

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

# JAN YPERMAN EN OMGEVING

STAD IEPER

---

Toelichtingsnota – juni 2021



# COLOFON

---

## Gemeentelijk RUP

Jan Yperman en omgeving  
RUP\_33011\_214\_00031\_00001  
Definitieve vaststelling: toelichtingsnota  
Juni 2021

## Initiatiefnemer

Stad Ieper  
Ter Waarde 1  
8900 IEPER  
tel.: 057 45 16 60  
Afdelingshoofd Omgeving en Ondernemen: Sandra Debuf  
ruimtelijke.ordering@ieper.be  
www.ieper.be

## Opdrachthouder

Bv Adoplan  
Oudenaardsesteenweg 344  
8500 KORTRIJK  
tel.: 056 90 50 00  
Bestuurder: Bart Willaert  
Ruimtelijk planner: Pauline Adam  
office@adoplan.be  
www.adoplan.be

## Raadpleging publiek

Periode ter inzage: 14/01/2019-15/03/2019  
Participatiemoment: 13/02/2019  
Plenaire vergadering: 25/09/2020  
Openbaar onderzoek: 10/03/2021-08/05/2021

# RUP JAN YPERMAN EN OMGEVING

Voor bv Adoplan,



Bart Willaert,  
Bestuurder – Ruimtelijk planner



Pauline Adam,  
Ruimtelijk planner

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 1 februari 2021.



Algemeen Directeur,  
Stefan Depraetere



De Voorzitter,  
Ann-Sophie Himpe

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 10 maart 2021 tot en met 8 mei 2021.

Namens het college,



Algemeen Directeur,  
Stefan Depraetere



De Burgemeester,  
Emmily Talpe

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 5 juli 2021.



Algemeen Directeur,  
Stefan Depraetere



De Voorzitter,  
Ann-Sophie Himpe

# INHOUD

---

<b>1.</b>	<b>Beschrijving en verduidelijking van het plan.....</b>	<b>8</b>
1.1	Doelstelling van het plan.....	8
1.2	Bestaande toestand .....	9
1.2.1	Situering binnen de ruimtelijke structuur van leper .....	9
1.2.2	Bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied en de directe omgeving .....	9
1.2.3	Juridisch ruimtelijke structuur .....	17
1.3	Gewenste toestand .....	25
1.3.1	Visie: een interactie tussen de bebouwde en open ruimte.....	25
1.3.2	Programma en programma-alternatieven.....	26
1.3.3	Aandachtspunten voor het ontwerpend onderzoek.....	37
1.4	Ontwerpend onderzoek.....	43
1.4.1	Grensstellende elementen Jan Yperman Ziekenhuis .....	43
1.4.2	Inrichting van het parkgebied .....	46
1.4.3	Inrichting landbouwgebied .....	48
1.4.4	Inbreiding site Pype.....	48
1.5	Inrichtingsvoorstel park Jan Yperman .....	52
1.6	Vertaling in grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften.....	53
1.6.1	Zone voor wonen .....	53
1.6.2	Zone voor woonproject .....	53
1.6.3	Zone voor bedrijvigheid met nabestemming wonen .....	54
1.6.4	Zone voor lokale bedrijvigheid.....	55
1.6.5	Zone voor landbouw met natuur- & landschapsverweving .....	55
1.6.6	Zone voor golf.....	56
1.6.7	Zone voor park.....	56
1.6.8	Zone voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen (religie).....	56
1.6.9	Zone voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen (ziekenhuis).....	56
1.6.10	Zone voor park & gemeenschaps- en openbare voorzieningen .....	57
1.6.11	Zone voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen in park .....	57
1.6.12	Zone voor militaire begraafplaats.....	58
1.6.13	Zone voor beken .....	58
1.6.14	Zone voor wegenis.....	58
1.6.15	Indicatieve aanduiding: trage wegen.....	58
1.6.16	Indicatieve aanduiding: Uterste Veste .....	59
1.6.17	Indicatieve aanduiding: ontsluiting ziekenhuis.....	59
1.7	Motivatie tot realisatie sociaal woonaanbod.....	59
1.7.1	Sociaal woonaanbod in leper.....	59
1.7.2	Sociaal woonvraag in leper.....	60
1.7.3	Noodzaak bijkomend sociaal woonaanbod .....	61
1.7.4	Verankering van sociaal woonaanbod in het RUP.....	62
1.8	Reikwijdte .....	63
1.9	Detaileringsgraad .....	64
<b>2.</b>	<b>Relatie met structuur- en beleidsplannen .....</b>	<b>66</b>

2.1	Vlaams niveau .....	66
2.1.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) .....	66
2.2	Provinciaal niveau.....	67
2.2.1	Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV).....	67
2.2.2	Provinciaal RUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Ieper .....	71
2.3	Gemeentelijk niveau .....	74
2.3.1	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS).....	74
2.3.2	BPA's.....	80
2.3.3	Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van Ieper.....	81
<b>3.</b>	<b>Alternatieven.....</b>	<b>82</b>
3.1	Referentiesituatie .....	82
3.2	Nul-alternatief.....	82
3.3	Mogelijke alternatieven.....	83
3.3.1	Locatie-alternatieven .....	83
3.3.2	Programma-alternatieven.....	83
3.3.3	Inrichtingsalternatieven .....	83
<b>4.</b>	<b>Methodiek voor de beoordeling van mogelijke milieueffecten .....</b>	<b>84</b>
4.1	Evaluatie plan-MER-plicht: onderzoek tot mer (screening).....	84
4.2	Werkwijze.....	85
4.3	Ingreep-effectenschema .....	86
4.4	Relevante disciplines.....	87
<b>5.</b>	<b>Beoordeling van de mogelijke milieueffecten .....</b>	<b>88</b>
5.1	Mens: ruimtelijk functionele aspecten.....	88
5.1.1	Referentiesituatie.....	88
5.1.2	Nul-alternatief.....	88
5.1.3	Mogelijke effecten plan.....	88
5.1.4	Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen) .....	92
5.2	Mens: mobiliteit.....	92
5.2.1	Referentiesituatie.....	92
5.2.2	Nul-alternatief.....	94
5.2.3	Mogelijke effecten plan.....	95
5.2.4	Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen) .....	96
5.3	Mens: hinder en risico's .....	96
5.3.1	Referentiesituatie.....	96
5.3.2	Nul-alternatief.....	96
5.3.3	Mogelijke effecten plan.....	96
5.3.4	Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen) .....	97
5.4	Fauna en flora.....	97
5.4.1	Referentiesituatie.....	97
5.4.2	Nul-alternatief.....	98
5.4.3	Mogelijke effecten plan.....	98
5.4.4	Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen) .....	100

5.5	Landschap, cultureel erfgoed en archeologie .....	101
5.5.1	Referentiesituatie.....	101
5.5.2	Nul-alternatief.....	102
5.5.3	Mogelijke effecten plan.....	102
5.5.4	Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen) .....	103
5.6	Bodem .....	103
5.6.1	Referentiesituatie.....	103
5.6.2	Nul-alternatief.....	104
5.6.3	Mogelijke effecten plan.....	104
5.6.4	Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen) .....	104
5.7	Water.....	104
5.7.1	Referentiesituatie.....	104
5.7.2	Nul-alternatief.....	106
5.7.3	Mogelijke effecten plan.....	107
5.7.4	Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen) .....	107
5.8	Geluid en trillingen.....	107
5.8.1	Referentiesituatie.....	107
5.8.2	Nul-alternatief.....	108
5.8.3	Mogelijke effecten plan.....	108
5.8.4	Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen) .....	108
5.9	Lucht en klimaat.....	108
5.9.1	Referentiesituatie.....	108
5.9.2	Nul-alternatief.....	109
5.9.3	Mogelijke effecten plan.....	109
5.9.4	Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen) .....	109
5.10	Grensoverschrijdende effecten.....	109
5.11	Algemene beoordeling en conclusie rekening houdend met cumulatieve effecten.....	110
<b>6.</b>	<b>Ruimtelijk Veiligheidsrapport .....</b>	<b>116</b>
<b>7.</b>	<b>Voorkooprecht .....</b>	<b>117</b>
<b>8.</b>	<b>Ruimtebalans en op te heffen voorschriften.....</b>	<b>120</b>
<b>9.</b>	<b>Planbaten en plan-, kapitaal- en gebruikersschade .....</b>	<b>122</b>
<b>10.</b>	<b>Bijlagen .....</b>	<b>123</b>
10.1	Fotoreportage .....	123
10.2	Figuren.....	132
10.3	Grafieken.....	136
10.4	Schema's .....	138
10.5	Tabellen.....	142
10.6	Kaarten.....	143
10.7	Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van Ieper (11/05/2020).....	144
10.8	Ontwerpend onderzoek.....	144

10.8.1	Ontwerpend onderzoek Jan Yperman ziekenhuis.....	144
10.8.2	Ontwerpend onderzoek site Pype (Yprado).....	144
10.9	Inrichtingsvoorstel park Jan Yperman (16/11/2020).....	144
10.10	Ontheffing RVR-toets (18/09/2020) .....	144
10.11	Ontheffing plan-MER-plicht (08/01/2021) .....	144

# 1. BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJING VAN HET PLAN

---

## 1.1 DOELSTELLING VAN HET PLAN

Het plangebied van het RUP Jan Yperman en omgeving bevindt zich binnen het afgebakend kleinstedelijk gebied van de stad Ieper. De bebouwde ruimte van het gebied wordt gekenmerkt door het Jan Yperman ziekenhuis, de bedrijvigheid op de site Pype en de woonlinten langsheen de Brugseweg, Pilkemseweg, Zonnebeekseweg en de as Briekestraat-Groenestraat. Het plangebied kent eveneens 2 uitgestrekte open ruimtegebieden: de eerste ten noorden van de Brugseweg (+/- 15,5ha), de tweede ten zuiden (+/- 27ha). Beide gebieden worden doorsneden door de Bellewaerdebeek en het begeleidend fietspad.

Binnen elk afgebakend stedelijk gebied bestaat momenteel een sterke ruimtelijke verweving tussen de verschillende menselijke activiteiten (wonen, werken, recreëren ...). Om een verdere uitzwerming en wildgroei van allerhande activiteiten in het buitengebied te vermijden, moeten de bestaande stedelijke gebieden versterkt worden. Binnen elk afgebakend stedelijk gebied is daarom een 'stedelijk gebiedbeleid' van toepassing dat onder meer gericht is op het realiseren van bijkomende woningen, het realiseren van ruimte voor economische activiteiten en het algeheel versterken van het stedelijk functioneren met gemeenschapsvoorzieningen, recreatieve voorzieningen ...

Het stedelijk aanbodbeleid binnen het plangebied omvat een uitbreiding voor het Jan Yperman ziekenhuis en een inbreidingsproject op de site Pype. Met het RUP wordt een manier gezocht om dit aanbodbeleid op een correcte manier vorm te geven binnen het kader van de aanwezige open ruimte. De open en groene ruimte in het plangebied is immers essentieel voor de dagelijkse leefkwaliteit van de bewoners van de stad Ieper en dient daarnaast als aantrekkingskracht voor bezoekers en toeristen: een kwalitatief (blauw)groen netwerk bepaalt mee de kwaliteit, het karakter en de eigenheid van de stad.

Het RUP Jan Yperman en omgeving geeft uitvoering aan het richtinggevend gedeelte van het GRS en de opgenomen bindende bepalingen met betrekking tot het Jan Yperman ziekenhuis en omliggend open ruimte gebied.

Met het RUP wordt het BPA Sint Jan (MB 10.09.1996) integraal herzien en worden de BPA's Ieperleekanaal De Brieke (MB 28.06.1983) en Industriezone Ieperleekanaal (MB 09.11.1992) gedeeltelijk herzien.

Bij collegebeslissing van 07.05.2018 werd Adoplan aangesteld als ontwerper van het RUP Jan Yperman en omgeving.



## 1.2 BESTAANDE TOESTAND

### 1.2.1 Situering binnen de ruimtelijke structuur van Ieper

Kaart 1: Situering plangebied en afbakening kleinstedelijk gebied Ieper – topografische kaart

Kaart 2: Situering plangebied en afbakening kleinstedelijk gebied Ieper – orthofoto 2017

De stad Ieper situeert zich in het zuidwesten van de provincie West-Vlaanderen, grenzend aan de provincie Henegouwen en nabij Frankrijk. Ieper is vrij excentrisch gelegen, zowel binnen West-Vlaanderen als binnen Vlaanderen. Door zijn uitgebreid voorzieningenniveau en als plaats van tewerkstelling is de stad evenwel de hoofdplaats van de Westhoek en geselecteerd als 'structuurondersteunend kleinstedelijk gebied van regionaal belang'.

Ieper werd tijdens WO I nagenoeg volledig verwoest. De stad werd nadien echter vrij getrouw heropgebouwd volgens de oude middeleeuwse stadsplattegrond. Het centrum van Ieper, met zijn typische wederopbouwarchitectuur, bevindt zich daardoor nog steeds binnen de Vauban-vesten. Het is maar met de stadsuitbreidingen dat vanaf de jaren '60-'70 de stad zich opnieuw 'extra muros' uitspreidde (vijfjarenplannen). De groei manifesteerde zich in een verstedelijkte band rondom het centrum en een noordzuid-gerichte bedrijvigheidsstrip langsheen het Ieperleekanaal. Een belangrijke onderbreking op deze bebouwde krans zijn de waterzieke gronden van de Verdronken Weide in het zuidoosten. Op deze plaats is de (visuele) relatie tussen stad en het omliggende platteland het meest duidelijk waarneembaar. Voorbij zijn verstedelijkt gebied wordt Ieper immers gekenmerkt door een open landelijk gebied met verspreide satellietkernen als Voormezele, Sint-Elooi, Hollebeke, Verbrande Molen, Zwarte Leen, Zillebeke ... Elk van deze kernen worden door het middeleeuws radiaal wegenpatroon verbonden met het centrum.

Het plangebied van het RUP strekt zich uit langsheen 3 radiale wegen: de Pilkemseweg, de Brugseweg en de Zonnebeekseweg. Het gebied bevindt zich ten noordoosten van de verstedelijkte band rond het centrum en ten oosten van de bedrijvenstrip langsheen het Ieperleekanaal. Verder naar het noordoosten situeert zich de A19 en een uitgestrekt open ruimtegebied dat overloopt in de gemeenten Langemark-Poelkapelle en Zonnebeke.

### 1.2.2 Bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied en de directe omgeving

Kaart 3: Plangebied en omgeving – orthofoto 2017

Ondergaande tekstdelen bevatten een omschrijving van de bebouwde ruimte, open ruimte en de netwerken in het plangebied en zijn directe omgeving. Met deze omschrijving moet een eerste inzicht verkregen worden in de werking en ontstaansgeschiedenis van het gebied. De onderlijnde tekst heeft steeds betrekking op het plangebied, de niet-onderlijnde tekst betreft de directe omgeving.

#### 1.2.2.1 Bebouwde ruimte

Kaart 4: Plangebied en omgeving – bebouwde ruimte – orthofoto 2017

De 'bebouwde ruimte' definieert zich als 'de verzameling van entiteiten die zich door hun bebouwde structuur, samenhang en verschijningsvorm onderscheiden van een omliggend open landschap'. De bebouwde ruimte wordt functioneel steeds gekenmerkt door wonen en aan wonen verwante activiteiten zoals bedrijvigheid, diensten, handel ...

## Wonen

- Foto 1: Centrumbebouwing Brugseweg
- Foto 2: Centrumbebouwing Potakker
- Foto 3: Woonlint Pilkemseweg
- Foto 4: Woonlint Briekestraat - Groenestraat
- Foto 5: Woonlint Brugseweg
- Foto 6: Woonlint Zonnebeekseweg
- Foto 7: Wijk Sint-Bartholomeusstraat (Sint-Jan)

Het historisch (heropgebouwd) centrum van Ieper ligt ten zuidwesten van het plangebied. Het stadscentrum bevindt zich binnen de vesten, rondom ligt een sterk verstedelijkte band. De verstedelijkte band, de zogenaamde 'banlieu', ontstond na WO I als gevolg van de vijfjarenplannen en werd sterk geënt op de tuinwijkgedachte. De dichte Kalfvaartwijk (ingesloten door de Brugseweg, Jan Ypermanstraat, Zonnebeekseweg en Basculestraat) is een onderdeel hiervan. De bebouwing in de hoek van de Pilkemseweg en de Brugseweg, onderdeel van het plangebied, sluit aan bij de Kalfvaartwijk en maakt ook deel uit van de verstedelijkte band. De verkaveling van Potakker, gebouwd in de jaren '90, betreft één van de meest recente uitbreidingen.

De groei van de stad na WO I resulteerde eveneens in een aantal prominente bebouwingslinten langsheen de radiale uitvalswegen. De historische linten hebben zich doorheen de jaren sterk uitgebreid, voornamelijk met open bebouwing. De woonlinten langsheen de Brugseweg en Zonnebeekseweg, onderdeel van het plangebied, zijn hier een voorbeeld van. De steeds verdere uitwaaiëring deed ook een aantal nieuwe linten ontstaan. De bekendste voorbeelden bevinden zich in het plangebied: de Pilkemseweg, Briekestraat en Groenestraat.

Voorbij zijn verstedelijkt gebied wordt het 'bebouwde' Ieper gekenmerkt door verspreide historische satellietkernen als Voormezele, Sint-Elooi, Hollebeke, Verbrande Molen ... Elk van deze kernen ontstond langsheen een kruispunt van wegen. De kern van Sint-Jan is hier ook een voorbeeld van. De hierboven vermelde nieuwe woonlinten zorgden er echter voor dat de kern van Sint-Jan morfologisch vergroeid geraakte met de verstedelijkte band rondom het centrum. Mede hierdoor werd begin de jaren 2000 deze kern uitgebreid met een ingesloten woonverkaveling: de woonomgeving van de Sint-Bartholomeusstraat, opgevat als een woonwijk rondom een driehoekige dries.

## Bedrijvigheid

- Foto 8: Site Pype (gezien vanuit Jan Ypermanstraat)
- Foto 9: Site Pype (gezien vanaf White House Cemetery)
- Foto 10: Site Pype (oprit)
- Foto 11: Site Pype (achterzijde)
- Foto 12: Site Pype (parking)

Naast de nieuwe 'extra muros' woonwijken realiseerden de ambitieuze vijfjarenplannen uit de jaren '60 – '70 ook een sterke economische expansie. De noordzuid-gerichte industriezone langsheen het Ieperleekanaal, verder ten westen van het plangebied, is hiervan het meest sprekende voorbeeld. Het regionaal bedrijventerrein vormt een aparte ruimtelijke entiteit in het stedelijk landschap met een eigen structuur en schaalgrootte.

Enkel in het uiterste zuiden van de bedrijvenstrip verweven de gebouwen zich met de stedelijke woonbebouwing en bevinden er zich lokale bedrijven op kleinere percelen. Pilkemseweg 21 tot en met 25 (oneven nummers), gelegen in het plangebied, zijn hiervan het kleinste voorbeeld.

Eind de jaren '90 ontstond ten noordoosten van het plangebied, in de hoek van de N38 en de eerder genoemde industriezone, de Flanders Language Valley. Het kantorenpark, opgezet rond het spraaktechnologiebedrijf Lernout & Hauspie (L&H), wijzigde na het faillissement van L&H in 2001 van naam naar Ieper Business Park (IBP) of het bedrijventerrein Ter Waarde. Momenteel zijn onder meer de Politie, stadsdiensten en het OCMW er gevestigd.

Naast deze grotere zones ontstonden eveneens enkele kleinere KMO-zones van lokaal niveau: de KMO-zone Kruiskalsijde aan de Zonnebeekseweg – Potijzestraat en de voormalige site Pype langs de Brugseweg. De voormalige site Pype is in eigendom van de familie Pype. De site wordt thans niet meer verhuurd aan het bedrijf Pype maar staat in de volksmond nog zo gekend. De site is momenteel in gebruik door het boekhoudkantoor Bo Fisc (bureaugebouw), de dansschool Sinerjey / Da Jump, het Vlaams Kruis en enkele kleine KMO's.

### Diensten en handel

Foto 13: Centrum Sint-Jan

Foto 14: Jan Yperman ziekenhuis met inrit spoed (voorplan) en vleugel met 7 verdiepingen (achterplan)

Het voorzieningenniveau van Ieper (zowel publieke, commerciële als recreatieve) is er één van stedelijk niveau met regionale reikwijdte. De meeste voorzieningen bevinden zich in het historisch centrum. Buiten het historisch centrum komen langsheen enkele historische gegroeide kernen ook kleinere concentraties voor. Binnen het plangebied is dit zo in de kern van Sint-Jan: Sint-Jan Baptistkerk, ontmoetingscentrum Cieper, vrije basisschool Sint-Jan, huisarts Hans Feys, apotheek Jo Ferret, wijnhandel Vion, bakkerij Nuytten, slagerij Marnick, auto-electro Devos Oscar, café 't Hof van Commerce en B&B Villa Vanilla.

Het Jan Yperman ziekenhuis kent zijn oorsprong in 1976 toen op de locatie een rust- en verzorgingstehuis gebouwd werd. Eind de jaren '80 groeide dit uit tot het Onze-Lieve-Vrouw ziekenhuis. In 1998 fusioneerde het ziekenhuis met de kliniek van de Zwarte Zusters (Ieper) en het Mariaziekenhuis (Poperinge) en kreeg het de naam Jan Yperman ziekenhuis. In 2007 werden alle activiteiten in Ieper gecentraliseerd op de voormalige site van het Onze-Lieve-Vrouweziekenhuis, de antenne in Poperinge werd behouden. Om de centralisatie mogelijk te maken werd in 2002 een nieuwbouwproject opgestart dat afgerond werd in 2015: (2002-2007) een Y-vormige nieuwe vleugel van 7 verdiepingen en de verbouwing van de zuidvleugel met 4 verdiepingen – (2007-2009) renovatie van alle diensten – (2009-2015) een nieuw inkomgebouw en geriatrie-afdelingen.

### 1.2.2.2 Open ruimte

Kaart 5: Plangebied en omgeving – open ruimte – orthofoto 2017

De 'open ruimte' definieert zich als 'de verzameling van entiteiten die een open karakter hebben'. In de open ruimte kan bebouwing voorkomen maar domineert de openheid.

#### Omgevend agrarisch landschap

Het plangebied bevindt zich in de noordoostelijke de rand van het bebouwde verstedelijkte gebied van Ieper. Rondom dit verstedelijkte gebied betreft Ieper één open agrarisch landschap. De ruimere noordoostelijke agrarische omgeving kenmerkt zich hierdoor louter door een aaneenschakeling van akkers en weiden, onderbroken door de uitlopers van woonlinten.

Op kaart lijken de woonlinten slechts in beperkte mate een inbreuk te plegen op de openheid van het landschap. In de dagdagelijkse waarneming van het landschap, namelijk bij verplaatsing over de weg, is de openheid achter de lintbebouwing echter slechts sporadisch zichtbaar. Plaatselijk zijn er in de linten wel open ruimtecorsidors die een structurende verbinding maken met het achterliggende open gebied.

Langsheen de Brugseweg bevindt zich zo'n verbinding, met name tussenin Brugseweg 341/361 en Brugseweg 290/312. De verbinding vormt eveneens de grens van het afgebakend kleinstedelijk gebied.

### Stedelijk agrarisch landschap

- Foto 15: Helihaven en N open ruimtegebied (voorplan) en site Pype (achterplan)
- Foto 16: N open ruimtegebied (voorplan – zicht op White House Cemetery) en Z open ruimtegebied (achterplan – zicht op Schaartjesbeek / Uterste Veste)
- Foto 17: N open ruimtegebied (voorplan) en Z open ruimtegebied (achterplan)
- Foto 18: N open ruimtegebied (voorplan – zicht op vijverstructuur) en Sint-Jan (achterplan)
- Foto 19: N open ruimtegebied met zicht op hoeve Groenestraat 39
- Foto 20: Z open ruimtegebied (zicht vanuit Sint-Bartholomeusstraat)
- Foto 21: N open ruimtegebied met Jan Yperman ziekenhuis (zicht vanaf Bellewaerdepad)

De parallelle ontwikkeling van uitdijnende woonlinten en woonwijken, bedrijventerreinen en stedelijke voorzieningen met een groot ruimtebeslag maakten dat het plangebied van dit RUP gekenmerkt wordt door 2 ingesloten stedelijke agrarische landschappen.

Het noordelijk gebied wordt ingesloten door de site van het Jan Yperman ziekenhuis, de voormalige site van Pype, de verkaveling van de Potakker en de woonlinten van de Pilkemseweg, Briekestraat, Groenestraat en Brugseweg. Het gebied kent nog 1 actieve hoeve: Groenestraat 39.

Het zuidelijk gebied wordt omrand door de KMO-zone Kruiskalsijde, de woonlinten van de Brugseweg en Zonnebeekseweg, de verkaveling van de Sint-Bartholomeusstraat en de bewoning langsheen de Jan Ypermanstraat. Het gebied kent nog 1 actieve hoeve: Brugseweg 184.

### Beken

- Foto 22: Bellewaerdepad in N open ruimtegebied (met rechts Bellewaerdebeek en links site Pype)
- Foto 23: Bellewaerdepad in Z open ruimtegebied (met links Bellewaerdebeek)
- Foto 24: Boezem Bellewaerdebeek in N open ruimtegebied
- Foto 25: Boezem Bellewaerdebeek in Z open ruimtegebied

De Bellewaerdebeek en Schaartjesbeek vormen beide een natuurlijk structurerend element die het plangebied, het stedelijk gebied, binnendringen.

De Bellewaerdebeek ontspringt meer zuidelijk, op de West-Vlaamse heuvelrug in Zillebeke, en snijdt zich in het landschap. De beek creëert een kleine valleistruktuur die zich van oost naar west doorheen het plangebied uitstrekt.

De noordzuid-gerichte Schaartjesbeek, welke van de Zonnebeekseweg richting Bellewaerdebeek stroomt, is een restant van de verdwenen 'Uterste Veste'. De beek wordt langs de zijde van de stad hierdoor eveneens begeleid door een microreliëfstructuur, met name een aarden wal.

#### Historische achtergrondinformatie

De Uterste Veste betreft de tweede stadsomwalling daterend uit de 1<sup>e</sup> helft van de 14<sup>e</sup> eeuw. In de 12<sup>e</sup> en 13<sup>e</sup> eeuw groeide de bevolking van de stad Ieper immers zodanig aan dat buiten de stadswallen nieuwe stadswijken ontstonden. Om ook deze bewoners te beschermen, bouwde men toen een tweede (uterste) omwalling. De omwalling bestond uit een 18m brede en 2m diepe gracht, aan de binnenkant bevond zich een aarden wal met bovenop een palissade.

De Uterste Veste, ongeveer 7,6km lang, diende na het Beleg van Ieper in 1383 afgebroken te worden. De gracht en aarden wal bleven echter op sommige plaatsen nog lang zichtbaar in het landschap. Vandaag betreft de huidige Schaartjesbeek en het begeleidend wallichaam nog steeds een restant van de Uterste Veste. Na onderzoek door CO7 bestaat het vermoeden dat de Uterste Veste eveneens de voormalige site Pype doorkruiste.

## Ieper Open Golf

Tussen in de industriezone langs het leerleekanaal en het Ieper Business Park bevindt zich het 13ha grote terrein van Ieper Open Golf. Het meest zuidelijk deel van dit golfterrein bevindt zich binnen het plangebied.

## Militaire begraafplaats 'White House Cemetery'

Foto 26: Militaire begraafplaats White House Cemetery

De militaire begraafplaats bevindt zich net ten zuiden van het woonlint langs de Brugseweg en is visueel verbonden met het zuidelijk stedelijk agrarisch landschap. De begraafplaats, net geen halve hectare groot, werd beschermd als de 'White House Cemetery' (ID 201129). De begraafplaats werd genoemd naar 'White House' dat gelegen was op de weg van Ieper naar Sint-Jan.

## Restruimtes

Naast de hierboven vermelde open gebieden, bevinden zich in het plangebied nog 2 restruimtes. Een 'restruimte' betreft een overgebleven open ruimte zonder duidelijke functie.

De eerste restruimte betreft het perceel gelegen tussen Pilkemseweg 19 en 21. Centraal onder het perceel loopt van oost naar west de ingebuisde Bellewaerdebeek, in het westen sluit het perceel aan op de industriezone van het leerleekanaal. Het perceel wordt momenteel als weiland gebruikt.

De tweede restruimte betreft de directe omgeving van de voormalige site Pype. De ruimte start langs de Brugseweg en loopt langs de Bellewaerdebeek door naar een weiland ingesloten door de voormalige gebouwen van Pype en de bewoning langs de Brugseweg en Potakker. Het deel langs de Brugseweg en Bellewaerdebeek wordt visueel gekenmerkt door grote rijen volwassen Canadese populieren.

### 1.2.2.3 Netwerken

De 'netwerken' zijn de verbindende elementen tussen de verschillende activiteiten in de functionele ruimte. Ook 'netwerken' zijn als duidelijk herkenbare elementen in het fysieke landschap ingeschreven: wegen, voetpaden, fietspaden, spoorwegen, waterwegen ... Omdat het plangebied geen spoor- noch waterwegen bevat, worden de netwerken ingedeeld volgens hun gebruikers in 'netwerken voor gemotoriseerd verkeer' (personenwagens en openbaar vervoer) en 'netwerken voor traag verkeer' (voetgangers en fietsers).

## Netwerken voor gemotoriseerd verkeer: personenwagens en openbaar vervoer

Kaart 6: Plangebied en omgeving – netwerken gemotoriseerd verkeer – orthofoto 2017

De belangrijkste verkeersader van de stad Ieper betreft de Noorderring/N38, een primaire weg categorie II. De Noorderring/N38 geeft aansluiting met de A19 en het Vlaamse wegennet. De Noorderring/N38 kent een oost-west oriëntering en omarmt het stadscentrum. De verkeersas snijdt door zijn breed wegprofiel en grootschaligheid de stad Ieper in een noordelijk en zuidelijk deel. De Noorderring/N38 situeert zich ten noorden van het plangebied.

De belangrijkste ontsluitingswegen worden in hoofdzaak gevormd door het stervormig radiaalconcentrisch (middeleeuws) patroon dat vertrekt vanuit het stadscentrum. De meeste van deze wegen zijn als het ware bovenop de andere structuurdragers gelegd. Het zijn vaak kaarsrechte wegen die weinig rekening houden met het reliëf en het waterlopenpatroon en als dusdanig vaak een barrière zijn in het landschap. Het plangebied en zijn directe omgeving omvat 3 van deze wegen: de Pilkemseweg richting noorden (vanaf het kruispunt Briekestraat), de Brugseweg/N313 richting Langemark-Poelkapelle en de Zonnebeekseweg/N332 richting Zonnebeke. Ook de dwarse verbinding tussen de Pilkemseweg en Brugseweg, gevormd door de as Briekestraat-Groenestraat, betreft een ontsluitingsweg.

De as Pilkemseweg-Briekestraat-Groenestraat kent gemengd verkeer met een snelheidsregime van 50km/u. De Pilkemseweg heeft aan één zijde van de straat gemarkeerde parkeerplaatsen, in de Briekestraat en Groenestraat wisselen de parkeerplaatsen van zijde. In de as Briekestraat-Groenestraat geldt een verbod op zwaar verkeer. De as wordt eveneens bediend door de buslijn 95 Roeselare – Langemark – Ieper met haltes ter hoogte van het Jan Yperman ziekenhuis, op de site van het Jan Yperman ziekenhuis en net voor het kruispunt met de Brugseweg.

De Brugseweg en Zonnebeekseweg kennen een snelheidsregime van 70 km/u met uitzondering van de zones in de bebouwde kom. In beide straten wisselen de parkeerplaatsen van zijde. In de Brugseweg bevinden de parkeerplaatsen zich achter een belijnd (niet-fysiek) afgescheiden fietspad, in de Zonnebeekseweg is dit een fietssuggestiestrook. De Zonnebeekseweg wordt bediend door buslijnen 84 Ieper – Wervik (Geluwe) – Menen – Moeskroen en 94 Roeselare – Passendale – Ieper met haltes ter hoogte van de Vloei en het kruispunt met de Jan Ypermanstraat.

De Pilkemseweg richting zuiden (vanaf het kruispunt met de Briekestraat) staat geselecteerd als erftoegangsweg, een lokale weg categorie III.

## Netwerken voor traag verkeer: voetgangers en fietsers

Kaart 7: Plangebied en omgeving – netwerken traag – orthofoto 2017

Foto 22: Bellewaerdepad in N open ruimtegebied (met rechts Bellewaerdebeek en links site Pype)

Foto 23: Bellewaerdepad in Z open ruimtegebied (met links Bellewaerdebeek)

Het plangebied bevindt zich buiten het historisch stadscentrum en net buiten de sterk verstedelijkte band rond het centrum. Het traag verkeer in en direct rondom het plangebied krijgt in hoofdzaak vorm door fietsers, minder door voetgangers. Het netwerk kan globaal in 4 categoriën opgedeeld worden: het bovenlokaal, lokaal en toeristische netwerk en het netwerk van trage wegen.

Het bovenlokaal netwerk zijn de functionele fietsroutes zoals bepaald door de provincie. Via deze routes worden de belangrijkste kernen en attractiepolen met elkaar verbonden. De verplaatsingen via deze routes zijn hierdoor 'functioneel', met name voor het werk, om te winkelen, schoolroutes ... Het bovenlokaal netwerk volgt door zijn opzet logischerwijs het radiaalconcentrisch (middeleeuws) wegpatroon.

Binnen het plan is de as Pilkemseweg-Briekestraat, de Brugseweg en Zonnebeekseweg opgenomen in het bovenlokaal netwerk. De as Pilkemseweg-Briekestraat is eveneens onderdeel van het toeristisch fietsknooppuntennet en staat via de Kalfvaart in verbinding met de Hoge Wieltjesgracht en het ruimere historisch centrum.

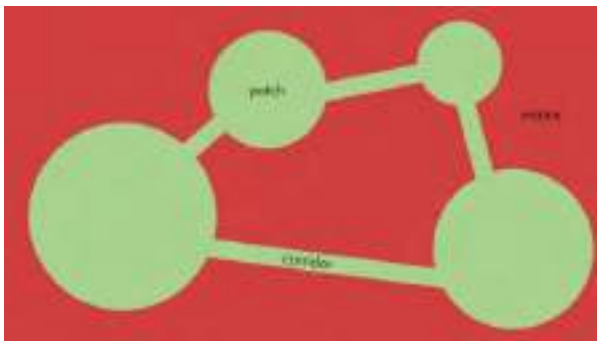
Het lokaal fietsnetwerk, bepaald door de gemeente, verfijnt de maas van het bovenlokaal net. In het plangebied is de Groenestraat hierbinnen opgenomen en vormt de verbinding tussen de as Pilkemseweg-Briekestraat en de Brugseweg. Het lokaal net loopt verder naar het zuiden via de Potijzestraat en Kruiskalsijdestraat naar het bovenlokaal net van de Zonnebeekseweg.

Bovenop de vermelde (functionele) netwerken, bevinden zich in het plangebied eveneens delen van het trage wegennet. Trage wegen zijn enkel bestemd voor niet gemotoriseerd verkeer. In het plangebied bevindt zich 1 trage weg met name Bellewaerdebeekpad. Het pad vormt een verkeerveilige dwarse verbinding tussen de Potijzestraat, Brugseweg en de Pilkemseweg. Meer naar het zuiden bevinden zich gelijkaardige trage wegen in de woonwijk de Vloei en de Hovelandwijk. Via deze routes wordt doorheen het verstedelijkt gebied een verkeersveilige fietsverbinding gemaakt tussen de Zonnebeekseweg en de Meenseweg.

#### 1.2.2.4 Conclusie: een autonome bebouwde en open ruimte

Kaart 8: Plangebied en omgeving – een stedelijke randzone met een autonome bebouwde en open ruimte

##### Een verstedelijkt landschap met een duidelijke patch-corridor-matrix-structuur



Figuur 1: Patch-corridor-matrix-model

Elk landschap, zowel een verstedelijkt als een eerder natuurlijk landschap, kan steeds gezien worden als een tekening met verschillende bouwstenen. Elke bouwsteen heeft een eigen identiteit. De relatie en het samenspel tussen de bouwstenen creëert het verhaal van het landschap en zijn ruimtelijke structuur. Hiervan uitgaande

wordt een landschap vaak geanalyseerd in een patch-corridor-matrix-systeem (figuur 1). De matrix is steeds het dominante en meest wijd verspreide landschapselement waarin alles in elkaar overloopt, de zogenaamde tussenruimte. Een patch betreft een wel afgebakende bouwsteen (een cel) die zich sterk onderscheidt van de matrix. Een verbinding tussen 2 patches wordt gevormd door een corridor.

Voorbeeld: in een sterk beboste omgeving wordt de matrix gevormd door het bos, zijn open plekken in het bos patches en de paden tussen deze plekken de corridors.

De omgeving van het plangebied kent 2 van deze patch-corridor-matrix-systemen: (1) buiten de grenslijn van het verstedelijkt gebied en (2) binnen de grenslijn van het verstedelijkt gebied. Buiten de grenslijn van het verstedelijkt gebied vormen akkerlanden, weilanden, beken, grachten, boerenwegen ... de open matrix. Gehuchten, woonkernen en dorpen zijn er de bebouwde afgebakende patches en kennen een verbinding via harde corridors als wegen en spoorlijnen. Binnen de grenslijn van het verstedelijkt gebied werkt het systeem omgekeerd. De matrix wordt er gevormd door de bebouwde ruimte en harde netwerken. Parken, akkerlanden, golfterreinen ... vormen er de afgebakende open ruimtepatches die met elkaar in verbinding staan via corridors van natuurlijke en trage netwerken zoals beken en fietspaden.

Het plangebied is gelegen binnen het verstedelijkt systeem (zie kaart 8). De bebouwde matrix wordt er vormgegeven door het stadscentrum in het zuidwesten en de bebouwing langsheen de 3 radiale verkeersassen en verbindingen (Pilkemseweg, Brugseweg, Zonnebeekseweg en de as Briekestraat-Groenestraat). Het gebied kent 2 opvallende grote open ruimtepatches bestaande uit open akker- en weilanden. De patches zijn met elkaar verbonden via een natuurlijke en zachte corridor, met name de Bellewaerdebeek en het langsliggend fietspad.

### Een spanningsveld tussen de autonome stedelijke matrix en open ruimtepatches



Figuur 2: Gedogen of autonome verweving

Het fietspad langsheen de Bellewaerdebeek start aan de Potijzestraat (de oostelijke rand van het verstedelijkt gebied) en loopt tot aan de Pilkemseweg (de achterzijde van de industriezone van het leperleekanaal). Het pad kent een 'dead-end'-structuur door een gebrek aan functionele noordzuid-aantakkingen (zie kaart 7). Als gevolg hiervan vormen de open ruimtepatches 2 op zichzelf staande en in zichzelf gekeerde gehelen. De patches kennen geen relatie met de stedelijke structuur en zijn functioneel niet verbonden met de stedelijke matrix. In het plangebied leven de bebouwde matrix en de open ruimtepatches autonoom naast elkaar. Ze ondervinden geen hinder van elkaar en gedogen elkaar.

Bij deze conclusie dient echter een kanttekening gemaakt te worden. De bebouwde sites van het Jan Yperman ziekenhuis en Pype vormen momenteel 2 instulpingen in de open ruimtepatches (zie kaart 8). Beide bebouwde intrusies wensen verder uit te breiden en meer open ruimte in te nemen. Er dient aangenomen te worden dat momenteel een spanningsveld bestaat tussen de bebouwde matrix en open ruimtepatches. Het 'autonoom' en 'gedogen' naast elkaar leven staat onder druk.



## 1.2.3 Juridisch ruimtelijke structuur

### 1.2.3.1 Vergunningen

Kaart 9: Plangebied – verkavelingen

Verkavelings- vergunningen	VK02_020/1	Pilkemseweg 60 en 62, afgeleverd op naam van Boudry Odiel
	VK02_031/1	Brugseweg 115, afgeleverd op naam van Verhaeghe Wve.
	VK02_031/2	Brugseweg 121, afgeleverd op naam van Verhaeghe Wve.
	VK02_036/1	Pilkemseweg 17 en 19, afgeleverd op naam van Moleux Robert
	VK02_052/1	Pilkemseweg 31 en 33, afgeleverd op naam van Goemaere Gerard
	VK02_053/1	Pilkemseweg 37 en 39, afgeleverd op naam van Verhaeghe Valerius
	VK02_057/1	Pilkemseweg 15 en 15A-15C, afgeleverd op naam van W.I.H.
	VK02_059/3 VK02_059/4	Pilkemseweg 23 en 25, afgeleverd op naam van Yper Bricks NV
	VK02_063/1 VK02_063/2	Pilkemseweg 38-42 (even nummers), afgeleverd op naam van Kesteloot Leona
	VK02_063/3 VK02_063/4	Potakker 2 en 1-31 (oneven nummers), afgeleverd op naam van Kesteloot Leona (versie 3) en Meersman Marc (versie 4)
	VK02_071/1	Zonnebeekseweg 145, afgeleverd op naam van Callewaert
	VK02_072/1	Brugseweg 117 en 119, afgeleverd op naam van Noyez José
	VK02_073/1	Potakker 6-12 (even nummers) en 33-41 (oneven nummers), afgeleverd op naam van W.I.H.
	VK02_078/1	Potakker 14-30 (even nummers), afgeleverd op naam van W.I.H.
	VK02_081/1 VK02_081/2	Zonnebeekseweg tussen 161 en 179 (oneven nummers excl. 167-171), afgeleverd op naam van Soenen Consoorten (versie 1) en Gamme Herman (versie 2)
	VK02_081/3	Zonnebeekseweg tussen 171 en 179, afgeleverd op naam van D'Hulster Wilfried
	VK02_082/1	Brugseweg 150 en 152, afgeleverd op naam van Decaestecker Andrea – Schreel Hilde
	VK02_095/1	Pilkemseweg tussen 48 en 54, afgeleverd op naam van Panneel Luc
	VK06_026/1	Sint-Bartholomeusstraat 1-17, afgeleverd op naam van Declimmo NV
	VK06_036/1	Brugseweg 259 en 261, afgeleverd op naam van Vermeulen Anna

### 1.2.3.2 Verordeningen

Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen	<p>Gewestelijke verordening van 29.04.1997 inzake wegen voor voetgangersverkeer.</p> <p>Gewestelijke verordening van 08.07.2005 inzake openlucht recreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven.</p> <p>Gewestelijke verordening van 05.06.2009 en gewijzigd op 18.02.2011 inzake toegankelijkheid.</p> <p>Gewestelijke verordening van 05.07.2013 en gewijzigd op 15.07.2016 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.</p> <p>Gewestelijke verordening van 09.06.2017 inzake breedband.</p>
Provinciale stedenbouwkundige verordeningen	<p>Provinciale verordening van 23.07.2008 inzake het overwelven van baangrachten.</p>
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen	<p>Gemeentelijke verordening van 06.10.1997 inzake reclames, uithangborden, opschriften en andere publiciteitsmiddelen, aangebracht op vaste constructies.</p> <p>Gemeentelijke verordening van 06.03.2006 ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed.</p> <p>Gemeentelijke verordening van 02.03.2009 betreffende een financiële waarborg bij werken die een risico voor het openbaar domein inhouden.</p> <p>Gemeentelijke verordening van 02.03.2009 betreffende de aanplant en het rooien van houtige beplantingen.</p>

### 1.2.3.3 Verordenende plannen

- Kaart 10: Plangebied en omgeving – gewestplan Ieper-Poperinge (KB 14.08.1979 en gewijzigd bij BVR 11.06.1996)
- Kaart 11: Plangebied en omgeving – resterend deel BPA Ieperleekanaal De Brieke (MB 28.06.1983)
- Kaart 12: Plangebied en omgeving – resterend deel BPA Industriezone Ieperleekanaal (MB 09.11.1992)
- Kaart 13: Plangebied en omgeving – BPA Sint-Jan (MB 10.09.1996)
- Kaart 14: Plangebied en omgeving – RUP Kalfvaart (BD 05.02.2004)
- Kaart 15: Plangebied en omgeving – RUP Dehemlaan (BD 01.03.2007)
- Kaart 16: Plangebied en omgeving – RUP De Vloei (BD 12.04.2012)
- Kaart 17: Plangebied – rooilijnplannen

Gewestplan	Onderdeel plangebied – zone excl. BPA's: gewestplan Ieper-Poperinge (KB 14.08.1979 en gewijzigd bij BVR 11.06.1996).
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (en eventueel herbevestigde agrarische gebieden)	Geen.
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	PRUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Ieper (BVR 06.07.2007) – meer detail: zie punt 2.2.2
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	<p>Aangrenzend – zuidwesten: RUP Kalfvaart (BD 05.02.2004)</p> <p>Aangrenzend – westen: RUP Dehemlaan (BD 01.03.2007)</p> <p>Aangrenzend – zuidoosten: RUP De Vloei (BD 12.04.2012)</p>

<b>Algemeen Plan van Aanleg</b>	Geen.
<b>Bijzondere plannen van aanleg</b>	Onderdeel plangebied – omgeving Pilkemseweg: deel van BPA Ieperleekanaal De Brieke (MB 28.06.1983) – meer detail: zie punt 2.3.2 Onderdeel plangebied – omgeving Pilkemseweg: deel van BPA Industriezone Ieperleekanaal, welke een gedeeltelijke herziening betreft op het hierboven vermeld BPA (MB 09.11.1992) – meer detail: zie punt 2.3.2 Onderdeel plangebied – omgeving Sint-Bartholomeusweg, VK06_026/1: BPA Sint-Jan (MB 10.09.1996) – meer detail: zie punt 2.3.2
<b>Rooilijnplannen</b>	Rooilijnplan Groenestraat/Briekestraat (plan-ID: 2.45_00028_00001) Rooilijnplan Pilkemseweg (plan-ID: 2.45_00013_00004) Rooilijnplan Potijzestraat (plan-ID: 2.45_00009_00001)

### 1.2.3.4 Natuur

#### Internationaal of Europees niveau

Kaart 18: Plangebied en omgeving – speciale beschermingszones

<b>Habitatrichtlijngebieden</b> (Europese Richtlijn 92/43/EEG)	Niet in of nabij het plangebied.
<b>Ramsar-gebieden</b> (Internationale Ramsar-conventie 1971)	Niet in of nabij het plangebied.
<b>Vogelrichtlijngebieden</b> (Europese Richtlijn 79/409/EEG)	Niet in of nabij het plangebied.

#### Vlaams niveau

Kaart 19: Plangebied en omgeving – historisch permanente graslanden, VEN-gebieden en reservaten

Kaart 32: Plangebied en omgeving – biologische waarderingskaart versie 2

<b>Historisch permanente graslanden (HPG)</b> (Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997 en landbouwwetgeving)	Niet in of nabij het plangebied.
<b>Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)</b> = grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) <b>Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)</b> = natuurverbindings- en natuurverwevingsgebieden (Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997)	Niet in of nabij het plangebied.

<p><b>Biologische waarderingskaart (BWK)</b> (Decreet betreffende het Natuurbehoud)</p>	<p>Het open ruimtegebied ten noordoosten van de Brugseweg (stedelijk open ruimtegebied):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 biologisch zeer waardevolle zones: <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) De waterstructuur tussen het Jan Yperman ziekenhuis en het woonlint van de Brugseweg: eutroof water met een bomenrij;</li> <li>(2) De Bellewaerdebeek met het natuurlijk overstromingsgebied op het perceel met capakey 33302A0173/02B000 (eigendom van de stad Ieper): eutroof water met een bomenrij.</li> </ul> </li> <li>- 3 biologisch waardevolle zones: <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) Ter hoogte van de hoeve Groenestraat 39: soortenrijk permanent cultuurlandschap en een bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilgen;</li> <li>(2) De bufferzone rondom het Jan Yperman ziekenhuis: jong loofbos (exclusief populier);</li> <li>(3) De waterbuffer van het Jan Yperman ziekenhuis: recent gegraven of vergraven eutroof water.</li> </ul> </li> </ul> <p>Het open ruimte-gebied ten zuidwesten van de Brugseweg (stedelijk landbouwgebied):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 biologisch zeer waardevolle zones: <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) De waterstructuur achter de hoeve Brugseweg: veedrinkpoel met bomenrij;</li> <li>(2) De 'boezem' ten zuiden van de Bellewaerdebeek, ter hoogte van de kruising met de Potijzestraat: eutroof water met bomenrij.</li> </ul> </li> <li>- 1 complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen: De zone van de Schaartjesbeek (als restant van de Uterste Veste): een soortenarm permanent cultuurgrasland, een bomenrij, een houtkant en een veedrinkpoel</li> <li>- 1 complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen: De zone van achter en rondom Zonnebeekseweg 177-217 (oneven nummers): een soortenarm permanent cultuurgrasland, een bomenrij en een houtkant</li> </ul> <p>Bellewaerdepad: 1 complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen: Weg met bomen.</p>
<p><b>Bosreservaten</b> (Bosdecreet 1990)</p>	<p>Niet in of nabij het plangebied.</p>
<p><b>Duinreservaten</b> (Duinendecreet 1993)</p>	<p>Niet in of nabij het plangebied.</p>

<b>Natuurreservaten</b> (Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997)	Niet in of nabij het plangebied.
---	----------------------------------

### 1.2.3.5 Water

Kaart 20: Plangebied en omgeving – waterlopen

Kaart 21: Plangebied en omgeving – overstromingsgevoelige gebieden 2017

<b>Beschermingszones grondwaterwinnings</b> (decreet houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer 1984)	Niet in het plangebied.
<b>Bevaarbare waterlopen, onbevaarbare waterlopen en grachten</b> (Vlaams Hydrografische Atlas)	Binnen het plangebied bevindt zich 2 geklasseerde waterlopen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bellewaerdebeek - WY.7.8 (2e categorie)</li> <li>- Schaartjesbeek – WY.7.8.1 (2e categorie)</li> </ul>
<b>Overstromingsgevoelige gebieden 2017</b> (decreet Integraal Waterbeleid 2003)	Ongeveer 50ha van het plangebied (totaal: +/- 80ha) is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het betreft in hoofdzaak het centraal en zuidelijk deel.  Ongeveer 0,5ha van het plangebied is gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied. Dit gebied betreft de 'boezem' van de Bellewaerdebeek ter hoogte van de kruising met de Potijzestraat.
<b>Signaalgebied</b>	Niet in het plangebied.

### 1.2.3.6 Erfgoed

#### Bouwkundig erfgoed

Kaart 22: Plangebied – vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed

Kaart 23: Plangebied en omgeving – beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten

<b>Vastgestelde Inventaris Bouwkundig Erfgoed</b> (decreet tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten 1976 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	ID22693	La Brique Military Cemetery No 1, tussen Briekestraat 86 en 90
	ID29928	White House Cemetery, naast Brugseweg 215
	ID75220	Houten noodwoning, Brugseweg 164
	ID35359	Britse betonconstructie, gelegen in akkerland achter Brugseweg 176
	ID32526 ID66260	<i>Onmiddellijk palend aan het plangebied</i> Belgische graven, rondom kerk met ID66260 Parochiekerk Sint-Jan Baptist, Brugseweg 269
<b>Beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten</b>	ID12962	(monument) La Brique Militair Cemetery No 1, tussen Briekestraat 86 en 90
	ID12956	(monument) White House Cemetery, naast Brugseweg 215

(decreet tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten 1976 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	ID12116	(monument) Houten noodwoning, Brugseweg 164
		<i>Er zijn geen beschermde monumenten of stads- en dorpsgezichten onmiddellijk palend aan het plangebied</i>

### Landschappelijk erfgoed

Kaart 24: Plangebied en omgeving – vastgestelde landschapatlas, inventaris houtige beplantingen met erfgoedwaarden en inventaris historische tuinen en parken

Kaart 25: Plangebied en omgeving – beschermde landschappen

<b>Vastgestelde Inventaris Houtige Beplantingen met Erfgoedwaarde en Inventaris Historische Tuinen en Parken</b> (decreet betreffende Landschapszorg 1996 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Niet in of onmiddellijk palend aan het plangebied.
<b>Vastgestelde landschapatlas</b> (decreet betreffende Landschapszorg 1996 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Niet in of onmiddellijk palend aan het plangebied.
<b>Beschermde landschappen</b> (Decreet betreffende Landschapszorg 1996 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Niet in of onmiddellijk palend aan het plangebied.

### Archeologisch erfgoed

Kaart 26: Plangebied – gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt

Kaart 27: Plangebied en omgeving - oorlogspatrimonium

Kaart 28: Plangebied en omgeving – vastgestelde inventaris archeologisch erfgoed

Kaart 29: Plangebied en omgeving – beschermde archeologische sites

<b>Gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt</b> (Vaststelling d.d. 01.01.2017 door agentschap Onroerend Erfgoed)	De site van het Jan Yperman ziekenhuis ligt integraal in een zone waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt.	
<b>Vastgestelde inventaris archeologische zones</b> (Decreet houdende Bescherming van het Archeologisch Patrimonium 1993 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	ID11898	Het zuidwestelijk deel van het plangebied is gelegen binnen de vastgestelde archeologische zone van de historische stadskern van Ieper. <i>De archeologische zone loopt verder uit richting stadscentrum.</i>
<b>Beschermde archeologische sites</b> (Decreet houdende Bescherming van het Archeologisch Patrimonium 1993 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Niet in of onmiddellijk palend aan het plangebied.	

<p>Oorlogspatrimonium</p>	<p>Binnen het plangebied van het voorliggend RUP bevinden zich 2 beschermingszones in functie van de boogvormige frontlinies ('de Ypres Salient' of 'leperboog'), die samenviel met de West-Vlaamse heuvelrug en de rug van Westrozebeke, uit de Eerste Wereldoorlog:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 'Beschermingszone: 2. Ingericht frontgebied' van 0,58 ha ten noordwesten van de Brugseweg en ten noorden van de Bellewaerdebeek;</li> <li>- 'Beschermingszone: 4. Randgebied' langs de beide zijden van de Bellewaerdebeek: <ul style="list-style-type: none"> <li>o 5,13 ha ten noordwesten van de Brugseweg en ten noorden van de Bellewaerdebeek;</li> <li>o 0,22 ha ten noordwesten van de Brugseweg en ten zuiden van de Bellewaerdebeek;</li> <li>o 9,66 ha ten zuidoosten van de Brugseweg en ten zuiden van de Bellewaerdebeek;</li> <li>o 0,54 ha ten zuidoosten van de Brugseweg en ten noorden van de Bellewaerdebeek.</li> </ul> </li> </ul> <p>Daarnaast bevindt het plangebied zich gedeeltelijk in 2 vista's, dit zijn zichtvelden op het landschap:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het gebied langs de Pilkemseweg, het westelijk gedeelte van het plangebied, bevindt zich in het vista vanuit het kruispunt van de Moortelweg met de Briekestraat richting het stadscentrum van Ieper;</li> <li>- Het gebied langs de Zonnebeekseweg, het zuidoostelijk gedeelte van het plangebied, bevindt zich in het vista vanuit de Verlorenhoekstraat richting het stadscentrum van Ieper.</li> </ul> <p>De dichtstbijzijnde Britse loopgraven bevinden zich op 500 m ten oosten van het plangebied.</p>
---------------------------	---

## Atlas der Buurtwegen

Kaart 30: Plangebied – Atlas der Buurtwegen

<p>Atlas der Buurtwegen (1841-1850) en wijzigingen</p>	<p>Binnen het plangebied lopen 3 'chemins' of wegen waarvan de bedding aan de overheid toebehoort (dubbele volle lijn):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chemin nr. 1 (actueel: Pilkemseweg)</li> <li>- Route d'Ypres à Bruges (actueel: Brugseweg)</li> <li>- Route d'Ypres à Zonnebeke (actueel: Zonnebeekseweg)</li> </ul> <p>Binnen het plangebied lopen 2 'sentiers' of voetwegen met een private bedding maar met een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang (dubbele stippellijn)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sentier nr. 26 (zuiden) welke overloopt in nr. 19 (noorden), beide met een breedte van 1,5m (actueel: de sentier start ter hoogte van de kruising van de Bellewaerdebeek met de Brugseweg en loopt naar het noordwesten over de parking van het Jan</li> </ul>
--	---

	<p>Yperman ziekenhuis, de sentier is niet meer zichtbaar).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Sentier nr. 21 met een breedte van 1,5m (actueel: de sentier loopt vanaf de Sint-Jan-Baptistkerk doorheen het zuidelijk woonlint van de Groenestraat, de sentier is niet meer zichtbaar en werd overbouwd door de kerk).</li></ul>
--	---



## 1.3 GEWENSTE TOESTAND

### 1.3.1 Visie: een interactie tussen de bebouwde en open ruimte

Kaart 31: Plangebied en omgeving – een interactie tussen de bebouwde en open ruimte

Het plangebied van onderhavig RUP is gelegen in het afgebakend kleinstedelijk gebied van Ieper waarbinnen een aanbodbeleid gevoerd wordt voor wonen, bedrijvigheid en diensten (zie punt 2). Het plangebied bevindt zich echter in de randzone van het stedelijk gebied waar de open ruimte momenteel nog een sterke structurerende werking kent (zie punt 1.2.2). In dit RUP wensen we het stedelijk aanbodbeleid vorm te geven binnen het kader van de aanwezige open ruimte: we wensen met de open ruimte te interageren zonder ze te verdringen en het bestaand spanningsveld tussen de bebouwde en open ruimte op te lossen. De open ruimte, een kwalitatief (blauw)groen netwerk, wensen we bijgevolg te behouden maar tegelijkertijd ook mee op te nemen in het stedelijk gebeuren. Een groen raamwerk bepaalt immers mee de kwaliteit, het karakter en de eigenheid van de stad. Het raamwerk is essentieel voor de dagelijkse leefkwaliteit van de bewoners en dient als aantrekkingskracht voor bezoekers en toeristen.

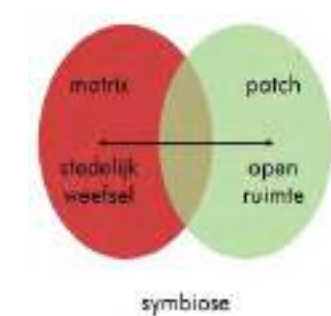
Om dit te doen wordt een visie uitgewerkt die een vernieuwde samenhang en wisselwerking doet ontstaan tussen de bebouwde en open ruimte. De visie gaat uit van een win-winsituatie: een project gebruikt niet enkel de potenties van de omgeving als aanknopingspunt maar creëert evenzeer een meerwaarde voor zijn omgeving. Win-winsituaties worden verkregen door verweving: verweving door verbinding of verweving door symbiose.



Figuur 3: Verweving door een goed nabuurschap – verbinding

Verweving tussen bebouwde en open ruimte in de vorm van een goed nabuurschap betekent dat open ruimte en bebouwde ruimte naast elkaar leven maar de voordelen van de nabijheid benutten.

Voorbeelden: de bebouwing in een woongebied heeft zicht op een natuurgebied, een open ruimtegebied biedt plaats voor een trage weg tussen stedelijke functies, open ruimte dient als verluchting van het omringende stadsweefsel ...



Figuur 4: Verweving door symbiose

Verweving in de vorm van symbiose betreft de maximale vorm van verweving. De bebouwde en open ruimte gaan niet enkel een ruimtelijke maar ook een relationele verbinding met elkaar aan door een intensief gemeenschappelijk gebruik van infrastructuur. Voorbeelden: publiek toegankelijk groen met natuurlijke vijverstructuren, natuurlijke waterbuffering in een nieuwe woonwijk ...

De keuze van de wijze van verweving is steeds afhankelijk van het verweefbaarheidsprofiel van een gebied, met name het potentieel dat een gebied draagt om tot verweving over te gaan.

De open ruimtepatch ten noordwesten van de Brugseweg kent een hoog verweefbaarheidsprofiel. De patch bevindt zich op een noordzuid-gerichte centrumas, zijnde de route van het stadscentrum over het Jan Yperman ziekenhuis naar de omgeving van het Ieper Business Park waar momenteel ook de Politie, stadsdiensten en het OCMW gevestigd zijn.

De open ruimtatch is daarenboven ook doordrongen met de stedelijke matrix ten gevolge van de bebouwde intrusies van het Jan Yperman ziekenhuis en de site Pype. De open ruimte is hier geschikt voor een verweving door symbiose.

De open ruimtatch ten zuidoosten van de Brugseweg kent een lager verweefbaarheidsprofiel. De patch kent gave randen, bevindt zich niet op een centrumas en kent daarenboven landschappelijk zeer waardevolle elementen zoals een deel van de Uterste Veste (Schaartjesbeek met begeleidend wallichaam). De open ruimte is hier geschikt voor een verweving door middel van een goed nabuurschap.

## 1.3.2 Programma en programma-alternatieven

### 1.3.2.1 Uitbreiding van het Jan Yperman Ziekenhuis

#### Bestaande toestand

Figuur 5: Plattegrond site Jan Yperman ziekenhuis

Het Jan Yperman ziekenhuis kent zijn oorsprong in 1976 toen op de locatie een rust- en verzorgingstehuis gebouwd werd. Eind de jaren '80 groeide dit uit tot het Onze-Lieve-Vrouw ziekenhuis. In 1998 fuseerde het ziekenhuis met de kliniek van de Zwarte Zusters (leper) en het Mariaziekenhuis (Poperinge) en kreeg het de naam Jan Yperman ziekenhuis. In 2013 nam het Jan Yperman ziekenhuis eveneens het Sint-Janshospitaal in Wervik over.

In 2007 werden alle activiteiten in leper gecentraliseerd op de voormalige site van het Onze-Lieve-Vrouwziekenhuis, de antenne in Poperinge werd behouden als poli-kliniek. Na overname in 2013 werd ook de campus in Wervik integraal behouden als externe site met 24 bedden voor 'speciale zorg' (i.e. langere revalidatie).

