

STAD IEPER
RUP Vestingslandschap
Toelichtingsnota

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting

Van 1/12/2014

Op bevel,

De Secretaris,

Stefan Depraetere

De Voorzitter

Yves Leterme

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat
onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van
5/1/2015 tot en met 5/3/2015

Namens het college

Op bevel,

De Secretaris,

Stefan Depraetere

De Burgemeester

Jan Durnez

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting

Van 1/6/2015

Op bevel,

De Secretaris,

Stefan Depraetere

De Voorzitter

Yves Leterme

COLOFON

Opdracht:

RUP Vestingslandschap

Opdrachtgever:

Stadsbestuur Ieper
Grote Markt 34
8900 Ieper

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

T : +32(0)3 221 55 00

F : +32 (0)3 221 55 01

www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2247623019/d10177

Datum:

Mei 2015

status / revisie:

Definitieve toelichtingsnota

Projectmedewerkers:

Alexander Maekelberg, projectleider, erkend ruimtelijk planner

Fabian Debeer, erkend ruimtelijk planner

Sofie Claerbout, adviseur

Bernd Reeskens, projecttechnicus

© Antea Belgium nv 2015

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

INHOUD

1	INLEIDING	4
1.1	VAN ANKERPLAATS NAAR ERFGOEDLANDSCHAP.....	4
2	SITUERING EN AFBAKENING PLANGEBIED	5
3	FEITELIJK BESTAANDE TOESTAND	6
4	BELEIDSKADER	11
4.1	STRUCTUURPLANNING.....	11
4.2	MOBILITEITSPLAN (JANUARI 2011).....	20
4.3	LANDSCHAP, ERFGOED EN ARCHEOLOGIE.....	26
4.4	OPEN RUIMTEBELEID.....	37
4.5	DECREET INTEGRAAL WATERBELEID.....	40
5	JURIDISCH KADER	43
5.1	SAMENVATTEND OVERZICHT.....	43
5.2	GEWESTPLAN.....	44
5.3	RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN.....	44
5.4	RUP KASTEELWIJK.....	45
5.5	GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING TER VRIJWARING VAN HET WOONKLIMAAT EN HET WAARDEVOL BOUWKUNDIG ERFGOED.....	45
5.6	VERKAVELINGSVERGUNNINGEN.....	48
5.7	ATLAS DER TRAGE WEGEN.....	48
5.8	JURIDISCHE GEVOLGEN VAN HET BESCHERMD MONUMENT VAN DE VESTINGEN.....	48
5.9	JURIDISCHE GEVOLGEN VAN DE ANKERPLAATS EN HET ERFGOEDLANDSCHAP.....	49
6	VISIE OP HET PLANGEBIED	50
6.1	HISTORIEK VAN DE VESTINGEN.....	50
6.2	VISIE OP MACRONIVEAU.....	51
6.3	VISIE OP MESONIVEAU.....	53
6.4	VISIE OP MICRONIVEAU – AANPAK VAN STRATEGISCHE SITES.....	57
7	SCREENING VAN DE PLAN-MER PLICT	68
7.1	BESCHRIJVING PLAN EN AFBAKENING PLANGEBIED.....	68
7.2	BEPALEN VAN DE PLAN-MERPPLICHT.....	68
7.3	POTENTIËLE MILIEUEFFECTEN VAN HET PLAN.....	69
8	ASPECT EXTERNE VEILIGHEID	80
9	TOELICHTING BIJ HET RUP EN RUIMTELIJKE AFWEGINGEN	81
9.1	PLANOPTIES EN BESTEMMINGEN.....	81
9.2	ZORGPLICHT I.K.V. HET ERFGOEDLANDSCHAP.....	84
10	ONTEIGENINGSPLAN	88
11	RECHT VAN VOORKOOP	89
12	OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN	90
12.1	GEWESTPLAN.....	90
12.2	VERKAVELINGSVERGUNNINGEN.....	91
12.3	RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN.....	91
13	RUIMTEBALANS	92
13.1	VIGERENDE PLANNEN VOLGENS CATEGORIE VAN GEBIEDSAANDUIDING.....	92
13.2	RUIMTEBALANS RUP VESTINGSLANDSCHAP.....	93

14 REGISTER PLANBATEN EN PLANSCHADE	94
14.1 PLANSCHADE.....	94
14.2 PLANBATEN	95
15 BIJLAGEN	97
15.1 PLAN BESTAANDE EN JURIDISCHE TOESTAND	97
15.2 GRAFISCH PLAN	97
15.3 ONTEIGENINGSPLAN.....	97
15.4 GRAFISCH REGISTER PLANBATEN - PLANSCHADE	97
15.5 BESLISSING DIENST MER.....	97

TABELLEN

Tabel 4.1	Relicten uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed	35
Tabel 4.2	Relicten uit de inventaris van het wereldoorlogerfgoed	35
Tabel 4.3	Relicten uit de inventaris van het wereldoorlogerfgoed gelegen binnen de bescherming OW000643	35
Tabel 5.1	Samenvattend overzicht van het juridisch kader	43
Tabel 11.1	Op te heffen voorschriften van het gewestplan	91
Tabel 12.1	Ruimtebalans van de vigerende plannen volgens categorie van gebiedsaanduiding	92
Tabel 12.2	Ruimtebalans van het RUP Vestingslandschap volgens categorie van gebiedsaanduiding	93

FIGUREN

Figuur 3-1	Zicht vanaf de brug tussen de Boterplas (rechts) en de Majoorgracht (links)	6
Figuur 3-2	Zicht op de parking, het ontvangstpaviljoen, de schuttersgilde en het kruitmagazijn (uiterst rechts)	6
Figuur 3-3	Zicht op het recent opgetrokken, forse appartementsgebouw	6
Figuur 3-4	De site van het voormalige groenpark (links) en één van de vele volkstuintjes	7
Figuur 3-5	Zicht op één van de driehoekvormige eilanden	7
Figuur 3-6	Woning tussen de vestingen en de site van het voormalig groenpark	8
Figuur 3-7	Confrontatie tussen de Oudstrijderslaan en het Vredespark – een potentiële poort naar de vestingen, echter op vandaag zonder een rechtstreekse fysieke link ernaartoe	8
Figuur 3-8	De vijver en het tracé van de voormalige treinverbinding tussen Komen en Ieper in de Triangel	8
Figuur 3-9	Het ramparts cemetery en rechts de brug naar de Rijselpoort	9
Figuur 3-10	De te hoge serviceflats (links) en de oudste boom van de vestingen, t.h.v. de Menenpoort	9

Figuur 3-11	De imposante Menenpoort	9
Figuur 3-12	Beeld van de woningen langs de Lange Torhoutstraat	10
Figuur 4-1	Grafische weergave van de deelruimte Heuvel-Ijzerruimte	12
Figuur 4-2	Grafische weergave van de maatregelen voor de kern Ieper	24
Figuur 4-3	Weergave van de definitief aangeduide ankerplaats APW013	33
Figuur 4-4	Biologische waarderingskaart (Bron: AGIV)	37
Figuur 4-5	Gebieden van het VEN en het IVON (Bron: GIS-Vlaanderen)	38
Figuur 4-6	Natura 2000-gebieden (Bron: AGIV)	39
Figuur 4-7	Waterlopen (Bron: AGIV)	41
Figuur 4-8	Watertoets 2011 (Bron: AGIV)	42
Figuur 5-1	Gewestplan (Bron: AGIV)	44
Figuur 5-2	RUP Kasteelwijk	45
Figuur 5-3	Atlas der trage wegen (Bron: GISwest)	48
Figuur 6-1	Huidige restanten van het vestingslandschap uit de 17de eeuw	50
Figuur 6-2	Eenheid in de restanten van het vestingslandschap	51
Figuur 6-3	Analyse v/d ruimtelijke impact v/ diverse bouwhoogtes op de site Arsenaalstraat63	
Figuur 6-4	Groepswoningbouw in kasteelpark Viteux te De Pinte (Abscis Architecten, foto's: studio Claerhout)	66
Figuur 6-5	Reconversie v/ textiel fabriek tot project met groepswoningen, kantoren, atelier en gemeenschappelijke ruimtes (Volt Architecten i.s.m. arch. Bert Michels, foto's: Filip Dujardin)	67
Figuur 7-1	Bodemkaart (bron: AGIV)	69
Figuur 7-2	Zoneringsplan afvalwaterbeleid (bron: Geoloket VMM)	71
Figuur 7-3	Biologische waarderingskaart (Bron: AGIV)	72
Figuur 7-4	Plan van het klooster van de Dominicanen, het Zaalhof (A) en het zogenaamde groenhof (E)	75
Figuur 7-5	Zicht op de Arsenaal site van een maquette van het 17 ^{de} eeuwse Ieper met het Jezüitenklooster (links), het Arsenaal (midden) en het Dominicanenklooster (rechts). Je bemerkt ook het woonblok tussen het arsenaal en het Jezüitenklooster.	76

1 **Inleiding**

Door het stadsbestuur van Ieper wordt een overheidsopdracht uitgeschreven voor het digitaal opmaken en het digitaal en analoog leveren van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Vestingslandschap, met inbegrip van de MER-screening, overeenkomstig de wettelijke bepalingen zoals voorzien in het decreet op de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten die op het ogenblik van de opmaak van toepassing zullen zijn.

Doel van de opdracht is de ontwikkeling van een welomlijnd plangebied op een manier die maatschappelijk en ruimtelijk duurzaam is en die, naast het bieden van een oplossing voor de gegeven problematiek, een meerwaarde realiseert zowel ten aanzien van het plangebied zelf als ten aanzien van de omgeving.

De stad wenst een integrale toekomstvisie op lange termijn voor het vestingslandschap te vertalen in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, met de bedoeling om toekomstige ontwikkelingen (op gebied van wonen, groen, enz.) beter preventief te kunnen sturen en erop te anticiperen en om de aanwezige kwaliteiten in de toekomst te versterken en uit te bouwen. Zeer belangrijk is de bescherming van de vestingen in hun totaliteit.

Zwaartepunt van de opdracht ligt bij het vastleggen van een ordening voor het meest zuidelijke deel van het vestingslandschap: van de Oudstrijderslaan tot de Leopold III-laan en op de herbestemming van het gebouw van de groendienst en de bijhorende gronden. Er is reeds een locatie om de groendienst naartoe te verhuizen. Deze zone is vandaag gekenmerkt door een diffuus gebruik (volkstuintjes, park,...). Dit historisch vestingslandschap werd nooit ontwikkeld en is de dag van vandaag een groenzone met een sterke aantrekkingskracht op toeristen en bewoners. Er bevindt zich ook een zekere druk op dit gebied vanuit verschillende ruimtebehoevende functies.

1.1 ***Van ankerplaats naar erfgoedlandschap***

Het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg legt een zorgplicht op voor definitief aangeduide ankerplaatsen en erfgoedlandschappen. Deze zorgplicht houdt in dat bij elk planningsinitiatief, verordening, bouwwerk of handeling binnen een definitief aangeduide ankerplaats of een erfgoedlandschap eerst elke vorm van vermijdbare schade moet voorkomen worden en dat schadebeperkende, herstel- of compenserende maatregelen moeten worden genomen indien deze schade onvermijdelijk is.

Met de goedkeuring van het decreet houdende maatregelen tot behoud van erfgoedlandschappen op 13 februari 2004, werd een belangrijke stap gezet naar een vernieuwd landschapsbeleid, in het licht van het Europese Landschapsverdrag (Firenze). Het voeren van een op ruimtelijke ordening geënt landschapsbeleid wordt vooropgesteld. Erfgoedlandschappen zijn gebaseerd op de in de landschapsatlas aangeduide ankerplaatsen. Ankerplaatsen die eventueel in aanmerking komen voor een evolutie tot erfgoedlandschap, worden eerst afgewogen binnen de planningsprocessen van ruimtelijke ordening. Nadien kunnen ze in ruimtelijke uitvoeringsplannen aangeduid worden als erfgoedlandschappen. In gebiedsspecifieke stedenbouwkundige voorschriften worden de ruimtelijke randvoorwaarden vastgelegd om het behoud van cultuurhistorisch waardevolle erfgoedelementen te garanderen. Op die manier wordt gewerkt aan ruimtelijke kwaliteit en behoud van identiteit. In 2005 werden de eerste dossiers tot aanduiding van ankerplaatsen voorbereid en voorgelegd, als eerste stap in de totstandkoming van erfgoedlandschappen.

Deze zorgplicht binnen de definitief aangeduide ankerplaats “Ieperse Vestingen en omgeving, bossen ten zuiden en heuvelrug Wijtschate-Mesen” verplicht tot het voeren van een beleid dat rekening houdt met het waardevol bouwkundig erfgoed en landschappelijke waarden. Daarom dient het deel van de ankerplaats dat binnen het plangebied van het RUP Vestingslandschap vervat zit, te worden aangeduid als erfgoedlandschap. Hiertoe werd het Hoornwerkpark mee opgenomen in het plangebied. Gelet op het overdrukarakter van het erfgoedlandschap blijven de onderliggende bestemmings- en inrichtingsvoorschriften vanuit het RUP Kasteelwijk onverminderd van kracht.

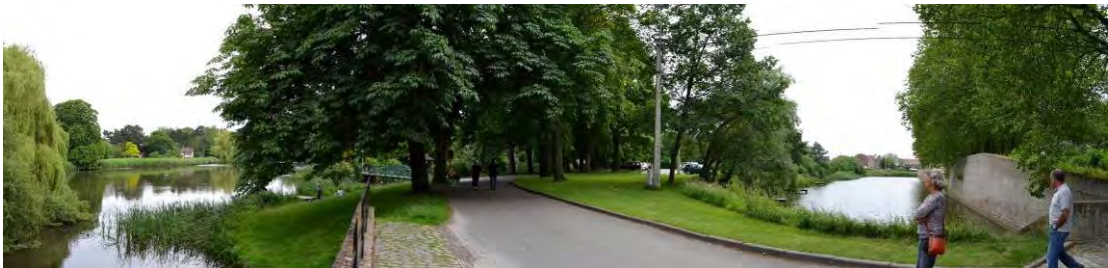
2 *Situering en afbakening plangebied*

Ieper situeert zich in het zuiden van de provincie West-Vlaanderen en heeft als buurgemeenten Poperinge, Vleteren, Lo-Reninge, Langemark-Poelkapelle, Zonnebeke en Heuvelland. De stad kent, naast de hoofdgemeente Ieper, een tiental deelgemeenten. Het plangebied van voorliggend RUP bevindt zich in de hoofdgemeente Ieper en omvat de goed bewaard gebleven historische omwalling van de stad. De grens van het plangebied wordt bijgevolg in hoofdzaak bepaald door de wegenis errond: in de noordoostelijke 'staart' van het plangebied wordt de aanliggende wegenis (Bollingstraat, Leopold III-laan,...) meegenomen tot op de as van de weg. Dit geldt evenzeer voor de Arsenaalstraat, de Wateringstraat, de Kanonweg, enz. De Oudstrijderslaan wordt echter niet mee opgenomen, gezien dit eerder gewestelijke materie betreft. Het Hoornwerkpark wordt als belangrijk onderdeel van het oorspronkelijk vestingslandschap mee opgenomen in het plangebied, zij het dan via een overdruk als erfgoedlandschap, gelet op het statuut van het plangebied als deelzone van een definitief vastgestelde ankerplaats.

3 **Feitelijk bestaande toestand**

In tegenstelling tot de aanvankelijke functie van militaire versterking, vormt het vestingslandschap vandaag een groene krans rond Ieper. Van het oorspronkelijke vestingcomplex resteert vandaag nog 1.700 meter vestingsmuren, 17,5ha open water, 14ha parkgebied en 10ha graslanden, wat het gebied enerzijds een enorme erfgoedwaarde geeft en anderzijds een grote natuurlijke kwaliteit.

Wanneer men het plangebied overloopt vanaf de zuidwestelijke zijde kunnen diverse onderdelen van het plangebied worden onderscheiden. Eerst is er de Boterplas, met eraan palend o.a. de schuttersgilde, de groendienst en het gerestaureerde kruitmagazijn. Dit laatste had, samen met het aanliggende paviljoen, de bedoeling om dé ontvangstruimte voor de vestingen te zijn. Vlakbij bevindt zich immers het station en een uitgebreide parking. Een deel van de parking is zeer groen ingericht, maar het overgrote deel oogt hard en grijs. Vanaf hier kan men ook het eiland op de Majoorgracht bereiken, waar een restaurant gevestigd is. Dichtbij zijn er nog een appartementsgebouw, gebouwen van de post en een gebouw van Belgacom, dat servers huisvest.



Figuur 3-1 Zicht vanaf de brug tussen de Boterplas (rechts) en de Majoorgracht (links)



Figuur 3-2 Zicht op de parking, het ontvangstpaviljoen, de schuttersgilde en het kruitmagazijn (uiterst rechts)

Vervolgens is er de Majoorgracht, met eraan palend de filature de l'arsenal, waar momenteel detailhandel gevestigd is. Ernaast bevindt zich het ministerie van financiën. Deze site, gelegen langs de Arsenaalstraat betreft een zone die zeker nog voor ontwikkelingen vatbaar is. In het RUP zal extra focus moeten worden gelegd op de bouw mogelijkheden ervan. Recent werd immers in het zuiden van de site een appartementsgebouw opgetrokken dat een grote impact heeft op de vestingen, wegens haar forse bouwvolume en een te grote nabijheid bij deze historische structuren. Dit wil de stad Ieper in de toekomst absoluut vermijden.



Figuur 3-3 Zicht op het recent opgetrokken, forse appartementsgebouw

Ten zuiden van de Majoorgracht bevindt zich vervolgens de site waar zich vroeger het groenpark bevond. Deze dienst is echter verhuisd, waardoor de site momenteel niet wordt gebruikt. Ze heeft echter veel potentieel om als groene publieke ruimte aan te sluiten op de vestingen en het aanpalende Vredespark met zijn diverse volkstuintjes.



Figuur 3-4 De site van het voormalige groenpark (links) en één van de vele volkstuintjes

Deze tuinen volgen volledig de stervorm van de Majoorgracht tot aan de Rijsepoort. De driehoekige vorm van de eilanden in de Majoorgracht kan minder goed worden herkend. Ze worden immers extensief beheerd, waardoor de begroeiing er zeer dens en hoog is geworden. Hier wordt bijgevolg duidelijk gekozen voor natuurontwikkeling, ten nadele van het oorspronkelijke, historische karakter van de eilanden. Mocht men de originele situatie willen herstellen, dient de huidige begroeiing er te worden verwijderd en vervangen door grassen. Dit betekent uiteraard een keuze voor intensiever beheer, terwijl het beheer van de vestingen in hun huidige situatie reeds vrij zwaar te noemen is. Er is bv. veel bladval in het water van de vestingen, waardoor heel wat sediment bezinkt en er dus ook op termijn zal moeten worden gebaggerd. Door het gebrek aan licht op bepaalde plaatsen door beschaduwing van de bomen, krijgen algen en kroosvorming vrij spel. En zo zijn er nog problemen op het vlak van beheer die zich stellen.



Figuur 3-5 Zicht op één van de driehoekvormige eilanden

Hoewel het zuidelijke deel van de vestingen vanuit de lucht kan geïnterpreteerd worden als één grote groene ruimte, beleeft men dit op maaiveldniveau helemaal anders. Vanuit de voormalige terreinen van het groenpark en vanuit het Vredespark kan men de vestingen helemaal niet waarnemen. Men bevindt zich hier in een ruimte die geïsoleerd is tussen de Oudstrijderslaan en de vestingen: een desolate groene ruimte, zonder sociale controle, maar met veel potentie om terug daadwerkelijk deel uit te maken van het vestingslandschap. Bovendien bevinden zich in het meest westelijke deel een tweetal woningen op de grens tussen deze tweespalt. Ook vanaf de Oudstrijderslaan kunnen de vestingen beter beleefbaar worden gemaakt, zonder echter de bufferfunctie t.a.v. deze drukke verkeersas teniet te doen.



Figuur 3-6 Woning tussen de vestingen en de site van het voormalig groenpark



Figuur 3-7 Confrontatie tussen de Oudstrijderslaan en het Vredespark – een potentiële poort naar de vestingen, echter op vandaag zonder een rechtstreekse fysieke link ernaartoe

Aan de overzijde van de Oudstrijderslaan bevindt zich ‘de Triangel’: een natuureducatieve tuin waar scholengroepen les krijgen over de natuur en ook zelf aan de slag kunnen gaan via allerlei onderwijzende installaties of daadwerkelijk met het vangen van bv. salamanders uit de vijver. In het gebied is het oude spoortracé tussen leper en Komen nog duidelijk te onderscheiden.



Figuur 3-8 De vijver en het tracé van de voormalige treinverbinding tussen Komen en leper in de Triangel

Ten westen bevindt zich de huidige sporenbundel, waarvan nog slechts één spoor in gebruik zou zijn. Het opheffen van deze overbodige sporen zou op termijn een mogelijkheid kunnen vormen, ten voordele van de uitbreiding van de Triangel naar deze zijde. Een verbinding voor zachte weggebruikers richting de wijken rond de Hommelhofstraat en Ter Linden vormt vervolgens een bijkomende, zeer grote potentie.

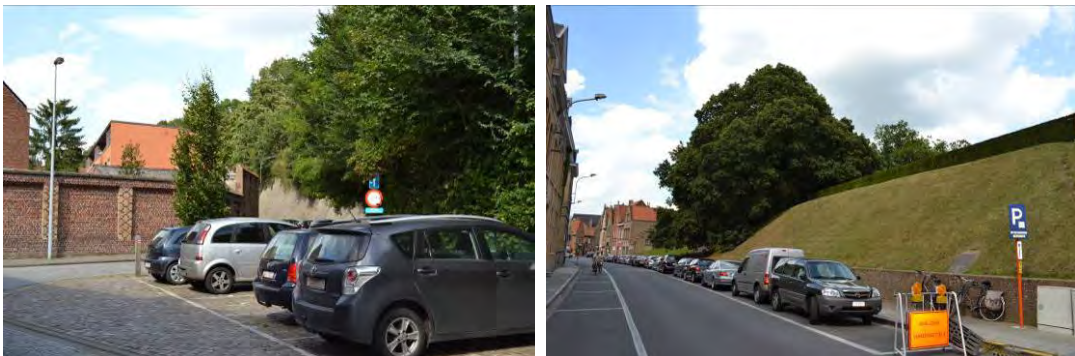
Aan de noordzijde van de vestingen bevindt zich hier nog het ramparts cemetery, een militaire begraafplaats. Er vlakbij bevinden zich een aantal zonevreemde woningen. De nabijgelegen Rijselpoort vormt de scheiding tussen de Majoorgracht en de Kasteelgracht.



Figuur 3-9 Het ramparts cemetery en rechts de brug naar de Rijselpoort

Langs de Kasteelgracht zijn de vestingsmuren veel meer zichtbaar in vergelijking met het gedeelte langs de Majoorgracht (en dus langs de Oudstrijderslaan). Men ervaart duidelijk de muren, alsook bewaard gebleven delen van de voorvesting: een moerassig gebied, dat door de Zuiderring wordt afgescheiden van de Verdronken Weide.

Tussen de Rijselpoort en de Menenpoort bevinden zich o.a. het stedelijk sportcentrum en het Hoorwerkpark ten oosten van de Kasteelgracht, buiten het plangebied van voorliggend RUP. De druk op de vestingen vanuit de binnenstad is hier beduidend minder groot in vergelijking met het deel ten westen van de Rijselpoort. De vestingen worden hier immers geflankeerd door een straat en dan pas de bebouwing, die in hoofdzaak uit grondgebonden rijwoningen bestaat. Langs Houten Paard kan echter wel worden opgemerkt dat de serviceflats aldaar te hoog werden opgetrokken. Ze belemmeren het zicht op de stad vanaf de vestingen, een aantrekkelijk perspectief dat nu teniet is gedaan. Er worden daarentegen ook duidelijk potenties onderkend door de stad Ieper: de kazematten (souterrains van de vestingen) tegenover de achterzijde van de Sint-Jacobskerk worden momenteel omgevormd tot culturele infrastructuur en moeten ten dele een poortfunctie tussen binnenstad en vestingen vervullen.



Figuur 3-10 De te hoge serviceflats (links) en de oudste boom van de vestingen, t.h.v. de Menenpoort



De Menenpoort zelf vervult op zich uiteraard letterlijk en figuurlijk een poort tot de vestingen en de binnenstad. Dit imposante, beschermde bouwwerk staat in een rechtstreeks verbinding met de Grote Markt en de Lakenhallen en vormt een toeristische trekpleister bij uitstek.

De stenen panelen binnenin dragen de namen van 54.896 Commonwealth-soldaten uit de "Salient" die als vermist werden opgegeven en dus geen bekend graf hebben. Men vindt er enkel de namen van hen die vielen tussen augustus 1914 en 15 augustus 1917. Als er vermisten teruggevonden worden en men kan deze identificeren, dan worden deze namen verwijderd van op de Menenpoort. Deze soldaten worden dan begraven.

Figuur 3-11 De imposante Menenpoort

Ook ten noorden van de Menenpoort blijft het sterk beleefbare karakter van de vestingen behouden. Hier geven een aantal achterzides van woningen langs de Lange Torhoutstraat uit op de vestingen. Deze rand verdient m.a.w. een focus op het vlak van toegestane bouw mogelijkheden, zodat de vestingen slechts een geringe impact ondervinden. Heel wat van deze woningen zijn trouwens opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (zie 4.3.3), wat ook te zien is aan de voorgevelzijde: een aantrekkelijk, authentiek beeld voltrekt zich langs de Lange Torhoutstraat.



Figuur 3-12 **Beeld van de woningen langs de Lange Torhoutstraat**

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Basculestraat, met eraan palend het beschermde openluchtzwembad. Dit bouwwerk is in eigendom van de stad Ieper, dat het verhuurt als horecazaak/recreatief gebouw. Het is beschermd, wat het moeilijk maakt om geschikte invullingen ervoor te vinden. De vraag tot deklassering werd echter niet aanvaard.

Vervolgens krijgt het plangebied nog een uitloper richting het westen, met de Hoge Wieltjesgracht en de Adjudant Masscheleinlaan als representatieve onderdelen van de vroegere vestingen. Het profiel van deze smalle uitloper van het plangebied bestaat uit een centrale gracht, met langswaarszijden bomen, en daarnaast de openbare weg.

4 **Beleidskader**

4.1 **Structuurplanning**

4.1.1 **leper in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)**

In het RSV wordt de gewenste ruimtelijke structuur van Vlaanderen uitgewerkt op basis van ruimtelijke principes voor vier structuurbepalende componenten:

- De stedelijke gebieden en de stedelijke netwerken
- Het buitengebied
- De gebieden voor economische activiteiten
- Lijninfrastructuur

Voor wat betreft de nederzettingsstructuur stelt het RSV volgende uitgangspunten voorop:

Wonen en werken bundelen in stedelijke gebieden

Maatschappelijke functies en activiteiten worden gebundeld in stedelijke gebieden. Door wonen, bedrijvigheid en voorzieningen te concentreren wordt overdreven ruimtegebruik en ruimtelijke spreiding van bebouwing tegengegaan. Het bundelen van wonen en werken biedt de mogelijkheid om met dezelfde energie voorzieningen beter te ontwikkelen en efficiënter te laten functioneren (o.m. openbaar vervoer, nutsleidingen). Ook blijft het buitengebied gevrijwaard van versnippering door bebouwing en infrastructuur ten voordele van de buitengebiedfuncties (o.m. landbouw, natuur). Het ontwikkelen van stedelijke gebieden gebeurt met respect voor de draagkracht van het betrokken stedelijk gebied. Daarenboven wordt steeds gestreefd naar een kwalitatieve stedelijke woon- en leefomgeving.

De stedelijke woon- en werkstructuur afbakenen en vernieuwen

Stedelijke gebieden worden afgebakend om een 'aanbodbeleid' te kunnen voeren inzake ruimte voor bijkomende woongelegenheden en economische activiteiten en om de stedelijke leegloop en lintontwikkeling tegen te gaan. De afbakening gebeurt op basis van een overlegproces met alle betrokken beleidsniveaus en belanghebbenden en is reeds een uitvoering van structuurplanning. Om de diverse maatschappelijke functies te bundelen en te verweven binnen stedelijke kernen moeten de stedelijke structuren vernieuwd worden. Er zal vooral aandacht gaan naar de verscheidenheid in woontypologieën, de kwaliteit van de openbare ruimten, de leefbaarheid van het verkeerssysteem en een duurzame verweving van wonen en werken met recreatiegelegenheden en diverse voorzieningen. Stedelijke vernieuwing is mogelijk onder impuls van strategische projecten en een locatiebeleid.

Tegengaan van de suburbanisatie

Het is de bedoeling om in te gaan tegen de trend naar een steeds groter aandeel van woningbouw en bedrijvigheid in het buitengebied. Het principe hierbij is dat de ruimtelijke verdeling van de geraamde behoeften aan bijkomende woongelegenheden minimaal gebaseerd is op de handhaving van de verdeling van het woningenbestand tussen het stedelijk gebied en het buitengebied anno 1991. De ruimtelijke verdeling van economische activiteiten tussen buitengebied en stedelijk gebied in 1991 wordt eveneens behouden als norm. Het hanteren van dit principe betekent een trendbreuk met het verleden. Voor deze trendbreuk worden op het Vlaamse niveau verdeelsleutels aangegeven per provincie.

Wonen en werken in het buitengebied concentreren in de kernen ervan

Kernen in het buitengebied zijn plaatsen waar wonen, werken en verzorgende activiteiten zullen worden gebundeld. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofddorpen en woonkernen. In deze kernen kunnen de eigen lokale behoeften aan nieuwe woningen worden opgevangen. De ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein wordt in principe enkel voorzien in hoofddorpen of bij een bestaand bedrijventerrein. Een verdere ontwikkeling van lintbebouwing wordt tegengegaan.

Ieper wordt in het RSV geselecteerd als 'structuurondersteunend kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau'. De structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden vertonen vandaag - op kleinstedelijk niveau - nog een relatief sterke morfologische structuur met een stedelijk karakter (veelal als gevolg van hun historische ontwikkeling) en een goed functionerend stedelijk voorzieningenapparaat. De ruimtelijke ontwikkelingen die plaatsvinden buiten de stedelijke kern leiden nog niet tot een fundamentele verzwakking van het stedelijk functioneren en bedreigen het stedelijk voorzieningenapparaat niet als dusdanig. Het ruimtelijk beleid is erop gericht de stedelijke kern en het stedelijk functioneren te consolideren en te versterken door het creëren van ruimte voor een bijkomend aanbod aan woningbouw, aan stedelijke voorzieningen en aan economische activiteiten. Dit aanbod kan - omwille van de aanwezigheid van een relatief sterke stedelijke kern - ook worden ingeplant op plaatsen binnen het stedelijk gebied die vandaag nog weinig stedelijkheid bezitten.

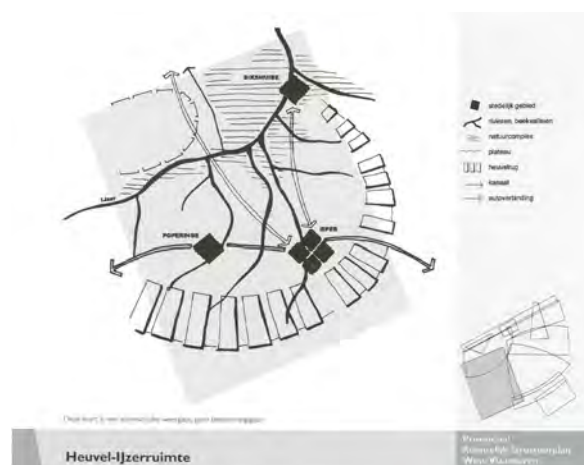
4.1.2 Ieper in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS W-VL)

De gewenste ruimtelijke structuur voor het nederzettingspatroon in West-Vlaanderen is een gelijkmatig en gespreid patroon van stedelijke gebieden, hoofddorpen en woonkernen. Hierbij wordt rekening gehouden met het reeds bestaande en gevarieerde ruimtelijke voorkomen van het nederzettingspatroon binnen West-Vlaanderen. De basis van de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur is het bestaande patroon van goed verspreid gelegen stedelijke gebieden in West-Vlaanderen. Door hun verspreide ligging hebben de stedelijke gebieden een belangrijke verzorgende rol voor het ommeland. Een minimum aantal voorzieningen (zoals wonen, werken, dienstverlening) moet aanwezig zijn en dit in relatie met het schaalniveau (de ruimtelijke draagkracht), de identiteit en de grootte van het verzorgingsgebied. Het bundelen van wonen en werken gebeurt strikt in kleinstedelijke gebieden zodat de bestaande compactheid wordt behouden en versterkt.

Het informatief deel van het PRS W-VL duidt vanuit de bestaande ruimtelijke structuur verschillende deelruimten van de provincie aan. Die deelruimten zijn gebaseerd op gemeenschappelijke potenties, knelpunten en identiteit en kunnen elkaar overlappen. Per deelruimte worden al de gemeenten opgesomd die geheel of gedeeltelijk tot deze deelruimte behoren. Voor elke deelruimte wordt een gebiedsspecifiek samenhangend beleid gevoerd. De verschillende deelstructuren worden hierin geïntegreerd behandeld. Elke deelruimte krijgt bijgevolg een specifieke visie (rol) toegewezen in het PRS-WV. In de gewenste ruimtelijke structuur van elke deelruimte worden de structuurbepalende dragers in algemene lijnen voorgesteld. Vervolgens wordt een specifiek beleid weergegeven.

De stad Ieper behoort tot de deelruimte Heuvel-Ijzerruimte: deze ruimte is het westelijk deel van de provincie. Oostelijk wordt ze begrensd door de rug van Westrozebeke. Ten noorden overlapt ze met de Westelijke polderruimte (plateau van Izenberge). In het zuiden lopen de West-Vlaamse Heuvels door op Frans grondgebied.

Het westelijk deel van West-Vlaanderen is een van de belangrijke gebieden van de agrarische structuur op het Vlaamse niveau (RSV). De dynamische grondgebonden landbouw en de natuurlijke structuur nemen in deze deelruimte een belangrijke plaats in. Deze deelruimte biedt tevens plaats aan gedifferentieerde toeristisch-recreatieve plattelandsontwikkeling. Enkel de compacte stedelijke gebieden zoals Ieper en Poperinge bundelen, zoals eerder vermeld, de bovenlokale verzorgende rol. Buiten de invloedssfeer van de stedelijke gebieden wordt het verspreide kernenpatroon benaderd als samenhangend geheel.



Figuur 4-1 Grafische weergave van de deelruimte Heuvel-Ijzerruimte

4.1.2.1 Gewenste ruimtelijke structuur

Volgende elementen zijn bepalend voor deze ruimte en het bijbehorende beleid:

- een natuurlijke structuur (Ijzervallei, boscomplexen, Heuvels) als drager voor toerisme en recreatie;
- compacte stedelijke gebieden Ieper, Poperinge en Diksmuide als concentratiegebieden van dynamische activiteiten (wonen-bedrijvigheid-cultuurtoerisme);
- een sterke natuurlijke structuur bestaande uit: IJzer-Handzamevallei, parallelle beekvalleien, West-Vlaamse Heuvels, bosgebieden (Heuvelland, Ieperboog, omgeving Poperinge) en graslanden;
- agrarische structuur als drager van de grootschalige open ruimte.

4.1.2.2 Beleid

De natuurlijke componenten in relatie met toeristisch-recreatief medegebruik versterken

De IJzer-Handzamevallei en de West-Vlaamse Heuvels zijn de belangrijkste natuurlijke componenten. De West-Vlaamse Heuvels hebben belangrijke natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Het is daarom wenselijk geen nieuwe grootschalige toeristisch-recreatieve verblijfsaccommodatie te voorzien. Hierbij gaat het vooral over de kwetsbare delen rond de Kimmel-, Rode- en Zwarteberg. Deze heuvels worden vanuit toeristisch-recreatief oogpunt grensoverschrijdend onderzocht met Frankrijk. De bosstructuur moet er bestendig en versterkt worden. Voor toeristisch-recreatieve ontwikkeling van plattelandsaccommodatie wordt verwezen naar het specifieke beleidskader omtrent kleinschalige plattelandsactiviteiten. De impact van de Eerste Wereldoorlog is in deze streek nog duidelijk aanwezig (bv. IJzertoren, militaire kerkhoven) en is een potentie voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen.

Dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden Ieper, Poperinge en Diksmuide bundelen

De stedelijke gebieden voeren een aanbodbeleid voor bedrijven afhankelijk van hun schaalniveau. Dit beleid ondersteunt en versterkt zowel de economische dynamiek als de rol van de desbetreffende steden voor hun omgevende regio's. In elk geval krijgen de bestaande en potentiële clusters ruimtelijke ondersteuning, rekening houdend met de draagkracht van het stedelijk gebied. De stedelijke gebieden, waar ook aandacht is voor het cultuurhistorische aspect, bundelen de dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur.

Het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper wordt aangezien als de drager van de economische ontwikkeling in deze deelruimte, gezien de aanwezigheid van de belangrijkste regionale bedrijventerreinen. De bestaande ontwikkeling van hoogtechnologische bedrijven biedt mogelijkheden voor een verdere economische clustering.

Poperinge en Diksmuide hebben een degelijke industriële basis. Ze voeren een aanbodbeleid voor de eigen economische dynamiek en spelen een aanvullende/ondersteunende rol ten opzichte van Ieper. De stedelijke gebieden worden ontsloten door een bovenlokaal wegennet. Poperinge-Ieper-Kortrijk via de A19, Ieper-Veurne via de N8 en Ieper-Diksmuide via de N369.

De landschappelijke kwaliteit ondersteunen

Het aantrekkelijke landschap met relatief geringe bebouwing, golvend karakter en kleine landschapselementen wordt in deze deelruimte benadrukt. De aanduiding van bouwvrije zones ondersteunt optimaal de grondgebonden landbouw. Omwille van de visuele zichten is een kwalitatieve inpassing van nieuwe (landbouw)infrastructuur vereist. In specifieke, waardevolle landschappen worden er tevens randvoorwaarden gecreëerd om de evolutie naar glastuinbouw en grondloze veehouderijen te beheersen. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met de

grondgebonden teelten die bepaalde serres (bv. kleinere serres, tijdelijke serres, plasticserres) nodig hebben en waarbij deze serres deel uitmaken van het teeltplan.

De parallelle beekvalleien worden geselecteerd als natuurverbindingsgebied tussen de IJzer-Handzamevallei en de boscluster Heuvels-Ieperboog. Ze vormen in deze ruimte een aanknopingspunt voor integraal waterbeheer. Het Ieperleekanaal, dat beide natuurlijke componenten met elkaar verbindt, behoort niet alleen tot de ecologische infrastructuur maar is ook een onderdeel van het toeristisch-recreatief netwerk. De bestaande infrastructuur kan worden versterkt binnen de hypothese van de natuuraandachtszones. De overgangszone polder-zandleem aan de randen van het plateau van Izenberge kan landschappelijk geaccentueerd worden.

Compacte en leefbare kernen in het buitengebied behouden

De selectie van enkele kernen op basis van hun hiërarchie en hun goede ontsluiting naar het stedelijk gebied moeten het wonen en werken bundelen. Op die manier versterken verspreide kernen het plattelandsgebied. Om kleinere gelijkwaardige kernen, gelegen buiten de invloedssfeer van de stedelijke gebieden, leefbaar te houden worden ze gebundeld in meervoudige hoofddorpen. Hiervoor kunnen kwalitatieve woonprojecten uitgewerkt worden. In het noordelijk deel van de Heuvel-IJzerruimte is er een selectie gebeurd in de fusiegemeenten Alveringem en Lo-Reninge. In het zuidelijk deel zijn kernen van de gemeenten Heuveland en Mesen eveneens gebundeld in een meervoudig hoofddorp. Het relatief dun bevolkte buitengebied krijgt een aangepaste vervoersstructuur met een beperkt aantal ontsluitende secundaire wegen en een vraagafhankelijk, maar verzekerd openbaar vervoer.