Om in leper de centralisatie mogelijk te maken werd in 2002 een nieuwbouwproject opgestart dat afgerond werd in 2015. De hoofdcampus in leper heeft hierdoor momenteel een capaciteit van 530 bedden:

- (2002-2007) een Y-vormige nieuwe vleugel van 7 verdiepingen en de verbouwing van de zuidvleugel met 4 verdiepingen
- (2007-2009) renovatie van alle diensten
- (2009-2015) een nieuw inkomgebouw en geriatrie-afdelingen

In dezelfde periode werd eveneens de parking uitgebreid en de huidige circulatie op de site geregeld:

- Noordelijke inrit (Briekestraat): rechtstreekse toegang naar de bezoekersparking
- Centrale inrit (Briekestraat):
  - o Toegang voor De Lijn
  - o Toegang voor kiss-and-ride
  - o Toegang voor patiënten met gereserveerde parkeerplaats (bvb. vaste patiënten voor nierdialyse)
- Zuidelijke inrit (Pilkemseweg):
  - o Rechtstreekse toegang voor de personeelsparking (2 delen)
  - o Toegang naar de doktersparking gelegen in het noordoosten en bereikbaar via een omrijbeweging in tegenwijzerszin rond de site
  - o Rechtstreekse toegang naar de spoedafdeling, gelegen in het uiterste zuiden op de site
  - o Toegang voor leveringen

## Reden tot uitbreiding

Binnen de gezondheidszorg is het wenselijk het bestaande aanbod te centraliseren, specialisaties selectief te spreiden en ook bedden ruimtelijk te bundelen. Het Jan Yperman ziekenhuis wordt vanuit deze visie verder uitgebouwd tot het centraal en regionaal ziekenhuis in de Westhoek (zie punt 2). Op korte en lange termijn moet daarom plaats gecreëerd worden voor bijkomende gebouwen, bijkomende parking en een groene 'caring environment':

- De bijkomende gebouwen moeten onderdak bieden aan de toenemende vraag naar bijkomende consultatieruimten en kamers, een verhuis van de SP-afdeling uit Wervik, een nieuwe K-afdeling (neuro-psiatrie voor kinderen), een huisartsenpost, een afdeling met RVT-bedden (rust- en verzorgingstehuis)...
- De bijkomende parking moet het bestaande parkeertekort opvangen (een evolutie naar kortere ligdagen verhoogde de parkeerbehoefte) en de toekomstige vraag (door de toename in patiënten en personeel ten gevolge van de groei van het ziekenhuis).
- De vraag naar een groene buitenruimte komt voor uit een vraag naar een 'healing environment', een kwalitatieve curatieve wandel- en verblijfsruimte voor patiënten. Naar de toekomst toe is het echter wenselijk deze 'private healing environment' te herzien naar een 'openbare caring environment'. Een caring environment omvat een zo compleet mogelijke zorgzame omgeving met niet enkel een betekenis voor patiënten maar ook voor personeel en diegene die wonen en werken in de omgeving. In een caring environment bestaat daarom ook ruimte voor bijvoorbeeld publieke stadstuinjes, een kruidentuin, ruimte voor sport en spel, ruimte voor publieke fietsverbindingen ...

## Programma-alternatieven

Alternatief 1: geen uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis en een integraal behoud van het landbouwgebied.

*Een status quo negeert het te voeren aanbodbeleid binnen het kleinstedelijk gebied Ieper en negeert eveneens het hoog verweefbaarheidsprofiel van de open ruimtepatch. Deze optie is geen wenselijk alternatief.*

Alternatief 2: een uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis zonder capaciteitsverhoging met enkel een beperkte uitbreiding van de parking (opvang bestaande toestand) en de creatie van een private healing environment.

*Een uitbreiding met enkel een private healing environment negeert het te voeren aanbodbeleid binnen het kleinstedelijk gebied Ieper en negeert eveneens het hoog verweefbaarheidsprofiel van de open ruimtepatch. Deze optie is geen wenselijk alternatief.*

Alternatief 3: een uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis zonder capaciteitsverhoging met enkel een beperkte uitbreiding van de parking (opvang bestaande toestand) en de creatie van een openbare caring environment.

*Een uitbreiding met een openbare caring environment benut het hoog verweefbaarheidsprofiel van de open ruimtepatch maar negeert het te voeren aanbodbeleid binnen het kleinstedelijk gebied Ieper. Deze optie is geen wenselijk alternatief.*

Verkozen alternatief: een uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis met capaciteitsverhoging, een uitbreiding van de parking en de creatie van een openbare caring environment.

*Deze wijze van uitbreiding geeft invulling aan het te voeren aanbodbeleid binnen het kleinstedelijk gebied Ieper en benut het hoog verweefbaarheidsprofiel van de open ruimtepatch. De uitbreidingsmogelijkheden van het ziekenhuis zullen beperkt worden op basis van grensstellende elementen van het omgevende parklandschap en omliggende woningen. Deze optie is het wenselijk alternatief zoals opgenomen in het programma. Hierbij dient wel de kanttekening gemaakt te worden dat een projectgericht mobiliteitsonderzoek zal moeten uitwijzen of de gevraagde uitbreiding al dan niet wenselijk is binnen de woonomgeving.*

### 1.3.2.2 Inbreiding op de site Pype

#### Bestaande toestand

De site Pype is eigendom van de familie Pype en werd jarenlang verhuurd aan het bedrijf Yprado (raam-, deur- en gevelsystemen in aluminium). De site kent een oppervlakte van ongeveer 4,3ha. Het geheel wordt in het noorden begrensd door de Bellewaerdebeek en het begeleidend fietspad, het noordoosten wordt deels begrensd door de Brugseweg, de overige grenzen worden vormgegeven door de achterkanten van woonpercelen gelegen langsheen de Brugseweg of Potakker.

De site ontsluit langsheen de Brugseweg, ter hoogte van het kruispunt van de Jan Ypermanstraat. Vooraan de site bevinden zich de burelen. Het bureelgebouw betreft echter een verbouwde halfopen woning waardoor de site vanaf de straatzijde een weinig 'bedrijvig' karakter kent. De effectieve bedrijvigheid bevindt zich achterliggend: industriële loodsen, laad- en loskades en een waterdoorlatende parking. De site wordt thans niet meer verhuurd aan het bedrijf Yprado maar aan het boekhoudkantoor Bo Fisc (bureaugebouw), de dansschool Sinerjey / Da Jump, het Vlaams Kruis en enkele kleine KMO's.

Op dezelfde site bevindt zich achterliggende eveneens 2ha grasland. De oppervlakte staat in het BPA Industriezone Ieperlee (1992) bestemd voor uitbreidingszone voor bedrijvigheid.

#### Reden tot inbreiding

De site Pype is gelegen in het kleinstedelijk gebied Ieper waarbinnen een aanbodbeleid gevoerd wordt dat onder meer gericht is op het creëren van bijkomende woningen.

Het gebied heeft alle noodzakelijke voorzieningen op wandelafstand (school, winkel ...) en bevindt zich op fietsafstand van het station, het centrum, de stedelijke sportinfrastructuren en de open, groene en recreatieve gebieden van de Verdrongen Weide en Vijver van Zillebeke. In het GRS staat het gebied bijgevolg aangeduid als 'een zone voor stedelijke ontwikkeling'.

Deze zones voor stedelijk ontwikkeling lenen zich uitstekend voor de realisatie van een nieuwe vorm van stedelijkheid met name de ontwikkeling van multifunctionele gebieden waar woonprojecten met een verhoogde densiteit worden gerealiseerd in combinatie met stedelijke voorzieningen (bvb. kleinschalige bedrijvigheid, diensten of trage verbindingen) en een openbare groene ruimte. In het geval van de site Pype betekent een inbreiding met wonen daarenboven een herbevestiging van de woonbestemming in het gewestplan.

## Programma-alternatieven

Alternatief 1: geen inbreiding op de site Pype en een integraal behoud van de bestaande bedrijvigheid op de site Pype.

*Een status quo negeert het te voeren aanbodbeleid binnen het kleinstedelijk gebied leper en negeert eveneens het hoog verweefbaarheidsprofiel van de open ruimtepatch. Deze optie is geen wenselijk alternatief.*

Alternatief 2: een inbreiding op de site Pype met bedrijvigheid.

*Een inbreiding met bedrijvigheid geeft invulling aan het te voeren aanbodbeleid binnen het kleinstedelijk gebied leper maar negeert het hoog verweefbaarheidsprofiel van de open ruimtepatch: (1) bedrijvigheid creëert op zichzelf staande afgebakende bedrijfsunit waardoor een verweving met open ruimte zeer moeilijk wordt (2) bedrijvigheid vereist een onbruikbare groenbuffer ten aanzien van de bestaande omliggende bewoning, de kans op een gedegen verweving met de open ruimte neemt hierdoor enkel af. Deze optie is geen wenselijk alternatief.*

Alternatief 3: een inbreiding op de site Pype met huisnijverheid.

*Een inbreiding met bedrijvigheid geeft invulling aan het te voeren aanbodbeleid binnen het kleinstedelijk gebied leper maar negeert het hoog verweefbaarheidsprofiel van de open ruimtepatch: huisnijverheid creëert op zichzelf staande afgebakende bedrijfsunit waardoor een verweving met open ruimte zeer moeilijk wordt. Deze optie is geen wenselijk alternatief.*

Verkozen alternatief: een inbreiding op de site Pype met wonen (incl. zorgwonen of 10% sociale huisvesting) en een optie tot een inmenging van diensten (bvb. dokter, co-workingspace, ondernemershub ...).

*Een inbreiding met bovengaand programma geeft invulling aan het te voeren aanbodbeleid binnen het kleinstedelijk gebied leper en benut hoog verweefbaarheidsprofiel van de open ruimtepatch: het programma vraagt geen ruime private percelen en biedt de beste kans op een gedegen verweving met open ruimte. Deze optie is het wenselijk alternatief zoals opgenomen in het programma.*

Alternatief A: een inbreiding op de site Pype met wonen en een optie tot een inmenging van diensten + een direct verwijderen van de bestaande bedrijvigheid.

*Een direct verwijderen van de bestaande bedrijvigheid negeert het te voeren aanbodbeleid binnen het kleinstedelijk gebied leper. Overwegende de ligging in het kleinstedelijk gebied bepaalt het GRS dat een historisch samengaan van wonen en werken moet behouden blijven. De draagkracht van de omgeving volstaat immers zonder dat afbreuk moet gedaan worden aan de gestelde grenswaarden van Vlarem II. Deze optie is geen wenselijk alternatief.*

Alternatief B: een inbreiding op de site Pype met wonen en een optie tot een inmenging van diensten + een blijvend behoud van de bestaande bedrijvigheid.

*Een behoud van de bestaande bedrijvigheid geeft invulling aan het te voeren aanbodbeleid binnen het kleinstedelijk gebied leper maar negeert het hoog verweefbaarheidsprofiel van de open ruimtepatch: (1) zie alternatief 2 en 3 en (2) met het behoud van de bestaande bedrijfsgebouwen gaat een potentiële kwalitatieve zichtrelatie verloren vanuit het binnengebied en tussen de 2 open ruimtepatches in het plangebied. Deze optie is geen wenselijk alternatief.*

## Reconversiekader volgens het PRS-WV

Er wordt gekozen om een reconversie te voorzien van de leegstaande percelen bestemd voor nijverheid naar woongebied met beperkte nevenfuncties uit te voeren. De mogelijkheid voor een dergelijke reconversie voor het plangebied wordt hier onderzocht. Het PRS West-Vlaanderen stelt dat er bij reconversie eerst moet nagegaan worden of de huidige invulling van de benutte gronden niet opnieuw kunnen worden ingezet voor de huidige bestemming.

Het GRS Ieper biedt hier een gedeeltelijk antwoord door de site Pype gedeeltelijk aan te duiden als een 'zoekzone voor nieuwe woongelegenheden'. Het opvullen van bestaande 'gaten' in het stedelijk gebied, inbreidingsprojecten en tegengaan van structurele leegstand met daarnaast een gefaseerde aansnijding van nieuwe gebieden aansluitend bij de bestaande kern moeten garant staan voor het behoud van een compacte stad. Door reconversie van het plangebied van nijverheid naar woongebied wordt een van de bestaande 'gaten' efficiënt gebruikt.

Het PRS West-Vlaanderen stelt bovendien een reconversiekader op met enkele ruimtelijke principes die gecontroleerd moeten worden. De vooropgestelde ruimtelijke principes worden als volgt afgetoetst voor de site Pype:

Opvangen van de noden binnen de gemeente: er wordt een afweging gemaakt van alle noden binnen de gemeente en welke van deze noden in het betrokken gebied kan opgevangen worden.

- Lokale bedrijvigheid: het plangebied grenst westelijk aan het regionaal bedrijventerrein 'Ieperleekanaal' waar enkele gespecialiseerde ondernemingen en KMO-bedrijven gevestigd zijn op grote kavels. De bestaande bedrijvigheid binnen de site Pype bevinden zich op grote kavels die moeilijk verenigbaar zijn met de omliggende woonfunctie en open ruimte. De stad zal een groene lob realiseren ten noorden van de Bellewaerdebeek. Via een groene corridor ten zuiden van de Bellewaerdebeek wenst men een groene vinger te realiseren tot in de stadskern. De bestaande bedrijvigheid op de site blokkeert deze corridor. Het is wenselijk op deze locatie een groenstructuur te realiseren in combinatie met een kleinere bouwkorrel. Wonen en/of diensten hebben vaker, in vergelijking met bedrijvigheid, kleinere private percelen wat de beste kans biedt op een gedegen verweving met de omgevende open ruimte.
- Gemeenschapsvoorzieningen: de dichtstbijzijnde basisschool bevindt zich op maximaal 500 m van het gebied, met name langsheen de Jan Ypermanstraat nr. 7. De 5 middelbare scholen van Ieper bevinden zich in het stadscentrum op wandel-/fietsafstand van de site Pype. Het Jan Yperman ziekenhuis bevindt zich op circa 600 m van de betrokken site, met name binnen het plangebied van het voorliggend RUP. Andere gemeenschapsvoorzieningen bevinden zich hoofdzakelijk aan de rand of in het stadscentrum van Ieper. Op de site Pype zijn bijkomende grootschalige gemeenschapsvoorzieningen ruimtelijk niet noodzakelijk, kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen op buurtniveau zullen wel mogelijk zijn.
- Recreatie- en sportvoorzieningen: bevinden zich hoofdzakelijk ten zuiden van het plangebied, namelijk ten zuidoosten van het kleinstedelijk gebied van Ieper. Een grootschalige uitbreiding van deze recreatie- en sportvoorzieningen op de site Pype is amper mogelijk en niet noodzakelijk. Kleinschalige recreatiemogelijkheden voor de buurtbewoners zullen wel een optie zijn.
- Lokale handelsfuncties: de site Pype bevindt zich op ongeveer 1,5 km van het centrum van Ieper, waar voldoende lokale handelsfuncties gevestigd zijn om dagelijkse voorzieningen te vervullen. Kleinschalige lokale handelsfuncties kunnen op de betrokken site verweven worden met de woonfunctie.
- Wonen: de bebouwde omgeving van de site Pype is hoofdzakelijk gekenmerkt door alleenstaande ééngezinwoningen. Het reconversieproject op deze site zorgt voor meer differentiatie van het woonaanbod binnen het kleinstedelijk gebied van Ieper.

- Groenvoorzieningen: langsheen de naastliggende Bellewaerdebeek en Schaartjesbeek zijn geschikte plaatsen voor het voorzien van (recreatief) groen en waterbuffering als deel van een geïntegreerd (blauw)groen netwerk. De open ruimte rond Ieper bevindt zich in de nabije omgeving van de site Pype. Deze beide elementen vormen een meerwaarde voor de leefbaarheid van de stad en van het betrokken gebied, en deze dienen verweven te worden met de toekomstige functies op de betrokken site.
- Bereikbaarheidsprofiel: de site Pype is goed bereikbaar te voet, met de fiets of het openbaar vervoer vanuit het stadscentrum dankzij de beperkte afstand tussen het gebied en het stadscentrum van Ieper. Door zijn specifieke locatie aan de rand van het stedelijk gebied, is de site eveneens goed bereikbaar voor het gemotoriseerd verkeer dankzij de nabijheid van de ontsluitingswegen N38-A19.

In relatie met de visie binnen het GRS: de gekozen opties worden gekaderd binnen de visie van het GRS Ieper:

- Wonen: Inzake wonen bepaalt het GRS dat minstens 70% van de autonome groei van het aantal gezinnen in Ieper dient te worden opgenomen binnen het stedelijk gebied. De site Pype is als 'zoekzone voor nieuwe woongelegenheden' aangeduid op de gewenste ruimtelijke structuur van het stedelijk gebied Ieper. De zones voor stedelijke ontwikkeling zijn goed gelegen sites die een substantieel aandeel van de vereiste netto woonprogrammatie op zich kunnen nemen. Ze lenen zich uitstekend voor de realisatie van een nieuwe vorm van stedelijkheid met name de ontwikkeling van multifunctionele gebieden waar woonprojecten met een verhoogde dichtheid worden gerealiseerd in combinatie met stedelijke voorzieningen (bvb. kleinschalige bedrijvigheid, diensten of trage verbindingen) en openbare groene ruimte. Hier wordt een minimale dichtheid van 40 wooneenheden/ha gedefinieerd, gekoppeld aan een hoger aandeel openbare groene ruimte per wooneenheid. Deze multifunctionele projecten betekenen een meerwaarde voor de ruimere omgeving: ze passen zich in het bestaande monofunctionele residentiële weefsel en vullen deze aan met woon-werkomgevingen en/of recreatieve componenten.
- Bedrijvigheid: In kader van het plangebied wenst de stad de nodige aandacht te geven aan het 'samengaan van wonen en werken'. In het stedelijk gebied komen een aantal activiteiten voor die historisch vergroeid zijn met de site waardoor de draagkracht van de woonomgeving ten aanzien van de ruimtelijke component (ruimtebeslag en voorkomen) van de vestiging voldoende groot is. Deze combinatie moet behouden kunnen blijven, een nauwgezet vergunningenbeleid is hiertoe een garantie.

Functies maximaal verweven: de potenties van het gebied worden maximaal benut door de functies met elkaar te verweven:

- Wonen: De site Pype is gedeeltelijk omgeven door alleenstaande woningen, deze dienen verweven te worden met de toekomstig nieuwe woonvormen op de betrokken site.
- Kleinschalige bedrijvigheid en/of diensten: autonome bedrijven zonder woonfunctie zijn niet wenselijk in het plangebied. Kleinschalige bedrijfsactiviteiten in combinatie met een woning zullen toegelaten worden op voorwaarde dat deze verweefbaar zijn met een woonomgeving. Handel, diensten en gemeenschapsvoorzieningen op schaal van de buurt zullen mogelijk zijn binnen de herbestemming.
- Openbaar groen: vanaf de Bellewaerdebeek wordt een brede groene corridor voorzien met toegankelijk recreatief groen en waterbuffering, als meerwaarde voor de buurtbewoners. Dit sluit aan op de Bellewaerdebeek en de groene lob ten noorden van de Bellewaerdebeek.
- Trage verbindingen: het bestaande pad langs de Bellewaerdebeek wordt behouden en wordt verbonden met een bijkomend noord-zuidelijke trage verbinding.

Kwalitatieve invulling staat centraal: de invulling van de site Pype voldoet aan een aantal kwalitatieve randvoorwaarden. Deze zullen verder uitgewerkt worden in het ontwerpend onderzoek.

De reconversie in het voorliggend RUP is kwalitatief en duurzaam. Het voorzien van nieuwe woonvormen met nevenfuncties biedt een meerwaarde voor de stedelijke omgeving en de impact hiervan is ecologisch beperkt gezien de bestaande site reeds bebouwd is.

- De toegelaten bebouwing in de zone wordt op vlak van schaal, bebouwingstypologie en -dichtheid afgestemd met de betrokken omgeving.
- Op de site Pype wordt eveneens voldoende ruimte voorzien om voldoende kwalitatieve publieke ruimte te realiseren.
- De site wordt ontsloten via nieuwe en bestaande trage wegen voor voetgangers en fietsers en via de bestaande ontsluiting richting de Brugseweg voor het gemotoriseerd verkeer.

### 1.3.2.3 Verweving door symbiose: een stedelijk open ruimtegebied

#### Bestaande toestand

De open ruimtepatch in het noordwesten van het plangebied wordt ingesloten door de site van het Jan Yperman ziekenhuis, de voormalige site van Pype, de verkaveling van de Potakker en de woonlinten van de Pilkemseweg, Briekestraat, Groenestraat en Brugseweg. Het gebied heeft een oppervlakte van ongeveer 15,5 ha. Ongeveer 25% kent een gebruik als akkerland, de overige 75% kent een eerder extensief gebruik als weiland. Het gebied kent eveneens nog 1 actieve hoeve: Groenestraat 39.

#### Reden voor een stedelijk open ruimtegebied

De noordwestelijke open ruimtepatch kent een hoog verweefbaarheidsprofiel. De patch bevindt zich op een noordzuid-gerichte centrumas, zijnde de route van het stadscentrum over het Jan Yperman ziekenhuis naar de omgeving van het Ieper Business Park waar momenteel ook de Politie, stadsdiensten en het OCMW gevestigd zijn. De open ruimtepatch is daarenboven reeds doordrongen met de stedelijke matrix ten gevolge van de intrusies van het Jan Yperman ziekenhuis (incl. de gewenste uitbreiding) en de site Pype (incl. de gewenste inbreiding). De open ruimte is hier geschikt voor een verweving door symbiose, met name een verweving met een intensief gemeenschappelijk gebruik van infrastructuur.

Bij de verweving door symbiose staat het gebruik van de open ruimtepatch centraal waardoor de open ruimtefuncties (landbouw, natuur, waterbuffering ...) niet autonoom blijven bestaan maar in een stedelijke functie vorm dienen te krijgen zonder hun openheid te verliezen: uitwerking in een parkstructuur met stadstuinen, (natuurlijke) vijverstructuren, ruimte voor trage verbindingen ... Bij de verweving door symbiose vindt de open ruimte zijn maatschappelijke betekenis en meerwaarde in het gebruik ervan door de inwoner.

#### Programma-alternatieven

Alternatief 1: integrale inname door hard stedelijk weefsel (bedrijvigheid, wonen ...)

*Een integrale inname van het open ruimtegebied voor hard stedelijk weefsel (bedrijvigheid, wonen ...) geeft een antwoord op het noodzakelijk te voeren stedelijk aanbodbeleid maar negeert het belang van open ruimte in stedelijk gebied. Een kwalitatief (blauw)groen netwerk bepaalt mee de kwaliteit, het karakter en de eigenheid van de stad. Het groen raamwerk is essentieel voor de dagelijkse leefkwaliteit van de bewoners en dient als aantrekkingskracht voor bezoekers en toeristen. Deze optie is geen wenselijk alternatief.*



## Alternatief 2: verweving door goed nabuurschap binnen het hard stedelijk weefsel

*Een verweving door goed nabuurschap beoogt een autonoom behoud van de open ruimtefunctie (landbouw, natuur ...). De open ruimtefuncties kennen een maatschappelijke meerwaarde door de verluchting die ze bieden in het stedelijk weefsel, het zicht en de opties tot trage verbinding. Binnen een goed nabuurschap wordt een effectief 'gebruik' niet voor ogen gehouden. De open ruimtepatch ten noorden van de Brugseweg kent een hoog verweavingsprofiel. Bij een verweving door goed nabuurschap wordt dit hoog verweefbaarheidsprofiel van de open ruimtepatch genegeerd en wordt de ruimte onderbenut. Deze optie is geen wenselijk alternatief.*

### Verkozen alternatief: verweving door symbiose binnen het hard stedelijk weefsel

*Een verweving door symbiose beoogt geen autonoom behoud van de open ruimtefunctie (landbouw, natuur ...). De open ruimte dient binnen een stedelijke functie vorm te krijgen door bvb. uitwerking in een toegankelijk openbaar parkstructuur met stadstuinen, met (natuurlijke) vijverstructuren, boomgaard met streekeigen (fruit)rassen, open grasgebieden, recreatieruimte voor iedereen met bijvoorbeeld een buurtpicknickzone, speeltuin voor kinderen, hondenspeeltuin/-loopzone, beleef-/bewegingsparcours met een fit-o-meter of het plaatsen van outdoor fitnessstoestellen of andere kleinschalige sportinfrastructuur... Bij een symbiose wordt het effectief 'gebruik' van de open ruimte door de stedelijke bewoner/bezoeker voor ogen gehouden, deze open ruimte zou direct toegankelijk kunnen zijn vanuit de achtertuinen van de woningen langsheen de Groenestraat en de Brugseweg. Het behoud van het huidig (open) landschap en opwaardering van het waterelement speelt daarbij een belangrijke rol. De open ruimtepatch ten noorden van de Brugseweg kent een hoog verweavingsprofiel en is hiervoor uitermate geschikt.*

## 1.3.2.4 Verweving door goed nabuurschap: een stedelijk landbouwgebied

### Bestaande toestand

De open ruimtepatch in het zuidoosten van het plangebied omrand door de KMO-zone Kruiskalsijde, de woonlinten van de Brugseweg en Zonnebeekseweg, de verkaveling van de Sint-Bartholomeusstraat en de bewoning langsheen de Jan Ypermanstraat. Het gebied wordt doorsneden door de Bellewaerdebeek en het begeleidend fietspad. De zone heeft een oppervlakte van ongeveer 27ha. Nagenoeg het volledige gebied wordt gebruikt als akkerland. Enkel de directe omgeving rondom de hoeve Brugseweg 184 kent nog weiland (+/- 0,5ha).

### Reden voor een stedelijk landbouwgebied

De open ruimtepatch ten zuidoosten van de Brugseweg kent een lager verweefbaarheidsprofiel. De patch kent gave randen, bevindt zich niet op een centrum en kent daarenboven landschappelijk zeer waardevolle elementen zoals een deel van de Uterste Veste (Schaartjesbeek met begeleidend wallichaam). De open ruimte is hier geschikt voor een verweving door goed nabuurschap.

Bij een verweving door goed nabuurschap staat niet het gebruik maar het zicht op de open ruimtepatch en de porositeit centraal waardoor de open ruimtefuncties (landbouw, natuur, waterbuffering ...) autonoom blijven bestaan. Binnen een verweving door goed nabuurschap vindt de open ruimte zijn maatschappelijke betekenis en meerwaarde in de verluchting van het stedelijk weefsel. De open ruimtepatch dient als een groene oase en een rustgebied voor de stedelijke bewoner. De verbindingselementen doorheen deze vormen groene functionele belevingstrajecten: lucratieve, groene, veilige en snelle fiets- of wandelverbindingen tussen stedelijke elementen. Bijkomend kunnen zij, indien ze liggen op 'stroomlijnen', ook een alternatief voor de wagen vormen en (spits)files doen dalen.

## Programma-alternatieven

Alternatief 1: integrale inname door een hard stedelijk weefsel (bedrijvigheid, wonen ...)

*Een integrale inname van het open ruimtegebied voor hard stedelijk weefsel (bedrijvigheid, wonen ...) geeft een antwoord op het noodzakelijk te voeren stedelijk aanbodbeleid maar negeert het belang van open ruimte in stedelijk gebied. Een kwalitatief (blauw)groen netwerk bepaalt mee de kwaliteit, het karakter en de eigenheid van de stad. Het groen raamwerk is essentieel voor de dagelijkse leefkwaliteit van de bewoners en dient als aantrekkingskracht voor bezoekers en toeristen. Deze optie is geen wenselijk alternatief.*

Alternatief 2: verweving door symbiose binnen een hard stedelijk weefsel

*Een verweving door symbiose beoogt geen autonoom behoud van de open ruimtefunctie (landbouw, natuur ...). De open ruimte dient binnen een stedelijke functie vorm te krijgen door bvb. uitwerking in een parkstructuur met stadstuinen, met (natuurlijke) vijverstructuren ... Bij een symbiose wordt het effectief 'gebruik' van de open ruimte door de stedelijke bewoner/bezoeker voor ogen gehouden. De open ruimtepatch ten zuiden van de Brugseweg kent echter een laag verwevingsprofiel en dient in hoofdzaak zijn maatschappelijke meerwaarde te vinden in de verluchting van het stedelijk weefsel. Een effectief 'gebruik' ervan overstemt de draagkracht van het gebied. Deze optie is geen wenselijk alternatief.*

Verkozen alternatief: verweving door goed nabuurschap binnen het hard stedelijk weefsel

*Een verweving door goed nabuurschap beoogt een autonoom behoud van de open ruimtefunctie (landbouw, natuur ...). De open ruimtefuncties kennen een maatschappelijke meerwaarde door de verluchting die ze bieden in het stedelijk weefsel, het zicht en de opties tot trage verbinding. Binnen een goed nabuurschap wordt een effectief 'gebruik' niet voor ogen gehouden. Door het verweven van dit stedelijk landbouwgebied met stedelijke functies wordt de landbouwbedrijfsvoering gerespecteerd, met name het bestaande landbouwgebruik en de landbouwzetels (Brugseweg nr. 184 en Zonnebeekseweg nr. 216) worden niet gehypothekeerd. De bestaande landbouwsites worden behouden met voldoende rechtszekerheid voor een duurzaam en volwaardig voortbestaan (uitbreidingsmogelijkheden, voldoende kwalitatieve aanpalende gronden). De degradering van de landschappelijke kwaliteiten door de actieve of agressieve landbouwexploitatie en door een te grote uitbreiding van het traag netwerk worden daarentegen wel beperkt. De open ruimtepatch ten zuiden van de Brugseweg kent een laag verwevingsprofiel en is hiervoor uitermate geschikt.*

### 1.3.2.5 Creëren van ruimte voor waterbuffering

#### Bestaande toestand

De Bellewaerdebeek heeft een lengte van ongeveer 6km (zie kaart 19). De beek ontspringt 4km meer zuidelijk op de West-Vlaamse heuvelrug in Zillebeke, loopt iets meer dan 1km van oost naar west doorheen het plangebied om dan ongeveer 500m voorbij het plangebied over te stromen in het kanaal Ieper-IJzer. De Bellewaerdebeek kent binnen het plangebied 3 'boezems' welke een vertraagde afvoer bewerkstelligen en dienen als waterbuffer: 1 boezem ter hoogte van de kruising met de Potijzestraat (zuidzijde van de beek) en 2 boezems ter hoogte van de site Pype en verkaveling Potakker (noordzijde van de beek).

De beek creëert een kleine valleistructuur die over de volledige loop begeleid wordt door een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (zie kaart 20). Ter hoogte van het plangebied verruimt dit overstromingsgevoelig gebied tot nagenoeg de volledige open ruimtepatches (incl. de loop van de Schaartjesbeek) en een ruim deel van het bebouwd weefsel.

### Reden voor waterbuffering

De stad Ieper kocht het perceel met capakey 33302A0173/02B000 voor de ontwikkeling van stadstuintjes. Gezien de waterproblematiek, onder meer de overstromingen op de wijk Potakker in de zomer van 2016, werden de plannen op het perceel herzien. Het terrein blijft momenteel braak liggen om als natuurlijk overstroombaar gebied te dienen. Tegelijkertijd dient opgemerkt te worden dat sinds de collectorwerken langsheen de Zonnebeekseweg (2017-2018) de Schaartjesbeek een hoger waterdebiet te verwerken krijgt.

### Programma-alternatieven

Alternatief: geen ruimte voor waterbuffering

*In gebieden waar zich overstromingen kunnen voordoen moeten maatregelen genomen worden om de overstromingsrisico's te beperken en de bevolking, economische activiteiten, ecosystemen en het cultureel erfgoed te beschermen. Binnen het stroomgebiedplan voor de Schelde 2016 – 2021 (bekkenspecifiek deel IJzerbekken) wordt aangegeven dat het essentieel is om in het stroomgebied van de Ieperlee, het kanaal Ieper-IJzer en de Martjesvaart zoveel mogelijk stroomopwaarts water vast te houden, bijvoorbeeld door middel van kleine overstromingsgebieden. Binnen het RUP geen ruimte voorzien voor waterbuffering druist in tegen de principes van het integraal waterbeheer. Deze optie is geen wenselijk alternatief.*

Verkozen alternatief: ruimte voor waterbuffering

*In gebieden waar zich overstromingen kunnen voordoen moeten maatregelen genomen worden om de overstromingsrisico's te beperken en de bevolking, economische activiteiten, ecosystemen en het cultureel erfgoed te beschermen. Binnen het stroomgebiedplan voor de Schelde 2016 – 2021 (bekkenspecifiek deel IJzerbekken) wordt aangegeven dat het essentieel is om in het stroomgebied van de Ieperlee, het kanaal Ieper-IJzer en de Martjesvaart zoveel mogelijk stroomopwaarts water vast te houden, bijvoorbeeld door middel van kleine overstromingsgebieden. Binnen het RUP ruimte voorzien voor waterbuffering in alle bestemmingszones en de betrokken beken (Bellewaerdebeek en Schaartjesbeek) maximaal te voorzien met een open profiel gaat uit van een goed en integraal waterbeheer.*

## 1.3.2.6 Uitbreiding van het traag netwerk

### Bestaande toestand

Het plangebied bevindt zich aan de rand van het kleinstedelijk gebied. Gezien de ruime afstand tot het historisch stadscentrum zijn de trage verkeersgebruikers in en rondom het plangebied voornamelijk fietsers en slechts in zeer beperkte mate voetgangers. Het fietsnetwerk in en rondom het plangebied (zie kaart 7) wordt in hoofdzaak gevormd door het bovenlokaal en lokaal functioneel netwerk dat zich mengt met het gemotoriseerd verkeer: de as Pilkemseweg-Briekestraat, de Brugseweg, de Zonnebeekseweg en de Groenestraat. Bovenop deze routes bevindt zich in het plangebied eveneens  
1 trage weg, bestemd voor niet gemotoriseerd verkeer: het Bellewaerdepad, gelegen langsheen de Bellewaerdebeek.

Het Bellewaerdepad start aan de Potijzestraat (de oostelijke rand van het verstedelijkt gebied), kruist de Brugseweg en loopt tot aan de Pijkemseweg (de achterzijde van de industriezone van het leperleekanaal). Het pad vormt een verkeerveilige dwarse verbinding.

### Reden voor uitbreiding van het traag netwerk

Het Bellewaerdepad kent momenteel een 'dead-end'-structuur door een gebrek aan functionele noordzuid-aantakkingen. Als gevolg hiervan vormen de open ruimtepatches in het plangebied 2 op zichzelf staande en in zichzelf gekeerde gehelen. De patches kennen geen relatie met de stedelijke structuur en zijn functioneel niet verbonden met de stedelijke matrix. Binnen de visie op het RUP Jan Yperman en omgeving is het de bedoeling dit te veranderen en de open ruimtepatches mee te verweven in het stedelijk gebeuren. Het creëren van noordzuid-gerichte trage verbindingen is hierbij essentieel.

### Programma-alternatieven

Alternatief: geen ruimte voor een uitbreiding van het traag netwerk

*Het realiseren van noordzuid-gerichte trage assen is essentieel om de open ruimtepatches in het plangebied mee te verweven in het stedelijk gebeuren. Daarnaast bieden de trage assen een verkeerveilige verbinding tussen het centrum in het zuiden (Kalfvaartwijk, De Vloei, Hovelandwijk ...) en de meer noordelijke gelegen stedelijke functies: Jan Yperman ziekenhuis, het leper Business Park, de Politie, stadsdiensten en het OCMW. Geen ruimte voorzien voor trage noordzuid-gerichte assen druist in tegen de visie op het RUP en een algehele goede ruimtelijke ordening. Deze optie is geen wenselijk alternatief.*

Verkozen alternatief: ruimte voor een uitbreiding van het traag netwerk

*Het realiseren van noordzuid-gerichte trage assen is essentieel om de open ruimtepatches in het plangebied mee te verweven in het stedelijk gebeuren. Daarnaast bieden de trage assen een verkeerveilige verbinding tussen het centrum in het zuiden (Kalfvaartwijk, De Vloei, Hovelandwijk ...) en de meer noordelijke gelegen stedelijke functies: Jan Yperman ziekenhuis, het leper Business Park, de Politie, stadsdiensten en het OCMW. Ruimte voorzien voor functionele trage noordzuid-gerichte assen ligt in lijn met de visie van het GRS leper, op het RUP en een algehele goede ruimtelijke ordening. Bij het bepalen van de meest geschikte trage weg wordt rekening gehouden met mogelijke inkijk in de aanpalende tuinen. Een bijkomend recreatief oostwest-gerichte verbinding tussen de Ypermanstraat en de Schaartjesbeek richting de Bellewaerdepad wordt ruimtelijk niet gerechtvaardigd en is niet voorgeschreven in het GRS leper.*

### 1.3.3 Aandachtspunten voor het ontwerp onderzoek

Een startnota dient om de opmaak van een RUP aan de bevolking bekend te maken, evenals de eerste visie op het plangebied en het vooropgestelde programma. De startnota laat bewust nog alle ruimtelijke opties open en maakt nog geen gedetailleerde keuzes inzake inrichting, begrenzing, inplanting, dichtheid, bouwhoogte ... Na ontwerp onderzoek wordt in een verdere fase van het RUP wel meer detail vastgelegd.

Het ontwerp onderzoek behelst een ruimtelijke uitwerking van de visie in verschillende inrichtingsalternatieven. In het ondergaande worden de eerste aandachtspunten voor het ontwerp onderzoek naar voor geschoven.



Figuur 6: (links) Bestaande toestand

Figuur 7: (A) stedelijk open ruimtegebied met een uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis en een inbreiding op de site Pype

Figuur 8: (B) stedelijk landbouwgebied

Figuur 9: (C) ruimte voor waterbuffering

Figuur 10: (D) uitbreiding van het traag netwerk



A



B



C



D

### 1.3.3.1 Stedelijk open ruimtegebied met een uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis en een inbreiding op de site Pype

Figuur 7 (A) Stedelijk open ruimtegebied met een uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis en een inbreiding op de site Pype

#### Stedelijk open ruimtegebied

De ingesloten open ruimtepatch ten noorden van de Brugseweg wordt cfr. de vooropgestelde visie in het RUP omgevormd naar een bruikbaar stedelijk open ruimtegebied: een parkstructuur met stadstuinen (inclusief de opname van de gevraagde 'caring environment' ter hoogte van het Jan Yperman ziekenhuis), (natuurlijke) vijverstructuren, ruimte voor trage verbindingen ...

De wijze waarop dit stedelijk open ruimtegebied ingericht zal worden, zal afhankelijk zijn van de bestaande ruimtelijk structurerende elementen in het gebied. Deze elementen kunnen enerzijds randvoorwaarden opleggen of kunnen anderzijds aanknopingspunten vormen voor vernieuwing en/of kwaliteitsverbetering. In eerste instantie worden volgende structureerende elementen naar voor geschoven:

- Bellewaerdebeek:
  - o De bestaande oostwest-georiënteerde loop van de beek, de valleistructuur en de oeverbeplanting dienen bewaard te blijven.
  - o Het waterbergend vermogen van de 2 noordwestelijk gelegen boezems dient bewaard te blijven.
- Landbouwactiviteit: de hoeve Groenestraat 39 is eigendom van het OCMW, wordt verpacht en betreft momenteel een actief landbouwbedrijf
- Kleine landschapselementen: er dient een inventarisatie te gebeuren van de bestaande waardevolle kleine landschapselementen in het gebied (bvb. poelstructuren, houtkanten ...), onder meer de waterstructuur met begeleidende groenelementen (gelegen tussen het Jan Yperman ziekenhuis en het woonlint van de Brugseweg) dient onderzocht te worden.
- Groenelementen: er dient een inventarisatie te gebeuren van de bestaande waardevolle groenelementen in het gebied.
- Erfgoedelementen: naast Brugseweg 215 ligt de beschermde militaire begraafplaats White House Cemetery, de begraafplaats dient bewaard te blijven.
- De zichtrelatie richting de inbreidingszone op de site Pype en de open ruimtepatch aan de overzijde van de Brugseweg dient hersteld te worden.

#### Uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis

Cfr. de vooropgestelde visie in het RUP omvat de uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis bijkomende gebouwen, bijkomende parking en een openbare groene caring environment die zich verweeft met het omgevend stedelijk open ruimtegebied.

Met betrekking tot de uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis dienen in het ontwerp onderzoek minstens ondergaande 3 vragen beantwoord te worden:

(1) Wordt in noord-noordoostelijke of zuid-zuidwestelijke richting uitgebreid?

- o De spoedafdeling, helihaven en aanliegroute bevinden zich in het zuiden van de site, een uitbreiding in noord-noordoostelijke richting is hiermee niet in strijd. Bij een noord-noordoostelijke uitbreiding wordt er eveneens niet gebouwd in mogelijk overstromingsgevoelig gebied (zie kaart 20) en blijft er ruimte voor waterbuffering ter hoogte van de Bellewaerdebeek.
- o De spoedafdeling, helihaven en aanliegroute bevinden zich in het zuiden van de site, een uitbreiding in zuid-zuidwestelijke richting komt hiermee mogelijks in conflict. In zuid-zuidwestelijke richting wordt er eveneens gebouwd in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en ontstaat er mogelijks een strijd om ruimte voor waterbuffering vs. ruimte voor uitbreiding.

Eerste conclusie: er wordt gekozen voor een noord-noordoostelijke uitbreiding.

(2) Wordt ingezet op een horizontale of verticale uitbreiding (zowel inzake gebouwen als parking)?

- o Een horizontale uitbreiding levert minder visuele hinder en minder schaduw effect maar kent wel een grote footprint en dus een groter verlies aan open ruimte.
- o Een verticale uitbreiding minimaliseert de footprint van bebouwing en beperkt de inname en het verlies aan open ruimte, daarenboven kan bij een correcte inplanting het schaduw effect ten aanzien van de bebouwde omgeving geëlimineerd worden. Bij hoogbouw dient, in het kader van het vrijwaren van obstakelvrije vlakken rond de luchthaven en het ontregelen van navigatieapparatuur, de maximale bouwhoogte gerespecteerd te worden.

Eerste conclusie: er wordt gekozen voor een verticale uitbreiding, eventueel gecombineerd met een horizontale afbouw. Deze invulling behoudt maximaal de open ruimte en biedt het meest opties bij de verdere ontwikkeling van een openbare caring environment en het omliggende stedelijk open ruimtegebied.

(3) Waar kunnen trage verbindingen ingewerkt worden binnen de caring environment en het stedelijk open ruimtegebied?

- o Zie punt 1.3.3.4.

### **Inbreiding op de site Pype**

Op de site Pype wordt cfr. de vooropgestelde visie gestreefd naar een nieuwe vorm van stedelijkheid. Het inbreidingsproject beoogt een multifunctioneel gebied waarbinnen een plaats gezocht wordt voor een dens woonproject, stedelijke voorzieningen (bvb. kleinschalige bedrijvigheid, diensten ...), een bruikbare openbare groene ruimte, waterbuffering en een uitdoofscenario voor nabestemming van de bestaande bedrijvigheid naar wonen en diensten. Het stedelijk project dient zich daarenboven maximaal te verweven met de omgevende open ruimtegebieden.

Met betrekking tot het inbreidingsproject op de site Pype dienen in het ontwerpend onderzoek minstens ondergaande 5 vragen beantwoord te worden:

(1) Op welke manier kan het inbreidingsproject zich verweven met de omgevende open ruimtegebieden: het noordelijk gelegen stedelijk open ruimtegebied en het oostelijk gelegen stedelijk landbouwgebied? Eerste conclusie:

- Het open ruimtegebied ten noorden van de Bellewaerdebeek wordt cfr. de vooropgestelde visie van het RUP omgevormd naar een bruikbaar stedelijk open ruimtegebied. De open ruimte in het inbreidingsproject wordt eenzelfde functie toegekend. De openbare groene ruimte in het inbreidingsproject dient bijgevolg ontworpen te worden als een uitloper van het ruimere stedelijk open ruimtegebied ten noorden. Een functionele verbinding over de Bellewaerdebeek is hierbij cruciaal, de aanleg van een speelruimte ...
- Het open ruimtegebied ten oosten van de Brugseweg wordt cfr. de vooropgestelde visie in het RUP behouden als stedelijk landbouwgebied. De relatie met dit gebied beperkt zich hierdoor tot een zichtrelatie. Het ontwerp op de raaklijn van het projectgebied langsheen de Brugseweg is hierin cruciaal.
- Binnen dit kader dient eveneens onderzocht te worden of het wenselijk is om het bestemde parkgebied in de noordoostelijke hoek van de site Pype te herbestemmen naar wonen en de parkzone in te voegen in het ruimere project. De zone van ongeveer 0,5ha betreft momenteel louter een grasland maar staat in het BPA Industriezone Ieperleekanaal bestemd als parkgebied (zie punt 2.3.3.2).

(2) Het terrein is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Op welke manier kan het project de vereiste waterbuffering opnemen?

- Het terrein helt van nature af van zuid naar noord: van +/- 21m TAW ter hoogte van de Brugseweg tot +/- 16,5m TAW aan de Bellewaerdebeek en dat over een afstand van +/- 300m.
- Omdat de site Pype eertijds eveneens genivelleerd werd, bevindt zich tussen Potakker 17 en 19 (+/- 16,8 TAW) en de site Pype (+/- 18,5m TAW) een berm met een hoogteverschil van +/- 1,5 à 2m: de TAW van het verdiep van de woningen is hierdoor lager gelegen dan het TAW van het gelijkvloers van de bedrijfsgebouwen
- De wijk Potakker en de noordoostelijke hoek van de site zijn bijgevolg het meest overstromingsgevoelig, wat bewezen werd tijdens de zomeroverstromingen in 2016. Na 2016 werd aan de achterzijde van Potakker 19 tot en met 27 (oneven nummers) een berm aangelegd van +/- 1,5m hoogte (ten aanzien van de wijk Potakker), ter bescherming van de woningen.

Eerste conclusie: de waterbuffering dient opgenomen te worden in het ontwerp van de openbare groene ruimte en vormt het vertrekpunt voor de verdere inrichting van de site: de verhouding tussen de maximale footprint van de gebouwen en de noodzakelijke niet-bebouwde oppervlakte, de inplanting van de gebouwen, de locatie van trage verbindingen, ontsluitingen ...

(3) Wordt ingezet op een horizontale of verticale inbreiding?

- Een horizontale uitbreiding levert minder visuele hinder en minder schaduw effect maar kent wel een grote footprint en dus een groter verlies aan open ruimte.
- Een verticale uitbreiding minimaliseert de footprint van bebouwing en beperkt de inname en het verlies aan open ruimte, daarenboven kan bij een correcte inplanting het schaduw effect ten aanzien van de bebouwde omgeving geëlimineerd worden. Eveneens vermijdt een verticale uitbreiding een lange façadevorming waardoor langsheen de Bellewaerdebeek en/of Brugseweg doorzichten kunnen gecreëerd worden naar het meer noordelijk gelegen stedelijk open ruimtegebied en het meer oostelijk gelegen stedelijk landbouwgebied.



Eerste conclusie: er wordt gekozen voor een verticale uitbreiding, eventueel gecombineerd met een horizontale afbouw richting de bestaande bebouwing langsheen de Potakker en Brugseweg. Deze invulling behoudt het meest ruimte voor de noodzakelijke waterbuffering en openbare groene ruimte en creëert opties tot verweving met de nabijgelegen open ruimtegebieden.

(4) Op welke wijze wordt de site ontsloten?

- o Er kan geopteerd worden voor gemotoriseerd doorgaand verkeer of een doodlopende ontsluiting.
- o De site kan ontsloten worden langsheen de wijk Potakker (lokale weg – erftoegangsweg, lokale weg categorie III) of de Brugseweg (lokale weg – ontsluitingsweg, lokale weg categorie II).

Eerste conclusie: dit dient doorwaadbaar te zijn voor traag verkeer (zie punt 1.3.3.4). Met betrekking tot de gemotoriseerde ontsluiting wordt ervoor geopteerd geen doorgaand verkeer toe te laten zodoende sluipwegen voorkomen worden en de woonkwaliteit op de site gegarandeerd wordt. Daarnaast dient de ontsluiting te gebeuren langsheen de Brugseweg welke gecategoriseerd staat als ontsluitingsweg. Het bijkomende verkeer van het inbreidingsproject kan en mag niet doorheen de woonwijk van de Potakker gestuurd worden. De straat Potakker dient louter als erftoegangsweg voor de eigen ontwikkeling.

(5) Hoe wordt het uitdoofscenario met nabestemming wonen in het ontwerp ingewerkt toegepast?

- o De bestaande bedrijfsgebouwen ver(h/m)inderen de opties tot verweving met de omgevende open ruimtegebieden.
- o Zolang de bestaande bedrijvigheid op de site bestaat, dient de bestaande parking (+/- 100 plaatsen) behouden te blijven. De parking is noodzakelijk in het gebruik van de huidige bedrijfsgebouwen.

### 1.3.3.2 Stedelijk landbouwgebied

Figuur 8 (B) stedelijk landbouwgebied

De ingesloten open ruimtepatch ten zuiden van de Brugseweg wordt cfr. de vooropgestelde visie in het RUP ingericht als een stedelijk landbouwgebied. Het landbouwgebruik in het gebied dient gerespecteerd te worden. De wijze waarop dit landbouwgebied ingericht zal worden, is afhankelijk van de bestaande structurerende elementen in het gebied. Deze elementen kunnen enerzijds randvoorwaarden opleggen of kunnen anderzijds aanknopingspunten vormen voor vernieuwing en/of kwaliteitsverbetering. In eerste instantie worden volgende structurende elementen naar voor geschoven:

- Bellewaerdebeek:
  - o De bestaande oostwest-georiënteerde loop van de beek, de valleistructuur en de oeverbeplanting dienen bewaard te blijven.
  - o Het waterbergend vermogen van de zuidoostelijk gelegen boezem dient bewaard te blijven.
- Landbouwactiviteit: de hoeve Brugseweg 184 is een actief landbouwbedrijf.
- Kleine landschapselementen: er dient een inventarisatie te gebeuren van de bestaande waardevolle kleine landschapselementen in het gebied (bvb. poelstructuren, houtkanten ...).
- Groenelementen: er dient een inventarisatie te gebeuren van de bestaande waardevolle groenelementen in het gebied.

- Erfgoedelementen: de Uterste Veste met de loop van de Schaartjesbeek en bijhorende wal en oeverbeplanting dient bewaard te blijven.
- De zichtrelatie met de open ruimtepatch aan de overzijde van de Brugseweg dient hersteld te worden.

### 1.3.3.3 Ruimte voor waterbuffering

Figuur 9 (C): ruimte voor waterbuffering

Cfr. de vooropgestelde visie wordt in het RUP ruimte gemaakt voor waterbuffering op de Bellewaerdebeek en Schaartjesbeek. De buffering dient in eerste instantie als vertraagde afvoer bij piekdebieten (om overstroming tegen te gaan) maar kan in tweede instantie ook een antwoord bieden bij een watertekort (in functie van bewatering van akkerlanden in droge perioden). De tweede functie kan enkel maar gerealiseerd worden indien de buffering gerealiseerd wordt in een spaarbekken- of boezemstructuur en niet bij een natuurlijk of gecontroleerd overstromingsgebied.

Met betrekking tot de ruimte voor waterbuffering dienen in het ontwerpend onderzoek minstens ondergaande 3 vragen beantwoord te worden:

- (1) Welk debiet dient gebufferd te worden?
- (2) Wat zijn de meest geschikte locaties voor waterbuffering? Eerste conclusie: een waterbuffering gebeurt bij voorkeur zo veel als mogelijk stroomopwaarts. Binnen het plangebied betekent dit bij voorkeur voor de samenvloeiing van de Bellewaerdebeek en Schaartjesbeek.
- (3) Welke type waterbuffering is het meest geschikt: spaarbekken, boezemstructuur, natuurlijk overstromingsgebied, gecontroleerd overstromingsgebied, herprofilieren van waterlopen ...?

### 1.3.3.4 Uitbreiding van het traag netwerk

Figuur 10 (D): uitbreiding van het traag netwerk

Cfr. de vooropgestelde visie in het RUP dienen doorheen het plangebied de nodige noordzuid-gerichte trage assen gerealiseerd te worden. De assen dienen een verkeersveilige verbinding te realiseren tussen het centrum in het zuiden (Kalfvaartwijk, De Vloei, Hovelandwijk ...) en de meer noordelijke gelegen stedelijke functies: Jan Yperman ziekenhuis, het Ieper Business Park, de Politie, stadsdiensten en het OCMW. Tegelijkertijd zullen de assen helpen om de open ruimtepatches in het plangebied mee te verweven in het stedelijk gebeuren.

In het ontwerpend onderzoek dient gezocht te worden naar de geschikte locaties voor volgende trage verbindingen:

- Kalfvaartwijk – inbreidingsproject Pype
- Inbreidingsproject Pype – Bellewaerdepad
- Oversteek Bellewaerdebeek
- Oversteek Bellewaerdebeek – Jan Yperman ziekenhuis (doorheen stedelijk open ruimtegebied)
- Jan Yperman ziekenhuis – Ieper Business Park, Politie, stadsdiensten en OCMW
- De Vloei – Bellewaerdepad (doorheen stedelijk landbouwgebied)

## 1.4 ONTWERPEND ONDERZOEK

Met de startnota van het voorliggend RUP werd de opmaak van het plan en een eerste visie op het gebied bekend gemaakt aan de bevolking en adviesinstanties (zie 1.3). Op basis van de bevindingen in de scopingnota wordt aangenomen dat de algehele visie op het gebied aanvaard wordt indien, voorafgaand aan de einduitwerking van het RUP, bijkomend ontwerpend onderzoek uitgevoerd wordt.

Met het ontwerpend onderzoek worden 4 verschillende elementen/deelgebieden binnen het plangebied meer in detail onderzocht: de grensstellende elementen voor de uitbreiding van het Jan Yperman Ziekenhuis, de mogelijke inrichting van het parkgebied ten noorden van de Bellewaerdebeek en ten westen van de N313 (Brugseweg), de mogelijke inrichting van het landbouwgebied ten zuiden van de Bellewaerdebeek en ten oosten van de N313 (Brugseweg), en de mogelijke inbreiding van de site Pype ten zuiden van de Bellewaerdebeek en ten westen van de N313 (Brugseweg). Met het ontwerpend onderzoek wordt voor elk element/deelgebied nagegaan wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn en wordt onderzocht op welke wijze een deelgebied ingericht kan worden.

Het resultaat van het ontwerpend onderzoek is geen bindend plan maar moet gezien worden als een grafische weergave van een creatieve denkoefening en kan indicatief gebruikt worden als input bij de opmaak van het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften.

### 1.4.1 Grensstellende elementen Jan Yperman Ziekenhuis

Bijlage 8: Ontwerpend Onderzoek Jan Yperman Ziekenhuis

Een eerste ontwerpend onderzoek werd uitgevoerd om de grensstellende elementen voor de uitbreiding van het Jan Yperman Ziekenhuis te bepalen. Het ontwerpend onderzoek begint met een landschappelijke analyse van het deelgebied rond het ziekenhuis, waarin de historische waarde, erfgoedwaarde, natuurwaarde en typografie van het deelgebied samengevat wordt.

Op basis van de landschappelijke analyse worden de eerste grensstellende elementen gesteld:

- De Brugseweg, de Pilkemseweg en de Bellewaerdebeek vormen zijn de uiterste grenzen voor het ziekenhuis,
- Het militair kerkhof en de bestaande bebouwing langs de Brugseweg en de Pilkemseweg zijn geen eigendom van het ziekenhuis,
- De omwalling van de voormalige hoeve en de naastliggende groenzone hebben een belangrijke natuurwaarde,
- De bestaande hoeve en bomenrijen zijn betekenisvol voor de omgeving en het landschap,
- De Bellewaerdebeek heeft voldoende plaats nodig voor waterberging. De beekvallei maakt deel uit het randgebied van de frontzone als oorlogspatrimonium,
- Een afstandsbuffer van min. 75 m breed tussen het ziekenhuis en woningen langsheen de Brugseweg. Een verdere beperking leidt tot 2 afzonderlijke gebieden i.p.v. een aaneengesloten gebied,
- Een zone van min. 30 m breed tussen het ziekenhuis en woningen langsheen de Pilkemseweg-Briekestraat waar slechts 1 bouwlaag is toegelaten.

Vervolgens werd op basis van de historische evolutie en de bestaande bebouwing van het Jan Yperman Ziekenhuis mogelijke uitbreidings- en inbreidingsprincipes uitgewerkt. Deze principes worden per zone gespecificeerd:

- Kernbebouwing (op de plaats van de bestaande hoogbouw): inbreiding tot 7 bouwlagen tussen de bestaande hoogbouw is mogelijk (ongeveer 180 m breed op 230 m diep),
- Randbebouwing (richting de Pilkemseweg): inbreiding tot 3 bouwlagen tussen de bestaande bebouwing (ongeveer 45-50 m breed),
- Bestaande parkeerzones (achter de woningen langsheen de Pilkemseweg): kunnen beperkt uitgebreid worden, vooral in de hoogte met max. 2 bouwlagen,
- Overgang naar het oostelijke landschap: kan bebouwd worden (max. 55-60 m breed) enkel door verweving met het landschap, bestaande ontsluitingsweg kan niet verplaatst worden in het open landschap.



Figuur 11: Ontwerpend onderzoek Jan Yperman Ziekenhuis (Adoplan, 2019)

Het ontwerpend onderzoek wordt afgesloten met een berekening van hoeveel vloeroppervlakte het ziekenhuis zou kunnen uit-/inbreiden, indien rekening wordt gehouden met de bovenstaande grenstellende elementen en principes. Met de bestaande bebouwing beschikt het ziekenhuis over een vloeroppervlakte van ongeveer 60.550 m<sup>2</sup>.



Figuur 12: Mogelijke bijkomende bebouwing Jan Yperman Ziekenhuis (Adoplan, 2019)

In de kernbebouwing kunnen een 4tal gebouwen van 7 bouwlagen gebouwd worden, waardoor  $\pm 46.375 \text{ m}^2$  bijkomend vloeroppervlakte gerealiseerd kan worden. In de randbebouwing kan 1 of 2 gebouwen gebouwd worden met een bijkomende vloeroppervlakte van  $\pm 4.725 \text{ m}^2$ . Langs de oostzijde van de site kunnen een 3tal gebouwen van 3 bouwlagen gebouwd worden, dit betekent een bijkomend vloeroppervlakte van  $\pm 12.150 \text{ m}^2$ . Met deze 3 uit-/inbreidingsprincipes kan het ziekenhuis beschikken over ongeveer  $63.250 \text{ m}^2$  bijkomende vloeroppervlakte. Dit is een verdubbeling van de bestaande vloeroppervlakte zonder dat een verdubbeling van de bestaande site noodzakelijk is.

## 1.4.2 Inrichting van het parkgebied

Bijlage 7: Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van Ieper

In de 'Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van Ieper' werd een ontwerpend onderzoek uitgewerkt voor verschillende voorbeeldgebieden, waarvan 'Jan Yperman en omgeving'. Het ontwerp kan opgedeeld worden in verschillende elementen die in dit onderzoeksgebied moeten ontwikkeld worden: Ypermanvallei, Bellewaerdebeek en boomgaarding.



Figuur 13: Schetsontwerp Jan Yperman en omgeving (Omgeving & PlusOffice, 2020)

### 1.4.2.1 Ypermanvallei

De belangrijkste drager van het ontwerp is het natte grasland, de Ypermanvallei. Een drassige graslandstrip loopt van noord naar zuid in het landschap en wordt door beheer ruig, nat en drassig gehouden. De waterbuffer van het ziekenhuis wordt hierin geïntegreerd. Dit drassig landschap vormt de ideale biotoop voor broedende vogels. Een pad naast deze zone zorgt voor een landschappelijk/natuurlijke beleving. Het landschap in het park kunnen geprofileerd worden als de nerven van een blad.

De vallei wordt afgebakend door tal van landschappelijk dominante functies, die als een soort valleiwand of wal fungeren. Het is wenselijk om deze wallen of valleiwanden te versterken door bomen aan te planten of aardewallen aan te leggen. De Ypermanvallei kan via een ecologisch graslandbeheer en door schapen worden afgegrazen. Hierdoor ontstaat een landschappelijke vallei waar natuur op de eerste plaats komt.

### 1.4.2.2 Bellewaerdebeek

De Ypermanvallei sluit aan op de Bellewaerdebeek. De beek dient meer ruimte te krijgen voor waterberging en natuurontwikkeling. De oevers kunnen afgegraven worden met een geleidelijk profiel. Hierdoor ontstaat een getrapte opvang van hemelwater met overstorten en fungeert deze vallei als waterbuffering. Brede rietkragen en een drassig grasland loopt over in de Ypermanvallei.

Het openleggen van de Bellewaerdebeek op de perceelsgrens van de houthandel en in het braakliggende grasveld (bij uitbreiding de Waterpoortstraat) vormt een belangrijke ambitie. Deze groenblauwe corridor heeft het potentieel het bedrijventerrein te vergroenen en regenwater op te vangen dat anders naar de riolering stroomt en ontlast zo de waterzuiveringsinfrastructuur bij hevige regen. De opmaak van een plan voor de vergroening en ontharding van het volledige bedrijventerrein is aanbevolen en past daarnaast binnen de doelstelling van het BRV.

Langsheen de Bellewaerdebeek dient het bestaande fiets- en wandelpad breder en veiliger aangelegd te worden. Deze maakt namelijk deel uit de fietsring: vanaf de Oude Vaart, vervolgens over kanaal, via de Waterpoortstraat en verder richting de N313 (Brugseweg). Het fietspad dient minstens 4 m breed te zijn (met bijkomend 1 m brede shutzone aan beide kanten).

### 1.4.2.3 Boomgaardring

Ten noorden van de Ypermanvallei wordt een boomgaardring voorgesteld. Een boomgaard was reeds aanwezig ten tijde van de Ferrariskaart. Deze boomgaard kan dienen als voedsel/plukbos. Daarnaast kan de kerk deze boomgaard ook gebruiken als stilteplek.

Om de boomgaard als ruimtelijk structurerend element te benadrukken, wordt dan ook voorgesteld om deze door te trekken rondom het Jan Yperman ziekenhuis. Tussen hetzelfde grid van bomen kan geparkeerd worden. Het vormt dan een visuele buffer tussen de woningen en het ziekenhuis. Dit is echter enkel mogelijk indien geen parkeergebouw wordt voorzien.

### 1.4.2.4 Relatie ziekenhuis – Ypermanvallei

Er zijn heel wat landschappelijke aanknopingspunten, waarbij het ziekenhuis kan genieten van de troeven van de groene vallei. Een bijkomend inkom voor het ziekenhuis wordt via een groen lint gekoppeld met de hoeve en de Ypermanvallei.

De ringgracht naast de kerk kan dienen als punt van verpozing vooraleer de Ypermanvallei binnen te lopen. Daarnaast biedt het afzoomen van de vallei met bomen een groen kader vanwaaruit de patiënten een aangenaam zicht hebben.

### 1.4.3 Inrichting landbouwgebied

Bijlage 7: Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van leper

Binnen het ontwerpende onderzoek 'Jan Yperman' van de 'Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van leper' werden enkele uitspraken geformuleerd over het landbouwgebied ten zuiden van de Bellewaerdebeek.

De groene lob ten zuidoosten van de N313 (Brugseweg) kan volledig ingezet worden als landbouwgebied. Het type landbouw is gericht op de stedelijke behoefte. Samen met de boomgaardring kan dit gebied ook worden uitgebaat door de hoeve. Die kan fungeren als korteketenlandbouwbedrijf.

Wat wel belangrijk is, is de buffer tussen dit landbouwgebied en de Ypermanvallei. Er moet opgelet worden dat sedimenten niet afglijden in de ecologische strip. Een zone van 10 m kan volstaan om kleinschalige landschapselementen te vrijwaren.

In het landbouwgebied dient de fietsring verder te lopen. Hier dient namelijk het Bellewaerdepad verbonden worden met de woonwijk De Vloei. Zoals hierboven vermeld dient de fietsring te beschikken over een breedte van minstens 4 m (met bijkomend 1 m brede shutzone aan beide kanten).

### 1.4.4 Inbreiding site Pype

Bijlage 8: Ontwerpend onderzoek site Pype (Yprado)

Een laatste ontwerpend onderzoek werd uitgevoerd met als doel een inrichtingsvoorstel te ontwerpen voor het inbreidingsproject op de site Pype. Het ontwerpend onderzoek begint met een analyse van de omgeving en de bestaande toestand van de site. Op basis van de bestaande toestand en de gevormde visie worden de belangrijkste inrichtingsprincipes voor de site uitgetekend:

- Groen landschap als drager voor het wonen:
  - o Het noordelijk groen landschap wordt doorgetrokken op de site Pype met in het midden de opwaardering van de Bellewaerdebeek,
  - o Waterbuffering op eigen terrein voorzien in combinatie met speelzones.
- 1 gebundelde ontsluiting:
  - o Bestaande ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer langs de N313 (Brugseweg) behouden,
  - o Geen ontsluiting langs andere wegen voorzien,
  - o Ontsluitingsweg voorzien met zo weinig mogelijk hinder.
- Sterke doorwaadbaarheid voor trage wegen:
  - o Bestaande trage netwerk uitbreiden met doorgangen door de site,
  - o Hoofdas voor trage netwerk tussen stadskern en Jan Yperman Ziekenhuis.

Aan de hand van deze 3 voorgaande principes en rekening houden met de bestaande bebouwde omgeving bevat het ontwerpend onderzoek een analyse van waar welke bebouwing ingeplant kan worden. De mogelijke bebouwing wordt ingedeeld in 3 categorieën:



### 1. Wonen in het groen:

- o Woonvelden geïntegreerd in het landschap en met zicht op het groen landschap dankzij een gemeenschappelijke middenruimte,
- o 10-15tal grondgebonden woningen per woonveld ingeplant op 2 lijnen en gebouwd met max. 2 bouwlagen,
- o Stapelwoningen op het einde van de woonvelden met max. 3 bouwlagen. De stapelwoningen kijken uit over het park,
- o Gebundeld parkeren langs de ontsluitingsweg.

### 2. Centraliteit in de woonwijk:

- o In het midden van de site kunnen meergezinswoningen gebouwd worden als blikvangers met max. 4 bouwlagen,
- o Meergezinswoningen worden geïntegreerd met het landschap en gebouwd met een beperkte footprint,
- o Diensten/kantoren/handel mag in de plint van de meergezinswoningen voorzien worden,
- o Zichtassen richting de Bellewaerdebeek worden behouden,
- o Meergezinswoningen worden gekoppeld met plein(en),
- o Centraal (semi-)verhard plein kan gebruikt worden door de gelijkvloerse handels-/recazaken,
- o Parkeren voor bewoners dient ondergronds voorzien te worden,
- o Parkeren voor bezoekers kan bovengronds met enkele parkeerhavens.

### 3. Openheid langs de Bellewaerdebeek:

- o Langs de Bellewaerdebeek kunnen meergezinswoningen gebouwd worden als blikvangers met max. 4 bouwlagen,
- o Meergezinswoningen worden geïntegreerd met het landschap en gebouwd met een beperkte footprint,
- o Zichtassen richting de Bellewaerdebeek worden behouden en niet onderbroken,
- o Parkeren voor bewoners dient ondergronds voorzien worden,
- o Parkeren voor bezoekers kan bovengronds.



Figuur 14: Ontwerpend onderzoek site Pype (Adoplan, 2019)

Met deze principes en mogelijke bebouwing werd een inrichtingsvoorstel met 2 verschillende alternatieven ontworpen voor het inbreidingsproject op de site Pype. Het inrichtingsvoorstel bevat verschillende voorbeelden om de principes en mogelijke bebouwing in praktijk toe te passen. De 2 verschillende alternatieven zijn enerzijds met meergezinswoningen in de centrale zone (2) en anderzijds met meer grondgebonden woningen met elk een private parkeerplaats.

Het inrichtingsvoorstel houdt eveneens rekening met een fasering van het project: in de eerste fase kan het onbebouwde deel ontwikkeld worden met ongeveer 95 wooneenheden (alternatief 1) of ongeveer 66 wooneenheden (alternatief 2) en in de tweede fase kan na de afbraak van de bestaande bebouwing ontwikkeld worden met ongeveer 98 wooneenheden (alternatief 1) of 89 wooneenheden (alternatief 2).

Met het inrichtingsvoorstel kunnen ongeveer 193 wooneenheden (alternatief 1) of ongeveer 155 wooneenheden (alternatief 2) ingeplant worden op de site Pype, die ongeveer 4,69 ha groot is. Daarmee worden ongeveer 41 wooneenheden per hectare (alternatief 1) of ongeveer 33 wooneenheden per hectare (alternatief 2) ontwikkeld. Dit is in overeenstemming met de toekomstvisie van het GRS voor het stedelijk gebied van Ieper, met name 30-40 wooneenheden per hectare.

### Alternatief 1

Eerste fase: → 95 wooneenheden:

- 45 grondgebonden woningen (2 BL)
- 22 WE in 11 stapelwoningen (3 BL)
- 28 WE in 2 meergezinswoningen (3-4 BL)
- 75 bovengrondse parkeerplaatsen
- ± 10.000 m<sup>2</sup> groenzone

Tweede fase: → 98 wooneenheden:

- 14 grondgebonden woningen (2 BL)
- 6 WE in 3 stapelwoningen (3 BL)
- 78 WE in 6 meergezinswoningen (3-4 BL)
- 33 bovengrondse parkeerplaatsen
- ± 12.000 m<sup>2</sup> groenzone



## Alternatief 2

Eerste fase: → 66 wooneenheden

- 46 grondgebonden woningen (2 BL)
- 20 WE in 11 stapelwoningen (3 BL)
- 107 bovengrondse parkeerplaatsen
- ± 10.000 m<sup>2</sup> groenzone

Tweede fase: → 89 wooneenheden

- 25 grondgebonden woningen (2 BL)
- 8 WE in 3 stapelwoningen (3 BL)
- 56 WE in 6 meergezinswoningen (3-4 BL)
- 54 bovengrondse parkeerplaatsen
- ± 12.000 m<sup>2</sup> groenzone

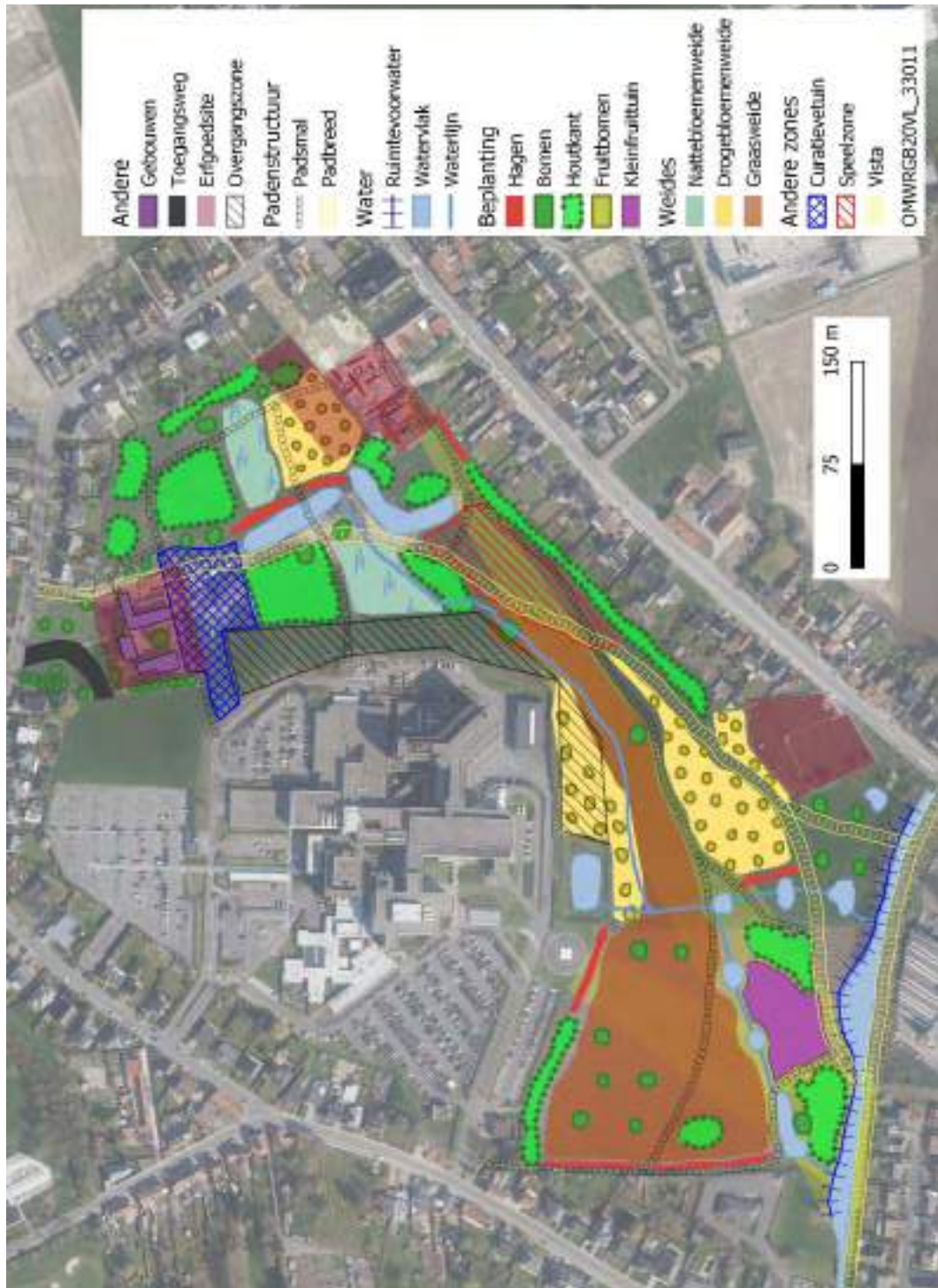


■ bebouwing 1-2 bouwlagen	■ bebouwing max. 4 bouwlagen	■ Fiets- en wandelpad
■ bebouwing max. 2 bouwlagen	■ Openbare wagonis	■ Openbaar groen
■ bebouwing max. 3 bouwlagen	■ Parkeerplaats	■ Verhard plein
		■ Water
		■ Privaat groen
		■ Semi-verharding
		■ Garageweg

# 1.5 INRICHTINGSVOORSTEL PARK JAN YPERMAN

Bijlage 9: Inrichtingsvoorstel park

Met voorgaande ontwerp onderzoek, 'grensstellende elementen Jan Yperman Ziekenhuis' en 'Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van Ieper', kreeg de onbebouwde zone rond het Jan Yperman ziekenhuis een duidelijke vorm en mogelijke inrichting. Daarmee maakte de Stad Ieper een inrichtingsvoorstel voor het betrokken park Jan Yperman. Hoe deze inrichting tot stand kwam, is uitgewerkt in de betrokken bijlage.



Figuur 15: Inrichtingsvoorstel park Jan Yperman

## 1.6 VERTALING IN GRAFISCH PLAN EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De doelstellingen geformuleerd in het RUP moeten juridisch vertaald worden in een grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften. Deze zullen de basis vormen voor de afweging bij een omgevingsvergunningsaanvraag. In dit deel wordt een toelichting gegeven bij de bestemmingen en voorschriften.

### 1.6.1 Zone voor wonen

De zone voor wonen omvat hoofdzakelijk de bestaande lintbebouwing langsheen de N332 (Zonnebeekseweg), de N313 (Brugseweg) en Pilkemseweg en een deel van de bestaande verkavelingen in de Potakker en de Sint-Bartholomeusstraat. De zone wordt in het RUP bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. De doelstelling is het behoud van het stedelijk wonen aan de rand van Ieper.

Om een meer gediversifieerde inrichting te verkrijgen, zijn naast ééngezinswoningen ook stapelwoningen en meergezinswoningen toegelaten. De maximale bouwhoogten kunnen bestaan uit 2 bouwlagen met een hellend dakvolume (die geen volwaardige leefruimte kan herbergen). Er werd een uitzondering gemaakt voor de bebouwing langsheen de zuidzijde van de N313 (Brugseweg). Op deze plaats bedraagt de maximale bouwhoogte 3 bouwlagen met een bijkomend dakvolume. Dit komt overeen met de bestaande toestand en wordt verantwoord door de nabijheid van de stadskern.

Naast de bestaande woonfunctie zijn in deze bestemmingszone buurtondersteunende functies toegestaan. Dit kan gaan van een kleinschalige buurtondersteunende kleinhandel, verblijfsrecreatie, reca, kantoren, dienstverlening, vrije beroepen tot socio-culturele en recreatieve voorzieningen. Deze activiteiten worden enkel toegestaan indien deze gecombineerd worden met wonen, verenigbaar zijn met de stedelijke omgeving en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Deze activiteiten kunnen maximaal beschikken over een oppervlakte van 400 m<sup>2</sup> (een kleinhandelsvergunning is nodig vanaf 400 m<sup>2</sup>).

### 1.6.2 Zone voor woonproject

De zone voor woonproject omvat een weiland aan de achterzijde van de site Pype en de bestaande bebouwing langsheen de N313 (Brugseweg) en van Potakker. De zone wordt in het RUP bestemd voor wonen in het groen i.p.v. de bestaande bedrijvigheid. De doelstelling is om de bestaande leegstaande percelen op te waarderen tot een kwalitatief woonproject met publieke groenzones tot de vallei van de Bellewaerdebeek. Daarom wordt hier het reconversiekader uit het PRS-WV toegepast.

Bijkomend wordt in deze zone een sociaal woonaanbod van minstens 10% en een bescheiden woonaanbod van minstens 40% opgelegd. Dit wordt gemotiveerd in onderdeel 1.6 Motivatie tot realisatie sociaal woonaanbod van de nota.

In deze zone worden eveneens ééngezinswoningen, stapelwoningen en meergezinswoningen toegelaten. Er wordt geen vrijstaande woningen toegelaten, enkel rijbebouwing en halfopen bebouwing. Op basis van het ontwerpend onderzoek voor het inbreidingsproject van de site Pype worden de volgende voorschriften geschreven. Het ontwerpend onderzoek blijft een indicatieve inrichtingsstudie voor de site.

De grondgebonden woningen kunnen niet centraal in het park ingeplant worden. De stapelwoningen dienen op het einde van een rij aaneengesloten grondgebonden woningen, grenzen aan het centraal

park, ingeplant worden. De meergezinswoningen kunnen hoofdzakelijk t.h.v. de hoofdontsluiting centraal op de site ingeplant worden.

De footprint van de stapelwoningen en meergezinswoningen wordt beperkt tot maximaal 500 m<sup>2</sup> per blok. De minimale bouwrijpe ruimte tussen de meergezinswoningen bedraagt minstens 15 m. Op deze manier wordt een zekere openheid richting de vallei van de Bellewaerdebeek behouden. De woondichtheid van het woonproject bedraagt hier lager zijn: 25 – 35 wooneenheden per hectare. Waarbij minstens 75% van de woonentiteiten ééngezinswoningen of woonentiteiten in stapelwoningen moeten zijn.

De betrokken percelen hebben momenteel een sterk verschillend hoogteplan met een zekere watergevoeligheid. Dit dient meegenomen worden in het ontwerp van dit woonproject. Een gedetailleerd hoogteplan met waterstructuren dient als vertrekpunt voor het ontwerp.

Binnen de zone dient een publiek park aangelegd te worden van minstens 50 m<sup>2</sup> per wooneenheid. Dit zal het bestaand parkgebied ten zuiden van de Bellewaerdebeek, die nu gebruikt wordt als een weiland, compenseren met een kwalitatief samenhangend collectieve groenzone. Daarnaast wordt ten noorden van de Bellewaerdebeek een zone van ongeveer 14 ha bestemd als park.

### 1.6.3 Zone voor bedrijvigheid met nabestemming wonen

De zone voor bedrijvigheid met nabestemming wonen omvat de bestaande bedrijvigheid op de site Pype langsheen de N313 (Brugseweg). In de eerste fase wordt de instandhouding, de verbouwing en de beperkte uitbreiding (10%) van de bestaande bedrijfsgebouwen toegelaten. De nabestemming is voorzien voor wonen in het groen. De doelstelling is om de bestaande leegstaande percelen op te waarderen tot een kwalitatief woonproject met publieke groenzones tot de vallei van de Bellewaerdebeek.

Zoals voor de zone van het woonproject wordt eveneens in deze zone een sociaal woonaanbod van minstens 10% en een bescheiden woonaanbod van minstens 40% opgelegd. Dit wordt gemotiveerd in onderdeel 1.6 Motivatie tot realisatie sociaal woonaanbod van de nota. In deze zone worden eveneens ééngezinswoningen, stapelwoningen en meergezinswoningen toegelaten. Er wordt geen vrijstaande woningen toegelaten, enkel rijbebouwing en halfopen bebouwing. Op basis van het ontwerpend onderzoek voor het inbreidingsproject van de site Pype worden de volgende voorschriften geschreven. Deze zijn gelijkaardig met de voorgaande zone voor woonproject.

De meergezinswoningen kunnen hoofdzakelijk ingeplant worden langsheen de Bellewaerdebeek. De footprint van de stapelwoningen en meergezinswoningen wordt beperkt tot maximaal 500 m<sup>2</sup> per blok. De minimale bouwrijpe ruimte tussen de meergezinswoningen bedraagt minstens 15 m. Op deze manier wordt een zekere openheid richting de vallei van de Bellewaerdebeek behouden.

In de tweede fase zal de bestaande bedrijvigheid vervangen worden door wooneenheden. In de tweede fase worden meer wooneenheden in meergezinswoningen voorzien, voornamelijk langsheen de Bellewaerdebeek. Daardoor kan de woondichtheid hier hoger zijn: 35 – 45 wooneenheden per hectare. Waarbij minstens 25% van de woonentiteiten ééngezinswoningen of woonentiteiten in stapelwoningen moeten zijn.

De zone beschikt over een oppervlakte van ongeveer 1,89 ha, dit betekent dat er op lange termijn hier minstens 66 – maximum 85 wooneenheden gebouwd kunnen worden. Dit aantal dient afgenomen te worden van de netto woonprogrammatie wonen. Het betreft 458 wooneenheden in de planperiode 2012-2017 en 147 wooneenheden in de planperiode 2017-2022. In andere RUP's is er momenteel geen afname van de netto woonprogrammatie gebeurd.

De betrokken percelen hebben momenteel een sterk verschillend hoogteplan met een zekere watergevoeligheid. Dit dient meegenomen worden in het ontwerp van dit woonproject. Een gedetailleerd hoogteplan met waterstructuren dient als vertrekpunt voor het ontwerp.

Binnen de zone dient een publiek park aangelegd te worden van minstens 50 m<sup>2</sup> per woongelegenheid met bijkomend 5.000 m<sup>2</sup> collectief park. Dit zal het bestaand parkgebied ten zuiden van de Bellewaerdebeek, die nu gebruikt wordt als een weiland, compenseren met een kwalitatief samenhangend collectieve groenzone. Daarnaast wordt ten noorden van de Bellewaerdebeek een zone van ongeveer 14 ha bestemd als park.

#### 1.6.4 Zone voor lokale bedrijvigheid

De zone voor lokale bedrijvigheid langs de Pilkemseweg is een bestaande zone voor nijverheidsgebouwen en ambachtelijke bedrijfsgebouwen volgens het BPA 'leperleekanaal De Brieke'. Met het RUP blijft de zone bestemd voor diensten, kantoren, ambachten en lokale bedrijven. De doelstelling is om van deze zone een overgangzone te maken tussen de industriezone leperleekanaal en de omliggende woongelegenheden.

Elk bedrijfsgebouw dient ingeplant worden op minstens 10m van de rooilijn, minstens 4m van de zijdelingse perceelsgrenzen en heeft een maximale bouwhoogte van 10 m. Langs de Pilkemseweg dient per bedrijf 1 woning opgericht te worden, het is verplicht om de bedrijfswoning te richten naar de Pilkemseweg. De woning heeft een maximaal volume van 1.000 m<sup>2</sup>. Bij elke woning behoort een tuin van minimaal 100 m<sup>2</sup>. Op deze manier vormen de betrokken percelen een overgang tussen industrie en wonen.

#### 1.6.5 Zone voor landbouw met natuur- & landschapsverweving

De open ruimte ten zuiden van de N313 (Brugseweg) wordt bestemd als 'zone voor landbouw met natuur en landschapsverweving'. Zo krijgt de landbouwsite en de aanpalende gronden ter hoogte van de N313 (Brugseweg) nr. 184, die momenteel in parkgebied gelegen is, een agrarische bestemming. Deze bestemmingswijziging van ongeveer 5 ha is een gedeeltelijke compensatie voor het ingenomen herbevestigd agrarisch gebied (HAG) in het RUP Campus Veurneweg.

Binnen het plangebied van het RUP Campus Veurneweg wordt 7,79 ha HAG herbestemd naar een 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen'. De procedure van het RUP Campus Veurneweg loopt ongeveer gelijktijdig met de procedure van het RUP Jan Yperman; met name de plenaire vergadering werd voor beide RUP's op 25.09.2020 georganiseerd. Het plangebied van het RUP Campus Veurneweg bevindt zich langs de noordwestelijke rand van het kleinstedelijke gebied van leper.

De resterende oppervlakte van het HAG uit het RUP Campus Veurneweg wordt opgenomen binnen het project van de Strategische Spie. Ten zuiden van de militaire kazerne van leper kan namelijk volgens het GRS van leper ongeveer 2 ha bijkomend agrarisch gebied gecreëerd worden. Dit wordt dan verder onderzocht in het project zelf van de Strategische Spie, dat binnenkort wordt opgestart.

De zone voor landbouw met natuur- en landschapsverweving wordt in het RUP bestemd voor landbouw en voor de instandhouding, de bescherming, de ontwikkeling en het herstel van natuur- en landschapswaarden. Recreatief medegebruik en landschapontwikkeling zijn ondergeschikte functies voor zover de uitvoering ervan geen betekenisvolle aantasting van de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied kan veroorzaken.

Bestaande landbouwbedrijfszetels kunnen verbouwen of uitbreiden. Nieuwe landbouwzetels en andere gebouwen voor niet aan de grond gebonden agrarisch bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, toeleverende, verwerkende en dienstverlenende zijn niet toegelaten.

Een bestaand landbouwbedrijfszetel kan op niveau van het bedrijf waterverzamelbekken voorzien. De aanplanting en profilering van deze waterverzamelbekken dient te gebeuren in harmonie met de bestaande natuur- en landschapswaarden van de zone. Ophogingen worden niet toegelaten. Afsluitingen worden beperkt tot enkel weideafsluitingen bestaande uit palen en draad met een maximale hoogte van 1,20 m.

## 1.6.6 Zone voor golf

Met het RUP wordt de bestaande bestemming 'private groenzone met golfmogelijkheden' uit het BPA 'Industriezone Ieperleekanaal' (MB 09.11.1992) bevestigd en de bestaande verkaveling (VK02\_059/3-4 (lot 3)) met bedrijvigheid integraal behouden voor het betrokken lot. Hierdoor wordt aan de huidige juridische situatie niets gewijzigd. Op basis van de verkaveling kan bedrijvigheid gerealiseerd worden. Op basis van het RUP kan de golf ook hier verder functioneren.

## 1.6.7 Zone voor park

De zone voor park wordt gevormd door de onbebouwde vallei van de Bellewaerdebeek rond de site van het Jan Yperman Ziekenhuis. De zone wordt in het RUP bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van een publiek landschapspark. De doelstelling is het behoud van een groene lob aan de rand van het stedelijk gebied van Ieper.

Het publiek landschapspark kan ingedeeld worden in verschillende deelzones, zoals het ontwerp onderzoek binnen de 'Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van Ieper' voorstelt met een boomgaard, of zoals het advies van de GECORO van het eerste participatiemoment voorstelt met een dorpspark rond de wal en langs de Bellewaerdebeek, ... Deze mogelijkheden worden vrijgelaten in het RUP in functie van een op te maken inrichtingsplan in een later stadium. Bijkomend dient de aanleg van het park ook rekening te houden met het opstijg- en landingsareaal van de helihaven van het ziekenhuis.

## 1.6.8 Zone voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen (religie)

De zone voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen (religie) omvat hoofdzakelijk de bestaande site van de Jehovah's Getuigen. Volgens het gewestplan Ieper-Poperinge is deze site al bestemd voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen. Met het RUP blijft de zone bestemd voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen.

De doelstelling is om te veel bijkomende bebouwing in de zone te beperken. Binnen de zone zijn nieuwbouw of verbouwingswerken mogelijk met een bebouwingsgraad van max. 20% en een terreinbezittingsgraad van max. 50%. De bebouwing van maximaal 2 bouwlagen met een dakvolume kan op minstens 30 m van de Bellewaerdebeek gebouwd worden.

## 1.6.9 Zone voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen (ziekenhuis)

De zone voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen (ziekenhuis) omvat hoofdzakelijk de bestaande bebouwde site van het Jan Yperman Ziekenhuis, volgens het gewestplan Ieper-Poperinge is deze site al bestemd voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen. Met het RUP blijft de zone bestemd voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen. De doelstelling is om de grootte van de bebouwde zone van het ziekenhuis te beperken om het bijkomend ruimtebeslag te beperken.

Binnen de volledige zone zal het ziekenhuis kunnen uitbreiden met bebouwing van max. 4 bouwlagen, met uitzondering van de centrale zone voor de kernbebouwing (waar max. 7 bouwlagen wordt toegelaten) en de parkeerzone (waar max. bovengrondse 1 bouwlaag wordt toegelaten).



Om bijkomend ruimtebeslag binnen de zone te beperken, wordt de bebouwingsgraad beperkt tot 50% van de zone. Momenteel is de zone ongeveer 20% bebouwd (ongeveer 2,5 ha), waardoor het ziekenhuis nog 30% bijkomende bebouwing kan bouwen (ongeveer 3 ha). Dit is voldoende om de noodzakelijke bebouwing te voorzien. Binnen de zone wordt 1 conciërgewoning met een maximum vloeroppervlakte van 200 m<sup>2</sup> toegelaten.

Indien het ziekenhuis bijkomende parkeerplaatsen wenst te voorzien, gebeurt dit bij voorkeur in verschillende bovengrondse of ondergrondse bouwlagen en zonder bijkomend ruimtebeslag. Het ziekenhuis kan op termijn een bijkomende ontsluiting voorzien t.h.v. de Groenestraat.

### 1.6.10 Zone voor park & gemeenschaps- en openbare voorzieningen

Tussen de zone voor park en de zone voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen is een overgangszone voorzien. Deze overgangszone wordt in het RUP bestemd voor park en voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen. De doelstelling is om een zo harmonieus overgang te ontwikkelen tussen het ziekenhuis en de vallei van de Bellewaerdebeek.

Deze overgangszone kan maximaal 50% bebouwd en verhard worden en zal dienen als een caring environment voor de patiënten van het ziekenhuis. Op deze manier worden de gebouwen van het ziekenhuis volledig geïntegreerd in het publiek landschapspark en wordt de zorginrichting doorgetrokken naar de groene omgeving.

### 1.6.11 Zone voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen in park

Binnen de zone voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen in park bevindt zich de hoeve langsheen de Groenestraat nr. 39. De aangeduide bebouwing maakt deel uit waardevolle landschappelijke en bouwkundige hoeve-site 'het goed ter hoge zieken'. De gebouwen (1 bouwlaag met zadeldak) dateren uit de wederopbouwperiode en zijn goed bewaard gebleven. De woning (noorden) en 2 stallen (oosten en westen) vormen samen een U-vorm geheel rond een erf. De zuidelijke gebouwen hebben geen erfgoedwaarde. (Agentschap Onroerend Erfgoed, 2017)

Het RUP heeft als doelstelling de aangeduide zone te herbestemmen in functie van het park, gemeenschaps- en openbare voorzieningen. Daarbij vormt de bestaande toestand van de hoeve het kader om een nieuwbouw toe te laten:

- Erfgoedwaarde: De bestaande bebouwing kan enkel gesloopt worden indien het casco (muurwerk en funderingen) in slechte staat verkeert of indien aangetoond kan worden dat het behoud niet opweegt ten opzichte van de erfgoedwaarde, waardoor het niet te restaureren valt zonder afbraak.
- Inplanting: De verschillende constructies dienen steeds met respect te gebeuren voor de U-vormige opstelling rondom een erf dienen U-vormig rond een erf opgesteld worden.
- Bebouwingsgraad: De nieuwbouvvolumes (herbouw van bestaande bebouwing en/of bijkomend nieuwbouw) hebben een gezamenlijke maximale bebouwde oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>. Nieuwbouvvolumes dienen een moderne architectuur met respect voor de bestaande erfgoedwaarde te hebben.
- Bouwhoogte: Bij nieuwbouw geldt een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 4 m gemeten vanaf het vloerpeil.

Daarbij kan binnen de zone 1 conciërgewoning toegelaten worden met een maximum vloeroppervlakte van 200 m<sup>2</sup> toegelaten.

## 1.6.12 Zone voor militaire begraafplaats

De zone voor militaire begraafplaats omvat de bestaande militaire begraafplaatsen volgens het gewestplan Ieper-Poperinge. De zone wordt in het RUP bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de militaire begraafplaatsen. De doelstelling is het behoud van deze bestaande militaire begraafplaatsen. Enkel constructies eigen aan de begraafplaats kunnen toegelaten worden.

## 1.6.13 Zone voor beken

De zone omvat de volledige doorsteek van de Bellewaerdebeek en de Schaartjesbeek in het plangebied. De zone wordt in het RUP bestemd voor beken en voor infrastructuur van openbare nut voor duurzame watervoorziening. De doelstelling is om de Bellewaerdebeek, de Schaartjesbeek en zijn waterbuffering zoveel mogelijk plaats te geven in het landschap. Dit kan door de beken open beekprofielen te geven en rekening te houden met de bestaande natuurelementen, kleinschalige landschapselementen en vegetatie.

Langs de Bellewaerdebeek wordt het Bellewaerdepad verder aangelegd en behouden als trage weg. In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van dit voor waterweginfrastructuur en aanhorigheden toegelaten. De walstructuur langs de Schaartjesbeek, tussen de N313 (Brugseweg) en de N332 (Zonnebeekseweg) dient integraal hersteld te zijn en de landschappelijke waarde ervan dient versterkt te worden.

## 1.6.14 Zone voor wegenis

De zone voor wegenis beslaat alle openbare en private wegen en al dan niet verharde pleinen met openbaar karakter met een functie voor het lokaal verkeer. Naast de wegenis beslaat deze ook de aanhorigheden van de wegeninfrastructuur.

Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg. De voorschriften maken het mogelijk de inrichting van de wegenis te bestendigen in de toekomst.

## 1.6.15 Indicatieve aanduiding: trage wegen

Om functionele relaties te leggen, worden binnen het plangebied minstens 3 trage wegen voor zachte weggebruikers voorzien:

- Oost-west verbinding: hoofdzakelijk langs de Bellewaerdebeek. Deze verbinding maakt deel uit de fietsring rond het stedelijk gebied van Ieper.
- Eerste noord-zuid verbinding: tussen de Groenestraat en de N313 (Brugseweg) over de Bellewaerdebeek. Deze trage weg is een verbinding tussen de stadskern van Ieper en het Jan Yperman Ziekenhuis. Deze fietsverbinding loopt verder richting fietstunnel onder de N38.
- Tweede noord-zuid verbinding: tussen de Bellewaerdebeek en de N332 (Zonnebeekseweg). Deze trage weg is een verbinding tussen de woonwijk De Vloei en de fietsring/Jan Yperman Ziekenhuis.

De indicatieve aanduiding duidt aan waar een functionele zachte wegverbinding wenselijk is zonder hierbij het traject volledig vast te leggen. De indicatieve aanduiding duidt de elementen aan welke dienen te worden verbonden met behoud van enige flexibiliteit op vlak van inplanting. De aanduiding geeft de hoofdroute aan. Dit neemt niet weg dat binnen het plangebied van het RUP ondergeschikte routes kunnen aangelegd worden.

### 1.6.16 Indicatieve aanduiding: Uterste Veste

Langs de zone voor beken loopt de Uterste Veste tussen de N313 (Brugseweg) en de N332 (Zonnebeekseweg). Langs de westzijde van de Schaartjesbeek bevindt zich namelijk het historisch relict van de Uterste Veste (14de-eeuwse stadswal) met een grachtstructuur (Schaartjesbeek) en een aarden berm.

Met over een zone van 15 m breed dient de landschappelijke waarde van deze walstructuur met beekoevers en specifieke beplanting versterkt en beschermd te zijn tegen harde erosie.

### 1.6.17 Indicatieve aanduiding: ontsluiting ziekenhuis

De zone voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen en park kunnen ontsloten worden via een gecombineerde ontsluitingsweg in de zone voor park tot aan de Groenestraat. De weginfrastructuur voor het gemotoriseerd verkeer met bijkomend fiets- en voetpaden kan met een maximale breedte van 14 m aangelegd worden. De weginfrastructuur kan bijvoorbeeld als volgt aangelegd worden: 2 m voetpad, 3 m fietspad, 2 rijwegen van 4 m en een tussenberm van 1 m.

## 1.7 MOTIVATIE TOT REALISATIE SOCIAAL WOONAANBOD

Volgens de omzendbrief 'Sociaal wonen in RUPs' (04.04.2014) kunnen gemeenten en steden voorschriften gericht op de realisatie van een sociaal woonaanbod verankeren in een RUP. Dit kan enkel opgenomen worden als dit noodzakelijk is om de lokale sociale woonbehoefte op te vangen.

Om de noodzaak aan bijkomend sociaal woonaanbod in Ieper aan te tonen wordt een analyse uitgevoerd van het bestaande sociaal woonaanbod en de sociale woonvraag. Daarmee wordt de noodzaak van bijkomend sociaal woonaanbod in het plangebied van het voorliggend RUP bepaald. Vervolgens wordt bepaald waar dit bijkomend sociaal woonaanbod wordt opgenomen in het RUP.

### 1.7.1 Sociaal woonaanbod in Ieper

Sinds januari 2017 werd aan elke gemeente in Vlaanderen de opdracht gegeven om voor december 2025 een aantal bijkomende sociale huurwoningen te realiseren, dit is het bindend sociaal objectief (BSO). Het BSO wordt formeel berekend a.d.h.v. een tweejaarlijks voortgangstoets.

De voortgangstoets voor het BSO wordt berekend met het aandeel sociaal woonaanbod t.o.v. het aantal huishoudens op 31 december van het voorbije jaar. Dit aandeel wordt dan tegenover het aantal huishoudens in de nulmeting van 01.01.2008 getoond.

Ieper heeft haar BSO van 9% sociaal woonaanbod reeds bij de voortgangstoets van 2018 (met de berekening van het aanbod op 31.12.2017) behaald: 1.353 sociale huurwoningen op 14.511 huishoudens, ofwel 9,32%. Daarmee kreeg Ieper in 2018 geen bijkomend objectief voor sociale huurwoningen voor de periode 2009-2025.

Tussen deze tweejaarlijkse voortgangstoetsen worden eveneens jaarlijkse metingen uitgevoerd. Deze cijfers baseren zich niet op het aantal huishoudens van de nulmeting (2008) maar baseren zich op het huidig aantal huishoudens. In de laatste jaarlijkse meting (31.12.2018-01.01.2019) blijkt het sociaal woonaanbod op 8,75% te liggen, met name 1.353 sociale huurwoningen op 15.455 huishoudens.

leper wil minstens zijn 9% sociaal woonaanbod t.o.v. het aantal private huishoudens zo snel mogelijk opnieuw behalen. Dit kan onder meer via verdichting maar ook door ruimtelijk te bepalen waar er nog bijkomend aanbod mogelijk is om een goede sociale mix te bekomen. Een eerste stap in deze richting was de opname van de 9% sociaal woonaanbod in de partiële herziening van het GRS leper van 08.03.2018, met name in het onderdeel 'Locatiebeleid sociaal huisvesting':

*"Op vandaag wordt voor de geografische spreiding van de sociale huisvesting in leper de richtlijn 5/7,5/10 gehanteerd: een aandeel van 5% in de woonkernen en overige dorpen, 7,5% in de hoofddorpen en 10% in het stedelijk gebied. Met het bovenstaande in het achterhoofd verdient het aanbeveling de analyse te voeren richting een alternatieve differentiatie, waarbij de grootste prioriteit gaat naar het stedelijk gebied."*

9% sociaal woonaanbod voor leper is niet zo gemakkelijk om te bereiken. Gezien de bestaande toestand van de sociale huisvesting in het centrum van leper is het bereiken van minstens 10% sociale huisvesting in het stedelijk gebied van leper nog moeilijker.

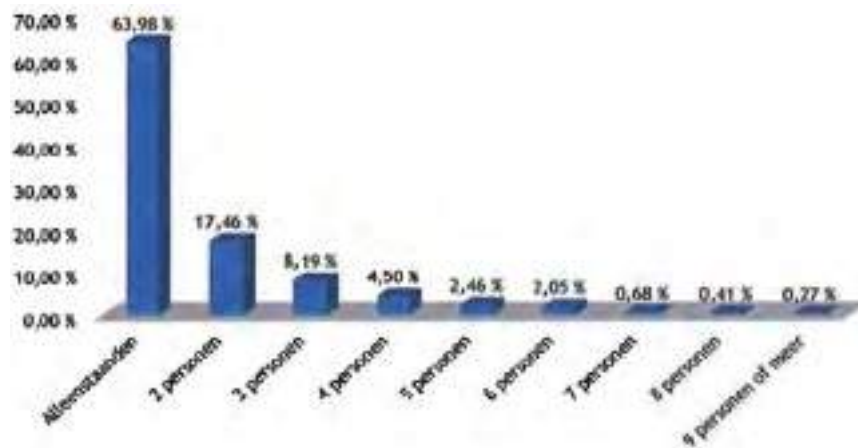
Eind 2018 beschikte Ons Onderdak over ongeveer 1.030 sociale huurwoongelegenheden in leper, waarvan 816 in het centrum van leper. De oudste woningen van Ons Onderdak dateren van de jaren '30-'50. De oudste appartementen dateren van de jaren '60-'70. Deze oudste sociale woongelegenheden bevinden zich hoofdzakelijk in het centrum van leper. Het is pas later dat Ons Onderdak hun patrimonium in de leperse deelgemeenten uitbreidde.

Het gevolg daarvan is dat het grootste deel van het bestaand patrimonium van Ons Onderdak in het centrum van leper binnenkort gerenoveerd moet worden. Dit wordt gepland door vervangingsnieuwbouw, totaalrenovaties of deelrenovaties. Daardoor kunnen op korte termijn een groot aantal van de bestaande sociale woongelegenheden in het centrum van leper niet bewoond worden.

Daarnaast worden binnenkort een 30tal nieuwe sociale woongelegenheden gebouwd in de wijk De Vloei, binnen het stedelijk gebied van leper. Ons Onderdak plant eveneens op korte termijn het bouwen van een 10tal sociale huurwoningen in Hollebeke en Brielen. Deze laatste zijn echter geen oplossing voor het aantal sociale woningen of aandeel sociale huisvesting in het stedelijk gebied van leper.

## 1.7.2 Sociaal woonvraag in leper

Eind 2017 stonden 905 kandidaat-huurders op de lijst van Ons Onderdak en het OCMW samen voor 1.353 sociale huurwoningen. Eén jaar later zijn er 90 kandidaat-huurders bijgekomen, het aantal sociale huurwoningen is toen echter gelijk gebleven. Uit een actualisatie van de wachtlijsten van oktober 2019 wachten minstens 85,2% van de kandidaat-huurders op een woning in het stedelijk gebied van leper. De meerderheid van de kandidaat-huurders zijn tussen 21 en 41 jaar (47,21%) en zijn hoofdzakelijk alleenstaanden (63,98%), wat de vraag naar vnl. appartementen met één en twee slaapkamers doet toenemen, gezien het huidige aanbod vnl. drie- en vierslaapkamerwoningen betreft.



Figuur 16: Gezinsgrootte van de kandidaat-huurders (Ons Onderdak, 31.12.2018)

Alleenstaanden kandidaat-huurders kiezen hoofdzakelijk voor kleine woonegelegenheden. Dit wordt bevestigd a.d.h.v. de cijfers van het sociaal verhuurkantoor van eind 2019: van de 467 kandidaat-huurders voor het stedelijk gebied van Ieper kiezen minstens 35% kandidaat-huurders voor een woonegelegenheid met 1 slaapkamer, minstens 18% kandidaat-huurders voor woonegelegenheden met 2 slaapkamers en minstens 20% kandidaat-huurders voor woonegelegenheden met 3 slaapkamers.

De cijfers omtrent een grote vraag voor kleine woonegelegenheden zijn in dezelfde lijn als de genomen beleidsbepalingen in de partiële herziening van het GRS Ieper van 08.03.2018, met name in het onderdeel 'Locatiebeleid sociaal huisvesting':

*"Ook wat betreft woningtypologie zijn er duidelijke aanwijzingen richting enerzijds een schaalverkleining van de wooneenheden (als antwoord op de gezinsverdunding) en anderzijds seniorenhuisvesting. De beide kunnen samen worden aangepakt door het principe van meegroeiwonen sterk te integreren in de ontwerphouding bij toekomstige sociale huisvestingsprojecten. Meegroeiwonen is een duurzame, lange termijnvisie op wonen en bouwen. Het biedt zowel antwoorden op demografische evoluties als op de veranderende noden en wensen van het individuele leven. Het heeft zowel betrekking op het woningniveau als op het wijk- en buurniveau en het gemeentelijk/stedelijk weefsel."*

### 1.7.3 Noodzaak bijkomend sociaal woonaanbod

Aan de hand van bovenstaande analyse wordt bewezen dat er op korte termijn nood is aan bijkomend sociaal woonaanbod in Ieper. De volgende elementen zijn van belang:

- Eind 2018 bereikte Ieper een BSO van 8,75% i.p.v. de nodige 9%;
- Volgens het GRS Ieper van 2018 dient in het stedelijk gebied van Ieper een sociaal woonaanbod van minstens 10% voorzien te worden;
- Er worden bijna evenveel sociale nieuwbouwprojecten uitgevoerd in het stedelijk gebied van Ieper (wijk De Vloei) als in de andere deelgemeenten van Ieper.
- Er is een grote vraag naar kleinschalige sociale woonegelegenheden in het centrum van Ieper.
- Volgens de Vlaamse prognose zal het aantal huishoudens in Ieper blijven stijgen. Er wordt geschat dat in 2025 Ieper 15.635 huishoudens zal herbergen. Het aantal sociaal huurwoningen zal daarmee evenredig moeten stijgen, zeker in het stedelijk gebied van Ieper.

Het plangebied van het voorliggend RUP bevindt zich in het stedelijk gebied van Ieper, daarom is het wenselijk om binnen het RUP een sociaal woonaanbod van minstens 10% op te nemen.

## 1.7.4 Verankering van sociaal woonaanbod in het RUP

Een sociaal woonaanbod kan enkel opgelegd worden op woonzones met een redelijke omvang. Het geeft weinig zin om een sociaal woonaanbod op te leggen in artikel 1: zone voor wonen, die gekenmerkt is door een versnipperd eigendomsstructuur. Artikel 2: zone voor woonproject heeft daarentegen een oppervlakte van ongeveer 4,3 ha, die in eigendom is van één private eigenaar.

Binnen het plangebied van het RUP kan een sociaal woonaanbod niet opgelegd worden in een zone in eigendom van een (semi)publieke rechtspersoon, omdat de betrokken bestemmingszones bestemd is voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen en niet voor wonen. Daarmee wordt geconcludeerd dat artikel 2: zone voor woonproject de enige bestemmingszone is binnen het voorliggend RUP waar een sociaal woonaanbod opgelegd kan worden.

De bestemmingszone artikel 2: zone voor woonproject bevindt zich aan de rand van de kern van Ieper en is hoofdzakelijk omgeven door private huishoudens, met name rijwoningen langs de N313 (Brugseweg) en alleenstaande woningen in de verkaveling Potakker. Daarom is deze woonzone ideaal gelegen om een inbreidingsproject te voorzien met een gezonde sociale mix.

De bestemmingszone artikel 2: zone voor woonproject wordt met het voorliggend RUP herbestemd van een industriële zone naar een zone voor wonen, dit is een winsituatie voor de private eigenaar. Door het opleggen van een sociaal woonaanbod van minstens 10% voor dit woonproject, wordt dit een winsituatie voor de gemeenschap.

## 1.8 REIKWIJDTE

Het plangebied van het RUP Jan Yperman en omgeving bevindt zich binnen en aan de rand van het afgebakend kleinstedelijk gebied van de stad Ieper. De bebouwde ruimte van het gebied wordt gekenmerkt door het Jan Yperman ziekenhuis, de bedrijvigheid op de site Pype en de woonlinten langsheen de Brugseweg, Pilkemseweg, Zonnebeekseweg en de as Briekestraat-Groenestraat. Het plangebied kent eveneens 2 uitgestrekte open ruimtegebieden: de eerste ten noorden van de Brugseweg (+/- 15,5ha), de tweede ten zuiden (+/- 27ha). Beide gebieden worden doorsneden door de Bellewaerdebeek en het begeleidend fietspad.

Het stedelijk aanbodbeleid binnen het plangebied omvat een uitbreiding voor het Jan Yperman ziekenhuis en een inbreidingsproject op de site Pype. Met het RUP wordt een manier gezocht om dit aanbodbeleid op een correcte manier vorm te geven binnen het kader van de aanwezige open ruimte. De open en groene ruimte in het plangebied is immers essentieel voor de dagelijkse leefkwaliteit van de bewoners van de stad Ieper en dient daarnaast als aantrekkingskracht voor bezoekers en toeristen: een kwalitatief (blauw)groen netwerk bepaalt mee de kwaliteit, het karakter en de eigenheid van de stad.

Binnen het onderzoek van het RUP wordt het open ruimtegebied ten noordwesten van de Brugseweg een hoog verweefbaarheidsprofiel toegekend. De open ruimte is hier bijgevolg geschikt voor een verweving door symbiose waaraan de uitbreidingen van het Jan Yperman ziekenhuis en het inbreidingsproject op de site Pype zich kunnen vasthechten. Bij de verweving door symbiose staat het gebruik van de open ruimte centraal waardoor de open ruimtelfuncties (landbouw, natuur, waterbuffering ...) niet autonoom blijven bestaan maar in een stedelijke functie vorm dienen te krijgen zonder hun openheid te verliezen: uitwerking in een parkstructuur met stadstuinen, (natuurlijke) vijverstructuren, ruimte voor trage verbindingen ... Bij de verweving door symbiose vindt de open ruimte zijn maatschappelijke betekenis en meerwaarde in het gebruik ervan door de inwoner.

Binnen het onderzoek van het RUP wordt het open ruimtegebied ten zuidoosten van de Brugseweg een lager verweefbaarheidsprofiel toegekend. De open ruimte is hier geschikt voor een verweving door goed nabuurschap. Bij een verweving door goed nabuurschap staat niet het gebruik maar het zicht op het open ruimtegebied en de porositeit centraal waardoor de open ruimtelfuncties (landbouw, natuur, waterbuffering ...) autonoom blijven bestaan. Binnen een verweving door goed nabuurschap vindt de open ruimte zijn maatschappelijke betekenis en meerwaarde in de verluchting van het stedelijk weefsel. De open ruimtepatch dient als een groene oase en een rustgebied voor de stedelijke bewoner. De verbindingselementen doorheen deze vormen groene functionele belevingstrajecten: lucratieve, groene, veilige en snelle fiets- of wandelverbindingen tussen stedelijke elementen. Bijkomend kunnen zij, indien ze liggen op 'stroomlijnen', ook een alternatief voor de wagen vormen en (spits)files doen dalen.

Binnen de open ruimtegebieden wordt eveneens ruimte voorzien voor waterbuffering en de uitbreiding van het traag netwerk zijnde noordzuid-gerichte verkeersveilige verbindingen die aantakken op het Bellewaerdepad.

Het plan behelst in se slechts een kleine wijziging op de bestaande plannen. Het vooropgestelde programma, met uitzondering van het inbreidingsproject op de site Pype, is integraal realiseerbaar binnen de bestaande bestemmingen (zie punt 4.1).

## 1.9 DETAILLERINGSGRAAD

Met het RUP wordt het BPA Sint Jan (MB 10.09.1996) integraal herzien en worden de BPA's leperleekanaal De Brieke (MB 28.06.1983) en Industriezone leperleekanaal (MB 09.11.1992) gedeeltelijk herzien. De overige gronden betreffen een herziening of verfijning op het gewestplan leper-Poperinge (KB 14.08.1979 en gewijzigd bij BVR 11.06.1996).

Volgende verkavelingen die gelegen zijn binnen de contour van dit RUP worden opgeheven:

- I. VK02\_020/1 Pilkemseweg 60 en 62, afgeleverd op naam van Boudry Odiel.
- II. VK02\_031/1-2 Brugseweg 115 en 121, afgeleverd op naam van Verhaeghe Wve.
- III. VK02\_036/1 Pilkemseweg 17 en 19, afgeleverd op naam van Moleux Robert.
- IV. VK02\_052/1 Pilkemseweg 31 en 33, afgeleverd op naam van Goemaere Gerard.
- V. VK02\_053/1 Pilkemseweg 37 en 39, afgeleverd op naam van Verhaeghe Valerius.
- VI. VK02\_057/1 Pilkemseweg 15 en 15A-15C, afgeleverd op naam van W.I.H.
- VII. VK02\_059/3-4 Loten 1 en 2: Pilkemseweg 23 en 25, afgeleverd op naam van Yper Bricks NV.
- VIII. VK02\_063/1-4 Pilkemseweg 38-42 (even nummers), afgeleverd op naam van Kesteloot Leona (versie 1-2). Potakker 2 en 1-31 (oneven nummers), afgeleverd op naam van Kesteloot Leona (versie 3) en Meersman Marc (versie 4).
- IX. VK02\_071/1 Zonnebeekseweg 145, afgeleverd op naam van Callewaert.
- X. VK02\_072/1 Brugseweg 117 en 119, afgeleverd op naam van Noyez José.
- XI. VK02\_073/1 Potakker 6-12 (even nummers) en 33-41 (oneven nummers), afgeleverd op naam van W.I.H.
- XII. VK02\_078/1 Potakker 14-30 (even nummers), afgeleverd op naam van W.I.H.
- XIII. VK02\_081/1-3 Zonnebeekseweg tussen 161 en 179 (oneven nummers excl. 167-171), afgeleverd op naam van Soenen Consoorten (versie 1) en Gamme Herman (versie 2). Zonnebeekseweg tussen 171 en 179, afgeleverd op naam van D'Hulster Wilfried (versie 3).
- XIV. VK02\_082/1 Brugseweg 150 en 152, afgeleverd op naam van Decaestecker Andrea – Schreel Hilde.
- XV. VK02\_095/1 Pilkemseweg tussen 48 en 54, afgeleverd op naam van Panneel Luc.
- XVI. VK06\_026/1 Sint-Bartholomeusstraat 1-17, afgeleverd op naam van Declimmo NV.
- XVII. VK06\_036/1 Brugseweg 259 en 261, afgeleverd op naam van Vermeulen Anna.

Enkel de contouren van de volgende verkavelingen binnen de contour van dit RUP met onbebouwde loten worden behouden:

- XIII. VK02\_081/1-3 Zonnebeekseweg tussen 161 en 179 (oneven nummers excl. 167-171), afgeleverd op naam van Soenen Consoorten (versie 1) en Gamme Herman (versie 2). Zonnebeekseweg tussen 171 en 179, afgeleverd op naam van D'Hulster Wilfried (versie 3).
- XVII. VK06\_036/1 Brugseweg 259 en 261, afgeleverd op naam van Vermeulen Anna.

De volgende verkaveling wordt integraal behouden:

- VII. VK02\_059/3-4 Lot 3, afgeleverd op naam van Yper Bricks NV.



De voorschriften van het RUP zullen opgesteld worden per zone cfr. het vooropgestelde programma (zie punt 1.3.2). Inhoudelijk wordt een flexibele formulering voor ogen gehouden waarin tegelijkertijd wel duidelijk de ruimtelijke randvoorwaarden voor ontwikkeling bepaald worden. Op deze manier kan op niveau van het project de meest gunstige ruimtelijke invulling gezocht worden maar blijven er garanties voor een kwalitatieve afwerking naar de omgeving toe.

## 2. RELATIE MET STRUCTUUR- EN BELEIDSPANNEN

---

### 2.1 VLAAMS NIVEAU

Het RSV werd vastgesteld met het BVR van 23.09.1997 en herzien op 12.12.2003 en 17.12.2010. Ondergaande tekstdelen bevatten louter die verwijzingen uit het RSV relevant voor het plangebied van onderhavig RUP.

#### 2.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is geen plan maar een langetermijnvisie. Het geeft aan hoe we in Vlaanderen het best met onze beperkte ruimte omgaan. Het RSV denkt op lange termijn en beoogt een aangename en leefbare omgeving, ook voor de volgende generaties. Om deze visie gerealiseerd te zien legt het RSV de krijtlijnen vast waarbinnen het ruimtelijk beleid in Vlaanderen kan worden gevoerd.

Het RSV stelt dat we de resterende open ruimte moeten beschermen en de bestaande kernen moeten versterken. Steden moeten gericht uitgebouwd worden en aangename leef- en werkomgevingen worden. Verweving moet de regel zijn, scheiding de uitzondering. In het buitengebied moet versnippering voorkomen worden door de harde functies als wonen en werken te bundelen in de kernen. Suburbanisatie moet tegengegaan worden. Economische knooppunten en poorten moeten we doen groeien en de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur moet duurzaam uitgebouwd worden. Alleen op die manier kan het mobiliteitsverhaal gecontroleerd worden, kunnen leefbare omgevingen gecreëerd worden, worden schaalvoordelen verkregen en kunnen de typische Vlaamse landschappen behouden worden. 'Vlaanderen, open en stedelijk' is binnen het RSV daarom dé ruimtelijke visie voor Vlaanderen.

Binnen het richtinggevend gedeelte wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor Vlaanderen in detail uitgewerkt voor de 'stedelijke gebieden' (en 'stedelijke netwerken'), het 'buitengebied', de 'economische gebieden' en de 'ruimte voor infrastructuur'. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau. Het RSV vormt op die manier het kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen.

Ieper wordt in het RSV geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en daardoor ook als economisch knooppunt. Naast zijn stedelijk gebied ligt het merendeel van de stad in het buitengebied, de Westhoek.

### 2.1.1.1 Structuurondersteunend kleinstedelijk gebied

Het plangebied is gelegen binnen het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied van de stad Ieper. In deze zone is een stedelijk gebiedbeleid van toepassing dat gericht is op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen ...) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. Dit aanbodbeleid in het stedelijk gebied is essentieel om verdere uitzwerming, lintbebouwing en wildgroei van allerhande activiteiten in het buitengebied te vermijden. Daarnaast wordt er door dit beleid zuiniger met ruimte omgesprongen waardoor lagere maatschappelijke kosten ontstaan en een verhoogde efficiëntie ontstaat voor het functioneren van voorzieningen (bvb. collectief vervoer).

### 2.1.1.2 Economisch knooppunt

De geselecteerde stedelijke gebieden zoals Ieper worden in het RSV tegelijkertijd erkend als economisch knooppunt. Binnen een economisch knooppunt zijn de activiteiten geconcentreerd op goed uitgeruste bedrijventerreinen of komen verweven voor met andere functies. De economische knooppunten zijn de prioritaire gebieden om de verdere economische ontwikkeling van Vlaanderen op te vangen binnen regionale en lokale bedrijventerreinen of op bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven.

## 2.2 PROVINCIAAL NIVEAU

### 2.2.1 Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV)

Het PRS-WV werd goedgekeurd met het MB van 06.03.2002 en herzien op 11.02.2014. Ondergaande tekstdelen bevatten louter die verwijzingen uit het PRS-WV relevant voor het plangebied van onderhavig RUP.

#### 2.2.1.1 De gewenste bebouwde ruimte: een dynamisch kleinstedelijk gebied

West-Vlaanderen kent een gelijkmatig afwisselend patroon van stedelijke gebieden en kernen in het buitengebied. Hierdoor bevinden zowel bovenlokale als lokale voorzieningen zich steeds in de nabije omgeving van iedere inwoner. Uitgaande van de algemene visie in het RSV, is het wenselijk dit bestaand patroon te versterken door in de kernen van het buitengebied blijvend een aanbod op lokaal niveau te garanderen en de stedelijke gebieden eerder een verzorgende rol te laten opnemen naar hun ommeland toe. De ontwikkeling van de stedelijke gebieden moet wel steeds gebeuren met respect voor de draagkracht van het betrokken gebied en met een blijvend streven naar een kwalitatieve woon- en leefomgeving.

Omdat de provincie West-Vlaanderen bestaat uit verschillende deelruimten met elk een eigen identiteit, bevat het PRS voor elke deelruimte een gebiedspecifieke ruimtelijke visie. De stad Ieper behoort tot de deelruimte Heuvel-IJzerruimte. Dit westelijk deel van West-Vlaanderen is één van de belangrijke gebieden van de agrarische structuur op het Vlaamse niveau (RSV). Enkel de compacte stedelijke gebieden zoals Ieper en Poperinge bundelen een bovenlokale verzorgende rol. De visie op het stedelijk gebiedbeleid binnen deze deelruimte wordt als volgt verder uitgewerkt: 'dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden Ieper, Poperinge en Diksmuide bundelen'.

## Taakstelling wonen

Om de behoefte aan bijkomende woningen in West-Vlaanderen correct te verdelen, wordt in het PRS-WV via een verdeelsleutel een 'taakstelling voor wonen' bepaald voor elke gemeente. Bij de nieuwe methodiek opgenomen in het PRS-WV wordt de taakstelling als een bruto-pakket aan de gemeente aangeleverd voor een planhorizon van tien jaar (2012-2022) met een evaluatie na vijf jaar (2012-2017).

Voor de stedelijke gebieden valt de bruto-taakstelling op gemeentelijk niveau uiteen in een bruto-pakket voor het stedelijk gebied en een voor het buitengebiedgedeelte. Dit wordt berekend op basis van het aandeel huishoudens dat zich bevindt binnen respectievelijk de afbakeningslijn enerzijds en de geselecteerde kernen anderzijds.

Daarna is – om de bruto-taakstelling beter in balans te brengen – gekozen voor een aftoppingsmethodiek voor de buitengebieden. Deze methode bestaat uit een cumulatief scenario waarbij enerzijds de gemiddelde groei voor de buitengebieden in de provincie West-Vlaanderen voor de periode 2007-2012 als maximaal plafond wordt gehanteerd (5,02%). Anderzijds fungeert ook de groei van de buitengebieden binnen de regionale woningmarkt als maximale grens voor de gemeenten binnen de betreffende regionale woningmarkt. Door gebruik te maken van deze methodiek worden ongeveer 1.500 wooneenheden op een totaal van bijna 40.000 (ca. 3%) binnen de bruto-taakstelling voorlopig niet verdeeld onder de gemeenten. Het niet verdeelde pakket wordt ondergebracht in een provinciaal reservepakket voor de provincie West-Vlaanderen. Dit kan ingezet worden om onverwachte demografische evoluties het hoofd te bieden of voor speciale woonprojecten.

Om een vlotte verhuis op de woningmarkt mogelijk te maken wordt eveneens algemeen aanvaard dat een bepaald percentage van de woningvoorraad te huur en te koop staat. Dergelijke fictieleegstand (3%) wordt daarom eveneens ingecalculeerd.