Beperkte dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied

Een aantal hiervan wordt gebundeld in toeristisch-recreatieve knooppunten. Bellewaerde valt onder een beleid van pretparken. De provinciale domeinen Kemmelberg en Palingbeek krijgen een beleid van openluchtrecreatieve groene domeinen. Het landelijk toeristisch-recreatief netwerk van de Heuvelstreek heeft slechts een beperkt aantal terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven. Voor het groene toerisme zijn kampeerterreinen een belangrijke ondersteuning van de toeristische ontwikkeling naast diverse vormen van plattelandstoerisme. De landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van een dergelijke regio vormen de basis van de toeristische aantrekkingskracht. Daarom wordt geopteerd voor de uitbreiding van bestaande kampeerterreinen binnen de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en voor een bijkomend kampeerterrein in de af te bakenen stedelijke gebieden.

4.1.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ieper

4.1.3.1 Algemeen

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt de invulling van de stedelijkheid en de functies van een structuurondersteunend stedelijk gebied gezien als een belangrijke uitdaging. Ondanks de vaststelling dat het stedelijk gebied van Ieper als goed uitgerust wordt beoordeeld, wordt tot doel gesteld het voorzieningenniveau van Ieper op te trekken. Deze uitdaging situeert zich op twee vlakken: enerzijds wordt de verruiming van het winkel- en dienstenaanbod nagestreefd en anderzijds wordt ruimte geboden voor stedelijke voorzieningen die zich op het publieke terrein situeren. Dit uit zich in doelstellingen op diverse deelaspecten van het ruimtelijk beleid, rekening houdend met het gegeven van de wederopgebouwde stad. In het hierna volgende wordt ingezoomd op de voor het vestingslandschap relevante elementen.

In dit verband verdient de wederopbouwarchitectuur van Ieper –in het bijzonder deze binnen de stadsmuren- een specifiek beleid. Via het instrumentarium van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten gewijzigd bij decreet van 22 februari 1995, zullen bijkomende monumenten en stadsgezichten op de lijst van te beschermen sites worden geplaatst. De Grote Markt en aanpalende straten en pleinen zullen op hun uniciteit worden gewaardeerd en beschermd. Het besef is immers aanwezig dat deze unieke stadsgezichten en het

vestingsgebied de toeristische waarde van leper mede bepalen. Kwaliteitsvolle hedendaagse architectuurvormen moeten binnen het cultuurhistorisch kader de juiste 'plaats' krijgen.

Huisvesting, industrie, diensten en infrastructuur zullen verder aanspraak maken op de open ruimte terwijl de druk verder zal toenemen om deze te beschermen onder andere in functie van recreatief medegebruik. Als algemene beleidsvisie kan het maximaal behoud van de open ruimte gelden, met waar mogelijk herstel en aandacht voor landschappelijke inkleding. Het soms vervagend onderscheid tussen landelijkheid en de kernen zal zich zo terug duidelijker aftekenen. Dit moet gerealiseerd worden door optimaal gebruik van bestaande voorzieningen, versterken van de leefbare kernen en het geconcentreerd ruimtegebruik. Er moet vermeden worden dat kernen naar elkaar toegroeien door:

1. het in stand houden van gave landelijk enclaves;
2. een kritische evaluatie te maken van zonevreemde activiteiten;
3. het bundelen van infrastructuren;
4. het optimaliseren van het ruimtebeslag in de woongebieden en industriezones.

Bijzondere aandacht zal uitgaan naar een aantal homogene open ruimtegebieden tussen Vlamertinge en Elverdinge met als ankers de Kimmelbeekvallei en de Galgebossen, en naar het unieke leperse vestingsgebied dat deel uitmaakt van een totaallandschap dat ontspringt in het stadscentrum en uitdeint tot het heuvelende en bosrijke landschap van Zillebeke-Geluveld-Zandvoorde-Hollebeke. In het kader van een open-ruimtebeleid zal er, onder andere via het GNOP, gestreefd worden naar een kwaliteitsvolle ontwikkeling en valorisatie van natuurwaarden. Eventuele uitbreiding van bos- en natuurgebied zal zich vooral situeren in het zuiden van leper waar gestreefd wordt naar een aaneenschakeling van bos en natuur richting Heuvelland. Wil men echter een kwalitatieve open ruimte handhaven, dan dient tevens de problematiek van de waterbeheersing, de sanering van de oppervlaktewaters, de sanering van het bodemwater en waterbodems en het beheer van de grondwaterreserves te worden aangepakt.

4.1.3.2 Ruimtelijke concepten

leper kernachtig

Het concentreren van de bebouwde ruimte door:

- bundeling en verweving van functies;
- versterking van de kernen;
- kerngebonden wonen en blijvend leefbare dorpen;
- perifere handelontwikkelingen tegengaan.

leper kent een morfologische structuur van geconcentreerde bebouwing in de kernen wat als een sterke ruimtelijke kwaliteit ervaren wordt. Als leidraad bij de uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur wordt deze kwaliteit optimaal uitgespeeld door het toepassen van het principe van gedeconcentreerde bundeling.

Gespecialiseerd leper

Door zijn stedelijke structuur en een consequent beleid in het verleden beschikt leper over een gediversificeerd aanbod aan bedrijventerreinen en mogelijkheden voor grootwinkelbedrijven. Dit beleid dient te worden verder gezet door:

- het koppelen van een gediversificeerd en gespecialiseerd aanbod aan bedrijventerreinen aan een functionele hiërarchie van wegen;
- een consequent vestingenbeleid;
- het optimaliseren van het ruimtebeslag.

In het kader van de regionale uitstraling van Ieper en vanuit de wens om zich verder te profileren als 'hoofdstad' van de Westhoek wenst Ieper toekomstgericht een voldoende aanbod aan mogelijkheden voor diverse economische activiteiten op een gerichte manier te realiseren.

Ieper natuurlijk

Ieper beschikt over heel wat natuurwaarden op zijn grondgebied die in het verleden met de nodige aandacht werden gekoesterd. De aanwezige natuurwaarden dienen verder te worden geoptimaliseerd door:

- het verder uitbouwen van de bestaande natuurwaarden tot een ecologisch web dat over de volledige gemeente tot stand komt;
- kwaliteitsvolle ontwikkeling en valorisatie van natuurwaarden in bossen, watervlakken, beekstelsels, ...;
- in stand houden van landelijke enclaves als buffer tegen het aaneengroeien van kernen;
- landschappelijke waarden in de gemeente te optimaliseren en waar nodig te herstellen.

Open Ieper

Ieper beschikt over grote aaneengesloten open ruimtegebieden die alle behoren tot een halfopen landschap. Door het landschappelijk karakter kan met streekeigen inkadering de landbouw optimaal functioneren zonder de open ruimte fundamenteel aan te tasten. De landbouwfunctie wordt als de hoofddrager van de open ruimte beschouwd en wordt als motor gezien voor:

- maximaal behoud en versterking van de open ruimte;
- optimaal afstemmen van landbouw en natuur;
- landbouw als behoeder van de open ruimte en het landschap;
- tegengaan van uitdeining van bewoning in het landbouwgebied;
- tegengaan van de niet-functionele versnippering van het landbouwgebied.

Vanuit de aanwezige landschapskenmerken, waarbij het halfopen karakter een cruciale rol speelt, dienen landbouwontwikkelingen optimaal geïntegreerd te worden waarbij er, ten opzichte van een open landschap, meer mogelijkheden zijn tot landschappelijke inkleding.

Ieper, cultureel-recreatieve hoofdstad van de Westhoek

Ieper beschikt over een ruim cultureel en recreatief potentieel dat verder moet ontwikkeld worden door:

- optimalisering van het cultureel en recreatief potentieel;
- toeristische troeven op thematisch gebundelde wijze uit te spelen;
- medegebruik van de open ruimte door toerisme verder vorm te geven.

De aanwezige recreatieve polen zullen optimaal kansen krijgen tot ontwikkeling terwijl de mogelijkheden van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten over het ganse grondgebied een troef vormen voor verdere toeristische ontwikkeling. Het culturele erfgoed en de natuurlijke potenties vormen de basis voor de bovenlokale uitstraling van Ieper.

Stedelijk gebied Ieper: centrumstad

Ieper heeft een rijk historisch verleden. Een toekomst met heel wat uitdagingen dient zich aan.

- sturen van strategische ontwikkelingszones in het stedelijk gebied (station, FLV,...);
- optimaliseren van de differentiatie binnen het woningaanbod en de verzorgingsfuncties gericht op de stedelijkheid;
- optimaliseren van de verkeersafwikkeling en verkeersleefbaarheid;

- aandacht voor de stedenbouwkundige context in de wederopgebouwde stad.

Actief inspelen op aangegeven hefboomen biedt de stad de mogelijkheid dynamisch op de nieuwe missies in te spelen.

4.1.3.3 Visie en doelstellingen

De gemeentelijke toekomstvisie kan beknopt worden samengevat als volgt: **het samengaan van een hoog dynamisch stedelijk gebied met gave kernen in een kwalitatief buitengebied als motor van de Westhoek.**

In het kader van de sectorale uitwerking van het structuurplan (inventarisatie) werden voor elke sector een aantal doelstellingen vooropgesteld. Relevant voor het RUP Vestingslandschap zijn enkele doelstellingen in het kader van landschap en natuur enerzijds en toerisme en recreatie anderzijds.

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.

De ecologische en maatschappelijke betekenis van de watergebieden is sterk wisselend. De vijvers van Zillebeke en Dikkebus bezitten weinig natuurkwaliteit (vb. met schanskorven versterkte oevers), maar zijn toeristisch-recreatief en als drinkwaterreservoir (lagune) van groot belang. De Verdrongen Weide en de Oude Vaart beschikken over een hoog potentieel ecologische kwaliteiten en vervullen een groeiende behoefte aan natuurbeleving. De kwaliteit van het water moet via structurele middelen permanent verbeterd worden, en dit tot minstens de basiskwaliteit voor viswater. De verdere inrichting van natuurvriendelijke oevers en de optimalisering van biotoopvoorwaarden voor de specifieke fauna en flora worden er in overleg met verantwoordelijke instanties nagestreefd. De inrichting en het beheer van de watergebieden staat in nauwe relatie tot verschillende maatschappelijke functies: waterwinning, waterbeheersing, zachte recreatie, sport, jacht (sportvisserij), ... De duurzame aanpak hiervan (vb. inrichting t.o.v. bezoekers - wandelaars) moet de algemene kwaliteitsdoelstellingen ondersteunen.

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

De structurele aantasting door overgedimensioneerde bebouwing in de open ruimte corridors is sporadisch aanwezig. De in kaart gebrachte landschappelijke structuur (stad Ieper met kralensnoer van kleine kernen gescheiden door open-ruimte corridors) zal als ruimtelijk concept blijven functioneren. Daarom zal elke bijkomende (bedrijfs)bebouwing in het open-ruimte-gebied kritisch worden geëvalueerd. Evaluatie criteria en procedures dienen te worden uitgewerkt om storende (para)agrarische inplantingen tegen te gaan. Zo zullen evoluties naar teelten onder glas of volumineuze gebouwen kaderen binnen een omgevingsrapport teneinde de optimale landschappelijke inplanting te benaderen. De vele (onder) gewaardeerde gebouwde KLE's moeten aanwezig blijven in het open ruimte gebied. Ze functioneren als zachte blikvanger (rustpunt) en bieden tevens troeven met betrekking tot de ontwikkeling van de zachte recreatie in de streek.

De verdere structurering van het recreatief medegebruik van het openruimtegebied

Het verder structureren van recreatief medegebruik van de open ruimte impliceert niet alleen een voldoende uitgerust, gedifferentieerd geïntegreerd en fijnmazig wegennet (m.i.v. voet- en kerkwegen) maar tevens het voorzien in mogelijkheden voor kleinschalig hoevertoerisme en kleinschalige horeca ter ondersteuning van het plattelandstoerisme. De complementariteit van het cultuurhistorisch toerisme van het stedelijk gebied, het oorlogsverleden en het plattelandstoerisme zal verder worden uitgewerkt en geconcretiseerd. **Het parkgebied van de vesting, als scharnier tussen stad en buitengebied, zal hierbij de volle aandacht genieten.** Een goed doordacht en creatief aanbod van "beleving" kent zijn uitvoering in de gefaseerde realisatie van de Vestingsroute.

De problematiek van zonevreemde recreatieve openlucht infrastructuur moet een structurele oplossing krijgen via een bijzonder plan van aanleg voor zonevreemde 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.

Als afwegingskader wordt vooropgezet dat:

- zonevreemde 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 zonevreemde ruimtegebonden recreatieve infrastructuur geen ruimtebeslag kan hebben van een totale oppervlakte van > 2,5 ha
- zonevreemde 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 bestemd 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.

4.1.3.4 Gewenste open ruimtestructuur

Samengevat ziet de gewenste ruimtelijke structuur van de open ruimte er als volgt uit: globaal beschouwd dient de open ruimte gezien te worden als een agrarisch landschap waar de verwevenheid met de natuur en de toeristische-recreatieve functie blijft bestaan. Rond het stedelijk gebied Ieper bestaat een "open ringstructuur" waarbij de vrijwaring van de openheid bestendig moet worden. Een groenas vanuit de heuvelrug penetreert tot aan de vestingen van de binnenstad. Ze dient bestendig en ingericht als een uniek landschap waarbinnen het samengaan van meerdere functies optimaal geschied.

Het maximaal behoud en versterking van de open ruimte is een gemeentedekkende doelstelling, waarbij de aandacht voor de kleine landschapselementen primordiaal is. Naast de actieve toepassing van de lopende maatregelen op het ganse grondgebied moet bijzondere aandacht worden besteed aan de ruilverkavelde landschappen. Aan de hand van gerichte campagnes kan de ontwikkeling ervan extra gestimuleerd worden.

Het door het bestuur toegepaste stringente vergunningenbeleid zal verder gezet worden. Zo wordt de "open ringstructuur" rond het stedelijk gebied gevrijwaard van storende en schaalbrekende bebouwing.

4.1.3.5 Gewenste natuurlijke structuur

Samengevat ziet de gewenste natuurlijke structuur er als volgt uit: beekvalleien en heuvelrug als drager van de natuurlijke hoofdstructuur; Galgebossen en naburige bosjes als stapstenen in een regionaal kader; daarbuiten behoud en versterking van de kleine landschapselementen en de ecologisch relevante entiteiten op vrijwillige basis en gemeentedekkend.

4.1.3.6 Gewenste ruimtelijke structuur per deekern: het stedelijk gebied Ieper

De bebouwde ruimte van het stedelijk gebied Ieper (binnenstad, perifeer stedelijk landschap en bedrijvigheidsstrip) komt op een vrij compacte en vingervormige manier voor in het omgevende open landschap. Hier en daar dringen lappen open ruimte tot zeer dicht bij het stadshart. De overgang tussen het stedelijk gebied en het buitengebied is op verschillende plaatsen scherper te trekken dan op andere plaatsen. Op de meeste plaatsen kan deze grens behouden blijven, op andere plaatsen kan de toekomstige grens duidelijk afgebakend worden, en elders is ze eerder diffuus van aard of als dusdanig geëvolueerd.

Minstens de volgende grenzen dienen als harde grenzen van het uitdeinende stedelijk gebied beschouwd te worden:

- **de Zuiderring tussen het kruispunt met de Rijselseweg en het kruispunt met de Meenseweg. Aan het kruispunt met de Rijselseweg is dit trouwens de enige plaats waar de binnenstad met de vesten direct aan de open ruimte (de Verdrongen Weide en verder de zuidoostelijke bosgordel rond Ieper) aansluit zonder dat er nog een stadsrand voorkomt;**
- de Kruiskalsijdestraat tussen de Meenseweg en de Zonnebeekseweg; daardoor wordt de vingervormige bebouwde structuur van Potyze en van Ligywijk-Hoveland-Kruiskalsijde ruim begrensd, waardoor in de gecreëerde binnenzone ruimte ontstaat om nieuwe woningbehoeften op lange termijn op te vangen (zie verder);
- het Ieperleekanaal als westgrens van de bedrijvigheidsstrip; dit is tevens één van de belangrijke semi-natuurlijke structuurbepalende elementen in de gemeente;
- de Pilkemseweg, Kleine Poezelstraat en Moortelweg als oostgrens van de bedrijvigheidsstrip (m.i.v. de zoekzone voor industriële uitbreiding op lange termijn);
- aan de westzijde van de stad worden de grenzen van de stedelijke bestemmingen zoals aangeduid op het gewestplan (woongebieden, woonuitbreidingsgebieden, bedrijventerreinen, parkgebieden) met het agrarisch gebied aanzien als de grens van het stedelijke gebied. De Omloopstraat is daar de ultieme westgrens van het westelijk uitdijende perifeer gebied.

De stationsbuurt is een scharnier tussen de historische binnenstad met het vestinggebied en het perifere woongebied van de westsector waarop belangrijke functies zijn geënt. Openbaar vervoer (trein, bus), gemotoriseerd verkeer (rijdend, geparkeerd), en zwak verkeer zijn er geconcentreerd aanwezig. Het spoor treedt op als ruimtelijke barrière tussen de twee vernoemde stadsdelen. Een betere integratie van de verschillende functies en bestemmingen zullen bijdragen tot een leefbaarder stadsdeel. Bij het tot stand komen van een strategisch plan voor de stationsomgeving, zijn volgende aandachtspunten van belang:

1. De verschillende openbare vervoerssystemen moeten maximaal op elkaar worden afgesteld teneinde het gebruik ervan te optimaliseren. Bij de herinrichting van het plein moeten loopafstanden voor passagiers tot een minimum worden beperkt. Wachtplaatsfaciliteiten worden verbeterd. Ondersteunende voorzieningen die niet gericht zijn op de reizigers moeten in principe worden gemedend.
2. De verkeersveiligheid en -leefbaarheid t.h.v. de Oudstrijderslaan – R. Colaertplein en Milk. Fochlaan moeten door de herinrichting van de site worden verbeterd;
3. In het parkerend verkeer onderscheiden we 4 types: a) de langparkeerder (pendelaars), b) de kortparkeerder (winkelbezoeker), c) de bewoner en d) het toeristisch verkeer. Verder onderzoek moet uitmaken hoe de verschillende types ruimtelijk kunnen worden gescheiden en hoe –in functie van de noden- de respectieve parkeergelegenheden moeten worden ingericht. Zowel de parking op de Esplanade, het potentieel aanwezig op de NMBS-gronden en dit op de Veemarkt, moeten hierbij in rekening worden gebracht.

4. De relatie tussen de binnenstad en zgn. westsector kan worden verbeterd door de realisatie van een voetgangers/fietsverbinding onder of aan het spoor t.h.v. station. De moeilijke kruispunten/spoorovergangen aan de Dikkebusseweg en de Poperingseweg worden daardoor door voetganger/fietser vermeden.
5. Het potentieel van de site moet worden aangesproken om andere stedelijke functies te lokaliseren.

Uiteraard dienen de volgende belangrijke voor de natuur (en mede voor recreatie en/of cultuur) structuurbepalende elementen bestendig te blijven in hun behoud. Als belangrijkste structuurbepalende groenelementen in het stedelijk gebied zijn de stadsvesten en –grachten (omwalling), het verwezen kanaal, de stadsparken, het privaat groen, verlaten spoorwegbeddingen en het web van laanbeplantingen aan te duiden.

Het Ieperse Vestingslandschap maakt deel uit van een totaallandschap dat uitzonderlijke kwaliteiten inhoudt en dit op verschillende terreinen: cultuurhistorisch, ecologisch, visueel-landschappelijk, recreatief en waterhuishoudkundig. Ter hoogte van de stadsvesting in het zuidoosten van de historische stadskern manifesteert zich een wellicht unieke situatie voor Vlaanderen: het semi-middeleeuwse stedelijke weefsel en het open ruimte gebied van de Verdrongen Weide gaan er in elkaar over. De Vestingmuur van Vauban (6m) vormt als het ware de fysieke sublimatie van dit raakvlak. Het vestinggebied is met al zijn kwaliteiten een noest scharnier tussen de drukke stad en het weidse platteland (...). De waarde van een panoramisch uitzicht in zuidoostelijke richting vanop de muren van de Kasteelgracht zal in de toekomst sterk bepaald worden door de inrichting, het beheer en de uitbating van het Verdrongen Weidegebied. Dit model moet in stand worden gehouden en uitgebreid waar mogelijk. Een belangrijk deel van het waardevol ondergronds patrimonium bevindt zich evenwel nog in particuliere handen. Een op natuurontwikkeling gericht parkbeheer maakt de vesting tot een uniek wandelgebied.

4.2 Mobiliteitsplan (januari 2011)

4.2.1 Algemeen

In dit verbrede en verdiepte mobiliteitsplan van de stad Ieper onderschrijft de stad nog steeds het duurzaam scenario uit het oorspronkelijke mobiliteitsplan.

- Ieper is het centrum van het landelijke gebied van de Westhoek. De lage bevolkingsdichtheid maakt de bediening van het openbaar vervoer minder efficiënt. De auto zal in het landelijke gebied een hoofdpositie blijven innemen.
- Het duurzaam ruimtelijk beleid stelt voor om de aantrekkingskracht van de centrumfuncties te verhogen. In de actuele maatschappelijke context is het wenselijk het parkeerbeleid bij te sturen, onder de voorwaarde dat dit geen negatieve invloed heeft op de centrumfuncties in de stad.
- Het duurzaam scenario sluit nauw aan bij het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS).

De gemeentelijke begeleidingscommissie (GBC) kiest voor een duurzaam mobiliteitsbeleid, met aandacht voor alle vervoerswijzen, waarbij rekening wordt gehouden met de huidige maatschappelijke context op Vlaams, federaal en Europees niveau, en waarbij bijzondere aandacht gaat naar het versterken van de leefbaarheid en rol van de stads- en dorpskernen, overeenkomstig het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

4.2.2 Werkdomein A: ruimtelijke ontwikkelingen en hun mobiliteitseffecten

4.2.2.1 Categorisering van de wegen

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bestaat één van de doelstellingen m.b.t. de mobiliteit uit het optimaliseren van het wegennet. Deze optimalisering houdt een functionele categorisering van het wegennet in. De categorisering is gebaseerd op de gewenste hoofdfunctie (bereikbaarheid of

leefbaarheid). Deze categorisering respecteert een hiërarchie gaande van hoofdwegen, primaire, secundaire en lokale wegen.

Binnen of aan de rand van het plangebied worden de wegen als volgt gecategoriseerd:

Hoofdwegen en primaire wegen I

Geen

Primaire wegen II

Geen

Secundaire wegen I

Geen

Secundaire wegen II

- De N37 Zuiderring van de N8 Meenseweg tot de N336 Rijselseweg
- De N336 Rijselseweg

Lokale wegen I

Geen

Lokale wegen II

- De Basculestraat
- De N37b Oudstrijderslaan

Lokale wegen III

Alle overige wegen binnen het plangebied.

4.2.3 *Werkdomein B: netwerken per modus*

4.2.3.1 Verblifsgebieden en voetgangersvoorzieningen

Doortochten

Een aantal wegen worden heringericht als doortocht of als hoofdstraat. Afhankelijk van de categorisering van de weg wordt de nadruk meer of minder gelegd op de doorstroming of de leefbaarheid van de weg en zijn omgeving. In dit kader werd de N336 Rijselsestraat reeds heringericht als stedelijke hoofdstraat. Binnen of aan de rand van het plangebied worden nog maatregelen gepland op de N8 Meenseweg en de Maarschalk Frenchlaan en op de N332 Zonnebeekseweg.

Zone 30

In principe zijn alle woonstraten en verblijfsgebieden potentiële zone 30-gebieden. Bij het inrichten als zone 30 moet het aantal verkeerstechnische maatregelen beperkt worden gehouden. De nadruk ligt op de kwalitatieve herinrichting van de ruimte in functie van het eigen karakter van de kernen. Er moet vooral over gewaakt worden dat bij herinrichting van straten van het verblijfsgebied automatisch uitgegaan wordt van een zone 30-regime, zodat achteraf geen snelheidsremmende ingrepen moeten gebeuren. Bij de verschillende ingrepen zal ook rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van openbaar vervoer.

In het zuidelijk deel van de binnenstad van Ieper werd reeds zone 30 ingevoerd. In een tweede fase zal in de rest van de binnenstad zone 30 worden ingevoerd (na afwerking Diksmuidsestraat). De zone 30 zal verder gefaseerd worden ingevoerd, bij heraanleg van straten en pleinen. Prioriteit zal nu gaan

naar de wijken buiten de kernen en het verkeersveilig inrichten van de omgeving van het sportcentrum.

Bij de invoering van zone 30 in de binnenstad wordt ook overal voorrang van rechts ingevoerd. Om dit voor alle verkeersdeelnemers te verduidelijken zal blijvende aandacht worden besteed aan de sensibilisering hierrond.

Voetgangersnetwerken

Zeer veel verplaatsingen binnen de stad kunnen te voet gebeuren. Niet alleen vermindert dit de verkeers- en parkeerdruk in de kern, maar het verhoogt ook de levendigheid en de aantrekkelijkheid van de stad. Noodzakelijke voorwaarde is de uitbouw van aantrekkelijke looproutes binnen het centrum, tussen het centrum en de randparkings en tussen het centrum en de woonwijken.

Er wordt daarom verder werk gemaakt van de uitbouw van voetgangersassen. Bij de herinrichting van straten en pleinen gaat de prioriteit naar de stedenbouwkundige kwaliteit en de ruimte en belevingswaarde voor de voetganger. Er wordt niet geopteerd voor wandelstraten in de strikte zin, maar voor een straat met een inrichting op maat van de voetganger waar het noodzakelijk autoverkeer niet dominant aanwezig is.

Volgende ingrepen, relevant voor het RUP Vestingslandschap, worden nog gepland: een voetgangersoversteek over de Oudstrijderslaan tussen randparking Rijselsepoort en centrum (via de Rijselpoort) en de heraanleg van de stationsomgeving.

4.2.3.2 Fietsroutenetwerk

Algemene principes

De bedoeling is alle fietsroutes op elkaar af te stemmen en een overzichtelijk fietsnetwerk te maken met als uitgangspunten:

- Het bovenlokaal functioneel fietsnetwerk van de provincie vormt de basis van het fietsnetwerk. Indien wenselijk wordt dit bovenlokaal functioneel fietsnetwerk aangevuld of aangepast.
- Om de verschillende woonkernen in Ieper op een veilige manier onderling te verbinden, met het centrum van Ieper en met de kernen van omliggende gemeentes wordt het bovenlokaal fietsnetwerk aangevuld met lokale fietsroutes. Op die manier kan een netwerk worden uitgebouwd, waarbij de continuïteit en de kwaliteit van de fietsvoorzieningen wordt gegarandeerd, en waar het aantal parallelle fietsverbindingen wordt beperkt.
- Veilige oversteekvoorzieningen op recreatieve routes. Op de plaatsen, buiten de bebouwde kom, waar recreatieve fietsroutes verbindingswegen of secundaire wegen kruisen, wordt indien nodig een veilige oversteekplaats voorzien.

Ook in het kader van de herinrichting van doortochten zullen de fietspaden verbeterd worden. Buiten de bebouwde kom worden steeds gescheiden fietspaden aangelegd, tenzij de lokale omstandigheden dit fysisch niet zouden mogelijk maken.

Om de continuïteit van de fietsroutes te verzekeren, worden op een aantal plaatsen ingrepen uitgevoerd ten behoeve van veilige fietsoversteekvoorzieningen. In het centrum van Ieper wordt een centrumfietsbeleidsplan uitgewerkt, waarbij het fietscomfort wordt verbeterd en waarbij in alle éénrichtingsstraten het fietsen in de tegenrichting toegelaten blijft indien voldoende breedte beschikbaar is), om omrijbewegingen -te vermijden.

De fietsstallingen worden op systematische wijze uitgebouwd:

- Aan de publieke voorzieningen en concentratiepunten van handelszaken, zowel aan de randparkings, in het stadscentrum, in de woonwijken als in de dorpskernen.
- Aan de haltes voor openbaar vervoer. Aan iedere hoofdhalt van ieder dorp wordt een veilige fietsenstalling voorzien.

- Ook aan de vernieuwde stationsomgeving worden zowel aan de voor- als achterkant fietsenstallingen voorzien.

4.2.3.3 Openbaar vervoersnetwerk

Busverkeer

Omdat het aantal busreizigers overdag eerder beperkt is, wil de stad leper het gebruik van gelede- en standaardbussen in het standscentrum beperken tijdens de daluren. Met de herinrichting van de stationsomgeving kan het openbaar vervoerknooppunt aan het station fungeren als een goed uitgerust overstappunt van de streekbussen op centrumbus. De centrumbus fungeert dan ook als transport tussen de randparking en het centrum (langparkeerders).

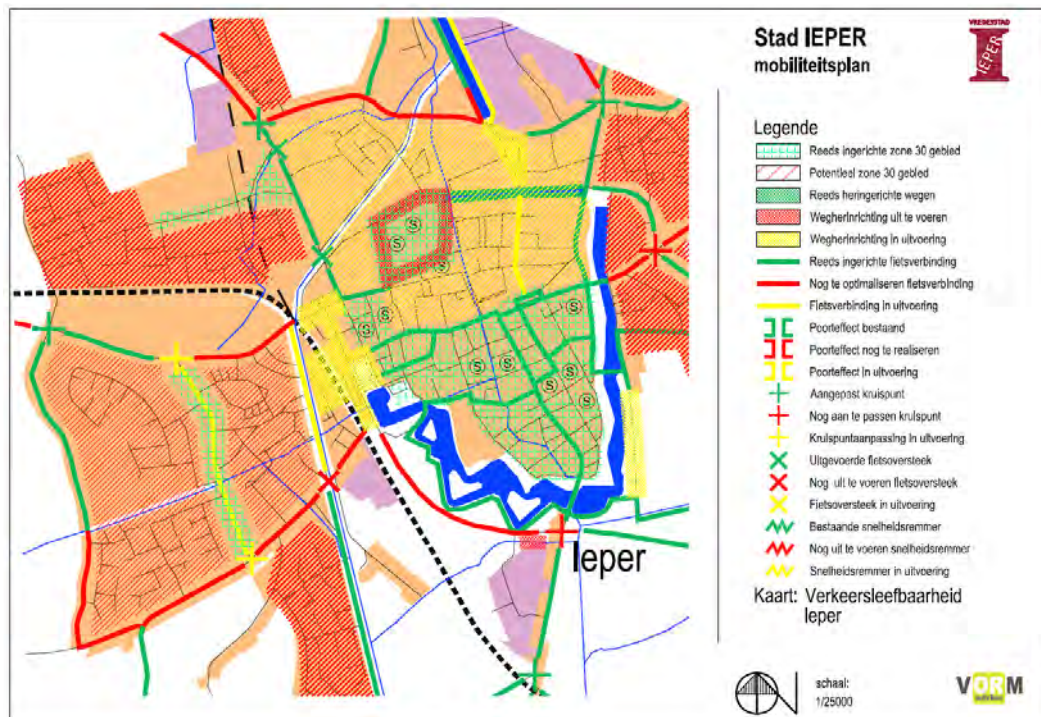
Om het aantal bussen in het centrum te beperken, maar toch een goede bediening van het centrum te verzekeren wordt volgende oplossing voorgesteld: De streekbussen doen enkel tijdens de piekuren zowel de halte aan het station als de halte op de Markt aan. Voor de werknemers en schoolkinderen die gebruik maken van het openbaar vervoer, is er op die manier geen verschil t.o.v. de huidige bediening. Tijdens de daluren overdag wordt voorgesteld dat een centrumbus wordt ingezet die vanaf de hoofdhalte aan het station ook de haltes Sint-Pieterskerk, Markt en Gevangenis bedient. De halte die zich momenteel aan de Rijselpoort bevindt (binnen de Vesten) zou worden opgeheven, in de plaats kan een halte worden voorzien t.h.v. de KMO-zone Rijselpoort (buiten de Vesten). Met deze oplossing kunnen 98 standaard en geledebusritten in het centrum van leper worden vervangen door 28 centrumbusritten. Deze centrumbussen zijn veel kleiner en hebben een veel lagere impact op de leefbaarheid in het centrum.

Treinverkeer

Het station van leper is gelegen langs de spoorlijn 69 (Kortrijk – Poperinge). In beide richtingen rijdt om de 60' een IC-trein die ook de verbinding maakt met Brussel. Tijdens de piekuren zijn ook piekurtreinen voorzien. Tussen Poperinge en Kortrijk stopt de trein in Poperinge, leper, Komen, Wervik, Menen, Wevelgem, Bissegem en Kortrijk.

De stad leper is vragende partij om de aansluitingen op andere spoorlijnen in het station van Kortrijk sneller te laten verlopen. De aansluitingen zijn momenteel niet optimaal. Vlottere aansluitingen kunnen ervoor zorgen dat leper beter bereikbaar wordt voor bestemmingen zoals Brugge, of bij de aansluiting op het HST-net in Rijsel.

4.2.3.4 Herinrichting van wegen



Figuur 4-2 Grafische weergave van de maatregelen voor de kern Ieper

Snelheidsbeleid

- 30 km/uur: in alle afgebakende verblijfsgebieden kan net als in de schoolomgevingen zone 30 worden ingevoerd. Dit gebeurt systematisch bij nieuwe verkavelingsprojecten en ook op vraag van bewoners kan in bestaande woonwijken zone 30 ingevoerd worden.
- 50 km/uur: binnen de bebouwde kom.
- 70 km/uur: op lokale wegen II en III die niet tot de zone 30 of de bebouwde kom behoren. Op lokale wegen I wordt 70 km/uur ingevoerd als bufferstrook tussen 50 km/uur en 90 km/uur over een afstand van ongeveer 200 meter, indien de maximum toegelaten snelheid op die wegen op 90 km/uur gehandhaafd blijft.
- 90 km/uur: deze maximum snelheid wordt toegelaten op de lokale wegen I en de secundaire wegen voor de delen die niet behoren tot de bebouwde kom of de zone 30. Op lokale wegen I wordt de snelheid zoveel mogelijk teruggebracht naar 70 km/uur, tenzij 90 km/uur een veilige verantwoorde snelheid is.

Inrichting van de lokale stedelijke ontsluitingsweg

De Zuiderring-Oudstrijderslaan werd reeds aangelegd volgens de inrichtingsprincipes van een secundaire weg I. Aan de kruispunten met de N8 Meenseweg, Karel Steverlyncklaan en de N336 Rijselseweg werden rotondes voorzien. Vanaf het kruispunt met de N336 Rijselseweg krijgt de ring het karakter van een lokale weg voor de lokale ontsluiting van het verkeer. De maximum snelheid bedraagt 50 km/uur, plaatselijk kan zone 30 ingevoerd worden. Er worden aanliggende fietspaden voorzien.

4.2.3.5 Parkeerbeleid

In het parkeerbeleid wordt gestreefd naar een evenwicht tussen enerzijds het behoud en het versterken van de bereikbaarheid van de stadskern en anderzijds het verkeerssluw houden van het stadscentrum van Ieper. In het centrum worden op korte termijn geen belangrijke wijzigingen

ingevoerd wat betreft de parkeerreglementering om de bereikbaarheid van de centrumfuncties niet aan te tasten. De voorbije jaren is reeds betalend parkeren en bewonersparkeren ingevoerd. In de zones waar het betalend parkeren werd ingevoerd, werd ook het bewonersparkeren toegepast (geen voorbehouden plaatsen, wel systeem van vrijstelling van parkeertarief en van tijdsbeperking binnen de eigen zone).

Er worden op korte termijn wel enkele beperkte maatregelen voorgesteld om het huidige parkeerbeleid te verbeteren:

- Sint-Pieterskerkhof. Door het verdwijnen van het ziekenhuis uit het centrum is in de huidige situatie het betalende parkeren in deze zone niet langer wenselijk. Het aantal parkeerplaatsen blijft hierbij ongewijzigd.
- Minneplein: optimaliseren parkeercapaciteit
- Bij herinrichting van centrumstraten wordt voor het parkeren geöpteerd voor afgebakende parkeervakken, die op een esthetische manier in het straatbeeld geïntegreerd worden.

Ook een aantal ruimtelijke ontwikkelingen dragen bij tot de toekomstige uitbouw van randparkings, waaronder de stationsomgeving: door de ontwikkelingen in de omgeving van het station wordt een bijkomende parkeercapaciteit van 200 parkeerplaatsen gecreëerd. Op het R. Colaertplein neemt het aantal parkeerplaatsen wel af en is het aangewezen om blauwe zone uitgezonderd bewoners te voorzien (zoals in de Maloulaan). Op de parkeerterreinen voor en achter het station en op de Esplanade kan het langparkeren worden behouden, zodat deze parkeerterreinen kunnen fungeren als pendel- en randparking.

Op middellange termijn (2013-2014) zal de stad Ieper het parkeerbeleid herzien nadat de nodige randparkings zijn aangelegd om het langparkeren op te vangen. De parkeerdruk in het centrum is overdag immers vrij hoog. Indien de parkeerdruk in de toekomst nog toeneemt dringen nieuwe maatregelen zich op om de leefbaarheid en bereikbaarheid van het centrum te kunnen waarborgen.

Uit het parkeeronderzoek blijkt dat dagelijks 535 langparkeerders in het centrum van Ieper hun wagen op de openbare weg plaatsen. Indien de parkeerdruk in de toekomst nog verder toeneemt kunnen maatregelen worden genomen om het langparkeren in de binnenstad zoveel mogelijk te ontmoedigen.

Verskillende oplossingen komen hiervoor in aanmerking:

- Invoeren van blauwe zone in de binnenstad
- Uitbreiding zone betalend parkeren in de binnenstad, met beperkte mogelijkheden voor betalend langparkeren in de binnenstad
- Aanpassen huidige tarifiering

Voorwaarde is dat het langparkeren in de rand kan worden opgevangen, zonder voor bijkomende parkeerbelasting te zorgen. Daarom moet bijkomende parkeergelegenheid gecreëerd worden in de rand.

600 extra parkeerplaatsen kunnen voorzien worden op volgende locaties:

- Leopold III-laan: randparking ter hoogte van het Hoornwerkpark met 100 extra parkeerplaatsen (groene randparking)
- Stationsomgeving 200 extra parkeerplaatsen door herinrichting stationsomgeving (reeds voorzien in plannen voor herinrichting stationsomgeving)
- Braakliggend terrein t.h.v. de Rijselsepoort 180 extra parkeerplaatsen (terrein is eigendom van de stad)
- Minneplein: 120 extra parkeerplaatsen indien openbaar domein volledig wordt heringericht.

Het is niet de bedoeling bijkomende parkeercapaciteit te creëren in en rond het centrum van Ieper. De parkeerplaatsen in de rand dienen in eerste instantie om het langparkeren in de binnenstad te

ontmoedigen en de leefbaarheid en bereikbaarheid van het centrum te verhogen. In het centrum kunnen dan parkeerplaatsen worden opgeheven. Er wordt gestreefd naar een gemiddelde bezetting van 70 %. Dit creëert in de toekomst de mogelijkheid tot:

- Deels of volledig parkeervrij maken van pleinen in het centrum
- Voorzieningen voor bijkomende fietsenstallingen waar nodig
- Bijkomende terrasmogelijkheden voor de horeca
- Meer groen in het centrum
- Bredere voetpaden

4.3 Landschap, erfgoed en archeologie

4.3.1 Landschapsatlas & traditionele landschappen

Het beleid zoals vooropgesteld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen benadrukt een globale en gedifferentieerde aanpak van de landschapszorg, waarbij een bijzondere aandacht gaat naar het behoud van de resterende relictlandschappen. Om een dergelijk landschapsbeleid te onderbouwen wordt een geactualiseerde gebiedsdekkende inventaris van de relictlandschappen als een belangrijk beleidsinstrument gezien. Via de aanwijzing van de relictten kan een beoordeling gemaakt worden van de gaafheid, mede in relatie tot de ideaaltypische karakteristieken van het betrokken traditioneel landschap. Deze inventaris werd uitgewerkt in de zogenaamde 'Landschapsatlas van Vlaanderen - opgemaakt door de afdeling Monumenten en Landschappen van de Vlaamse Gemeenschap en verschenen in het voorjaar van 2001.

De atlas vormt een historische momentopname van de Vlaamse landschappen op het eind van de 20e eeuw. Ze geeft een gedetailleerde inventaris van ruimtelijke zones waar gave en herkenbare relictten van de traditionele landschappen nog voorkomen. Hij bestrijkt het volledige Vlaamse grondgebied met uitzondering van de stedelijke kernen en de dicht bebouwde agglomeraties.

Deze inventaris omvat zowel puntvormige, lijnvormige als vlakvormige relictten. Samenhangende gehelen met belangrijke erfgoedwaarden en een vrij hoge gaafheid werden gewaardeerd via aanduiding als relictzone met bijbehorende beschrijvingsfiche. De meest waardevolle ensembles werden ankerplaatsen genoemd. Voor ankerplaatsen en relictzones, kortom gave landschappen, worden specifieke beleidswenselijkheden geformuleerd.

Het plangebied is, met uitzondering van de Wieltjesgracht en de Adj. Masscheleinlaan, volledig gesitueerd in de definitief aangeduide ankerplaats (M.B. 3/7/2013) APW013 'leperse Vestingen en omgeving, bossen ten zuiden en Heuvelrug Wijtschate-Mesen'. In het ministerieel besluit tot definitieve aanduiding van de ankerplaats worden de waarden van de ankerplaats als volgt omschreven:

Natuurwetenschappelijke waarde:

De natuurwetenschappelijke waarde wordt gevormd door de dominante aanwezigheid van een zuidwest-noordoost gerichte heuvelrug als gevolg van Tertiaire, erosiebestendige kleiige lagen en Quartaire grindafzetting, tevens waterscheidingskam tussen Leie- en IJzerbekken. De specifieke geologische opbouw met afwisseling van Tertiaire zandige en kleiige lagen resulteert in bronniveaus op verschillende plaatsen. De ondiepe, weinig doorlatende lagen veroorzaken tijdelijk stuwwater. Door terugschrijdende bronerosie wordt de heuvelkam versneden tot een golvende helling met afwisselend interfluviale ruggen en valleitjes. Enkele beken hebben nog een vrij natuurlijk meanderend verloop en hun valleien hebben een asymmetrische vorm die stroomafwaarts meer uitgesproken is. De specifieke Tertiaire geologie, met afwisselend watervoerende en niet watervoerende lagen en aan de basis de zware leperiaanse klei, veroorzaakt verglijdingen op steile hellingen. De dikte van het Quartair dek, die gemiddeld rond de 5m schommelt, kan daardoor op die plekken sterk variëren. De herhaaldelijke verglijdingen en instortingen van de sleufhellingen waren er de oorzaak van dat het Kanaal leper-Komen nooit in gebruik kon worden genomen en sindsdien

ontwikkelde tot een rijk en gevarieerd natuurgebied met alle successiestadia van open water, moeras en bos.

Reliëf en bodemcondities zijn in belangrijke mate bepalend geweest voor de differentiatie van het grondgebruik, wat resulteerde in een opvallend contrast tussen de bosrijke heuvelrug en de oude landbouwgebieden van de brede valleigebieden. De beboste plekken met een langdurig, ononderbroken bosgebruik worden gekenmerkt door de aanwezigheid van een zogenaamde oud-bosflora. De heiderelicten op deze plaatsen getuigen zowel van specifieke bosgebruiken (hakhoutbeheer), van perioden van bosdegradatie (wastines) en van de voedselarme bodemcondities. De heide- en oud-bosflora geven aan de bossen een hoge natuurbehoudswaarde.

In het huidige landbouwlandschap herinneren de (knot)bomen, houtkanten, bomenrijen en haagrelicten langs perceelsranden en waterlopen, samen met enkele zeer schaarse half-natuurlijke graslandvegetaties, aan de traditionele landbouwgebruiken die tot 15de _19de eeuw in voege waren. Behalve een cultuurhistorische hebben ze een landschapsecologische waarde. Poelen zijn nog wijd verspreid aanwezig en niet zelden ontstaan als bom- of mijnkrater, ze zijn van belang als habitat voor amfibieën.

Het laaggelegen moeras- en meersengebied van de Verdrongen Weide en de Zillebekevijver (leper) komt sinds de herinrichting (1995) tijdens de wintermaanden opnieuw onder water te staan. De begroeiing verwijst naar een eeuwenlang stabiel grondgebruik als vijver, grasland of rietmoeras. In het winterhalfjaar is het gebied nu een belangrijke rust- en foerageerplek voor water- en moerasvogels.

Er zijn sterke relaties tussen reliëf, hydrologische omstandigheden en bodem enerzijds en (historisch) grondgebruik anderzijds: langdurig bos op marginale gronden en steile flanken; grasland op steile valleiflanken, in natte beekdalen en op kleibodems, akkers op beter bewerkbare en van nature meer vruchtbare plekken. Het langdurig stabiel grondgebruik in combinatie met specifieke abiotische condities wordt weerspiegeld in specifieke, ecologisch waardevolle habitats en flora (bos met oud-bosplanten en heiderelicten, mesotroof elzenbroekbos, licht bemeste, natte graslanden).

Historische waarde

De historische waarde wordt bepaald door de aanwezigheid van bossen op de heuvelrug, als delen van een ooit veel uitgestreker en aaneengesloten areaal, dat een groot deel van de ankerplaats domineerde in de 15de eeuw, en mogelijk ook voordien, en in de tweede helft van de 19de eeuw in aanzienlijke mate reduceerde en fragmenteerde. Vooral de bossen in het bezit van de leperse gasthuizen (*ct.* Gasthuisbossen) bleven na de Franse Revolutie gespaard van onteigening en verkoop. Als gevolg van hun ligging in de frontzone van de leperboog werden ze tijdens de Eerste Wereldoorlog verwoest, maar nadien meestal heraanplant. Momenteel zijn ze nog steeds in het bezit van het OCMW. Ondanks het eeuwenlange, dynamische spanningsveld tussen landbouw- en bosgebruik als gevolg van demografische en economische omstandigheden, getuigt de huidige ligging van de bossen op de heuvelrug van de voor landbouw ongeschikte fysisch-geografische terreinkenmerken.

Het 18^{de}-eeuwse landbouwlandschap transformeerde als gevolg van de industriële ontwikkelingen en economische factoren in de daaropvolgende twee eeuwen van een kleinschalig bocagelandschap met verspreide bebouwing naar een open, grootschalig landbouwgebied waarin het akkergebruik nog steeds domineert en graslanden beperkt zijn tot beekbegeleidende stroken, steile hellingen en huiskavels. Ondanks de grondige transformatie bleef de basisstructuur bewaard: verspreide bebouwing met weilanden dicht tegen de hoeve en de akkers op enige afstand.

Behalve leper kende ook het kleinere Mesen dankzij de lakenindustrie een voorspoedige stadsontwikkeling in de volle middeleeuwen, later zou de stad verpauperen. Ook de dorpen Zillebeke, Voormezele en Wijtschate dragen een oude dorpsontwikkeling in zich. Mesen en Voormezele hebben onder meer een abdijschiedenis.

Als gevolg van de specifieke ontwikkelingen tijdens de initiële fase van de Eerste Wereldoorlog en de bijzondere ligging van de heuvelrug rond leper werd de ankerplaats het toneel van een jarenlange

stellingenoorlog waarbij het landschap volledig verwoest werd. Ook de betrokken steden en dorpen werden volledig of nagenoeg volledig verwoest.

Na de oorlog werden de meeste landschapsstructuren naar het vooroorlogse voorbeeld hersteld: wegen, percelen, bossen en hoeves werden op nagenoeg dezelfde plek heraangelegd. Ook in de stads- en dorpskernen werd geopteerd voor een systematische wederopbouw. Door het specifieke materiaalgebruik, de gekozen gebouwtypologieën, de toegepaste stijlen en de gevolgde stedenbouwkundige principes, nauw verbonden met de ideologie en de pragmatiek van het wederopbouwproject, ontstond een samenhangend wederopbouwlandschap dat geënt was op de vooroorlogse landschapspatronen. Samen met de talrijke oorlogsmonumenten, gedenktekens, militaire begraafplaatsen, mijnkraters en relictten van het pokdalig oorlogslandschap herinnert het wederopbouwlandschap aan de belangrijke strategische ligging van de heuvelrug en bepaalt het nog steeds de huidige aanblik van het landschap waaraan het tevens een eigen identiteit geeft. Alle gebouwen uit de wederopbouwperiode zijn van een zekere historische waarde, omdat ze vertellen over het wederopbouwproject, de praktische uitvoering en de ideeën die eraan ten grondslag liggen. Sommige van deze gebouwen hebben ook een monumentale waarde omdat ze bewust opgericht werden of een constructie bezitten met de bedoeling iets te herdenken bv. de Menenpoort (leper) als exponent hiervan. Ook de hoeves die door het Koninklijk Gesticht van Mesen werden gebouwd en later zijn heropgebouwd zijn bijzonder waardevol door de rijkheid aan geaccentueerde streekeigen bouwelementen.

De nabijheid van leper is mee bepalend geweest voor de landschapsontwikkeling in de ankerplaats. Een van de vier buitenwijken, de St.-Michielsparochie situeerde zich in de 13de en 14de eeuw in de Verdrongen Weide die in de 17de en 18de eeuw werd gebruikt om door middel van onderwaterzetting de stad te verdedigen. N.a.v. de recente inrichting van het gebied ten behoeve van de drinkwatervoorziening werden de sporen van de middeleeuwse buitenwijk blootgelegd. Voor de middeleeuwse watervoorziening werden ondermeer de Vijverbeek en de Bellewaerdebeek afgedamd wat het ontstaan gaf aan de Zillebekevijver en Bellewaerdevijver.

De 17^{de} en 18^{de}-eeuwse Vaubanvestingen zijn goed bewaard gebleven in het zuiden en oosten van de stad. In de 19de eeuw werden deze vestingen omgevormd tot een parkpromenade in landschappelijke stijl. Hoewel de parkaanleg ervan in beide wereldoorlogen verwoest werd, weerspiegeld de huidige heraanleg ervan nog steeds het oorspronkelijke ontwerp. Het kanaal leper-Komen getuigt ondertussen van de 19^{de}-eeuwse economische belangen en de drang om leper via het waterwegennet toegang te verschaffen tot het Waalse steenkoolbekken. Het onafgewerkte en ongebruikte kanaal en de bijhorende sluizen vormen een waardevol industrieel waterbouwkundig erfgoed.

Esthetische waarde

De esthetische waarde wordt bepaald door de grote natuurlijke reliëfverschillen, veroorzaakt door de hydrografie, die zorgen voor een visueel-ruimtelijke compartimentering. De hogere ligging van de heuvelrug valt vanuit het open landbouwlandschap op en de bossen bovenop deze heuvelrug versterken deze visuele begrenzing. Aan weerszijden van de heuvelrug zijn panoramische vergezichten mogelijk. Minder verreikende zichten zijn talrijk vanuit de beekvalleien naar de heuvelkam.

De steilste hellingen van de heuvelrug worden vaak als grasland gebruikt. De bijzondere positie in het landschap en het contrasterende grondgebruik in een overigens door akkers gedomineerd landschap zorgt voor markante terreinovergangen bv. nabij 'Bellewaerde Ridge', op de oostflank van de Bassevillebeek en in de valleien van de Wijtschatebeek en Steenbeek. Op kleinere schaal vormen ook de kanaalsleuf (domein Palingbeek) en de spoorwegsleuf (nabij Hill 60) door hun lagere ligging doorheen de heuvelrug, met aan weerszijden een steile helling, een markant en visueel aantrekkelijk geheel.

Eveneens markant is de contrasterende overgang tussen het leperse stadscentrum en het buitengebied via de goed bewaarde vestingstructuren en het waterrijke voorland (Verdrongen Weide en Zillebekevijver). De geometrische structuur van de vestinggrachten is goed herkenbaar en wordt geaccentueerd door bomerijen en parkaanleg.

Door hun authenticiteit, intactheid, monumentale vormgeving en ligging hebben enkele oorlogsmonumenten een grote artistiek-landschappelijke waarde bv. Hill 60, Hill 62 en de Menenpoort.

Een bijzondere bijdrage aan de belevingswaarde van het landschap wordt geleverd door de talrijke opvallende Britse begraafplaatsen waarin architectuur en aanleg een grote rol speelden en die steeds was geïnspireerd op het als tijdloos beschouwde neoclassicisme.

Sociaal-culturele waarde

De sociaal-culturele waarde wordt getypeerd door de dominante aanwezigheid van openbare bossen op de heuvelrug. Deze bossen werden vanaf de 13de eeuw door rijke patriciërs aan leperse liefdadigheidsinstellingen geschonken, die ze op hun beurt nog eeuwenlang in handen zouden houden waardoor ze, heraanplant na WO-I, tot op vandaag openbaar bos zijn gebleven. Deze zogenaamde Gasthuisbossen zijn eigendom van het OCMW en als provinciedomein publiek toegankelijk waardoor ze een belangrijke recreatieve functie hebben gekregen in de hedendaagse vrijetijdsbesteding van de bevolking in de wijde omgeving ervan.

De oorlogserfenis van de 'leperboog' geeft het landschap een bijzondere herinnering- en belevingswaarde waardoor jaarlijks vele duizenden bezoekers worden aangetrokken. Het WO-I oorlogstoerisme en meer en meer ook de beleving van het platteland draagt bij aan de sociaal-culturele waarde van het gebied. In de ankerplaats zijn in dit opzicht vooral de Britse begraafplaatsen en de talrijke, verspreide relicten van militaire infrastructuur een trekpleister. Ook het langgerekte snoer van mijnkraters op de heuvelrug tussen St.-Elooi en Mesen over Wijtschate, die herinnert aan de Mijnslag van 17 juni 1917, draagt bij aan de sociaal-culturele waarde. De tot vaak diepe waterplassen geëvolueerde kraters vormen stille plekken van herdenking bv. de Spanbroekmolentrechtter of zogenaamde 'Pool of Peace'. Een door zijn omvang bijzonder herdenkingsmonument is de Menenpoort inclusief de hiermee onlosmakelijke verbonden Last Post-ceremonie. Het draagt samen met de andere oorlogssites en musea in de buurt (Zonnebeke en leper) bij tot de beleving van en herinnering aan het oorlogsverleden.

Het huidige landschap is echter in aanzienlijke mate het resultaat van de wederopbouw na WO-II (1920-1924). Het betreft niet alleen woonkernen met huizen en andere gebouwen maar ook de inrichting en het herstel van het platteland zelf. De Gasthuisbossen bv. werden nagenoeg volledig heraanplant in deze periode. Het bouwkundig erfgoed dat volgens de wederopbouwarchitectuur werd opgericht heeft een historische en een sociaal-culturele betekenis, enerzijds als uitdrukking van de historische tijdsgeest, anderzijds als hedendaagse herinnering aan de naoorlogse periode.

Ruimtelijk-structurende waarde

De ruimtelijk-structurende waarde uit zich door het natuurlijk reliëf en in het bijzonder door de zuidwest-noordoost georiënteerde heuvelrug, tevens de waterscheiding tussen het Leie- en het IJzerbekken. De ligging van de heuvelrug is bepalend voor het grondgebruik en de ligging van lokale wegen. Bossen zijn beperkt tot de landbouwkundig minderwaardige gronden op de heuvelrug en steile en vochtige hellingen. Akkers zijn dominant in het westelijke en lager gelegen deel van de ankerplaats. De flanken van de heuvelrug zijn versneden door beekvalleien, die de ruimte daardoor verder compartimenteren. Beekbegeleidende houtige begroeiing en graslandstroken maken de beekvalleien hier en daar nog goed herkenbaar. Het oude wegenpatroon wordt gedicteerd door het reliëf: hoofdwegen meestal op de grote heuvelrug, kleinere wegen vaak op de ruggen tussen de beekvalleien.

De heuvelrug, geaccentueerd door bossen, is de meest dominante reliëfvorm binnen de ankerplaats. Deze wordt alleen kunstmatig versneden door de sleuf van het Kanaal leper-Komen en door de spoorweg leper-Kortrijk die daardoor de natuurlijke landschapseenheden fysiek scheiden.

De kerktorens van Wijtschate en Mesen en de Vredestoren bij Mesen vormen door hun ligging op de hoogste punten van de heuvelrug en door hun kenmerkende vorm bakens in het landschap. Buiten de grenzen van de ankerplaats zijn de torens van leper, de Kemmelberg en de andere toppen van de West-Vlaamse getuigenheuvels belangrijke herkenningspunten. De vestinggrachten van leper

begrenzen de stedelijke ruimte en zorgen voor de scheiding van de dichtbevolkte stad en het schaars bebouwde buitengebied. De Menenpoort is binnen de vestingsstructuren een opvallend baken.

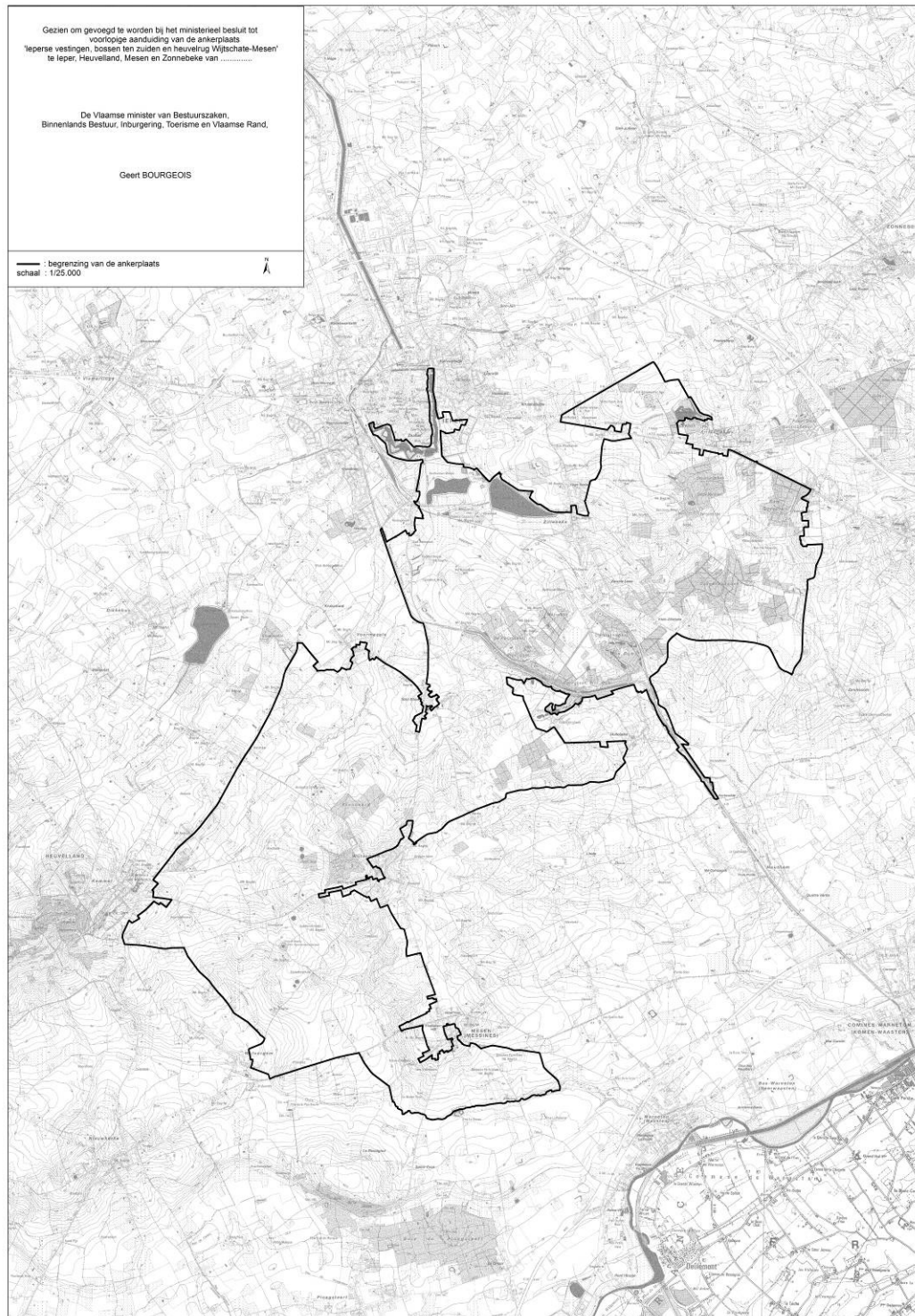
Landschapskenmerken

De landschapskenmerken die typisch zijn voor de ankerplaats, met inbegrip van de ruimtelijke kenmerken die eigen zijn aan de waarden, zijn de volgende voor wat betreft de deelzone Ieperse vestingen, Verdronken Weide en Zillebekevijver:

- + 17^{de}-19^{de}-eeuwse Ieperse vestingen volgens strak geometrisch patroon met grachten, wallen, bastions, hoornwerk en parkaanleg uit late 19de eeuw waarbij bomen de vestingen benadrukken;
- + Historisch langdurig graslandgebruik als typisch meersengebied langs benedenloop Bollaartbeek;
- + Zeer kenmerkend overgangsgebied tussen de stad met vestingen en de open ruimte van het omgevende platteland met meersen- en vijvergebied;
- + Uitgestrekte kunstmatige waterpartijen (excl. vestinggrachten): Zillebeke Vijver, als onderdeel van de historische watervoorziening van Ieper en het recent aangelegde water(buffer)bekken van de Verdronken Weide;
- + Stadspoorten als opvallende elementen op de historische toegangswegen tot de stad: Rijselpoort en Menenpoort;
- + Oorlogsmonument Menenpoort;
- + Bouwkundig erfgoed:
 - Woningen:
 1. Ieper, Zillebekevijverdreef 2: Breedhuis, burgerhuis wederopbouwarchitectuur (nog niet opgenomen in OIBE);
 2. Ieper, Zillebeke, Komenseweg 22: villa/hoevegebouwen wederopbouwarchitectuur (nog niet opgenomen in DIBE);
 - Hoeves:
 1. Ieper, Zillebeke, Blauwepoortstraat 14: wederopbouwhoeve (DIBE: 212906);
 2. Ieper, Zillebeke, Blauwepoortstraat 72, wederopbouwhoeve z.g. 'Orogendale' d. opschrift boven inrijpoort, n.o.v. architect C. Schmidt (Poperinge) in 1922, teruggaand op regionale 19^{de}-eeuwse hoevebouw (DIBE:30865);
 3. Ieper, Zillebeke, Komenseweg nr. 30: Hoeve 'De Pollepel' 17de eeuw, wederopbouwarchitectuur (DIBE: 30867);
 4. Ieper, Zillebeke, Rijselseweg 85: Historische hoeve Zuid-Bellegoed, wederopbouwarchitectuur (OIBE: 30514);
- + Oorlogserfgoed:
 - Militaire begraafplaatsen
 1. Ieper, Zillebeke, Rijselseweg z.nr.: Bedford House Cemetery (DIBE: 201157);
 2. Ieper, z.nr.: Ramparts Cemetery Lille gate, vestingen nabij Rijselpoort (OIBE: 1449);

3. leper, Zillebeke, Komenseweg z.nr.: Britse militaire begraafplaats. Railway Ougouts Burial Ground (Transport Farm) met vijver (OIBE: 791);
- Gedenktekens
 1. leper, Meensestraat z.nr.: Menenpoort (OIBE: 1422);
 2. leper, Meensestraat z.nr.: Bronzen replica Menenpoort (OIBE: 1438);
 3. leper, Meensestraat z.nr.: Bastiaanplaque Menenpoort (OIBE: 1440);
 4. leper, Rijselseweg z.nr.: Rijselsepoort, gerestaureerde stadspoort die deel uitmaakt van de vestinggordel rond leper (OIBE: 1817);
 5. leper, Zillebeke, Blauwepoortstraat z.nr.: Gedenkkapel O.L.V. van de Vrede, pijlerkapel (OIBE: 213357);
 - Schuilplaatsen/bunkers/depots
 1. leper, Zillebeke, Zillebekevijverdreef z.nr.: Britse betonnen verdedigingsconstructie bunker (OIBE: 213400);
 2. leper, Zillebeke, Britse schuilplaats - bunker, nabij Stenen Haan, leper, Zillebeke (OIBE: 213398);
 3. leper, Esplanade z.nr.: 2 zogenaamde 'Moir Pillboxes' geprefabriceerde, snel verplaatsbare, cirkelvormige, betonnen mitrailleursposten (WO-I) n.o.v. Sir E. Moir van het Britse ministerie van munitie (DIBE: 1450);
 - Overige
 1. leper, Vestingen (OIBE: 26651);
 2. leper, z.nr.: Inscripties Hoornwerk van Antwerpen, muur in een onderaardse gang, in weide ten oosten van de Kasteelgracht en de Leopold I-laan en ten zuiden van de Vaubanstraat met de volgende inscriptie: '55 Coy R.E. Ypres 1914-15-16' (OIBE: 2156);
- + Waterbouwkundig erfgoed:
 1. leper, Zillebeke z.nr.: Zillebeke Vijver, historische vijver voor watervoorziening leper;
 2. leper, Zillebekevoetweg 2: Waterzuiveringstation met inbegrip van alle toebehoren, werktuigen en instrumenten (OIBE: 201070);
 - + Archeologisch erfgoed:
 1. Resten van middeleeuwse buitenwijk (St.-Michielsparochie) in Verdrongen Weide (CAI: 75955);
 2. leperse vestingen en Hoornwerkpark (zonder CAI-nr.);
 3. leper, Zillebeke, Blauwepoortstraat 72. Omgeving huidige hoeve 'Orogendale' (CAI: 71218);
 4. leper, Zillebeke, Blauwepoortstraat 14. Omgeving huidige hoeve (CAI: 71219);
 5. leper, Zillebeke, Zillebekevijverdreef z.nr.: site met walgracht (volle middeleeuwen) (CAI: 71264);
 6. leper, Zillebeke, Komenseweg z.nr.: voormalige hoevesite;
 7. leper, Zillebeke, Rijselseweg z.nr.: Bedford House Cemetery, site voormalige hoeve met walgracht (CAI: 71214);

8. Ondergrondse WO-I schuilplaatsen met tot nu 4 gekende locaties binnen dit deelgebied;
- + Landschappelijk erfgoed:
 1. Struikgewas op de Hoornwerksite (Tweestijlige meidoorn, Eenstijlige meidoorn, Hondсроos, Kroosjes);
 - + Zichten:
 1. leper, vanaf omwalling naar het zuidwesten, naar voorland (met Verdronken Weide) - historische relatie in 17-19de eeuwse verdedigingsstructuur;
 2. leper, vanaf huidig Hoornwerkpark naar het westen, richting stadscentrum. Benadrukt de nabijheid van het stadscentrum en historische relatie binnen het 17de_18de eeuwse verdedigingswerk van de stad (vestingmuren en hoornwerken);
 3. leper, Zillebeke, Rijselseweg z.nr.: vanaf Bedford House Cemetery naar het noorden, richting leper -Verdronken Weide;
 4. leper, Zillebeke, Rijselseweg z.nr.: vanaf Bedford House Cemetery naar het zuidoosten richting Verwezen kanaal-The Bluff - frontzone na Eerste resp. Vierde Slag om leper;



Figuur 4-3 Weergave van de definitief aangeduide ankerplaats APW013

4.3.2 Traditionele landschappen

Een beperkt deel van het plangebied, nl. ten zuiden van de Zuiderring, bevindt zich in het traditioneel landschap 'Zuidelijke Ijzervlakte en het land van Ieper'. De indeling van de traditionele landschappen van Vlaanderen dateert van 1985 en was een eerste poging om de regionale verscheidenheid van de historisch gegroeide cultuurlandschappen op kaart voor te stellen in hun situatie van voor de grote veranderingen. De indeling steunt op zowel fysische en natuurlijke

kenmerken zoals reliëf en bodemgesteldheid, als op cultuurlandschappelijke kenmerken zoals bewoningsvormen, landgebruik, percelering en landschapstype. Hieruit blijkt het Vlaamse Gewest over een bijzonder grote landschappelijke diversiteit te beschikken, die echter in een steeds sneller tempo teloor gaat.

‘De Zuidelijke Ijzervlakte en het land van Ieper’ heeft volgende kenmerken:

- **Structuurdragende matrix:** vlak tot zacht golvend landbouwgebied met kleine, lage kerndorpen en sterk verspreide alleenstaande bebouwing;
- **Zichtbare open ruimten:** wijde panoramische zichten in vele richtingen;
- **Impact bebouwing:** bebouwing vormt geïsoleerde puntvormige elementen en kernen in de open ruimte;
- **Betekenis kleine landschapselementen:** uitzonderlijke dominante beeld dragers (torens,...), geïsoleerde groene elementen en weinig geconnecteerd lineair groen;

De volgende wenselijkheden m.b.t. de Vlaamse Landschappen worden nagestreefd:

- **Structurele hoofdkenmerken:** zacht golvend open landschap dat aansluit bij de zuidelijke uitlopers van de kustpolders en de Ijzervallei;
- **Identiteitsbepalende elementen:** parallelle zachte golven die van het noordwesten naar het zuidoosten lopen, verspreide bewoning met kleine hoop- en kerndorpen, Ieper als stedelijk centrum en blikvanger in de skyline;
- **Erfgoedwaarde:** frontzone van de Eerste Wereldoorlog;
- **Autonome ontwikkeling en problemen:** kadastrale oppervlakte m.b.t. open ruimte bedroeg in 1989 in vele gemeenten meer dan 88%;
- **Wenselijkheden voor toekomstige ontwikkeling:** het vrijwaren van het landelijk karakter met verspreide boerderijen in een open landbouwlandschap, het bufferen van industriële en commerciële complexen in de open ruimte rond de kleinstedelijke kernen en het behoud van de silhouetten van de steden en dorpen als blikvanger.

4.3.3 Inventaris bouwkundig erfgoed

De administrateur-generaal van het VIOE stelt jaarlijks de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen vast. Hierdoor is er voor het eerst een eenduidige lijst van het in Vlaanderen gebouwde patrimonium met erfgoedwaarde.

De volgende relictten uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed maken deel uit van het plangebied van voorliggend RUP:

Relictnr.	Naam
30484	Herberg “Au Petit Lille – In’t klein Rijssel”
213360	Rijsepoort
79386	Rijkswachtkazerne
30039	Grootwarenhuis, spinnerij “Filature de l’Arsenal”
30335	Enkelhuizen
30322	Gebouw
30333	Enkelhuis
30332	Herenhuis
30331	Ecclectisch enkelhuis

30326	Burgerwoningen met eclectische gevels
30296	Gebouw, magazijn
30325	Eclectisch breedhuis

Tabel 4.1 Relicten uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed

4.3.4 Inventaris Wereldoorlog(erfgoed)

Relictnr.	Naam
1414	Ramparts 1914-1918 War Museum
2156	Inscripties hoornwerk Antwerpen

Tabel 4.2 Relicten uit de inventaris van het wereldoorlog(erfgoed)

4.3.5 Beschermd landschappen, dorpsgezichten en monumenten

Volgende beschermde monumenten bevinden zich binnen het plangebied van voorliggend RUP:

- **OW000643:** *Tussen 1388 en 1409 werd een nieuwe omwalling, zogenaamde Bourgondische vestingsmuur opgetrokken. De bestaande dubbele gracht en aarden wal werden aangevuld met een zeven tot acht meter hoge bakstenen muur. Deze stadsmuur telde een 40-tal halfronde torens en een aantal ronde torens. Vanaf 1678 liet Vauban de omwalling gedeeltelijke slopen en vervangen door een gebastioneerde muur. Vanaf 1683 werd de vestinggracht aangepakt. De verdedigingswerken werden vanaf 1782 onder Oostenrijks bewind gedeeltelijk gesloopt. Vanaf 1815 werd een laatste keer beslist om leper militair te versterken. In 1853 werd door de Belgische regering beslist om de stad te ontmantelen maar de hoofdwal bleef nagenoeg bewaard. Ook tijdens de Eerste Wereldoorlog bleef de omwalling ongeschonden.*

Diverse relictten uit de inventaris van het Wereldoorlog(erfgoed) bevinden zich binnen de vestingen als beschermd geheel en vallen bijgevolg ook onder dit beschermd statuut.

Relictnr.	Naam
30393	Menensepoort
213333	Ramparts Cemetery, Lille Gate
213360	Rijselpoort
213386	2 Moir Pillboxes
1440	Bastiaanplaque
1422	Menenpoort
1438	Bronzen replica Menenpoort
1421	Gedenksteen Indische militairen
1418	Gedenksteen Blunden bij Menenpoort
1816	Kazematten Houten Paard

Tabel 4.3 Relicten uit de inventaris van het wereldoorlog(erfgoed) gelegen binnen de bescherming OW000643

- **OW000636:** *Nr. 204. Z.g. het "Houten Huis" op de hoek bij de Kanonweg. Voor W.O. I, de laatste exponent van de leperse middeleeuwse houtarchitectuur, daterend uit XVI à en gerestaureerd door architect J. Coomans (leper) in 1912 waarbij de oorspronkelijke houtverbindingen vervangen werden door gesmeed ijzeren nagels. 1829: nog 94 woningen met houten gevel,*

waarvan een aantal o.m. bekend door de potloodtekeningen (1842-1849) van A. Böhm. Tengevolge van saneringsmaatregelen verdwenen zij alle, op vermeld huis na, uit het stadsbeeld; het huis "De Verkeerde Wereld" in de Rijsestraat op de hoek bij de Tegelstraat werd als laatste gesloopt in 1894, en de houten gevel van een ander huis uit dezelfde straat werd in de Hal heropgericht. Wederopbouw van het "Houten Huis" naar plannen van vermeld architect van 1924. Diephuis - type driekwarthuis - van twee bouwl. met ongelijke trav.-indeling, resp. drie en twee op de eerste en tweede bouwl., onder zadeldak (tichelen) met twee houten dakkapellen. Eerste bouwl. van gele baksteen waarboven houten puntgevel met verticale plankenbeschiëting overkragend op de natuurstenen consoles van de bakstenen zijpuntgevels. Geveltop onder invloed van de laat-gotische vormtaal cf. spitsbogig windbord met verdiepte drielob. Houten kruiskozijnen, op de begane grond o.m. gekoppeld aan een kozijn deur met accoladebogige tussendorpel, gedeeld bovenlicht en geprofileerde stijl in neorenaissancestijl. Beluikte benedenvakken. Glas-in-lood. Verankerde r. zijgevel, met een Brugse trav. voorzien van kozijnvensters. Achtergevel: bakstenen tuitgevel met gebruik van kozijnconstructies voor de ramen en de deur.

- **OW002978:** Al in 1846 signaleert het stadsbestuur de noodzaak van een zwemschool of "Ecole de Natation". In die tijd was publiek baden voorzien in een afgebakend deel van het kanaal Ieper-IJzer. Na de ontmanteling in 1853 van de vestingen door de Belgische staat worden de nieuwe beschikbare terreinen aan de stad Ieper overgedragen. Deze overdracht houdt echter de verplichting in om op eigen kosten een zwembad aan te leggen waar de garnizoentropen op bepaalde tijden kosteloos gebruik van kunnen maken. Door allerlei praktische en financiële bezwaren wordt de aanleg op de lange baan geschoven. In gemeenteraadszittingen van 29 juni 1857 en 2 november 1868 komt het onderwerp ter sprake. In 1871 moet een commissie verslag uitbrengen over plannen en bestek voor de aanleg van een bad "in het diepste gedeelte van de Boterplas". Het verslag laat op zich wachten en de gemeenteraad van 29 november 1872 noteert dat de bouwplannen moeten worden verschoven wegens de bouw van een gevangenis nabij de voorziene inplanting van het zwembad. Ook een petitie van 407 handtekeningen met de dringende vraag tot het realiseren van het zwembad brengt alsnog geen schot in de zaak. In 1883 zorgen juridische bezwaren i.v.m. het eigendomsrecht van bepaalde gronden langs de vestingen eens te meer voor uitstel...

- **OW003074:** Kanaalbeplanting (Okkernoot) met inbegrip van een deel van het openbaar domein en inclusief het open water van de Hoge en de Lage Wieltjesgracht.

Uit het beschermingsdossier: De totale lengte van het kanaaltracé van de Hoge en Lage Wieltjesgracht (in open bedding) bedraagt ca. 510m. De okkernoten staan op beide smalle, hellende kanaalbermen en bereiken een hoogte van ca. 8m en de hoogte van de takvrije stammen bedraagt gemiddeld ca. 200cm. De plantafstand is vrij regelmatig, gemiddeld 6m. Van de stamomtrekken zijn voorlopig geen gegevens verzameld.

De kanaalbeplanting is vrij gelijkjarig, alhoewel de bomenrij plaatselijk reeds is ingeboet met jonge fruitbomen. Onder de oudste exemplaren zijn zowel vitale als minder vitale exemplaren. Meerdere exemplaren hebben schuine stammen en hellen over naar het water toe. Enkele exemplaren vertonen duidelijke uiterlijke gebreken en aantastingen. Meerdere exemplaren bezitten holten, waarvan enkele stabiliteitsrisico's veroorzaken.

De kanaalbeplanting is een beeldpalend onderdeel van een open afwateringsgracht tussen de stadsvestingen en de Ieperlee. Deze verbinding werd geconcipieerd als een groene 'boulevard' ter vervanging van de vroegere militaire vestingstructuur. Eenzelfde concept, maar meer als parkplantsoen uitgewerkt, werd doorgevoerd op de oostelijke, hoge stadsvesten. De okkernoten hebben met hun brede, naar het water overhellende kruinen, een mooie representatieve groeivorm. De bomen betreffen niet de oorspronkelijke generatie, vermits de oorlogsvernielingen van zowel Wereldoorlog 1 als 2, geleid hebben tot vervangingen in het bestand.

De kanaalbeplanting heeft een historische eenheid met de stadslandschappelijke structuur, meer bepaald met de vestingbouwstructuur van Ieper. De Hoge en Lage Wieltjesgracht vormen een vervangstuk van de oorspronkelijke vesting en werden in een recht traject richting Ieperlee aangelegd na de ontmanteling van de stadsvesten tussen ca. 1850-1870. Het groene

aanlegconcept werd waarschijnlijk bij het einde van de 19^{de} eeuw verder uitgewerkt door de bekende tuinarchitect L. Fuchs, die ook instond voor de heraanleg bovenop de bewaarde stadsvesten.

De watergebonden beplanting maakt op een bijzonder wijze deel uit van het stedelijk patrimonium. De bomen kunnen namelijk door bewoners tijdens de oogstperiode tijdelijk gehaald worden, waarbij het fruit geogst mag worden door de vruchten met lange stokken af te slaan. Dit gebruik dateert minstens reeds van de interbellum-periode en houdt tot op vandaag stand, zij het met een dalende interesse.