De bruto-taakstelling wordt vervolgens geconfronteerd met het beschikbaar juridisch woonaanbod zodat de gemeente uiteindelijk over vier netto-pakketten beschikt: twee pakketten voor het stedelijk gebied (2012-2017 en 2017-2022) en twee pakketten voor het buitengebied (2012-2017 en 2017-2022).

Naar aanleiding van de herziening van het GRS (zie punt 2.3.1) werden de netto-pakketten voor de stad leper berekend:

	2012-2017		2017-2022	
Bruto-taakstelling	1.118		583	
	Stedelijk gebied	Buitengebied	Stedelijk gebied	Buitengebied
	803,36	314,64	418,92	164,08
Na aftopping buitengebied		201,00		104,00
Na correctie frictieleegstand (3%)	827,46	207,03	436,41	107,12
<b>TOTAAL BRUTO</b>	1.034,49		543,53	
Netto-taakstelling	638		204	
	458	179	147	57

Tabel 1: Taakstelling wonen stad leper

## Reconversieprojecten

De invulling van de 'taakstelling voor wonen' via reconversieprojecten wordt in het PRS-WV sterk gestimuleerd. Een reconversieproject betreft een herbestemming van een leegstaand perceel. Vaak zijn deze sites via een BPA bestemd voor bedrijvigheid maar wenst men deze, gezien hun centrale ligging, opnieuw te herbestemmen naar wonen. Reconversies worden binnen de bebouwde ruimte gestimuleerd omdat hierdoor de ruimtelijke kwaliteit van bepaalde sites en van de omgeving kan worden opgevaardeerd. Deze doelstelling geeft uitvoering aan het principe van duurzaam ruimtegebruik. Bij een reconversie dient evenwel in de eerste plaats te worden onderzocht of de benutte gronden niet opnieuw kunnen worden ingezet voor de huidige bestemming. Indien dit niet meer wenselijk is, is het van belang deze gebieden opnieuw in te zetten voor andere ruimtevragen. Dit kan gaan om alle kerngebonden functies: zowel wonen, een ander type bedrijvigheid, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen ... Op die manier wordt op termijn meer open ruimte gevrijwaard omdat er minder nieuwe gebieden voor het opvangen van deze ruimtevragen moeten worden aangesneden.

Hiervoor dienen geen behoeftestudies te worden opgemaakt. Bij latere behoeftestudies zal het bijkomend aanbod gecreëerd door het reconversieproject verrekend worden. Dit heeft dan ook gevolgen voor de ruimtebalans.

### Ruimtelijke principes

- Opvangen van noden binnen de gemeente

Bij reconversies dient een afweging te worden gemaakt van alle noden binnen de gemeente (lokale bedrijvigheid, gemeenschapsvoorzieningen, recreatie, lokale handelsfuncties, wonen voor diverse doelgroepen, groenvoorzieningen ...). Hierbij dient te worden onderzocht welke van deze noden er in het betreffende gebied kunnen worden opgevangen. De bestaande behoefteberekeningen kunnen hierbij een hulp zijn. Er dienen geen nieuwe behoeftestudies opgemaakt te worden.

- In relatie met de visie binnen het GRS

De gekozen opties kaderen hierbij wel binnen de visie van het GRS. Indien in het GRS voor het gebied visies worden geformuleerd betreffende functies, dichtheden, erfgoed, stapelbouw ... dan zijn deze visie-elementen ook van toepassing. Indien binnen het GRS geen opties geformuleerd staan betreffende het reconversieproject dan is dit beleidskader van toepassing en is er hiervoor geen herziening van het GRS nodig.

- Functies maximaal verweven

De potenties van het gebied dienen maximaal benut te worden voor het realiseren van een verwevenheid aan functies. Van belang hierbij is om rekening te houden met het bereikbaarheidsprofiel van het gebied, de reeds aanwezige functies in de omgeving en de schaal van de stad.

- Kwalitatieve invulling staat centraal

De invulling van het reconversiegebied voldoet aan een aantal kwalitatieve randvoorwaarden:

- o De reconversie is kwalitatief en duurzaam. Het project is functioneel en ruimtelijk een meerwaarde voor de omgeving en heeft een beperkte ecologische impact (alternatieve vervoerswijzen, waterbeheer, energieverbruik, ruimtegebruik ...).
- o De eigenheid en de schaal van de bebouwingsconcentratie dient bij de inrichting van het reconversiegebied gerespecteerd te worden door de bebouwingstypologie, de dichtheid en inrichting van de publieke ruimte erop af te stemmen.

- o De bebouwing en/of bebouwingstypologie dient maximaal ingepast te worden in de omgeving, met respect voor het aanwezige onroerend erfgoed. Positief contrasterende architectuur behoort tot de mogelijkheden.
- o Het is noodzakelijk om zowel voldoende publieke ruimte als kwalitatieve publieke ruimte te realiseren in het reconversiegebied onder de vorm van groenelementen, wijkgroen, een speelruimte, een plein ....
- o Fiets- en wandelpaden dienen het gebied te integreren in het langzaam verkeersnetwerk.
- o De ontsluiting takt aan en bouwt verder op de ontsluitingsstructuur van de kern.

## 2.2.12 De gewenste open ruimte: aandacht voor de open ruimte in de randzones van het stedelijk gebied

De provincie bestaat uit verschillende landschappen die het resultaat zijn van de samenhang en wisselwerking tussen abiotische (bodem, klimaat, water), biotische (flora en fauna) en antropogene elementen. Binnen stadslandschappen neemt het antropogene element de overhand. In de randzone van deze stedelijke landschappen, waar stad en open ruimte met elkaar geconfronteerd worden, wordt de wisselwerking tussen de verschillende elementen opnieuw duidelijk.

In deze randzones van de stedelijke gebieden is een specifiek geïntegreerd ruimtelijk beleid noodzakelijk. Het geïntegreerd beleid dient aandacht te geven aan de wisselwerking tussen de open en bebouwde ruimte en de samenhang ertussen opnieuw te versterken. Binnen dit beleid is het essentieel de structurerende elementen en componenten van het gebied te erkennen: open ruimteverbindingen (niet of weinig bebouwde ruimten die een continuïteit in de open ruimte garanderen in de nabijheid van sterk bebouwde gebieden), reliëfcomponenten (bvb. valleigebieden), lineaire elementen (bvb. beken) ... Structurerende elementen en componenten die deze gebieden doorkruisen kunnen randvoorwaarden opleggen of aanknopingspunten zijn voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering.

### Lokale bouwvrije zones in open ruimteverbindingen

In open ruimteverbindingen kan landbouw de buffer vormen tegen verstedelijking, de versmelting van kernen of de verlinting. Dergelijke open ruimteverbindingen kunnen afgebakend worden als bouwvrije zones. Bouwvrije zones zijn gebieden van de agrarische structuur waar geen enkele vorm van bijkomende bebouwing wordt toegestaan om de ontwikkelingsmogelijkheden van de grondgebonden agrarische functies te garanderen. Zo kunnen deze landbouwactiviteiten blijven bestaan en is de ruimtelijke kwaliteit er eveneens mee gediend.

De lokale bouwvrije zones worden aangeduid waar de grondgebonden landbouw als ruimtelijke drager voorkomt in de kleinere aaneengesloten gebieden. Voor de landbouw is dit noodzakelijk op het lokale niveau, vooral in het gebied van de intensief gedifferentieerde agrarische structuur. In het aanduiden van bouwvrije zones is een taak voor de gemeenten weggelegd. Op het provinciale niveau worden hiervoor geen selecties gemaakt.

### Ruimtelijke ondersteuning van een integraal waterbeheer langsheen waterlopen (bvb. beken)

De provincie wil het ruimtelijk beleid omtrent integraal waterbeheer ondersteunen, de relaties tussen de waterloop en de omgevende vallei versterken en het voortbestaan van de voorkomende ecotopen garanderen. Belangrijk daarbij is dat ruimte voorzien wordt voor het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien, het vertragen van waterafvoer en een ruimtelijke buffering van waterlopen.

De hoofdprioriteit is het voorkomen van de risico's op schade ten gevolge van wateroverlast. In samenhang daarmee zijn maatregelen noodzakelijk om schade ten gevolge van watertekort aan te pakken. Hiertoe volgt het waterbeheer een drie-trapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren. Hemelwater wordt zoveel als mogelijk ter plaatse vastgehouden. Maatregelen worden voorzien voor een vertraagde afstroming naar het waterlopenstelsel. Ter plaatse bergen van overtollig water is zo veel als praktisch mogelijk gericht op het aanleggen van open, natuurlijke buffers. Het aspect waterbeheersing wordt ideaal geïntegreerd in het ontwerp van het project.

Handelingen van algemeen belang in het kader van integraal waterbeheer (aanleg van bufferbekkens, overstromingsgebieden, oeverzones, herinrichten en hermeanderen van waterlopen ...) worden steeds ondersteund. De toepassing van bufferbekkens, spaarbekkens, overstromingsgebieden en/of oeverzones dient als element in de waterbeheersing goed afgewogen te worden. De aanleg van bufferbekkens streeft naar een zo maximaal mogelijke multifunctionaliteit in afstemming tot de behoeften en de draagkracht van de omgeving.

### 2.2.13 De gewenste netwerkstructuur: aandacht voor een duurzame mobiliteit van en naar het stedelijk gebied

Uitgaande van de visie in het RSV staat een duurzame ruimtelijke ontwikkeling eveneens voor een duurzame mobiliteit. Als uitgangspunten hiervoor geldt: de bereikbaarheid noodzakelijk voor de economische ontwikkeling garanderen, de leefbaarheid van de omgeving garanderen, de verkeersveiligheid verhogen, de automobilititeit afremmen door het versterken van de alternatieve vervoerswijzen en de grotendeels bestaande infrastructuur optimaliseren.

De provincie krijgt hierin de taak de secundaire wegen te selecteren en in te staan voor een provinciaal fietsroutenetwerk.

#### Secundaire wegen

Binnen het plangebied bevinden zich geen secundaire wegen. Enkel het verlengde van de Brugseweg, buiten het plangebied en voorbij de N38, staat geselecteerd als 'secundaire weg categorie I'. Deze route draagt als hoofdfunctie 'verbinden op bovenlokaal en lokaal niveau' en als aanvullende functie 'verzamelen en toegang geven'.

#### Bovenlokaal functioneel fietsroutenet

De provinciaal fietsroutenet is gericht op functioneel verkeer (woon-werk, woon-school ...). Over korte afstanden kan dergelijk fietsverkeer bijdragen tot een verminderde automobilititeit. Binnen het plangebied is de as Pilkemseweg-Briekestraat, de Brugseweg en Zonnebeekseweg opgenomen in het bovenlokaal netwerk.

## 2.2.2 Provinciaal RUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Ieper

Kaart 1: Situering plangebied en afbakening kleinstedelijk gebied Ieper – topografische kaart

Kaart 2: Situering plangebied en afbakening kleinstedelijk gebied Ieper – orthofoto 2017

Het PRUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Ieper werd goedgekeurd binnen het BVR van 06.07.2009. Ondergaande tekstdelen bevatten louter die verwijzingen uit het PRUP relevant voor het plangebied van onderhavig RUP.

## 2.2.2.1 Visie op de rol en positie van het dynamisch kleinstedelijk gebied

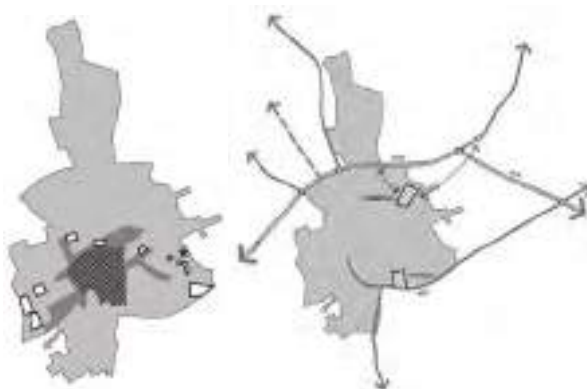
Ieper heeft als kleinstedelijk centrum een belangrijke verzorgingsfunctie in een vrij landelijk en agrarisch gebleven gebied. Deze rol van Ieper ten aanzien van een ommeland, waarin het voorzieningenniveau schraal is, wordt bestendig en versterkt. Ieper is immers de best uitgeruste kleine stad in de Westhoek en heeft in een gebied met geringe bevolkingsdichtheden en problemen van vervoersafhankelijke bevolkingsgroepen een belangrijke taak op te nemen als goed bereikbare stad voor deze groepen. Dit betekent dat in de stad voldoende ruimtelijke kwaliteiten moet worden geboden voor deze voorzieningen. Op deze wijze kan Ieper als kleinstedelijk centrum, naast andere kleinstedelijke centra zoals Diksmuide en Poperinge, in dit deel van de Westhoek de dagelijkse en wekelijkse voorzieningen opvangen die in de dorpen verdwijnen. Daarenboven is Ieper een kern met een kwalitatieve stedelijke woon- en leefomgeving. Ieper kan deze rol verderzetten en een kwalitatief aanbod aan gedifferentieerde woonmilieus aanbieden. Deze rol wordt ondersteund door een verdergaande vernieuwing van de stedelijke structuren, met bijzondere aandacht voor 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.

Ieper heeft als stad ook een belangrijke tewerkstellingsfunctie. Deze rol is de jongste decennia, als resultaat van een aangehouden industrialiseringsbeleid, positief toegenomen en de verwachting is dat de tertiaire sector zal volgen. Ook deze ontwikkelingen zijn belangrijk als ondersteuning van een ruimer gebied, ze worden versterkt en gebundeld in Ieper.

In het kader van deze verzorgingsfunctie en tewerkstellingsfunctie werd in het PRUP een beknopt kwalitatief en kwantitatief behoeftenonderzoek gevoerd ten aanzien enkele stedelijke functies. Voor het Jan Yperman ziekenhuis wordt het volgende genoteerd: 'De campus van het O.L.V.-ziekenhuis (nvdr: Jan Yperman ziekenhuis) wordt versterkt door een clustering van activiteiten, onder andere die van de Zwarte Zusters in de Rijsselsestraat. Rondom het O.L.V.-ziekenhuis zijn nog voldoende mogelijkheden voor de verdere ontwikkeling van de campus (gebied bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen). De site kan op termijn uitgroeien tot een stedelijke zorgcampus (met niet alleen een ziekenhuisfunctie, maar ook serviceflats, ...). Het geheel heeft een verzorgende rol ten aanzien van de regio (invulling van Ieper als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied), maar blijft functioneren op het niveau van het kleinstedelijk gebied Ieper. Belangrijk aandachtspunt bij de verdere uitbouw van de campus is een betere ontsluiting naar het regionaal wegennet.'

## 2.2.2.2 Krachtlijnen van de gewenste ruimtelijke structuur

De krachtlijnen relevant voor het plangebied worden aangehaald:



Figuur 17: Wonen – een stad met een versterkte en gedifferentieerde stedelijke woonstructuur

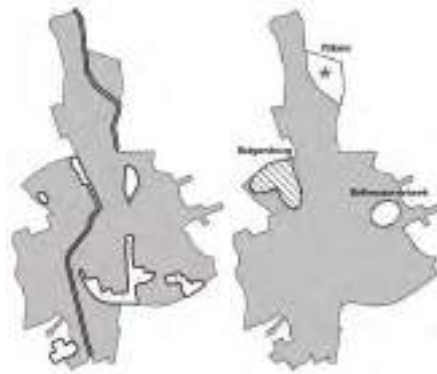
Figuur 18: Stedelijke voorzieningen – een stad met goed uitgebouwde voorzieningen op stedelijk niveau



## De gewenste bebouwde ruimte

Wonen – een stad met een versterkte en gedifferentieerde stedelijke woonstructuur (figuur 11): de versterking van de woonstructuur gebeurt op verschillende sporen: door een verdichting van het bestaand woonweefsel, door het hergebruik van gebouwen die hun functie verloren hebben en door de invulling van binnengebieden. Aandachtspunten voor het stedelijk woonbeleid zijn de ontwikkeling van een gedifferentieerd aanbod (ook kleinere woningen in functie van demografische ontwikkelingen), een mix van sociale en andere wooneenheden en het realiseren van een voldoende hoge dichtheid.

Stedelijke voorzieningen – een stad met goed uitgebouwde voorzieningen op stedelijk niveau (figuur 12): de stedelijke voorzieningenstructuur wordt versterkt waardoor de positie van Ieper als verzorgend centrum voor de regio wordt ondersteund. Stedelijke voorzieningen worden bij voorkeur geconcentreerd nabij bestaande stedelijke voorzieningen of in gebieden met reeds een concentratie aan voorzieningen (binnenstad met aansluitend strategische stedelijke projectgebieden ‘kanaal’ en ‘station’). Structuurbepalende (concentraties van) stedelijke voorzieningen worden versterkt. De ziekenhuis-campus kan versterkt worden, rekening houdend met een verbeterde ontsluiting naar het regionaal wegennet.



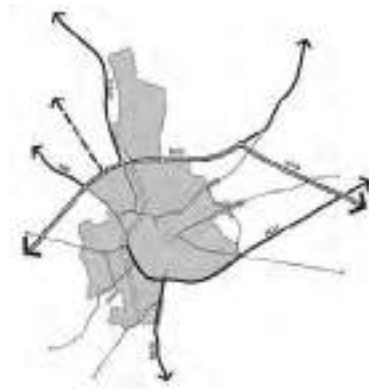
Figuur 19: Groen – een stad met een kwaliteitsvolle groenstructuur

Figuur 20: Landbouw – multifunctionele stedelijke landbouwgebieden als open ruimte in de stad

## De gewenste open ruimte

Groen – een stad met een kwaliteitsvolle groenstructuur (figuur 13): de kwaliteit van de bestaande stedelijke groenstructuur wordt behouden en zo mogelijk versterkt. Een substantiële uitbreiding van de groenstructuur wordt niet nagestreefd. De klemtoon ligt op het behoud van de kwaliteit van de bestaande, vrij gedifferentieerde stedelijke groengebieden. Mogelijkheden voor de versterking van de groenstructuur worden optimaal benut.

Landbouw – multi-funcionele stedelijke landbouwgebieden als open ruimte in de stad (figuur 14): de gebieden ‘Bellewaerdebeek’, ‘Pilkem’ en ‘Reigersburg’ worden aangeduid als stedelijke landbouwgebieden, met een betekenis voor het stedelijk gebied. Het gebied ‘Bellewaerdebeek’ behoudt haar open karakter met (hobby)landbouw als drager. De kwaliteit van natuurlijke elementen (kleine landschapselementen, beekvalleien) wordt behouden en versterkt. Het gebied kan een recreatieve rol vervullen ten aanzien van het stedelijk gebied. Recreatieve en educatieve elementen zoals een kinderboerderij, een natuureducatief centrum,... kunnen worden ingepast.



Figuur 21: Mobiliteit – een stad met een samenhangende verkeersstructuur

### De gewenste netwerkenstructuur

Mobiliteit – een stad met een samenhangende verkeersstructuur (figuur 15): De krachtlijnen van het ontsluitingssysteem van het stedelijk gebied zijn reeds aangegeven door de wegencategorisering op een bovenlokaal schaalniveau. De N38 Noorderring en N37 Zuiderring vervullen hierin een belangrijke rol. De N38 en in mindere mate de N37 verzamelen het verkeer op stedelijk niveau naar het hogere wegennet. De secundaire wegen die vertrekken vanaf de N38 en N37 verbinden Ieper met andere stedelijke gebieden in de omgeving. Ze ontsluiten ook (boven)lokale mobiliteitsgenererende functies (stedelijke voorzieningen, regionale bedrijventerreinen ...). Andere belangrijke wegen op stedelijk niveau zijn lokale wegen. Ze verzamelen het verkeer op wijk- of deelgebiedniveau naar het primair en secundair wegennet. De inrichting van deze wegen gebeurt in functie van verkeersleefbaarheid.

## 2.3 GEMEENTELIJK NIVEAU

### 2.3.1 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS)

Het eerste GRS werd goedgekeurd met het MB van 02.10.2000 en werd intussen partieel herzien. De herziening werd definitief vastgesteld op de gemeenteraad van 04.12.2017 en goedgekeurd door de deputatie op 08.03.2018.

De ruimtelijke toekomstvisie voor de stad Ieper zoals geformuleerd in het GRS van 2000 werd niet gewijzigd: 'Ieper, het samengaan van een hoogdynamisch stedelijk gebied met gave kernen in een kwalitatief buitengebied als motor van de Westhoek'. Een visie die in één zin een duidelijke ambitie voor de toekomst uitspreekt: (1) zowel de stad Ieper als zijn buitenkernen moeten zich, rekening houdend met hun kwalitatief open buitengebied, verder kunnen ontwikkelen (2) de ontwikkeling dient te leiden tot een hoogdynamisch stedelijk gebied dat een belangrijke verzorgings- en tewerkstellingsfunctie draagt voor de ruime Westhoek.

Ondergaande tekstdelen bevatten louter die verwijzingen uit het GRS relevant voor het plangebied van onderhavig RUP.

### 2.3.1.1 De gewenste bebouwde ruimte: aandacht voor ruimtelijke win-winsituaties en functieverweving

Het afgebakend stedelijk gebied beslaat die zone waar momenteel een intense samenhang en ruimtelijke verweving bestaat tussen wonen, werken, diensten verlenen, recreëren ... Het GRS beoogt een zo compact mogelijke verdere invulling van het stedelijk gebied met een prioritaire aandacht voor de functies wonen, bedrijvigheid en diensten.

Met het oog op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling streeft het GRS in zijn vereiste 'compacte' invulling naar een ruimtelijke win-winsituatie en een maximale functieverweving.

- Een duurzame ruimtelijke ontwikkeling gaat steeds uit van ruimtelijke win-winsituatie: het project gebruikt niet enkel de potenties van de omgeving als aanknopingspunt maar creëert evenzeer een meerwaarde voor zijn omgeving. Door bijvoorbeeld het realiseren van strategische zachte verbindingen, openbaar groen, waterbuffering, bijkomende voorzieningen ... fungeert een nieuw project niet als eiland binnen het stedelijk gebied maar levert het ook een meerwaarde aan de bestaande omgeving.
- Door functieverweving kan de bewoner dichterbij voorzieningen gebracht worden in plaats van een vrijblijvende spreiding waarbij nagenoeg elke verplaatsing gemotoriseerd moet gebeuren. De verweving dient evenwel afgewogen te worden ten aanzien van de schaal van de stad Ieper, de ruimtelijke draagkracht van het gebied en de draagkracht van zijn directe omgeving.

#### Wonen

Inzake wonen bepaalt het GRS dat minstens 70% van de autonome groei van het aantal gezinnen in Ieper dient te worden opgenomen binnen het stedelijk gebied. Om deze doelstelling te halen, wordt maximaal ingezet op het verhogen van het ruimtelijk rendement door inbreiding en verdichting.

Het is de uitdrukkelijke visie van de stad om niet zomaar blind te verdichten. Een zuivere maximalisatie van het aantal grondgebonden woningen is niet de doelstelling. Een algehele verstening moet tegengegaan worden en elk inbreidingsproject dient in te spelen op de specifieke kenmerken van zijn onmiddellijke context.

Binnen haar GRS wordt in het stedelijk gebied een onderscheid gemaakt tussen 3 weefsels: (1) de binnenstad 'intra muros', (2) de residentiële woonwijken rond de binnenstad en (3) zone voor strategische stedelijke ontwikkeling. De zones voor stedelijke ontwikkeling zijn goed gelegen sites die een substantieel aandeel van de vereiste netto woonprogrammatie op zich kunnen nemen. Ze lenen zich uitstekend voor de realisatie van een nieuwe vorm van stedelijkheid met name de ontwikkeling van multifunctionele gebieden waar woonprojecten met een verhoogde densiteit worden gerealiseerd in combinatie met stedelijke voorzieningen (bv. kleinschalige bedrijvigheid, diensten of trage verbindingen) en openbare groene ruimte. Nieuwe woonvormen moeten er de standaard zijn binnen een duurzame leefomgeving. Hier wordt de hoogste minimale dichtheid gedefinieerd, nl. 40 wooneenheden/ha, gekoppeld aan een hoger aandeel openbare groene ruimte per wooneenheid. Dit houdt per definitie een stuk verticalisering in, maar is ook te motiveren op de desbetreffende sites. Deze multifunctionele projecten betekenen een meerwaarde voor de ruimere omgeving: ze passen zich in het bestaande monofunctionele residentiële weefsel en vullen deze aan met woon- werkomgevingen en/of recreatieve componenten. De zones bieden stuk voor stuk de kans om een nieuwe identiteit te scheppen voor de stad 'extra muros'.

Met de vooropgestelde dichtheid van 40 wooneenheden/ha (2,4 ha = 96 wooneenheden op de inbreiding site Pype) dient uitermate omzichtig omgegaan te worden. Een hoge leef- en woonkwaliteit dient vooropgesteld te worden. Met het wonen dient voldoende kwalitatieve groene ruimte een volwaardig samenhangend publiek groenaanbod ontworpen te worden. Dit met de focus op de corridor richting Jan Ypermanpark.

Voorafgaand aan de herziening van het GRS werd een deelnota 'wonen' uitgewerkt waarbinnen verschillende 'zoekzones voor stedelijke ontwikkeling' werden afgebakend en geëvalueerd. De site Pype werd binnen deze deelnota aangegeven als zoekzone 4 'binnengebied Brugseweg – Potakker'. Na evaluatie werd het volgende genoteerd: 'KSG4 kan beschreven worden als reeds realiseerbaar. De ontwikkeling van een woonproject betekent een herbevestiging van het gewestplan, de herbestemming is reeds opgestart. Ook hier geldt de belangrijke kwaliteit van de zoekzone als inbreidingsgerichte ontwikkeling. Er gaat m.a.w. geen open ruimte verloren voor deze herbestemming'. Omdat voor de zone toen reeds een RUP in opmaak was (RUP Pilkemseweg-Brugseweg), werd het gebied in de uiteindelijke herziening van het GRS niet meer opgenomen als 'zone voor strategische ontwikkeling'. Het RUP werd echter stopgezet (26.02.2018) en het gebied werd ingevoegd in onderhavig RUP Jan Yperman en omgeving. De site Pype dient bijgevolg opgevat te worden als een 'zone voor strategische ontwikkeling' zoals geformuleerd in het GRS. De omgang met de aanwezige bedrijvigheid op de site vormt hierin een uitdaging. Als richtlijn bij deze ontwikkeling kan onder meer het reconversiekader binnen het PRS West-Vlaanderen worden aangewend.

## Bedrijvigheid

De economische activiteiten in leper kenmerken zich door hun snelle(re) groei, hun economische slagkracht, hun hoge tewerkstellingsgraad, hun geconcentreerd voorkomen op enkele regionale bedrijventerreinen (leperleekanaal, Picanolzone), het belang van Picanol-Proferro, het hechte netwerk van KMO-bedrijven en de ontwikkeling van het leper Business Park (IBP). leper wenst zijn economische elan door te zetten en blijvend een gedifferentieerd aanbod aan bedrijventerreinen voor lokale, regionale en specifieke ondernemingen te behouden.

In kader van het plangebied dient opgemerkt dat de stad de nodige aandacht wenst te geven aan het 'samengaan van wonen en werken'. In het stedelijk gebied komen een aantal activiteiten voor die historisch vergroeid zijn met de site waardoor de draagkracht van de woonomgeving ten aanzien van de ruimtelijke component (ruimtebeslag en voorkomen) van de vestiging voldoende groot is. Deze combinatie moet behouden kunnen blijven zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de gestelde grenswaarden in VLAREM II. Een nauwgezet vergunningenbeleid is hiertoe een garantie.

## Diensten

In het kader van de zich manifesterende tendens binnen de gezondheidszorg om het bestaand aanbod bestuurlijk te centraliseren, specialisaties selectief te spreiden en finaal ook bedden ruimtelijk te bundelen, werd in het verleden gesteld dat de locatie van het Jan Yperman ziekenhuis (Sint-Jan) zeer gunstige ontwikkelingsperspectieven bood. Er is niet alleen het gegeven van de juridisch-planologische reserve aan een gepaste bestemmingszone (gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen), de locatie ligt eveneens gunstig ten opzichte van het wegennet (N38 – A19) die de site snel en goed bereikbaar maken voor het verzorgingsgebied. De nabijheid van IBP biedt perspectieven tot het ontwikkelen van een synergie.

Voor de zone rond de ziekenhuiscampus Jan Yperman is het met betrekking tot de uitbreidingsmogelijkheden aangewezen om een inrichtingsplan op te maken. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de ruime woonomgeving en het scheidend vermogen van de Bellewaerdebeekvallei tussen de stad enerzijds en Sint-Jan anderzijds. Ook moet een voldoende massieve buffer aanwezig blijven tussen het dorp Sint-Jan en de campus.

De denkoefening dient gemaakt of de onbebouwde ruimte gekoppeld aan de Bellewaerdebeek geen definitieve parkachtige inrichting kan krijgen. Hierbij kan voor uitbreidingen van het ziekenhuis verdere verticalisering zeker overwogen worden. Dit kan een interessante masterplanopdracht vormen, waarbij een ontsluiting rechtstreeks op de Brugseweg dient onderzocht.

**Bindende bepaling met betrekking tot het stedelijk gebied – strategisch belangrijke projecten – omgeving Jan Yperman ziekenhuis**

In samenspraak met het ziekenhuis Jan Yperman kan een masterplan voor de site worden uitgewerkt. Hierbij dient gefocust op:

- Een lange termijnvisie op de ontwikkeling van de site.
- Het vrijwaren van een onbebouwde, groene ruimte in aansluiting op de vallei van de Bellewaerdebeek, passend in de visie van de 'Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van Ieper'.
- Het in kaart brengen van de mogelijkheden voor een verdere verticalisering van de campusgebouwen t.o.v. de aanpalende woonomgeving en Sint-Jan.

Een verbeterde ontsluiting van de campus in relatie tot de nabijgelegen woonomgeving.

Momenteel is er geen masterplan voor de uitbreiding van het Ziekenhuis in opmaak. Het ontwerp onderzoek van het RUP zal evenwel de 4 vermelde punten opnemen en onderzoeken. Met betrekking tot de uitbreiding van het ziekenhuis zal het onderzoek alle grensstellende elementen aftasten zodoende een uitbreidingszone te kunnen afbakenen en algemene inrichtingsprincipes te kunnen formuleren. Beide worden nadien vertaald in een grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften. Eenmaal concrete plannen voorhanden zijn, kan het ziekenhuis zijn masterplan uitwerken binnen de voorwaarden van het RUP.

## 2.3.12 De gewenste open ruimte: aandacht voor een (blauw)groen netwerk

### (Blauw)groen netwerk

De stad Ieper wenst in te zetten op de versterking van het (blauw)groen netwerk op niveau van het kleinstedelijk gebied. Het (blauw)groen netwerk dient opgevat te worden als een geïntegreerd concept waarbij natuur, open ruimte, water, kansen voor zachte recreatie ... één geheel vormen. Dergelijk groen raamwerk kan mee het karakter, de kwaliteit en de eigenheid van de stad bepalen en is van essentieel belang voor de dagelijkse leefkwaliteit van de bewoners en de aantrekkingskracht voor bezoekers en toeristen.

De (blauw)groene structuren staan in nauwe relatie met andere 'hardere' belangen zoals mobiliteit, wonen en bedrijvigheid. Om het netwerk een substantiële impact op de leefbaarheid van de stad te geven, dient het gekoppeld te worden aan deze 'harde' nieuwe ontwikkelingen of dienen nieuwe ontwikkelingen het netwerk mee vorm te geven. Hierdoor dringt zich bij elke nieuwe ontwikkeling een genuanceerde afweging van waarden en belangen op en moet steeds gestreefd worden naar een win-winsituatie. Bij nieuwe projecten dient men zich prioritair af te vragen hoe deze een meerwaarde kunnen betekenen voor de bestaande omgeving: door de realisatie van strategische zachte verbindingen, openbaar groen, waterbuffering ...

Voor het plangebied van het RUP worden in kader hiervan volgende richtlijnen bepaald:

- De open ruimte rond het Jan Yperman ziekenhuis wordt gereserveerd voor de uitbreiding van het ziekenhuis maar dient eveneens ingeschakeld te worden in het (blauw)groene netwerk (zie hoger).
- De meer zuidelijk gelegen Bellewaerdebeekvallei (met aanliggende weilanden en akkers) en de Schaartjesbeek (als restant van de Uterste Veste) moeten blijvend functioneren als groenbuffer tussen de verstedelijkte band rond het centrum en de dorpskom van Sint-Jan. De bebouwing in de Jan Ypermanstraat moet de fysische begrenzing van de stad blijven. Verdere lintbebouwing langs de Brugseweg is aldus uit te sluiten. In kader van dit behoud wordt eveneens vermeld dat door de recente harde herinrichting het weidelandschap met belangrijke kleine landschapselementen (KLE) omgevormd werd tot een monotoon grootschalig akkerland. De authenticiteit van het eeuwenoude cultuurhistorische landschapsrelict met grote natuurwaarden, dreigt voorgoed uitgewist te worden. Het behoud en de integratie van de weinige nog resterende relicten staat voorop, in combinatie met het behoud van de landbouwfunctie. In dit kader dient de open ruimtekamer herbekeken te worden in functie van behoud als landbouwgebied maar met een duidelijke natuur- en erfgoedcomponent.

#### **Bindende bepaling met betrekking tot het stedelijk gebied – uitwerking van een inspiratiegids**

In het richtinggevend gedeelte werd een aanzet gegeven voor een concept van groene lobben, gespreid over het stedelijk gebied, geïntegreerd binnen de diverse zones voor strategische stedelijke ontwikkeling. Een stedelijk groenlobbenplan dient verder voeding te geven aan dit concept en er concrete uitwerking aan te geven. Afhankelijk van toekomstige behoeften en de positie binnen het weefsel zal het groenlobbenplan:

- Bepalen hoe groot elke groene lob moet zijn.
- Welke functies elke groene lob prioritair dient te herbergen.
- Hoe de groene lob moet worden vormgegeven: te behouden elementen, type groen, integratie van waterbuffering op basis van topografie, mogelijkheden voor stedelijke ontwikkeling op basis van het fysisch systeem ....
- De toegankelijkheid en bereikbaarheid bepalen van elke groene lob.
- Op het niveau van de binnenstad intra muros bepalen welke groene ruimten te behouden zijn, hoe ze moeten worden ingericht, kansen detecteren, etc.
- Fietsverbindingen naar en doorheen het stedelijk gebied.

Dit plan kan verder als basis worden gebruikt in functie van de vertaling in ruimtelijke uitvoeringsplannen en/of stedenbouwkundige verordeningen.

#### **Versterken van de ecologische en waterbergende functies van het beeklopenstelsel**

Ieper is een waterrijke gemeente met complete beekstructuren. De waarden van dit systeem kwamen de voorbije decennia onder druk. Gevolgen zijn onder andere de watervervuiling, aantasting van de structuren (bvb. rechttrekkingen en verhardingen), erosie van de oevers, teloorgang fauna (o.a. visbestand) en flora. Troeven van de Ieperse situatie zijn de plaatselijk nog goed bewaarde natuurlijke structuren (meanders, beekbegeleidende vegetaties) van bepaalde beeklopen en de verbeterende waterkwaliteit.

Er wordt gestreefd naar een duurzame inrichting van beken en beekvalleien waarbij ruimte wordt vrijgemaakt voor natuurlijke processen. Hierbij moeten de waterbergende functies, de aanpak van erosie en het inzetten van natuurlijke technieken en spontane ontwikkelingen in de oeverzones, de beheerskeuzes bepalen. In het kader van de klimaatwijziging wordt de buffering en infiltratie van grote neerslaghoeveelheden een belangrijk gegeven in het ruimtelijk beleid. Ieper wenst dergelijke ingrepen alle kansen te bieden.

### 2.3.1.3 De gewenste netwerkstructuur: aandacht voor een duurzame mobiliteit in het stedelijk gebied

Veel ruimtelijke problemen vandaag zijn een gevolg van een weinig doordacht beleid in het verleden, met name een ruimtelijk beleid waar onvoldoende aandacht ging naar het mobiliteitsaspect. Met deze reden wenst de stad Ieper bij elke nieuwe ontwikkeling in te zetten op een duurzame mobiliteit.

Binnen de visie op een duurzame mobiliteit gaat daarbij maximaal aandacht naar de belangrijke 'stromen' in de stad: quasi elke dag begeeft de Ieperling zich van zijn woning naar het werk en terug, met allerlei tussenstops tijdens deze route: de scholen, de kleinhandelsconcentraties, het centrum, de stedelijke sportsite ... Dit heeft zijn impact op de ontsluitingsstructuur van de stad, zeker tijdens de spitsuren. Om deze impact te verminderen dient aandacht te gaan naar veilige verbindingen via alternatieve modi, onder meer door het creëren van zachte verbindingen op structuurbepalende assen of het verbinden van deze assen onderling.

#### Netwerken voor gemotoriseerd verkeer: personenwagens en openbaar vervoer

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn ondergaande wegen gecategoriseerd als 'lokale weg categorie II'. De wegen betreffen 'lokale ontsluitingswegen' die vooral een ontsluitende functie hebben voor een woonkern of stadsdeel. De doorgaande verkeersfunctie dient er beperkt te worden.

- Pilkemseweg vanaf het kruispunt met de Briekestraat (richting noorden)
- Brugseweg/N313
- Zonnebeekseweg/N332
- Briekestraat-Groenestraat
- Potijzestraat
- Kruiskalsijdestraat

De overige wegen staan erkend als 'lokale weg categorie III'. De wegen betreffen in hoofdzaak erftoegangswegen:

- Pilkemseweg vanaf het kruispunt met de Briekestraat (richting zuiden)
- Potakker
- Sint-Bartholomeusstraat

#### Netwerken voor traag verkeer: voetgangers en fietsers

Binnen het plangebied vormt het pad langsheen de Bellewaerdebeek een bruikbare verbindingsas waarop verdere trage aantakkingen gemaakt kunnen worden.

## 2.3.2 BPA's

Kaart 11: plangebied en omgeving – resterend deel BPA leperleekanaal De Brieke (MB 28.06.1983)

Kaart 12: plangebied en omgeving – resterend deel BPA Industriezone leperleekanaal (MB 09.11.1992)

Kaart 13: plangebied en omgeving – BPA Sint-Jan (MB 10.09.1996)

### 2.3.2.1 BPA leperleekanaal De Brieke (MB 28.06.1983)

Het BPA leperleekanaal De Brieke omvat het meest zuidelijk deel van de noordzuid-gerichte bedrijvigheidsstrip langsheen het leperleekanaal. Het BPA bestemt de gronden tussen de Oostkaai, Paddevijverstraat, Dehemlaan, Pilkemseweg en Brugseweg.

Onderhavig RUP omvat louter de gronden langsheen de Pilkemseweg en deze ingesloten door de Pilkemseweg en Brugseweg. In tegenstelling tot de rest van het BPA, in hoofdzaak bestemd voor ambachten en KMO, zijn deze gronden verweven met de verstedelijkte band rond het historische centrum en hierdoor bestemd voor wonen.

Het BPA werd deels vervangen door het BPA Industriezone leperleekanaal (MB 09.11.1992) en deels door het RUP Dehemlaan (BD 01.03.2007).

### 2.3.2.2 BPA Industriezone leperleekanaal (MB 09.11.1992)

Het BPA Industriezone leperleekanaal, een gedeeltelijke herziening van het BPA leperleekanaal De Brieke, omvat 3 delen.

Het meest noordwestelijk deel (1 perceel) betreft een herziening voor een kajakclub langsheen het kanaal. Het centraal gedeelte (+/- 1,5ha) realiseert een uitbreiding voor het bestaand golfterrein.

Het zuidoostelijk deel bevindt zich, in tegenstelling tot de overige 2 delen, in het plangebied van onderhavig RUP. Het gebied betreft het zuidelijk gedeelte van de verkaveling Potakker (zone voor wonen) en de zone van de voormalige site Pype. Op de site Pype (zone voor ambachten en KMO) werd een ordening toegekend aan de bestaande bedrijfsgebouwen en werden voorschriften voorzien voor een uitbreiding op de naastliggende gronden. De uitbreiding werd nooit gerealiseerd. De gronden zijn momenteel braakliggend.

### 2.3.2.3 BPA Sint-Jan (MB 10.09.1996)

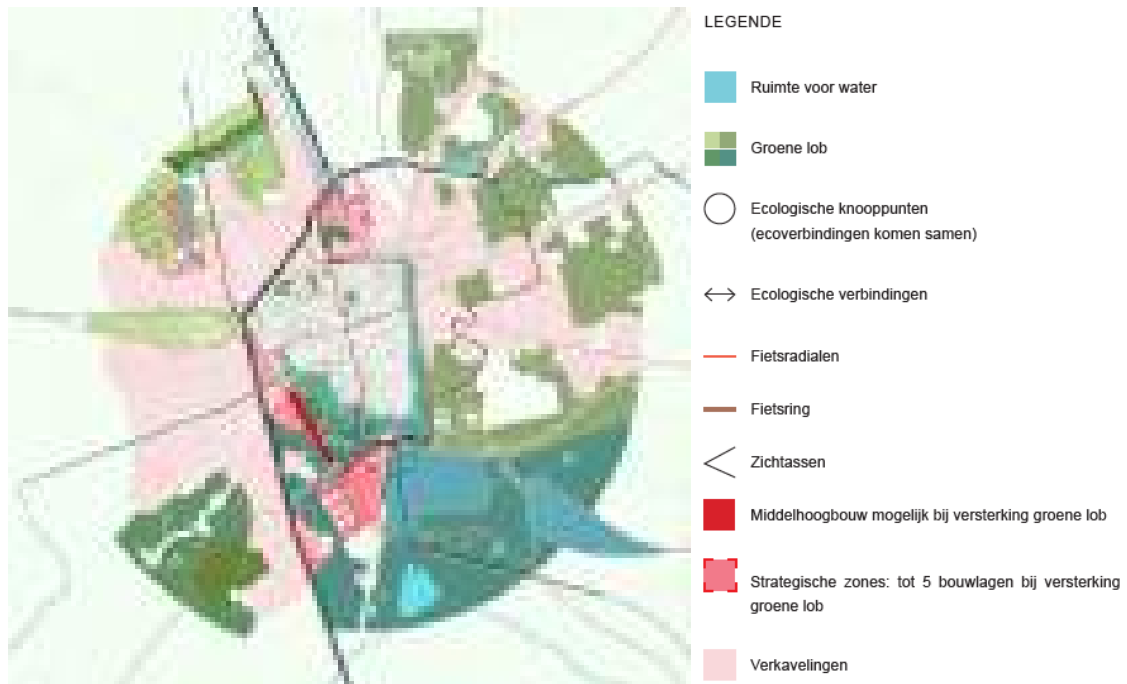
Het BPA Sint-Jan regelt de inrichting van een verkaveling ingesloten door de bewoning langsheen de Brugseweg en Potijzestraat en de KMO-zone Kruiskalsijde. De verkaveling Sint-Bartholomeusweg is opgevat als een wijk rondom een driehoekige dries.



### 2.3.3 Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van leper

Bijlage 7: Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van leper

In december 2019 werkte de studie bureaus Omgeving en Plus Office een 'Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van leper' af in opdracht van de stad leper en in het kader van de bindende bepalingen van het GRS leper. Op basis van een analyse van de bestaande groene lobben en de bestaande bebouwing in leper werd een groenlobben en middelhoogbouwkaart opgemaakt.



Figuur 22: Groenlobben en middelhoogbouwkaart van leper (Omgeving & PlusOffice, 2019)

Het plangebied van het voorliggend RUP wordt hier aangeduid als de groene lob 'Jan Yperman'. De onbebouwde ruimte binnen deze groene lob dient als volgt gebruik te worden:

- Ruimte voor water: Langs deze groene lob loopt een belangrijk watersysteem voor leper, met name de Bellewaerdebeek. Het water wordt momenteel snel geëvacueerd naar het kanaal, waardoor in droogteperiodes er een tekort aan water is voor de landbouw. Door bufferbekkens aan te leggen en de beekvallei ecologisch in te richten (verbreden), kan bij hevige regenval zowel water voor de landbouw worden gebufferd en het overstromingsrisico worden verminderd.
- Ruimte voor klimaat: Groene lobben werken als een spons. Ze vullen de grondwatertafel aan en de bomen zorgen voor koelte door schaduw en verdamping van water. Met de juiste windrichting wordt deze koele lucht tot in de stadsrand binnen gestuwd.
- Ruimte voor fietsen en wandelen: Er is langsheen de Bellewaerdebeek een fietspad noodzakelijk om zo via het Jan Ypermanziekenhuis en een nieuw fietspad door landbouwgebied vlot tot bij De Vloei te geraken.
- Ruimte voor recreatie: We zien een tekort aan buurtgroen in het oosten, noorden en westen van de binnenstad. Het Jan Ypermanpark kan dit tekort gedeeltelijk opvangen, zoals in het structuurplan ook wordt aangegeven.

# 3. ALTERNATIEVEN

---

## 3.1 REFERENTIESITUATIE

De referentiesituatie betreft het plangebied in zijn huidige toestand. De omschrijving hiervan kan teruggevonden worden in punt 1.2.2.

## 3.2 NUL-ALTERNATIEF

Het nul-alternatief betreft het plangebied in zijn huidige planologische toestand en de wijze waarin het gebied zich hierbinnen kan ontwikkelen. Het plangebied wordt geordend door het BPA Sint Jan (MB 10.09.1996), een deel van het BPA leperleekanaal De Brieke (MB 28.06.1983), een deel van het BPA Industriezone leperleekanaal en voor het overige door het gewestplan leper-Poperinge (KB 14.08.1979 en gewijzigd bij BVR 11.06.1996).

De omschrijving van de BPA's kan teruggevonden worden in punt 2.3.2. Voor een grafische weergave van de BPA's en het gewestplan wordt verwezen naar de kaarten 10 tot en met 13.

Samengevat wordt het plangebied als volgt geordend:

- De bewoning wordt geordend door BPA's of het gewestplan.
- De bedrijvigheid op de site Pype wordt geordend door het BPA leperleekanaal De Brieke.
- De bedrijvigheid Pilkemseweg 21 tot en met 25 (oneven nummers) wordt geordend door het BPA Industriezone leperleekanaal.
- Het Jan Yperman ziekenhuis wordt geordend door het gewestplan (gemeenschapsvoorzieningen).
- Het open ruimtegebied ten noordwesten van de Brugseweg wordt geordend door het gewestplan (gemeenschapsvoorzieningen).
- Het open ruimtegebied ten zuidoosten van de Brugseweg wordt geordend door het gewestplan (agrarisch gebied en parkgebied).

Een vergelijk met de referentiesituatie en het vooropgestelde RUP levert volgende conclusies:

- De uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis is realiseerbaar binnen de bestaande gewestplanbestemming (gemeenschapsvoorzieningen).
- Het inbreidingsproject op de site Pype is niet realiseerbaar binnen het huidige BPA leperleekanaal De Brieke. Het BPA laat binnen het nul-alternatief een verdere uitbreiding van bedrijvigheid toe.
- Het stedelijke open ruimtegebied is realiseerbaar binnen de bestaande gewestplanbestemming (gemeenschapsvoorzieningen).
- Het stedelijk landbouwgebied is realiseerbaar binnen de bestaande gewestplanbestemming (agrarisch gebied en parkgebied).

- De waterbuffering is realiseerbaar binnen de bestaande gewestplanbestemmingen (agrarisch gebied, gemeenschapsvoorzieningen en parkgebied). In agrarisch gebied en parkgebied dient wel gebruik gemaakt te worden van de uitzonderingsmaatregel met betrekking tot 'handelingen van algemeen belang' (art. 4.4.7 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)). Gezien de afwijkingsmaatregel is het weinig waarschijnlijk dat dergelijk ontwikkeling zich snel voordoet.
- De uitbreiding van het traag netwerk is realiseerbaar binnen het van toepassing zijnde BPA Industriezone Ieperleekanaal en gewestplanbestemmingen (agrarisch gebied en gemeenschapsvoorzieningen). Binnen het BPA en het agrarisch gebied dient wel gebruik gemaakt te worden van de uitzonderingsmaatregel met betrekking tot 'handelingen van algemeen belang' (art. 4.4.7 §2 van de VCRO). Gezien de afwijkingsmaatregel is het weinig waarschijnlijk dat dergelijk ontwikkeling zich snel voordoet.

## 3.3 MOGELIJKE ALTERNATIEVEN

### 3.3.1 Locatie-alternatieven

Met het RUP Jan Yperman en omgeving wenst de stad Ieper een visie, programma en gewenste inrichting uit te werken op het gekozen plangebied. Gezien de specifieke doelstelling kent het RUP bijgevolg geen locatie-alternatief.

### 3.3.2 Programma-alternatieven

De programma-alternatieven kunnen teruggevonden worden in punt 1.3.2.

### 3.3.3 Inrichtingsalternatieven

Een startnota dient om de opmaak van een RUP aan de bevolking bekend te maken, evenals de eerste visie op het plangebied en het vooropgestelde programma. De startnota laat bewust nog alle ruimtelijke opties open en maakt nog geen gedetailleerde keuzes inzake inrichting, begrenzing, inplanting, dichtheid, bouwhoogte ... Na ontwerpend onderzoek wordt in een verdere fase van het RUP wel meer detail vastgelegd.

De eerste aandachtspunten voor het ontwerpend onderzoek kunnen teruggevonden worden in punt 1.3.3.

# 4. METHODIEK VOOR DE BEOORDELING VAN MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

---

## 4.1 EVALUATIE PLAN-MER-PLICHT: ONDERZOEK TOT MER (SCREENING)

Het gemeentelijk RUP Jan Yperman en omgeving vormt het kader voor de toekenning van een vergunning van een project en valt daardoor cfr. artikel 4.2.1 van het decreet Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM) onder het toepassingsgebied van een plan-mer. Het RUP valt niet onder de uitzonderingen vermeld in artikel 4.2.2 en 4.2.3 §4 van het DABM.

Bepaalde plannen en programma's zijn van rechtswege onderworpen aan een plan-mer:

- DABM artikel 4.2.3 §2 1°: ieder plan of programma dat ...
  - o niet het gebruik regelt van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhoudt wanneer ...
  - o het plan betrekking heeft op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik en ...
  - o het plan een kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor de projecten opgesomd in bijlagen I, II en III van het project-MER-besluit van 10.12.2004 (en latere wijzigingen).
- DABM artikel 4.2.3 §2 2°: een ander plan of programma dan 1° waarbij niet aangetoond wordt dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Het gemeentelijk RUP Jan Yperman en omgeving is cfr. artikel 4.2.3 §3 van het DABM niet van rechtswege onderworpen aan een plan-mer maar is screeningsgerechtigd:

- Het plan bepaalt niet het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau: het plangebied heeft een totale oppervlakte van +/- 80ha en de uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis beoogt de uitbouw van een centraal en regionaal ziekenhuis voor de Westhoek.
- Het plan behelst wel slechts een kleine wijziging op een bestaand plan: met het RUP wordt louter een hedendaagse herformulering van het gewestplan en verouderde BPA's voor ogen gehouden:
  - (1) De uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis is realiseerbaar binnen de bestaande gewestplanbestemming (gemeenschapsvoorzieningen), maar wordt beperkt door een deel van het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen te herbestemmen naar een zone voor park (+/- 12ha zone voor gemeenschapsvoorzieningen).
  - (2) Het inbreidingsproject op de site Pype vereist een gedeeltelijke herziening van het BPA Industriezone leperleekanaal van bedrijvigheid naar wonen (+/- 4ha). De herziening betreft echter een herbevestiging van de woonbestemming in het gewestplan (woonuitbreidings- en woongebied).
  - (3) Het stedelijk open ruimtegebied is realiseerbaar binnen de bestaande gewestplanbestemming (gemeenschapsvoorzieningen), maar wordt echter herbestemd naar een zone voor park (+/- 13ha).

(4) Het stedelijk landbouwgebied is realiseerbaar binnen de bestaande gewestplanbestemming (agrarisch gebied en parkgebied) (+/- 25ha).

(5) De waterbuffering is realiseerbaar binnen de bestaande gewestplanbestemmingen (agrarisch gebied, gemeenschapsvoorzieningen en parkgebied). In agrarisch gebied en parkgebied dient wel gebruik gemaakt te worden van de uitzonderingsmaatregel met betrekking tot 'handelingen van algemeen belang' (art. 4.4.7 §2 van de VCRO).

(6) De uitbreiding van het traag netwerk is realiseerbaar binnen het van toepassing zijnde BPA Industriezone Ieperleekanaal en gewestplanbestemmingen (agrarisch gebied en gemeenschapsvoorzieningen). Binnen het BPA en het agrarisch gebied dient wel gebruik gemaakt te worden van de uitzonderingsmaatregel met betrekking tot 'handelingen van algemeen belang' (art. 4.4.7 §2 van de VCRO).

## 4.2 WERKWIJZE

In een plan-MER-screening, verwerkt in deze startnota, gebeurt de beoordeling van de milieueffecten per discipline. Niet alle disciplines zijn voor elk plan echter even relevant. Voorafgaand aan de beoordeling worden de mogelijke milieueffecten daarom onderzocht en schematisch weergegeven. Uit dit ingreep-effectenschema komen de disciplines met mogelijk significante effecten tot uiting. De relevante disciplines worden verder in de nota effectief gescreend.

Algemeen wordt de effectieve screening/beoordeling per discipline gesteund op een vergelijking van de mogelijke effecten van het plan ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief. Volgende onderdelen worden per discipline besproken:

- Referentiesituatie (meer detail: zie 3.1)
- Nul-alternatief (meer detail: zie 3.2)
- Mogelijke effecten van het plan
- Conclusie en aanbevelingen

## 4.3 INGREEP-EFFECTENSHEMA

Bij de opmaak van het ingreep-effectenschema wordt een onderscheid gemaakt tussen de aanlegfase en exploitatiefase. De disciplines worden beoordeeld als volgt:

- N: niet significant effect
- N\*: waarschijnlijk niet significant effect, effect zeer beperkt in ruimte en omvang, zeer lokaal effect
- S: (waarschijnlijk) significant effect
- T: tijdelijk effect
- P: permanent effect
- O: positief effect
- V: verder onderzoek noodzakelijk bij vergunningsaanvraag

	Mens: ruimtelijk functionele aspecten	Mens: mobiliteit	Mens: hinder en risico's	Fauna en flora	Landschap, cultureel erfgoed en archeologie	Bodem	Water	Geluid en trillingen	Licht, warmte en elektromagnetische	Energie- en grondstoffenvoorraden	Lucht en klimaat
<b>Aanlegfase</b>											
Uitbreiding Jan Yperman ziekenhuis	N	N	N	N*	N*	N*	N	T	N	N	N
Inbreidingsproject site Pype	N	N	N	N*	N*	N*	N	T	N	N	N
Aanleg stedelijk open ruimtegebied	N	N	N	N*	N	N*	N	T	N	N	N
Aanleg waterbuffering	N	N	N	N*	N*	N	N	T	N	N	N
Aanleg traag netwerk	N	N	N	N*	N*	N*	N	T	N	N	N
<b>Exploitatiefase</b>											
Jan Yperman ziekenhuis	O	N*	N*	N	N	N*	N	N*	N	N	N*
site Pype	O	N*	N*	N	N	N*	N*	N*	N	N	N*
Stedelijk open ruimtegebied	O	N	N	N	O	N	N	N	N	N	N
Stedelijk landbouwgebied	O	N	N	N	O	N	N	N	N	N	N
Waterbuffering	O	N	N	N	N	N	O	N	N	N	N
Traag netwerk	O	O	N	N	N	N	N*	N	N	N	N

Tabel 2: Ingreep effectenschema

## 4.4 RELEVANTE DISCIPLINES

Het plan, zowel de regularisatie als de aanleg en exploitatie, levert geen verwachte significante effecten op ondergaande discipline waardoor zij niet verder in het onderzoek opgenomen wordt:

- Licht, warmte en elektromagnetische golven
- Energie- en grondstoffenvoorraden

Ondergaande disciplines worden wel onderzocht:

- Mens: ruimtelijk functionele effecten
- Mens: mobiliteit
- Mens: hinder en risico's
- Fauna en flora
- Landschap, cultureel erfgoed en archeologie
- Bodem
- Water
- Geluid en trillingen
- Lucht en klimaat

# 5. BEOORDELING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

---

## 5.1 MENS: RUIMTELIJK FUNCTIONELE ASPECTEN

### 5.1.1 Referentiesituatie

Zie punt 1.2.1 (situering binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Ieper) en punt 1.2.2 (bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied).

### 5.1.2 Nul-alternatief

Het vooropgesteld programma binnen onderhavig RUP is nagenoeg integraal realiseerbaar binnen huidige van toepassing zijnde BPA's of het gewestplan. Enkel het inbreidingsproject op de site Pype vereist een gedeeltelijke herziening van het BPA Industriezone Ieperleekanaal van bedrijvigheid naar wonen. De herziening betreft echter een herbevestiging van de woonbestemming in het gewestplan (woonuitbreidings- en woongebied).

### 5.1.3 Mogelijke effecten plan

Kaart 30: Plangebied en omgeving – een interactie tussen de bebouwde en open ruimte (programma)

#### 5.1.3.1 Ruimtelijk functionele inpassing

Het plangebied van onderhavig RUP bevindt zich in de randzone van het stedelijk gebied waar naast de bebouwde ruimte ook de open ruimte nog een sterke structurerende werking kent. Met het RUP wordt een optimale invulling gezocht voor het plangebied zodat de stedelijke functie van het gebied maximaal benut wordt zonder dat de waardevolle open ruimte verloren gaat. De open en groene ruimte in het plangebied is immers essentieel voor de dagelijkse leefkwaliteit van de bewoners van de stad Ieper en dient daarnaast als aantrekkingskracht voor bezoekers en toeristen: een kwalitatief (blauw)groen netwerk bepaalt mee de kwaliteit, het karakter en de eigenheid van de stad.

#### 5.1.3.2 Toets aan het structuurplan

**RSV:** Het plangebied is gelegen binnen de contour van het kleinstedelijk gebied Ieper. Binnen elk afgebakend stedelijk gebied bestaat momenteel een sterke ruimtelijke verweving tussen de verschillende menselijke activiteiten (wonen, werken, recreëren ...). Om een verdere uitzwerming en wildgroei van allerhande activiteiten in het buitengebied te vermijden, moeten de bestaande stedelijke gebieden versterkt worden. Binnen elk afgebakend stedelijk gebied is daarom een 'stedelijk gebiedbeleid' (een aanbodbeleid) van toepassing dat onder meer gericht is op het realiseren van bijkomende woningen, het realiseren van ruimte voor economische activiteiten en het algeheel versterken van het stedelijk functioneren met gemeenschapsvoorzieningen, recreatieve voorzieningen ...

*RUP: Het stedelijk aanbodbeleid binnen het plangebied omvat een uitbreiding voor het Jan Yperman ziekenhuis, een inbreidingsproject op de site Pype en de realisatie van een stedelijk open ruimtegebied.*



**PRS-WV:** West-Vlaanderen kent een gelijkmatig afwisselend patroon van stedelijke gebieden en kernen in het buitengebied. Hierdoor bevinden zowel bovenlokale als lokale voorzieningen zich steeds in de nabije omgeving van iedere inwoner. Uitgaande van de algemene visie in het RSV, is het wenselijk dit bestaand patroon te versterken door in de kernen van het buitengebied blijvend een aanbod op lokaal niveau te garanderen en de stedelijke gebieden eerder een verzorgende rol te laten opnemen naar hun ommeland toe. Binnen de deelruimte Heuvel-IJzerruimte dienen de steden leper, Diksmuide en Poperinge de bovenlokale verzorgende rol op te nemen. De ontwikkeling van de stedelijke gebieden moet wel steeds gebeuren met respect voor de draagkracht van het betrokken gebied en met een blijvend streven naar een kwalitatieve woon- en leefomgeving.

*RUP: Het RUP voorziet een uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis zodat het kan uitgroeien tot een centraal en regionaal ziekenhuis voor de Westhoek. De uitbreiding geeft invulling aan de verzorgende rol die de stad leper dient op te nemen voor de ruimere regio. Ook de realisatie van het inbreidingsproject op de site Pype kan hieronder gecatalogeerd worden. Tegelijkertijd zoekt het RUP een correcte manier om het vooropgesteld bebouwingsprogramma vorm te geven binnen het kader van de bestaande kwalitatieve open ruimte zodoende de draagkracht van het gebied niet overtroffen wordt.*

**PRS-WV en GRS:** Bij de nieuwe methodiek opgenomen in het PRS-WV wordt de taakstelling voor wonen als een bruto-pakket aan de gemeente aangeleverd voor een planhorizon van tien jaar (2012-2022) met een evaluatie na vijf jaar (2012-2017). Voor de stedelijke gebieden valt de bruto-taakstelling op gemeentelijk niveau uiteen in een bruto-pakket voor het stedelijk gebied en een voor het buitengebiedgedeelte. Binnen het GRS werden de netto-pakketten voor de stad leper berekend. In de periode 2012-2022 dient de stad binnen de contour van het stedelijk gebied 605 bijkomende woningen te voorzien.

Voorafgaand aan de herziening van het GRS werd een deelnota 'wonen' uitgewerkt waarbinnen verschillende 'zoekzones voor stedelijke ontwikkeling' werden afgebakend en geëvalueerd. De site Pype werd binnen deze deelnota aangegeven als zoekzone 4 'binnengebied Brugseweg – Potakker'. Na evaluatie werd het volgende genoteerd: 'KSG4 kan beschreven worden als reeds realiseerbaar. De ontwikkeling van een woonproject betekent een herbevestiging van het gewestplan, de herbestemming is reeds opgestart. Ook hier geldt de belangrijke kwaliteit van de zoekzone als inbreidingsgerichte ontwikkeling. Er gaat m.a.w. geen open ruimte verloren voor deze herbestemming'. Omdat voor de zone toen reeds een RUP in opmaak was (RUP Pilkemseweg-Brugseweg), werd het gebied in de uiteindelijke herziening van het GRS niet meer opgenomen als 'zone voor strategische ontwikkeling'. Het RUP werd echter stopgezet (26.02.2018) en het gebied werd ingevoegd in onderhavig RUP Jan Yperman en omgeving. De site Pype dient bijgevolg opgevat te worden als een 'zone voor strategische ontwikkeling' zoals geformuleerd in het GRS. Als richtlijn bij deze ontwikkeling wordt het reconversiekader binnen het PRS West-Vlaanderen worden aangewend. De invulling van de 'taakstelling voor wonen' via reconversieprojecten wordt in het PRS-WV sterk gestimuleerd. Een reconversieproject betreft een herbestemming van een leegstaand perceel. Vaak zijn deze sites via een BPA bestemd voor bedrijvigheid maar wenst men deze, gezien hun centrale ligging, opnieuw te herbestemmen naar wonen. Reconversies worden binnen de bebouwde ruimte gestimuleerd omdat hierdoor de ruimtelijk kwaliteit van bepaalde sites en van de omgeving kan worden opgevaardeerd. Hiervoor dienen geen behoeftestudies te worden opgemaakt. Bij latere behoeftestudies zal het bijkomend aanbod gecreëerd door het reconversieproject verrekend worden. Het project dient wel getoetst te worden aan enkele ruimtelijke principes:

- Opvangen van noden binnen de gemeente: Bij reconversies dient een afweging te worden gemaakt van alle noden binnen de gemeente (lokale bedrijvigheid, gemeenschapsvoorzieningen, recreatie, lokale handelsfuncties, wonen voor diverse doelgroepen, groenvoorzieningen ...).

*RUP: Binnen de programma-alternatieven werd bovengaande afweging overlopen (zie punt 1.3.2.2). Gezien de ligging werd een multifunctioneel inbreidingsproject vooropgesteld bestaande uit wonen*

*(incl. zorgwonen of sociale huisvesting) en een optie tot een inmenging van diensten (bvb. dokter, co-workingspace, ondernemershub ...), plus een uitdoofscenario voor reconversie van de leegstaande percelen bestemd voor bedrijvigheid naar wonen en diensten. Een uitdoofscenario voor de reconversie van de leegstaande bedrijvigheid respecteert het historisch samengaan van wonen en werken maar gebruikt naar de toekomst toe het hoog verweefbaarheidsprofiel van de omgeving door de bedrijvigheid te vervangen door wonen en/of diensten. Wonen en/of diensten kennen, in vergelijking met bedrijvigheid, kleinere private percelen wat de beste kans biedt op een gedegen verweving met de omgevende open ruimte. De bestaande naastliggende bedrijvigheid is weinig verenigbaar met de omliggend woonfunctie en open ruimte. Met dit alternatief kunnen de bestaande diensten (boekhoudkantoor, dansschool en KMO's) blijven bestaan, maar dienen echter meer verweven te worden met de omliggende functies.*

- In relatie met de visie binnen het GRS: zie verder.
- Functies maximaal verweven: De potenties van het gebied dienen maximaal benut te worden voor het realiseren van een verwevenheid aan functies.

*RUP: Binnen het opzet van het RUP wordt het verwevingsprincipe als startpunt gebruikt, zie punt 1.3.1.*

- Kwalitatieve invulling staat centraal: De invulling van het reconversiegebied voldoet aan een aantal kwalitatieve randvoorwaarden:

- o De reconversie is kwalitatief en duurzaam. Het project is functioneel en ruimtelijk een meerwaarde voor de omgeving en heeft een beperkte ecologische impact (alternatieve vervoerswijzen, waterbeheer, energieverbruik, ruimtegebruik ...).

*RUP: het plan voorziet een zuinig ruimtegebruik, ruimte voor waterbuffering en een doorwaadbaarheid met trage assen, zie punt 1.3.3.1.*

- o De eigenheid en de schaal van de bebouwingsconcentratie dient bij de inrichting van het reconversiegebied gerespecteerd te worden door de bebouwingstypologie, de dichtheid en inrichting van de publieke ruimte erop af te stemmen.

*RUP: het plan voorziet deze afweging, zie punt 1.3.3.1 vraag 2 en 3.*

- o De bebouwing en/of bebouwingstypologie dient maximaal ingepast te worden in de omgeving, met respect voor het aanwezige onroerend erfgoed. Positief contrasterende architectuur behoort tot de mogelijkheden.

*RUP: het plan voorziet deze afweging, zie punt 1.3.3.1 vraag 1 en 3.*

- o Het is noodzakelijk om zowel voldoende publieke ruimte als kwalitatieve publieke ruimte te realiseren in het reconversiegebied onder de vorm van groenelementen, wijkgroen, een speelruimte, een plein ....

*RUP: het plan voorziet deze invulling, zie punt 1.3.3.1 vraag 1 en 2.*

- o Fiets- en wandelpaden dienen het gebied te integreren in het langzaam verkeersnetwerk.

*RUP: het plan voorziet deze invulling, zie punt 1.3.3.1 vraag 1 en punt 1.3.3.4.*

- o De ontsluiting takt aan en bouwt verder op de ontsluitingsstructuur van de kern.

*RUP: het plan voorziet deze invulling, zie punt 1.3.3.1 vraag 4.*

**PRS-WV:** In de randzone van deze stedelijke landschappen, waar stad en open ruimte met elkaar geconfronteerd worden, wordt de wisselwerking tussen de verschillende elementen opnieuw duidelijk. In deze randzones van de stedelijke gebieden is een specifiek geïntegreerd ruimtelijk beleid noodzakelijk. Het geïntegreerd beleid dient aandacht te geven aan de wisselwerking tussen de open en bebouwde ruimte en de samenhang ertussen opnieuw te versterken.

*RUP: Binnen het opzet van het RUP wordt het verwevingsprincipe als startpunt gebruikt, zie punt 1.3.1.*

**PRS-WV:** De provincie wil het ruimtelijk beleid omtrent integraal waterbeheer ondersteunen. Belangrijk daarbij is dat ruimte voorzien wordt voor het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien, het vertragen van waterafvoer en een ruimtelijke buffering van waterlopen.

*RUP: Binnen het programma van het RUP wordt ruimte voorzien voor waterbuffering.*

**GRS:** Met het oog op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling streeft het GRS in zijn vereiste 'compacte' invulling naar een ruimtelijke win-winsituatie en een maximale functieverweving. Het is de uitdrukkelijke visie van de stad om niet zomaar blind te verdichten. Een zuivere maximalisatie van het aantal grondgebonden woningen is niet de doelstelling. Een algehele verstening moet tegengegaan worden en elk inbreidingsproject dient in te spelen op de specifieke kenmerken van zijn onmiddellijke context.

*RUP: Binnen het opzet van het RUP wordt het verwevingsprincipe als startpunt gebruikt, zie punt 1.3.1.*

**GRS:** In het kader van de zich manifesterende tendens binnen de gezondheidszorg om het bestaand aanbod bestuurlijk te centraliseren, specialisaties selectief te spreiden en finaal ook bedden ruimtelijk te bundelen, werd in het verleden gesteld dat de locatie van het Jan Yperman ziekenhuis (Sint-Jan) zeer gunstige ontwikkelingsperspectieven bood. Er is niet alleen het gegeven van de juridisch-planologische reserve aan een gepaste bestemmingszone (gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen), de locatie ligt eveneens gunstig ten opzichte van het wegennet (N38 – A19) die de site snel en goed bereikbaar maken voor het verzorgingsgebied. De nabijheid van IBP biedt perspectieven tot het ontwikkelen van een synergie. Voor de zone rond de ziekenhuiscampus Jan Yperman is het met betrekking tot de uitbreidingsmogelijkheden aangewezen om een inrichtingsplan op te maken (**bindende bepaling**). Hierbij dient rekening gehouden te worden met de ruime woonomgeving en het scheidend vermogen van de Bellewaerdebeekvallei tussen de stad enerzijds en Sint-Jan anderzijds. Ook moet een voldoende massieve buffer aanwezig blijven tussen het dorp Sint-Jan en de campus. De denkoefening dient gemaakt of de onbebouwde ruimte gekoppeld aan de Bellewaerdebeek geen definitieve parkachtige inrichting kan krijgen. Hierbij kan voor uitbreidingen van het ziekenhuis verdere verticalisering zeker overwogen worden. Dit kan een interessante masterplanopdracht vormen, waarbij een ontsluiting rechtstreeks op de Brugseweg dient onderzocht.

*RUP: Het opzet van het RUP is een rechtstreeks gevolg van de (bindende) bepaling in het GRS. De vraag naar een inrichtingsplan wordt in een verdere fase van de procedure tot RUP opgenomen. Een eerste richtlijn werd neergeschreven in punt 1.3.3.1.*

**GRS:** De stad leper wenst in te zetten op de versterking van het (blauw)groen netwerk op niveau van het kleinstedelijk gebied. Het (blauw)groen netwerk dient opgevat te worden als een geïntegreerd concept waarbij natuur, open ruimte, water, kansen voor zachte recreatie ... één geheel vormen. De (blauw)groene structuren staan in nauwe relatie met andere 'hardere' belangen zoals mobiliteit, wonen en bedrijvigheid. Om het netwerk een substantiële impact op de leefbaarheid van de stad te geven, dient het gekoppeld te worden aan deze 'harde' nieuwe ontwikkelingen of dienen nieuwe ontwikkelingen het netwerk mee vorm te geven.

*RUP: Binnen het opzet van het RUP wordt het verwevingsprincipe als startpunt gebruikt, zie punt 1.3.1.*

## 5.1.4 Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen)

Het plan doorstaat de toets aan het structuurplan en levert binnen de discipline 'mens: ruimtelijk functionele aspecten' geen significant negatief maar een positief effect op ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief. Het RUP beantwoordt maximaal aan het te voeren 'stedelijk gebiedbeleid' binnen de contour van het kleinstedelijk gebied Ieper.

## 5.2 MENS: MOBILITEIT

### 5.2.1 Referentiesituatie

#### 5.2.1.1 Netwerken voor gemotoriseerd verkeer

Kaart 6: plangebied en omgeving – netwerken gemotoriseerd verkeer – orthofoto 2017

De belangrijkste ontsluitingswegen van de stad Ieper worden in hoofdzaak gevormd door het stervormig radiaalconcentrisch (middeleeuws) patroon dat vertrekt vanuit het stadscentrum. Het plangebied en zijn directe omgeving omvat 3 van deze historische wegen: de Pilkemseweg richting noorden (vanaf het kruispunt Briekestraat), de Brugseweg/N313 richting Langemark-Poelkapelle en de Zonnebeekseweg/N332 richting Zonnebeke. Ook de dwarse verbinding tussen de Pilkemseweg en Brugseweg, gevormd door de as Briekestraat-Groenestraat, betreft momenteel een ontsluitingsweg. De genoemde wegen hebben volgende kenmerken:

<b>Pilkemseweg richting noorden</b> (vanaf het kruispunt Briekestraat)	Lokale weg categorie II Snelheidsregime: 50 km/u Gemengd verkeer – fietssuggestiestrook – gemarkeerde parkeerplaatsen aan één zijde van de straat Buslijn 95 Roeselare – Langemark – Ieper
<b>Briekestraat</b>	Lokale weg categorie II Snelheidsregime: 50 km/u Gemengd verkeer – gemarkeerde parkeerplaatsen wisselen van zijde van de straat Buslijn 95 Roeselare – Langemark – Ieper Bushaltes ter hoogte van het Jan Yperman ziekenhuis en op de site van het Jan Yperman ziekenhuis
<b>Groenestraat</b>	Lokale weg categorie II Snelheidsregime: 50 km/u Gemengd verkeer – gemarkeerde parkeerplaatsen wisselen van zijde van de straat Buslijn 95 Roeselare – Langemark – Ieper Bushalte ter hoogte van het kruispunt met de Brugseweg
<b>Brugseweg</b>	Lokale weg categorie II Snelheidsregime: 70 km/u behalve in de bebouwde kom Gescheiden verkeer – belijnd (niet fysiek) afgescheiden fietspad – gemarkeerde parkeerplaatsen wisselen van zijde van de straat
<b>Zonnebeekseweg</b>	Lokale weg categorie II Snelheidsregime: 70 km/u behalve in de bebouwde kom Gemengd verkeer – fietssuggestiestrook – gemarkeerde parkeerplaatsen wisselen van zijde van de straat

	Buslijnen 84 Ieper – Wervik (Geluwe) – Menen – Moeskroen en 94 Roeselare – Passendale – Ieper Bushaltes ter hoogte van de Vloei en het kruispunt met de Jan Ypermanstraat
--	--

De Pilkemseweg richting zuiden (vanaf het kruispunt met de Briekestraat) staat geselecteerd als erftoegangsweg, een lokale weg categorie III. De weg draagt volgende kenmerken:

<b>De Pilkemseweg richting zuiden</b> (vanaf het kruispunt met de Briekestraat)	De Pilkemseweg richting zuiden (vanaf het kruispunt met de Briekestraat) staat geselecteerd als erftoegangsweg, een lokale weg categorie III. De weg draagt volgende kenmerken:
--	---

De belangrijkste verkeersader van de stad Ieper betreft de Noorderring/N38, een primaire weg categorie II. De Noorderring/N38 geeft verder aansluiting met de A19 en het Vlaamse wegennet. Vanuit het plangebied is de Noorderring/N38 gemakkelijk te bereiken via de Pilkemseweg (1km) of via de Brugseweg (3km). De connectie is essentieel voor de ontsluiting van het Jan Yperman ziekenhuis.

#### Focus: ontsluiting Jan Yperman ziekenhuis

Grafiek 1: Resultaat radartelling Briekestraat (ter hoogte van kruispunt Pilkemseweg) tussen 14.08.2018 en 29.08.2018

Grafiek 2: Resultaat radartelling Groenestraat (tussen Brugseweg en kruispunt richting fietstunnel) tussen 14.08.2018 en 29.08.2018

Schema 1: Resultaat kentekenonderzoek omgeving Jan Yperman ziekenhuis (avondspits – maandag 15.10.2018 tussen 16u en 17u)

Schema 2: Resultaat kentekenonderzoek omgeving Jan Yperman ziekenhuis (ochtendspits – vrijdag 19.10.2018 tussen 9u en 10u)

De site van het Jan Yperman ziekenhuis is bereikbaar vanaf 3 aan- en afrijroutes: (1) Pilkemseweg Noord richting N38 (2) Pilkemseweg Zuid richting centrum en (3) Groenestraat richting Brugseweg en N38. Om gegevens te verzamelen met betrekking tot het gebruik van de aan- en afrijroutes, werd in het najaar van 2018 een beperkt mobilitateisonderzoek gehouden:

Grafiek 1 en 2 Radartellingen tussen dinsdag 14.08.2018 en woensdag 29.08.2018 zodoende de piekuren in de omgeving te kunnen bepalen.

Schema 1 en 2 Kentekenonderzoek op maandag 15.10.2018 (16u-17u) en vrijdag 19.10.2018 (9u-10u) op de 3 aan- en afrijroutes.

Uit het onderzoek kunnen volgende bevindingen afgeleid worden:

- Het verkeer in de omgeving is nagenoeg gelijkend verspreid over de 3 aan- en afrijroutes. De verkeersintensiteit in elke rijrichting van de 3 aan- en afrijroutes bedraagt minimaal 54 PAE/u en maximaal 175 PAE/u. Het gemiddelde ligt op 112 PAE/u.
- Het herkomst- en bestemmingsverkeer (HBV) neemt iets minder dan 70%, het doorgaand verkeer de resterende 30%. Gezien het beperkt aantal woningen in het telgebied wordt er abstractie gemaakt van het HBV en aangenomen dat dit louter gegenereerd wordt door het Jan Yperman ziekenhuis.
- De Pilkemseweg Noord en Groenestraat betreffen lokale wegen type II waar de toegestane capaciteit in functie van verkeersleefbaarheid 400 PAE/u bedraagt (zie tabel 3). De PAE wordt nergens overtroffen.

- De Pilkemseweg Zuid is een lokale weg type III waar de toegestane capaciteit in functie van verkeersleefbaarheid 250 PAE/u bedraagt (zie tabel 3). De PAE wordt nergens overtroffen.

Wegencategorisering		Capaciteit (PAE/u per rijrichting)	
Wegcategorie	Inrichting	Theoretische capaciteit (PAE/u/richting)	Capaciteit i.f.v. leefbaarheid (PAE/u/richting)
Primaire weg type I of II	Omlegging 2x2, beperkt aantal kruispunten	3.600	3.600
Secundaire weg type I of II	2x2, in bebouwde kom, groot aantal kruispunten	2.400	2.000
	2x1, weinig tot geen kruispunten, scheiding verkeersdeelnemers	1.800	1.800
Secundaire weg type II of III	2x1, groot aantal kruispunten, scheiding verkeersdeelnemers	1.200	1.200
Lokale weg type I	2x1, groot aantal kruispunten	1.000	650
Lokale weg type II	2x1, groot aantal kruispunten		400
Lokale weg type III	2x1, geen scheiding verkeersdeelnemers		250

Tabel 3: Categorisering van het wegennet (groep Swartenbroekx, 'verkeersmodel Noord-Limburg 1991)

### 5.2.1.2 Netwerken voor traag verkeer

Kaart 32: Plangebied en omgeving – netwerken traag – orthofoto 2017

Het fietsnetwerk in en rondom het plangebied wordt in hoofdzaak gevormd door het bovenlokaal en lokaal functioneel netwerk dat zich mengt met het gemotoriseerd verkeer: de as Pilkemseweg-Briekestraat, de Brugseweg, de Zonnebeekseweg en de Groenestraat. Bovenop deze routes bevindt zich in het plangebied eveneens 1 trage weg, bestemd voor niet gemotoriseerd verkeer: het Bellewaerdepad.

Het Bellewaerdepad start aan de Potijzestraat (de oostelijke rand van het verstedelijkt gebied), loopt langsheen de Bellewaerdebeek, kruist de Brugseweg en loopt tot aan de Pilkemseweg (de achterzijde van de industriezone van het leperleekanaal). Het pad vormt een verkeerveilige dwarse verbinding maar kent een 'dead-end'-structuur door een gebrek aan functionele noordzuid-aantakkingen.

Momenteel bestaat geen verkeerveilige trage verbinding tussen het centrum in het zuiden (Kalfvaartwijk, De Vloei, Hovelandwijk ...) en de meer noordelijke gelegen stedelijke functies: Jan Yperman ziekenhuis, het leper Business Park, de Politie, stadsdiensten en het OCMW.

## 5.2.2 Nul-alternatief

De uitbreiding van het traag netwerk is realiseerbaar binnen het van toepassing zijnde BPA Industriezone leperleekanaal en gewestplanbestemmingen (agrarisch gebied en gemeenschapsvoorzieningen). Binnen het BPA en het agrarisch gebied dient wel gebruik gemaakt te worden van de uitzonderingsmaatregel met betrekking tot 'handelingen van algemeen belang' (art. 4.4.7 §2 van de VCRO). Gezien de afwijkingsmaatregel is het weinig waarschijnlijk dat dergelijk ontwikkeling zich snel voordoet.

## 5.2.3 Mogelijke effecten plan

### 5.2.3.1 Netwerken voor gemotoriseerd verkeer

#### Focus: ontsluiting inbreidingsproject op de site Pype

Het inbreidingsproject op de site Pype zal ontsloten worden langsheen de Brugseweg, een ontsluitingsweg. Het bijkomend verkeer ten gevolge van het project kan en mag niet door de woonwijk van de Potakker gestuurd worden. De straat Potakker dient louter als erftoegangsweg voor de eigen ontwikkeling. Eveneens wordt geen doorgaand gemotoriseerd verkeer op de site toegestaan zodoende sluiptwegen voorkomen worden en de woonkwaliteit op de site gegarandeerd wordt.

#### Focus: ontsluiting en parking Jan Yperman ziekenhuis

Schema 3: Resultaat extrapolatie kentekenonderzoek avondspits bij verdubbeling activiteiten Jan Yperman ziekenhuis

Schema 4: Resultaat extrapolatie kentekenonderzoek ochtendspits bij verdubbeling activiteiten Jan Yperman ziekenhuis

Binnen het RUP wordt een verdubbeling van de activiteiten op de site van het Jan Yperman ziekenhuis voorzien. Er wordt hierbij de abstractie gemaakt dat het bestaand herkomst- en bestemmingsverkeer eveneens verdubbeld. Cfr. de toegestane PAE/u in functie van verkeersleefbaarheid levert dit geen problemen (zie schema 3, 4 in combinatie met tabel 3).

Naar de toekomst dient evenwel de ontsluiting Pilkemseweg Noord gestimuleerd worden (4/6 van het verkeer) zodoende de routes Pilkemseweg Zuid en Groenestraat een verminderd aandeel van het verkeer dienen te verwerken (elk 1/6 van het verkeer). De route Pilkemseweg Noord betreft immers de meest gunstige verbinding: (1) het betreft de kortste verbinding richting het primair netwerk (N38) (2) het betreft de kortste route doorheen de directe woonomgeving en (3) het betreft de meest logische route voor de beoogde regionale aantrek na uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis: de uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis beoogt de uitbouw van een centraal en regionaal ziekenhuis voor de Westhoek. Om deze spreiding te realiseren is de doorstroming op het kruispunt N38 – Pilkemseweg essentieel. Momenteel wordt dit punt (en bijgevolg de aan- en afrijroute Pilkemseweg Noord) vermeden ten gevolge van de fileproblematiek.

De doorstroming van het kruispunt is niet enkel essentieel voor een uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis maar evenzeer voor de ruimere omgeving: het punt is cruciaal in de verbinding A19 (leper) – N38 – N8 – E40 (Veurne) en het functioneren van de bedrijventerreinen leperlee en leper Business Park (IBP = bedrijventerrein Ter Waarde). De vraag tot heraanleg van het kruispunt N38 – Pilkemseweg Noord staat hierdoor ook vermeld in het eindrapport van het participatieproject 'toekomst N8 leper-Veurne' welke het gevolg was van de gedeeltelijke vernietiging van het gewestelijk RUP 'wegverbinding leper – Veurne'. Binnen het eindrapport wordt een ongelijkvloers kruispunt voorgesteld waarbij het doorgaand verkeer (N38) onder de Pilkemseweg doorgaat in een 2x2 ondertunneling. Er is momenteel overleg met AWW en MOW met betrekking tot inplanning van het dossier en het voorzien van de nodige budgetten voor studie en uitvoering (zie verslag 26.11.2018 in de procesnota).

Bijkomend dient opgemerkt dat het plan voorziet in een uitbreiding van de parking op de site van het ziekenhuis en dat voor zowel het bestaande parkeertekort (een evolutie naar kortere ligdagen verhoogde de parkeerbehoefte) als de toekomstige vraag (door de toename in patiënten en personeel ten gevolge van de groei van het ziekenhuis).

### 5.2.3.2 Netwerken voor traag verkeer

Het RUP beoogt een uitbreiding van het traag netwerk met noordzuid-gerichte trage assen, aangetakt op het Bellewaerdepad, zodoende een verkeersveilige verbinding gecreëerd wordt vanuit het centrum in het zuiden (Kalfvaartwijk, De Vloei, Hovelandwijk ...) en de meer noordelijke gelegen stedelijke functies: Jan Yperman ziekenhuis, het Ieper Business Park, de Politie, stadsdiensten en het OCMW.

### 5.2.4 Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen)

Binnen de discipline 'mens: mobiliteit' wordt geen significant negatief effect verwacht ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief. Omdat specifiek ruimte voor uitbreiding van het traag netwerk voorzien wordt, wordt zelfs een positief effect verwacht met betrekking tot het traag verkeer.

## 5.3 MENS: HINDER EN RISICO'S

### 5.3.1 Referentiesituatie

Tussen 2002 en 2015 werd op de site van het Jan Yperman ziekenhuis een nieuwbouwproject gerealiseerd met onder meer een nieuwe vleugel van 7 verdiepingen hoog. De vleugel en bij uitbreiding de volledige gebouwencluster van het ziekenhuis zijn centraal gelegen in een open ruimtegebied. De meest nabije woningen liggen hierdoor op meer dan voldoende afstand zodat zich geen schaduw effect voordoet, de lichtinval niet beperkt wordt en er geen inkijk bestaat (meest nabije woningen betreffen Brugseweg 229 en 231 op +/- 120m).

De bestaande bedrijfsgebouwen op de site Pype palen aan de achtertuinen van de woningen Brugseweg 181-193 (oneven nummers). De inplanting gaat niet uit van een goed nabuurschap en creëren nadelen inzake lichtinval, schaduw en inkijk in de tuinen.

### 5.3.2 Nul-alternatief

Binnen het nul-alternatief kan de bestaande bedrijvigheid op de site Pype behouden worden (met een maximale nokhoogte van 8 tot 12m). De bedrijvigheid kan cfr. het BPA Industriezone Ieperleekanaal ook in zuidwestelijke richting uitbreiden met +/- 8.000m<sup>2</sup> bebouwbare oppervlakte en +/- 7.500m<sup>2</sup> te verharden oppervlakte (wegenis en parking). Gezien de beperkte bouwhoogte tot 7m nokhoogte en de ingeschreven inplantingsafstand ten aanzien van de aanpalende tuinen, wordt in het nul-alternatief geen nadelig effect verwacht inzake lichtinval, schaduw en inkijk.

### 5.3.3 Mogelijke effecten plan

#### 5.3.3.1 Nabuurschap en privacy

Met het RUP wordt op de site Pype een gewijzigd programma voorzien: een multifunctioneel inbreidingsproject bestaande uit wonen (incl. zorgwonen of sociale huisvesting) en een optie tot een inmenging van diensten (bvb. dokter, co-workingspace, ondernemershub ...), plus een-reconversie van de onbebouwde percelen met bestemming bedrijvigheid naar wonen en aan het wonen ondersteunende functies. Met betrekking tot de ruimtelijke uitwerking wordt in eerste instantie geopteerd voor een verticale verdichting, eventueel gecombineerd met een horizontale afbouw richting de bestaande bebouwing langsheen de Potakker en Brugseweg.



Eenzelfde filosofie wordt aangehouden bij de uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis. In beide projecten zal de finale inrichting steeds rekening houden met de omringende bebouwing en blijvend de nodige lichtinval garanderen en een schaduweffect en inkijk vermijden.

### 5.3.3.2 Ruimtelijk veiligheidsrapport-toets (RVR-toets)

Bij het opstellen van een RUP dient nagegaan te worden of de geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting, enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied. De controle gebeurt op basis van de RVR-toets, een internettoepassing ontwikkeld door de dienst Veiligheidsrapportage.

Uit de RVR-toets blijkt dat er zich één of meerdere bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied bevinden. Met deze reden dient het (voor)ontwerp RUP voorgelegd te worden aan het Team Externe Veiligheid om te laten bepalen of er al dan niet een RVR moet worden opgesteld.

### 5.3.4 Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen)

Binnen de discipline 'mens: hinder en risico's' wordt geen significant negatief effect verwacht ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief. De RVR-toets geeft wel nog geen uitsluitel met betrekking tot de opmaak van een RVR. De beslissing wordt opgevraagd bij het Team Externe Veiligheid na opmaak van het (voor)ontwerp RUP.

## 5.4 FAUNA EN FLORA

### 5.4.1 Referentiesituatie

#### 5.4.1.1 Speciale beschermingszones, reservaten of VEN-gebieden

Het plangebied is niet gelegen binnen of ligt niet in de onmiddellijk omgeving van een speciale beschermingszone (Vogelrichtlijngebieden cfr. de Europese Richtlijn 79/409/EEG of Habitatrichtlijngebieden cfr. de Europese Richtlijn 92/43/EEG) noch van een reservaat of VEN-gebied.

#### 5.4.1.2 Biologische waarderingskaart

Kaart 32: Plangebied en omgeving – biologische waarderingskaart versie 2

Het open ruimtegebied ten noordoosten van de Brugseweg (stedelijk open ruimtegebied)	2 biologisch zeer waardevolle zones	(1) De waterstructuur tussen het Jan Yperman ziekenhuis en het woonlint van de Brugseweg: eutroof water met een bomenrij (2) De Bellewaerdebeek met het natuurlijk overstromingsgebied op het perceel met capakey 33302A0173/02B000 (eigendom van de stad Ieper): eutroof water met een bomenrij
	3 biologisch waardevolle zones	(1) Ter hoogte van de hoeve Groenestraat 39: soortenrijk permanent cultuurlandschap en een bomenrij met

		<p>dominantie van (al dan niet geknotte) wilgen</p> <p>(2) De bufferzone rondom het Jan Yperman ziekenhuis: jong loofbos (exclusief populier)</p> <p>(3) De waterbuffer van het Jan Yperman ziekenhuis: recent gegraven of vergraven eutroof water</p>
Het open ruimte-gebied ten zuidwesten van de Brugseweg (stedelijk landbouwgebied)	2 biologisch zeer waardevolle zones	<p>(1) De waterstructuur achter de hoeve Brugseweg: veedrinkpoel met bomenrij</p> <p>(2) De 'boezem' ten zuiden van de Bellewaerdebeek, ter hoogte van de kruising met de Potijzestraat: eutroof water met bomenrij</p>
	1 complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen	De zone van de Schaartjesbeek (als restant van de Uterste Veste): een soortenarm permanent cultuurgrasland, een bomenrij, een houtkant en een veedrinkpoel
	1 complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen	De zone van achter en rondom Zonnebeekseweg 177-217 (oneven nummers): een soortenarm permanent cultuurgrasland, een bomenrij en een houtkant
Bellewaerdepad	1 complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen	Weg met bomen

## 5.4.2 Nul-alternatief

Het nul-alternatief verschilt niet van de referentiesituatie.

## 5.4.3 Mogelijke effecten plan

De mogelijke effecten van het voorliggend RUP op de betrokken biologisch waardevolle zones worden per deelzone en per alternatieve scenario besproken:

Uitbreiding van het Jan Yperman Ziekenhuis	
<u>Alternatief 1</u> : geen uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis en een integraal behoud van het landbouwgebied	De biologisch waardevolle zones worden integraal behouden
<u>Alternatief 2</u> : een uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis zonder capaciteitsverhoging met enkel een beperkte uitbreiding van de parking (opvang bestaande toestand) en de	De uitbreiding van de parking tast geen biologische waardevolle zone aan. De creatie van een private healing environment wordt uitgevoerd in overeenstemming met de bestaande landschappelijke kwaliteiten.

creatie van een private healing environment	
<u>Alternatief 3</u> : een uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis zonder capaciteitsverhoging met enkel een beperkte uitbreiding van de parking (opvang bestaande toestand) en de creatie van een openbare caring environment	De uitbreiding van de parking tast geen biologische waardevolle zone aan. De creatie van een openbaar healing environment wordt uitgevoerd in overeenstemming met de bestaande landschappelijke kwaliteiten.
<u>Verkozen alternatief</u> : een uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis met capaciteitsverhoging, een uitbreiding van de parking en de creatie van een openbare caring environment.	De capaciteitsverhoging van het ziekenhuis met wordt beperkt op basis van grensstellende elementen van het omgevende landschap: indien de bufferzone rondom het ziekenhuis (jong loofbos) bebouwd wordt, dient deze gecompenseerd te worden. De uitbreiding van de parking tast geen biologische waardevolle zone aan. De creatie van een openbaar healing environment wordt uitgevoerd in overeenstemming met de bestaande landschappelijke kwaliteiten.
<b>Inbreiding op de site Pype</b>	
<u>Alternatief 1</u> : geen inbreiding op de site Pype en een integraal behoud van de bestaande bedrijvigheid op de site Pype	De biologisch waardevolle zones worden integraal behouden
<u>Alternatief 2</u> : een inbreiding op de site Pype met bedrijvigheid	De biologisch waardevolle zones worden integraal behouden
<u>Alternatief 3</u> : een inbreiding op de site Pype met huisnijverheid.	De biologisch waardevolle zones worden integraal behouden
<u>Verkozen alternatief</u> : een inbreiding op de site Pype met wonen (incl. zorgwonen of sociale huisvesting) en een optie tot een inmenging van diensten (bvb. dokter, co-workingspace, ondernemershub ...).	De biologisch waardevolle zones worden integraal behouden
<u>Alternatief A</u> : een inbreiding op de site Pype met wonen en een optie tot een inmenging van diensten + een direct verwijderen van de bestaande bedrijvigheid.	De biologisch waardevolle zones worden integraal behouden
<u>Alternatief B</u> : een inbreiding op de site Pype met wonen en een optie tot een inmenging van diensten + een blijvend behoud van de bestaande bedrijvigheid	De biologisch waardevolle zones worden integraal behouden
<u>Verkozen alternatief</u> : een inbreiding op de site Pype met wonen (incl. zorgwonen of sociale huisvesting) en een optie tot een inmenging van diensten (bvb. dokter, co-workingspace, ondernemershub ...) + reconversie van de onbebouwde percelen met bestemming bedrijvigheid naar wonen en aan het wonen ondersteunende functies.	De biologisch waardevolle zones worden integraal behouden

<b>Verweving door symbiose: een stedelijk open ruimtegebied</b>	
<u>Alternatief 1</u> : integrale inname door hard stedelijk weefsel (bedrijvigheid, wonen ...)	Alle biologisch waardevolle zones ten noordwesten van de Brugseweg worden aangetast
<u>Alternatief 2</u> : verweving door goed nabuurschap binnen het hard stedelijk weefsel	De biologisch waardevolle zones worden integraal behouden
<u>Verkozen alternatief</u> : verweving door symbiose binnen het hard stedelijk weefsel	De biologisch waardevolle zones ten noordwesten van de Brugseweg worden op een beperkte mate aangetast om het effectief 'gebruik' van de open ruimte door de stedelijke bewoner/bezoeker mogelijk te maken
<b>Verweving door goed nabuurschap: een stedelijk landbouwgebied</b>	
<u>Alternatief 1</u> : integrale inname door een hard stedelijk weefsel (bedrijvigheid, wonen ...)	Alle biologisch waardevolle zones ten zuidoosten van de Brugseweg worden aangetast
<u>Alternatief 2</u> : verweving door symbiose binnen een hard stedelijk weefsel	De biologisch waardevolle zones ten zuidoosten van de Brugseweg worden op een beperkte mate aangetast om het effectief 'gebruik' van de open ruimte door de stedelijke bewoner/bezoeker mogelijk te maken
<u>Verkozen alternatief</u> : verweving door goed nabuurschap binnen het hard stedelijk weefsel	De biologisch waardevolle zones worden integraal behouden
<b>Creëren van ruimte voor waterbuffering</b>	
<u>Alternatief 1</u> : geen ruimte voor waterbuffering	De biologisch waardevolle zones worden integraal behouden
<u>Verkozen alternatief</u> : ruimte voor waterbuffering	Alle biologisch waardevolle zones, maar vooral de zones langs de Bellewaerdebeek en de Schaartjes, worden in beperkte mate aangetast met landschapsvriendelijke waterbufferingsmaatregelen
<b>Uitbreiding van het traag netwerk</b>	
<u>Alternatief 1</u> : geen ruimte voor een uitbreiding van het traag verkeer	De biologisch waardevolle zones worden integraal behouden
<u>Verkozen alternatief</u> : ruimte voor een uitbreiding van het traag verkeer	De complexen van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen langs de Bellewaerdebeek en ten noorden van de Zonnebeekseweg 177-217 worden in beperkte mate aangetast door de aanleg van noordzuid-gerichte trage assen.

Samengevat bij de uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis, de aanleg van een waterbuffer of de aanleg van trage wegen zouden waardevolle biologische zones kunnen aangetast worden. Het RUP gaat echter uit van een maximaal behoud van de biologisch waardevolle zones en waar mogelijk een integratie en verweving binnen het stedelijk weefsel.

#### 5.4.4 Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen)

Binnen de discipline 'fauna en flora' wordt geen significant negatief effect verwacht ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief.

## 5.5 LANDSCHAP, CULTUREEL ERFGOED EN ARCHEOLOGIE

### 5.5.1 Referentiesituatie

#### 5.5.1.1 Landschap

Gezien het vlakke reliëf en de openheid in het landschap is de gebouwencluster van het Jan Yperman ziekenhuis een opvallend element in het landschap.

Het plangebied bevindt zich niet in, paalt niet aan of is geen onderdeel van de vastgestelde inventaris houtige beplantingen met erfgoedwaarde noch de vastgestelde inventaris historische tuinen en parken, de vastgestelde landschapsatlas of een beschermd landschap.

#### 5.5.1.2 Cultureel erfgoed

Het plangebied bevindt zich niet in, paalt niet aan of is geen onderdeel van een beschermd stads- en dorpsgezicht. Het plangebied bevat wel 3 beschermde monumenten: (1) La Brique Militair Cemetery No 1 gelegen tussen Briekestraat 86 en 90 (ID12962 + ID22693), de White House Cemetery naast Brugseweg 215 (ID12956 + ID29928) en een houten noodwoning gelegen Brugseweg 164 (ID12116 + ID75220). De inventaris bouwkundig erfgoed bevat in het plangebied, naast de 3 beschermde monumenten, ook een Britse betonconstructie gelegen in het akkerland achter Brugseweg 176 (ID 35359).

#### 5.5.1.3 Archeologie

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd archeologische site. Het overgrote deel van de zone in de hoek van de Brugseweg en de Bellewaerdebeek is wel gelegen binnen de vastgestelde archeologische zone van de historische stadskern van Ieper (ID11898). De archeologische zone loopt verder uit westwaarts. De site van het Jan Yperman ziekenhuis ligt integraal in een zone waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt.

De Ieperse bodem is echter wel gekenmerkt door de Eerste Wereldoorlog. Ieper lag in het middelpunt van de boogvormige frontlijn ('de Ypres Salient' of 'Ieperboog') die samenviel met de West-Vlaamse heuvelrug en de rug van Westrozebeke. Naast de zichtbare kenmerken van de Eerste Wereldoorlog zijn er nog vele niet-zichtbare, archeologische kenmerken in de bodem te verwachten. Vooral de boog langs de oostelijke zijde rond Ieper bevat veel relictten in de bodem.

Stad Ieper heeft in het verleden, op basis van luchtfoto's, een inventaris met alle frontlijnen en de vermoedelijke ondergrondse oorlogsrelictten in kaart gebracht. Bij dit onderzoek werd er een samenvattende kaart op het niveau van de gemeente gemaakt waarop alle historische oorlogserfgoedwaarden werden op aangeduid. Deze kaart vormt een belangrijke toetssteen om na te gaan of een zoeklocatie al dan niet gelegen is in een waardvol gebied.

Binnen het plangebied van het voorliggend RUP bevinden zich 2 beschermingszones in functie van de voormalige frontlijnen:

- 'Beschermingszone: 2. Ingericht frontgebied' van 0,58 ha ten noordwesten van de Brugseweg en ten noorden van de Bellewaerdebeek;
- 'Beschermingszone: 4. Randgebied' langs de beide zijden van de Bellewaerdebeek:
  - o 5,13 ha ten noordwesten van de Brugseweg en ten noorden van de Bellewaerdebeek;
  - o 0,22 ha ten noordwesten van de Brugseweg en ten zuiden van de Bellewaerdebeek;

- o 9,66 ha ten zuidoosten van de Brugseweg en ten zuiden van de Bellewaerdebeek;
- o 0,54 ha ten zuidoosten van de Brugseweg en ten noorden van de Bellewaerdebeek.

Daarnaast bevindt het plangebied zich gedeeltelijk in 2 vista's, dit zijn zichtvelden op het landschap:

- Het gebied langs de Pilkemseweg, het westelijk gedeelte van het plangebied, bevindt zich in het vista vanuit het kruispunt van de Moortelweg met de Briekestraat richting het stadscentrum van Ieper;
- Het gebied langs de Zonnebeekseweg, het zuidoostelijk gedeelte van het plangebied, bevindt zich in het vista vanuit de Verlorenhoekstraat richting het stadscentrum van Ieper.

De dichtstbijzijnde Britse loopgraven bevinden zich op 500 m ten oosten van het plangebied.

## 5.5.2 Nul-alternatief

Het nul-alternatief verschilt niet van de referentiesituatie.

## 5.5.3 Mogelijke effecten plan

### 5.5.3.1 Landschap

Het RUP beoogt onder meer een uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis en een inbreidingsproject op de site Pype. In beide gevallen wordt ingezet op een verticale uitwerking, met name een uitbreiding of verdichting in de hoogte. Deze wijze van inrichting zal een impact hebben op het landschap. Beide ontwikkeling moeten zich cfr. de vooropgestelde visie echter maximaal verweven met de omgevende open ruimtegebieden waardoor een visuele negatieve landschappelijke impact vermeden wordt.

### 5.5.3.2 Cultureel erfgoed

Het RUP beoogt een omvorming van het noordwestelijk open ruimtegebied naar een bruikbaar stedelijk open ruimtegebied: een parkstructuur met stadstuinen, (natuurlijke) vijverstructuren, ruimte voor trage verbindingen ... Het RUP beoogt eveneens een behoud van het zuidoostelijke open ruimtegebied als stedelijk landbouwgebied met eventueel een geïntegreerde aanleg van waterbuffers en trage verbindingen. Bij deze ingrepen zouden culturele erfgoedelementen aangetast kunnen worden.

De wijze waarop deze open ruimtegebieden finaal ingericht zullen worden, is echter afhankelijk van de bestaande ruimtelijk structurerende elementen in het gebied. Onder meer een behoud van de structurerende culturele erfgoedelementen staat voorop:

- Naast Brugseweg 215 ligt de beschermde militaire begraafplaats White House Cemetery, de begraafplaats dient bewaard te blijven.
- Tussen de Briekestraat 86 en 90 ligt het beschermde monument La Brique Militair Cemetery No 1, het monument dient bewaard te blijven.
- Langsheen de Brugseweg 164 ligt het beschermde monument houten noodwoning, het monument dient bewaard te blijven.
- De Uterste Veste met de loop van de Schaartjesbeek en bijhorende wal en oeverbeplanting dient bewaard te blijven.
- Het behoud van het vastgesteld bouwkundig erfgoed Britse betonconstructie gelegen in het akkerland achter de Brugseweg 176 wordt bepaald aan de hand van het ontwerp onderzoek.

### 5.5.3.3 Archeologie

De vooropgestelde ontwikkeling in het RUP kunnen mogelijks archeologische waarden op het terrein verdringen. Alle ontwikkelingen zijn onderhevig aan het decreet van 12.07.2013 (en latere wijzigingen) betreffende het onroerend erfgoed en het BVR van 16.05.2014 (en latere wijzigingen) betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet. Dit betekent dat in bepaalde gevallen de bouwheer verplicht is een bekrachtigde archeologienota toe te voegen aan zijn bouwaanvraag. Het archeologisch vooronderzoek dient na te gaan of er op het terrein al dan niet archeologisch erfgoed aanwezig kan zijn en stelt maatregelen voor om met het aanwezige erfgoed om te gaan.

Algemeen kan gesteld worden dat binnen het plangebied de mogelijkheid bestaat om restanten van Britse geschutsopstellingen aan te treffen. Binnen het RUP is het altijd de bedoeling om archeologische elementen zo goed mogelijk te vrijwaren en te behouden.

## 5.5.4 Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen)

Binnen de discipline 'landschap, cultureel erfgoed en archeologie' wordt geen significant negatief effect verwacht ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief. Het RUP heeft geenszins de bedoeling het beschermde erfgoed aan te tasten.

## 5.6 BODEM

### 5.6.1 Referentiesituatie

#### 5.6.1.1 Waardevolle bodems

Het plangebied bevat volgens de Databank Ondergrond Vlaanderen geen waardevolle bodems.

#### 5.6.1.2 Verontreinigde gronden

Kaart 33: Plangebied en omgeving – verontreinigde gronden

Binnen het plangebied werden 6 bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Site Jan Yperman ziekenhuis: dossier-ID 18078 – OBO (oriënterend bodemonderzoek) – statusjaar 2013
- Brugseweg 143-147 (oneven nummers): dossier-ID 13388 – OBO (oriënterend bodemonderzoek) – statusjaar 2008
- Brugseweg 191: dossier-ID 30218 – OBO (oriënterend bodemonderzoek) – statusjaar 2007
- Zone rondom Zonnebeekseweg 213: dossier-ID 2711 – BSP (Bodemsaneringsproject) – statusjaar 2016
- Deel bestaande bedrijfsgebouwen site Pype: dossier-ID 22190 – EEO (eindevaluatieverklaring) – statusjaar 2010
- Zonnebeekseweg 179 en 181: dossier-ID 22566 – EEO (eindevaluatieverklaring) – statusjaar 2009

Binnen het plangebied bevinden zich geen meldingen van bodemverontreiniging noch meldingen of vaststellingen van een schadegeval.

## 5.6.2 Nul-alternatief

Binnen het nul-alternatief kan de bestaande bedrijvigheid op de site Pype behouden worden. De bedrijvigheid kan cfr. het BPA Industriezone Ieperleekanaal ook in zuidwestelijke richting uitbreiden met +/- 8.000m<sup>2</sup> bebouwbare oppervlakte en +/- 7.500m<sup>2</sup> te verhardende oppervlakte (wegenis en parking). Elke bedrijvigheid dient echter te voldoen aan de gangbare milieuwetgeving zodoende bodemverontreiniging voorkomen wordt.

## 5.6.3 Mogelijke effecten plan

De bestaande bedrijvigheid op de site Pype en de uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis dient steeds de gangbare milieuwetgeving te volgen zodoende bodemverontreiniging voorkomen wordt.

## 5.6.4 Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen)

Binnen de discipline 'bodem' wordt geen significant negatief effect verwacht ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief.

# 5.7 WATER

## 5.7.1 Referentiesituatie

### 5.7.1.1 Vlaamse Hydrografische Atlas

Kaart 20: Plangebied en omgeving – waterlopen

Binnen het plangebied bevinden zich 2 geklasseerde waterlopen van 2<sup>e</sup> categorie: de Bellewaerdebeek (WY.7.8) en de Schaartjesbeek (WY.7.8.1).

De Bellewaerdebeek heeft een lengte van ongeveer 6km (zie kaart 19). De beek ontspringt 4km meer zuidelijk op de West-Vlaamse heuvelrug in Zillebeke, loopt iets meer dan 1km van oost naar west doorheen het plangebied om dan ongeveer 500m voorbij het plangebied over te stromen in het kanaal Ieper-IJzer. De Bellewaerdebeek kent binnen het plangebied 3 'boezems' welke een vertraagde afvoer bewerkstelligen en dienen als waterbuffer: 1 boezem ter hoogte van de kruising met de Potijzestraat (zuidzijde van de beek) en 2 boezems ter hoogte van de site Pype en verkaveling Potakker (noordzijde van de beek). De Schaartjesbeek is een deel van de Uterste Veste en loopt in het plangebied over in de Bellewaerdebeek.

### 5.7.1.2 Watertoets

Kaart 21: Plangebied en omgeving – overstromingsgevoelige gebieden 2017

Kaart 34: Plangebied en omgeving – winterbedkaart

Kaart 35: Plangebied en omgeving – hellingkaart

Kaart 36: Plangebied en omgeving – erosiegevoelige gebieden

Kaart 37: Plangebied en omgeving – grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Kaart 38: Plangebied en omgeving – infiltratiegevoelige gebieden

Kaart 39: Plangebied en omgeving – digitaal hoogtemodel Vlaanderen II, digitaal terreinmodel (DTM), raster 1m

Kaart 40: Plangebied en omgeving – digitaal hoogtemodel Vlaanderen II, digitaal oppervlaktemodel (DSM: inclusief objecten zoals vegetatie en gebouwen), raster 1m



Figuur 23: Kartering overstromingen mei/juni 2016 langs de Bellewaerdebeek ter hoogte van het bedrijf SKT (Potyzestraat 42) en de doorsteek onder de Zonnebekerstraat (bron: kartering wateroverlast IJzerbekken – mei-juni 2016 – Integraal Waterbeleid Bekken van de IJzer)

Figuur 24: Kartering overstromingen mei/juni 2016 langs de Bellewaerdebeek ter hoogte van de wijk Potakker (Potakker 13, 15 en 17) (bron: kartering wateroverlast IJzerbekken – mei-juni 2016 – Integraal Waterbeleid Bekken van de IJzer)

### Overstromingsgevoelige gebieden

- Mogelijk overstromingsgevoelig: ongeveer 50ha van het plangebied (totaal: +/- 80ha) is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het betreft in hoofdzaak het centraal en zuidelijk deel. Het gebied omvat onder meer de vallei van de Bellewaerdebeek, de Schaartjesbeek en het inbreidingsgebied op de site Pype.
- Effectief overstromingsgevoelig: ongeveer 0,5ha van het plangebied is gelegen in effectief overstromingsgevoelig. Dit gebied betreft de boezem van de Bellewaerdebeek ter hoogte van de kruising met de Potijzestraat.
- Met behulp van de kartering van de wateroverlast in het IJzerbekken 30-31 mei 2016 dienen volgende opmerkingen gemaakt te worden:
  - o Tijdens de overstromingen mei/juni 2016 kwamen een deel van de wijk Potakker en een deel van de parking van het bedrijf SKT onder water te staan.
  - o Met betrekking tot de overlast bij het bedrijf SKT (ter hoogte van de oostelijke boezem in de Bellewaerdebeek) wordt het volgende meegegeven: *'Een extra factor die dit mee kan veroorzaakt hebben is dat het water van de woonkern Sint-Jan sinds het afkoppelingsproject 't Wieltje via de Potijzestraat naar de Bellewaerdebeek wordt afgevoerd. Vroeger kwam het water van Sint-Jan meer afwaarts in de Bellewaerdebeek terecht via een collector langs de Brugseweg.'*
  - o Met betrekking tot de overlast in de wijk Potakker (ter hoogte van de westelijke boezems in de Bellewaerdebeek) wordt het volgende meegegeven:
    - *'Drie woningen in Potakker kwamen onder water vanuit de Bellewaerdebeek of vanwege problemen met de riolering (is niet duidelijk). [...] Het kan niet uitgesloten worden dat er een onderlinge beïnvloeding is tussen de riolering en de waterloop ter hoogte van Potakker. Een mogelijke oplossing voor de wijk Potakker is ervoor zorgen dat er geen vermazing is tussen het DWA- en RWA-stelsel. Vermoedelijk zorgt een overstort tussen het DWA-stelsel en de Bellewaerdebeek voor problemen bij hoge waterstanden op de Bellewaerdebeek. Het vraagt echter nader onderzoek of het steken van een (terugslag)klep het probleem zal oplossen. De enige buffering dan is deze van het buizenstelsel van de riolering wat waarschijnlijk ruimschoots onvoldoende is. Door het steken van een terugslagklep zou het probleem dus misschien wel groter worden.'*
    - *'Een belangrijk feit is wel dat het kanaal leper-IJzer heel hoog gestaan heeft en bijgevolg de Bellewaerdebeek minder of helemaal niet kon lozen. Het hoge peil op het kanaal leper-IJzer is veroorzaakt door de afvoer van water vanuit de Verdrongen Weide die in het kanaal leper-IJzer loost. Dit ondanks de nieuwe bypassen die zijn aangelegd door W&Z in Boezinge (Sas en dorp). Deze bypassen zijn vrij beperkt. Verder zijn er afwaarts het RWZI ook buizen aangelegd om het kanaal leper-IJzer te laten lossen in de leperlee, maar deze waterloop stond ook al buiten zijn oevers. De peilen van het kanaal leper-IJzer kunnen geraadpleegd worden op de portaalsite waterinfo.be. Op 30-31 mei stond het peil op 10.5 m TAW (normaal peil fluctueert tussen 9.8 en 10.0 m TAW)'*
    - *'Er is minder informatie betreffende de Schaartjesbeek, zijwaterloop van de Bellewaerdebeek. Net opwaarts de wijk Potakker zit er ook nog een afwateringsbuis dat extra water naar de Bellewaerdebeek afvoerde.'*

- o De stad Ieper kocht in 2015 het perceel met cadastrale nummer 33302A0173/02B000 voor de ontwikkeling van stadstuinjes. Gezien de overstromingen in 2016 werden de plannen op het perceel herzien. Het terrein blijft momenteel braak liggen om als natuurlijk overstroombaar gebied te dienen.

**Winterbedkaart:** het plangebied is niet gelegen in een winterbed van een waterloop.

#### Hellingkaart

- Het plangebied is licht hellend met in hoofdzaak een percentage tussen 0,5% en 5%. De vallei van de Bellewaerdebeek kent een nog flauwer hellende structuur van < 0,5%. Lokaal, bijvoorbeeld ter hoogte van de bovenloop en op de site van het Jan Yperman ziekenhuis, bevinden zich hellingen tussen de 5% en 10% of meer dan 10%.
- Volgende detailbemerkingen dienen gemaakt te worden met betrekking tot de omgeving van site Pype:
  - o Het terrein helt van nature af van zuid naar noord: van +/- 21m TAW ter hoogte van de Brugseweg tot +/- 16,5m TAW aan de Bellewaerdebeek en dat over een afstand van +/- 300m.
  - o Omdat de site Pype eertijds eveneens genivelleerd werd, bevindt zich tussen Potakker 17 en 19 (+/- 16,8 TAW) en de site Pype (+/- 18,5m TAW) een berm met een hoogteverschil van +/- 1,5 à 2m: de TAW van het verdiep van de woningen is hierdoor lager gelegen dan het TAW van het gelijkvloers van de bedrijfsgebouwen.
  - o De noordwestelijke hoek van de site en de wijk Potakker is bijgevolg het meest overstromingsgevoelig, wat bewezen werd tijdens de zomeroverstromingen in 2016. Na 2016 werd aan de achterzijde van Potakker 19 tot en met 27 (oneven nummers) een berm aangelegd van +/- 1,5m hoogte (ten aanzien van de wijk Potakker), ter bescherming van de woningen.

**Erosiegevoelige gebieden:** het plangebied is verspreid erosiegevoelig.

**Grondwaterstromingsgevoelige gebieden:** het plangebied is deels weinig gevoelig en deels zeer gevoelig voor grondwaterstroming. De zeer gevoelige zone overlapt integraal met het mogelijk en effectief overstromingsgevoelig gebied.

**Infiltratiegevoelige gebieden:** het plangebied is voor het merendeel infiltratiegevoelig met uitzondering van een deel van het mogelijk overstromingsgevoelig gebied waaronder de vallei van de Bellewaerdebeek en het meest zuidelijk deel van de inbreidingsite Pype.

#### 5.7.1.3 Signaalgebied

Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

#### 5.7.1.4 Beschermingszones grondwaterwinning

Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone voor grondwaterwinning.

### 5.7.2 Nul-alternatief

De waterbuffering is realiseerbaar binnen de bestaande gewestplanbestemmingen (agrarisch gebied, gemeenschapsvoorzieningen en parkgebied). In agrarisch gebied en parkgebied dient wel gebruik gemaakt te worden van de uitzonderingsmaatregel met betrekking tot 'handelingen van algemeen belang' (art. 4.4.7 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)). Gezien de afwijkingsmaatregel is het wenig waarschijnlijk dat dergelijk ontwikkeling zich snel voordoet.

### 5.7.3 Mogelijke effecten plan

Bij de uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis en het inbreidingsproject op de site Pype kan de waterhuishouding aangetast worden. Wat betreft de uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis wordt ervoor geopteerd deze in noord-noordoostelijke richting te realiseren en zodoende niet in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De site Pype ligt sowieso in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en kan niet geschoven worden. In het project zal de waterbuffering van de site echter een onderdeel vormen van de openbare groene ruimte en het vertrekpunt zijn voor de verdere inrichting van de site: de verhouding tussen de maximale footprint van de gebouwen en de noodzakelijke niet-bebouwde oppervlakte, de inplanting van de gebouwen, de locatie van trage verbindingen, ontsluitingen ... Elke bijkomende bebouwing zal sowieso ook moeten voldoen aan de gangbare wetgeving: het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

In het plangebied wordt daarnaast ook ruimte voorzien voor een bijkomende waterbuffering voor de ruimere omgeving. In gebieden waar zich overstromingen kunnen voordoen moeten immers maatregelen genomen worden om de overstromingsrisico's te beperken en de bevolking, economische activiteiten, ecosystemen en het cultureel erfgoed te beschermen. Binnen het stroomgebiedplan voor de Schelde 2016 – 2021 (bekkenspecifiek deel IJzerbekken) wordt aangegeven dat het essentieel is om in het stroomgebied van de leperlee, het kanaal leper-IJzer en de Martjesvaart zoveel mogelijk stroomopwaarts water vast te houden, bijvoorbeeld door middel van kleine overstromingsgebieden. Binnen het RUP ruimte voorzien voor waterbuffering gaat uit van een goed en integraal waterbeheer.

### 5.7.4 Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen)

Binnen de discipline 'water' wordt geen significant negatief effect verwacht ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief. Omdat specifiek ruimte voor waterbuffering voorzien wordt, wordt zelfs een positief effect verwacht met betrekking tot de waterhuishouding.

## 5.8 GELUID EN TRILLEN

### 5.8.1 Referentiesituatie

Kaart 41: Plangebied en omgeving – strategische geluidsbelastingkaart 2016: belangrijke en aanvullende wegen (Lden)

Binnen de referentiesituatie worden geluid en trillingen voornamelijk veroorzaakt door het omgevingsgeluid van het wegverkeer. Voor de beschrijving van de referentiesituatie wordt gebruik gemaakt van de strategische Lden-geluidsbelastingkaarten voor wegverkeer. De Lden-parameter is een maat om de geluidshinder door omgevingslawaai uit te drukken. De Lden bepaalt de geluidshinder over het etmaal heen (day – evening – night) en houdt er rekening mee dat het geluid waaraan men 's avonds en 's nachts wordt blootgesteld als meer hinderlijk wordt ervaren.

Bij de avond en de nachtwaarde wordt een straffactor van respectievelijk 5 en 10 dB(A) opgeteld. De reden hiervan is dat een bepaald geluidsniveau in de avond en de nacht door het verminderen van geluiden uit de omgeving als hinderlijker wordt ervaren dan het geluid van overdag. Een andere reden is dat het voor eventuele slaapverstoring gedurende de nacht van belang is 's nachts strengere eisen te stellen

Er kan geconcludeerd worden dat het plangebied zich buiten de invloedsfeer van de Noorderring/N38 bevindt. De ontsluitingswegen in het plangebied worden niet weergegeven op de kaarten waardoor besloten kan worden dat deze geen geluidshinder geven.

## 5.8.2 Nul-alternatief

Het nul-alternatief verschilt niet van de referentiesituatie.

## 5.8.3 Mogelijke effecten plan

De uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis en het inbreidingsproject op de site Pype zal bijkomend verkeer in het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied genereren. Het bijkomend verkeer zal de geluidsemmissie in het plangebied en in de directe omgeving beïnvloeden. Binnen de richtlijnen van de dienst mer wordt aangegeven dat de effecten voor wat betreft geluidsemmissie enkel nader onderzocht moeten worden indien aan alle 3 van de ondergaande criteria voldaan worden:

- Verandering in vervoersbewegingen bedraagt meer dan 25% (komt overeen met 1 dB).
- Er wonen mensen in de buurt van de wegen waarop de verhoging van de verkeersintensiteit zich voordoet.
- Het geluidsniveau ter hoogte van de woningen is al relatief hoog (in de praktijk wordt een Lden van 60dB als hinderlijk beschouwd).

De laatste voorwaarde wordt hier niet voldaan: het geluidsniveau ter hoogte van de woningen in en in de directe omgeving van het plangebied blijft buiten de Lden-zone van 60dB (zie kaart 40). Er kan hierdoor aangenomen worden dat binnen de beoogde toestand geen significant negatief effect verwacht wordt met betrekking tot geluidsemmissie ten aanzien van de referentiesituatie.

## 5.8.4 Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen)

Binnen de discipline 'geluid en trillingen' wordt geen significant negatief effect verwacht ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief.

# 5.9 LUCHT EN KLIMAAT

## 5.9.1 Referentiesituatie

Kaart 42: Plangebied en omgeving – luchtkwaliteit 2017: fijn stof PM10 (VMM)

Kaart 43: Plangebied en omgeving – luchtkwaliteit 2017: stikstofdioxide NO<sub>2</sub> (VMM)

Binnen de referentiesituatie wordt de luchtkwaliteit in hoofdzaak bepaald door het wegverkeer. Voor de beschrijving van de referentiesituatie wordt gebruik gemaakt van gegevens van de VMM met name de berekende luchtkwaliteit voor het jaar 2017. De berekeningen betreffen een jaargemiddeld van de vaste meetstations van de VMM en dat voor 3 verschillende luchtverontreinigende stoffen: fijn stof (PM10 en PM2,5), stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en roet (black carbon). Voor plannen en projecten met betrekking tot ruimtelijke ordening is het naleven van de Europese grenswaarden van voornamelijk de pollutanten NO<sub>2</sub> en PM10 (fijn stof) het meest kritisch op meerdere plaatsen in Vlaanderen.

**Fijn stof PM10:** het plangebied en de directe omgeving bevat tussen de 16 en 20 microgram fijn stof PM10 per m<sup>3</sup> lucht. Enkel op de hoek Pilkemseweg-Briekestraat (en enkele andere kruispunten van

ontsluitingswegen in de omgeving) loopt dit op tot 21 tot 25 microgram. Vanaf een jaargemiddelde van 40 microgram/m<sup>3</sup> wordt de grenswaarde overschreden. Dit is hier niet het geval.

**Stikstofdioxide NO<sub>2</sub>**: het plangebied en de directe omgeving bevat voor het merendeel tussen de 11 en 20 microgram NO<sub>2</sub> per m<sup>3</sup> lucht. Enkel op de hoek Pilkemseweg-Briekestraat (en enkele andere kruispunten van ontsluitingswegen in de omgeving) loopt dit op van 21 tot 50 microgram. Vanaf een jaargemiddelde van 32 microgram/m<sup>3</sup> wordt de grenswaarde overschreden. Dit is hier enkel zeer lokaal het geval.