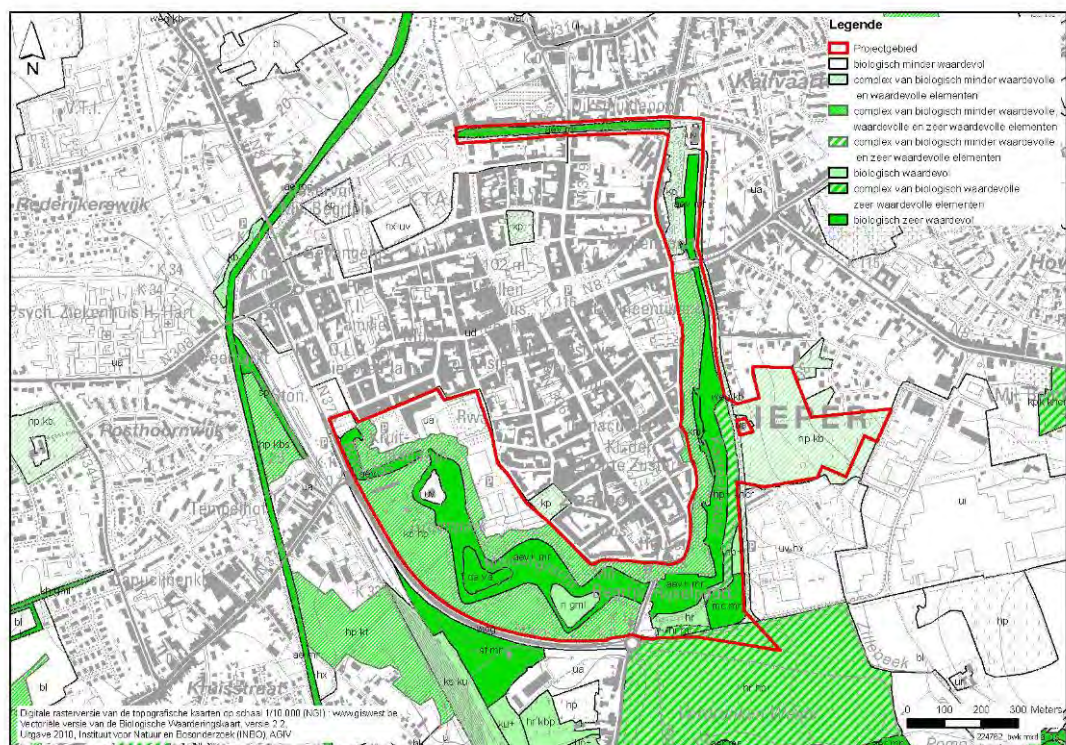
Aangezien de bomenrijen watergebonden zijn, wordt een bescherming voorgesteld van de volledige kanaalstructuur (open gracht, oevers en grazige bermen), inclusief een deel van de rijwegen van de Adj. Massscheleinlaan en de Hoge Wieltjesgracht. Zowel het open water als de wegenis behoren tot het openbaar domein.

4.4 Open ruimtebeleid

4.4.1 Biologische waarderingskaart

De biologische waarderingskaart is een inventarisatie van het biologische milieu en de bodembedekking in Vlaanderen en Brussel. Een inkleuring in groentinten duidt de biologische waarde van het milieu op een overzichtelijke wijze. Hiertoe werd een uniforme evaluatie van het volledige Vlaamse gewest gemaakt voor wat betreft plantengroei, grondgebruik en kleine landschapselementen. De inventarisatie werd opgemaakt door het Instituut voor natuur- en bosonderzoek (INBO).

De vestingen en de Verdrongen Weide worden in de BWK omschreven als een faunistisch voornaam gebied en voor een groot deel als biologisch (zeer) waardevol. Verder komen complexen van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen voor. De Wieltjesgracht wordt hierbij in haar geheel als biologisch zeer waardevol aangeduid. Het plangebied van voorliggend RUP wordt bijgevolg quasi volledig ingekleurd door de biologische waarderingskaart.



Figuur 4-4 Biologische waarderingskaart (Bron: AGIV)

4.4.2 VEN en IVON

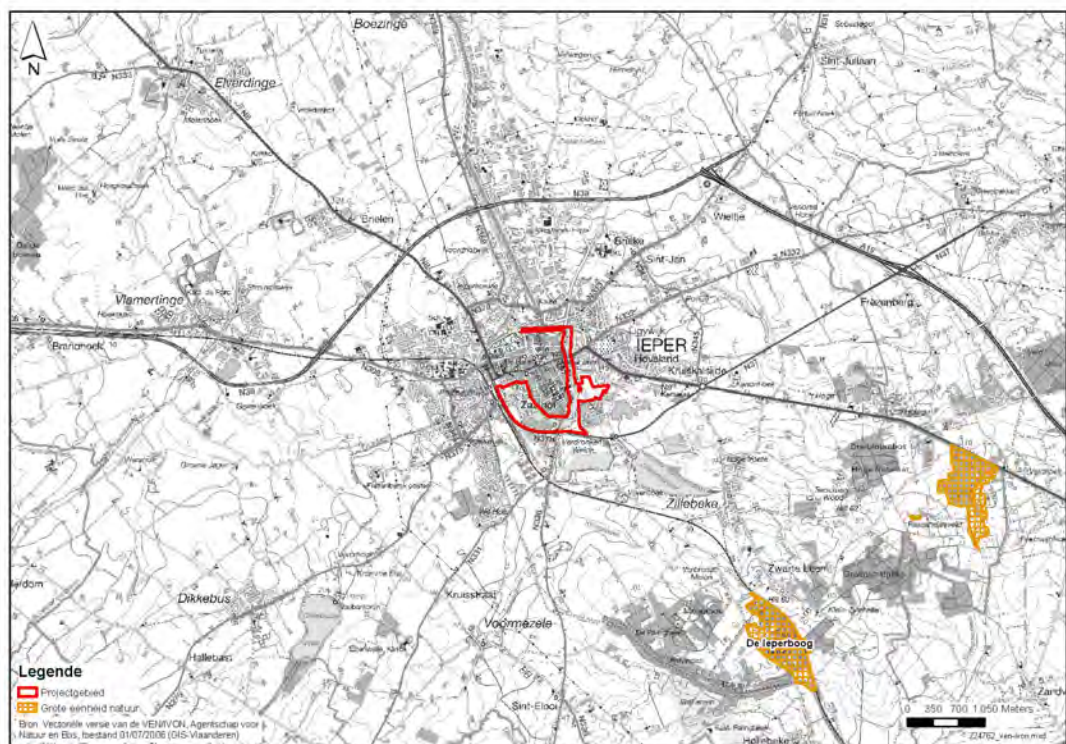
De centrale doelstelling van het Vlaams gebiedsgericht natuurbeleid is de realisatie van een voldoende omvangrijke en samenhangende ‘natuurlijke structuur’ van Vlaanderen. Om dit te bereiken dient eerst het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en het Integraal Verweving- en Ondersteunend Netwerk (IVON) afgebakend te worden.

Het VEN, dat bestaat uit Grote Eenheden Natuur (GEN) en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO), wordt afgebakend door Vlaanderen in overleg met de provinciale en gemeentelijke overheden.

Het IVON bestaat uit NVWG (natuurverwevingsgebieden) en NVBG (natuurverbindingsgebieden). De NVWG wordt afgebakend in het RSV. De NVBG worden echter afgebakend door de provincie, zij het in functie van de reeds door het Vlaams Gewest afgebakende GEN, GENO en NVWG en aan de hand van richtlijnen opgesteld op Vlaams niveau.

De Vlaamse regering besliste op 18 juli 2003 over de definitieve afbakening van het eerste deel van het VEN. Het VEN 1e fase of Vlaams Ecologisch Netwerk staat voor 86.500 ha platteland waar natuur en natuurbescherming de belangrijkste plaats innemen. De afbakening van de NVGB werd nog niet beëindigd.

Binnen het plangebied van voorliggend RUP bevinden zich noch gebieden van het VEN noch van het IVON. Het dichtstbijzijnde VEN-gebied betreft De Ieperboog (op ±3,8km in vogelvlucht).



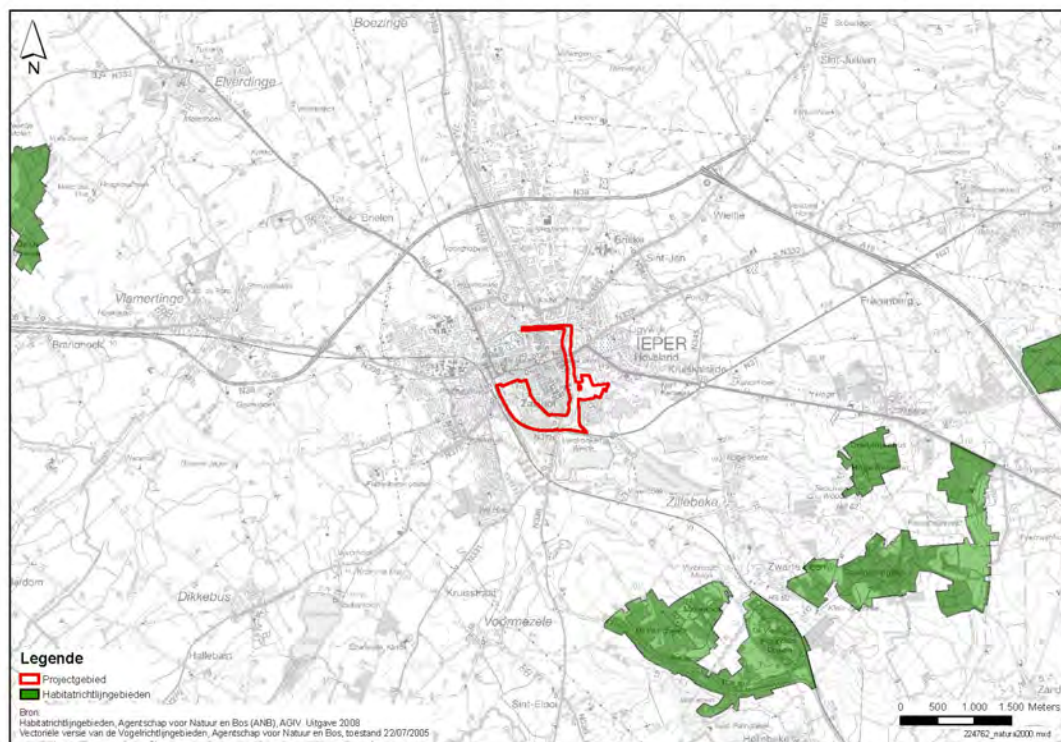
Figuur 4-5 Gebieden van het VEN en het IVON (Bron: GIS-Vlaanderen)

4.4.3 Natura 2000

In 1979 werd door de Europese Gemeenschap de Richtlijn 79/409/EEG inzake het behoud van de vogelstand uitgevaardigd, beter bekend als de **Vogelrichtlijn**. Het doel ervan is de instandhouding van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het Europese grondgebied van de lidstaten te bevorderen. Volgens artikel 4 van deze Richtlijn moeten er speciale beschermingsmaatregelen getroffen worden voor de leefgebieden van een aantal vogelsoorten, vermeld in de zogenaamde Bijlage I van de richtlijn. Bovendien moet men ook de rui-, overwinterings- en rustplaatsen van geregeld voorkomende trekvogelsoorten (onder andere watervogels en ganzen) beschermen. Als

belangrijkste maatregel dient elke lidstaat Speciale Beschermingszones (SBZ – V) aan te wijzen op basis van opgegeven selectienormen. In deze gebieden dienen maatregelen getroffen te worden voor de bescherming van de vogelsoorten en van hun leefgebieden. Ook buiten deze beschermingszones moeten de lidstaten zich inzetten om de vervuiling en verslechtering van de leefgebieden van de soorten te voorkomen. In Vlaanderen werden in 1988 in uitvoering van deze richtlijn een aantal Speciale Beschermingszones, Vogelrichtlijngebieden of kortweg SBZ-V genoemd, aangeduid.

De continue achteruitgang van de natuurlijke habitats en de bedreiging voor het voortbestaan van bepaalde wilde soorten zijn een centrale zorg in het milieubeleid van de Europese Unie (EU). Op 21 mei 1992 werd de Europese Richtlijn 92/43/EEG, inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (zogenoemde ‘Habitatrichtlijn’), uitgevaardigd. Deze richtlijn heeft tot doel de biodiversiteit in de lidstaten te behouden en streeft naar de instandhouding én het herstel van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna die hiervan deel uitmaken. Bij deze richtlijn werd een Europees ecologisch netwerk tot stand gebracht dat “Natura 2000” is genoemd. Dit netwerk bestaat uit “speciale beschermingszones” die door alle lidstaten werden aangewezen overeenkomstig de bepalingen van deze richtlijn (de zogenaamde ‘Habitatrichtlijngebieden’ of SBZ – H), alsmede uit de speciale beschermingszones die uit hoofde van de vogelrichtlijn zijn ingesteld (zogenaamde Vogelrichtlijngebieden).



Figuur 4-6 Natura 2000-gebieden (Bron: AGIV)

Het plangebied van voorliggend RUP bevindt zich niet in Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het West-Vlaams Heuvelland, gelegen op $\pm 2,6$ km.

4.4.4 Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wil de open ruimte in het buitengebied maximaal vrijwaren voor landbouw, natuur en bos. Samen met de natuur- en landbouworganisaties maakte de Vlaamse regering in 1997 de afspraak om te evolueren naar 750.000 ha agrarisch gebied, 150.000 ha natuurgebied en 53.000 ha bosgebied. Dat is een toename met 38.000 ha natuurgebied en 10.000 ha bosgebied en een afname van 56.000 ha landbouwgebied.

Van 2004 tot 2009 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en middenveldorganisaties een ruimtelijke visie uit op landbouw, natuur en bos in dertien buitengebiedregio's. Voor elke regio heeft de Vlaamse Regering dat visievormingsproces afgerond met een beslissing over een actieprogramma voor de op te maken ruimtelijke uitvoeringsplannen. Voor de landbouwgebieden waar de bestemming van het gewestplan zeker behouden kan blijven, besliste de regering om de bestaande agrarische bestemmingen te herbevestigen.

De Vlaamse overheid drukte in de omzendbrief RO/2010/01 nog haar bezorgdheid uit voor het integrale behoud van dit gebied voor de agrarische sector en stelt dat de mogelijkheden om dit gebied voor andere functies dan de agrarische te ontwikkelen zullen worden beperkt, er zal een zeer conservatieve houding worden aangenomen bij het beoordelen van projecten.

In 2006 stelde de Vlaamse overheid een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Kust-Polders-Westhoek die resulteerde in een Operationeel Uitvoeringsprogramma (beslissing Vlaamse Regering 31 maart 2006). In deze ruimtelijke visie wordt de agrarische open ruimte **herbevestigd**. Het plangebied van voorliggend RUP omvat geen herbevestigde agrarische gebieden.

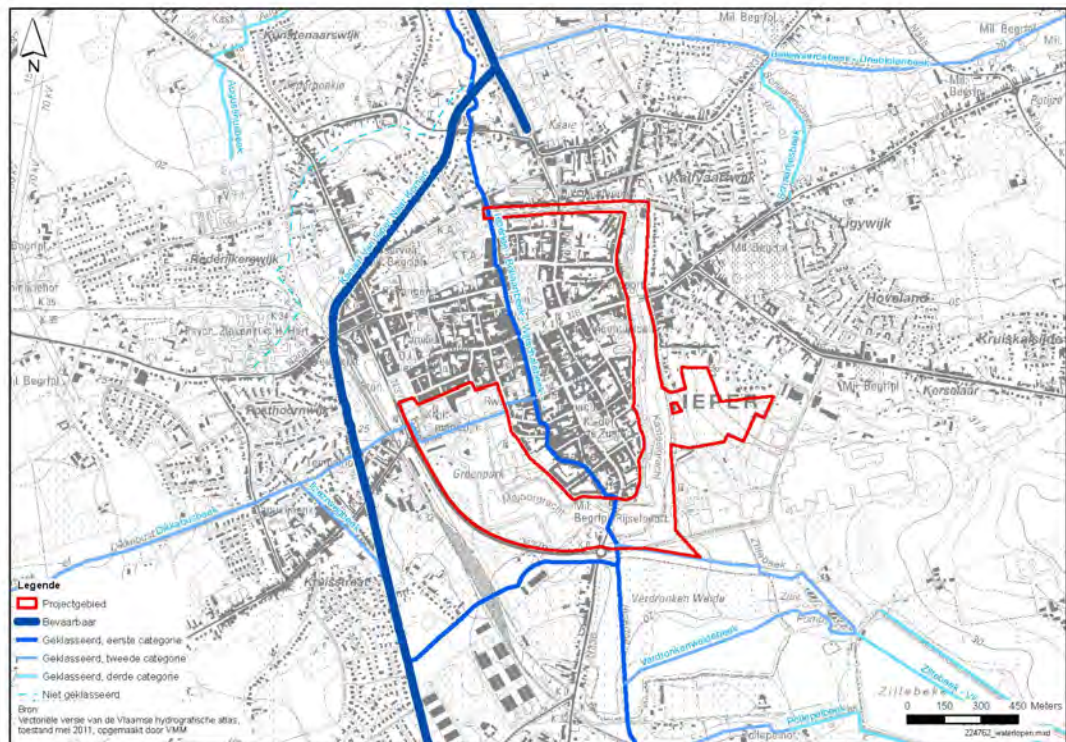
Relevante concepten die worden nagestreefd voor het plangebied van voorliggend RUP en haar onmiddellijke omgeving betreffen:

- Behoud gave landschaps- en erfgoedelementen;
- Versterking van complexen van ecologische en landschappelijke waarden verweven met landbouw;
- Beekvalleien versterken als groene linten in het landschap;
- Uitbouwen van Randstedelijke groengebieden en open waters met ecologische en/of recreatieve waarde.

4.5 Decreet integraal waterbeleid

Binnen Vlaanderen vormt het 'decreet integraal waterbeleid' van 18 juli 2003 het juridisch en organisatorisch kader waarbinnen het waterbeleid moet gevoerd worden. Het is een kaderdecreet dat de grote lijnen voor het beleid uitzet. De concretisering gebeurt via uitvoeringsbesluiten. Op 9 september 2005 keurde de Vlaamse Regering het eerste uitvoeringsbesluit bij het decreet Integraal Waterbeleid goed. Dit besluit zorgt voor de geografische indeling van de watersystemen binnen het Vlaamse Gewest door de afbakening ervan in stroomgebieden, bekkens en deelbekkens. Daarnaast omvat het de noodzakelijke bepalingen voor de formele oprichting van de overlegstructuren op de verschillende niveaus.

4.5.1 Waterlopen



Figuur 4-7 Waterlopen (Bron: AGIV)

Er komen meerdere onbevaarbare waterlopen voor in de buurt van het plangebied. De voornaamste zijn:

- De Ieperlee (=Bollaartbeek/Wijtschatebeek), cat. 1
- De Ziltebeek (=Vijverbeek), cat. 2
- De Dikkebusbeek, cat. 2

4.5.2 Bekkenbeheerplan

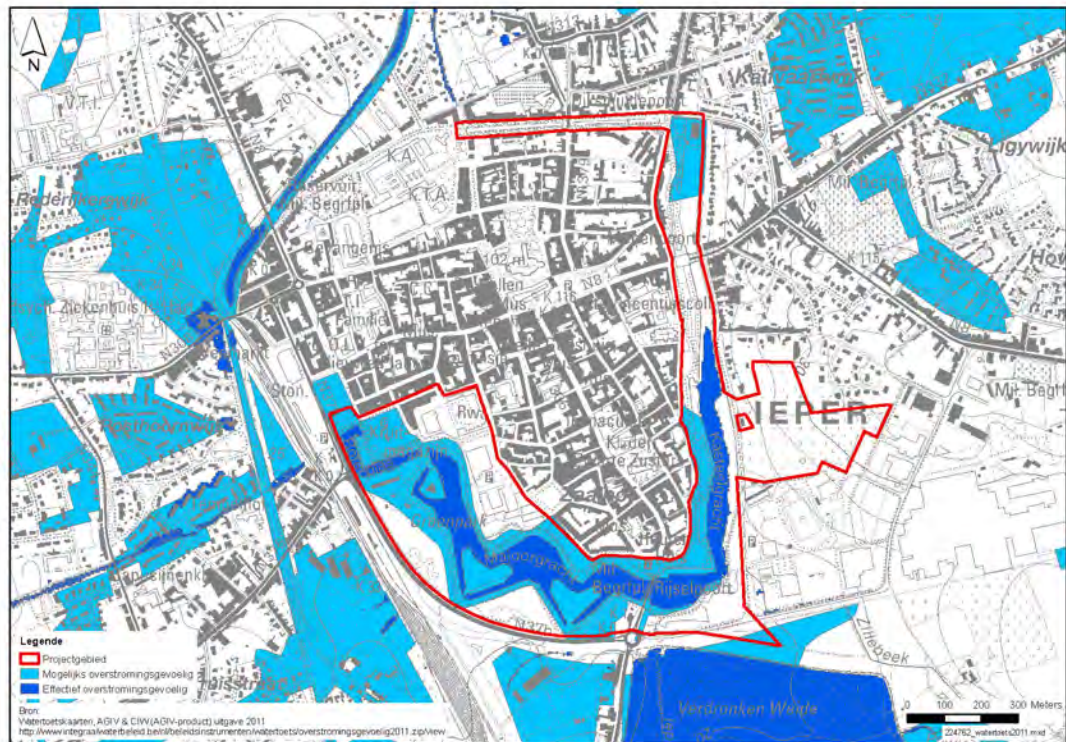
In uitvoering van het decreet integraal waterbeleid, stelde de Vlaamse overheid bekkenbeheersplannen op voor het volledige grondgebied. Op 30 januari 2009 keurde de Vlaamse Regering het besluit voor de vaststelling van de bekkenbeheerplannen en de bijhorende deelbekkenbeheerplannen definitief goed (Belgisch Staatsblad 5 maart 2009).

Het plangebied is gelegen in het IJzerbekken. Het IJzerbekken is het meest westelijk gelegen Vlaamse bekken met een oppervlakte van ongeveer 136.500 ha of $\pm 10\%$ van het Vlaamse grondgebied. De afbakening is voor een groot gedeelte kunstmatig en gebeurde hoofdzakelijk op basis van hydrografische criteria, die vaak door de mens werden bijgestuurd. Met het Scheldeverdrag van Gent van 2 december 2002 werd het IJzerbekken administratief bij het stroomgebieddistrict van de Schelde gevoegd. Voor het plangebied en haar omgeving werden geen relevante acties in het bekkenbeheerplan voor het IJzerbekken opgenomen.

4.5.3 Watertoets

Het decreet integraal waterbeleid heeft zowel aandacht voor waterkwaliteit als voor de kwantiteit (hoeveelheid water). Binnen de bevoegdheid ruimtelijke ordening wordt uiteraard vooral rekening gehouden met de hoeveelheid water (vermijden van overstromingen van bebouwde gebieden en vermijden van verdroging van natte natuurgebieden). Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het uitvoeringsbesluit voor de watertoets goed. Dit besluit geeft aan de overheden die vergunningen

afleveren richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. Sinds 1 maart 2012 is er een aangepast uitvoeringsbesluit inzake de watertoets in werking getreden.



Figuur 4-8 Watertoets 2011 (Bron: AGIV)

Bovenstaande figuur geeft de overstromingsgevoelige gebieden tot op perceelsniveau weer. De kaart bevat de effectief overstromingsgevoelige gebieden (donkerblauwe laag) en de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauwe laag). Een beperkt deel in het noorden van het plangebied blijkt mogelijk overstromingsgevoelig te zijn. In de praktijk werden hier nog geen problemen gesignaleerd.

Het overgrote deel van het plangebied is mogelijk of effectief overstromingsgevoelig, door de aanwezigheid van de vestinggrachten. Zones die echter permanent vochtig zijn, zoals de moerassen ten oosten van de Rijselpoort zijn zeker ook effectief overstromingsgevoelig, terwijl ze niet als dusdanig aangeduid worden op kaart. De watertoetskaart is dus niet geheel sluitend.

5 *Juridisch kader*

5.1 *Samenvattend overzicht*

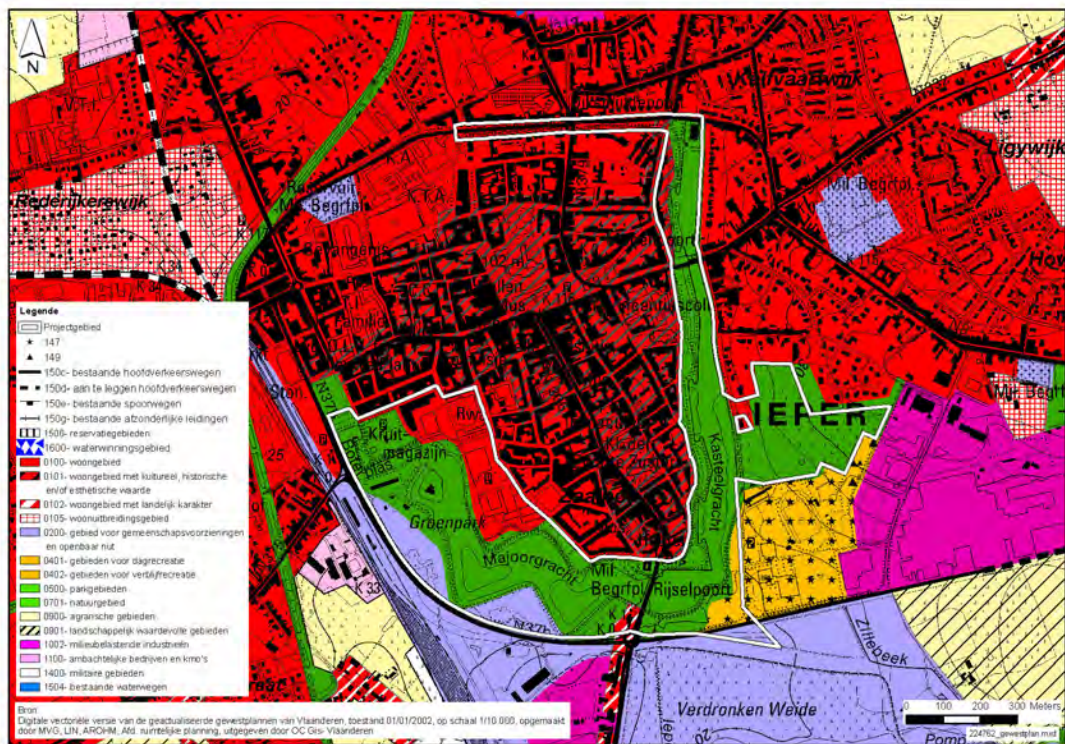
TYPE	
Gewestplan	Gewestplan nr. 5 Ieper-Poperinge
Herbevestigde agrarische gebieden	Geen
Plannen van aanleg	
APA	Geen
BPA	Geen
Ruimtelijke uitvoeringsplannen	
Gewestelijk RUP	Geen
Provinciaal RUP	PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Ieper
Gemeentelijk RUP	RUP Kasteelwijk
Verkavelingsvergunningen (geldig)	Geen
Beschermingen	
Beschermde monumenten	Ja, zie 4.3.5
Beschermde stads- of dorpsgezichten	Neen
Beschermde landschappen	Neen
Ankerplaatsen	Ja, zie 4.3.1
Vogelrichtlijngebied	Geen
Habitatrichtlijngebied	Geen
Weidevogels	Geen
VEN	Geen
Natuureservaten	Geen
Beschermingszone grondwaterwinning	Geen
Watertoets: overstromingsgevoelige gebieden	Ja, zie 4.5.3
Wegen	
Gewestwegen	Geen
Provinciewegen	Geen
Buurtwegen	Geen
Waterlopen	
Onbevaarbaar	Ja, zie 4.5.1
Bevaarbaar	Geen

Tabel 5.1 Samenvattend overzicht van het juridisch kader

5.2 Gewestplan

Volgens het gewestplan nr.5 Ieper-Poperinge omvat het plangebied en haar directe omgeving diverse bestemmingen:

- De vestingen worden bestemd als parkgebied;
- Het station en haar omgeving wordt bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut;
- Het bedrijventerrein Zillebekevijverdreef wordt bestemd als milieubelastende industrieën;
- Het woonlint langs de Rijselseweg wordt bestemd als woongebied met landelijk karakter;
- De Verdrongen Weide is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en heeft een extra overdruk van waterwinningsgebied;
- Het stadscentrum, gelegen binnen de vestingen, heeft uiteraard de bestemming woongebied, voor een deel met cultureel, historische en/of esthetische waarde.



Figuur 5-1 Gewestplan (Bron: AGIV)

Volgens het gewestplan bevinden zich een beperkt aantal zonevreemde woningen t.h.v. de Rijselpoort. Deze sluiten echter naadloos aan op de binnenstad. De stad wenst deze dan ook zone-eigen te maken, teneinde ook de mogelijkheden voor deze percelen wat uit te breiden. Bovendien betreffen het allemaal items uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed of zelfs beschermde gebouwen.

5.3 Ruimtelijke uitvoeringsplannen

5.3.1 PRUP afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper

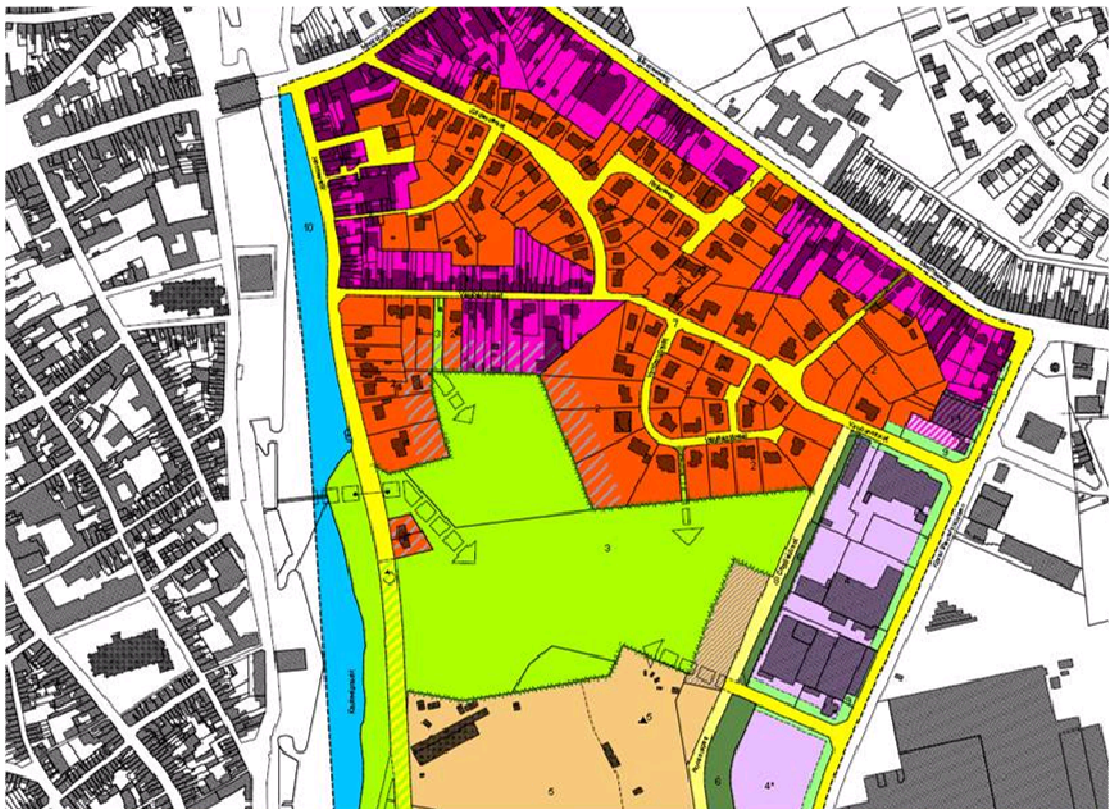
Het afbakeningsplan van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper omvat niet alleen de grenslijn die rond het kleinstedelijk gebied wordt getrokken, maar ook de gebiedsgerichte

voorstellen die essentieel zijn om het stedelijk gebiedbeleid vorm te geven. Ze hebben te maken met regionale bedrijvigheid, een speelbos, een gemengd toeristisch-recreatief landbouwgebied en een bouwvrij landbouwgebied in het stedelijk gebied en een landbouwgebied in het buitengebied.

Het plangebied van voorliggend RUP maakt voor een stuk deel uit van de afbakeningslijn van het PRUP, dat verder geen gebiedsgerichte uitspraken doet die relevant zijn voor het RUP Vestingslandschap.

5.4 **RUP Kasteelwijk**

Een deel van het plangebied, het zgn. Hoornwerkpark, bevindt zich in het RUP Kasteelwijk. Het wordt binnen dit RUP logischerwijze bestemd als parkzone. De bestemmings-, beheers- en inrichtingsvoorschriften van het RUP worden als kwalitatief ervaren en dienen niet te worden gewijzigd. Wel wordt binnen voorliggend RUP Vestingslandschap het plangebied mee opgenomen, teneinde de overdrukbestemming van erfgoedlandschap te realiseren, gelet op de definitieve aanduiding van ankerplaats APW013.



Figuur 5-2 RUP Kasteelwijk

5.5 **Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed**

De stad Leper heeft een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed. Behoudens andersluidende bepalingen in ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg of bestaande verkavelingsvergunningen is deze verordening van toepassing op het volledige grondgebied van Leper. Gezien op de volledige kern van Leper (intra muros) geen RUP of BPA van toepassing is, kan worden gesteld dat deze stedenbouwkundige verordening de goede ruimtelijke ordening en het vrijwaren van het bouwkundig erfgoed in het centrum moet garanderen.

De stedenbouwkundige verordening heeft tot doel:

- de integratie van gebouwen en constructies in hun omgeving te bevorderen;
- de woonkwaliteit te versterken bij nieuwbouw en verbouwingen, zowel op het eigen perceel als t.o.v. de directe omgeving;
- het waardevolle bouwkundige erfgoed te vrijwaren;
- het volledig gebruik van gebouwen te stimuleren;
- de integrale toegankelijkheid van gebouwen.

Hierna worden enkele van de belangrijkste bepalingen opgelijst voor wat betreft de in hoofdzaak gekoppelde bebouwing van de binnenstad.

5.5.1 Inplanting

§1. Langs de openbare weg: langs de zijde van de openbare weg wordt de gevel van een gekoppeld hoofdgebouw geplaatst op de rooilijn of, in voorkomend geval, op de bouwlijn.

§2. Langs de zijkavelgrenzen: een gekoppeld hoofdgebouw wordt geplaatst op of tegen de zijkavelgrens.

§3. Afwijkingsmogelijkheid: van de inplantingsregels in §1 en §2 kan afgeweken worden

- om op een harmonieuze wijze aan te sluiten op het naastliggend gebouw dat evenmin ingeplant is volgens §1 en §2
- bij de overgang naar een ander bebouwingstype op de naastliggende percelen
- voor delen van een gevel zoals erkers, nissen op voorwaarde dat op de perceelsgrenzen terug een harmonieuze aansluiting met de aanpalende gevels gebeurt

5.5.2 Bebouwingsgraad en bouwdiepte

§1. Bebouwingsgraad

De maximale bebouwingsgraad bedraagt voor:

- hoekpercelen en percelen kleiner dan 150 m²: vrij;
- percelen tussen 150 m² en 300 m²: 75%;
- percelen tussen 300 m² en 600 m²: 225 m² of 50%;
- percelen groter dan 600 m²: 300 m² of 40%.

§2. Maximale bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping

Op de gelijkvloerse verdieping voldoet de bouwdiepte van een gekoppeld gebouw, gemeten vanaf de bouwlijn, aan de volgende voorwaarden:

- niet meer dan 3 meter dieper dan de minst diepe referentiebouwdiepte, tenzij een trapsgewijze zijdelingse insprong van minstens 3 meter geëerbiedigd wordt;
- niet dieper dan de diepste referentiediepte of 20 m.

§3. Maximale bouwdiepte op de bovenverdiepingen.

Op de bovenverdiepingen voldoet de bouwdiepte van het 'gebouw', gemeten vanaf de bouwlijn, aan de volgende voorwaarden:

- niet meer dan 3 meter dieper dan de minst diepe referentiebouwdiepte, tenzij een trapsgewijze zijdelingse insprong van minstens 3 meter geëerbiedigd wordt;
- niet dieper dan de diepste referentiediepte of 14 m.

§4. Afwijkingsmogelijkheid

Voor gebouwen waar op de gelijkvloerse verdieping een niet-woonfunctie aanwezig is, kan van de voorschriften in §1 en §2 afgeweken worden onder de volgende voorwaarden:

- de hoogte van de scheidsmuur op de perceelsgrenzen voorbij de maximale bouwdiepte uit §2 blijft beperkt tot 2,5 m als scheidsmuur met een koer of tuin, 3 m voor andere scheidsmuren of blijft lager dan de bestaande scheidsmuren;
- de nieuwe scheidsmuren worden afgewerkt met kleinschalige materialen zoals baksteen of leien;
- alle nieuwe of vernieuwde dakoppervlakken met een helling lager dan 15 ° worden afgewerkt met een groendak wanneer op hetzelfde of de naastliggende percelen bewoning mogelijk is op de hogere verdiepingen.

5.5.3 Bouwhoogte

§1. Hoogte van de voorgevel.

De hoogte van de voorgevel van het gebouw, gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het voetpad mag:

- niet lager zijn dan de laagste referentiehoogte;
- niet hoger zijn dan de hoogste referentiehoogte.

§2. Afwerking van de scheidsmuren.

Er moet een harmonieuze aansluiting bestaan tussen de naastliggende gebouwen met verschillende hoogte. De zichtbaar blijvende onderdelen van de scheidsmuur moeten esthetisch verantwoord en volgens de regels der kunst afgewerkt worden.

§3. Topgevels en dakvensters.

Wanneer in een dakvlak boven een voorgevel dakuitbouwen over meer dan 1/3 van de grootste breedte van het betreffende dakvlak voor komen, dan wordt de hoogte van de voorgevel bepaald door het hoogste punt waar deze uitbouwen hun maximale breedte bereiken.

§4. Nokhoogte

De nokhoogte van het dak van een gekoppeld gebouw mag:

- niet lager zijn dan de laagste referentienokhoogte;
- niet hoger zijn dan de hoogste referentienokhoogte.

Deze vastgestelde nokhoogte omvat de dakkapellen, de technische verdiepingen, de inspringende verdiepingen en de machinekamers van liften.

§5. Technische uitrusting

Enkel de schoorstenen of de ventilatiekappen en de antennes mogen de met toepassing van artikel 8 opgelegde bouwhoogtes overschrijden op voorwaarde dat:

1° de overschrijding voor de schoorstenen, de ventilatiekappen en de antennes beperkt is tot drie meter tenzij een wettelijke bepaling of norm anders voorschrijft;

2° de plaatsing van deze elementen zo min mogelijk de esthetiek van het dak aantast.

5.5.4 Conclusies

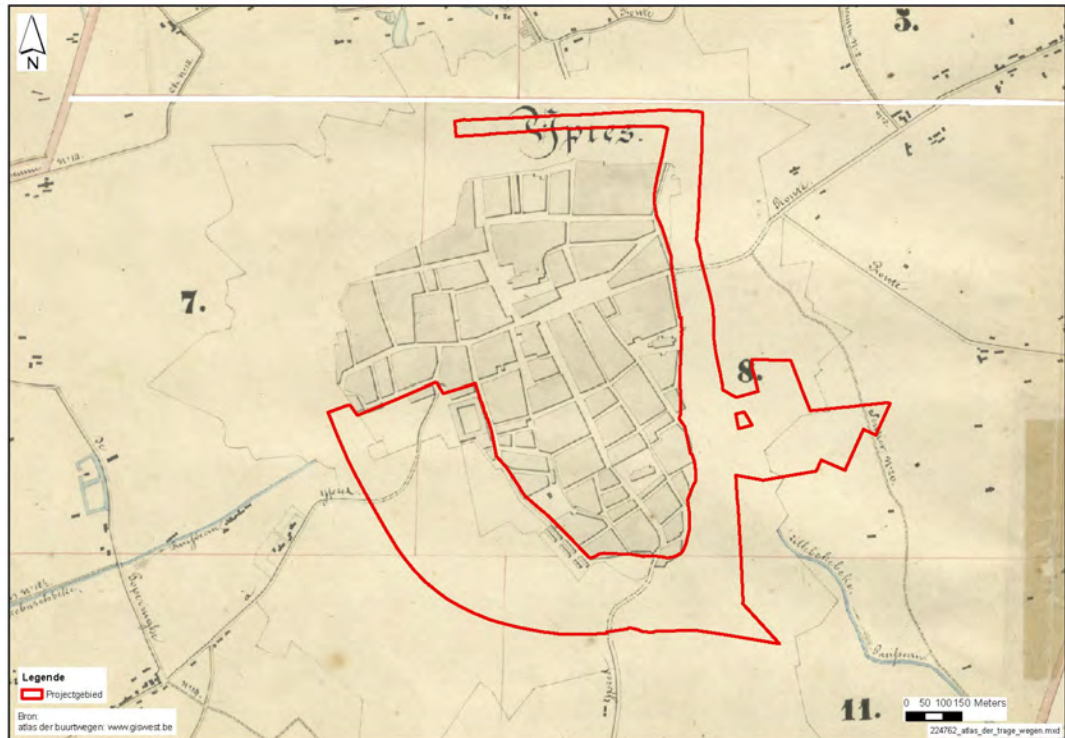
De stedenbouwkundige verordening omschrijft verder nog belangrijke voorschriften inzake de woonkwaliteit, de bescherming van het waardevol bouwkundig erfgoed, waaronder in het bijzonder de wederopbouwarchitectuur en de toegankelijkheid van woningen en gebouwen. Het document garandeert m.a.w. op voldoende wijze de goede ruimtelijke ordening van de stadskern, in die mate dat het de 'gewone' gekoppelde bebouwing betreft. Om deze reden wordt dergelijke bebouwing aan de rand van de vestingen niet per definitie mee opgenomen in voorliggend RUP. Enkele strategische sites, waarop bovenstaande voorschriften minder vat hebben, worden wél opgenomen in de perimeter van het ruimtelijk uitvoeringsplan, teneinde ook hier woon- en leefkwaliteit te garanderen.

5.6 Verkavelingsvergunningen

Er bevinden zich geen goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen in het plangebied van voorliggend RUP.

5.7 Atlas der trage wegen

Binnen het plangebied van voorliggend RUP komen geen trage wegen voor.



Figuur 5-3 Atlas der trage wegen (Bron: GISwest)

5.8 Juridische gevolgen van het beschermd monument van de vestingen

5.8.1 Onderhouds- en instandhoudingsverplichting

De eigenaars en de vruchtgebruikers van een beschermd monument of van een in een beschermd stads- of dorpsgezicht gelegen onroerend goed zijn ertoe gehouden om het in goede staat te behouden en het niet te ontsieren, te beschadigen of te vernielen. Hiertoe zullen zij, indien dit vereist is, de nodige instandhoudings- en onderhoudswerken dienen uit te (laten) voeren.

5.8.2 Vergunning en/of machtiging voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden

Het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden is niet onmogelijk, maar bepaalde ingrepen zullen wel dienen afgewogen te worden aan de waarde(n) waarvoor het goed beschermd werd. De meeste ingrepen zullen reeds vergunningsplichtig zijn op basis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen. Indien dit het geval is, dan zullen de vergunningverlenende instanties het bindende advies moeten inwinnen van de afdeling in de betrokken provincie van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, Onroerend Erfgoed. Dit advies zal bindend zijn voor zover het een negatief advies betreft of voor zover in het advies bepaalde voorwaarden worden opgelegd. Indien de geplande werken of handelingen niet vergunningsplichtig zijn, dan volstaat een machtiging van de afdeling in de betrokken provincie van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, Onroerend Erfgoed.

5.9 Juridische gevolgen van de ankerplaats en het erfgoedlandschap

De rechtsgevolgen van een aangeduide ankerplaats gelden alleen voor administratieve overheden. Zij moeten zich vanaf de definitieve aanduiding houden aan de regels van de zorgplicht. Deze plicht vraagt letterlijk om 'zorg' te dragen voor het landschap door schade zoveel mogelijk te voorkomen, en indien nodig te herstellen en/of te compenseren.

De bedoeling van de zorgplicht is niet om veranderingen tegen te houden. Wel om een duurzame ruimtelijke ontwikkeling te bevorderen. Een overheid die in een aangeduide ankerplaats bijvoorbeeld een houtkant velt, een bijkomend fietspad aanlegt of een spoorweg verbreedt, is verplicht het verlies aan erfgoedwaarde uitgebreid te motiveren in een motiveringsnota.

Gemeenten, provincies en het Vlaamse gewest zijn verder verplicht de typische erfgoedwaarden en -kenmerken van een aangeduide ankerplaats mee in overweging te nemen, wanneer zij een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) opmaken. De uiteindelijke bedoeling is dat zij de ankerplaats, of een gedeelte ervan, opnemen in de voorschriften van het RUP. Op dat moment ontstaat een erfgoedlandschap, zoals dit het geval is met voorliggend RUP Vestingslandschap.

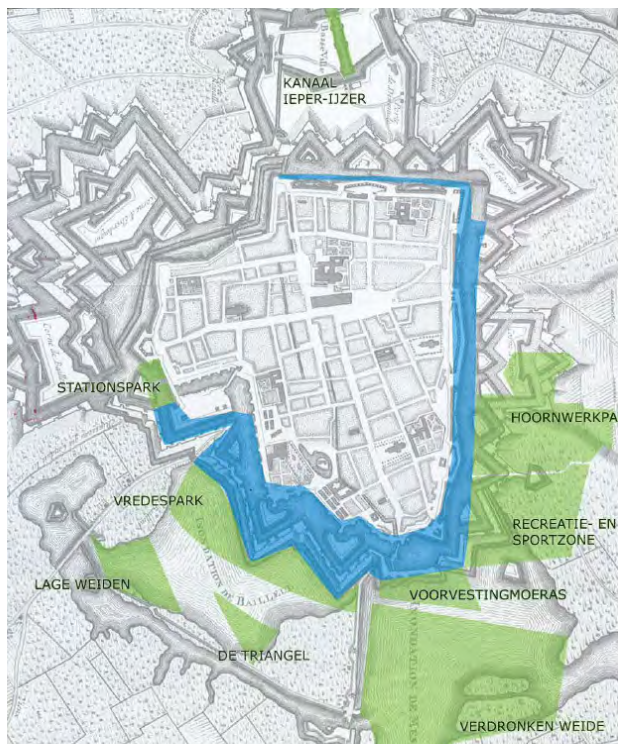
Een erfgoedlandschap is de doorvertaling van een aangeduide ankerplaats naar de ruimtelijke ordening. Voor administratieve overheden verandert deze omzetting niets aan de manier waarop zij met het landschap omgaan. De zorgplicht en de motiveringsnota blijven meetellen.

Voor een particulier heeft een erfgoedlandschap, in tegenstelling tot een aangeduide ankerplaats, wel degelijk gevolgen. Volgens het RUP Vestingslandschap moet men bijkomend rekening houden met specifieke voorschriften, die de typische waarden en kenmerken van het landschap beschermen.

6 Visie op het plangebied

6.1 Historiek van de vestingen

In een notendop de historiek van de leperse vestingen omschrijven is geen eenvoudige taak. Toch is het noodzakelijk om een begrip te hebben van het bewaard gebleven vestingslandschap. Samengevat zijn de huidige vestingsmuren als volgt ontstaan: De vestingen zijn ontstaan in de twaalfde - dertiende eeuw. Eerst waren de vestingen niet meer dan een aarden wal met grachten. Tussen 1388 en 1409 werd een nieuwe omwalling opgetrokken, de zogenaamde Bourgondische vestingsmuur. De bestaande dubbele gracht en aarden wal werden aangevuld met een zeven tot acht meter hoge bakstenen muur. Deze stadsmuur telde een 40-tal halfronde torens en een aantal ronde torens.



Vanaf 1678 liet Vauban (in opdracht van Lodewijk XIV) de omwalling gedeeltelijk slopen en vervangen door een gebastioneerde muur. Verder werden de grachten verbreed en de voorversterkingen uitgebouwd. Die bestonden uit hoornwerken (het hoornwerk van Antwerpen, het hoornwerk van Torhout, het hoornwerk van Elverdinge en het hoornwerk van Belle) en een aantal redoutes of blokhuzen op kwetsbare plaatsen. Ook de hydrografie van de hele streek werd onder controle gebracht door het graven van bijkomende kanalen vanaf de twee vijvers bij de stad en het aanbrengen van sluizen en dammen of beren in de stadsgrachten. Het huidige landschap ten zuiden en zuidoosten van de vestingen is een getuige van dit landschap uit de 17^{de} eeuw (Hoornwerkpark, de recreatie- en sportzone, het voorvestigingsmoeras, de verdrongen weide, de Triangel, enz.)

Figuur 6-1 Huidige restanten van het vestingslandschap uit de 17de eeuw

De verdedigingswerken werden vanaf 1782 onder Oostenrijks bewind gedeeltelijk gesloopt. Pas na 1815 besloot men de vesting Ieper te herbouwen als onderdeel van de Wellingtonbarrière tegen Frankrijk. Men behield het tracé van Vauban, maar loste een aantal problemen anders op. In 1830, bij de Belgische onafhankelijkheid was het werk zo goed als af. Er was een grote bomvrije kazerne bijgekomen en een aantal kruitmazijnen. Het aantal hoornwerken werd verminderd en een aantal lunetten moesten de verdwenen hoornwerken vervangen.

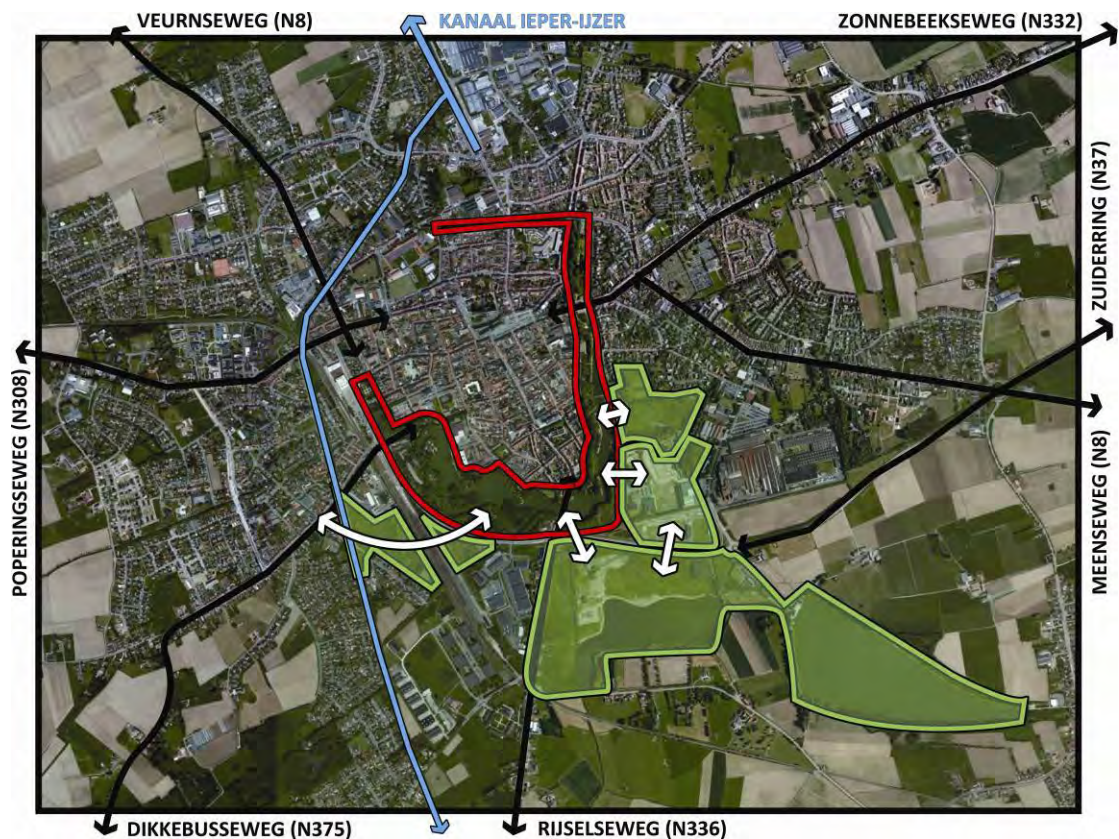
Vanaf 1852 veranderde het verdedigingsconcept van België en werd het nationaal reduit van Antwerpen opgericht, waardoor de grensversterkingen overbodig werden. Dus werd in 1853 het vestingcomplex gedeeltelijk gesloopt. Op de vestingwallen kwam er een wandelpark naar het ontwerp van landschapsarchitect Fuchs. De militaire gronden van de voorversterkingen werden verkaveld en dienden als stadsuitbreidingsgebied. In de stad bleef er een bataljon van het Derde Linierregiment aanwezig en was de Internationale Ruiterschool gevestigd waar cavalerieofficieren uit heel Europa en zelfs uit Zuid-Amerika een opleiding kwamen volgen.

Tijdens de Eerste Wereldoorlog werd het park vernietigd, maar weerstonden de bomvrije kazematten aan de zwaarste beschietingen. In de zalen, gangen en kazematten waren toen slaapruiden, een hoofdkwartier en hulpposten ingericht, maar ook de redactie van The Times. Veel van deze ruimten waren door de Britse genie uitgegraven in het aarden lichaam van de vestingen.

Op de vestingen zelf werden loopgraven uitgegraven. Na WOI werden de beplantingen hersteld, die voor een groot deel terug verloren gingen tijdens WOII, vanwege de nood aan brandhout. Slechts een dertigtal bomen overleefden, die nu uitgegroeid zijn tot levende monumenten.

In de decennia na WOII werden de muren verder hersteld, werden de ondergrondse ruimten weer in orde gebracht en werden de vestingen opnieuw beplant: 1.156 bomen en 7.011 struiken van 65 verschillende soorten vonden er een onderkomen. In de loop van de jaren tachtig vond de laatste grote restauratie plaats en werd er een stuk van de oude Bourgondische vestingen opgegraven en toegankelijk gemaakt.

6.2 Visie op macroniveau



Figuur 6-2 Eenheid in de restanten van het vestingslandschap

Hoewel voorliggend RUP enkel de perimeter van de eigenlijke vestingen en de grachten eromheen bestemd, moeten deze structuren duidelijk in het bredere perspectief van het volledige vestingslandschap worden geplaatst. De vele resterende groengebieden ten zuiden en zuidoosten van de stad zijn immers onlosmakelijk verbonden met de vestingen. Het Hoornwerkpark, de sportcampus, de verdronken weide, de Triangel, het voorvestigingsmoeras, de lage weiden en het Vredespark zijn stille getuigen van de 17^{de} eeuw, toen water van zeer groot militair belang was voor Ieper. De meesten maken immers deel uit van de Inondation de Bailleul en de Inondation de Messines, strategisch overstroombare moerasgebieden in functie van de verdediging van de stad. Ook belangrijk is de relatie met Dikkebusvijver en de Vaubantoren aldaar (niet aangeduid op figuur). Deze is minstens zo belangrijk als de link met het Hoornwerkpark. De Vaubantoren diende immers als versterking ter verdediging van de Ieperse waterbevoorrading en als sashuis voor de valsluis die de watertoevoer vanuit de vijver van Dikkebus naar Ieper moest regelen.

De samenhang tussen de gebieden is echter voor een deel teniet gedaan door recente, maar ook minder recente ontwikkelingen. De komst van de spoorweg heeft bijvoorbeeld de link tussen de lage weiden en de Triangel verbroken. Op vandaag liggen hier enorme potenties om deze relatie terug te herstellen en op die manier de wijken ten zuidwesten van de stad veel dichtter bij het centrum te

brengen voor zachte weggebruikers. Van de sporenbundel is immers nog slechts 1 spoor in gebruik, waardoor de barrièrewerking nog gering is.

Belangrijke voorwaarde hiervoor is het downgraden van de Oudstrijderslaan. Deze belangrijke ontsluitingsweg tussen de Zuiderring en het station vormt een zeer brede, harde barrière tussen de vestingen en de Triangel. De oversteekbaarheid van de weg moet worden verhoogd om een goede onderlinge relatie tussen de verschillende groengebieden te realiseren. Hetzelfde geldt voor de Zuiderring zelf: de aanleg van deze weg heeft een bres geslagen tussen het voorvestigingsmoeras en de zuidelijk gelegen lage weiden. Ook hier moet op termijn worden ingezet op een betere oversteekbaarheid van de weg, evenzeer in relatie tot de nabijgelegen sport- en recreatiezone.

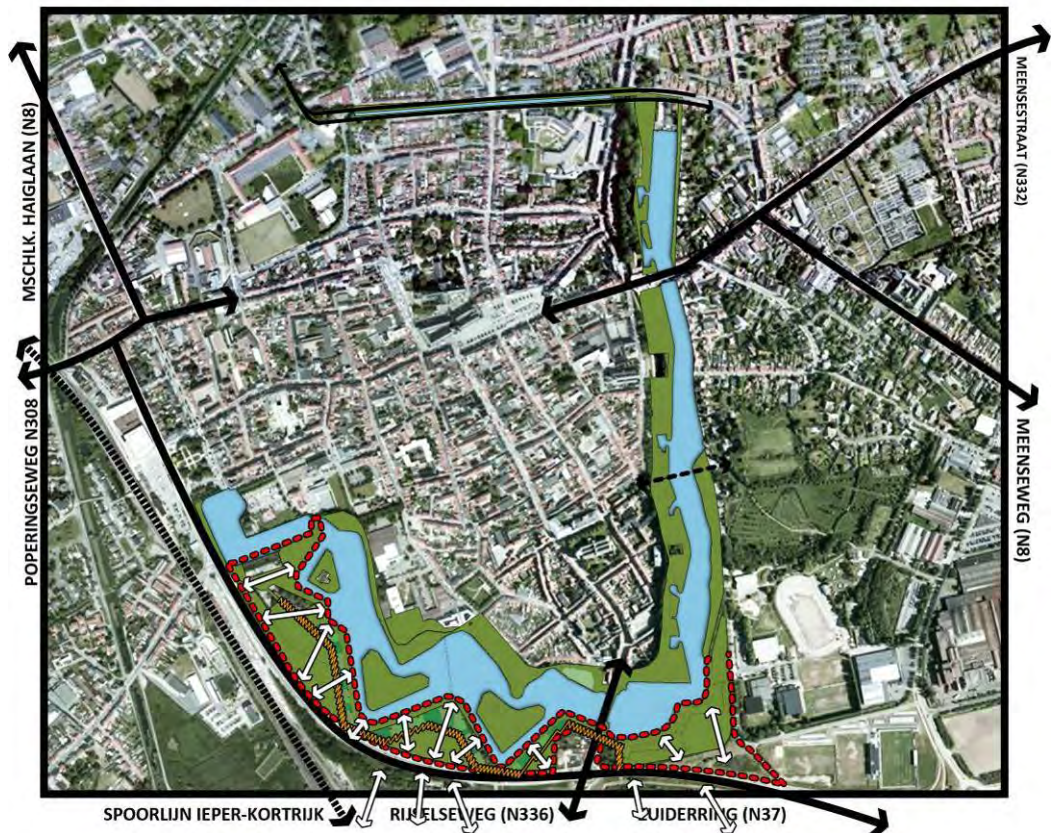
Aan de oostzijde is de relatie vestingen – omgeving aanzienlijk beter. De naastliggende Leopold III-laan heeft een beperkt profiel, met een vrij verkeersluw karakter, wat leidt tot een grote oversteekbaarheid. De voetgangersbrug over de Kasteelgracht beklemtoont en versterkt deze relatie en leidt de bezoeker in het oosten naar het Hoornwerkpark, nog zo'n groenzone die oorspronkelijk deel uitmaakte van het vestingslandschap.

De Wieltjesgracht en de Adjutant Masscheleinlaan, helemaal in het noorden van het plangebied, moeten op een andere manier worden beschouwd: hier zijn niet onmiddellijk imposante vestingmuren zichtbaar, maar gaat het hem veeleer over de gracht an sich. Deze vormt een overduidelijk relict van het vestingslandschap, zij het dan op een veel subtielere wijze.

Samengevat schuilt er een contradictie in het vestingslandschap: het vertelt een sterk verhaal van verweving tussen erfgoed en natuur met de vestingen als scharnier en hoogtepunt, maar tegelijk ook één van fysieke barrières tussen de verschillende deelgebieden. Voorliggend RUP wil in hoofdzaak de nodige bescherming bieden aan de vestingen zelf, maar geeft tegelijk een aantal aanzetten voor ontwikkelingen in de toekomst, met één belangrijke doelstelling: het verbeteren van de relatie met het zuidelijk gelegen landschap om tot één historisch verankerd en natuurlijk geheel te komen.

6.3 Visie op mesoniveau

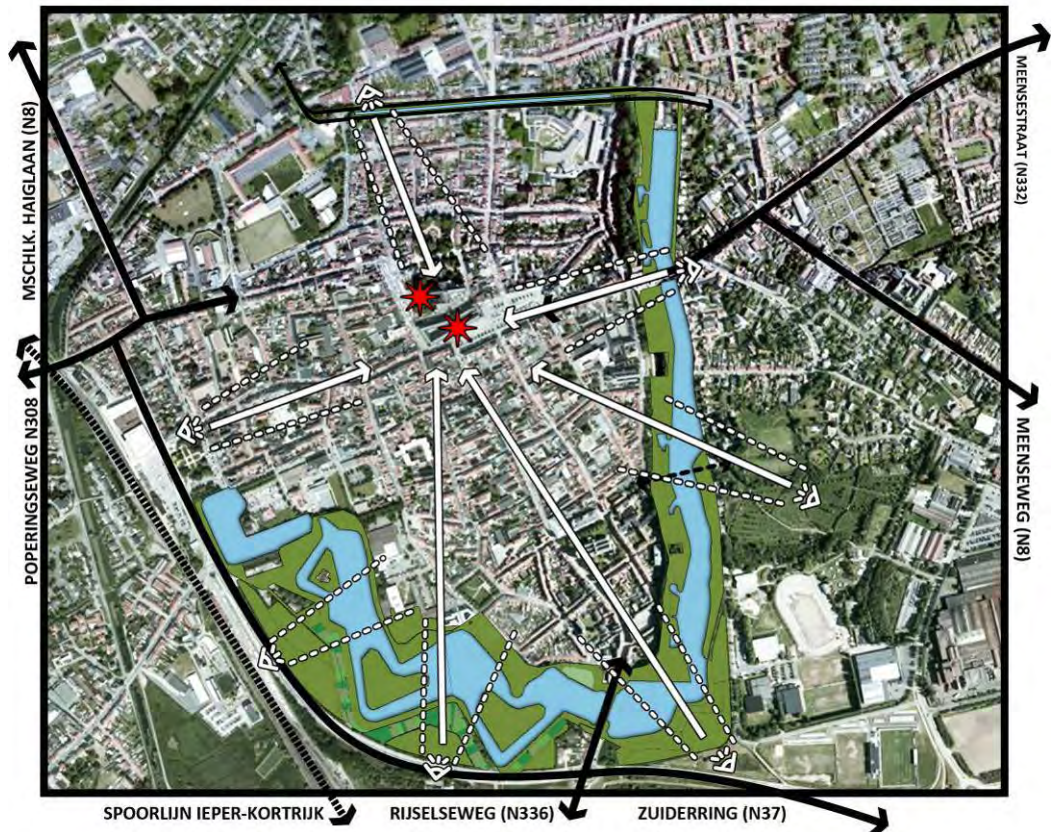
6.3.1 Herstel van de 'zuidelijke tweespalt'



Vanuit de lucht lijkt het zuidelijk deel van de vestingen één groot, blauwgroen geheel, maar op het maaiveld wordt dit deel van het vestingslandschap helemaal anders ervaren. De stervormige Majoorgracht wordt immers niet enkel begrensd door een wandel- en fietspad met bomen, maar eveneens door een resem ondoorwaadbare volkstuintjes. Deze scheiden de voormalige terreinen van de groendienst en het Vredespark helemaal af van de rest van de vestingen, terwijl ze in oorsprong het glacis (schuin oplopend schootsveld) vormden voor de vestingen. Binnen de vestingen zelf is er dus ook sprake van de eerder vermelde barrièrewerking (zie 6.2). Het Vredespark vormt hierbij een dubieuze ruimte: enerzijds is ze afgeschermd van de drukke Oudstrijderslaan, anderzijds heeft ze geen toegang tot de vestingen. Er is weinig sociale controle, want er is geen zinnige passage erdoorheen.

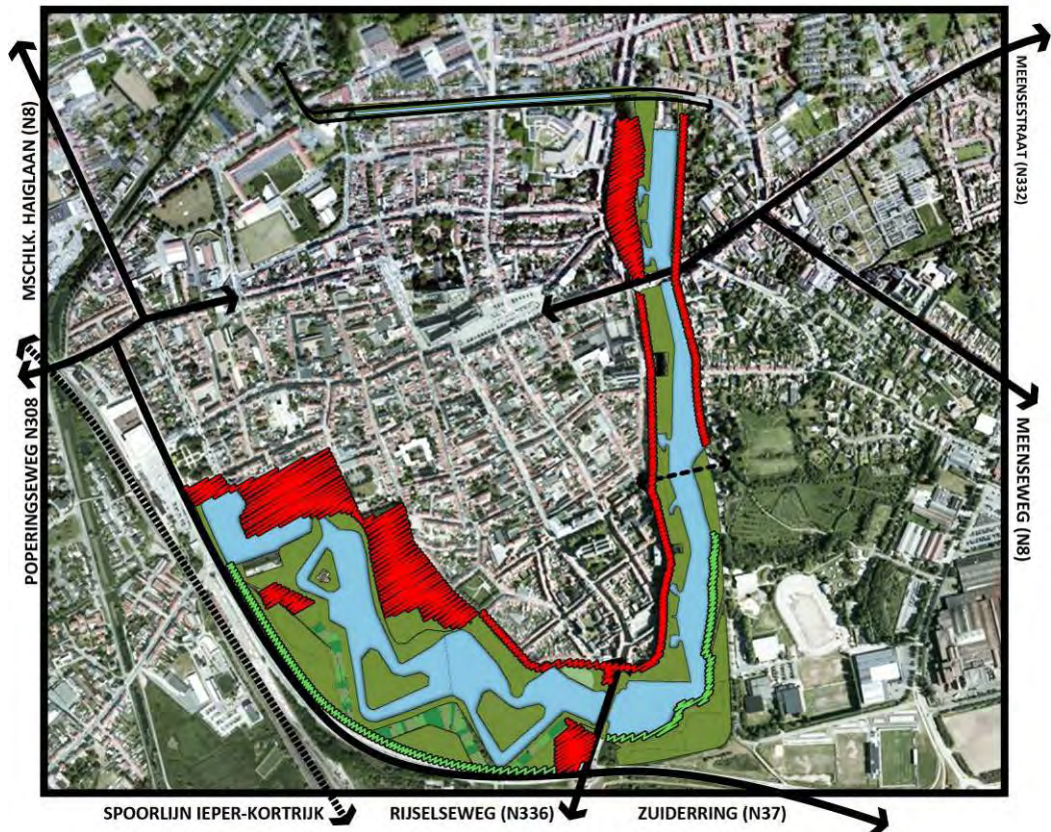
Het vrijkomen van de terreinen van de groendienst vormt hier echter een belangrijke impuls. Deze grote groenzone kan immers hierdoor perfect worden betrokken op de vestingen, samen met het Vredespark. Het gebouw van de groendienst krijgt hierbij een vrij belangrijke kopfunctie, waardoor het aangewezen is een gepaste herbestemming te zoeken voor het gebouw. Om de barrièrewerking echter te doorbreken, zullen een aantal volkstuintjes moeten worden aangekocht/verplaatst. Een aantal zijn reeds in eigendom van de stad. Verderop in voorliggende studie wordt gezocht naar mogelijkheden om aangekochte percelen te bundelen, om op deze manier nieuwe perspectieven te creëren op de binnenstad en uitnodigende poorten tot de vestingen te realiseren.

6.3.2 Creëren van nieuwe perspectieven



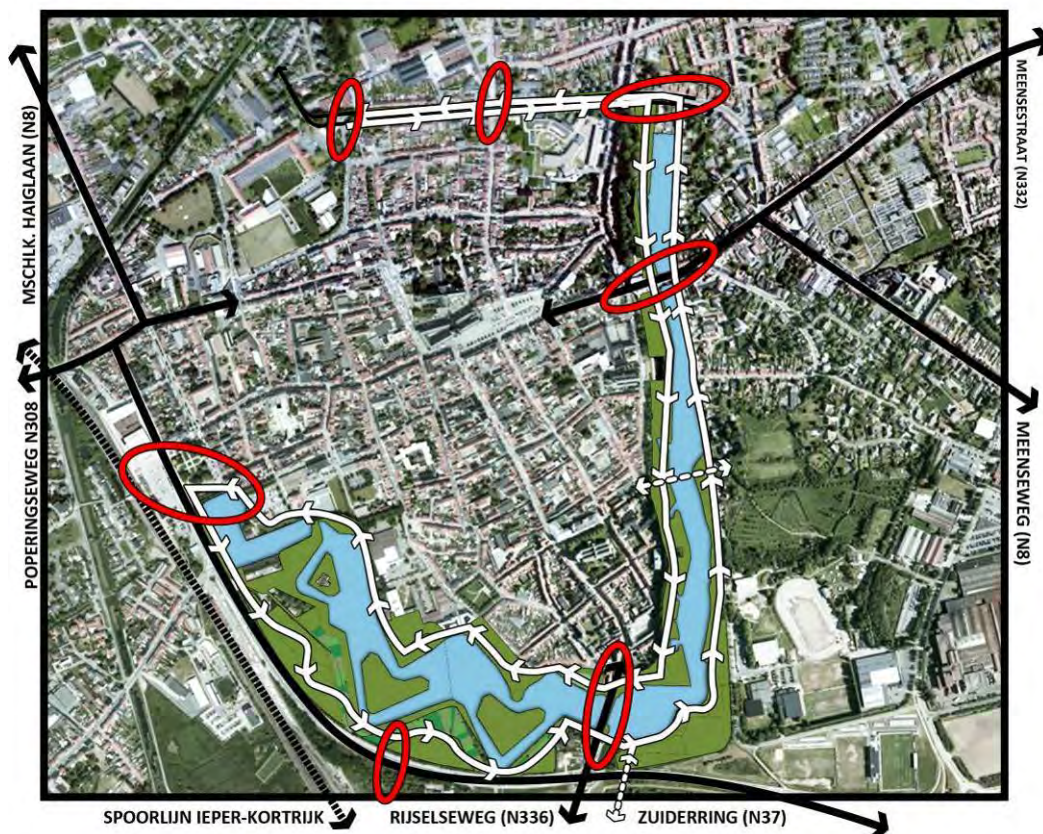
Zoals reeds eerder aangegeven, is de oostelijke staart van de vestingen duidelijk zichtbaar voor passanten. Zelfs wanneer men Ieper benadert vanaf de Zuiderring komen de vestingsmuren, alsook het voorvestingsmoeras sterk in beeld. Eens men echter het rondpunt met de Rijselseweg is gepasseerd, is het zuidelijk deel van de vestingen helemaal niet waarneembaar. Een dicht groenscherp verhindert het zicht op de stervormige structuur van vestingen en grachten. Om deze reden wordt voorgesteld het groenscherp op strategische plaatsen te doorbreken, teneinde perspectieven op de vestingen te creëren, maar evenzeer op de bakens van de stad. Het is evenwel niet de bedoeling om het groenscherp volledig te verwijderen, daar het nog steeds een belangrijke bufferende werking heeft t.a.v. de druk bereden Oudstrijderslaan. De plekken waar het groenscherp wordt opengewerkt kunnen worden opgeladen als poorten tot de vestingen, door o.a. parking er te concentreren (in het opzicht van een herprofilering van de Oudstrijderslaan), fietsenstallingen, enz. Het uitdunnen/verwijderen van het bomenbestand op deze plekken biedt eveneens opportuniteiten naar het reconstrueren van het glacis aldaar, teneinde de historisch-wetenschappelijke kwaliteiten in de verf te zetten en educatief aan te bieden.

6.3.3 Fijnbesnaarde aanpak van de randen



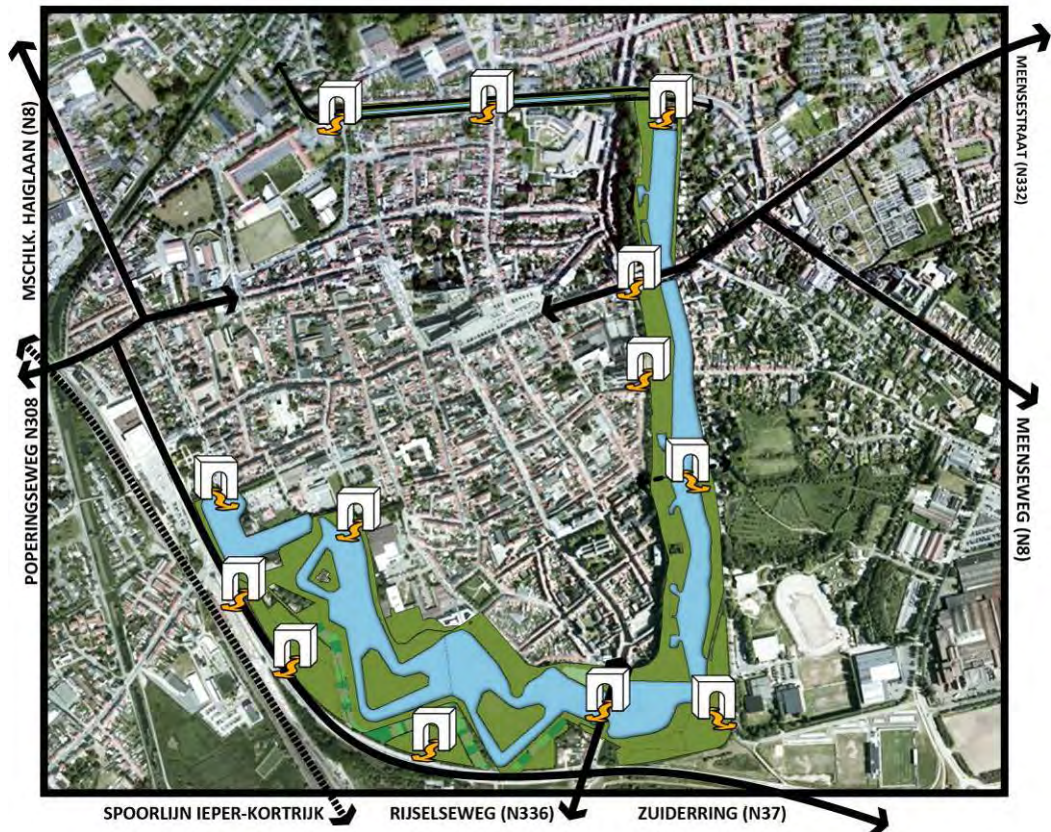
De randen van het vestingslandschap vereisen een fijnbesnaarde aanpak, wil men de kwaliteiten van de vestingen vrijwaren en tegelijk voldoende mogelijkheden voor bebouwing creëren. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed biedt op een generiek niveau reeds garanties, zoals eerder aangegeven, maar een aantal belangrijke sites vragen een gebiedsspecifieke benadering. Op deze sites wordt dieper ingegaan verderop in deze nota.

6.3.4 Continuïteit van zachte weggebruiker garanderen



De vestingen vormen een belangrijk onderdeel van het dagdagelijkse fietstraject van vele leperlingen. Dit is weinig verbazingwekkend: ze vormen een verkeersveilig, groen alternatief voor o.a. de zeer druk bereden Oudstrijderslaan. Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen het traject ten zuiden en ten noorden van de grachten: ten zuiden kan men fietsen én wandelen, ten noorden enkel wandelen. Belangrijk hierbij zijn de kruispunten: hier dient extra aandacht te gaan naar de veiligheid van de zachte weggebruiker. O.a. ter hoogte van de kruisingen met de Rijselseweg en de Meensestraat, maar ook bij strategische oversteekpunten t.h.v. de Triangel en het station of de Diksmuidsestraat en de Lange Torhoutstraat dient hier sterk mee rekening te worden gehouden.

6.3.5 Strategische poorten tot de vestingen



Met de bevestiging van het vestingslandschap in een RUP is het evenzeer van groot belang de strategische toegangen tot deze structuren te beklemtonen of zelfs nieuwe te creëren. Hierbij kan een onderscheid worden gemaakt tussen de toegangen voor gemotoriseerd of zacht verkeer. Op deze plekken kunnen voorzieningen voor het beoogde doelpubliek worden gestimuleerd.

6.4 Visie op microniveau – aanpak van strategische sites

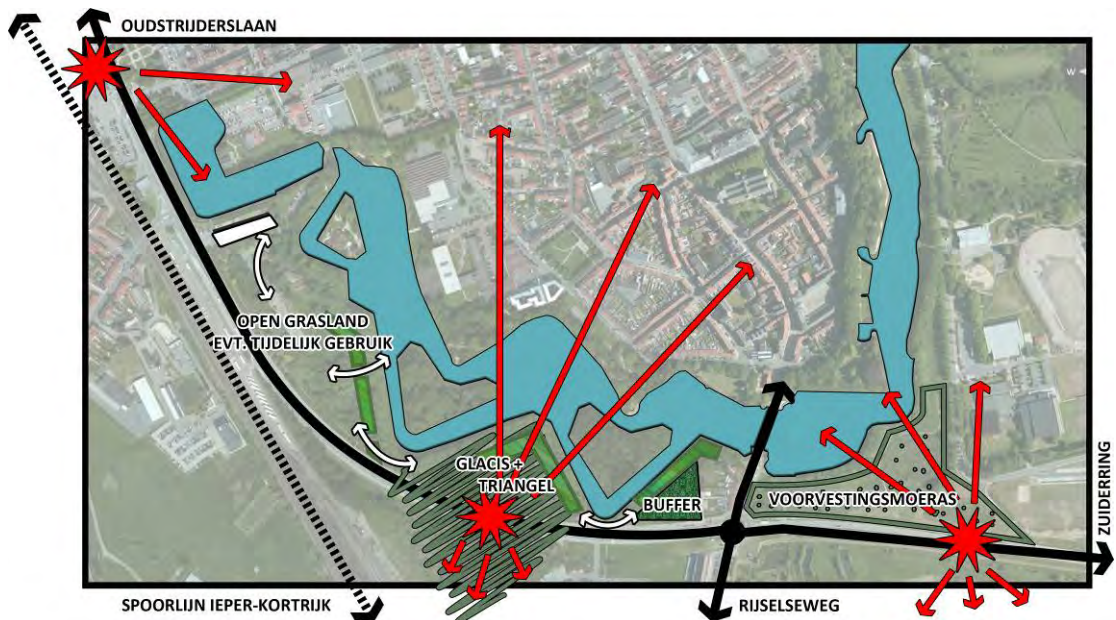
6.4.1 Ten zuiden van de grachten

Ten zuiden van de grachten spelen verschillende verhaallijnen, telkens met hun eigen specifieke belang en kwaliteit: er is de historisch-wetenschappelijke waarde van de puntige grachtstructuren, de socio-culturele waarde van de volkstuinten als 20^{ste}-eeuwse toevoeging, de ecologische waarde van de Triangel als natuureducatieve tuin ten zuiden van de Oudstrijderslaan, de historische en ecologische waarden van de Verdrongen Weide en het voorvestingsmoeras t.h.v. de Zuiderring, enz. Het verweven en samen in beeld brengen van al deze elementen op elke plek binnen het zuidelijke vestingslandschap is m.a.w. quasi onhaalbaar.