## 5.9.2 Nul-alternatief

Het nul-alternatief verschilt niet van de referentiesituatie.

## 5.9.3 Mogelijke effecten plan

De uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis en het inbreidingsproject op de site Pype zal bijkomend verkeer in het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied genereren. Het bijkomend verkeer kan de luchtkwaliteit in het plangebied en in de directe omgeving beïnvloeden. Gezien de goede luchtkwaliteit in het plangebied en in de directe omgeving ervan, wordt verwacht dat de toename in het aantal voertuigbewegingen per dag geen significante vermindering van de luchtkwaliteit veroorzaakt ten aanzien van de referentiesituatie.

## 5.9.4 Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen)

Binnen de discipline 'lucht en klimaat' wordt geen significant negatief effect verwacht ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief.

# 5.10 GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN

De situering van het plangebied en het programma is van die aard dat de mogelijke effecten geen landelijk of gewestelijk grensoverschrijdend karakter kennen.

## 5.11 ALGEMENE BEOORDELING EN CONCLUSIE REKENING HOUDEND MET CUMULATIEVE EFFECTEN

Mogelijke effecten	Conclusie en aanbevelingen
<p><b>Mens: ruimtelijk functioneel</b></p> <p><b>Ruimtelijk functionele inpassing</b>  Het plangebied van onderhavig RUP bevindt zich in de randzone van het stedelijk gebied waar naast de bebouwde ruimte ook de open ruimte nog een sterke structurerende werking kent. Met het RUP wordt een <u>optimale invulling</u> gezocht voor het plangebied zodat de <u>stedelijke functie</u> van het gebied maximaal benut wordt zonder dat de <u>waardevolle open ruimte</u> verloren gaat. De open en groene ruimte in het plangebied is immers essentieel voor de dagelijkse leefkwaliteit van de bewoners van de stad Ieper en dient daarnaast als aantrekkingskracht voor bezoekers en toeristen: een kwalitatief (blauw)groen netwerk bepaalt mee de kwaliteit, het karakter en de eigenheid van de stad.</p> <p><b>Toets aan het structuurplan</b>  Het plan is <u>conform het RSV, het PRS-WV en GRS.</u></p>	<p>Het plan doorstaat de toets aan het <u>structuurplan</u> en levert binnen de discipline <u>'mens: ruimtelijk functionele aspecten'</u> geen significant negatief maar een <u>positief effect</u> op ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief. Het RUP beantwoordt maximaal aan het te voeren 'stedelijk gebiedbeleid' binnen de contour van het kleinstedelijk gebied Ieper.</p>
<p><b>Mens: mobiliteit</b></p> <p><b>Focus: ontsluiting inbreidingsproject op de site Pype</b>  Het inbreidingsproject op de <u>site Pype</u> zal ontsloten worden langsheen de <u>Brugseweg</u>, een ontsluitingsweg. Het bijkomend verkeer ten gevolge van het project kan en mag niet door de woonwijk van de Potakker gestuurd worden. De straat Potakker dient louter als erftoegangsweg voor de eigen ontwikkeling. Eveneens wordt geen doorgaand gemotoriseerd verkeer op de site toegestaan zodoende sluiptwegen voorkomen worden en de woonkwaliteit op de site gegarandeerd wordt.</p> <p><b>Focus: ontsluiting Jan Yperman ziekenhuis</b>  Binnen het RUP wordt een <u>verdubbeling</u> van de <u>activiteiten</u> op de site van het Jan Yperman ziekenhuis voorzien. Er wordt hierbij de abstractie gemaakt dat het bestaand <u>herkomst- en bestemmingsverkeer</u> eveneens <u>verdubbeld</u>. Cfr. de toegestane PAE/u in functie van verkeersleefbaarheid levert dit geen problemen (zie schema 3, 4 in combinatie met tabel 3).  Naar de toekomst dient evenwel de <u>ontsluiting Pilleksemweg Noord gestimuleerd worden</u> (4/6 van het verkeer) zodoende de routes Pilleksemweg Zuid en Groenestraat een verminderd aandeel van het verkeer dienen te verwerken (elk 1/6 van het verkeer).</p>	<p>Binnen de <u>discipline 'mens: mobiliteit'</u> wordt <u>geen significant negatief effect</u> verwacht ten aanzien van de <u>referentiesituatie</u> en het <u>nul-alternatief</u>. Omdat specifiek ruimte voor uitbreiding van het traag netwerk voorzien wordt, wordt zelfs een <u>positief effect</u> verwacht met betrekking tot het <u>traag verkeer</u>.</p>

De route Pilkemseweg Noord betreft immers de meest gunstige verbinding: (1) het betreft de kortste verbinding richting het primair netwerk (N38) (2) het betreft de kortste route doorheen de directe woonomgeving en (3) het betreft de meest logische route voor de beoogde regionale aantrek na uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis: de uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis beoogt de uitbouw van een centraal en regionaal ziekenhuis voor de Westhoek. Om deze spreiding te realiseren is de doorstroming op het kruispunt N38 – Pilkemseweg essentieel. Momenteel wordt dit punt (en bijgevolg de aan- en afrijroute Pilkemseweg Noord) vermeden ten gevolge van de fileproblematiek.

De doorstroming van het kruispunt is niet enkel essentieel voor een uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis maar evenzeer voor de ruimere omgeving: het punt is cruciaal in de verbinding A19 (leper) – N38 – N8 – E40 (Veurne) en het functioneren van de bedrijventerreinen leperlee en leper Business Park (IBP = bedrijventerrein Ter Waarde). De vraag tot heraanleg van het kruispunt N38 – Pilkemseweg Noord staat hierdoor ook vermeld in het eindrapport van het participatieproject 'toekomst N8 leper-Veurne' welke het gevolg was van de gedeeltelijke vernietiging van het gewestelijk RUP 'wegverbinding leper – Veurne'. Binnen het eindrapport wordt een ongelijkvloers kruispunt voorgesteld waarbij het doorgaand verkeer (N38) onder de Pilkemseweg doorgaat in een 2x2 ondertunneling. Er is momenteel overleg met AWV en MOW met betrekking tot inplanning van het dossier en het voorzien van de nodige budgetten voor studie en uitvoering (zie verslag 26.11.2018 verwerking in de procesnota).

Bijkomend dient opgemerkt dat het plan voorziet in een uitbreiding van de parking op de site van het ziekenhuis en dat voor zowel het bestaande parkeertekort (een evolutie naar kortere ligdagen verhoogde de parkeerbehoefte) als de toekomstige vraag (door de toename in patiënten en personeel ten gevolge van de groei van het ziekenhuis).

#### **Netwerken voor traag verkeer**

Het RUP beoogt een uitbreiding van het traag netwerk met noordzuid-gerichte trage assen, aangetakt op het Bellewaerdepad, zodoende een verkeersveilige verbinding gecreëerd wordt vanuit het centrum in het zuiden (Kalfvaartwijk, De Vloei, Hovelandwijk ...) en de meer noordelijke gelegen stedelijke functies: Jan Yperman ziekenhuis, het leper

Business Park, de Politie, stadsdiensten en het OCMW.	
<b>Mens: hinder en risico's</b>	
<p><b>Nabuurship en privacy</b>  Met het RUP wordt op de site Pype een gewijzigd programma voorzien: een multifunctioneel inbreidingsproject bestaande uit wonen (incl. zorgwonen of sociale huisvesting) en een optie tot een inmenging van diensten (bvb. dokter, co-workingspace, ondernemershub ...), plus een uitdoofscenario voor reconversie van de onbebouwde percelen met bestemming bedrijvigheid naar wonen en aan het wonen ondersteunende functies. Met betrekking tot de ruimtelijke uitwerking wordt in eerste instantie geopteerd voor een verticale verdichting, eventueel gecombineerd met een horizontale afbouw richting de bestaande bebouwing langsheen de Potakker en Brugseweg. Eenzelfde filosofie wordt aangehouden bij de uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis. In beide projecten zal de finale inrichting steeds rekening houden met de omringende bebouwing en <u>blijvend de nodige lichtinval</u> garanderen en een <u>schaduwefect</u> en <u>inkijk vermijden</u>.</p> <p><b>Ruimtelijk veiligheidsrapport-toets (RVR-toets)</b>  Bij het opstellen van een RUP dient nagegaan te worden of de geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting, enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied. De controle gebeurt op basis van de RVR-toets, een internettoepassing ontwikkeld door de dienst Veiligheidsrapportage.  Uit de RVR-toets blijkt dat er zich één of meerdere bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied bevinden. Met deze reden dient het <u>(voor)ontwerp RUP voorgelegd te worden aan het Team Externe Veiligheid</u> om te laten bepalen of er al dan niet een RVR moet worden opgesteld.</p>	<p>Binnen de <u>discipline 'mens: hinder en risico's'</u> wordt <u>geen significant negatief effect</u> verwacht ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief. De RVR-toets geeft wel nog <u>geen uitsluitel</u> met betrekking tot de <u>opmaak van een RVR</u>. De beslissing wordt opgevraagd bij het Team Externe Veiligheid na opmaak van het (voor)ontwerp RUP.</p>
<b>Fauna en flora</b>	
<p>Bij de uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis, de aanleg van een waterbuffer of de aanleg van trage wegen zouden waardevolle biologische zones kunnen aangetast worden. Het RUP gaat echter uit van een <u>maximaal behoud van de biologisch waardevolle zones</u> en <u>waar mogelijk een integratie en verweving</u> binnen het stedelijk weefsel.</p>	<p>Binnen de <u>discipline 'fauna en flora'</u> wordt <u>geen significant negatief effect</u> verwacht ten aanzien van de <u>referentiesituatie</u> en het <u>nul-alternatief</u>.</p>



<b>Landschap, cultureel erfgoed en archeologie</b>	
<p><b>Landschap</b>  Het RUP beoogt onder meer een uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis en een inbreidingsproject op de site Pype. In beide gevallen wordt ingezet op een verticale uitwerking, met name een uitbreiding of verdichting in de hoogte. Deze wijze van inrichting zal een impact hebben op het landschap. Beide ontwikkeling moeten zich cfr. de vooropgestelde visie echter maximaal verweven met de omgevende open ruimtegebieden waardoor een visuele <u>negatieve landschappelijke impact vermeden</u> wordt.</p> <p><b>Cultureel erfgoed</b>  Het RUP beoogt een omvorming van het noordwestelijk open ruimtegebied naar een bruikbaar stedelijk open ruimtegebied: een parkstructuur met stadstuinen, (natuurlijke) vijverstructuren, ruimte voor trage verbindingen ... Het RUP beoogt eveneens een behoud van het zuidoostelijke open ruimtegebied als stedelijk landbouwgebied met eventueel een geïntegreerde aanleg van waterbuffers en trage verbindingen. Bij deze ingrepen zouden culturele erfgoedelementen aangetast kunnen worden.</p> <p>De wijze waarop deze open ruimtegebieden finaal ingericht zullen worden, is echter afhankelijk van de bestaande ruimtelijk structurerende elementen in het gebied. Onder meer een <u>behoud</u> van de structurerende <u>culturele erfgoedelementen</u> staat voorop:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Naast Brugseweg 215 ligt de beschermde militaire begraafplaats White House Cemetery, de begraafplaats dient bewaard te blijven.</li> <li>- De Uterste Veste met de loop van de Schaartjesbeek en bijhorende wal en oeverbeplanting dient bewaard te blijven.</li> </ul> <p><b>Archeologie</b>  De vooropgestelde ontwikkeling in het RUP kunnen mogelijks archeologische waarden op het terrein verdringen. Alle ontwikkelingen zijn onderhevig aan het decreet van 12.07.2013 (en latere wijzigingen) betreffende het onroerend erfgoed en het BVR van 16.05.2014 (en latere wijzigingen) betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet. Dit betekent dat in bepaalde gevallen de bouwheer verplicht is een <u>bekrachtigde archeologienota</u> toe te voegen aan zijn bouwaanvraag. Het archeologisch vooronderzoek dient na te gaan of er op het terrein al dan niet archeologisch erfgoed aanwezig kan zijn en stelt maatregelen voor om met het aanwezige</p>	<p>Binnen de <u>discipline 'landschap, cultureel erfgoed en archeologie'</u> wordt <u>geen significant negatief effect</u> verwacht ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief. Het RUP heeft geenszins de bedoeling het beschermde erfgoed aan te tasten.</p>

<p>erfgoed om te gaan. Algemeen kan gesteld worden dat binnen het plangebied bestaat de mogelijkheid om restanten van Britse geschutsopstellingen aan te treffen.</p>	
<p><b>Bodem</b></p>	
<p>De bestaande bedrijvigheid op de site Pype en de uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis dient steeds de gangbare <u>milieuwetgeving</u> te volgen zodoende <u>bodemverontreiniging</u> voorkomen wordt.</p>	<p>Binnen de <u>discipline 'bodem'</u> wordt <u>geen significant negatief effect</u> verwacht ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief.</p>
<p><b>Water</b></p>	
<p>Bij de <u>uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis</u> en het <u>inbreidingsproject op de site Pype</u> kan de waterhuishouding aangetast worden. Wat betreft de uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis wordt ervoor geopteerd deze in noord-noordoostelijke richting te realiseren en zodoende niet in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De site Pype ligt sowieso in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en kan niet geschoven worden. In het project zal de waterbuffering van de site echter een onderdeel vormen van de openbare groene ruimte en het vertrekpunt zijn voor de verdere inrichting van de site: de verhouding tussen de maximale footprint van de gebouwen en de noodzakelijke niet-bebouwde oppervlakte, de inplanting van de gebouwen, de locatie van trage verbindingen, ontsluitingen ... Elke bijkomende bebouwing zal sowieso ook moeten voldoen aan de gangbare wetgeving: het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.</p> <p>In het plangebied wordt daarnaast ook ruimte voorzien voor een <u>bijkomende waterbuffering voor de ruimere omgeving</u>. In gebieden waar zich overstromingen kunnen voordoen moeten immers maatregelen genomen worden om de overstromingsrisico's te beperken en de bevolking, economische activiteiten, ecosystemen en het cultureel erfgoed te beschermen. Binnen het stroomgebiedplan voor de Schelde 2016 – 2021 (bekkenspecifiek deel IJzerbekken) wordt aangegeven dat het essentieel is om in het stroomgebied van de Ieperlee, het kanaal Ieper-IJzer en de Martjesvaart zoveel mogelijk stroomopwaarts water vast te houden, bijvoorbeeld door middel van kleine overstromingsgebieden. Binnen het RUP</p>	<p>Binnen de <u>discipline 'water'</u> wordt <u>geen significant negatief effect</u> verwacht ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief. Omdat specifiek ruimte voor waterbuffering voorzien wordt, wordt zelfs een <u>positief effect</u> verwacht met betrekking tot de <u>waterhuishouding</u>.</p>

<p>ruimte voorzien voor waterbuffering gaat uit van een goed en integraal waterbeheer.</p>	
<p><b>Geluid en trillingen</b></p>	
<p>De <u>uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis en het inbreidingsproject op de site Pype zal bijkomend verkeer</u> in het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied genereren. Het bijkomend verkeer zal de geluidsemissie in het plangebied en in de directe omgeving beïnvloeden. Binnen de richtlijnen van de dienst mer wordt aangegeven dat de effecten voor wat betreft geluidsemissie enkel nader onderzocht moeten worden indien aan alle 3 van de ondergaande criteria voldaan worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verandering in vervoersbewegingen bedraagt meer dan 25% (komt overeen met 1 dB).</li> <li>- Er wonen mensen in de buurt van de wegen waarop de verhoging van de verkeersintensiteit zich voordoet.</li> <li>- Het geluidsniveau ter hoogte van de woningen is al relatief hoog (in de praktijk wordt een Lden van 60dB als hinderlijk beschouwd).</li> </ul> <p>De laatste voorwaarde wordt hier niet voldaan: het geluidsniveau ter hoogte van de woningen in en in de directe omgeving van het plangebied blijft buiten de Lden-zone van 60dB (zie kaart 40). Er kan hierdoor aangenomen worden dat binnen de beoogde toestand <u>geen significant negatief effect</u> verwacht wordt met betrekking tot geluidsemissie ten aanzien van de referentiesituatie.</p>	<p>Binnen de <u>discipline 'geluid en trillingen'</u> wordt <u>geen significant negatief effect</u> verwacht ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief.</p>
<p><b>Lucht en klimaat</b></p>	
<p>De <u>uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis en het inbreidingsproject op de site Pype zal bijkomend verkeer</u> in het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied genereren. Het bijkomend verkeer kan de luchtkwaliteit in het plangebied en in de directe omgeving beïnvloeden. Gezien de goede luchtkwaliteit in het plangebied en in de directe omgeving ervan, wordt verwacht dat de toename in het aantal voertuigbewegingen per dag <u>geen significante vermindering van de luchtkwaliteit</u> veroorzaakt ten aanzien van de referentiesituatie.</p>	<p>Binnen de <u>discipline 'lucht en klimaat'</u> wordt <u>geen significant negatief effect</u> verwacht ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief.</p>

## 6. RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

---

Binnen deze nota dient eveneens nagegaan te worden of het plan een invloed heeft op de risico's en de mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso inrichting. Door het uitvoeren van een RVR-toets – een internettoepassing ontwikkeld door de dienst VR – kan nagegaan worden of een opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport noodzakelijk is.

Gezien de RVR-toets aangeeft dat er zich één of meer bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied bevinden dient het (voor)ontwerp van RUP voorgelegd te worden aan de dienst Veiligheidsrapportering om te laten bepalen of er al dan niet een RVR moet worden opgesteld.

De beslissing wordt opgevraagd bij het Team Externe Veiligheid na opmaak van het (voor)ontwerp RUP.

# 7. VOORKOOPRECHT

---

Voor de realisatie van een noord-zuid trage wegverbinding tussen de Groenestraat en de N313 (Brugseweg), de realisatie van het park en de realisatie van een open beekprofiel voor de Bellewaerdebeek wordt een voorkooprecht toegevoegd. In dit plan wordt op volgende manier met voorkooprecht gewerkt:

‘Er wordt een ‘voorkooprecht ter eigen verwerving’ ingesteld op de percelen langs de ‘indicatieve aanduiding: trage wegen’, die niet in eigendom zijn van de stad Ieper in de bestemmingszone ‘wonen’ en ‘park’. Dit voorkooprecht heeft een duur van 15 jaar en dit voor de percelen in Afdeling 2 sectie A nr. 177 D, nr. 181 r, nr. 196 C3, D3, K3 en nr. 189 Z2, Y2, W2, C3, I3, A4, Y4, X4, W4, V4, T4, S4, R4, P4, D4, C4, B4, Y3, X3, V3, S3, N3 K3 en H3 en Afdeling 6 sectie B nr. 277 E3 en nr. 288 A.

‘Er wordt een ‘voorkooprecht ter eigen verwerving’ ingesteld op het perceel langs de Bellewaerdebeek, die niet in eigendom zijn van de stad Ieper en/of de Provincie West-Vlaanderen in de bestemmingszone ‘Bellewaerdebeek & trage wegen’. Dit voorkooprecht heeft een duur van 15 jaar en dit voor het perceel in Afdeling 2 sectie A nr. 155 A2.’

Bovenstaand recht van voorkoop wordt van kracht via het voorliggend RUP. De VCRO bepaalt in art 2.4.1 en 2.4.2 dat de stad/provincie ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan, een recht van voorkoop kan uitoefenen bij de verkoop van een onroerend goed dat gelegen is in die zones die in het definitief vastgestelde ruimtelijk uitvoeringsplan als zones waar het voorkooprecht geldt, worden aangeduid. Deze aanduiding is terug te vinden op het bijgevoegde voorkooprechtplan.

De eigenaars van de gronden/goederen gelegen binnen de omtrek van de zones waar het voorkooprecht geldt, zullen per aangetekend schrijven op de hoogte gebracht worden.

## Motivatie

Eén van de doelstellingen van de ‘Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van Ieper’ is ‘ruimte maken voor fietsen en wandelen’. Ieper beschikt over een zeker potentieel om een fiets- en wandelstad te worden, met name de fietsafstand van het noorden naar het zuiden van Ieper bedraagt slechts 5 km. De deelgemeentes liggen tussen 5-7 km van de kern van Ieper.

In de inspiratiegids wordt het fietsnetwerk voor Ieper vormgegeven a.d.h.v. fietsradialen vanuit de stadskern en een fietsring rond de kern. De fietsring loopt langsheen de Bellewaerdebeek. De fietsradialen zijn in de inspiratiegids getekend t.h.v. de bestaande steenwegen, met de volgende motivering:

‘Het uitbouwen van veilige, voldoende brede en conflictvrije fietsinfrastructuur is van groot belang voor het aanmoedigen van inwoners om de fiets te pakken. De fietsinfrastructuur op de steenwegen bestaat vandaag vooral uit fietssuggestiestroken. Dit levert evenwel gevaarlijke situaties op, aangezien de fietser niet beschermd is. Overal waar de snelheidslimiet hoger is dan 30 km/u zou een vrijliggend fietspad van minstens 2 m enkelrichting moeten worden ingetekend, met een schuwzone van 1 m t.o.v. het gemotoriseerd verkeer. Vele steenwegen die naar het centrum lopen, hebben de nodige breedte om dit te realiseren. Op de belangrijkste assen kan er prioritair worden ingezet.’ (Omgeving, 2019).

Met de 'Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van Ieper' worden de N313 (Brugseweg) en de Pilkemseweg aangeduid als fietsradialen als verbindingen tussen de stadskern en het noordoosten van Ieper. De Pilkemseweg beschikt echter niet over fietspaden en de N313 (Brugseweg) beschikt over fietspaden die enkel met een witte lijn gescheiden wordt van het gemotoriseerd verkeer.



Figuur 25: Gewenste fietspaden in het plangebied van het RUP (orthofoto, 2019)

Met het RUP wordt een veilig alternatief voorzien voor deze fietsradialen langsheen de bestaande steenwegen. Het RUP voorziet een noord-zuid trage wegverbinding door het parkgebied 'Yperman Valleï'. Om een directe toegang tussen de stadskern van Ieper en het Jan Yperman Ziekenhuis te voorzien, dient echter een opening gemaakt worden in de bestaand lintbebouwing van de N313 (Brugseweg).

De zone bezwaard met een voorkooprecht is een cruciale schakel voor het welslagen van een noord-zuid trage wegverbinding binnen het RUP Jan Yperman. De nu door woonfunctie gebruikte ruimte vormt de missing link tussen de stadskern van Ieper en het Jan Yperman Ziekenhuis. De realisatie van de trage wegverbindingen maken de connectie van verschillende woonwijken met de stadskern en noordelijke stadsrand mogelijk.

Bijkomend is het noodzakelijk om de waterloop Bellewaerdebeek aan te leggen met een volledig open beekprofiel, dit is nog niet het geval ten westen van de Pilkemseweg. Dankzij het voorkooprecht zal dat wel gerealiseerd kunnen worden.

## 8. RUIMTEBALANS EN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

---

Dit RUP vervangt de bestemming van het BPA Sint Jan (MB 10.09.1996), een deel van het BPA leperleekanaal De Brieke (MB 28.06.1983), een deel van het BPA Industriezone leperleekanaal en voor het overige door het gewestplan leper-Poperinge (KB 14.08.1979 en gewijzigd bij BVR 11.06.1996).

Huidige van toepassing zijnde BPA's en Gewestplan	Benaderende oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Onderhavig RUP	Benaderende oppervlakte (m <sup>2</sup> )
Categorie wonen, subcategorie woongebied	170.448	Categorie wonen, subcategorie woongebied	211.744
Categorie bedrijvigheid	61.012	Categorie bedrijvigheid	14.422
Categorie landbouw, subcategorie agrarisch gebied	211.213	Categorie landbouw	243.648
Categorie recreatie	15.174	Categorie recreatie	15.174
Categorie overig groen, subcategorie park	59.459	Categorie overig groen, subcategorie park	137.054
Categorie gemeenschapsvoorziening	258.721	Categorie gemeenschapsvoorziening	119.629
Categorie lijninfrastructuur	44.685	Categorie lijninfrastructuur	79.041
<b>Totaal</b>	<b>820.712</b>		<b>820.712</b>



Volgende verkavelingen die gelegen zijn binnen de contour van dit RUP worden opgeheven:

- VK02\_020/1 Pilkemseweg 60 en 62, afgeleverd op naam van Boudry Odier.
- VK02\_031/1 Brugseweg 115, afgeleverd op naam van Verhaeghe Wve.
- VK02\_031/2 Brugseweg 121, afgeleverd op naam van Verhaeghe Wve.
- VK02\_036/1 Pilkemseweg 17 en 19, afgeleverd op naam van Moleux Robert.
- VK02\_052/1 Pilkemseweg 31 en 33, afgeleverd op naam van Goemaere Gerard.
- VK02\_053/1 Pilkemseweg 37 en 39, afgeleverd op naam van Verhaeghe Valerius.
- VK02\_057/1 Pilkemseweg 15 en 15A-15C, afgeleverd op naam van W.I.H.
- VK02\_059/3-4 Loten 1 en 2: Pilkemseweg 23 en 25, afgeleverd op naam van Yper Bricks NV.
- VK02\_063/1-2 Pilkemseweg 38-42 (even nummers), afgeleverd op naam van Kesteloot Leona.
- VK02\_063/3-4 Potakker 2 en 1-31 (oneven nummers), afgeleverd op naam van Kesteloot Leona (versie 3) en Meersman Marc (versie 4).
- VK02\_071/1 Zonnebeekseweg 145, afgeleverd op naam van Callewaert.
- VK02\_072/1 Brugseweg 117 en 119, afgeleverd op naam van Noyez José.
- VK02\_073/1 Potakker 6-12 (even nummers) en 33-41 (oneven nummers), afgeleverd op naam van W.I.H.
- VK02\_078/1 Potakker 14-30 (even nummers), afgeleverd op naam van W.I.H.
- VK02\_081/1-2 Zonnebeekseweg tussen 161 en 179 (oneven nummers excl. 167-171), afgeleverd op naam van Soenen Consoorten (versie 1) en Gamme Herman (versie 2).
- VK02\_081/3 Zonnebeekseweg tussen 171 en 179, afgeleverd op naam van D'Hulster Wilfried.
- VK02\_082/1 Brugseweg 150 en 152, afgeleverd op naam van Decaestecker Andrea – Schreel Hilde.
- VK02\_095/1 Pilkemseweg tussen 48 en 54, afgeleverd op naam van Panneel Luc.
- VK06\_026/1 Sint-Bartholomeusstraat 1-17, afgeleverd op naam van Declimmo NV.
- VK06\_036/1 Brugseweg 259 en 261, afgeleverd op naam van Vermeulen Anna.

Enkel de contouren van de volgende verkavelingen met onbebouwde loten worden behouden:

- VII. VK02\_059/3-4 Pilkemseweg 23 en 25, afgeleverd op naam van Yper Bricks NV.
- XIII. VK02\_081/1-3 Zonnebeekseweg tussen 161 en 179 (oneven nummers excl. 167-171), afgeleverd op naam van Soenen Consoorten (versie 1) en Gamme Herman (versie 2). Zonnebeekseweg tussen 171 en 179, afgeleverd op naam van D'Hulster Wilfried (versie 3).
- XVII. VK06\_036/1 Brugseweg 259 en 261, afgeleverd op naam van Vermeulen Anna.

De volgende verkaveling wordt integraal behouden:

- VII. VK02\_059/3-4 Lot 3, afgeleverd op naam van Yper Bricks NV.

# 9. PLANBATEN EN PLAN-, KAPITAAL- EN GEBRUIKERSSCHADE

---

Volgens art. 2.2.2 van de VCRO dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie conform het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

De regeling over de planschade is te vinden in art. 2.6.1 en volgende van de VCRO.

De regeling over de planbatenheffing is te vinden in art. 2.6.4 en volgende van de VCRO.

De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in art. 6.2.1 en volgende van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

De opname van percelen in dit register houdt niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Huidige bestemming	Nieuwe bestemming	Benaderende oppervlakte
Planschade		
Categorie gemeenschapsvoorziening	Categorie overig groen, subcategorie park	± 127.864 m <sup>2</sup> kan aanleiding geven tot mogelijke planschade
Planbaten		
Categorie overig groen, subcategorie park	Categorie landbouw	± 41.219 m <sup>2</sup> kan aanleiding geven tot mogelijke planbatenheffing
Categorie bedrijvigheid	Categorie wonen	± 23.669 m <sup>2</sup> kan aanleiding geven tot mogelijke planbatenheffing
Categorie overig groen, subcategorie park	Categorie bedrijvigheid	± 5.004 m <sup>2</sup> kan aanleiding geven tot mogelijke planbatenheffing

# 10. BIJLAGEN

---

## 10.1 FOTOREPORTAGE



Foto 1: Centrumbebouwing Brugseweg



Foto 2: Centrumbebouwing Potakker



Foto 3: Woonlint Pilkemseweg



Foto 4: Woonlint Briekestraat – Groenestraat



Foto 5: Woonlint Brugseweg



Foto 6: Woonlint Zonnebeekseweg



Foto 7: Wijk Sint-Bartholomeusstraat (Sint-Jan)



Foto 8: Site Pype (gezien vanuit Jan Ypermanstraat)



Foto 9: Site Pype (gezien vanaf White House Cemetery)



Foto 10: Site Pype (oprit)



Foto 11: Site Pype (achterzijde)



Foto 12: Site Pype (parking)



Foto 13: Centrum Sint-Jan



Foto 14: Jan Yperman ziekenhuis met inrit spoed (voorplan) en vleugel met 7 verdiepingen (achterplan)



Foto 15: Helihaven en N open ruimtegebied (voorplan) en site Pype (achterplan)



Foto 16: N open ruimtegebied (voorplan – zicht op White House Cemetery) en Z open ruimtegebied (achterplan – zicht op Schaartjesbeek / Uterste Veste)



Foto 17: N open ruimtegebied (voorplan) en Z open ruimtegebied (achterplan)





Foto 18: N open ruimtegebied (voorplan – zicht op vijverstructuur) en Sint-Jan (achterplan)



Foto 19: N open ruimtegebied met zicht op hoeve Groenestraat 39



Foto 20: Z open ruimtegebied (zicht vanuit Sint-Bartholomeusstraat)



Foto 21: N open ruimtegebied met Jan Yperman ziekenhuis (zicht vanaf Bellewaerdepad)



Foto 22: Bellewaerdepad in N open ruimtegebied (met rechts Bellewaerdebeek en links site Pype)



Foto 23: Bellewaerdepad in Z open ruimtegebied (met links Bellewaerdebeek)



Foto 24: Boezem Bellewaerdebeek in N open ruimtegebied



Foto 25: Boezem Bellewaerdebeek in Z open ruimtegebied

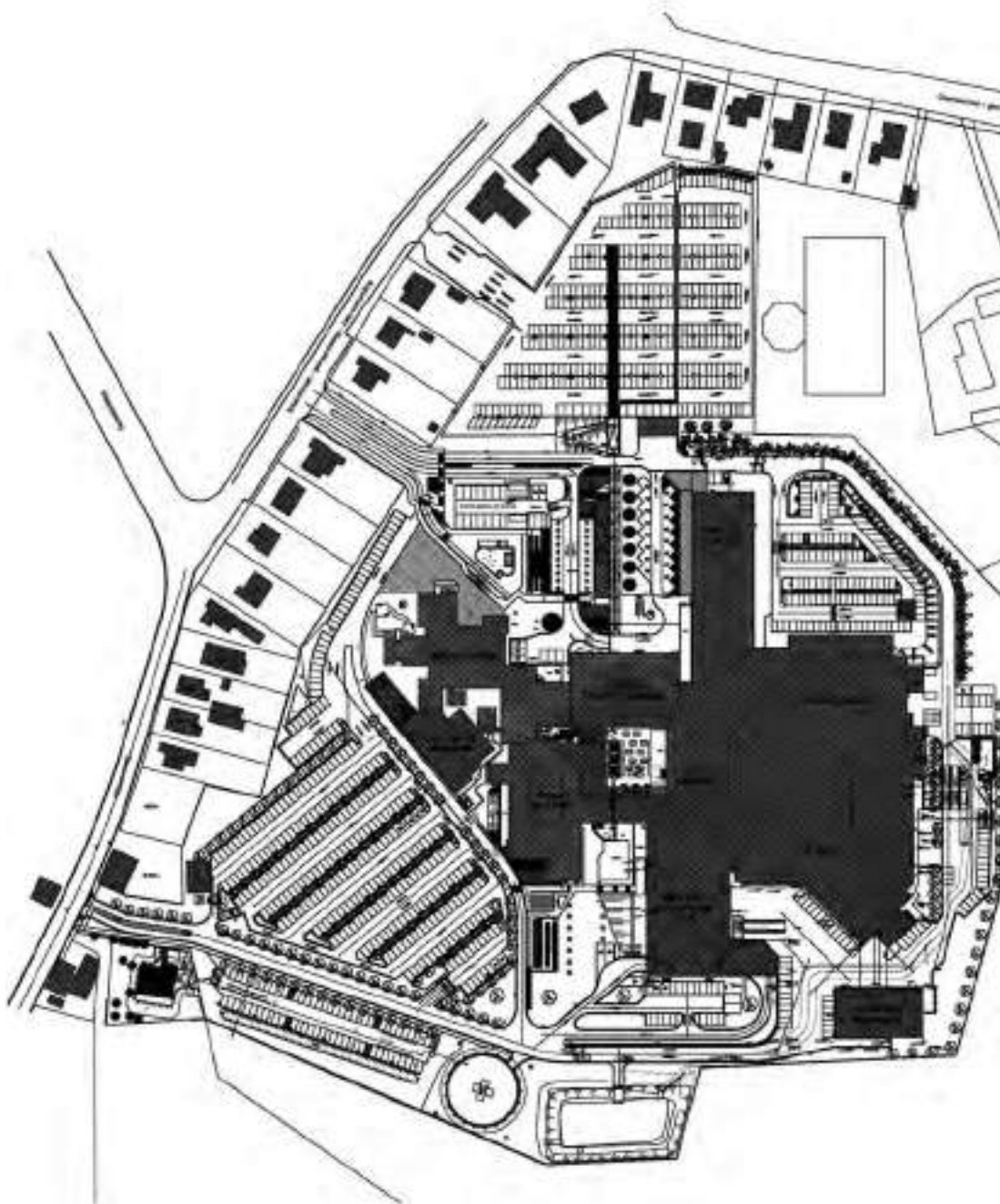


Foto 26: Militaire begraafplaats White House Cemetery

## 10.2 FIGUREN

Figuren 1-4 en 6-16 bevinden zich in de startnota zelf. Figuren 5, 16 en 17 bevinden zich in bijlage

Figuur 1: Patch-corridor-matrix-model .....	15
Figuur 2: Gedogen of autonome verweving .....	16
Figuur 3: Verweving door een goed nabuurschap – verbinding .....	25
Figuur 4: Verweving door symbiose.....	25
Figuur 5: Plattegrond site Jan Yperman ziekenhuis .....	26
Figuur 6: (links) Bestaande toestand.....	37
Figuur 7: (A) stedelijk open ruimtegebied met een uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis en een inbreiding op de site Pype .....	37
Figuur 8: (B) stedelijk landbouwgebied.....	37
Figuur 9: (C) ruimte voor waterbuffering.....	37
Figuur 10: (D) uitbreiding van het traag netwerk.....	37
Figuur 11: Ontwerpend onderzoek Jan Yperman Ziekenhuis (Adoplan, 2019).....	44
Figuur 12: Schetsontwerp Jan Yperman en omgeving (Omgeving & PlusOffice, 2019) .....	46
Figuur 13: Ontwerpend onderzoek site Pype (Adoplan, 2019).....	49
Figuur 14: Wonen – een stad met een versterkte en gedifferentieerde stedelijke woonstructuur.....	72
Figuur 15: Stedelijke voorzieningen – een stad met goed uitgebouwde voorzieningen op stedelijk niveau .....	72
Figuur 16: Groen – een stad met een kwaliteitsvolle groenstructuur .....	73
Figuur 17: Landbouw – multifunctionele stedelijke landbouwgebieden als open ruimte in de stad .....	73
Figuur 18: Mobiliteit – een stad met een samenhangende verkeersstructuur .....	74
Figuur 19: Groenlobben en middelhoogbouwkaart van Ieper (Omgeving & PlusOffice, 2019).....	81
Figuur 20: Kartering overstromingen mei/juni 2016 langs de Bellewaerdebeek ter hoogte van het bedrijf SKT (Potyzestraat 42) en de doorsteek onder de Zonnebekerstraat (bron: kartering wateroverlast IJzerbekken – mei-juni 2016 – Integraal Waterbeleid Bekken van de IJzer) .....	105
Figuur 21: Kartering overstromingen mei/juni 2016 langs de Bellewaerdebeek ter hoogte van de wijk Potakker (Potakker 13, 15 en 17) (bron: kartering wateroverlast IJzerbekken – mei-juni 2016 – Integraal Waterbeleid Bekken van de IJzer).....	105



Figuur 5: Plattegrond site Jan Yperman ziekenhuis

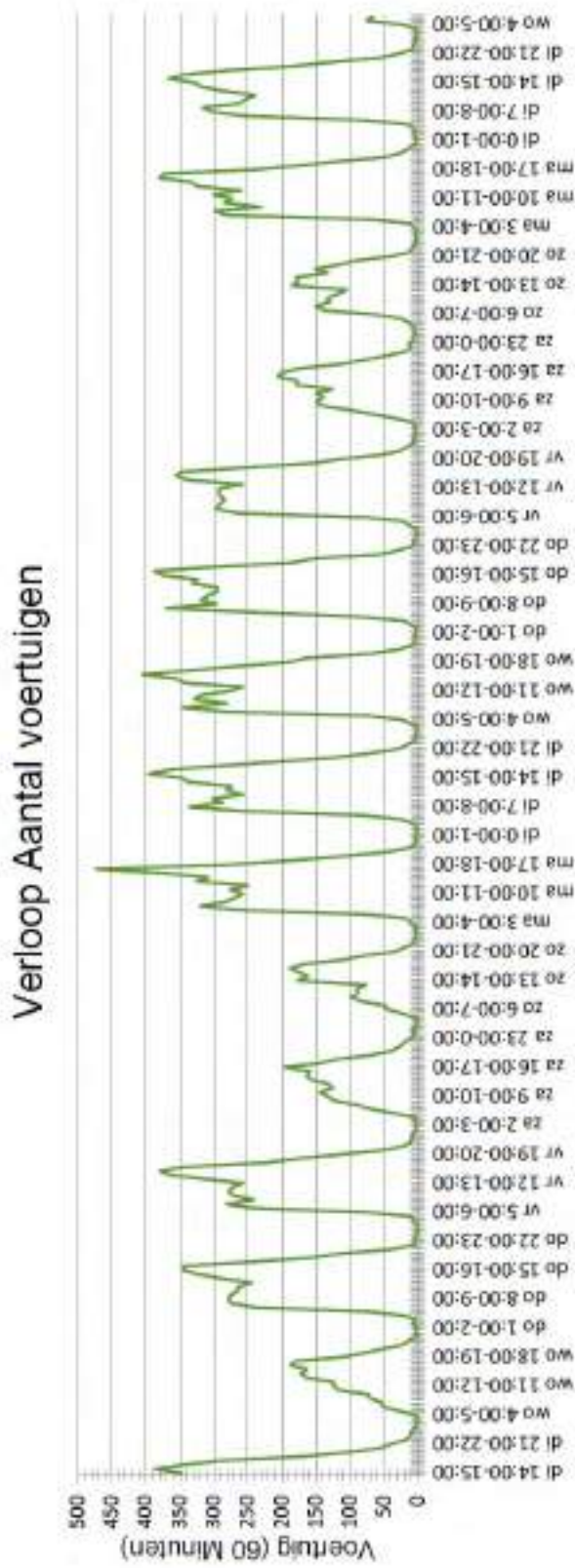


Figuur 16: kartering overstromingen mei/juni 2016 langs de Bellewaerdebeek ter hoogte van het bedrijf SKT (Potyzestraat 42) en de doorsteek onder de Zonnebekerstraat (bron: kartering wateroverlast IJzerbekken – mei-juni 2016 – Integraal Waterbeleid Bekken van de IJzer)



Figuur 17: kartering overstromingen mei/juni 2016 langs de Bellewaerdebeek ter hoogte van de wijk Potakker (Potakker 13, 15 en 17)

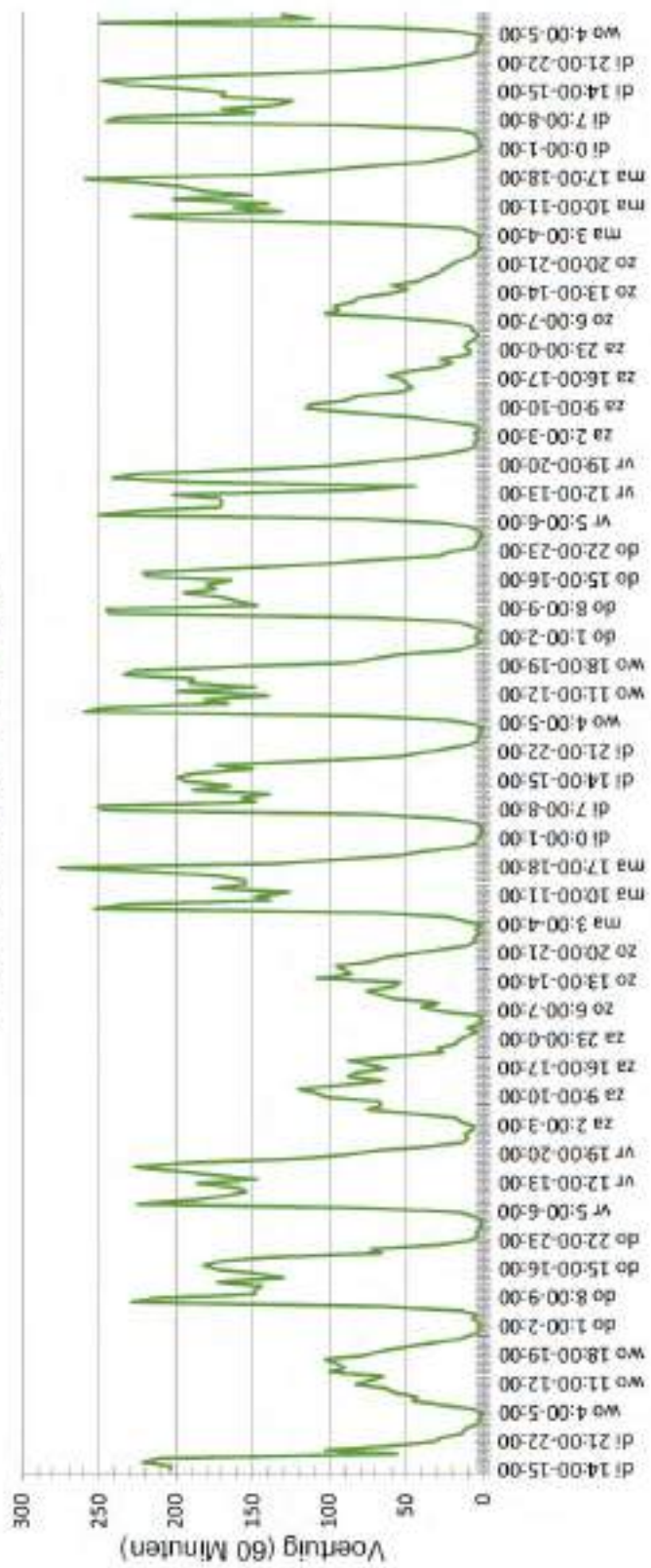
## 10.3 GRAFIEKEN



Grafiek 1: Resultaat radartelling Briekestraat (ter hoogte van kruispunt Pijkemseweg) tussen 14.08.2018 en 29.08.2018

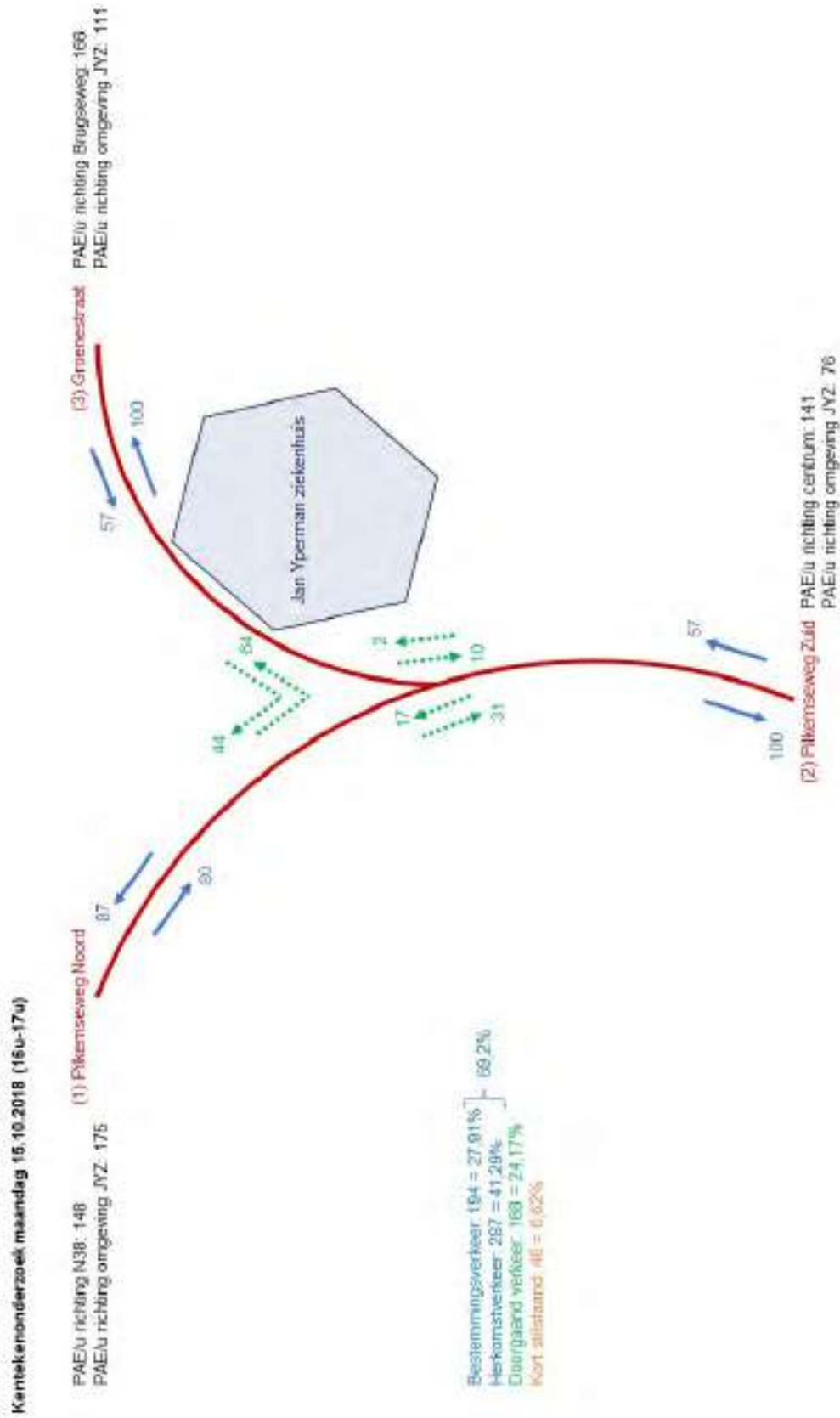


## Verloop Aantal voertuigen



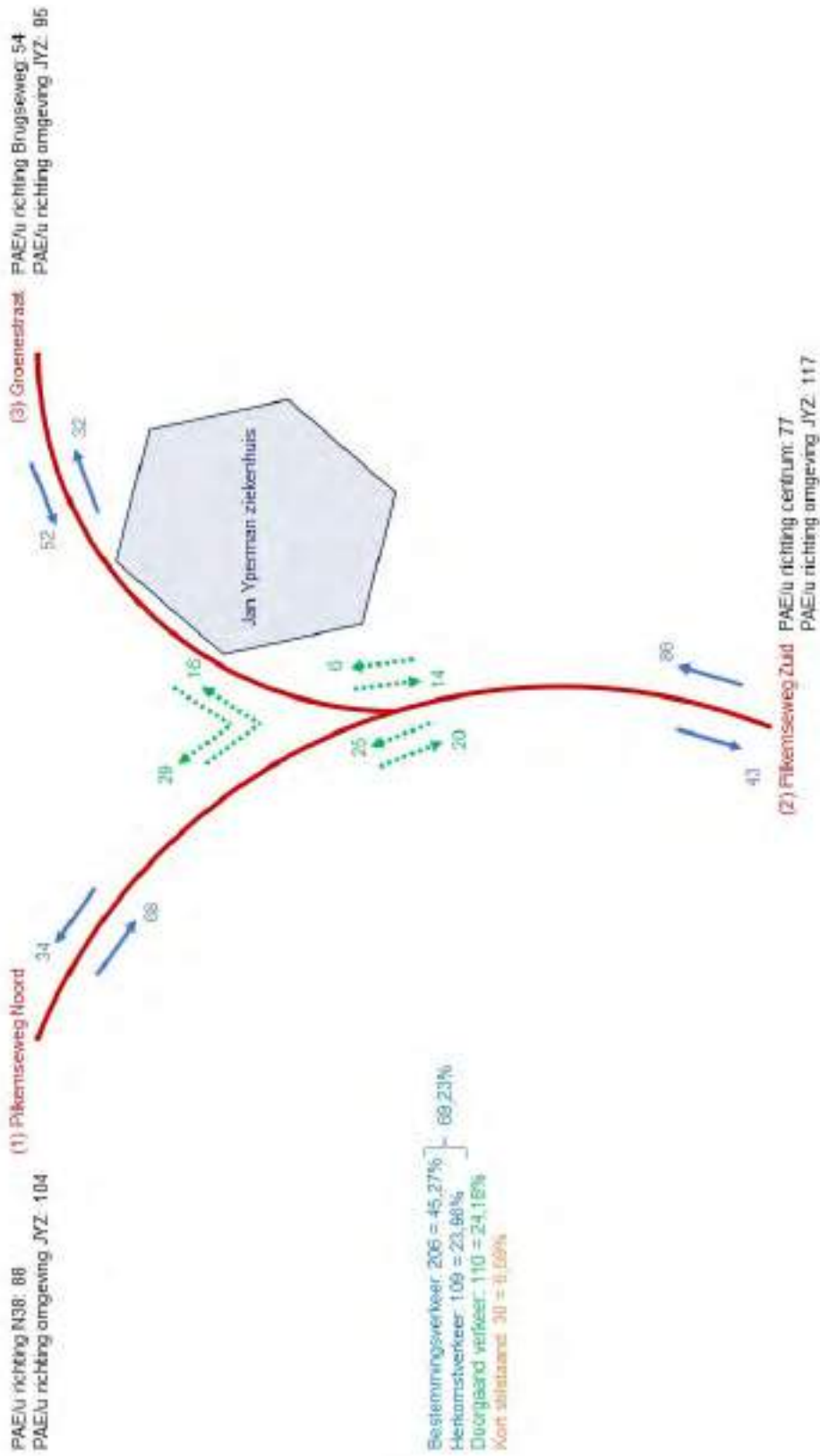
Grafiek 2: Resultaat radartelling Groenestraat (tussen Brugseweg en kruispunt richting fietstunnel) tussen 14.08.2018 en 29.08.2018

# 10.4 SCHEMA'S



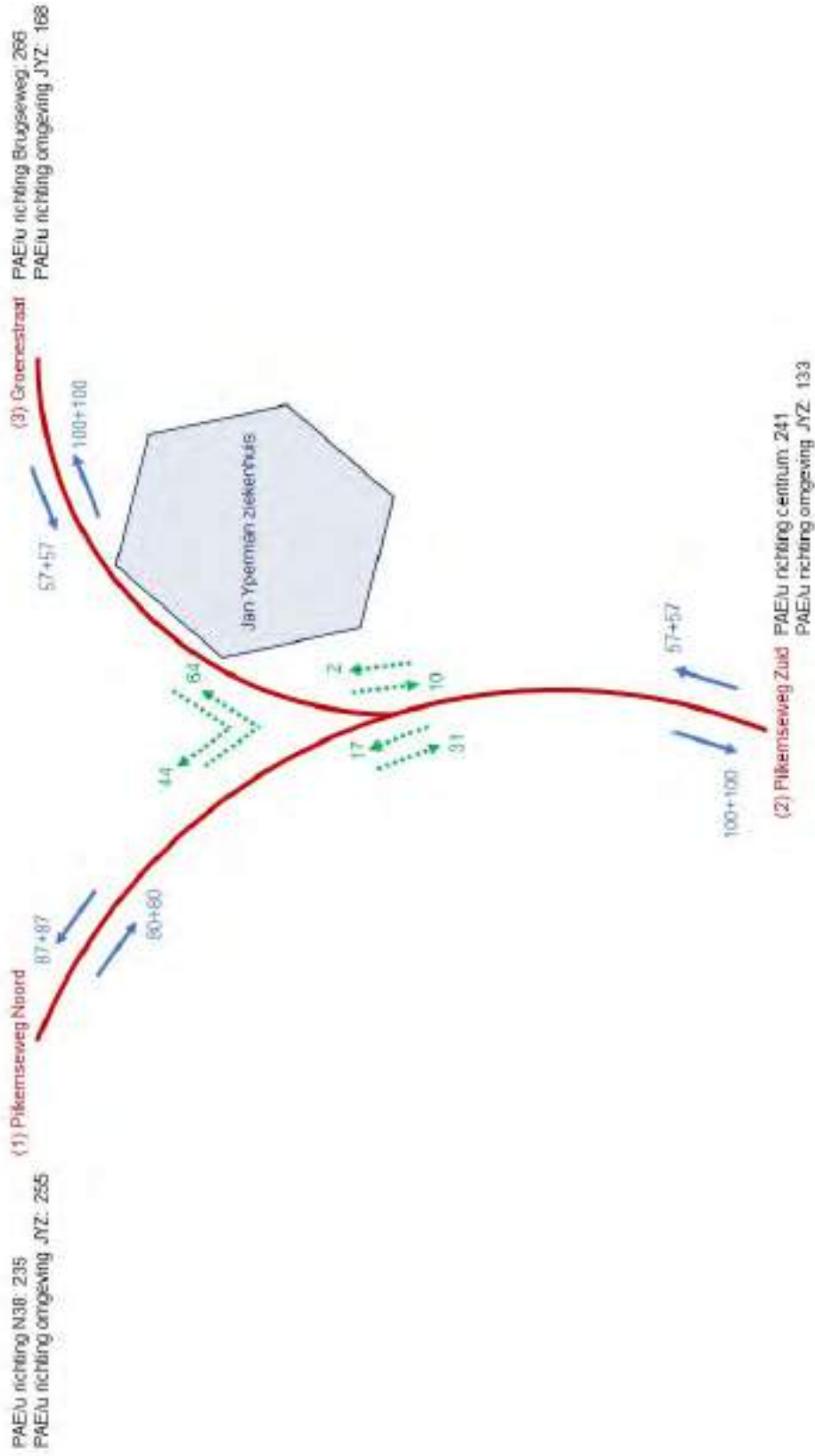
Schema 1: Resultaat kentekenonderzoek omgeving Jan Yperman ziekenhuis (avondsplits – maandag 15.10.2018 tussen 16u en 17u)

Kentekenonderzoek vrijdag 19.10.2018 (9u-10u)



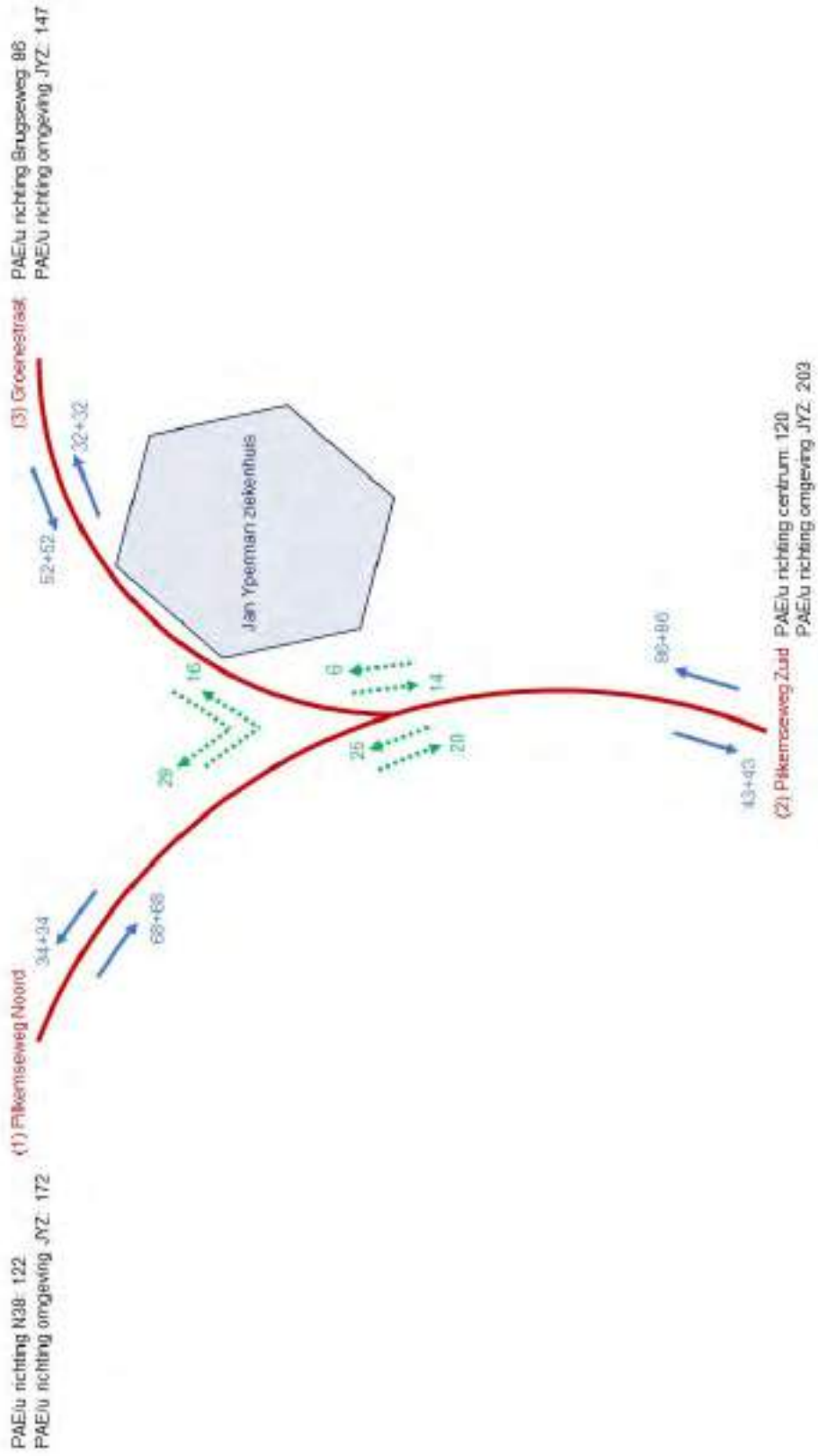
Schema 2: Resultaat kentekenonderzoek omgeving Jan Yperman ziekenhuis (ochtendspits – vrijdag 19.10.2018 tussen 9u en 10u)

Extrapolatie kentekenonderzoek maandag 15.10.2018 (16u-17u) bij verdubbeling activiteiten Jan Yperman ziekenhuis



Schema 3: Resultaat extrapolatie kentekenonderzoek avondsplits bij verdubbeling activiteiten Jan Yperman ziekenhuis

Extrapolatie kentekenonderzoek vrijdag 19.10.2018 (9u-10u) bij verdubbeling activiteiten Jan Yperman ziekenhuis



Schema 4: Resultaat extrapolatie kentekenonderzoek ochtendspits bij verdubbeling activiteiten Jan Yperman ziekenhuis

## 10.5 TABELLEN

De tabellen zitten in de tekst verwerkt.