Daarom kan gekozen worden voor het clusteren van gelijksoortige elementen en vervolgens het verknopen van deze clusters. Concreet kan dit betekenen dat op elk driehoekvormig stuk landschap dat wordt gevormd door de hoekige grachten en de Oudstrijderslaan/Zuiderring telkens een andere focus wordt gelegd. Zo ontstaat een sequens van landschappen en verhalen die de evolutie illustreert van een dynamisch evoluerend landschap, waarvoor in se maximaal behoud wordt nagestreefd.

De keuze voor een focus op een bepaald deel van het vestingslandschap wordt telkens gefundeerd vanuit de beleving en de condities erlangs. Zo worden drie zeer belangrijke visuele relaties gelegd, steeds in twee richtingen:

- De relatie tussen de zuidoostelijke hoek van de vestingstructuren, over het voorvestigingsmoeras en de Zuiderring, naar de Verdrongen Weide;
- De relatie vanaf de Oudstrijderslaan, tussen Triangel en Vredespark, naar laatstgenoemden, maar ook naar de binnenstad;
- De relatie vanaf het station naar de Boterplas en de aldaar sterk zichtbaar gebleven vestingsmuren, alsook het René Colaertplein als ontvangstruimte.



De bovenvermelde ideeën werden door de milieudienst verder uitgewerkt tot een aantal doelstellingen per zone, zowel op korte als langere termijn.

6.4.1.1 Korte termijnvisie en doelstellingen

De grafische weergave hiervan bevindt zich als bijlage na de beschrijving onder 6.4.1.1 t.e.m. 0. Op de plaatsen waar de rij volkstuinen strategisch wordt doorbroken, zijn de gronden reeds in eigendom van de stad Ieper of worden onteigeningen toegepast. In totaal worden vier volkstuinen onteigend teneinde de doelstellingen van het plan te realiseren. Verdere verduidelijkingen hierover kunnen worden gevonden onder hoofdstuk 10.

De zone van de voormalige groendienst

De zone van de voormalige groendienst wordt mee geïntegreerd in het vestingslandschap. In deze grote zone wordt een combinatie van 2 hoofddoelen met diverse nevendoeleinen gepland, nl.

Hoofddoel 1: Integratie van dit grootste deelgebied binnen het vestingslandschap tussen de Majoorgracht en de Oudstrijderslaan, via het glacis (volkstuintzone), dankzij de inrichting van een aantal verbindingzones.

- Verwerving van twee volkstuinen, teneinde de nodige verbindingen te realiseren met de wandeling langs de Majoorgracht.
- Creëren van open zichtzone vanuit de Oudstrijderslaan over het centraal deel richting Majoorgracht en stadstorens (= aantrekkingskracht als start van een vestingbezoek).
- De sloot langs de achterzijde van de tuinen wordt ecologisch en visueel opgewaard: ruimen, verbreden, lokaal verdiepen, houtkant en bomen gedeeltelijk verwijderen.

Hoofddoel 2 : grote open centraal groene ruimte, functioneel voor evenementen (cfr Gevleugelde Stad, circus, muziekfestival)

- Voorzien van nuttige infrastructuren (water, elektriciteit, lokale semi-verharding voor oprijden van dienstwagens, ...
- Buiten periodes van evenementen: groot deel te beheren als graasweide, klein deel als speel- en ligweide.
- Gedeelte aansluitend op toegangsweg voorzien als opslagruimte groendienst.

Gewenste ingrepen:

- Een netwerk van wandelpaden, vanuit diverse ingang- en verbindingzones (bv. parkeren langs de Oudstrijderslaan en vervolgens de stad binnengaan via de wandeling langs de Majoorgracht.
- Verwerving van minstens 2 huidige volkstuinen en omvorming schaapsweide als doorgangzones.
- Strategisch behoud of aanplant hoogstammen, groenstructuur en perspectief.
- Randzones met brede houtkanten (omvorming huidige situatie met streekeigen soorten) voor goede buffering t.o.v. Oudstrijderslaan.

Het huidige Vredespark

In het huidige Vredespark kan een visuele, alsook een fysieke relatie met de Triangel worden gelegd. Anderzijds kan, mits het strategisch 'doorbreken' van de rij volkstuinen, een gedeeltelijke reconstructie van het glacis worden gerealiseerd. Hiertoe is het zeer belangrijk het bestaande dense groenscherm te openen, zodat de historische functie van schootsveld en de schootslijnen vanaf de vestingen in beeld worden gebracht.

In deze zone wordt een combinatie van 3 (aanverwante) doelen beoogd:

Hoofddoel 1: Herstellen van de relatie met de vestinggrachten door een meervoudige fysieke en visuele verbinding in te richten.

- Het creëren van een open zicht vanop de Oudstrijderslaan, met doorzicht naar de Majoorgracht, de eilanden en de stadstorens.
- Het verwijderen van enkele storende hoge bomen en beplanting.

Hoofddoel 2: Herstellen van de landschapswaarde en landschapsbeleving door natuurontwikkeling vanuit een historisch perspectief.

- Herinrichten van het gebied met de realisatie van watergebieden aansluitend op de randgracht, om een suggestie van het oorspronkelijk moerasgebied te evoceren. De uitgegraven gronden kunnen worden opgehoopt als speelheuvels.
- Creëren van een overgang van nat naar droog tot bloemrijke ruigte en graslanden, boomgroepen en houtkanten op randzone.
- Extensief beheer: begrazing schapen, maaibeheer, hakhoutbeheer

Hoofddoel 3: Een zacht-recreatieve inrichting (o.a. speelzone) met:

- Een netwerk van wandelpaden, verbonden met het pad langs de Majoorgracht;
- De inrichting van een ligweide/picknickweide met tafels/banken;
- De inrichting van een kleinschalige speelzone (kinderen 3-7 jaar);
- De inrichting van een uitloopzone voor honden (te omheinen).

Gewenste ingrepen:

- Een private tuin wordt doorgangszone;
- Vier tuinen in het bezit van Ieper worden hellend grasland (picknickweide, speelzone);
- Behoud en rooien van bomen en struiken in functie van waardevolle bestanden en doorzichten;
- Uitgraven van een waterpartij met moeraszone, plaggen, opwerpen van gronden tot speelheuvel.

Een suggestie voor een toekomstige herinrichting van de Oudstrijderslaan kan zijn op deze plek een bijkomende poort tot de vestingen te realiseren. Door het opentrekken van het perspectief en het voorzien van voldoende, comfortabele parkeerplaatsen op deze plek, zal een bezoeker worden aangetrokken om zijn wagen te parkeren aan de rand en hier de vestingen te betreden. Het profiel van de Oudstrijderslaan dient hier een groene klemtoon te krijgen: het parkeren, alsook de middenberm dienen hier een groene toets te krijgen binnen het tracé van de Zuiderring/Oudstrijderslaan, opdat de oversteekbaarheid van de weg wordt vergroot en de fysieke link met de Triangel wordt versterkt. Wat betreft de inrichting van de Oudstrijderslaan worden met voorliggende visie slechts suggesties geformuleerd. De Oudstrijderslaan zelf wordt immers niet opgenomen in het plangebied, waardoor er bijgevolg geen verordenende voorschriften worden toegekend aan deze belangrijke ontsluitingsweg.

Het bosje tussen de Voerman en de Majoorchacht

De beperkte beboste groenzone ten noordwesten van het rondpunt Zuiderring-Rijselseweg-Oudstrijderslaan blijft het beste behouden: ze vormt een visuele buffer voor de woningen langs de Rijselseweg, en biedt als restruimte weinig mogelijkheden naar gebruik.

Hoofddoelstelling 1: instandhouding als bufferzone, geen ontsluiting gewenst (te klein).

- Beheer : hakhoutbeheer met overstaanders (momenteel evenjarig en gelijksoortig, weinig variatie);
- Slib van de gracht ruimen en afvoeren.

Hoofddoelstelling 2: omvorming van één aangrenzende private volkstuin tot open grasland.

Dubbel doel:

- Historische structuur van het 'glacis' t.o.v. berm en gracht herstellen en verduidelijken (eventueel met nieuw infobord vestingroute);
- open zicht creëren vanaf Oudstrijderslaan op Majoorchacht en eiland.

Het voorvestingsmoeras in het oosten

Voor het voorvestingsmoeras in de oksel Rijselseweg-Zuiderring wordt maximaal behoud vooropgesteld. Vanaf de vestingen is hier immers een uniek perspectief waar te nemen: kijkend naar de Verdrongen Weide bij rustig verkeer lijkt het alsof de Zuiderring nooit is aangelegd. Hier klopt het historische plaatje van vesting – voorvesting – overstroombaar moeras, wat een grote historisch-wetenschappelijke en educatieve waarde impliceert.

**Ontwerpschets
zuidelijke vestingen
korte termijn**

kaartnr. 1/1

verklaring

-  gazon
-  bloemenweide
-  solitaire boom
-  houtkant
-  open water met oever
-  volkstuin (privaat)
-  autoweg - rijrichting
-  fietspad (voetgangers toegelaten)
-  voetpad (fietsers niet toegelaten)
-  open ruimte voor evenementen
-  private eigendom
-  open uitzicht

Hoofdzones:

- 1 Bosje tussen Voerman en Majoorgracht
- 2 Vredespark deel 1
- 3 Vredespark deel 2

Deelzones:

- 2.1 Hondenuitloopweide
- 2.2 Speelzone
- 2.3 Picknickweide
- 3.1 Stapelruimte groendienst
- 3.2 Schooltuin

formaat A3

schaal 1:4000

datum 08 mei 2014

doc.nr. 2247625011

business unit ruimte en milieubeleid



6.4.1.2 Lange termijnvisie en doelstellingen

Op de volkstuinen die niet onteigend worden en niet in eigendom zijn van de stad Ieper, wordt een recht van voorkoop gevestigd in het voordeel van de stad, zodat deze laatste steeds kan beslissen om een volkstuin bijkomend aan te kopen wanneer deze kans zich voordoet, ter verweving van de diverse zones binnen het vestingslandschap en teneinde de lange termijnvisie te kunnen realiseren.

Deze langetermijnvisie vloeit uiteraard voort uit de kortetermijnvisie en wil de sequentie van landschappen verder doortrekken. Hierna is een grafische weergave toegevoegd van de visie. Van west naar oost worden volgende landschappen beoogd op de plaats van de huidige volkstuinen:

- Bloemrijk hooiland
- Ligweide/picknickweide
- Avontuurlijke speelweide, met natuurlijke speelelementen
- Boomgaard (kan gecombineerd worden met ligweide)
- Een tweede avontuurlijke speelweide
- Een tweede boomgaard
- Diverse bloemrijke hooilanden
- Hoogstambomen t.h.v. de woningen bij de Rijselpoort.

De hoofddoelstelling is dus het creëren van een afwisseling van open en half-gesloten terrein, met ecologisch gerichte inrichting en gevarieerde landschapsbeelden. Hierbij moet recreatief medegebruik (zachte recreatie) mogelijk zijn. Belangrijk is dat ook het waterelement wordt doorgetrokken, teneinde de water/moerasbiotoop te maximaliseren en volgens de hellingen van het terrein de oorspronkelijke biotopen van het glacis te reconstrueren.

**Ontwerpschets
zuidelijke vestingen
lange termijn**

kaartnr. 1/1

verklaring

-  gazon
-  bloemenweide - bloemrijk hooiland
-  solitaire boom
-  boomgaard
-  houtkant
-  open water met oever
-  avontuurlijke speelweide
-  autoweg - rijrichting
-  fietspad (voetgangers toegelaten)
-  voetpad (fietsers niet toegelaten)
-  open ruimte voor evenementen
-  open uitzicht

Hoofdzones:

- 1 Bosje tussen Voerman en Majoorgracht
- 2 Vredespark deel 1
- 3 Vredespark deel 2

Deelzones:

- 1.1 Ligweide - picknickweide
- 2.1 Hondenuitloopweide
- 2.2 Avontuurlijke speelweide
- 2.3 Ligweide - picknickweide
- 3.1 Stapelruimte groendienst
- 3.2 Schooltuin
- 3.3 Ligweide - picknickweide
- 3.4 Avontuurlijke speelweide

formaat A3

schaal 1:4000

datum 08 mei 2014

doc.nr. 2247625011

business unit ruimte en milieubeleid



6.4.2 Langs de Kasteelgracht

Langs de Kasteelgracht manifesteren zich weinig problemen: de vestingstructuren zijn visueel sterk aanwezig, er worden voldoende relaties gelegd naar de groengebieden in de omgeving en naar de binnenstad en er is geen bebouwingsdruk op de vestingen vanuit de binnenstad. Twee kleinere, strategische acties kunnen echter alsnog worden meegenomen in het RUP.

- In het noorden bevindt zich een rij woningen langs de Lange Torhoutstraat, waarvan de achterzijde uitgaat op de vestingen. Het is de bedoeling enerzijds het historische karakter van deze gevelrij te bevestigen en te behouden en anderzijds ervoor te zorgen dat ze slechts een minimale druk uitoefenen op de vestingen.
- De mogelijke bestemming van het beschermde zwembad dient zo breed mogelijk te worden gehouden. Het beschermde karakter van het gebouw maakt het immers niet eenvoudig om er een geschikte functie in onder te brengen. De huidige functie van 'leper strand' kan zeker behouden blijven, maar ook andere initiatieven van diverse aard moeten mogelijk worden gemaakt, steeds ondersteunend aan de historische functie en waarde van het bouwwerk.

6.4.3 De site Arsenaalstraat

6.4.3.1 Analyse v/d potentiële ruimtelijke impact



Figuur 6-3 Analyse v/d ruimtelijke impact v/ diverse bouwhoogtes op de site Arsenaalstraat

De gronden langs de Arsenaalstraat, met o.a. het ministerie van financiën, de oude filature met handelszaken erin gevestigd, enz. is wellicht de site binnen het plangebied die met de grootste aandacht moet worden benaderd. Zoals eerder aangegeven, werd hier vrij recent een appartementsgebouw gerealiseerd met een enorme ruimtelijke impact op de vestingen. Omdat er nog aanzienlijke ruimte vrij is voor projectontwikkeling, is het belangrijk met voorliggend RUP te anticiperen op dergelijke grootschalige ontwikkelingen.

Om deze reden is het in eerste instantie van belang de ruimtelijke draagkracht van het gebied in te schatten. Dit dient in hoofdzaak te gebeuren vanuit het vestingslandschap: hoe beleeft een wandelaar of fietser een potentiële ontwikkeling aan de rand van de vestingen? Figuur 6-3 toont aan dat dit in hoofdzaak wordt bepaald door de hoogte en massa van de gebouwen. Van boven naar onder worden achtereenvolgens onderstaande scenario's in beeld gebracht, telkens vanuit het perspectief van de zuidzijde van de Majoorgracht, kijkend naar de gebouwen van het ministerie van financiën. Het referentiepeil voor de hoogte van de gebouwen wordt genomen op de Arsenaalstraat, die het adres van deze ontwikkelingen vormt.

1. Bestaande toestand (drie bouwlagen of $\pm 10\text{m}$);
2. Scenario 1: projectontwikkeling ter vervanging van de filature, gabariet gelijk aan het ministerie van financiën (drie bouwlagen of $\pm 10\text{m}$);
3. Scenario 2: ophoging van scenario 1 met één bouwlaag \rightarrow 4 bouwlagen of $\pm 13\text{m}$;
4. Scenario 3: ophoging van scenario 2 met één bouwlaag \rightarrow 5 bouwlagen of $\pm 16\text{m}$;
5. Scenario 4: scenario 3 met groenbuffer.

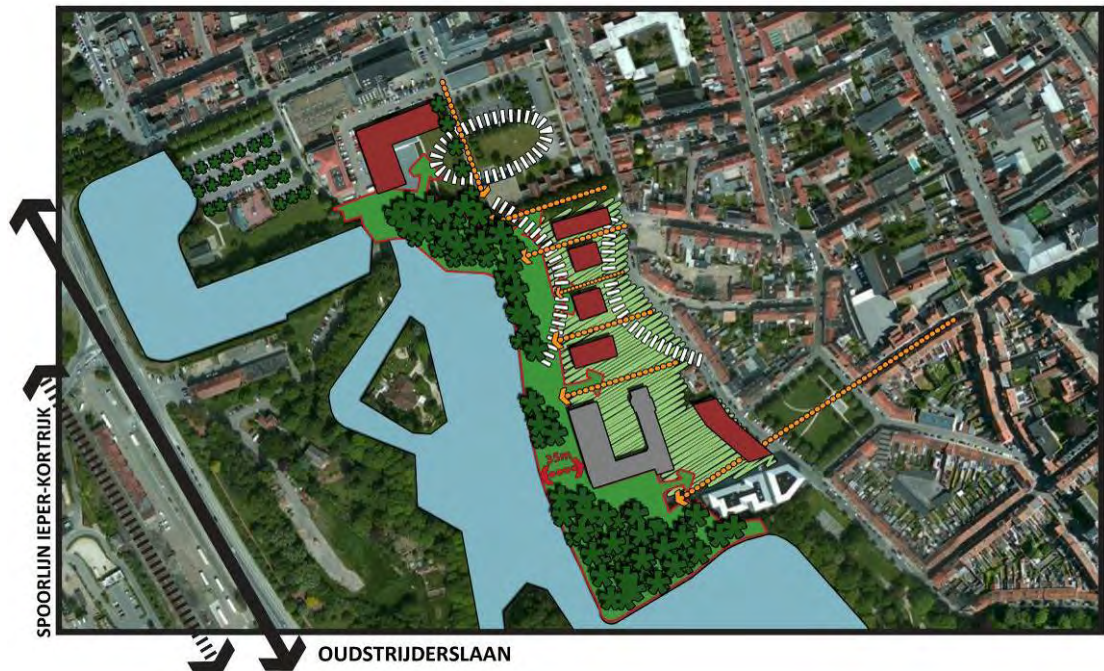
Een dergelijke analyse leidt vrij snel tot een aantal conclusies en krachtlijnen voor de potentiële projectontwikkeling op de Site Arsenaalstraat:

1. In de bestaande toestand vallen de beide aanwezige gebouwen slechts in geringe mate op. Van het ministerie van financiën is quasi enkel het dakvolume zichtbaar, o.a. door de aanwezigheid van een groenscherm dat de gelijkvloerse laag visueel buffert. Van de filature merkt men bijna niets. De twee hoogste torens van de stad, nl. die van de Sint-Maartenskerk en de Lakenhalle, tekenen zich af op de horizon, weliswaar achter het groenscherm van de vestingen.
2. Scenario 1 geeft aan dat een projectontwikkeling van drie bouwlagen, ter vervanging van de filature, een visuele impact heeft, maar ondersteunend werkt aan de sterk horizontale beleving van de vestingen. De torens van de binnenstad blijven duidelijk in beeld.
3. Scenario 2 toont dat het realiseren van een gebouw met vier bouwlagen al meer beeldbepalend werkt, zonder daarom een grote negatieve impact uit te oefenen op de beleving langs de vestingen. De gebouwen worden nog steeds in vrij grote mate gebufferd door het aanwezige groen, de torens van de binnenstad blijven zichtbaar. Ook wordt het verschil aangetoond tussen één massief bouwvolume (rechts) en meerdere losstaande gebouwen van een kleinere schaal (links). Het mag duidelijk zijn dat dit laatste de voorkeur geniet, wegens de veel beperktere impact op het landschap van de vestingen.
4. Scenario 3 geeft met haar gabariet van vijf bouwlagen aan dat dergelijke bouwhoogtes niet aan de orde zijn op een dergelijke afstand van de vestingen. Dergelijke gebouwen zijn te fors en zijn beeldbepalend voor de beleving langs de vestingen. Ook de torens van de binnenstad kunnen niet langer worden waargenomen, afhankelijk van het standpunt van de kijker. Ook wanneer de gebouwen als losstaand met een kleinere footprint worden opgevat, blijven ze te fors en te beeldbepalend.
5. Scenario 4, ten slotte, geeft aan dat het bufferen van dergelijke, te grootschalige volumes, weinig soelaas biedt. Elke beleving van de binnenstad is verdwenen.

Men kan hieruit concluderen dat met scenario 2 de maximale capaciteit van de Arsenaal-site is bereikt, zowel qua bouwhoogte als qua bouwvolume (in het geval van meerdere losstaande gebouwen met een kleinere footprint). Een morfologie met een kleinere korrel integreert zich

duidelijk beter. Een gabariet van 4 bouwlagen is het maximaal haalbare, mits de buffering van ten minste de gelijkvloerse laag. De maximale bouwhoogte kan m.a.w. worden bepaald op 13 meter, **met de maaiveldhoogte van de Arsenaalstraat als referentiepeil**. Diversificatie binnen dit gabariet – m.a.w. afwisseling met lagere bouwhoogtes – kan tot een meer speelse en transparante beleving leiden. Aan de zijde van de vestinggracht zal dit leiden tot een perceptie van 3 bouwlagen of $\pm 10\text{m}$, daar het maaiveld hier bijna 3 meter hoger ligt.

6.4.3.2 Structuurschets



Overzijde van het Zaalhof

In het zuidelijke deel van de site wordt voorgesteld om in te zetten op de zicht- en circulatieas vanuit de Klaverstraat richting de vestingen. Deze werd deels teniet gedaan door de bouw van het appartement ten zuiden, maar is niet helemaal onmogelijk. Dit zou echter wel impliceren dat een potentieel gebouw langs de Arsenaalstraat een publieke (onder)doorgang richting de vestingen zou moeten toelaten. Er wordt uitgegaan van een gebouw langs de Arsenaalstraat, i.p.v. dwars erop, teneinde het groene buurtplein aan de overzijde een vierde pleinwand te geven.

Filature de l'Arsenal

Iets verderop naar het noorden wordt het perspectief van de Arsenaalstraat helemaal opengetrokken. Gelet op de hoge densiteit van het stedelijk weefsel wordt hier gekozen om de binnenstad wat ademruimte te geven, door potentiële nieuwe gebouwen in te planten op een afstand van de straat van minimum 10 en maximum 25 meter. Aan de zijde van de vestingen wordt eveneens een afstandsregel gehanteerd, ditmaal van 35 meter evenwijdig aan de grachten. Deze maat is zowat de gemiddelde breedte over het vestingslandschap tussen de grachten en de eerste bebouwing en garandeert voldoende vrije ruimte. Dit leidt tot een diagonale configuratie van potentiële nieuwe gebouwen, die tot interessante perspectieven leidt, zowel vanaf de Arsenaalstraat, als vanaf de vestingen zelf. De gebouwen krijgen morfologisch een gemiddelde korrel, volgens een campustypologie, waardoor het groene vestingslandschap kan binnendringen in de projectontwikkeling, tot aan de rand van de binnenstad. Een gemengd programma van wonen, commerciële activiteiten, kantoren, ateliers, enz. moet leiden tot voldoende dynamiek en sociale controle op de site.

De architectuur van de gebouwen dient zich maximaal te integreren in de groene cultuurhistorische context van de vestingen. Het project dient een les in nederigheid te zijn, zonder daarom

betekenisloze architectuur te realiseren. Als referentie geeft Figuur 6-4 beelden weer van de 'woongaard' in het kasteelpark Viteux te De Pinte. Dit project (laureaat van de Open Oproep 0618) wil een voorbeeld zijn van de manier waarop een hedendaags woonproject harmonisch aansluit bij een eigentijds erfgoedproject met een maximaal behoud van de groene ruimte rondom. In 'de woongaard', een project van levenslang wonen, werden 28 woningen gegroepeerd in drie bouwblokken. De geschrante inplanting van de blokken levert de appartementen voldoende privacy, veel zon en licht, en garandeert een uitzicht van de woningen naar de tuin en het park. Er is gestreefd naar betaalbare, eigentijdse woningen en naar een sociale mix van jonge gezinnen, senioren en personen met een handicap volgens de principes van levenslang wonen. De drie groepen woningen vertalen zich in eenvoudige volumes in genuanceerde bruine baksteen, die zich goed laten integreren in de natuurlijke kleuren van het park. Een flexibel en transparant scherm van schuivende panelen met natuurlijk vergrijzend houten lattenwerk dienen als zonweringen en zorgen voor een gevarieerd beeld, samen met de verspringende raamopeningen.



Figuur 6-4 Groepswoningbouw in kasteelpark Viteux te De Pinte (Abscis Architecten, foto's: studio Claerhout)

Het behoud en de reconversie van het filaturegebouw vormt daarentegen zeker ook een optie. Er werd reeds aangetoond dat het visueel nagenoeg geen impact heeft op de beleving vanaf de vestingen. Het gebouw is beeldbepalend voor de Arsenaalstraat en draagt bij aan de beeldkwaliteit van de site. Men kan zich echter vragen stellen bij de huidige functie. Is detailhandel hier wel op zijn plaats? Een gemengde ontwikkeling, met de klemtoon op de woonfunctie lijkt meer aan de orde, zeker op een site aan de rand van de kernstad. Mits een aantal strategische ingrepen in de architectuur van het bestaande gebouw (perforaties, creëren van buitenpatio's,...) kan voldoende licht worden binnengetrokken om diverse wooneenheden, kantoorruimtes, enz. te realiseren.

Er zijn voldoende voorbeelden denkbaar van dergelijke gemengde projecten in erfgoedgebouwen, zoals Figuur 6-5 bijvoorbeeld aantoont. Achter een uniform georkestreerd gevelsysteem gaat een grote variatie aan woningen schuil : variatie in schaal, variatie in generaties en programma, variatie in ruimtelijk concept en variatie in betrokkenheid op de gemeenschappelijke buitenruimtes. Het materiaalgebruik en consequent visueel uitspelen van de spantenstructuur behouden het rudimentair, vroeg-industrieel karakter van de fabriek. Het eindresultaat is een mix van 6 woningen, 1 atelier en 2 kantoorruimtes. De gemeenschappelijke buitenruimte fungeert als bindend element en als circulatiesysteem naar en tussen de verschillende onderdelen.



Figuur 6-5 **Reconversie v/ textiel fabriek tot project met groepswoonings, kantoren, atelier en gemeenschappelijke ruimtes (Volt Architecten i.s.m. arch. Bert Michels, foto's: Filip Dujardin)**

Omgeving van het Arsenaal

In het noorden van de site, in en rond het arsenaal en de gebouwen van de Post en Belgacom, worden de mogelijkheden maximaal opgehouden. Ook hier geldt een maximale bouwhoogte van 13 meter en een bouwvrije afstand t.a.v. de vestinggracht van 35 meter, maar verder wordt deze site vrij flexibel opgevat. Het is immers een opportuniteit om bij eventuele grondige herontwikkelingen (bv. afbraak van het Belgacomgebouw) deze plek meer open te trekken en een grotere verwevenheid met het vestingslandschap te realiseren. Hoewel het arsenaal een item uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed is, is het ook niet ondenkbaar dat aan dit gebouw grote wijzigingen zullen gebeuren. In die gevallen moet een ontwerper op een dergelijke strategische site optimale vrijheidsgraden krijgen, weliswaar rekening houdend met een aantal belangrijke spelregels.

7 Screening van de plan-MER plicht

7.1 Beschrijving plan en afbakening plangebied

Zie hoofdstukken 2 en 3.

7.2 Bepalen van de plan-MERplicht

Met de goedkeuring van het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's door de Vlaamse Regering op 12 oktober 2007, moet de initiatiefnemer van een plan met – mogelijk – aanzienlijke milieueffecten, zoals bijvoorbeeld ruimtelijke uitvoeringsplannen, deze milieueffecten en eventuele alternatieven in kaart brengen.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen waarvan de plenaire vergadering plaats vindt na 1 juni 2008, moeten aan de regelgeving voldoen. Er geldt evenwel enkel een plan-MER-plicht voor deze plannen en programma's die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Om al dan niet te kunnen besluiten tot een plan-MER-plicht moeten geval per geval de volgende drie stappen doorlopen worden:

- Stap 1: valt het plan onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM) ?
>> RUP's vallen onder deze definitie;
- Stap 2: valt het plan onder het toepassingsgebied van het DABM ?
>> dit is het geval indien:
 - Het plan het kader vormt voor de toekenning van een vergunning (stedenbouwkundige, milieu-, natuur-, kap-,...) aan een project;
 - Het plan mogelijk betekenisvolle effecten heeft op speciale beschermingszones waardoor een passende beoordeling vereist is.

Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen vormen het kader voor de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning, die pas kan worden verleend als het voorgenomen project zich in de bestemming bevindt die overeenstemt met de bestemming vastgelegd in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het RUP vormt dus het kader op basis waarvan de stedenbouwkundige vergunning toegekend wordt. Het RUP 'Vestingslandschap' valt bijgevolg onder het toepassingsgebied van het DABM.

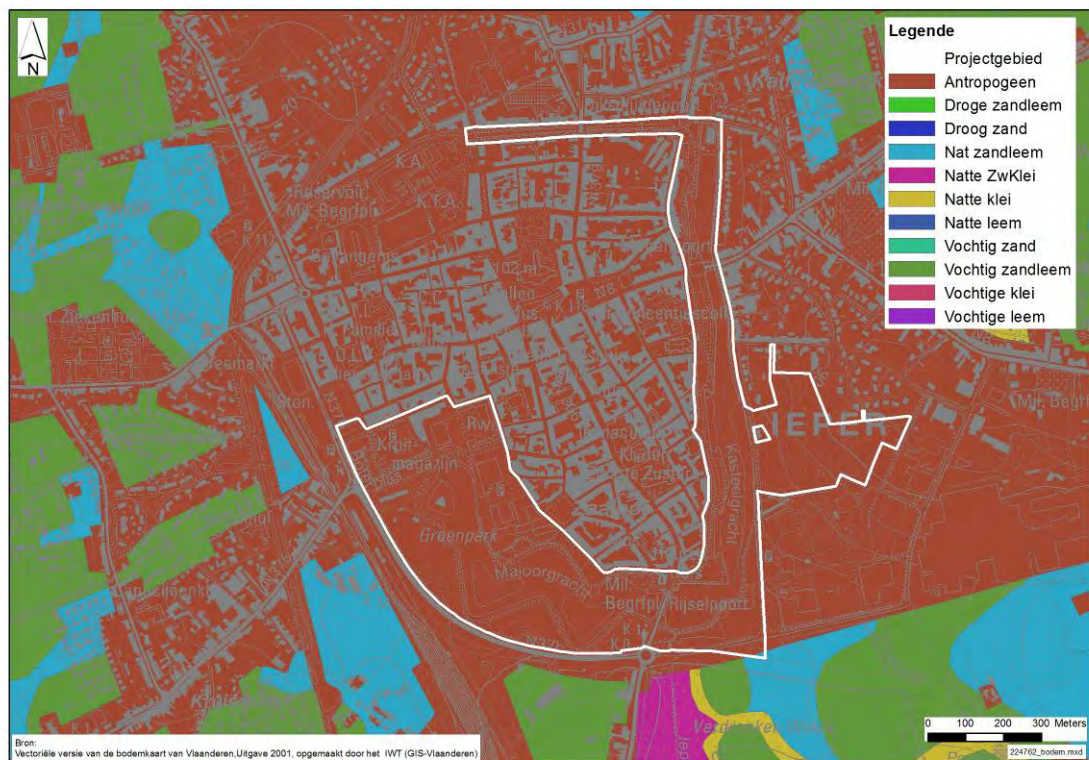
- Stap 3: valt het plan onder de plan-MER-plicht ?
>> Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen:
 - Plannen die "van rechtswege" plan-MER-plichtig zijn (geen voorafgaande "screening" vereist):
 - Plannen die het kader vormen voor projecten uit bijlage I, II of III van het BVR van 10 december 2004 (project-MER-plicht) én niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau noch een kleine wijziging inhouden én betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening (een RUP voldoet per definitie aan deze laatste voorwaarde);
 - Plannen waarvoor een passende beoordeling vereist is én niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau noch een kleine wijziging inhouden;
 - Plannen die niet onder de vorige categorie vallen en waarvoor geval per geval moet geoordeeld worden of ze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben >> "screeningplicht"
 - Plannen voor noodsituaties (niet plan-MER-plichtig, maar hier niet relevant).

Het RUP 'Vestingslandschap' heeft geen betrekking op een project vermeld in bijlage I of II van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004, mogelijks heeft het wel betrekking op een project vermeld in bijlage III. Het RUP zou kunnen beschouwd worden als een stadsontwikkelingsproject, echter de uitvoering van het RUP kan beschouwd worden als een kleine wijziging. Een kleine wijziging is een wijziging die van die aard is dat het geen substantiële of essentiële verandering van de milieueffecten tengevolge van de uitvoering van het plan veroorzaakt. In de hierna volgende hoofdstukken wordt verduidelijkt dat er geen significante milieueffecten verwacht worden naar aanleiding van het RUP. Hierdoor wordt besloten dat het RUP **niet van rechtswege plan-MER-plichtig is**.

Voor niet van rechtswege plan-MER-plichtige RUP's dient geval per geval een screeningsprocedure doorlopen te worden teneinde een conclusie te kunnen maken omtrent eventuele plan-MER-plicht. In volgende paragrafen wordt het screeningsonderzoek, ook wel het onderzoek naar het voorkomen van aanzienlijke milieueffecten als gevolg van het plan, gevoerd.

7.3 Potentiële milieueffecten van het plan

7.3.1 Bodem



Figuur 7-1 Bodemkaart (bron: AGIV)

Uit interpretatie van de bodemkaart blijkt het plangebied quasi volledig te bestaan uit een antropogene bodem. Een zeer klein hoekje in het zuidoosten van het plangebied wordt omschreven als nat zandleem (w-Lhc). Hierdoor zijn geen significante effecten te verwachten op het bodemprofiel of op mogelijke verdichting door uitvoering van het RUP.

Uit de OVAM-databank van de verspreiding van bodemonderzoeken in Vlaanderen (toestand 18/08/2011) blijkt dat er in het noordoosten van het westelijk deel van het plangebied 2 percelen gekend zijn waarvoor er zowel een oriënterend als beschrijvend bodemonderzoek heeft plaatsgevonden en er ook een bodemsaneringsproject werd uitgevoerd. Hierbij is het mogelijk dat er zich nog een restverontreiniging in de bodem bevindt. Ten noorden van deze twee percelen, is er

nog een perceel opgenomen in de OVAM-databank waarbij enkel een oriënterend bodemonderzoek gekend is.

Eén van de twee percelen met een gekend bodemsaneringsproject bevindt zich in de geplande projectzone Arsenalstraat. De twee andere gekende percelen binnen de OVAM-databank bevinden zich in de geplande zone voor centrumbebouwing. Bij vergraving of bemaling in of in de nabije omgeving van deze percelen dient er op gelet te worden dat een eventuele (rest)verontreiniging zich niet kan verspreiden.

Binnen het plangebied zijn geen activiteiten aanwezig of gepland die bodemverontreiniging met zich mee kunnen brengen. Indien rekening gehouden wordt met bovenstaande maatregelen, zijn geen significante effecten verwacht inzake bodemverontreiniging.

7.3.1.1 Conclusies discipline bodem

Bijkomende bebouwing zal enkel mogelijk zijn binnen de woongebieden aansluitend op het stadscentrum. In de parkzone van het vestingslandschap zal bijkomende bebouwing slechts in zeer beperkte mate worden toegelaten.

Gezien de bodem ter hoogte van het plangebied reeds grotendeels verstoord is, er slechts in beperkte mate (bijkomende) bebouwing (en verharding) toegelaten wordt binnen het plangebied en indien er op gelet wordt dat mogelijk voorkomende bodemverontreinigingen zich niet kunnen verspreiden, worden geen significante effecten verwacht inzake de discipline bodem.

Er zijn vanuit de discipline bodem geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.
--

7.3.2 Water

Het plangebied is gelegen in het Ijzerbekken. Voor het plangebied en omgeving werden geen relevante acties in het bekkenbeheerplan voor het Ijzerbekken opgenomen. Er komen meerdere onbevaarbare waterlopen voor in de buurt van het plangebied. De voornaamste zijn:

- De Ieperlee (=Bollaartbeek/Wijtschatebeek), cat. 1
- De Ziltebeek (=Vijverbeek), cat. 2
- De Dikkebusbeek, cat. 2

Uiteraard zijn ook de vestinggrachten te vermelden als de grootste watervlakken in het plangebied.

De beschrijving van de referentiesituatie en de kaart van de watertoets zijn gebundeld in 4.5.

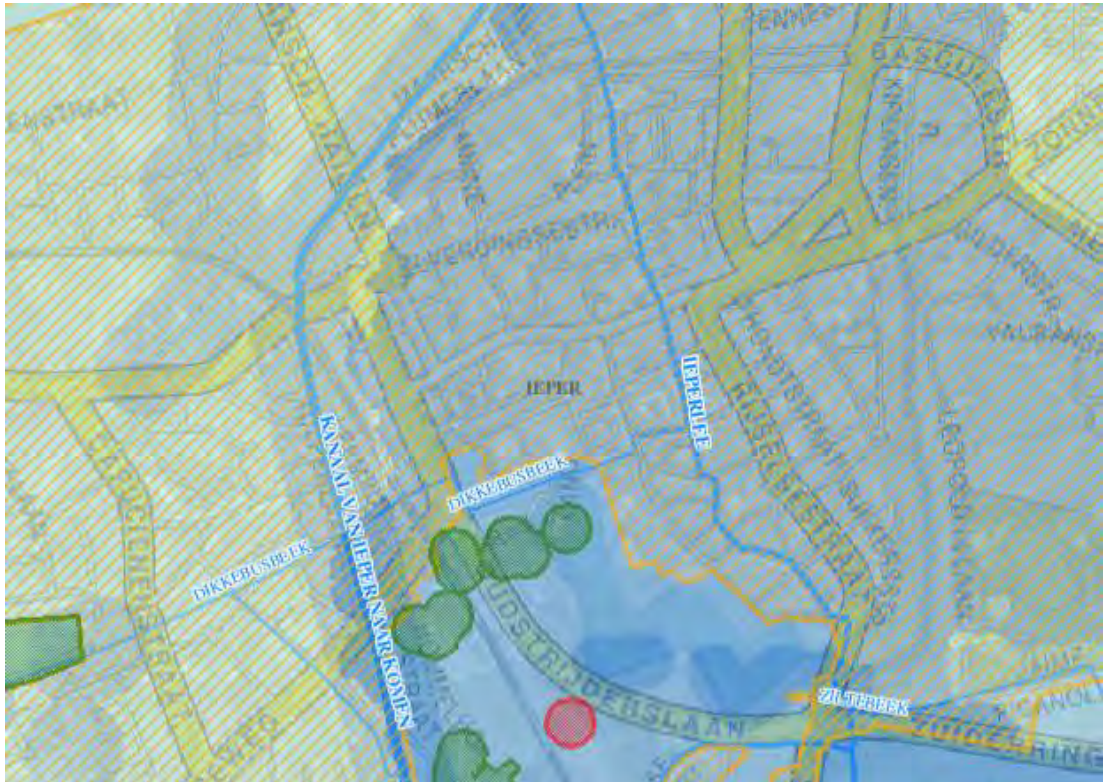
Het deel ten westen van de Rijselpoort en ten noorden van de Meensepoort worden aangeduid als zeer gevoelig voor grondwaterstroming.