Tabel 1:	Taakstelling wonen stad Ieper .....	68
Tabel 2:	Ingrep effectenschema .....	86
Tabel 3:	Categorisering van het wegennet (groep Swartenbroekx, 'verkeersmodel Noord-Limburg 1991).....	94



## 10.6 KAARTEN

- Kaart 1: Situering plangebied en afbakening kleinstedelijk gebied Ieper – topografische kaart
- Kaart 2: Situering plangebied en afbakening kleinstedelijk gebied Ieper – orthofoto 2017
- Kaart 3: Plangebied en omgeving – orthofoto 2017
- Kaart 4: Plangebied en omgeving – bebouwde ruimte – orthofoto 2017
- Kaart 5: Plangebied en omgeving – open ruimte – orthofoto 2017
- Kaart 6: Plangebied en omgeving – netwerken gemotoriseerd verkeer – orthofoto 2017
- Kaart 7: Plangebied en omgeving – netwerken traag – orthofoto 2017
- Kaart 8: Plangebied en omgeving – een stedelijke randzone met een autonome bebouwde en open ruimte
- Kaart 9: Plangebied – verkavelingen
- Kaart 10: Plangebied en omgeving – gewestplan Ieper-Poperinge (KB 14.08.1979 en gewijzigd bij BVR 11.06.1996)
- Kaart 11: Plangebied en omgeving – resterend deel BPA Ieperleekanaal De Brieke (MB 28.06.1983)
- Kaart 12: Plangebied en omgeving – resterend deel BPA Industriezone Ieperleekanaal (MB 09.11.1992)
- Kaart 13: Plangebied en omgeving – BPA Sint-Jan (MB 10.09.1996)
- Kaart 14: Plangebied en omgeving – RUP Kalfvaart (BD 05.02.2004)
- Kaart 15: Plangebied en omgeving – RUP Dehemlaan (BD 01.03.2007)
- Kaart 16: Plangebied en omgeving – RUP De Vloei (BD 12.04.2012)
- Kaart 17: Plangebied – rooilijnplannen
- Kaart 18: Plangebied en omgeving – speciale beschermingszones
- Kaart 19: Plangebied en omgeving – historisch permanente graslanden, VEN-gebieden en reservaten
- Kaart 20: Plangebied en omgeving – waterlopen
- Kaart 21: Plangebied en omgeving – overstromingsgevoelige gebieden 2017
- Kaart 22: Plangebied – vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed
- Kaart 23: Plangebied en omgeving – beschermd monumenten, stads- en dorpsgezichten
- Kaart 24: Plangebied en omgeving – vastgestelde landschapatlas, inventaris houtige beplantingen met erfgoedwaarden en inventaris historische tuinen en parken
- Kaart 25: Plangebied en omgeving – beschermd landschappen
- Kaart 26: Plangebied – gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt
- Kaart 27: Plangebied en omgeving – oorlogspatrimonium
- Kaart 28: Plangebied en omgeving – vastgestelde inventaris archeologisch erfgoed
- Kaart 29: Plangebied en omgeving – beschermd archeologische sites
- Kaart 30: Plangebied – Atlas der Buurtwegen
- Kaart 31: Plangebied en omgeving – een interactie tussen de bebouwde en open ruimte
- Kaart 32: Plangebied en omgeving – biologische waarderingskaart versie 2
- Kaart 33: Plangebied en omgeving – verontreinigde gronden
- Kaart 34: Plangebied en omgeving – winterbedkaart
- Kaart 35: Plangebied en omgeving – hellingkaart
- Kaart 36: Plangebied en omgeving – erosiegevoelige gebieden
- Kaart 37: Plangebied en omgeving – grondwaterstromingsgevoelige gebieden
- Kaart 38: Plangebied en omgeving – infiltratiegevoelige gebieden
- Kaart 39: Plangebied en omgeving – digitaal hoogtemodel Vlaanderen II, digitaal terreinmodel (DTM), raster 1m
- Kaart 40: Plangebied en omgeving – digitaal hoogtemodel Vlaanderen II, digitaal oppervlaktemodel (DSM: inclusief objecten zoals vegetatie en gebouwen), raster 1m
- Kaart 41: Plangebied en omgeving – strategische geluidsbelastingskaart 2016: belangrijke en aanvullende wegen (Lden)
- Kaart 42: Plangebied en omgeving – luchtkwaliteit 2017: fijn stof PM10 (VMM)
- Kaart 43: Plangebied en omgeving – luchtkwaliteit 2017: stikstofdioxide NO<sub>2</sub> (VMM)

Kaart 1: situering plangebied en afbakening kleinstedelijk gebied Ieper - topografische kaart



## Legende

-  Contour RUP
-  Afbakening kleinstedelijk gebied Ieper



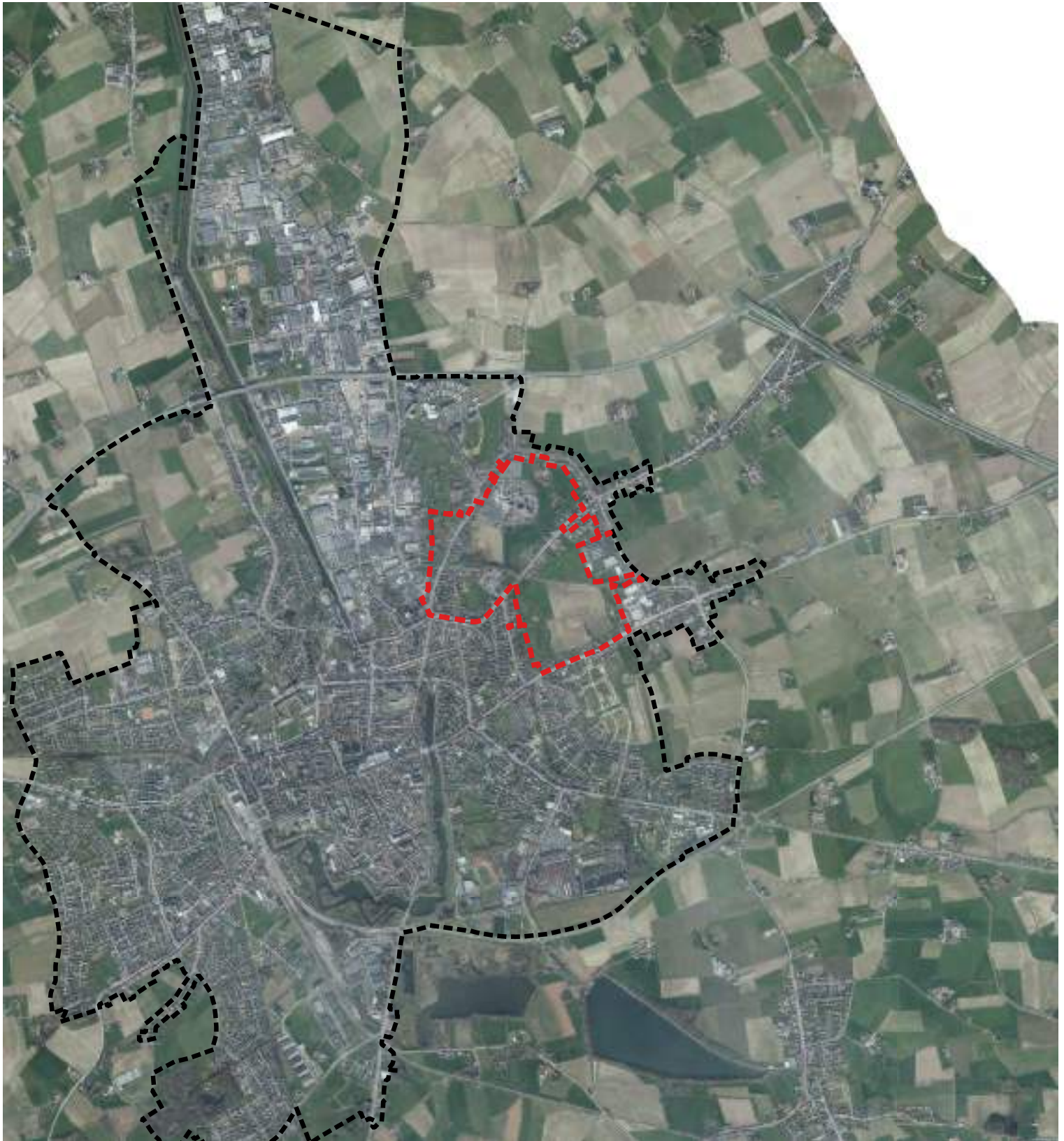
0 700 1400 m





A horizontal scale bar with markings at 0, 700, and 1400 meters.



Kaart 2: situering plangebied en afbakening kleinstedelijk gebied Ieper - orthofoto 2017



### Legende

-  Contour RUP
-  Afbakening kleinstedelijk gebied Ieper



0 700 1400 m

A horizontal scale bar with three segments, corresponding to the 0, 700, and 1400 m markings.

Kaart 3: plangebied en omgeving - orthofoto 2017



**Legende**

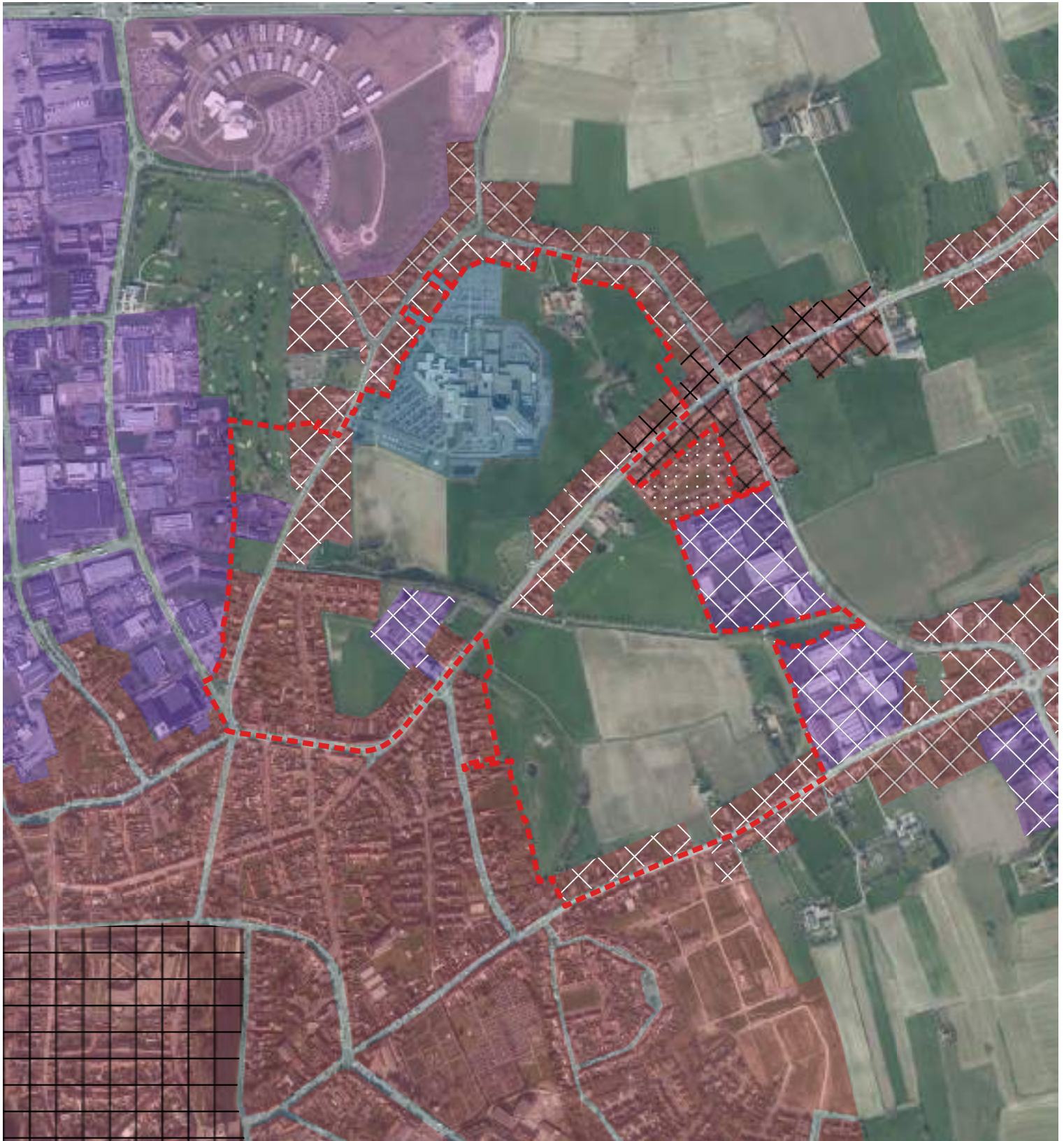
 Contour



0 200 400 m



Kaart 4: plangebied en omgeving - bebouwde omgeving - orthofoto 2017



### Legende

- |  |                              |                         |
|--|------------------------------|-------------------------|
| Contour                                | woonlint                     | lokaal bedrijventerrein |
| historisch centrum                     | ontwikkeling na 2000         | Jan Ypermanziekenhuis   |
| historische kern                       | industriezone Ieperleekanaal |                         |
| verstedelijkte band (vijfjarenplannen) | Ieper Business Park          |                         |









0 200 400 m

Kaart 5: plangebied en omgeving - open ruimte - orthofoto 2017



### Legende

- |  |  |
|--|--|
|  Contour                       |  Ieper Open Golf      |
|  omgevend agrarisch landschap  |  White House Cemetery |
|  stedelijk agrarisch landschap |  restruimte           |



0 200 400 m



Kaart 6: plangebied en omgeving - netwerken gemotoriseerd verkeer - orthofoto 2017



**Legende**

-  Contour
-  N38 (primaire weg type II)
-  ontsluitingsweg (lokale weg type II)
-  buslijnen









0 200 400 m



Kaart 7: plangebied en omgeving - traag verkeer - orthofoto 2017



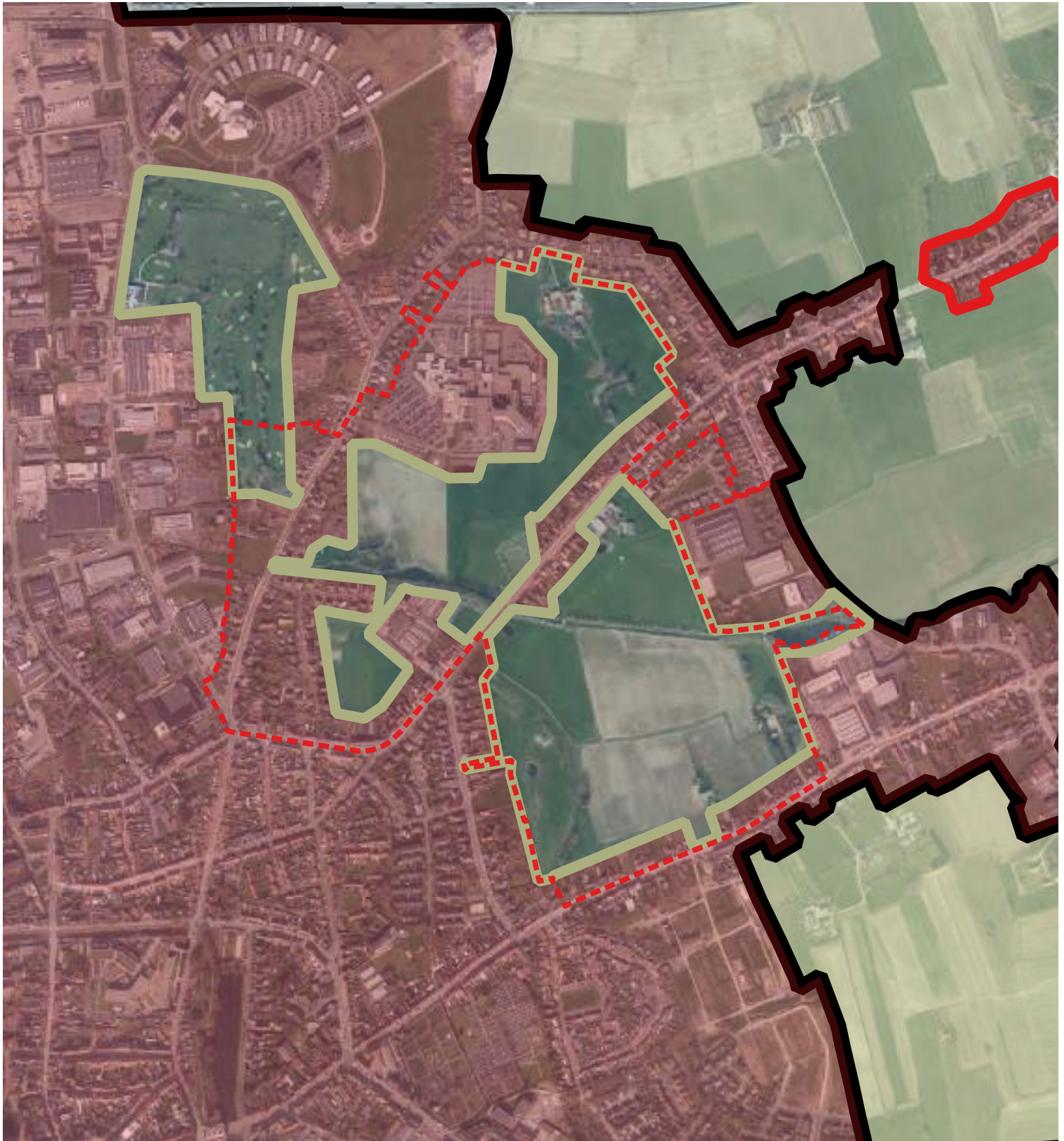
### Legende

-  Contour
-  bovenlokaal netwerk - gemengd verkeer of aanliggend fietspad
-  lokaal netwerk - gemengd verkeer of aanliggend fietspad
-  trage weg
-  lokaal netwerk - vrijliggend fietspad
-  toeristisch fietsknooppuntnetwerk






0 200 400

Kaart 8: plangebied en omgeving - stedelijke randzone met autonome bebouwde en open ruimte



**Legende**

- |   |   |
|---|---|
|  Contour                    |  open ruimte patch |
|  grens verstedelijkt gebied |  open matrix       |
|  bebouwde ruimtepatch       |  bebouwd matrix    |



Kaart 9: plangebied - verkavelingen



**Legende**

-  Contour
-  Verkavelingen

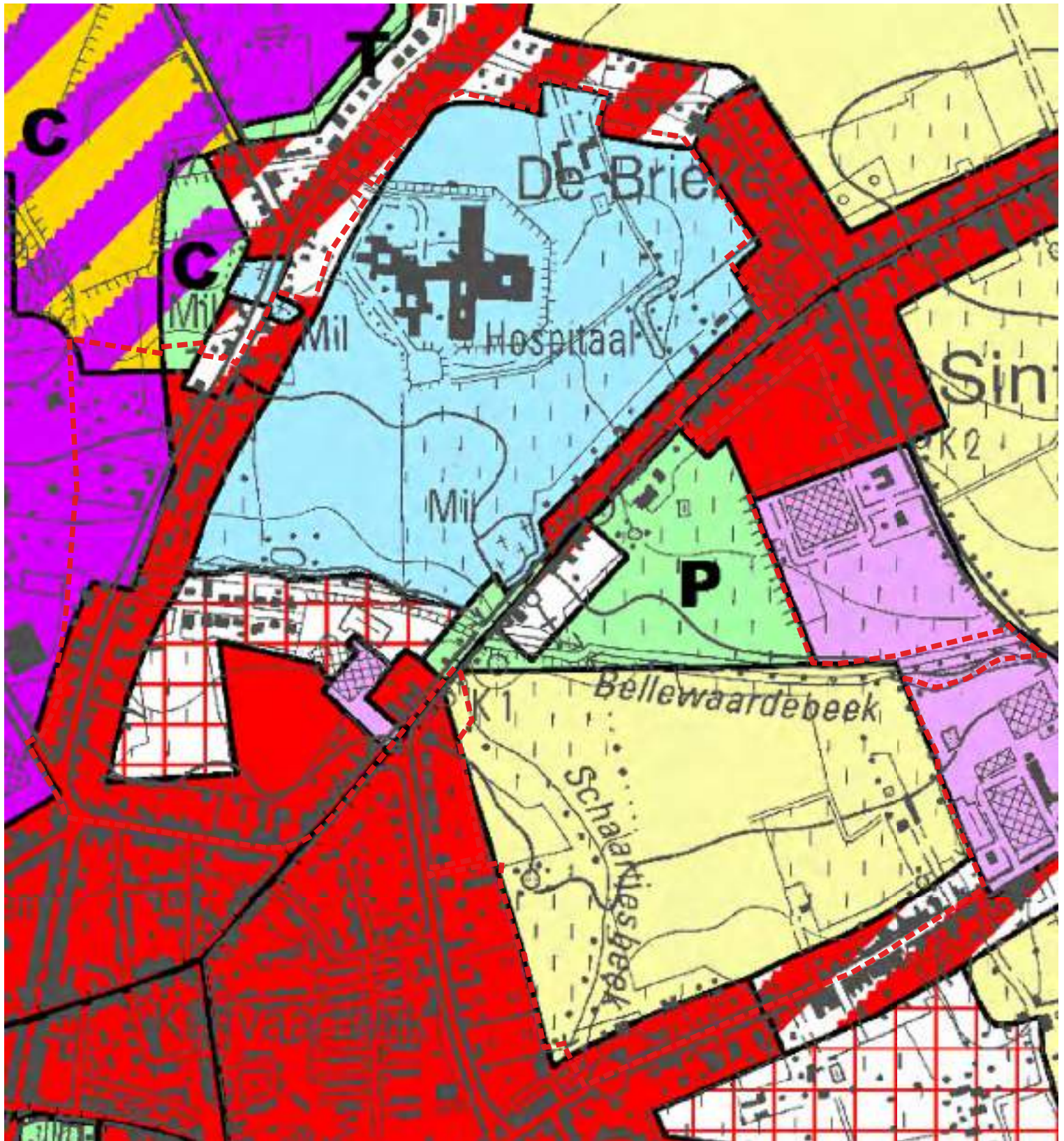


0 100 200 m





Kaart 10: plangebied en omgeving - gewestplan Ieper-Poperinge (K.B. 14.08.1979 en gewijzigd bij BVR 11.06.1996)



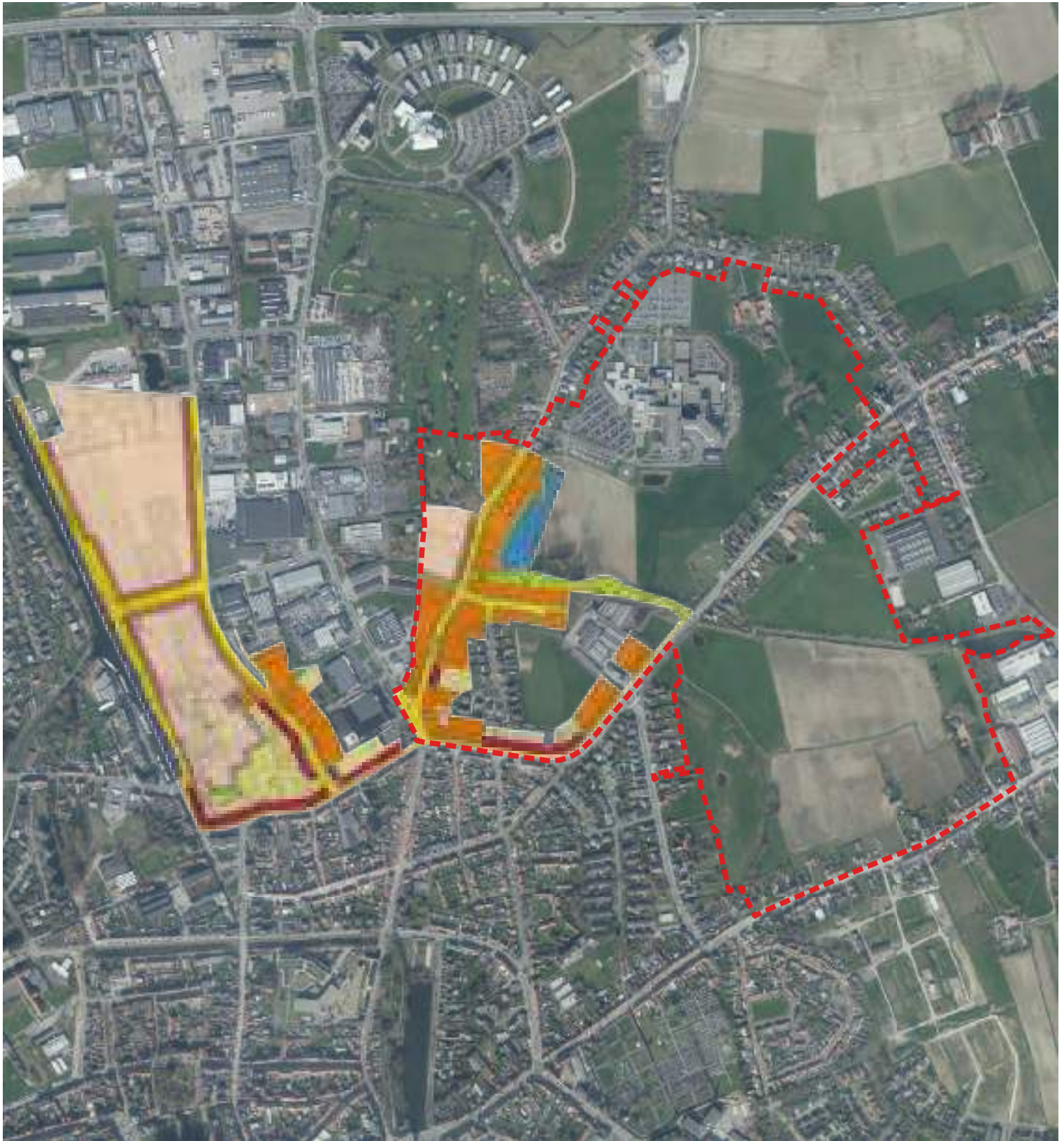
**Legende**

 Contour

 WEDERBODEM (2007-19)	 WEDERBODEM (2007-19)	 WEDERBODEM (2007-19)
 WEDERBODEM (2007-19)	 WEDERBODEM (2007-19)	 WEDERBODEM (2007-19)
 WEDERBODEM (2007-19)	 WEDERBODEM (2007-19)	 WEDERBODEM (2007-19)
 WEDERBODEM (2007-19)	 WEDERBODEM (2007-19)	 WEDERBODEM (2007-19)



Kaart 11: plangebied en omgeving - BPA Ieperleekanaal De Brieke (MB 28.06.1983)



**Legende**

 Contour



0 200 400 m



Kaart 12: plangebied en omgeving - BPA Industriezone Ieperleekanaal (MB 09.11.1992)



**Legende**

 Contour



0 100 200 m



Kaart 13: plangebied en omgeving - BPA Sint-Jan (MB 10.09.1996)



**Legende**

 Contour



0 100 200 m



Kaart 14: plangebied en omgeving - RUP Kalfvaart (BD 05.02.2004)



**Legende**

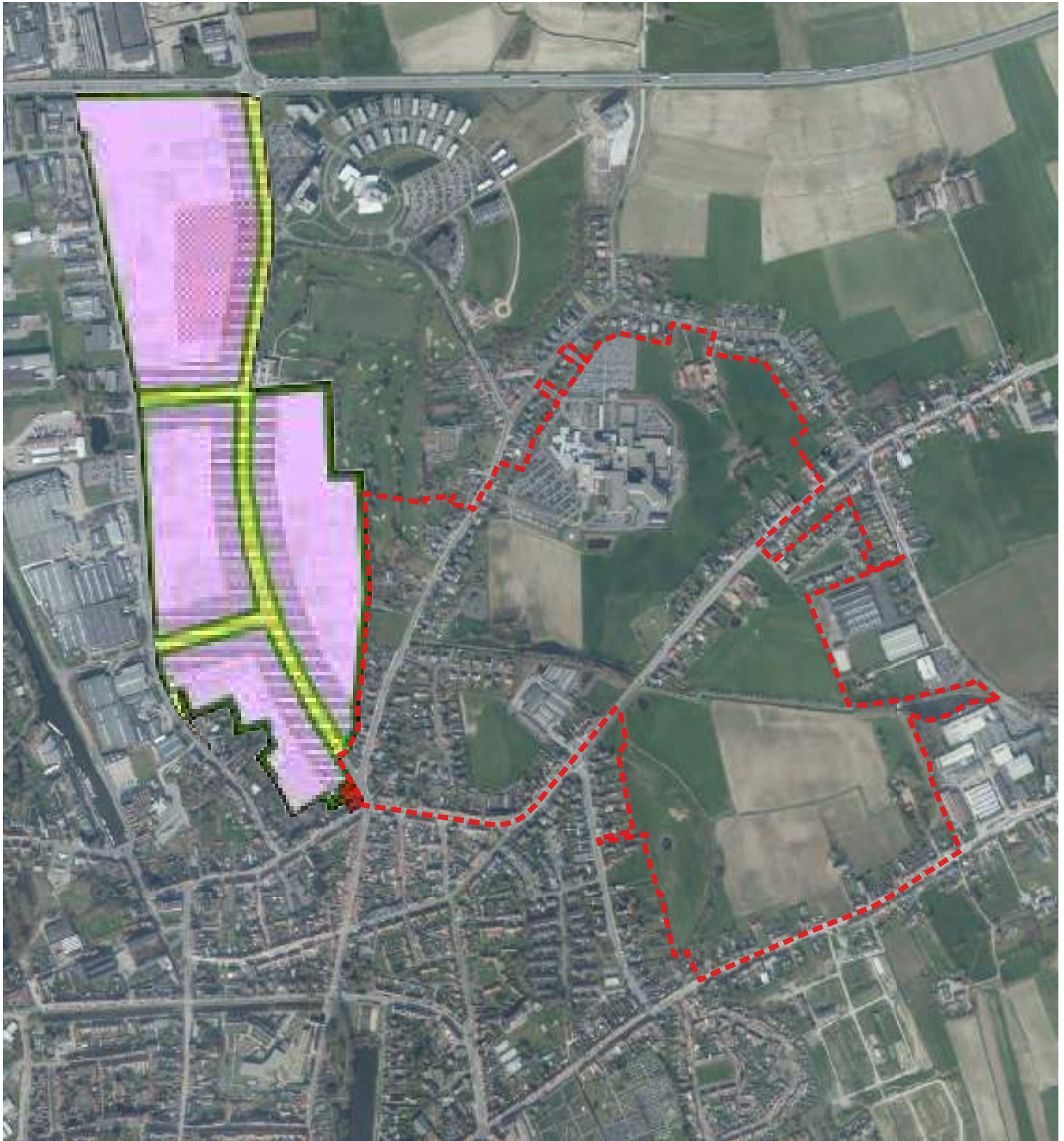
 Contour



0 200 400 m



Kaart 15: plangebied en omgeving - RUP Dehemlaan (BD 01.03.2007)



**Legende**

 Contour



0 200 400 m



Kaart 16: plangebied en omgeving - RUP De Vloei (BD 12.04.2012)



**Legende**

 Contour



0 200 400 m



Kaart 17: plangebied en omgeving - rooilijnplannen



**Legende**

-  Contour
-  rooilijnplannen



0 200 400 m





Kaart 18: plangebied en omgeving - speciale beschermingszones

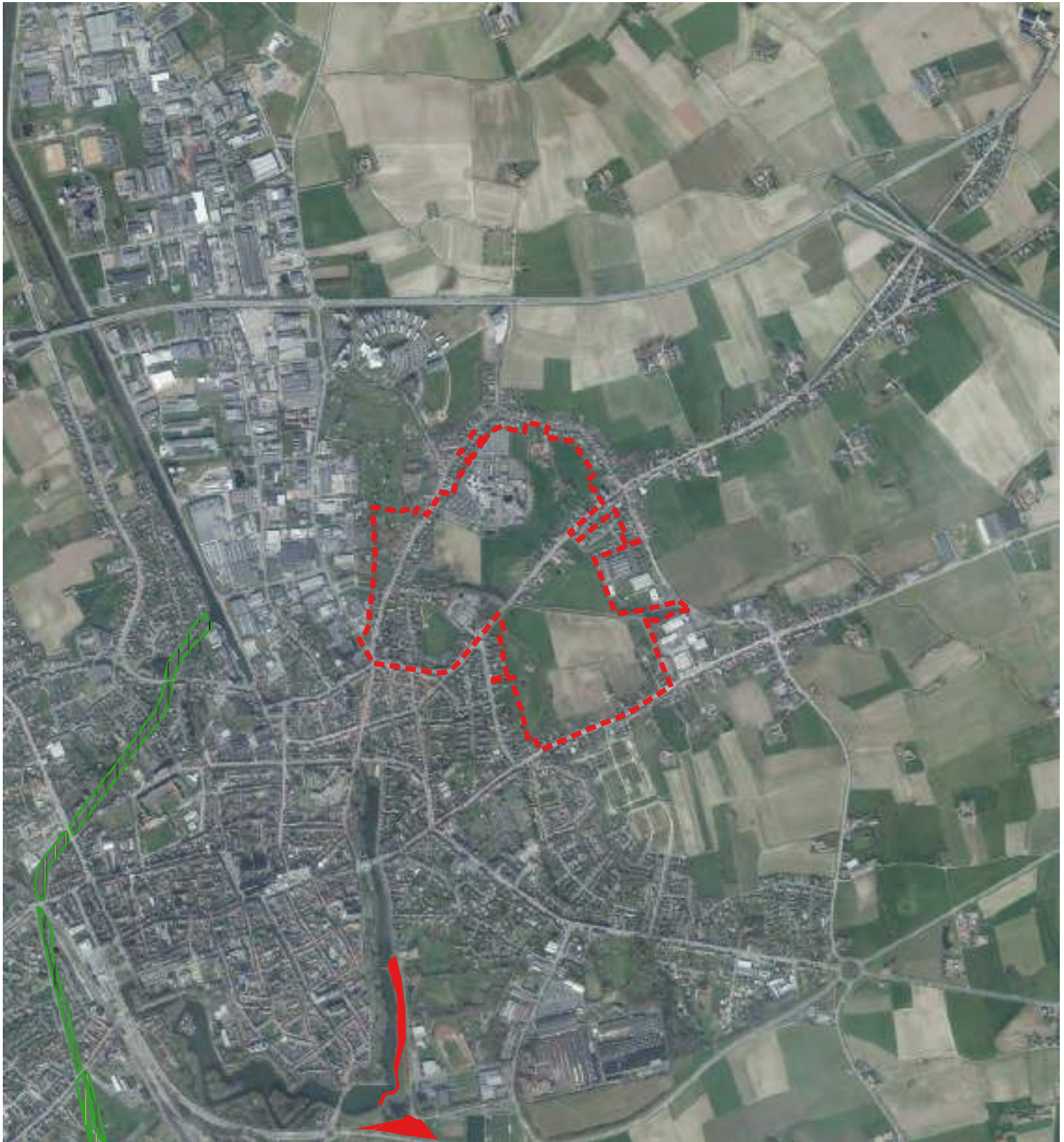


**Legende**




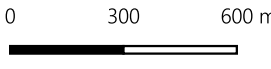








-  Contour
-  ps\_vglrl
-  ps\_ramsar
-  ps\_hbtrl



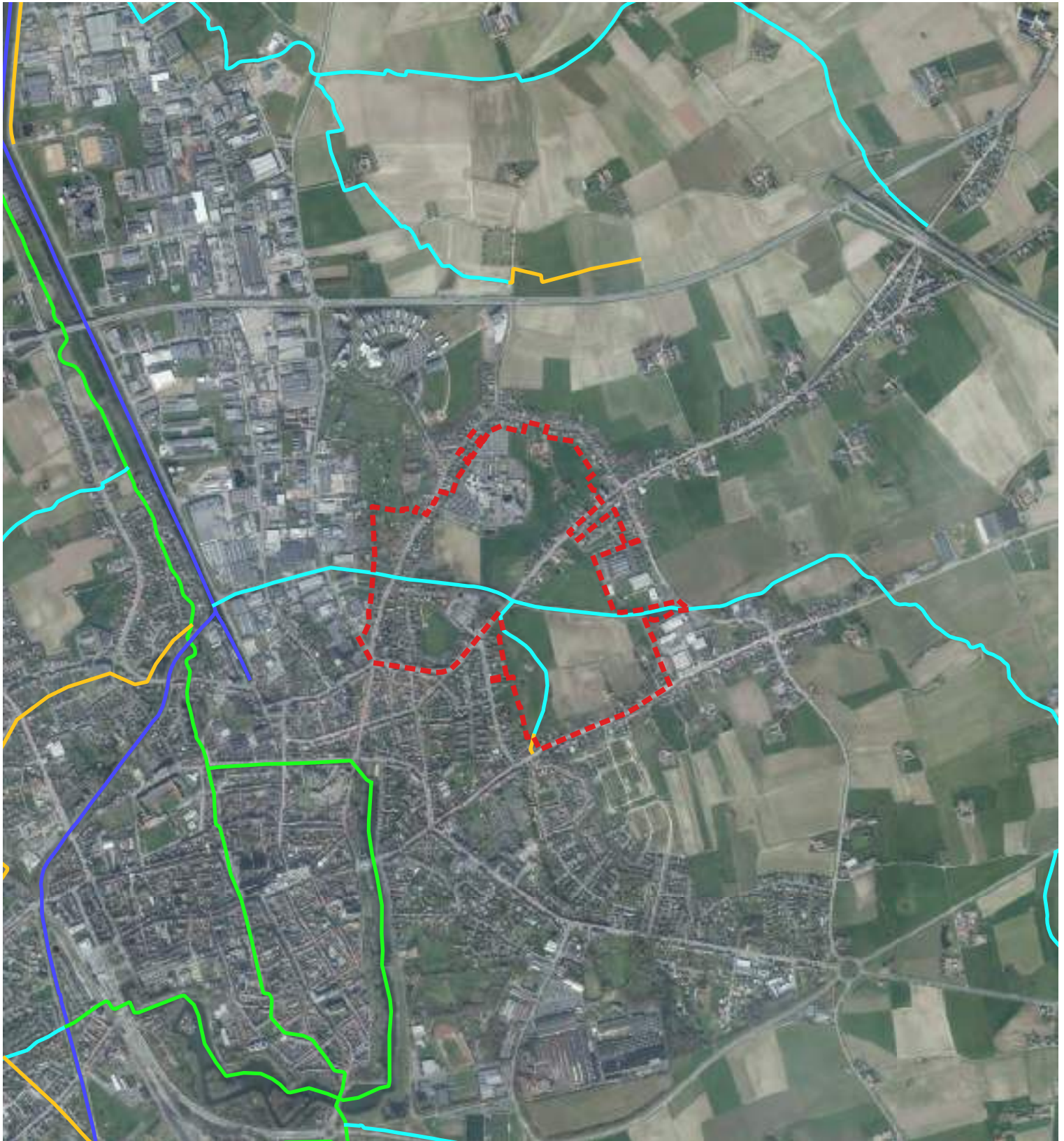
Kaart 19: plangebied en omgeving - historisch permanent grasland, VEN-gebieden en reservaten



### Legende

- |   |   |  |
|---|---|--|
|  Contour  |  Grote Eenheid Natuur in Ontwikkeling (GENO) | <br> |
|  historisch permanent grasland = hpg (verbod op wijzigen natuurwetgeving) |  Natuurverwervingsgebied (IVON)              |  |
|  hpg (natuurvergunningplicht)   |  bosreservaat                                |  |
|  hpg (verbod op wijzigen landbouwwetgeving)                               |  duinreservaat                               |  |
|  Grote Eenheid Natuur (GEN)   |  natuurreservaat                             |  |

Kaart 20: plangebied en omgeving - waterlopen



## Legende

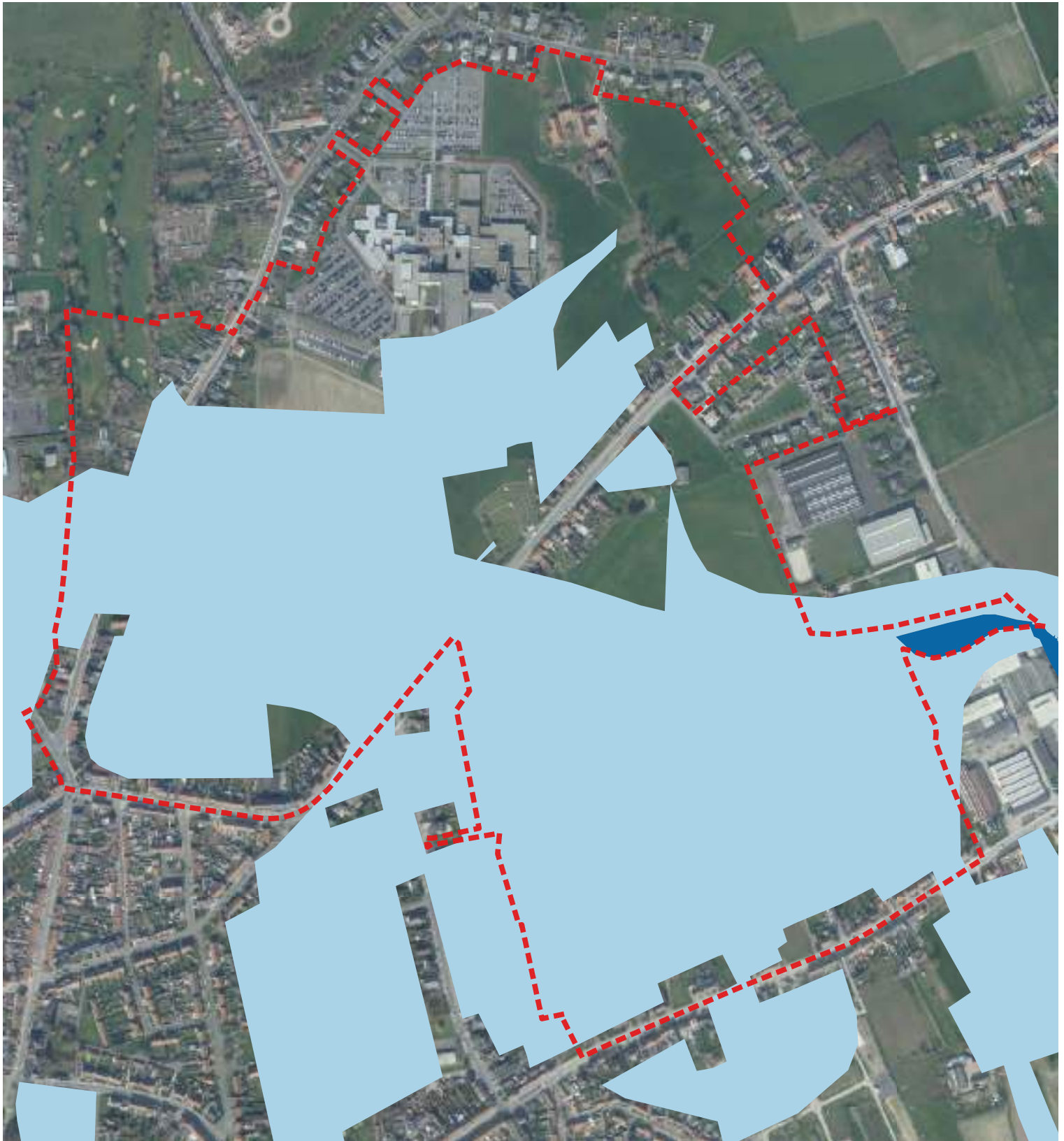
- |  |  |
|--|--|
|  Contour                       |  Geklasseerd, derde categorie |
|  Bevaarbaar                    |  Niet geklasseerd             |
|  Geklasseerd, eerste categorie |  Gracht van algemeen belang   |
|  Geklasseerd, tweede categorie |  |






0 300 600 m



Kaart 21: plangebied en omgeving - overstromingsgevoelige gebieden 2017




**Legende**

-  Contour
-  Effectief overstromingsgevoelig
-  Mogelijk overstromingsgevoelig



0 90 180 m



Kaart 22: plangebied en omgeving - vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed



### Legende

-  Contour
-  vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed






0 90 180 m



Kaart 23: plangebied en omgeving - beschermd monumenten, stads- en dorpsgezichten



**Legende**

-  Contour
-  beschermd monumenten
-  beschermd stads- en dorpsgezichten







0 90 180 m



Kaart 24: plangebied en omgeving - vastgestelde landschapsatlas, inventaris houtige beplantingen met erfgoedwaarden en inventaris historische tuinen en parken




## Legende

-  Contour
-  vastgestelde landschapsatlas
-  vastgestelde inventaris houtige beplantingen met erfgoedwaarde
-  vastgestelde inventaris historische tuinen en parken





0 90 180 m



Kaart 25: plangebied en omgeving - beschermde landschappen




**Legende**

-  Contour
-  beschermde landschappen



0 90 180 m







Kaart 26: plangebied en omgeving - gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt



**Legende**

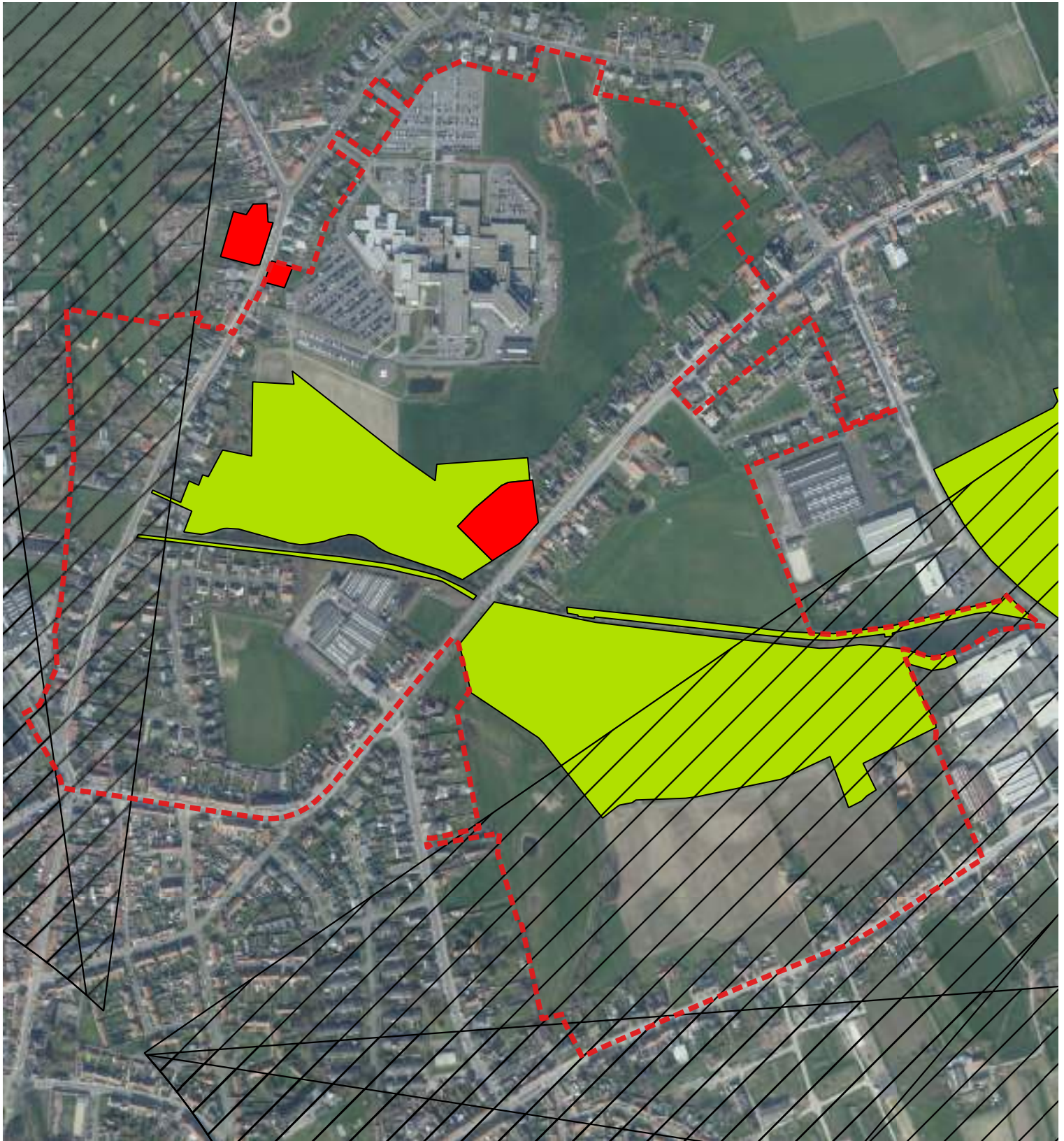
-  Contour
-  gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt








0 90 180 m



Kaart 27: plangebied en omgeving - oorlogspatrimonium



### Legende

- |   |  |
|---|--|
|  Contour          |  1. Ingenomen frontgebied                           |
|  Britse lijnes    |  2. Ingericht frontgebied                           |
|  Vista            |  3. Frontgebieden met historische waarde            |
|  Getuigelandschap |  4. Randgebieden                                    |
|   |  6. In te richten frongebied met historische waarde |




0 90 180 m



Kaart 28: plangebied en omgeving - vastgestelde inventaris archeologisch erfgoed




**Legende**

-  Contour
-  vastgestelde inventaris archeologisch erfgoed





0 90 180 m



Kaart 29: plangebied en omgeving - beschermdde archeologische sites



**Legende**

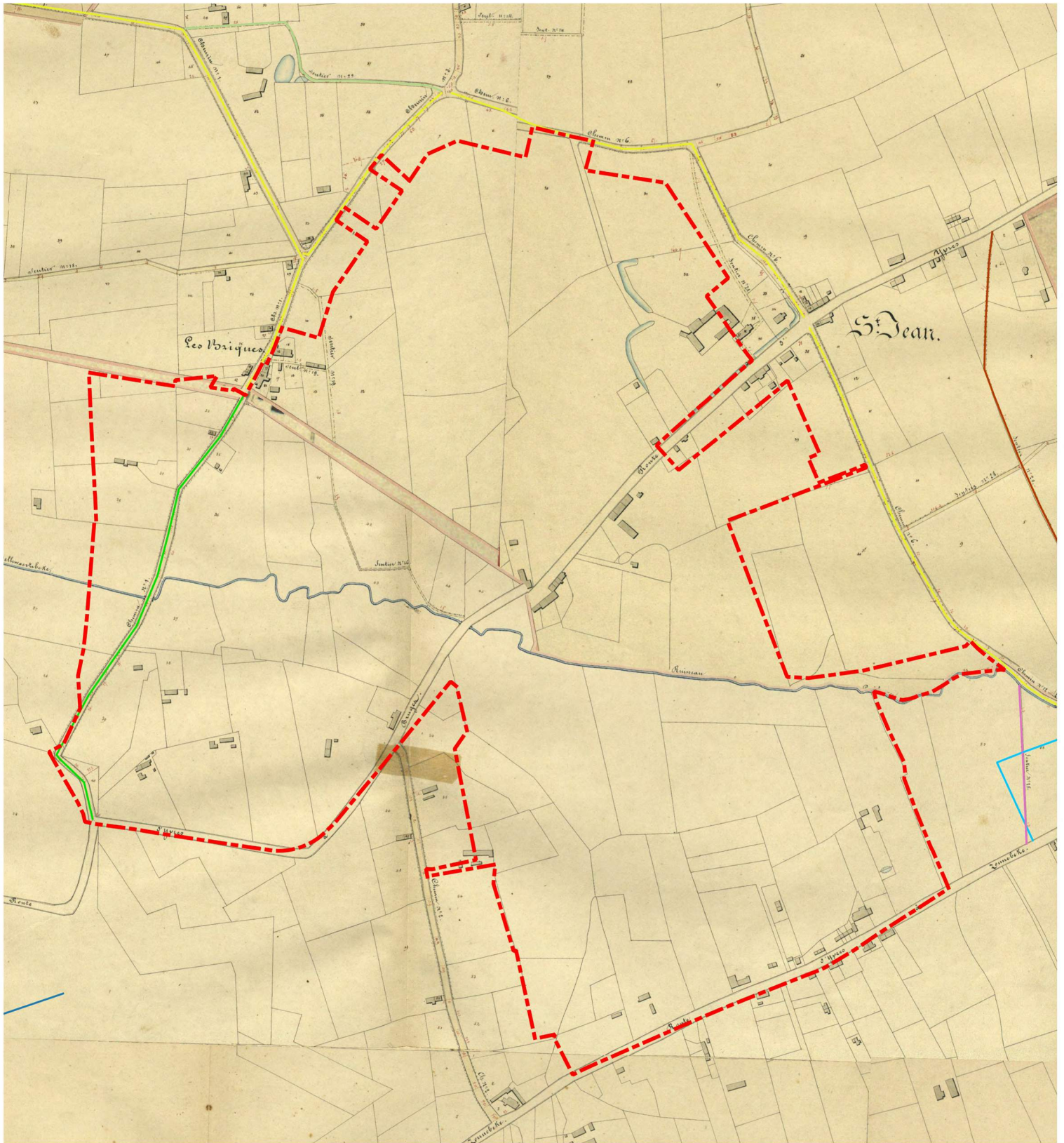
-  Contour
-  beschermdde archeologische sites



0 90 180 m

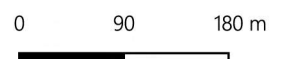


Kaart 30: plangebied en omgeving - Atlas der Buurtwegen



**Legende**

-  Contour
-  deel afgeschaft bij verplaatsing
-  afschaffing
-  nieuw deel bij verplaatsing
-  verbreding
-  versmalling
-  nieuwe weg
-  rooilijnplan



Kaart 31: plangebied en omgeving - een interactie tussen de bebouwde en open ruimte




### Legende

- |   |  |
|---|--|
|  Contour                    |  open ruimtepatch |
|  grens verstedelijkt gebied |  open matrix      |
|  bebouwde ruimtepatch       |  bebouwde matrix  |



0 90 180 m

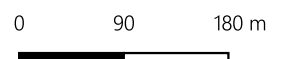


Kaart 32: plangebied en omgeving - biologische waarderingskaart versie 2



**Legende**






- |                               |                                    |                                  |
|-------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| Contour                       | bio. w                             | complex bio. minder w en zeer w. |
| faunistisch belangrijk gebied | bio. minder w                      | complex bio. minder w en w       |
| habitattype 3260              | complex bio. w en zeer w.          |                                  |
| bio. zeer w                   | complex bio. minder w, w en zeer w |                                  |



Kaart 33: plangebied en omgeving - verontreinigde gronden




### Legende

-  Contour
-  BBO, beschrijvend bodemonderzoek
-  BSP, bodemsaneringsproject
-  EEO, eindverklaring
-  OBO, oriënterend bodemonderzoek

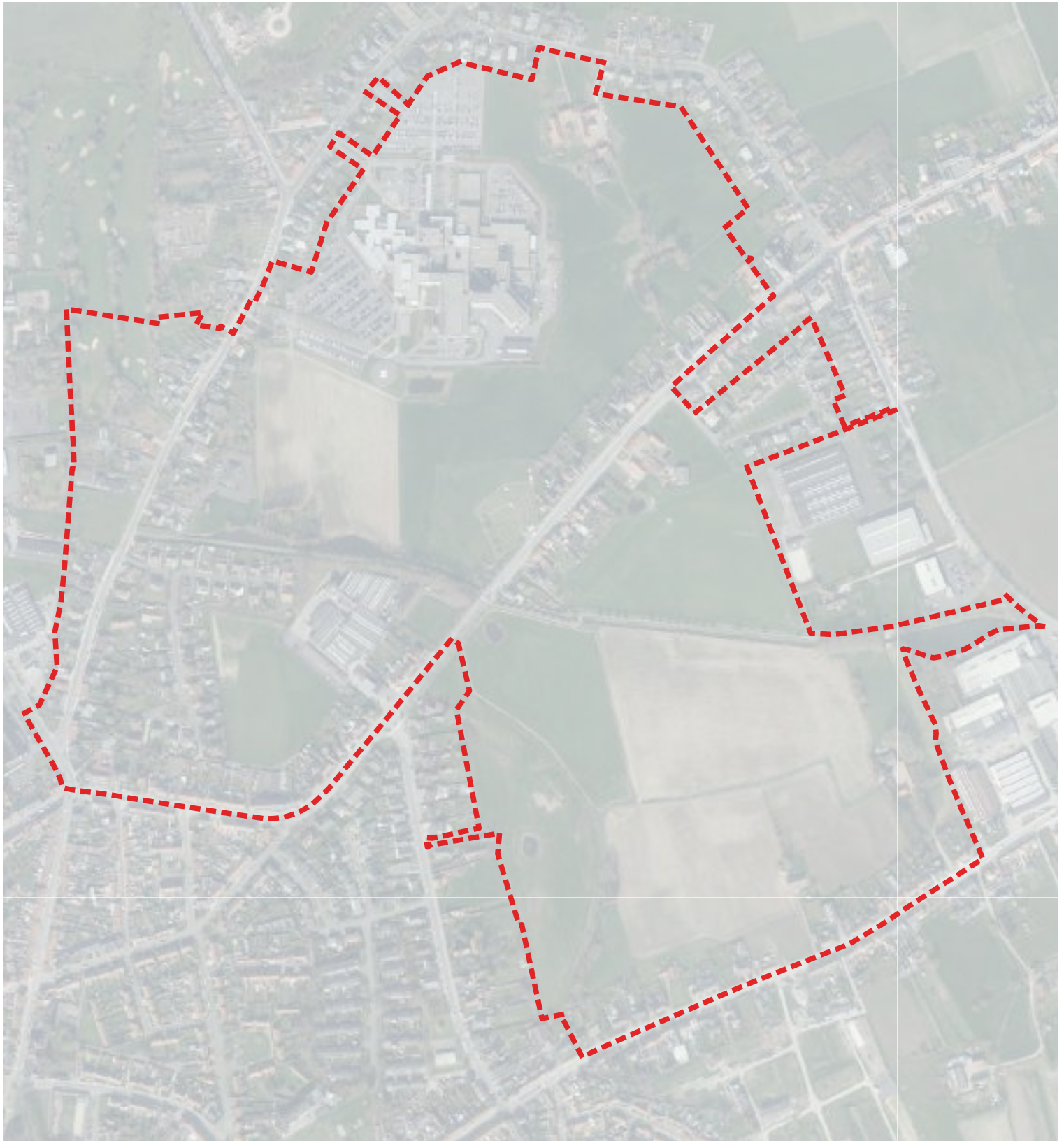


0 90 180 m








Kaart 34: plangebied en omgeving - winterbedkaart



**Legende**






-  Contour
-  behoort niet tot winterbed
-  behoort tot winterbed



Kaart 35: plangebied en omgeving - hellingkaart



**Legende**

-  Contour
-  < 0,5%
-  0,5% - 5%
-  5% - 10%
-  > 10%






0 90 180 m

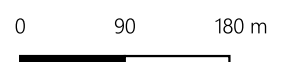


Kaart 36: plangebied en omgeving - erosiegevoelige gebieden

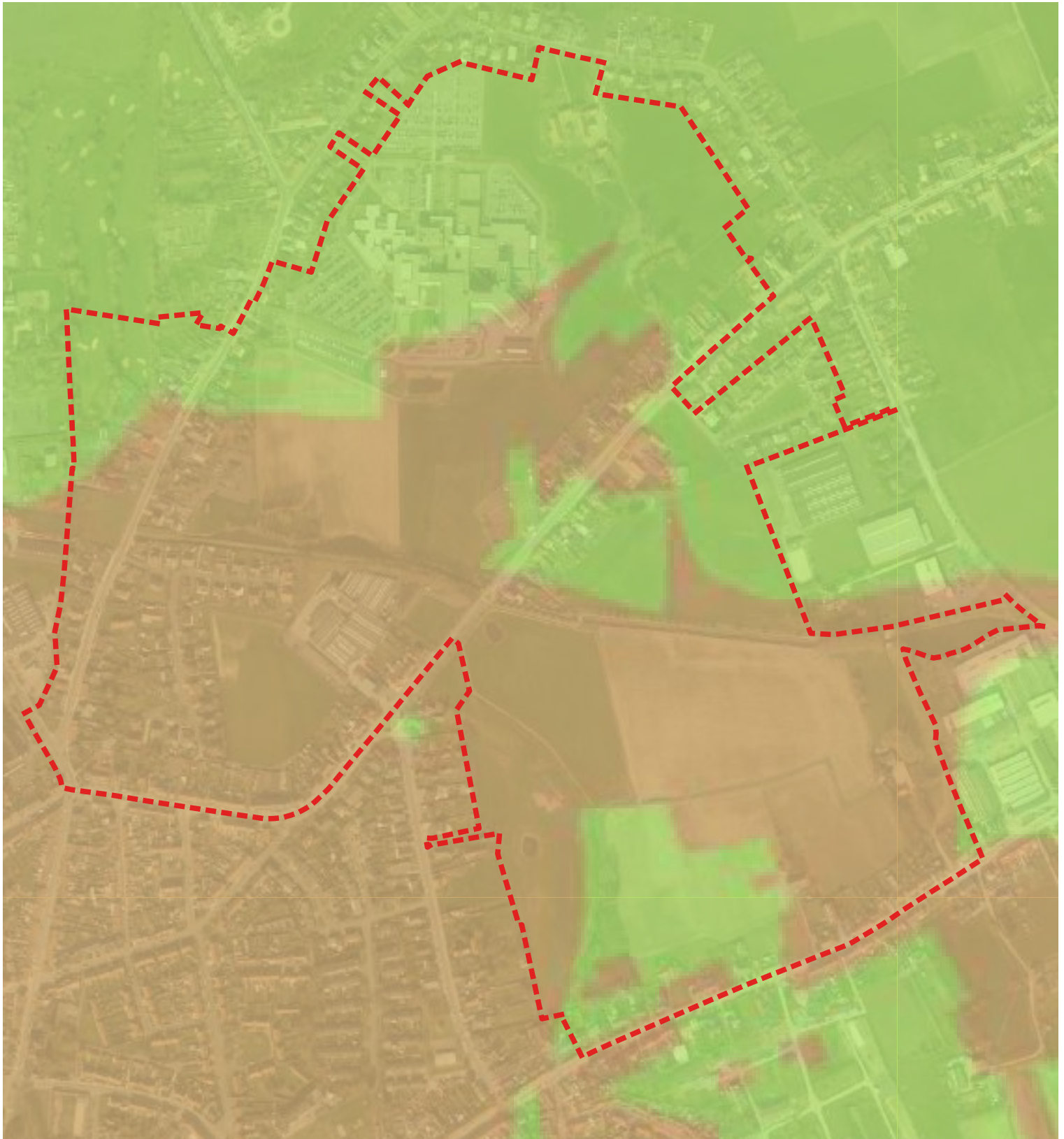


**Legende**





-  Contour
-  niet erosiegevoelig
-  erosiegevoelig



Kaart 37: plangebied en omgeving - grondwaterstromingsgevoelige gebieden




### Legende

-  Contour
-  zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
-  matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
-  weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)