Het plangebied wordt voor het grootste deel aangeduid als niet-infiltratiegevoelig. Er kan aangenomen worden dat infiltratievoorzieningen hier bijgevolg weinig zinvol zullen zijn. Hierdoor dient er wel extra aandacht te zijn voor hergebruik, waterbuffering en vertraagde afvoer indien bijkomende verharding wordt voorzien.

Het plangebied is in grote mate zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1), zeker op die plaatsen waar de meeste bebouwing wordt toegestaan. De zeer gevoelige gebieden zijn afgebakend aan de hand van de kaart van de Natuurlijk Overstroombare Gebieden (NOG kaart). De NOG-kaart is gebaseerd op de bodemkaart waarbij de bodemprofielen van alluviale, colluviale en poldergronden afgebakend zijn. De NOG gebieden met uitzondering van colluvia zijn afgebakend als type 1 gebied. Indien er in type 1 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 3m of een horizontale lengte van meer dan 50m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie. Binnen deze gronden, bv. site Arsenalstraat, is het de bedoeling om ondergrondse lagen in functie van parkeren toe te staan. Bijgevolg zal het aanvragen van een dergelijk advies aan de orde zijn.

Het afvalwaterbeleid wordt gestuurd via de gemeentelijke zoneringsplannen, waarin afgebakend wordt welke zones te rioleren zijn en in welke zones IBA's moeten komen (al dan niet collectief

beheerd). Het oostelijk deel van het plangebied en het gedeelte ten noorden van de vestingen (en dus in de binnenstad) is gelegen binnen het centraal gebied. In het westen worden het gebouw van de groendienst, een tweetal woningen en een restaurant aangeduid als collectief te optimaliseren buitengebied. De rest van het plangebied wordt niet aangeduid op het zoneringsplan. Voor het niet ingekleurd deel op het zoneringsplan geldt dat indien er in de toekomst nieuwe bebouwing wordt opgericht, wat in beperkte mate kan, het afvalwater afkomstig van dat gebied eveneens zal moeten afwateren op de riolering en dat het gebied ook zal moeten ingekleurd worden in de toekomst. Indien dit niet het geval is, zal een IBA moeten voorzien worden.



Figuur 7-2 Zoneringsplan afvalwaterbeleid (bron: Geoloket VMM)

Uit §4.5 blijkt dat substantiële delen van het plangebied (in hoofdzaak de vestinggrachten) mogelijks overstromingsgevoelig zijn. In deze zones wordt echter geen bijkomende bebouwing voorzien waardoor geen significant negatieve effecten te verwachten zijn.

De invulling van het plangebied voorziet in beperkte mate in de mogelijkheid van bijkomende gebouwen waardoor er effecten op het lokale afwateringssysteem kunnen zijn. Het RUP dient steeds te beantwoorden aan de vigerende normen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Deze verordening bevat minimale voorschriften voor de lozing van niet-verontreinigd hemelwater, afkomstig van verharde oppervlakken. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd wordt afgevoerd. Dit zal ook zo opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

De opvang en afvoer van hemelwater afkomstig van de extra gebouwen dient in overeenstemming met deze verordening opgevangen te worden op het terrein zelf, waardoor er geen effecten te verwachten zijn op de waterhuishouding. Volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening dient het buffervolume van een infiltratievoorziening in verhouding te staan tot het gerealiseerde infiltratiedebiet. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient minimaal 300 liter per begonnen 20 vierkante meter referentieoppervlakte van de verharding te bedragen. De oppervlakte

van de infiltratievoorziening dient minimaal 2 vierkante meter per begonnen 100 vierkante meter referentieoppervlakte van de verharding te bedragen. Van deze afmetingen kan slechts afgeweken worden indien de aanvrager aantoont dat de door hem voorgestelde oplossing een afdoende buffer- en infiltratiecapaciteit heeft.

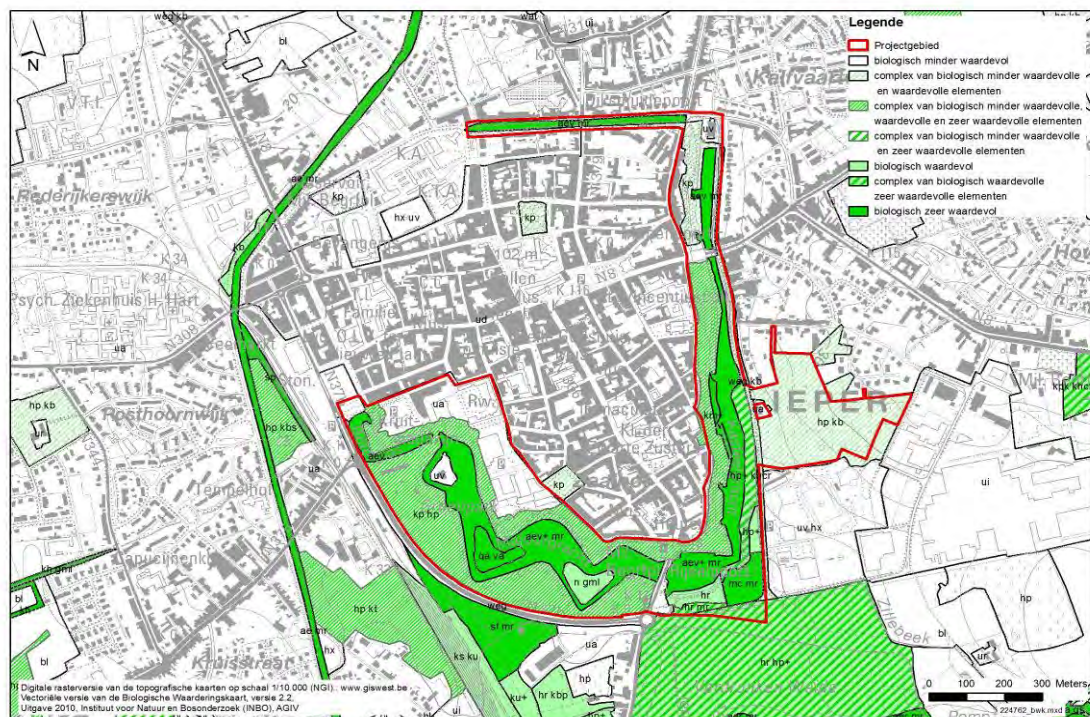
7.3.2.1 Conclusies discipline water

Gezien de opvang en afvoer van hemelwater afkomstig van de extra gebouwen dient opgevangen te worden op het terrein zelf, in overeenstemming met de bovenvermelde verordening, worden geen significant negatieve effecten verwacht op de waterhuishouding.

Er zijn vanuit de discipline water geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten, wanneer de geformuleerde aanbevelingen worden gevolgd.

7.3.3 Fauna en flora

Er komen geen vogel- of habitatrictlijngebieden, VEN-gebieden of Vlaamse of erkende natuureservaten voor in of in de directe omgeving van het plangebied. Volgens de biologische waarderingskaart betreft het een zeer divers en over het algemeen waardevol gebied: de vestinggrachten, met inbegrip van de Wieltjesgracht helemaal in het noorden, worden gecategoriseerd als biologisch zeer waardevol. Het betreffen eutrofe plassen met slibrijke bodem (aev), gecombineerd met rietland (mr). Voorts worden de oevers, bestaande uit parkgebied (kp) en soortenarm permanent grasland (hp) beschreven als complexen van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen. De eilanden in de vestinggrachten hebben een divers karakter: biologisch zeer waardevol eiken-haagbeukenbos (qa) en alluviaal essen-olmenbos (va), biologisch minder waardevol terrein met recreatie-infrastructuur (uv, het restaurant dat zich op het meest westelijke eiland bevindt) en biologisch waardevol gemengd loofhout (gml). Ten oosten van de Kasteelgracht situeert zich nog een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen: soortenarm permanent cultuurgrasland (hp) en houtkant met dominantie van meidoorn (khcr). In beperkte mate komt in het zuidoosten biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland voor met relicten van halfnatuurlijke graslanden (hp+) en biologisch zeer waardevolle grote zeggenvegetatie (mc) gecombineerd met rietland (mr).



Figuur 7-3 Biologische waarderingskaart (Bron: AGIV)

Gelet op het feit dat het RUP Vestingslandschap in eerste instantie de integrale bescherming van het vestingslandschap voor ogen heeft, zullen de huidige biologische waarden maximaal behouden blijven. In de stedenbouwkundige voorschriften zal worden opgenomen dat de bestaande waardevolle beplanting zoveel als mogelijk behouden dient te blijven en dat nieuwe aanplantingen het parkkarakter dienen te versterken. Er wordt ook voorgesteld om het groenscherm in het zuiden op strategische plaatsen te doorbreken, dit om perspectieven op de vestingen te creëren. Het is echter niet de bedoeling om de vegetatie volledig te verwijderen op bepaalde plaatsen, maar eerder het realiseren van een betere doorkijk naar de vestingen. Dit zal echter geen negatief effect hebben op het parkachtig karakter van deze zone.

Er zal via het beheer van de eilanden extra zorg besteed worden aan de consolidatie van de oevers en de resterende muurconstructies. Dit zal o.m. gebeuren door de hoogstammen op de randen via hakhoutbeheer om te zetten tot een lagere randvegetatie, en zo mogelijke oeverafkalvingen te vermijden.

Binnen het parkgebied en de zone voor vestigingsgracht worden bijgevolg geen significant negatieve effecten verwacht t.a.v. de huidige voorkomende biotopen. Integendeel, voor de mogelijke inplanting van nieuwe aanpalende gebouwen zullen duidelijke afstandsregels worden ingeschreven in het RUP, waardoor de ruimtelijke impact op het parkgebied minimaal blijft.

De zones waar (extra) ontwikkeling toegelaten wordt (zone voor centrumbebouwing, meergezinswoningen, recreatie, de projectzone en de zone voor kantoren, dienstverlening en commerciële activiteiten) sluiten allen aan bij de bebouwde delen van het centrum van Ieper. De woonzones ter hoogte van de Rijselpoort sluiten ook ofwel aan met het woonlint langs de Rijselstraat ofwel met het centrum van Ieper. Het (her)bestemmen van deze zones zal geen significante versnippering voor fauna en flora veroorzaken.

Ook de verstoring van fauna blijft minimaal. Op vandaag is er reeds een scheiding wat betreft verkeersstromen tussen de noordelijke (enkel wandelen) en zuidelijke (fietsen én wandelen) oever. Mechanisch verkeer wordt zoveel mogelijk geweerd uit het parkgebied. De mogelijke verstoring zal dus in hoofdzaak afkomstig zijn van wandelaars, waardoor de effecten ervan slechts als beperkt negatief worden ingeschat. Binnen de projectzone en de zone voor dienstverlening worden geen geluidsverstorende functies toegelaten, waardoor er evenmin significante verstoring vanuit deze zones ten opzichte van de naastliggende parkzones verwacht wordt.

Het plangebied vormt een potentiële habitat voor vleermuizen door het voorkomen van zowel bomenrijen, bosranden als meer open gebieden. Hierdoor dient grootschalige verlichting zoveel mogelijk beperkt te worden. Mogelijke bijkomende verlichting dient zo minimaal mogelijk te worden gehouden en afgewend te worden van het parkgebied.

7.3.3.1 Conclusies discipline fauna en flora

Gezien de biologisch waardevolle zones nagenoeg volledig kunnen behouden blijven, worden geen significante effecten verwacht inzake biotoopverlies. De verstoring voor de aanwezige fauna zal eerder beperkt zijn, indien de verlichting minimaal wordt gehouden en afgewend wordt van het parkgebied. Aanplantingen binnen het plangebied dienen zo veel als mogelijk te gebeuren met inheems materiaal.

Vanuit de discipline fauna en flora zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten, wanneer de geformuleerde aanbevelingen worden gevolgd.

7.3.4 Landschap, bouwkundig en beschermd erfgoed en archeologie

7.3.4.1 Landschapsbeeld

Voor een beschrijving van het huidige landschapsbeeld wordt verwezen naar hoofdstuk 4.3. Hierbij moet worden opgemerkt dat het plangebied deel uitmaakt van de definitief aangeduide ankerplaats (M.B. 4/7/2013) APW013 'Ieperse Vestingen en omgeving, bossen ten zuiden en Heuvelrug Wijtschate-Mesen' (zie 4.3.5) en dus met dit RUP als erfgoedlandschap moet worden bestemd.

Het RUP heeft bijgevolg voor het grootste deel als doel de bestaande situatie te bestendigen/beschermen en de aanwezige historische alsook natuurlijke waarden te versterken (zie §6). Er worden over het algemeen dan ook geen significant negatieve effecten op het landschapsbeeld verwacht. Mogelijk optredende effecten zullen eerder positief zijn, gezien

- de strategische toegangen tot het vestigingslandschap zullen beklemtoond worden of zelfs nieuwe zullen gecreëerd worden;
- de volkstuinten zullen geclusterd worden;
- het bestaande dense groenscherm in het zuiden kan geopend worden, zodat de historische functie van schootsveld en de schootslijnen vanaf de vestingen in beeld worden gebracht;
- ...

Voor de site langs de Arsenaalstraat werd een duidelijke visie uitgewerkt (zie § 6.4.3), waarbij voldoende aandacht is voor landschappelijke integratie en respect voor de historische en erfgoedwaarden in de nabije omgeving. Het landschapsbeeld vanaf de historische vestingen werd er in beeld gebracht, waarbij de maximale bouwhoogte en het maximale volume werden bepaald zodanig dat de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt.

7.3.4.2 Bouwkundig en beschermd erfgoed

Voor een beschrijving van de voorkomende gebouwen binnen het plangebied volgens de inventaris van het bouwkundig erfgoed wordt verwezen naar 4.3.3, 4.3.4 en 4.3.5. Hierbij dient te worden opgemerkt dat een aantal gebouwen binnen het plangebied aangeduid zijn als beschermd monument. Het RUP beoogt het behoud van deze elementen. Door uitvoering van het RUP zullen geen significante ingrepen plaatsvinden die een afbreuk kunnen doen aan de erfgoedwaarde van deze gebouwen.

Wat betreft de rijkswachtkazerne en de supermarkt in de filature de l'arsenal, beiden opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, moet steeds de afweging worden gemaakt of behoud en herbestemming van het gebouw de voorkeur dient te genieten op sloop en vervangbouw. De beiden kunnen, maar steeds met respect voor het vestingslandschap.

7.3.4.3 Landschapsatlas

Het plangebied is, met uitzondering van de Wieltjesgracht en de Adj. Masscheleinlaan, volledig gesitueerd in de voorlopig aangeduide ankerplaats (M.B. 9/7/2012) APW013 'Ieperse Vestingen en omgeving, bossen ten zuiden en Heuvelrug Wijtschate-Mesen'. In het RUP zijn deze gebieden opgenomen binnen de perimeter "erfgoedlandschap". In de stedenbouwkundige voorschriften wordt bepaald dat binnen deze zone het specifieke karakter van het landschap dient behouden te blijven. Ingrepen die wijzigingen aan deze typische landschapskenmerken veroorzaken, zijn slechts toelaatbaar indien uitdrukkelijk gemotiveerd wordt waarom de wijziging te verantwoorden is binnen de globale context van het erfgoedlandschap of indien de wijziging noodzakelijk is voor de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid of wezenlijke gunstige effecten voor het milieu heeft. Hierdoor worden geen significant negatieve effecten op de ankerplaats verwacht door uitvoering van het RUP. In tegendeel, door het opnemen van dit artikel wordt de bescherming van het erfgoedlandschap verzekerd, wat positief te beoordelen valt.

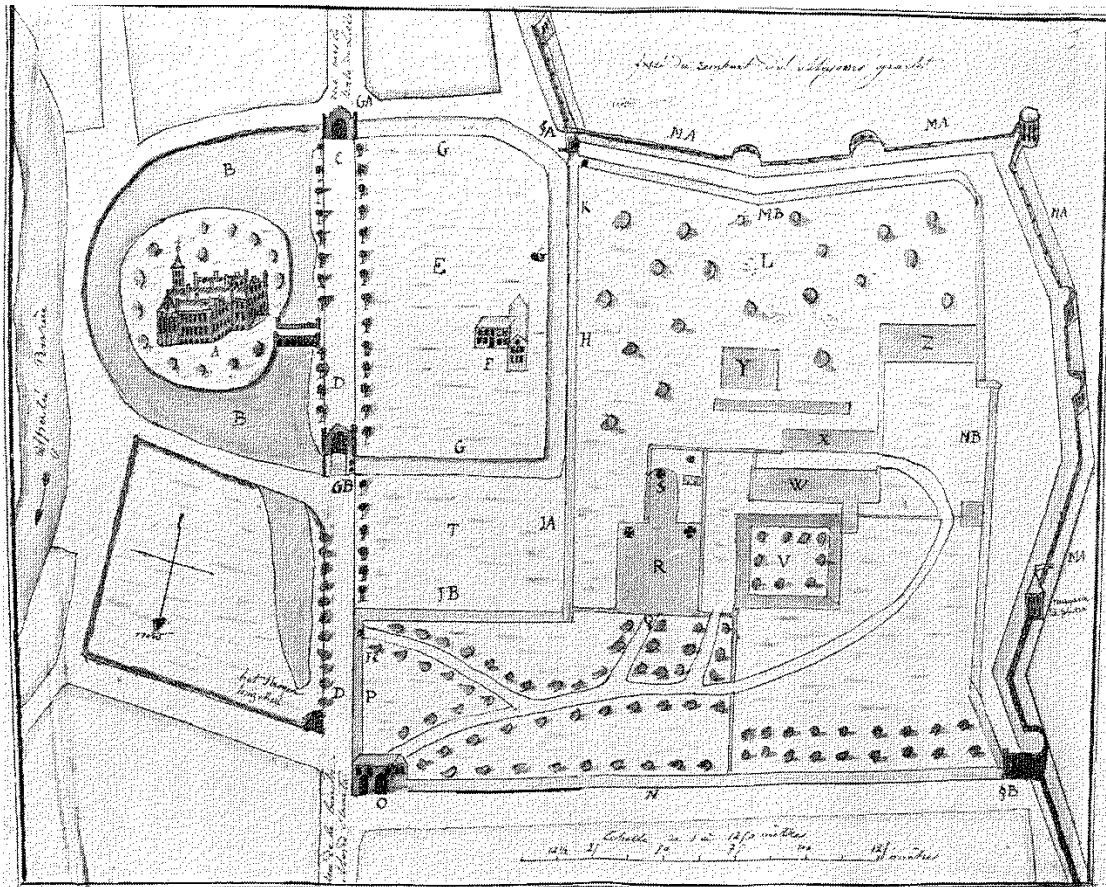
7.3.4.4 Archeologie

Omdat de site Arsenaalstraat als projectzone binnen het plangebied de enige locatie is waar binnen het plangebied nieuwe projecten van een grotere schaal kunnen worden ontwikkeld, wordt vooral op deze projectzone gefocust wat archeologie betreft. De beschreven principes gelden echter ook voor de rest van het plangebied.

Historiek site Arsenaalstraat

De geschiedenis van de site gaat minstens terug tot de 12^{de} eeuw, toen het gebied in eigendom was van de Graaf van Vlaanderen. In de 12^{de} eeuw vestigde de graaf zich op het zaalhof en was (een deel

van) de site Arsenaalstraat het neerhof voor deze kasteelsite. In de 13^{de} eeuw schenkt gravin Margaretha een deel van de gronden aan de Dominicanen (=predikheren) om er zich te vestigen. Eén deel blijft echter bekend als het groenhof bij het Zaalhof en ligt op de site Arsenaalstraat. Het klooster van de Dominicanen blijft er bestaan tot aan het einde van de 18^{de} eeuw en werd gesloopt tussen 1780 en 1819.



Figuur 7-4 Plan van het klooster van de Dominicanen, het Zaalhof (A) en het zogenaamde groenhof (E)

Op het einde van de 18^{de} eeuw verhuisden de Dominicanen naar het Jezuïetenklooster (de huidige rijkswachtkazerne) ten noorden van hun vroeger klooster. Het kloosterdomein werd ingenomen door het Arsenaal, dat zich vroeger bevond tussen de twee bovengenoemde kloosters en een klein driehoekig woningblok dat afgebakend was door de Arsenaalstraat (andere ligging dan nu), de Pompstraat en de De Montstraat.

Huidige archeologische kennis site Arsenaalstraat

In 2006 vond een proefsleuvenonderzoek plaats op de site van het appartementsgebouw Prinsenhof op de site. De proefsleuven konden door de waterzieke omstandigheden niet diep genoeg worden aangelegd. De bovenste lagen werden ingenomen door puin afkomstig van de binnenstad. Het dumpen van het puin is ook de reden waarom het gebied van de Arsenaal site hoger gelegen is dan het nabijgelegen stadsgebied.

Bij werfcontrole voor de aanleg van de bouwput werd vastgesteld dat de bouwheer dieper had afgegraven dan oorspronkelijk aangegeven en zo werden waardevolle middeleeuwse lagen weggegraven. De middeleeuwse lagen zijn dankzij de puinlagen zeer goed afgedekt en met andere woorden zeer goed bewaard.



Figuur 7-5 **Zicht op de Arsenalsite van een maquette van het 17^{de} eeuwse Ieper met het Jezuïetenklooster (links), het Arsenaal (midden) en het Dominicanenklooster (rechts). Je bemerkt ook het woonblok tussen het arsenaal en het Jezuïetenklooster.**

Zoals eerder aangegeven vormt het RUP in beperkte mate het kader voor projecten waarbij graafwerkzaamheden kunnen voorkomen. Het betreft echter voor het grootste deel het bestendige van de huidige situatie en het beschermen van de aanwezige erfgoed en historische waarden. Bij de constructie van nieuwbouwelementen op historisch belangrijke sites dient met de grootste zorg omgegaan te worden met het archeologisch erfgoed, eigen aan het vestingsgebied en haar omgeving, in casu de middeleeuwse structuren, de verdwenen kloosters en abdijen en de militaire gebouwen uit de 18e en 19e eeuw.

Daar waar zich de grootste wijzigingen ten aanzien van de referentiesituatie voordoen, is de kans op het verstoren van archeologica bij de realisatie van het plan relatief groter dan in de delen van het gebied die reeds verhard of verstoord zijn. Het grootste deel van het plangebied is echter reeds verhard en/of vergraven naar aanleiding van de aanleg van de vestingsgrachten en –muren en ten gevolge van de aanwezige bebouwing. Er is echter altijd een potentiële kans op het verstoren van mogelijks aanwezige archeologische relictten. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om bijvoorbeeld op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. Zekerheid omtrent aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan alleen met specifiek onderzoek vastgesteld te worden.

Als milderende maatregel wordt daarom voorgesteld dat voorafgaand aan vergunningsplichtige handelingen met een belangrijke ingreep op de bodem (dit zijn handelingen tot op of in de vaste ongeroerde bodem) binnen het plangebied contact moet opgenomen worden met de bevoegde instantie die een archeologisch vooronderzoek kan opleggen en coördineren. Een dergelijk vooronderzoek bestaat bij voorkeur uit volgende stappen:

1. Een beperkt landschappelijk en historisch bureauonderzoek, gecombineerd met enkele landschappelijke boringen. Het doel van dit onderzoek is enerzijds na te gaan of er in het gebied historische vindplaatsen te verwachten zijn en

anderzijds een betere inschatting te maken van het archeologisch potentieel vanuit bodemkundig en geografisch standpunt. Op basis van dit onderdeel wordt een plan van aanpak opgesteld voor het veldwerk.

2. Een archeologische booronderzoek gericht op de inventarisatie van steentijdvindplaatsen.
3. Een archeologisch proefsleuvenonderzoek gericht op de inventarisatie van sporenvindplaatsen.

De resultaten van dit onderzoek dienen in een evaluatierapport te worden neergelegd waarin wordt afgewogen of er archeologische waarden aanwezig zijn die een vervolgonderzoek noodzakelijk maken. Dit advies wordt voorgelegd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed Vlaanderen die hieromtrent de uiteindelijke beslissing neemt. Voor zowel het vooronderzoek als mogelijk vlakdekkend onderzoek dient voldoende tijd en middelen worden vrijgemaakt.

7.3.4.5 Conclusies discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

De effecten voor de discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie zullen hoofdzakelijk positief zijn: door uitvoering van het RUP zullen globaal positieve effecten optreden inzake het landschapsbeeld. Er is voldoende aandacht voor de historische waarden en het aanwezige erfgoed binnen het plangebied. Door het RUP worden deze waarden extra beschermd wat als positief ervaren wordt.

Indien er vergravingen gebeuren in het gebied is aantasting van het archeologisch erfgoed mogelijk. Indien de regelgeving op archeologische vondsten strikt wordt nageleefd, kunnen de effecten op het archeologisch erfgoed beperkt worden.

7.3.5 Mens

7.3.5.1 Ruimte en functies

Het plangebied behelst in hoofdzaak een toeristisch-recreatieve functie: als park is het een plek voor verpozing, sporten, spelen, enz. de aanwezige gebouwen en in het bijzonder de vestingen zelf duiden op een sterke historische waarde. Daarnaast bevinden zich in beperkte mate de woonfunctie, alsook kantoor- en handelsfuncties in het plangebied. Het betreft hierbij in hoofdzaak een site die deels voor herontwikkeling vatbaar is, waarbij met het RUP zeer duidelijke regels zullen worden opgelegd, teneinde de impact van mogelijke nieuwe gebouwen tot een minimum te beperken.

7.3.5.2 Wonen

Binnen het RUP worden een aantal woonzones voorzien. De meeste van deze woonzones worden ook aldusdanig aangeduid op het gewestplan. De geplande woonzones in aansluiting met de Rijselpoort worden op het gewestplan aangeduid als “woonzone met landelijk karakter” en “parkgebied”. Het aanduiden van woongebied ter hoogte van bestaande woningen wordt voor de discipline wonen als positief ervaren.

7.3.5.3 Mobiliteit

Binnen het overgrote deel van het plangebied is enkel zacht verkeer toegestaan. Enkele belangrijke invalswegen tot de stad (Rijselsestraat en Menensestraat) doorkruisen evenwel het plangebied via de aanwezige stadspoorten. Hier kunnen bijkomende maatregelen worden genomen om de oversteekbaarheid voor de zachte weggebruiker te verbeteren. Voorts bevinden zich een aantal wegen met een eerder lokaal karakter in het plangebied, die slechts beperkte verkeersintensiteiten te verwerken krijgen.

In de visie wordt voorgesteld net ten zuiden van het projectgebied voldoende, comfortabele parkeerplaatsen te voorzien langs de Oudstrijderslaan (huidige pechstrook). Hierdoor wordt het parkeren buiten het centrum gestimuleerd, wat als positief kan beoordeeld worden. Het betreft een aanbeveling aan de hogere overheid, daar de Oudstrijderslaan zelf niet wordt meegenomen in het plangebied van voorliggend RUP.

Wat betreft de verkeersgeneratie door nieuwe ontwikkelingen kan het volgende worden gesteld. In hoofdzaak worden op de site Arsenaalstraat mogelijkheden gecreëerd tot het afbreken van het huidige handelsgebouw en het heropbouwen van woongebouwen met commerciële functies in de plint. In de huidige situatie bevindt zich $\pm 3.500\text{m}^2$ commerciële functies op deze site. Met het RUP wordt de ontwikkeling van maximaal 5 blokken met een maximale footprint van 2.500m^2 beoogd. Dit zou een reductie van 1.000m^2 handelsruimte betekenen t.o.v. de huidige situatie. Rekening houdend met de kengetallen voor personenwagens (18 bewegingen/100m² vloeropp./etmaal) betekent dit een reductie van 180 voertuigbewegingen per etmaal, met 22 bewegingen 'in' en 24 'uit' tijdens de avondspits. Binnen het RUP wordt vervolgens voorzien in 2 lagen wooneenheden bovenop de handelsaken in de plint. Dit is een toename van 5.000m^2 vloeroppervlakte voor wonen. Rekening houdend met de noodzakelijke oppervlakte voor gemeenschappelijke ruimtes kan gesteld worden dat het hier gaat over ± 50 bijkomende wooneenheden. Volgens de planologische kengetallen voor personenwagens (3,8 bewegingen/wooneenheid/etmaal) betekent dit een toename van 190 bewegingen/etmaal, met 16 bewegingen 'in' en 5,5 bewegingen 'uit'. Rekening houdend met de foutenmarge op bovenvermelde kengetallen kan worden gesteld dat een nuleffect wordt bereikt: de reductie door de vermindering van handelsoppervlakte heft de toename door bijkomende woonegelegenheden op. Tijdens de avondspits dalen zelfs de intensiteiten. Bovendien is de Arsenaalstraat op vandaag geen druk bereden weg. De effecten ingevolge verkeersgeneratie worden dus laag ingeschat.

7.3.5.4 Hinder

De visuele hinder ten gevolge van de ontwikkeling van het RUP zal klein zijn. Bijkomende verlichting zal mogelijks noodzakelijk zijn om sociale controle in het park mogelijk te maken. Echter door te kiezen voor geschikte armaturen zullen de effecten beperkt tot verwaarloosbaar zijn. Verder vormt het RUP niet het kader voor bijkomende projecten die veel verlichting met zich meebrengen zoals nieuwe sportvelden of winkels met lichtreclames e.d.

Bijkomende geluidshinder wordt evenzeer niet verwacht, aangezien het RUP niet het kader vormt voor sterk verkeersgenererende activiteiten of andere vormen van geluidsproducerende bezigheden.

7.3.5.5 Veiligheid

Binnen het plangebied van het RUP zijn geen Seveso-bedrijven gelegen. Het RUP maakt de oprichting van een Seveso-inrichting binnen het plangebied niet mogelijk. Binnen het plangebied zijn wel aandachtsgebieden (nl. gebieden met woonfunctie) aanwezig.

Ten noorden van het plangebied, binnen een straal van 2km zijn drie Seveso-inrichtingen aanwezig, met name Mc Bride (ca. 1km), Westgas Ieper (ca. 1,97km) en CID Lines (verstiging op ca. 0,8km en vestiging op ca. 1,38km).

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Afhankelijk van het feit of bij de Dienst Veiligheidsrapportage de externe risico's vanwege deze bedrijven bekend zijn, is al dan niet een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) genoodzaakt:

- externe risico's niet gekend bij dienst VR: RVR nodig om te kunnen bepalen of er voldoende afstand is tussen de Seveso-inrichtingen enerzijds en de aandachtsgebieden anderzijds,
- externe risico's zijn gekend bij dienst VR én er is voldoende afstand tussen de Seveso-inrichting enerzijds en het aandachtsgebied anderzijds: geen RVR nodig.
- externe risico's zijn gekend bij dienst VR maar er is geen garantie dat er voldoende afstand is tussen de Seveso-inrichting enerzijds en het aandachtsgebied anderzijds: de dienst VR geeft voorstellen van

stedenbouwkundige voorschriften (o.a. afstandsregels), maar op voorwaarde van opname vraagt de dienst VR geen RVR.

Echter, gezien het centrum van Ieper, waar eveneens woonzones aanwezig zijn, gelegen is tussen deze Seveso-bedrijven en het plangebied, worden geen significante effecten verwacht inzake veiligheid.

7.3.5.6 Conclusies discipline mens

Wanneer bovenvermelde aanbevelingen worden gevolgd, worden globaal geen significant negatieve milieueffecten verwacht vanuit de discipline mens.

7.3.6 Overige aspecten en globale conclusies

Gezien de aard van voorliggend RUP worden geen significant negatieve effecten verwacht inzake de milieuaspecten 'stoffelijke goederen', 'energie- en grondstoffenvoorraad' en 'gezondheid van de mens'.

Er zijn niet onmiddellijk leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat een effect niet kan worden beoordeeld.

Gelet op de ligging, de schaal van de ontwikkeling en het ontbreken van aanzienlijke milieueffecten wordt geconcludeerd dat er geen gewest- of landgrensoverschrijdende effecten zullen voorkomen n.a.v. het RUP 'Vestingslandschap'.

Op basis van de beschikbare informatie kan worden besloten dat ten gevolge van het RUP 'Vestingslandschap' geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Globaal kunnen we besluiten dat het RUP 'Vestingslandschap', dat het voorwerp vormt van dit onderzoek tot milieueffectenrapportage, niet onder de plan-MER-plicht, zoals voorzien in het plan-MER-decreet van 17/4/2007, valt.

8 Aspect externe veiligheid

In haar advies d.d. 24.06.2013, in het kader van de screening van de plan-MERplicht, geeft de Dienst Veiligheidsrapportering van de Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid van de Vlaamse overheid weer dat het voorliggende planinitiatief te verzoenen is met de aanwezigheid van de binnen haar advies opgesomde Seveso – inrichtingen binnen een perimeter van 2km rond het plangebied, en dat omwille van het plan **geen aanzienlijke effecten verwacht worden inzake externe veiligheid.**

Dit advies luidt als volgt:

Gelet op het feit dat

- *Volgens de gegevens van de dienst VR in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;*
- *Volgens de gegevens verstrekt in de screeningsnota in het plangebied geen bedrijvigheid en ook geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn;*
- *Binnen het plangebied aandachtsgebieden aanwezig zijn in de vorm van woongebied;*
- *Volgens de gegevens van de dienst VR binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied twee lagedrempel-Seveso-inrichtingen aanwezig zijn, namelijk Westgas Ieper en CID Lines, alsook één hogedrempel-Seveso-inrichting, met name McBride;*
- *De dienst VR voldoende elementen in handen heeft om de risico's in te schatten waaraan mensen in de omgeving van deze inrichting blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij deze inrichtingen en te besluiten dat de ontwikkelingen beschreven in het RUP te verzoenen zijn met de aanwezigheid van deze Seveso-inrichtingen;*

Stelt er zich op het vlak van de externe mensveiligheid geen probleem en meent de dienst VR dat er geen aanzienlijke effecten verwacht worden inzake externe veiligheid.

9 Toelichting bij het RUP en ruimtelijke afwegingen

De elementen van de visie worden vertaald naar een verordend grafisch plan. Dit plan geeft aan voor welke gebieden de specifieke bestemmingen van toepassing zijn. Het grafisch plan moet gelezen worden tezamen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer. De stedenbouwkundige voorschriften worden weergegeven in een afzonderlijk verordend deel.

9.1 Planopties en bestemmingen

9.1.1 Artikel 1 – Erfgoedlandschap (zone in overdruk)

Het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg legt een zorgplicht op voor definitief aangeduide ankerplaatsen en erfgoedlandschappen. Deze zorgplicht houdt in dat bij elk planningsinitiatief, verordening, bouwwerk of handeling binnen een definitief aangeduide ankerplaats of een erfgoedlandschap eerst elke vorm van vermijdbare schade moet voorkomen worden en dat schadebeperkende, herstel- of compenserende maatregelen moeten worden genomen indien deze schade onvermijdelijk is.

Met de goedkeuring van het decreet houdende maatregelen tot behoud van erfgoedlandschappen op 13 februari 2004, werd een belangrijke stap gezet naar een vernieuwd landschapsbeleid, in het licht van het Europese Landschapsverdrag (Firenze). Het voeren van een op ruimtelijke ordening geënt landschapsbeleid wordt vooropgesteld. Erfgoedlandschappen zijn gebaseerd op de in de landschapsatlas aangeduide ankerplaatsen. Ankerplaatsen die eventueel in aanmerking komen voor een evolutie tot erfgoedlandschap, worden eerst afgewogen binnen de planningsprocessen van ruimtelijke ordening. Nadien kunnen ze in ruimtelijke uitvoeringsplannen aangeduid worden als erfgoedlandschappen. In gebiedsspecifieke stedenbouwkundige voorschriften worden de ruimtelijke randvoorwaarden vastgelegd om het behoud van cultuurhistorisch waardevolle erfgoedelementen te garanderen. Op die manier wordt gewerkt aan ruimtelijke kwaliteit en behoud van identiteit. In 2005 werden de eerste dossiers tot aanduiding van ankerplaatsen voorbereid en voorgelegd, als eerste stap in de totstandkoming van erfgoedlandschappen.

Deze zorgplicht binnen de definitief aangeduide ankerplaats “Ieperse Vestingen en omgeving, bossen ten zuiden en heuvelrug Wijtschate-Mesen” verplicht tot het voeren van een beleid dat rekening houdt met het waardevol bouwkundig erfgoed en landschappelijke waarden. Daarom dient het deel van de ankerplaats dat binnen het plangebied van het RUP Vestingslandschap vervat zit, te worden aangeduid als erfgoedlandschap. Hiertoe werd het Hoornwerkpark mee opgenomen in het plangebied. Gelet op het overdrukarakter van het erfgoedlandschap blijven de onderliggende bestemmings- en inrichtingsvoorschriften vanuit het RUP Kasteelwijk onverminderd van kracht.

Met dit artikel worden er geen wijzigingen aangebracht aan de kenmerken en waarden die in het ankerplaatsdossier beschreven staan en wordt gestreefd naar het behoud ervan.

9.1.2 Artikel 2 – Parkzone met cultuurhistorisch waardevol karakter

De vestingen zijn inherent verbonden met hun parkgebied. Ze worden bijgevolg bestemd als een specifieke parkzone met cultuurhistorisch waardevol karakter. Activiteiten die hier worden gepland dienen ondersteunend te werken aan de diverse waarden van het gebied in het algemeen en van de militaire vestingbouw in het bijzonder. We duiden hierbij specifiek op o.a. de kazematten, het kruitmagazijn, het Ramparts Cemetery en de geplantoeneerde vesting als wandelpromenade. Bouw- en verhardingsmogelijkheden worden hiertoe sterk beperkt, bestaande zonevreemde woningen blijven aangewezen op de mogelijkheden voorgeschreven door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

9.1.3 Artikel 3 – Natuurzone met cultuurhistorisch waardevol karakter

Binnen het parkgebied, dat inherent verbonden is met de vestingen, worden een aantal zones aangeduid als absoluut te vrijwaren natuurzones. Ze worden bijgevolg bestemd als een specifieke

natuurzone met cultuurhistorisch waardevol karakter. Natuurontwikkeling dient hier volop kansen te krijgen, ondersteunend aan het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het vestingslandschap. Bouw- en verhardingsmogelijkheden worden hiertoe tot het absolute minimum beperkt.

9.1.4 Artikel 4 – Zone voor volkstuinen met nabestemming art. 2

Een beperkt aantal volkstuinen wordt onteigend teneinde doorwaadbaarheid voor zachte weggebruikers te creëren in het vestingslandschap. Hiertoe dient de barrièrewerking van de volkstuinen op strategische plaatsen te worden doorbroken. De overige volkstuinen kunnen blijven bestaan. Er wordt evenwel een voorkeurecht erop gevestigd in het voordeel van de stad Ieper, zodat bij een eventuele verkoop de stad steeds de kans krijgt om over te gaan tot aankoop, om zodoende het vestingslandschap verder vorm te geven volgens de voorschriften van art. 2.

9.1.5 Artikel 5 – Zone voor vestinggracht

Gelet op de specifieke betekenis van water binnen de geschiedenis van de stad in het algemeen en het vestingslandschap in het bijzonder, werden de grachten als aparte zone bestemd. Uiteraard staat behoud en bescherming voorop, maar worden ook kleinschalige en landschappelijk inpasbare infrastructuur, zoals hengelplaatsen en wandelpaden mogelijk gemaakt.

9.1.6 Artikel 6 – Zone voor centrumbebouwing

De centrumbebouwing die het vestingslandschap flankiert wordt onderworpen aan een aantal regels, teneinde de visuele impact op de vestingen tot een minimum te beperken. Voorts sluiten de voorschriften aan op de algemene bouwverordening van de stad, die van kracht is voor de rest van de aansluitende binnenstad.

9.1.7 Artikel 7 – Projectzone

Gelet op de strategische ligging van de betreffende zone en de ruime ontwikkelingsmogelijkheden, worden specifieke inrichtingsvoorschriften geformuleerd teneinde de visuele impact op het vestingslandschap tot een minimum te beperken en tegelijk de doorwaadbaarheid vanuit de binnenstad naar de vestingen te verhogen. De voorschriften werden hiertoe afgestemd op de eerder geformuleerde visie op de betreffende site. Teneinde de visuele impact op de vestingen te minimaliseren, werd hiertoe bv. een bebouwbare zone gedefinieerd en werd de bouwhoogte beperkt tot 13 meter, en dient rekening te worden gehouden met de aanwezige perspectieven op de torens van de stad. Bovendien wordt de projectzone uitgesplitst in deelzones 1, 2 en 3, om een beperkte differentiatie in de voorschriften mogelijk te maken.

9.1.8 Artikel 8 – Zone voor meergezinswoningen

De zone voor meergezinswoningen behelst het recent gerealiseerde appartementsgebouw op de rand van de vestingen. Hoewel het reeds bestaande appartementsgebouw vrij recent is, wordt met de voorschriften niet tegemoet gekomen aan de morfologie van het gebouw. Het moet de bedoeling zijn om op dergelijke percelen lager te bouwen, met een kleinere footprint, zodat de ruimtelijke impact op de vestingen beperkter blijft.

9.1.9 Artikel 9 – Zone voor sport- recreatie en gemeenschapsvoorzieningen

Het betreft de sport- en recreatiezones binnen het plangebied (tennisvelden, basketveld, schuttersgilde, beschermd zwembadcomplex, enz.), met daarnaast ook specifiek de reczaak op het eiland en het gebouw van de voormalige groendienst.

De boogschuttersgilde Sint-Sebastiaanschutters (**deelzone 1**) is een historisch gegroeide functie binnen het vestingslandschap. De ruimte van de club is echter beperkt en men heeft op vandaag weinig mogelijkheden voor de verdere exploitatie van de club. Men is bijgevolg vragende partij voor het oprichten van een uitbreiding, waar men mogelijks ook overdekt de sportactiviteiten kan uitoefenen. Hiertoe worden beperkte mogelijkheden voorzien in het RUP.

De **deelzones 2 en 3** betreffen respectievelijk een tennisveld en een speelterrein met een laagdynamisch karakter. Deze functies vragen geen bijkomende infrastructuur, daarom worden de mogelijkheden ook beperkt gehouden.

De **deelzone 4** betreft het gebouw van de voormalige groendienst. Op vandaag wordt het reeds deels ingeschakeld voor alternatieve gemeenschapsvoorzieningen (repetitieruimtes). Deze evolutie wordt verder gestimuleerd met beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor het gebouw.

De **deelzone 5** betreft de recazaak op het eiland. Het betreft een historisch gegroeide functie, die wordt bevestigd in zijn huidige functie en bestemming. Teneinde flexibiliteit naar de toekomst mogelijk te maken, wordt een beperkte uitbreiding van het gebouw toegestaan en kunnen andere functies ook worden geïntegreerd. Het groene randkarakter van dit bastion moet behouden blijven.

Deelzone 6 betreft het beschermd openluchtwembad. Door haar opbouw en beschermd karakter laat de constructie weinig hedendaagse mogelijkheden toe. Daarom worden beperkte uitbreidingen toegestaan en wordt het spectrum van mogelijke bestemmingen breed gehouden.

9.1.10 Artikel 10 – Zone voor openbaar domein

Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en pleinen en de daarbij horende functies van openbaar nut, zoals inrichtingen voor openbaar vervoer, straatmeubilair en verlichting. Binnen deze zone zijn eveneens gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut toegelaten, voor zover ze kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de weggebruiker niet hinderen.

Overdruk 'Zone met aandacht voor oversteekbaarheid: binnen de zones met deze overdruk dient specifieke aandacht te gaan naar de oversteekbaarheid en verkeersveiligheid van de zone in kwestie in relatie tot de zachte weggebruiker.

9.1.11 Overdruk: indicatief tracé voor zacht verkeer

De gronden opgenomen in het tracé zijn bestemd in functie van zacht verkeer (fietsers, voetgangers, ...). Gemotoriseerd verkeer is niet toegestaan, behoudens verkeer in functie van beheer. Het indicatief tracé wordt aangegeven op het grafisch plan. De aanduiding van de locatie van het tracé is richtinggevend. Het tracé wordt verplicht ingericht, maar kan tot 10 meter uit de op het grafisch plan aangeduide as verschuiven.

9.1.12 Overdruk: zone non aedificandi

Binnen de zone non-aedificandi zijn geen opgaande constructies toegelaten. De zones in kwestie worden bij voorkeur groen ingericht, maar kunnen ook worden verhard, volgens de toegestane verhardingspercentages van de onderliggende bestemmingszone.

9.1.13 Overdruk: cultuurhistorisch waardevol gebouw/constructie

Binnen het plangebied bevinden zich diverse items uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed en het wereldoorlog I – erfgoed, alsook beschermd gebouwen en constructies. Deze worden bevestigd in hun hoedanigheid en moeten zoveel mogelijk behouden blijven.

9.1.14 Overdruk: te behouden/creëren zichtcorridor

De aangeduide zichtcorridors bieden belangrijke perspectieven vanaf de vestingen naar de torens van de binnenstad of geven interessante zichten richting het zuiden, met o.a. de Verdrongen Weide. Het is de bedoeling deze corridors zoveel mogelijk te vrijwaren van bebouwing en storende elementen. Binnen bepaalde zones kan er gebouwd worden, maar steeds rekening houdend met deze zichtperspectieven en binnen een aantal restricties wat betreft bouwhoogte en –volume, enz.

9.2 Zorgplicht i.k.v. het erfgoedlandschap

9.2.1 Inleidend

Vanaf de definitieve aanduiding van een ankerplaats is de zorgplicht voor administratieve overheden van toepassing in uitvoering van artikel 24, 26 en 30 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg en zijn wijzigingen.

Voor de toekomstige werken, plannen of verordeningen in de ankerplaats welke een wijziging van de bestaande toestand teweeg brengen, dient een administratieve overheid de zorgplicht vanaf de definitieve aanduiding van de ankerplaats te na te komen, meer bepaald verwoord als volgt :

“De administratieve overheid moet in al haar beslissingen inzake een eigen werk of handeling, of inzake het verlenen van een opdracht daartoe, of inzake een eigen plan of verordening, die een definitief aangeduide ankerplaats nadelig kunnen beïnvloeden:

1° voorkomen dat vermijdbare schade aan een typisch landschapskenmerk van een ankerplaats wordt veroorzaakt;

2° door schadebeperkende maatregelen te nemen, de betekenisvolle schade die aan de ankerplaats wordt aangebracht zo veel mogelijk beperken, en indien dit niet mogelijk is, herstellen en compenseren.

De administratieve overheid geeft in haar beslissingen aan hoe zij rekening heeft gehouden met de verplichtingen van dit artikel.”

Meer concreet dient de bestemmingswijziging en de voorziene stedenbouwkundige voorschriften welke een wijziging voor zover deze een wijziging van de bestaande toestand teweeg brengen en die bijkomend een negatieve impact hebben op de voorkomende landschapswaarden geëvalueerd te worden.

Dit alles moet worden beschreven in een motiveringsnota of ‘zorgnota’, die de volgende elementen bevat:

1. naam van het werk, de handeling, het plan of de verordening;
2. naam van de ankerplaatsen of erfgoedlandschappen in kwestie, met beknopte opsomming van de waarden en kenmerken die betrokken zijn bij de activiteit;
3. beschrijving van het werk, de handeling, het plan of de verordening met nadruk op de opsomming van alle aspecten van de activiteit die impact hebben op de waarden of kenmerken van de ankerplaats of het erfgoedlandschap;
4. verduidelijking of de impact, bedoeld in 3°, negatieve of positieve effecten heeft op de waarden of kenmerken van de ankerplaats of het erfgoedlandschap;
5. analyse van elk negatief effect om na te gaan of de schade vermeden kan worden, als de schade onvermijdbaar is, worden er schadebeperkende maatregelen gezocht. Als schadebeperkende maatregelen niet mogelijk zijn, worden er herstel- of compenserende maatregelen gezocht;
6. conclusie van die analyse voor de beslissing over het werk, de handeling, het plan of de verordening. De conclusie geeft aan welke schadebeperkende, herstel- of compenserende maatregelen waar, wanneer, hoe en door wie uitgevoerd zullen worden.

9.2.2 Zorgnota

Naam van het plan: RUP Vestingslandschap	
Naam van de ankerplaatsen in kwestie:	Het betreft de definitief vastgestelde ankerplaats 'Ieperse Vestingen en omgeving, bossen ten zuiden en Heuvelrug Wijtschate-Mesen' (M.B. 3/7/2013). De waarden en kenmerken ervan worden beschreven in 4.3.1.
Beschrijving van het plan aan de hand van bestemmingszones en voorschriften met impact op de waarden of kenmerken van de ankerplaats	Positieve of negatieve impact + eventuele schadebeperkende maatregelen
<p>Artikel 1 van het RUP vormt de planologische vertaling van de ankerplaats tot erfgoedlandschap. De specifieke voorschriften van dit artikel beschermen de typische waarden en kenmerken van het landschap. Ingrepen die wijzigingen aan deze typische landschapskenmerken veroorzaken, zijn slechts toelaatbaar indien uitdrukkelijk gemotiveerd wordt waarom de wijziging te verantwoorden is binnen de globale context van het erfgoedlandschap of indien de wijziging noodzakelijk is voor de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid of wezenlijke gunstige effecten voor het milieu heeft.</p> <p>De artikels 2, 3 en 4 maken werk van het behoud, het herstel en de verdere ontwikkeling van het park- en waterlandschap dat inherent verbonden is met de vestingen. De parkzone met cultuurhistorisch waardevol karakter (art. 2) maakt werk van de consolidatie van het huidige park. Constructies en verhardingen zijn er in beperkte mate toegestaan, mits ze ondersteunend werken aan de waarden van het erfgoedlandschap. De natuurzone met cultuurhistorisch waardevol karakter (art. 3) selecteert een aantal specifieke zones waar de ontwikkeling van natuur voorop staat (uiteraard steeds gekaderd in de cultuurhistorisch waardevolle context). Hier worden slechts zeer beperkte ingrepen toegestaan. Het artikel 4 maakt werk van de nabestemming van een aantal strategisch gelegen volkstuinen. Op die manier kan de tweedeling tussen de zuidelijke oever van de vestinggracht en het Vredespark worden opgeheven, waardoor het historische landschap terug kan worden hersteld. Hierbij is de reconstructie van het oorspronkelijke glacis niet ondenkbaar.</p> <p>Artikel 5 maakt werk van het behoud en de bescherming van de vestinggracht. Daarnaast wordt laagdynamisch recreatief medegebruik mogelijk gehouden: hiertoe is (in beperkte mate) kleinschalige landschappelijk geïntegreerde infrastructuur toegestaan. Deze mogen geen afbreuk doen aan de rust en stilte in het gebied, alsook de waarden en kenmerken van het erfgoedlandschap.</p> <p>De artikels 6, 7 en 8 vallen buiten de afbakening van het erfgoedlandschap, maar de potentiële ontwikkelingen in deze zone kunnen een vooral visuele impact hebben op het erfgoedlandschap. Specifieke voorschriften perken de</p>	<p>Positieve impact: maximaal behoud staat voorop. Slechts in zéér uitzonderlijke gevallen worden wijzigingen toegestaan.</p> <p>Positieve impact: de voorschriften van de artikels 2, 3 en 4 streven naar het behoud, het herstel en de verdere ontwikkeling van het vestingslandschap.</p> <p>Negatieve impact: voor de twee zonevreemde woningen in het vestingslandschap wordt geen uitdoofbeleid gevoerd.</p> <p>Schadebeperkende maatregelen: de stedenbouwkundige voorschriften van de zone in kwestie perken de bouwmogelijkheden sterk in, zodat de kenmerken en waarden van het erfgoedlandschap niet of zo weinig mogelijk in het gedrang komen.</p> <p>Positieve impact: de vestinggracht blijft volledig behouden. Het laagdynamisch recreatief medegebruik zorgt bovendien voor sociale controle, en maakt dat een historisch landschap een hedendaagse functie kent.</p> <p>Negatieve impact: ontwikkelingen op sites aan de rand van het erfgoedlandschap zijn onvermijdelijk en zullen een visuele impact hebben</p>

bouwmogelijkheden binnen deze zones in, zodat de visuele impact op het vestingslandschap tot het minimum wordt beperkt. Bovendien worden de bestemmingszones in kwestie aangegrepen om win-winsituaties te creëren en de doorwaadbaarheid van de binnenstad naar de vestingen (en omgekeerd) gevoelig te verhogen. Daarbovenop zorgen de in overdruk aangeduide te behouden/ontwikkelen zichtcorridors ervoor dat zichten op de torens van de binnenstad worden gevrijwaard.

Artikel 9 staat op strategische plaatsen sport-, recreatie- of gemeenschapsvoorzieningen toe. Het betreft vaak historisch gegroeide, bestaande functies, die behouden kunnen blijven binnen het erfgoedlandschap.

- Deelzone 1 (schuttersgilde) is buiten het erfgoedlandschap gelegen, maar heeft een visuele impact erop. De bestaande gebouwen hebben een geringe impact. De grootste storende impact komt door de aanwezige staande wip. Het is evenwel niet de bedoeling deze te verwijderen in de toekomst. De voorschriften van het artikel in kwestie laten in elk geval slechts een beperkte uitbreiding van de gebouwen toe, met een hoogte gelijk aan die van de reeds bestaande gebouwen. Een tweede staande wip wordt geenszins toegestaan.
- Deelzone 2 betreft een recent vernieuwd tennisveld van de stad die zich in het erfgoedlandschap bevindt. Het is vrij goed visueel gebufferd, waardoor het quasi niet opvalt in het landschap. Er wordt mogelijkheid gecreëerd voor een beperkte schuilinfrastructuur, indien de nood zich zou opdringen.
- Deelzone 3 betreft sport- en spelvoorzieningen in de marge van het erfgoedlandschap (basketveld, speelplein,...). Deze functies zijn perfect integreerbaar in het vestingslandschap om er naast het historische ook een levendig sociaal gebeuren van te maken. Beperkte mogelijkheden voor schuilinfrastructuur zijn meegenomen in de voorschriften.
- Deelzone 4 behelst de gebouwen van de voormalige groendienst. Deze historisch waardevolle gebouwen krijgen maximale herbestemmingsmogelijkheden, teneinde ze zowel in het weefsel van de stad als in het vestingslandschap in te schakelen. Uitbreidingsmogelijkheden met respect voor de huidige architectuur moeten dit verder staven.
- Deelzone 5 omvat een historisch gegroeide horecafunctie op één van de drie eilanden van de vestinggracht. Het gebouw wordt ondertussen aanzien als eigen aan het landschap. Het krijgt beperkte uitbreidingsmogelijkheden, mits respect voor de geometrie van het eiland en het aanhouden van de huidige maximale bouwhoogte.
- Deelzone 6, ten slotte, betreft het beschermde

op het erfgoedlandschap.

Schadebeperkende maatregelen: de voorschriften van de artikels 6, 7 en 8 perken de bouwmogelijkheden dusdanig in dat de impact van deze onvermijdbare ontwikkelingen tot het absolute minimum wordt beperkt.

Negatieve impact: de items die een bestemming krijgen via artikel 9 betreffen steeds historisch gegroeide functies die doorheen de loop der tijd een positie hebben verworven in het vestingslandschap. Er is geen draagvlak om ze een uitdovend karakter te geven, temeer omdat ze allen zich vrij goed geïntegreerd hebben in hun historische context. Niettemin hebben ze een, weliswaar beperkte, visuele impact.

Schadebeperkende maatregelen: in de voorschriften zijn per deelzone sleutels ingebouwd om eventuele uitbreidingen minimaal te houden. Bovendien kan elk van de deelzones bij een eventuele stopzetting de nabestemming artikel 2 krijgen, waardoor ze terug integraal deel kunnen uitmaken van het parkgebied met cultuurhistorisch waardevol karakter.

openluchtwembad. Ook hier worden de herbestemmingsmogelijkheden zo breed mogelijk gehouden. Beperkte uitbreidingen kunnen, maar dan steeds met respect voor het beschermde karakter van het gebouw.

Conclusies

Zoals hierboven beschreven, moet het RUP de komende decennia het juridisch kader vormen voor toekomstige ontwikkelingen in en rondom het erfgoedlandschap. De intenties van het plan zijn duidelijk: maximale bescherming, behoud en verdere ontwikkeling van het erfgoedlandschap, steeds getrouw aan het cultuurhistorische karakter ervan. Het is niet de bedoeling om tot een standstill van ontwikkelingen te komen in het plangebied, integendeel, het vestingslandschap biedt meer dan ooit potenties om op kwalitatieve wijze deel te gaan uitmaken van het stadsweefsel. Om die reden worden bijgevolg bepaalde toekomstontwikkelingen, zowel met positieve als met negatieve impact open gehouden. Indien ze een potentieel negatieve impact kunnen hebben, wordt er maximaal naar gestreefd om via de stedenbouwkundige voorschriften deze negatieve impact te minimaliseren of zelfs om te buigen naar een positief effect. De voorschriften van artikel 1 zijn hier zeker het bewijs van, maar ook de andere artikels behartigen deze doelstelling. Concluderend kan worden gesteld dat de potentieel negatieve effecten in de toekomst tot het absolute minimum worden beperkt door dit ruimtelijk uitvoeringsplan, wil men de kleinstedelijke dynamiek nog kansen tot ontplooiing bieden.

10 **Onteigeningsplan**

De uitvoerbaarheid van de planopties is een belangrijk aandachtspunt inzake de realisatiemogelijkheden van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Teneinde de voorgestelde planopties optimaal te kunnen realiseren, heeft het stadsbestuur van Ieper beslist om in samenhang met het RUP Vestingslandschap een onteigeningsprocedure op te starten om de voorziene planopties te realiseren.

Concreet gaat het over de onteigening van een viertal strategisch gelegen volkstuinen in het gebied. Het betreft een minimale verwerving van strategische doorsteken om de doorwaadbaarheid van het vestingslandschap te optimaliseren. Hoofdstuk 6.4.1 en de onderliggende sub-hoofdstukken beschrijven de doelstellingen van dit deel van het plan en de te onteigenen volkstuinen.

10.1.1 Motivatie van het algemeen belang

Het vestingslandschap is een beschermd landschap. Met voorliggend RUP wordt dit bijkomend beklemtoond door de bevestiging van een deel van de definitief aangeduide ankerplaats 'Ieperse Vestingen en omgeving, bossen ten zuiden en Heuvelrug Wijtschate-Mesen' als erfgoedlandschap. Het behoud (en de reconstructie) van historisch belangrijke elementen, onder eender welke vorm, is per definitie een zaak van het algemeen belang: het geeft blijk van een bezorgdheid om onze geschiedenis en o.a. de educatieve waarde hiervan. De onteigening van vier volkstuinen is een zeer belangrijke aanzet tot de historische reconstructie van het vestingslandschap en het creëren van doorwaadbaarheid voor fietsers en voetgangers doorheen deze zuidelijke stadsrand.

Bovendien is de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan eveneens per definitie een zaak van het algemeen belang.

10.1.2 Motivatie hoogdringendheid

De reconstructie en het herstel van het zuidelijke vestingslandschap is een werk van lange adem. Om er op de (middel)lange termijn de vruchten van te kunnen plukken, moet nu reeds gestart worden met de noodzakelijke ingrepen. Hoe langer er wordt gewacht, hoe moeilijker het wordt om de reconstructie te voltooien, laat staan er draagvlak voor te creëren.

10.1.3 Aangeduide locatie

De aangeduide locaties voor onteigening komen voort uit de historische eigenheid van het gebied. Er zijn vanzelfsprekend geen alternatieve locaties voor de realisatie van de planoptie, daar dit historisch gezien de correcte plek is om het vestingslandschap te reconstrueren.

10.1.4 Motivatie onteigenende instantie

De stad Ieper treedt in deze op als onteigenende instantie, aangezien gaat om de aanleg van het openbaar domein en de stad hierbij optreedt als eigenaar, ontwikkelaar en beheerder.

11 **Recht van voorkoop**

Op de volkstuinten die niet onteigend worden en niet in eigendom zijn van de stad Ieper, wordt een recht van voorkoop gevestigd in het voordeel van de stad, zodat deze laatste steeds kan beslissen om een volkstuin bijkomend aan te kopen wanneer deze kans zich voordoet, ter verweving van de diverse zones binnen het vestingslandschap en teneinde de lange termijnvisie te kunnen realiseren.

In deze lange termijnvisie worden landschapswaarde en -beleving hersteld volgens het historisch perspectief. Hierbij zal het open 'glacis' - de strategisch zeer belangrijke helling tussen de vestinggracht en de (oorspronkelijk moerassige) buitengebieden - op een aantal plaatsen hersteld worden. De monumentaliteit van het oorspronkelijke vestingcomplex moet op die manier terug voelbaar worden.

Bovendien zullen wandelaars en (zachte) recreanten meer ruimte en mogelijkheden krijgen, i.c.:

- Extra wandelpaden zullen de groene ruimtes langs de Oudstrijderslaan ontsluiten en verbinden met de Majoorgracht. Meteen kan er een meer comfortabele scheiding tussen het fietsen en het wandelen ontstaan (van elkaar gescheiden wandel- en fietstraject).
- Om de openheid van het vestinggebied op specifieke zichtlocaties te herstellen, zullen enkele hoogstammige bomen en struikpartijen verwijderd worden.
- Er wordt ruimte gegeven aan een open groene grasvlakte die enerzijds voor tijdelijke evenementen in openlucht kan ingezet worden en anderzijds als graasweide kan beheerd worden.
- Dankzij de nieuwe inrichting komt er ruimte vrij voor nieuwe lig- en speelweiden en een picknickruimte. Daarnaast wordt een nieuwe moerassige zone gecreëerd waar specifieke vestingsnatuur zich kan ontwikkelen.
- ...

Het recht van voorkoop geldt voor de maximumtermijn van 15 jaar. Dit biedt meer kans dat finaal de stad zoveel mogelijk volkstuinten zal kunnen verwerven met de bedoeling de visie op het terrein te verwezenlijken. Het is immers essentieel om alle mogelijkheden ter beschikking te hebben om het vestingslandschap voldoende te herwaarderen en dit zowel vanuit cultuurhistorisch, recreatief én landschappelijk oogpunt.

12 Op te heffen voorschriften

Conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening d.d. 01.09.2009, wordt hieronder een limitatieve opgave gegeven van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

12.1 Gewestplan

Voor de gronden gelegen binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt afgeweken van het gewestplan. De op het gewestplan leper-Poperinge voorziene bestemmingen worden tezamen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven.

Zonering	Bestemming
Woongebied	<p>De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</p> <p>de woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.</p> <p>In de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.</p>
Parkgebied	<p>De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.</p>
Gebieden voor dagrecreatie	<p>De recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.</p> <p>De gebieden voor dag- en verblijfsrecreatie zijn bestemd voor de recreatieve en toeristische accommodatie alsmede de verblijfsaccommodatie met inbegrip van de kampeerreinen, de gegroepeerde chalets, de kampeerverblijfparken en de weekendsverblijfparken.</p>
Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	<p>Bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.</p>

Tabel 12.1 Op te heffen voorschriften van het gewestplan

12.2 Verkavelingsvergunningen

Er zijn geen goedgekeurde, niet vervallen verkavelingsvergunningen in het plangebied.

12.3 Ruimtelijke uitvoeringsplannen

12.3.1 RUP Kasteelwijk

De voorschriften van het RUP Kasteelwijk, dat gedeeltelijk binnen het plangebied van voorliggend RUP valt, blijven integraal behouden voor die delen waar enkel de overdruk 'erfgoedlandschap' geldt. De voorschriften van de overdrukzone 'erfgoedlandschap' zijn bijgevolg aanvullend aan de voorschriften van het RUP Kasteelpark.

De delen waar effectief andere bestemmingen worden overheen gelegd (art.2 e.v.), worden opgeheven.

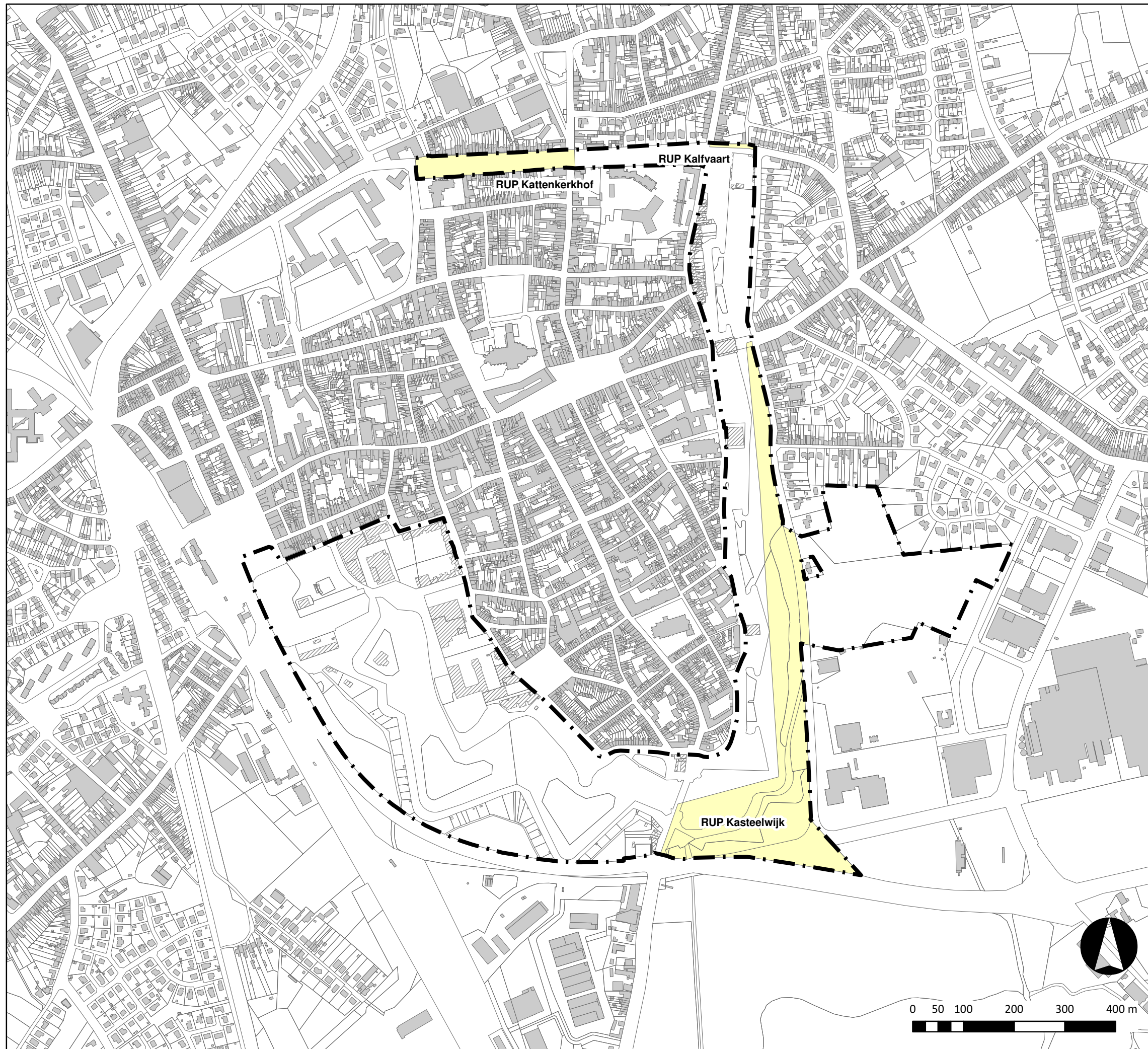
12.3.2 RUP Kalfvaart

Een zeer beperkt deel van het RUP Kalfvaart, gelegen in de noordoostelijke hoek van het plangebied, wordt opgeheven met voorliggend RUP. Dit teneinde de Wieltjesgracht volledig op te nemen als onderdeel van het vestingslandschap.

12.3.3 RUP Kattenkerkhof

Een beperkt deel van het RUP Kattenkerkhof, in het noorden van het plangebied, wordt opgeheven met voorliggend RUP. Dit teneinde de Wieltjesgracht en de Adj. Masscheleinlaan volledig op te nemen als onderdeel van het vestingslandschap.






De delen van RUP's die worden opgeheven, worden hierna geïllustreerd a.d.h.v. een plan.



**RUP Vestingslandschap
Stad Ieper**

Op te heffen delen RUP's

Verklaring

-  RUP Vestingslandschap
-  Gebouwen
-  Gebouwen buiten plangebied
-  Percelen
-  Op te heffen delen RUP's

Bron: 1. Gebouwen, percelen: verkregen van stad Ieper

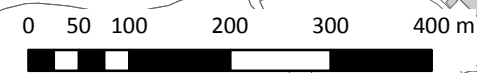
Kenmerk: 2247625012_op te heffen delen RUP's/fdb

Datum: mei 2015

Plannr.: /

Formaat: A3

Schaal: 1:7.500



13 Ruimtebalans

Onder de vorm van enkele cijfergegevens kan een overzicht gemaakt worden van de verschillende bestemmingscategorieën en hun aandeel in het ruimtegebruik binnen het plangebied. De weergegeven oppervlaktes hebben een benaderend karakter, gelet op het feit dat de kadastrale legger en geen opmetingsplannen de basis vormen voor de plannen waarvan sprake.

13.1 Vigerende plannen volgens categorie van gebiedsaanduiding

Indien we de ruimtebalans opmaken van de huidige vigerende plannen geeft dit volgend overzicht volgens de categorieën van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen:

Categorie van gebiedsaanduiding	Gewestplan (ha)	RUP Kasteelwijk (ha)
Wonen	10,42	0,00
Overig groen	28,24	8,12
Lijninfrastructuur	0,00	0,60
Gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen	4,13	0,00
Subtotaal	42,79	8,72
Totaal		51,51

Tabel 13.1 Ruimtebalans van de vigerende plannen volgens categorie van gebiedsaanduiding

13.2 Ruimtebalans RUP Vestingslandschap

Indien we de ruimtebalans opmaken van het voorliggend RUP Vestingslandschap geeft dit volgend overzicht volgens de categorieën van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen:

Artikel	Categorie van gebiedsaanduiding	Oppervlakte per artikel (ha)	Oppervlakte per gebieds-categorie (ha)
Art. 2 – Parkzone met cultuurhistorisch waardevol karakter	Overig groen (subcategorie parkgebied)	16,53	
Art. 3 – Natuurzone met cultuurhistorisch waardevol karakter	Overig groen (subcategorie parkgebied)	6,63	
Art. 4 – Zone voor volkstuinen met nabestemming art. 2	Overig groen (subcategorie parkgebied)	1,03	40,28
Art. 5 – Zone voor vestinggracht	Overig groen (subcategorie parkgebied)	16,01	
Art. 6 – Zone voor centrumbebouwing	Wonen (subcategorie woongebied)	2,09	
Art. 7 – Projectzone	Wonen (subcategorie woongebied)	3,63	5,97
Art. 8 – Zone voor meergezinswoningen	Wonen (subcategorie woongebied)	0,25	
Art. 9 – Zone voor sport-, recreatie- en gemeenschapsvoorzieningen	Recreatie	1,66	1,66
Art. 10 – zone voor openbaar domein	Lijninfrastructuur	3,60	3,60
Totaal		51,51	51,51

Tabel 13.2 Ruimtebalans van het RUP Vestingslandschap volgens categorie van gebiedsaanduiding

14 Register planbaten en planschade

Het onderstaande geeft, zoals bepaald in artikel 2.2.2 §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenvergoeding, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

- De regeling over de planschade is te vinden in art. 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in art. 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over kapitaalschade is te vinden in art. 6.2.1 en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende de vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elke van de regeling gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van de die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd opgemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging (digitaal) te vergelijken met het voorliggende plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en nieuwe plan. Daarom kunnen bij de (digitale) vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

14.1 Planschade

Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening Art.2.6.1. is het heffen van **planschade** mogelijks van toepassing op (delen van) volgende percelen, gelegen binnen het voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan:

- Recreatie → overig groen (park)
 - 166F07
 - 166G06
- Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut → overig groen (park)
 - 187D302
 - 187G07
 - 187E208
 - 187M208
 - 187G08
 - 187D208
 - 187C208
 - 187N08
 - 187F208

- 187N208
- 187H208
- 187L08
- 187P08
- 187K208
- 187L208
- 187R08
- 187S08
- 187T11
- 187V11
- 187K22
- 187G22
- 187C22
- 187H22
- 187C9
- Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut → zone non aedificandi
 - 187M05
 - 187H04
 - 187S05
 - 187R05
 - 187W203
 - 187X203
- Wonen → overig groen
 - 571S3

Voorts worden nog enkele grenscorrecties doorgevoerd tussen de parkzone en het woongebied volgens gewestplan. Het betreft echter delen die binnen het openbaar domein gelegen zijn.

14.2 Planbaten

Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening Art.2.6.4. is het heffen van **planbaten** mogelijks van toepassing op (delen van) volgende percelen, gelegen binnen het voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan:

- De bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'overig groen' valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'recreatie' valt:
 - 153V10
 - 632V
 - 281D07
 - 685E

- De bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'overig groen' valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' valt:
 - 517C
 - 517D
 - 516
 - 55005

15 Bijlagen

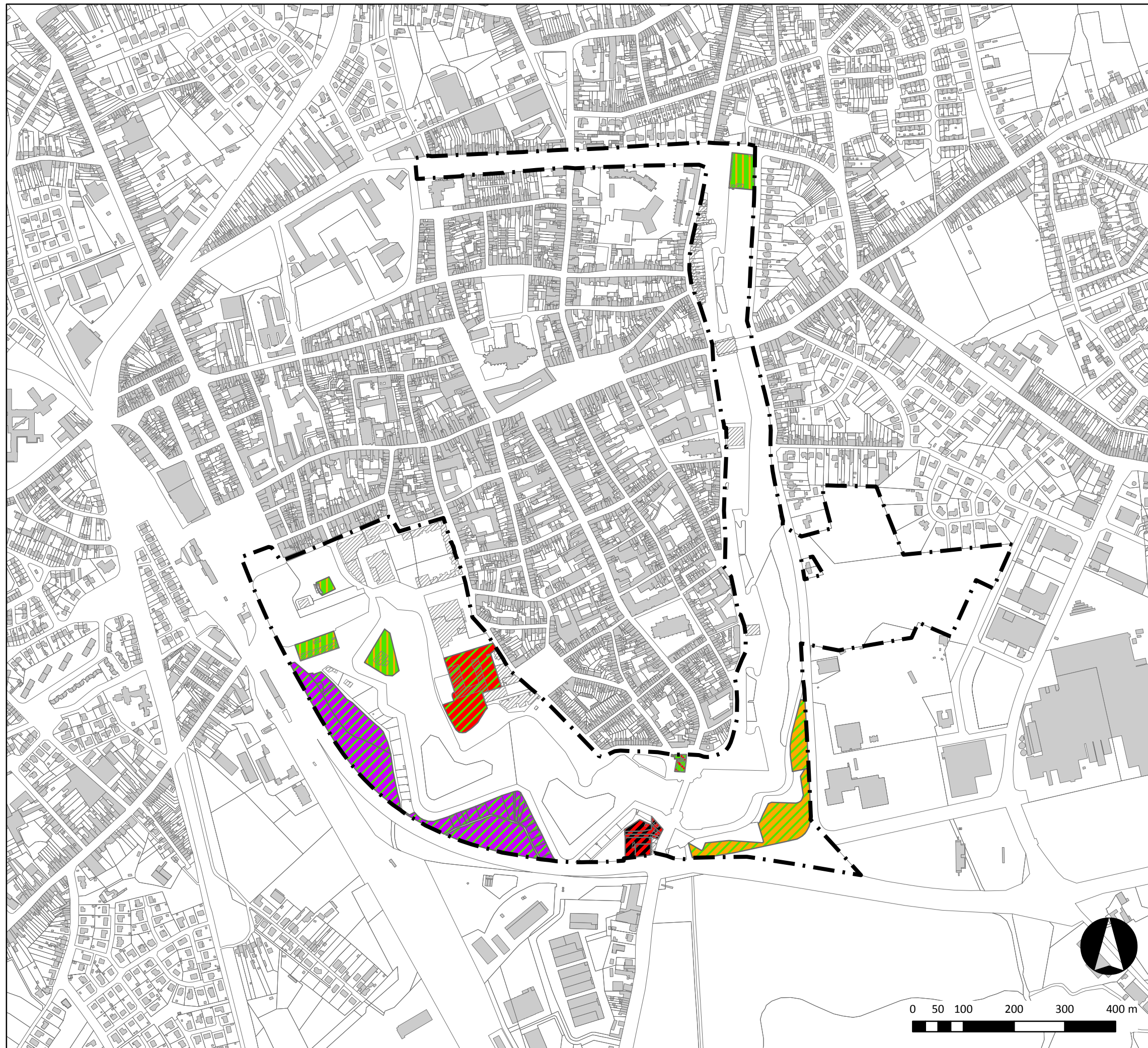
15.1 Plan bestaande en juridische toestand

15.2 Grafisch plan

15.3 Onteigeningsplan

15.4 Grafisch register planbaten - planschade





15.5 Beslissing dienst MER





RUP Vestingslandschap Stad Ieper

Grafisch register van percelen
waarvoor planbaten, planschade,
kapitaalschade of
gebruikersschade kan
verschuldigd zijn





Verklaring

-  RUP Vestingslandschap
-  Gebouwen
-  Gebouwen buiten plangebied
-  Percelen

Planbaten mogelijk Vlaamse Codex RO art. 2.6.4.

-  overig groen - wonen
-  overig groen - recreatie

Planschade mogelijk Vlaamse Codex RO art. 2.6.1.

-  gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut - overig
-  recreatie - overig groen (park)
-  wonen - overig groen (park)
-  wonen - zone non aedificandi

Bron: 1. Gebouwen, percelen: verkregen van stad Ieper

Kenmerk: 2247625012_planschade - planbaten/fdb

Datum: mei 2015

Plannr.: /

Formaat: A3

Schaal: 1:7.500



Nr.	10354
	02 OKT 2013
Dienst	ROL

Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Milieueffectrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel.: 02 - 553 80 79
Fax: 02 - 553 80 75
www.mervlaanderen.be

AANGETEKENED

Aan het College van Burgemeester en
Schepenen
Grote Markt 34
8900 Ieper

uw bericht van
10 september 2013

uw kenmerk
2247620003/AMA
/IWL

ons kenmerk
LNE/MER/SCRPL13079/
2013

bijlagen

/

vragen naar / e-mail
Melanie Franck
Melanie.franck@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 03 53

datum
1/10/2013

**Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Vestingslandschap te Ieper.
beslissing plan-MER-plicht**

volgens het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte heer, mevrouw,

Met uw brief van 10 september 2013, ontvangen op 17 september 2013, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL13079 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel een integrale visie op lange termijn te vertalen voor het vestingslandschap, met aangepaste ontwikkelingen op het vlak van groen, wonen, handel, ...

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of weerlegd in het screeningsdossier via een bijlage bij de screeningsnota en via een aanpassing van de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Opmerkingen die geen betrekking hebben op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten, maar die een suggestie inhouden om het plan te verbeteren hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de planprocedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp.

Met vriendelijke groet,



Liesbeth Lelieur
Diensthoud dienst Mer

Kopie aan : Antea Belgium NV, Roderveldlaan 1 te 2600 Berchem