0 90 180 m



Kaart 38: plangebied en omgeving - infiltratiegevoelige gebieden




**Legende**

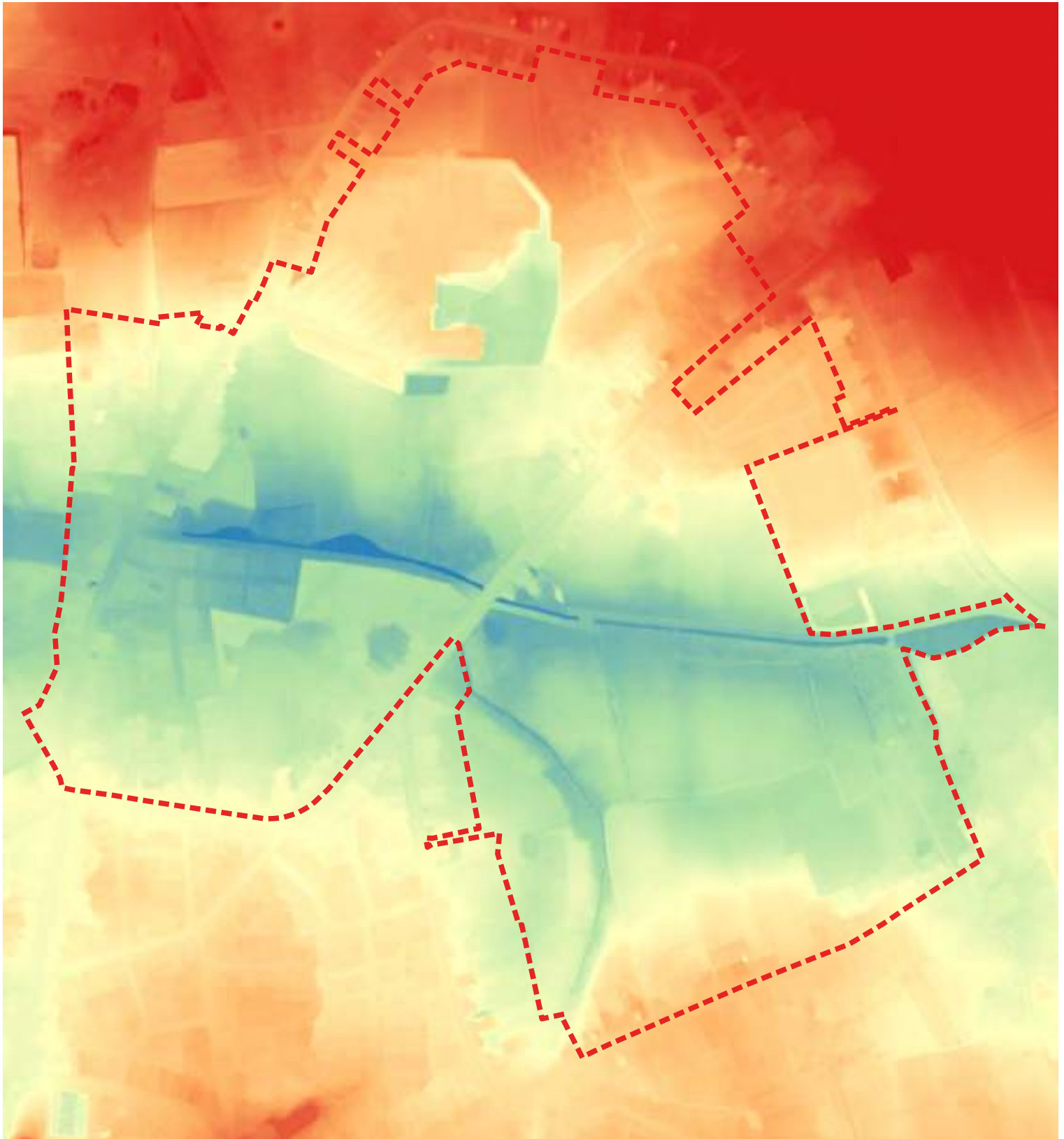
-  Contour
-  niet infiltratiegevoelig
-  infiltratiegevoelig









0 90 180 m



Kaart 39: plangebied en omgeving - digitaal hoogtemodel Vlaanderen II, digitaal terreinmodel (DTM), raster 1 m



**Legende**

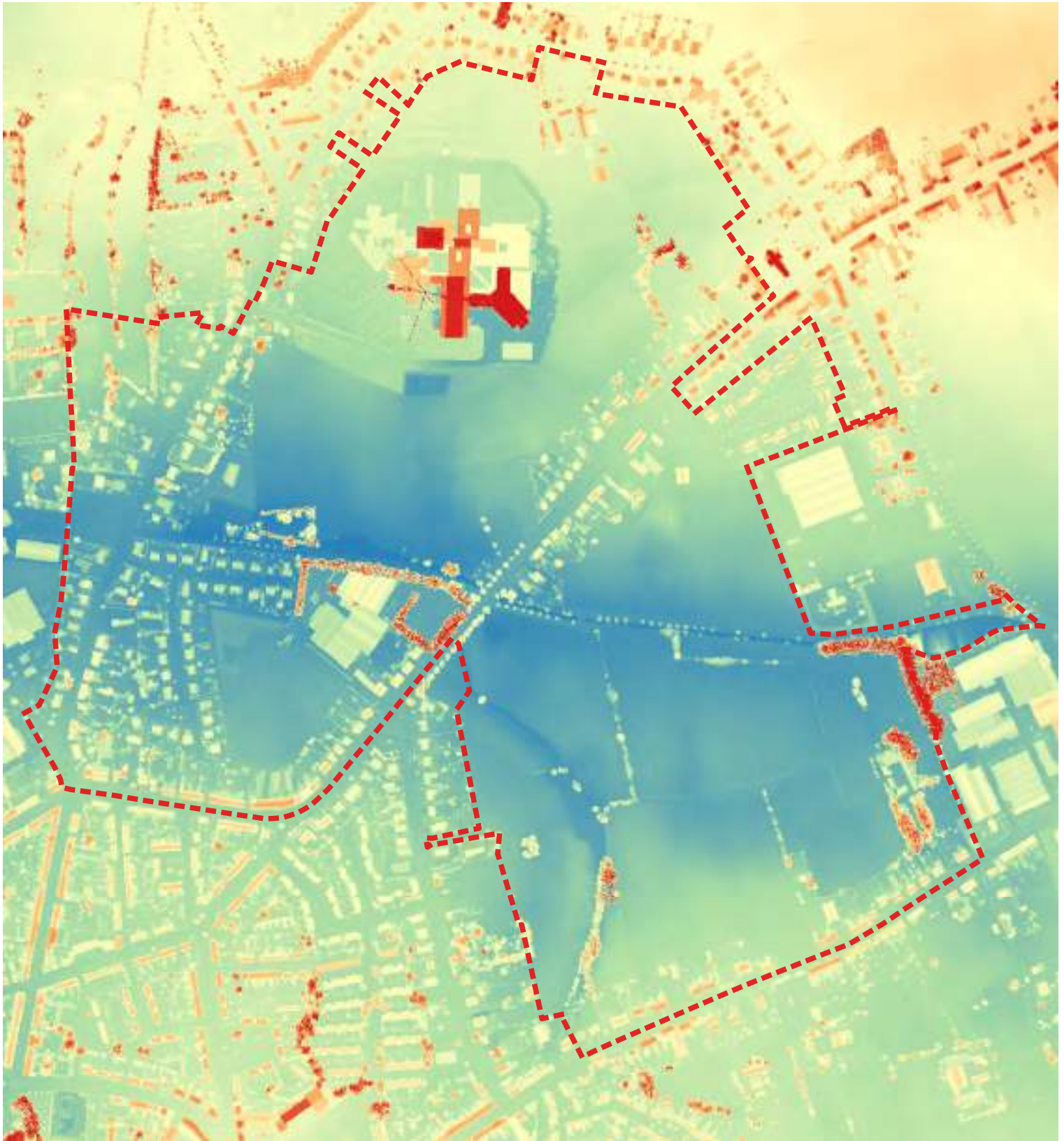
-  Contour
-  15.4m TAW
-  18.5m TAW
-  21.7m TAW
-  24.8m TAW
-  28m TAW of meer









0 90 180 m



Kaart 40: plangebied en omgeving - digitaal hoogtemodel Vlaanderen II, digitaal oppervlaktemodel (DSM), raster 1 m




**Legende**

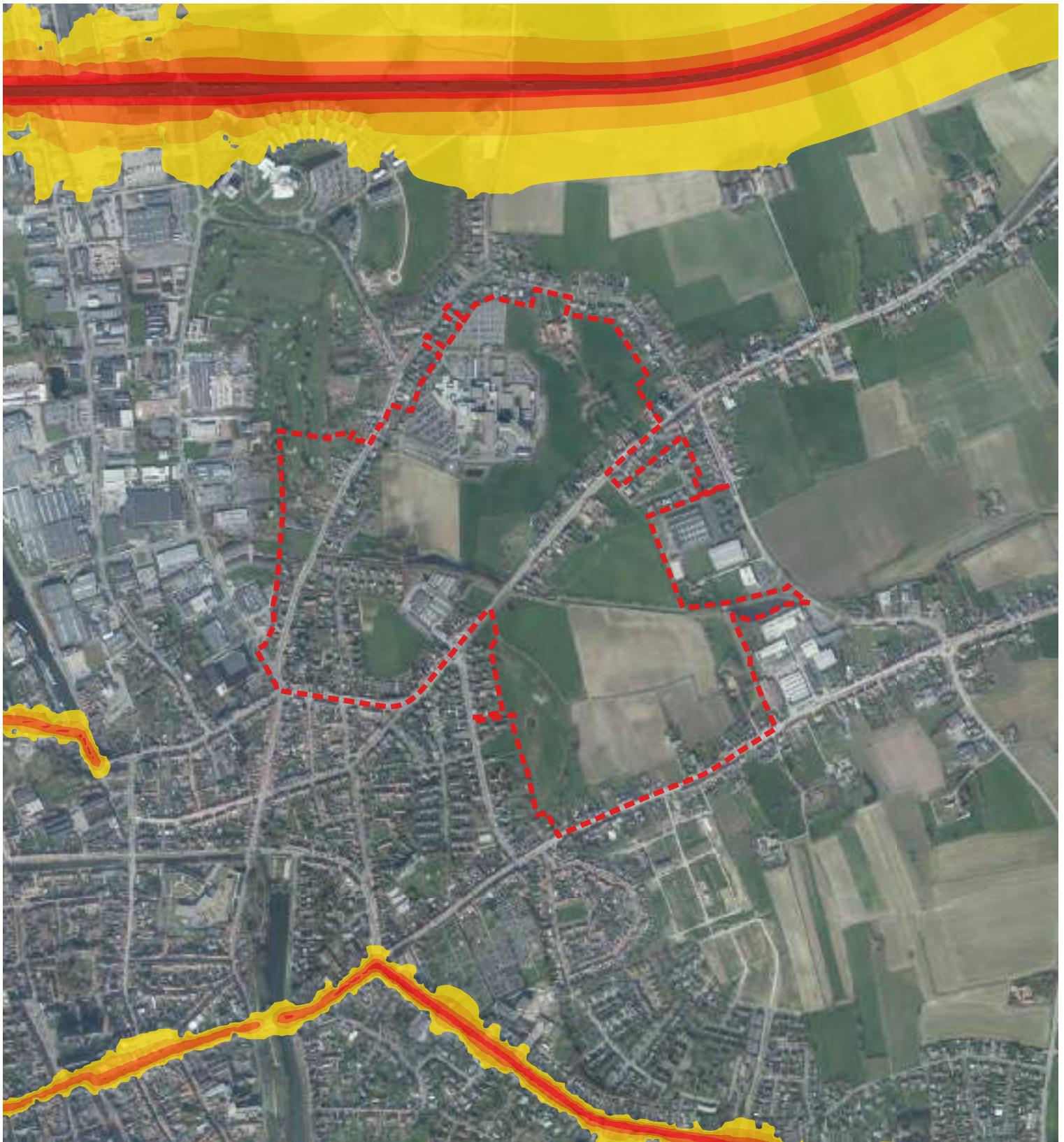
-  Contour
-  16m TAW
-  22m TAW
-  28m TAW
-  34m TAW
-  40m TAW of meer





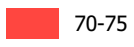


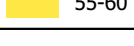
0 90 180 m



Kaart 41: plangebied en omgeving - strategische geluidsbelastingskaart 2016: belangrijke en aanvullende wegen (Lden)



**Legende**

 Contour	 $\geq 75$
	 70-75
	 65-70
	 60-65
	 55-60



0 180 360 m



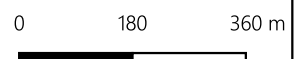
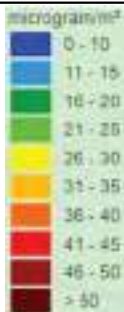


Kaart 42: plangebied en omgeving -luchtkwaliteit 2017: fijn stof PM10



**Legende**

 Contour

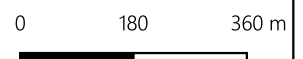
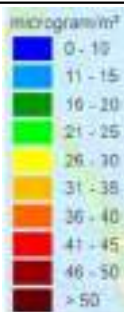


Kaart 43: plangebied en omgeving - luchtkwaliteit 2017: stikstofdioxide NO2



**Legende**

 Contour



## 10.7 INSPIRATIEGIDS VOOR EEN KWALITEITSVOLLE GROEI VAN IEPER (11/05/2020)

## 10.8 ONTWERPEND ONDERZOEK

10.8.1 Ontwerpend onderzoek Jan Yperman ziekenhuis

10.8.2 Ontwerpend onderzoek site Pype (Yprado)

## 10.9 INRICHTINGSVOORSTEL PARK JAN YPERMAN (16/11/2020)

## 10.10 ONTHEFFING RVR-TOETS (18/09/2020)

## 10.11 ONTHEFFING PLAN-MER-PLICHT (08/01/2021)

Inspiratie voor een kwalitatieve groene leefomgeving  
Onderzoek naar groene gebieden en verdichtingsmogelijkheden te Leper  
stad Leper

mei 2020



OMGEVING  
URBANISM

plusofficearchitects

# OMGEVING

LANDSCAPE ARCHITECTURE URBANISM

o Mgev Ing zoekt in elk project naast de ruimtelijke ook de maatschappelijke meerwaarde, en laat dit engagement doorsijpelen in zowel onderzoek, ontwerp als uitvoering. de menselijke schaal van de projecten wordt door het ontwerp bureau doorgezet in het principe van coöperatieve samenwerkingen. Zowel inhoudelijk als procesmatig is collectiviteit een kernbegrip voor o Mgev Ing . Zorgvuldig samengestelde ontwerpteams vormen een netwerk van strategische allianties waarin disciplines zowel intern als extern op maat zijn samengebracht.

In de stad en ver daarbuiten pakt het in a ntwperen en g ent gevestigde onafhankelijke en multidisciplinaire ontwerp bureau o Mgev Ing complexe ruimtelijke uitdagingen op verschillende schaalniveaus aan. d aardoor kunnen ontwerpingrepen op een hoger schaalniveau direct worden getoetst op hun mogelijke consequenties op een lager schaalniveau, en vice versa. s inds 1973 zijn niet alleen de projecten, maar ook de horizontale organisatiestructuur van o Mgev Ing gebaseerd op dialoog, samenwerking en kruisbestuiving. Meer dan vijftig ervaren en gedreven stedenbouwkundigen, landschapsarchitecten, ruimtelijk planners, architecten, ingenieurs, geografen, mobiliteitsdeskundigen, milieudeskundigen en net zo veel persoonlijkheden maken deel uit van de werkvelden l andscape architecture en Urbanism.

## plusofficearchitects

plusofficearchitects is een ontwerp team voor architectuur en stedenbouw, gevestigd in Brussel. plusofficearchitects werd opgericht door Nathan Ooms en Ward Verbakel naar aanleiding van het winnend wedstrijd ontwerp voor 30 serviceflats te Lommel in 2005. Tien jaar later heeft plusofficearchitects zich ontwikkeld tot een ontwerp praktijk met 10 medewerkers en een opmerkelijk diverse opdrachtenportefeuille met een nadruk op publieke gebouwen en stedenbouwkundig ontwerp. als ambitieuze ontwerpers combineren we de disciplines architectuur, stedenbouw en landschapsontwerp. Ze streven een onderzoekende ontwerp aanpak na; elk project is voor hen een kans om bestaande noties over bouwen, publieke ruimte en natuurlijke systemen opnieuw te onderzoeken en te bevragen.

## colofon

project Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van leper

projectnummer 18165

opdrachtgever stad leper

opdrachtnemer o Mgev Ing : peter s wyngedauw, s ven a ugusteyns, anne d eclerck  
Plusofficearchitects: Ward Verbakel, Gertie van den Bosch

Uitbreidingstraat 390 2600 Antwerpen-Berchem tel +32 3 448 22 72 fax +32 3 440 13 93



## Inhoud

I	Inleiding	7	V	GROeneLOBBeN en midde LHOOGBOUWkaart	31
II	Uitdagingen	9	1	groenelobben en middelhoogbouwkaart	32
1	droogte en wateroverlast	10	2	ruimte voor water	36
2	Hitte-eilandeffect	10	3	Ruimte voor natuur	40
3	groentekort	10	4	Ruimte voor klimaat	44
4	Ruimte inname en versnippering	11	5	Ruimte voor fietsen en wandelen	48
5	stadsnatuur	11	6	ruimte voor recreatie	52
6	Bereikbaarheid	11	7	ruimte voor hoger bouwen	56
7	groen als uitgangspunt van groenlobbenplan en nota	12	VI	potentiële scenario's	61
III	definitie GROene LOBBen (midde L)HOOGBOUW	15	1	Uitwerking voorbeeldgebieden	62
1	groene lob	16	2	Prioritaire ontwikkelingszones	64
2	Middelhoogbouw	20	3	strategische spie	66
IV	strategie	25	4	Veurnseweg Reigersburg	84
1	Behouden - versterken - verbinden van de groene lobben	26	5	Jan Yperman en omgeving	92
2	ruimte voor groen	28	6	Collegesite	104
			VII	Blij LAGeN	115





# I Inle Id Ing

Met deze inspiratiegids willen we leper op pad helpen om op een kwaliteitsvolle wijze te groeien. Het versterken van groenblauwe netwerken wordt op een slimme wijze gekoppeld aan de verdichtingsopgaves.

hierdoor wordt ruimte gemaakt voor natuur, water, recreatie, multifunctionele en stadsnabije landbouw, functionele en recreatieve verbindingen. hierdoor ontstaat de ideale plek om bewoners en lokale ondernemers aan te trekken in klimaatrobuuste stadsdelen.

we vermijden waar mogelijk het aansnijden van open ruimte en zoeken in de eerste plaats naar een optimalisatie van de bestaande bebouwde ruimte.

de kansen zijn legio, maar de gevaren ook. ondoordachte verdichting en uitbreiding kan zorgen voor een gebrekkige leefkwaliteit, afname van groen, overstromingsgevaar, toename van hitte, visuele verstoring van het stadsgezicht en bebouwing van groene lobben.

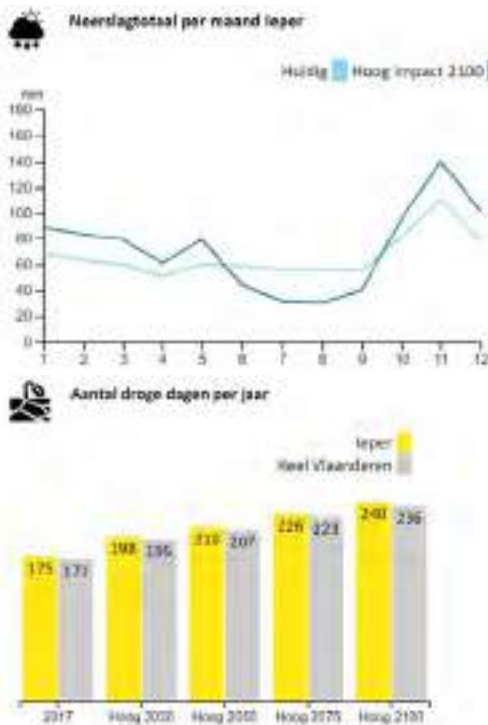
Net daarom stelt OmGeVING en Plusoffice Architects een inspiratiegids voor. deze gids fungeert als een handige tool, een inspiratiebron voor stedelijke administraties, burgers en ontwikkelaars.



II Uldag Ingen

## 1 dr Inkw ater tekort t en OPBRNGs TVE RLlEs LANd BOUW

Onderstaande grafieken tonen aan hoe volgens de verwachtingen van de vMM Ieper de gevolgen van de klimaatopwarming zal voelen. In de winter, herfst en lente zal het meer regen, terwijl er in de zomer tot de helft minder neerslag zal vallen. het aantal droge dagen zal daarmee tegen 2100 stijgen met 65 dagen tov 2017. er dreigt potentieel een drinkwatertekort, opbrengstverliezen in de landbouw en slechte waterkwaliteit. Ieper staat met haar strategische ligging dan ook voor de uitdaging om kostbaar water op te vangen.



f i guur 1 bron: klimaat.vmm.be

## 2 hittestress

onder het huidige klimaat zijn er in Ieper gemiddeld 3 hittegolfdagen per jaar. volgens de vMM kan dit in een hoog-impactklimaatscenario oplopen tot gemiddeld 44 hittegolfdagen in een jaar.

hogere temperaturen kunnen een belangrijke gezondheidsimpact hebben, zeker in de binnenstad van Ieper die relatief veel warmte vasthoudt. dit heet het hitte-eilandeffect. Ieper wordt in het klimaatrapport van 2015 gerangschikt als een stad met een gemiddeld stedelijk hitte-eiland effect, op gelijke hoogte met Aalst. Het effect van extreme luchttemperaturen uit zich onder andere in hittestress. vooral hittegevoelige bevolkingsgroepen, jonge kinderen en ouderen, ondervinden hier overlast en schadelijke gezondheidseffecten van. maatregelen om de stad te verkoelen zijn o.a. schaduw en groen.

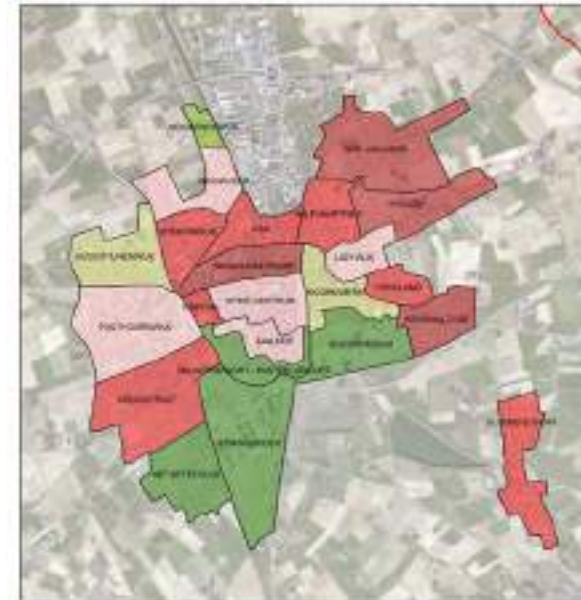


f i guur 2 bron: klimaat.vmm.be

## 3 groentekort t

Zoals het structuurplan reeds aanhaalt, biedt de Ieperse vesting een goed groen aanbod, al zijn er ook enkele wijken die kampen met een publiek groen tekort. de wijken in het noordwesten en noordoosten hebben te weinig buurtgroen. er kan worden gekeken in welke groenlobben deze tekorten kunnen worden opgevangen. daarnaast worden de wijken in het zuidwesten door de barrierewerking van de spoorweg en de oud-strijderslaan afgesneden van het vestenlandschap. het realiseren van een ontsluiting van deze wijken richting het groen aanbod kan hieraan tegemoet komen.

ook in intramuros is er weinig buurtgroen. ook in intramuros is er te weinig buurtgroen. de uitdaging wordt een evenwicht vinden tussen verdichting nastreven en integratie van groen.



f i guur 3 toegang tot publiek groen (zie studie bijlage)

## 4 rUIM te Inna Me en versn Ipper Ing

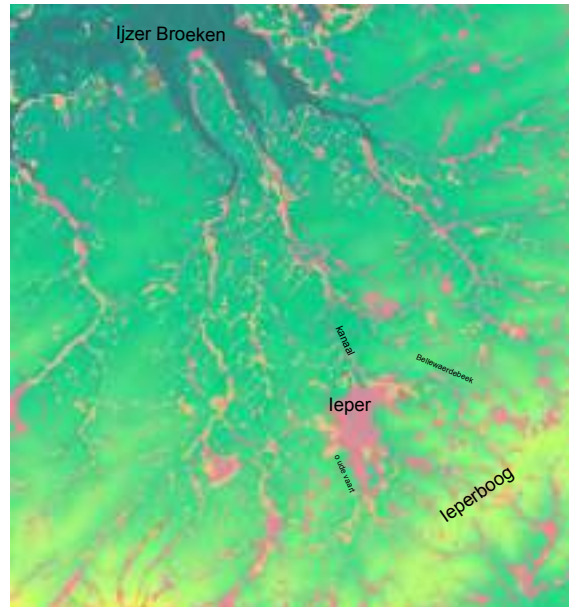
de verhardingsgraad in Ieper is hoog. dat toont onderstaande kaart. Met 695 m<sup>2</sup> ruimte inname per dag, bekleedt Ieper plaats vijf als snelste ruimte-innemende gemeente. (Betonrapport Natuurpunt) Goede ruimtelijke ordening dient ingezet te worden om de dagelijkse ruimte-inname terug te dringen. dit kan o.a. door ontharding van kleine locaties, maar ook een doordacht beleid inzake inname openbare ruimte. slecht gelegen bouwgronden worden bij voorkeur niet meer aangesneden. verdichting rondom multimodale vervoersknopen kan de groei van de stad opvangen. de stationsomgeving van Ieper vormt hier een belangrijke locatie.



figuur 4 verhardingsgraad Ieper (Geopunt)

## 5 BIOdIVeRSITeITsVeRLies

Ieper is gelegen tussen de Ieperboog en de Broeken aan de IJzer. de Oude Vaart en de Bellewaerdebeek, die beide uitkomen in het kanaal Ieper IJzer vormen de belangrijkste regionale ecologische verbindingen tussen deze natuurwaarden. Momenteel wordt er weinig aandacht gegeven aan deze regionale ecologische verbindingen. dit heeft geleid tot ecologische knelpunten aan wegen en spoorwegen en dichtbouwen van beekvalleien. het onderling verbinden van waardevolle stadsnatuur (Verdonken Weide, de Triangel, vestingen) vormt daarnaast ook een uitdaging, opdat de biodiversiteit op peil blijft en zich kan ontwikkelen.



figuur 5 Ieperboog en van nature overstroombare gebieden (blauw, geel en rood) (Geopunt)

## 6 BeReIkBAARHeId

de stad Ieper leent zich optimaal voor fietsers en wandelaars. Zij verdienen dan ook een hoge prioriteit in maatregelen en investeringen inzake mobiliteit. Zeker op de invalswegen naar de stad zijn er nog vele onveilige punten. een fietsring met radialen kan de oplossing zijn om Ieper beter en veiliger bereikbaar te maken met de fiets.

voor de automobilist zijn er congestieproblemen op enkele knooppunten rondom de binnenstad. vooral de Zuiderring loopt vast tijdens de spits. de doorstroming kan verbeterd worden door infrastructurele maatregelen (bv fietstunnel, rotonde) maar ook een modal shift naar meer duurzame vervoersmiddelen.



figuur 6 congestieknelpunten Ieper (bron mobiliteitsdienst Ieper)

## 7 groen als Uitgangspunt voor het Leperse groeIModel

### 7.1 groene ring rond de stad



het verwezen kanaal Leper-komen en het vestingslandschap hebben nagenoeg geen rechtstreekse fysieke relatie met elkaar. de tussenliggende ruimte vormt bijgevolg een zeer interessant spanningsveld, waar het creëren van een relatie/connectie tussen de beide vermelde structuren centraal moet staan, om zo te streven naar een (blauw)groene en meervoudige ringstructuur rond de stad.

aan de zuidzijde van de stad vormt de stationsomgeving ten zuidwesten van het spoor zo'n strategische site. In de gehele spie tussen het spoor en het verwezen kanaal Leper-komen kan minstens een link worden gerealiseerd met het vestingslandschap. dit kan opgevangen worden door bijvoorbeeld een ongelijkgrondse kruising van de sporenbundel, om zo via het natuurgebiedje 'de t riangel' de o udstrijderslaan over te steken.

aan de noordzijde van de stad kan eenzelfde oefening worden gemaakt voor de omgeving tussen de w ieltjesgracht en de kop van het kanaal. d eze zone leent zich voor horizontale/verticale verdichting en stedelijke reconversieprojecten en maakt deel uit van het masterplan 'noordelijke stadspoort', opgemaakt in 2005. o ok hier kan het een mooie opportuniteit zijn om een link te creëren tussen het kanaal Leper-komen en de w ieltjesgracht als onderdeel van het vestingslandschap.

### 7.2 TANGENTEN NAAR HeT BUITeNGeBied



de groene ring heeft twee primordiale kwaliteiten in het groennetwerk: enerzijds is het een groene verblijfsruimte op zich, anderzijds vormt hij een cruciaal tussenniveau als 'distributeur' van het zacht verkeer. hiertoe takken enkele strategische tangents aan op de groene ring, die de wijken verbinden, maar evengoed connectie geven met het buitengebied. een eerste is de Bellewaerdebeek: deze waterloop sluit aan op het Leperleekanaal, bevindt zich ingebuisd onder de waterpoortstraat en komt aan de oppervlakte ter hoogte van de potakker.

### 7.3 Verkleinen van de groene MaZen vlastraatgische projecten

een tweede tangent is de dikkebusbeek, die vanuit het westen de stad binnenstroomt via de woonwijken rondom de capucienstraat. deze is reeds duidelijk aanwezig in het weefsel en is gecombineerd met een pad voor de zachte weggebruiker. de waterloop takt aan op het verwezen kanaal leper-komen, dat volgens het voormelde concept van de groene ring een betere connectie zou kunnen krijgen met het vestingslandschap via de laaggelegen weiden. In de andere richting kan dit een cruciale verbinding voor zachte weggebruikers met dikkebus/dikkebusvijver zijn.

een derde belangrijke as is de oude spoorwegbedding tussen leper en kortemark (Vrijbosroute). deze is vormgegeven als fietsverbinding van kortemark tot in Boezinge, waar een brug over het kanaal verbinding geeft met het westkaaipad, om zo tot aan de kop van het kanaal te fietsen. Het laatste deel van de oude spoorwegbedding is niet als fietspad gerealiseerd, althans tot aan het scholierenpad dat verbinding geeft met het station. Mits de realisatie van de missing link, vormt deze ook een as met veel potentie om verder op aan te takken.

een vierde tangent is het verlengde van het verwezen kanaal leper-komen. Zoals reeds eerder vermeld vormt deze een cruciale verbinding met de bossen op de heuvelrug ten zuidoosten van de stad.



1. het noordwestelijke kwadrant van de stad
2. de duurzame woonwijk de vloei
3. de verdrongen weide en Zillebekevijver
4. kruising kanaal leper-komen, de vrijbosroute, de spoorlijn en de poperingseweg
5. de steverlyncklaan (kanteelpad)

tussen de groene ring en de tangenten naar het buitengebied zijn de mazen soms nog groot. deze worden ingevuld door groene ruimtes op woon- en buurniveau, maar kunnen in combinatie met strategische projecten in het kader van het woon- en werkweefsel op bepaalde plaatsen nog worden verkleind.





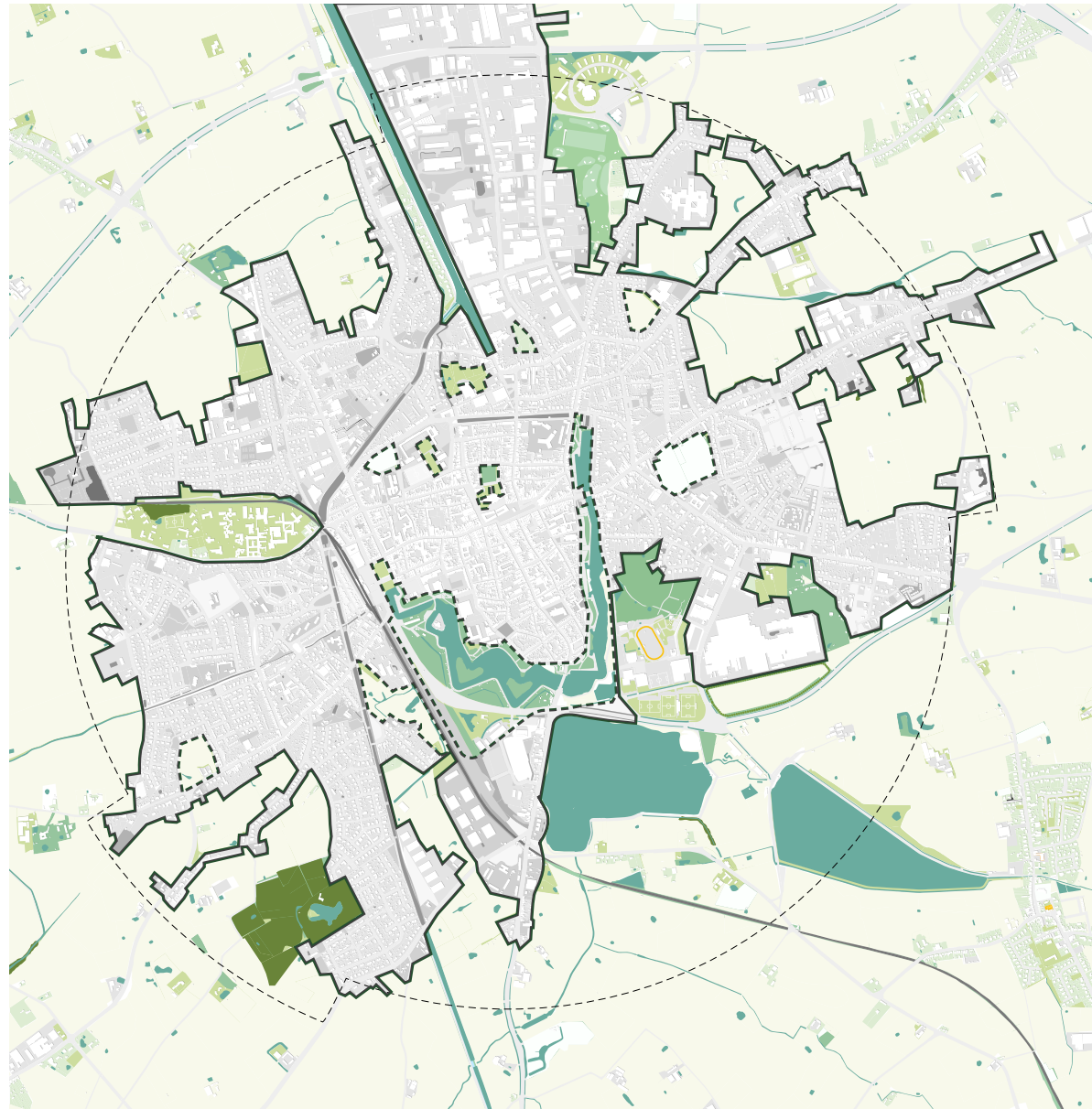
III def INITIe GROeNe LOB eN mlde LHOOGBOUW

## 1 GROeNe LOBBeNs TAd

de groene lobbenstad is als stedenbouwkundig concept ontwikkeld door Tjanlingii (1996) als reactie op de concentrische groei van steden. concentrische uitbreiding van steden leidt op de lange duur tot onleefbare situaties. het groen komt te ver van het centrum te liggen. t jallingii stelt voor om Middeleeuwse steden uit te breiden volgens een radiale stadslobbenstructuur met daartussen een netwerk van blauwgroene vingers die tot aan de historische kern reiken. Ieper zou ook in die filosofie kunnen bekeken worden. die radiale blauwgroene vingers worden zo goed mogelijk aangesloten op het platteland. deze groene lobben brengen meer natuur bij het stadscentrum en vangen overtollig regenwater op. Ze zijn aantrekkelijk voor wandel- en fietsrecreatie en scheppen mogelijkheden voor korte fietsroutes naar het centrum. Groene lobben zorgen daarnaast voor minder hitte in de stad en zijn de ideale plekken om nieuwe klimaatadaptieve woonontwikkelingen langs te realiseren. anderzijds ziet t janlingii ook het belang dat bepaalde steden kunnen hebben als satelietsteden, die een verbinding maken met de grootsteden. o ok dit is een rol die Ieper zou kunnen opnemen. het zal van belang zijn een evenwicht te zoeken.

GROeNe LOB Is OPeN RUImTe TUSse N  
st adsrandgrens en st ad

In Ieper detecteren we 13 groene lobben, die vanuit het platteland de stad binnen priemen. wie doet haar na? om een duidelijk werkingsgebied af te bakenen voor de groene lobben, trekken we een denkbeeldige cirkel rond Ieper die de stadsrand aanduidt. van zodra een open ruimte deze stadsrandgrens overschrijdt wordt het een groene lob ten dienste van de stad. de groene lob rijkt tot zo diep mogelijk in de stad.



figuur 7 open ruimte rondom en in Ieper, niet rekeninghoudend met de gewestplanbestemming

In de historische stad zelf zijn enkele kleinere groene ruimtes gedetecteerd die mee vorm kunnen geven aan het groenblauwe netwerk van de stad. We benoemen ze als stadsgroen intramuros en vormen geen eigen groene lob.

### 1.1 13 GROeNe LOBBeN zIjN HeRke NBAAR IN lePeR.

We lijsten hieronder de verschillende lobben op en geven ze een naam aan de hand van hun belangrijkste plaatsnaam.

1. t er w aarde
  2. Jan Yperman
  3. potijze
  4. d e v loei
  5. picanol
  6. verdrongen w eide
  7. Militair domein
  8. t ortelbos
  9. h eilig h art
  10. veurnseweg
  11. r eigersburg
  12. kanaal leper-Ijzer/leperlee
  13. Vestenlandschap ( leper Intramuros)
- 
14. stadsgroen intramuros



figuur 8 nummering groene lobben

## 1.2 algemene definitie

### 1.2.1 Groene Lobben zijn Verbonden met het omliggende landschap

We definiëren vier landschappen rondom Ieper en het vestenlandschap als bijzonder cultureel-historisch landschap. Het landschap van de Bellewaerdebeek in het noordoosten, het landschap van de Ieperlee, waarbij beekvalleien vanaf de Ieperboog afstromen tot in de verdonken weide, het landschap van de dikkebusbeek, vervolgens het landschap van de augustinusbeek en als laatste het vestenlandschap.



figuur 9 groene lobben zijn verbonden met het omliggende landschap

### 1.2.2 Groene Lobben situeren zich binnen het stedelijk gebied

Zodra deze landschappen de stedelijke afbakening van Ieper binnendringen, spreken we van groene lobben. deze groene lobben kunnen vandaag diverse functies bezitten, van waterwinningsgebied (Verdonken Weide) tot landbouw of parkfunctie (Hoornerpark).



figuur 10 groene lobben situeren zich binnen het stedelijk gebied

### 1.2.3 Wegen en bebouwing doorkruisen de groene lobben en vormen sublobben.

de groene lobben worden echter afgesneden van hun dragend landschap door wegen en bebouwing. Zo is het landschap van de Bellewaerdebeek het sterkst versnipperd. enerzijds wordt de beek ingebuisd, anderzijds worden open ruimteverbindingen afgesneden door verlinting (zoals aan het j an Ypermanziekenhuis). Ook het vestenlandschap staat niet meer in contact met haar overstromingslandschap door de Zuiderring en oodstrijderslaan. de groene lobben worden daardoor onderverdeeld in sublobben.

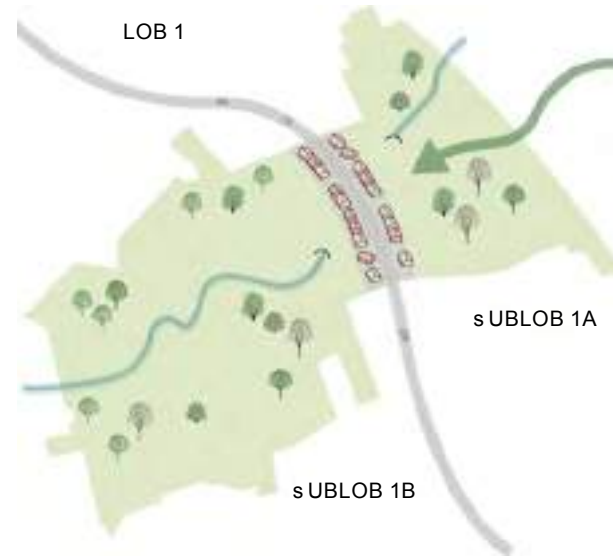


figuur 11 wegen en bebouwing doorkruisen de groene lobben en vormen sublobben

#### 1.2.4 WAT Is een sUBLOB

deze versnippering tegengaan vormt één van de belangrijkste uitdagingen van het groenelobbenplan. we definiëren daarom per groene lob, sublobben ( aangegeven met 1a en 1b). Het zijn groene zones die zijn afgesneden door bebouwing of infrastructuur van hun dragend landschap. deze sublobben op ecologisch en landschappelijke wijze met elkaar verbinden kan op bepaalde plaatsen een opportuniteit zijn om de waarde van het leperse landschap te versterken en te behouden.

In de naastliggende theoretische figuur (13) ziet u dat de beek meer ruimte heeft gekregen en de ecologische verbinding is hersteld. de twee sublobben zijn met elkaar verbonden.



figuur 12 sublobben



figuur 13 sublobben verbinden met elkaar

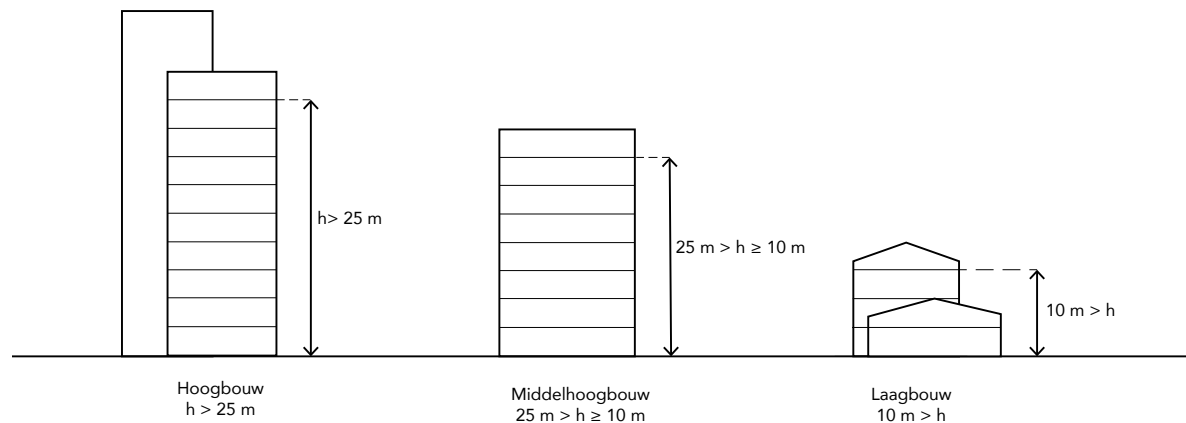
## 2 midde LHOOGBOUW

### 2.1 hoe hoog Is hoog ?

In navolging van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen staat Ieper als belangrijke stad in de regio, voor een verdichtingsopgave.

de term hoogbouw komt vooral voort uit technische regelgeving voor brandpreventie waarbij afhankelijk van de hoogte van de bovenste verdiepingen drie categorieën bestaan: laagbouw, middelhoogbouw en hoogbouw. volgens die definitie begint hoogbouw bij gebouwen waarbij de bovenste verdieping 25 m hoog is.

voor Ieper lijkt de discussie eerder te gaan om de sprong van 2-4 bouwlagen naar 6-8 bouwlagen, middelhoogbouw dus. Met een uitzondering voor hoogbouw tot 10 bouwlagen op strategische locaties. om de discussie over plekken waar je hoger mag bouwen niet 'op de spits te drijven' stellen we daarom voor te spreken over middelhoogbouw, wat prima past bij de definities die ook in de brandnormering gehanteerd wordt.



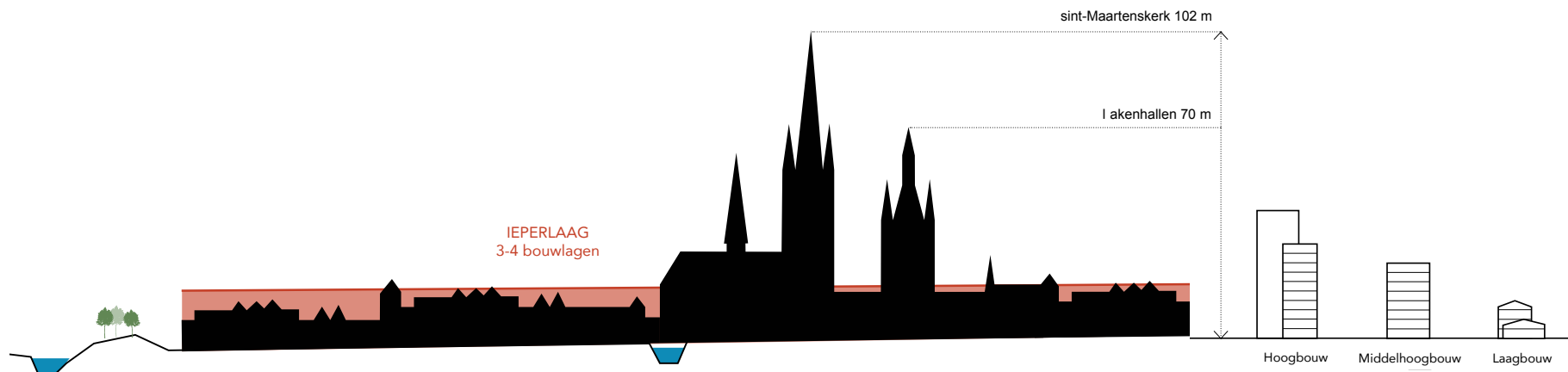
figuur 14 laagbouw, middelhoogbouw en hoogbouw

## 2.2 midde LHOOGBOUW IN lePeR

de skyline van leper-centrum intramuros kan je lezen als een geconsolideerde kern van 3-4 bouwlagen met enkele bijzondere pieken en enkele hogere volumes tot 6 bouwlagen.

- kliniek zwarte zusters 6 BL
- kattenkerkhof 6 BL (centraal deel)
- de meersen 6 BL

deze 'basislaag' schommelt op de grens tussen laagbouw en middelhoogbouw. de torens van de sint-Maartenskerk en de lakenhallen vervolledigen het stadsgezicht met enkele 'hoogbouw' accenten. Intramuros stellen we voor om de basislaag de "leperlaag" te noemen. daarin kan je als hoogterichtlijn 4 bouwlagen hanteren. een bouwlaag wordt gedefinieerd aan de hand van de verordening van de stad leper. strategisch kunnen meer bouwlagen worden toegestaan als het een meerwaarde betekent of zorgt voor ontpitting.



figuur 15 bouwhoogte in leper



### 2.3 HUIDIGE BOUWHOOGTES IN LEPER

als we uitzoomen zien we hoe leper in de valleisnede staat (p.23) met een duidelijk relatief dicht bebouwd centrum, en wijken rondom rond. We definiëren een aantal zones die ons helpen keuzes te maken over de bouwhoogten en het beeld van de stad en haar ommeland. elke zone kan een eigen bouwhoogte-strategie volgen.



figuur 16 huidige bouwhoogte in leper op basis van het digitaal hoogtemodel

## 2.4 BOUWHOOGTEN VOOR IEPER EN HET OMMELAND

### De binnenstad

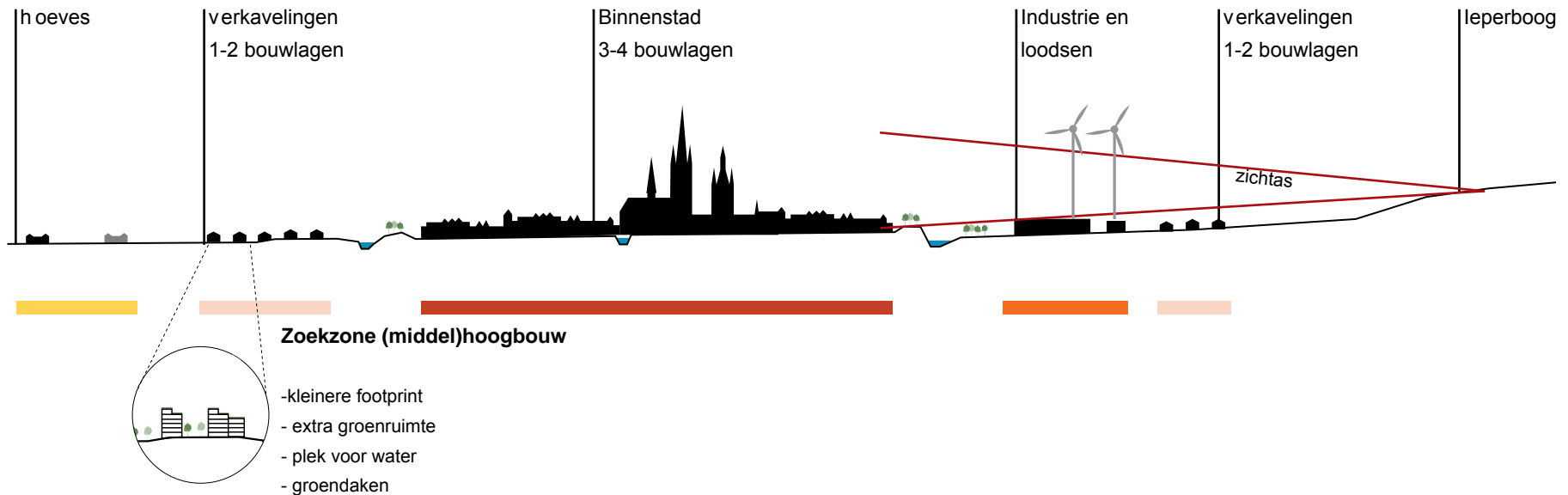
In de binnenstad hanteren we de Ieperlaag van maximum 4 bouwlagen. enkel de bijzondere gebouwen zoals de historische torens alsook enkele woonprojecten voegen accenten toe. strategische afwijking zijn mogelijk als het een meerwaarde oplevert voor het openbaar domein of de klimaatrobustheid van de binnenstad.

### Zichtassen

Buiten de stadswallen wordt de bouwhoogte beperkt om het historische zicht op de stad vanaf de Ieperboog, Zillebeke, heuvelland en andere belangrijke zichtassen te vrijwaren. de woonwijken daar hebben er op vandaag overwegend 1-2 bouwlagen die kunnen evolueren naar 2-3 bouwlagen. Uitzonderlijk en mits aangetoonde meerwaarde kan hoger gebouwd worden. Zichtassen hebben tot doel het zicht op het stadsgabariet te vrijwaren. deze bieden een perspectief op de historische binnenstad en spelen een belangrijke rol in de beoordeling van een project.

### Zoekzone (middel)hoogbouw

de zone langs de Oude Vaart en het spoor (strategische spie) alsook de kop van het kanaal vragen bijzondere aandacht. Beide zones zijn geschikt voor verdichting en hogere bouwhoogte. voor de spie is de nabijheid van het station een troef. Beide zones liggen nabij de binnenstad. de beschikbare plaats, zichtassen van de Ieperboog die hier niet gelden... het zijn voor beide argumenten om een zoekzone naar middelhoogbouw aan te vatten.





Iv   stra   teg   le

# 1 BeHOUde N - VeRs TeRke N - VeRBINde N VAN de GROeNe LOBBeN

Ieper kent heel wat groene lobben, al zien we dat de versnippering van deze open ruimte voorkomt. een strategie en visie kunnen helpen om de lobben te behouden, versterken, verbinden.

## 1.1 BeHOUde N

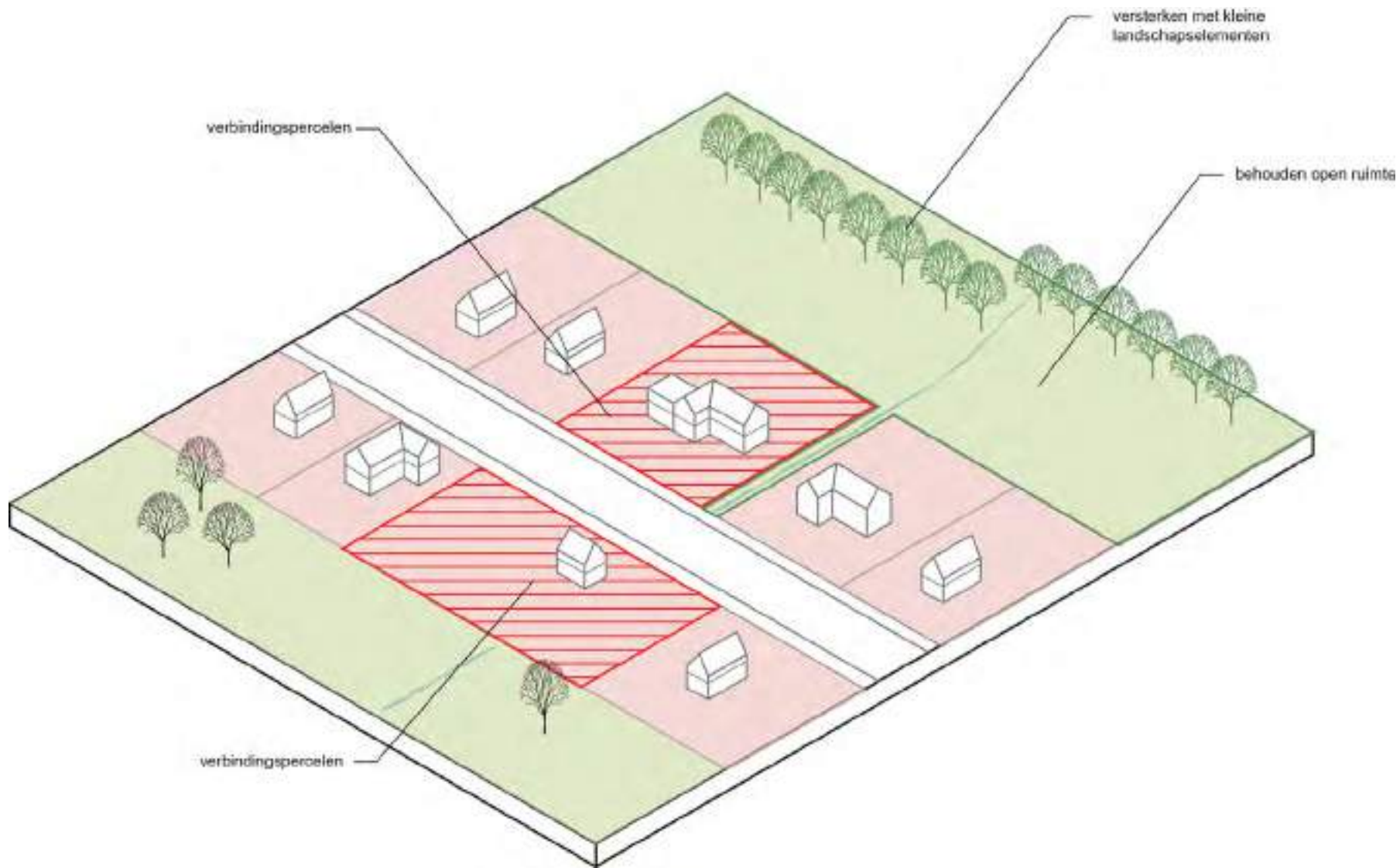
we hebben de ambitie om de open ruimte die momenteel voorkomt in de groene lobben te behouden. verdere inname van de open ruimte door bebouwing dient wel doordacht te gebeuren met een voorkeur voor verdichting van bestaande bebouwing of een toepassing van het rood voor groen principe.

## 1.2 versterken

eens de open ruimte is behouden, moeten we ze versterken. zoals de aanplanting van kleinschalige landschapselementen in landbouwgebied, het verbreden van beekvalleien en het klimaatadaptief inrichten. verder op in deze nota vindt u meer uitleg over deze mogelijke maatregelen.

## 1.3 VeRBINde N

om de groene sublobben met elkaar te verbinden houdt in dat bepaalde percelen worden omgevormd tot verbindingspercelen. deze percelen liggen bovenop en aanpalend aan een beekloop of vormen de droge verbinding tussen twee sublobben. we duiden deze verbindingspercelen niet expliciet aan. Overal waar verbindingen (ecologische, water of fietsverbindingen) mogelijk zijn worden de percelen verbindingspercelen genoemd. deze bouwgronden of landbouwgronden kunnen met behulp van het rood voor groenprincipe of ruil worden geopend en hun verbindende rol spelen op schaal van het landschap.



figuur 17 principeschets behouden, versterken, verbinden groene lobben

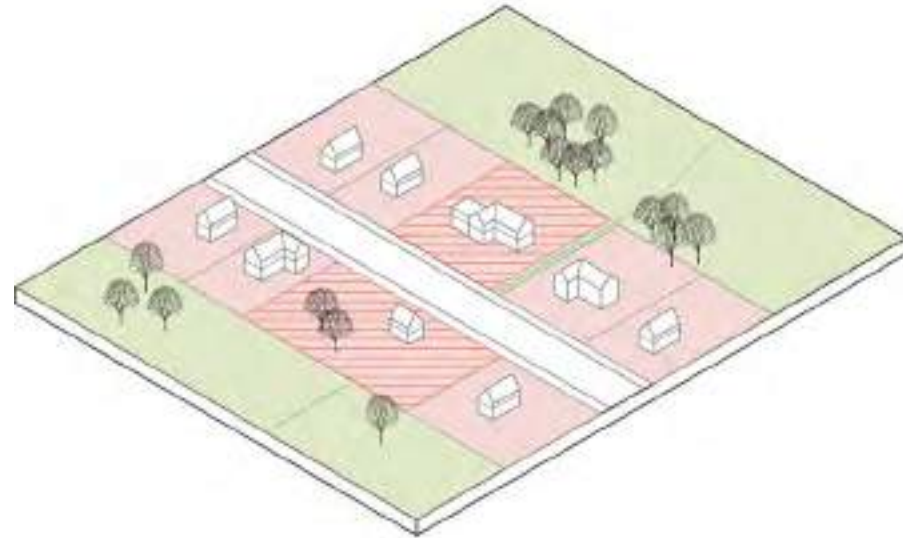
## 2 rood voor groen

om het groenellobbenplan te realiseren moet er worden samengewerkt met ondernemers en particulieren die wensen te bouwen. projectontwikkelaars zijn zich er meer en meer van bewust dat een groene omgeving, met een goed voorzieningenniveau en goede multimodale bereikbaarheid essentieel zijn voor de verkoopbaarheid en projectwinst. Daarnaast is de leefbaarheid van deze wijken ook aanzienlijk beter, waardoor ook de gezondheid van haar inwoners stijgt.

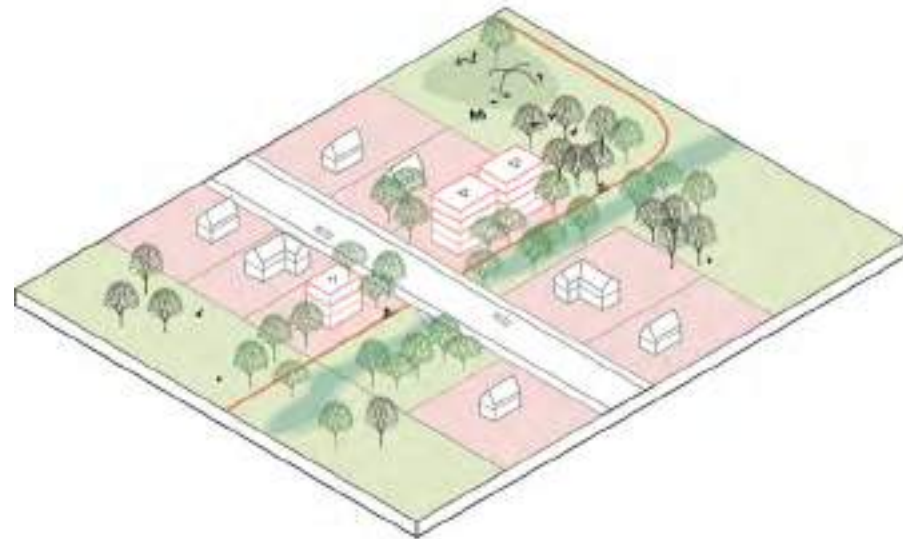
het is daarom ook logisch om de ideale balans te zoeken tussen groen en rood (bebouwing volgens het gewestplan). eens toegepast levert dit samenspel win win's op voor de ontwikkelaar, inwoners en de stad.

het principe is eenvoudig:

de bouwhoogte in een bepaalde wijk is begrensd tot 3 bouwlagen, wanneer de ontwikkelaar de groene ruimte behoudt versterkt en verbindt dan kan de bouwhoogte met maximaal 2 bouwlagen stijgen. Uiteindelijk kan de ontwikkelaar daardoor compacter en efficiënter bouwen (tot 5 bouwlagen) en ontstaat er een robuuster groen-blauw netwerk. dit principe wordt doormiddel van ontwerpend onderhandelen bekomen. In de volgende hoofdstukken worden de randvoorwaarden voor de groene lobben geschets, die als basis dienen voor deze onderhandeling.



figuur 18 een verlinte straat met twee verbindingspercelen, waarbij de beek is ingebuisd en amper zichtbaar is.



figuur 19 de verbindingspercelen mogen hoger bouwen, waardoor ze de beekvallei een vrije loop geven. de twee sublobben worden hierdoor met elkaar verbonden.







v GROeNeLOBBeN eN mldde LHOOGBOUWkAART











## 1 GROeNeLOBBeN eN midde LHOOGBOUWk AART

op de naastliggende kaart vindt u de synthesekaart die de meeste lagen aanduidt van het Ieperse groeimodel. de waterstructuur, ecologische verbindingen en fietsnetwerk worden hier gecombineerd met de middelhoogbouwkaart.

In het volgende hoofdstuk staan we stil bij elk onderdeel van deze synthesekaart en lichten we ook de lagen toe die hierin niet zijn weergegeven, namelijk: de koelte-eilanden en recreatiezones.

deze kaarten kunnen dienen als sturing en inspiratie voor projecten die worden geïnitieerd in Ieper. per kaart zijn er acties weergegeven die bouwen aan de groene lobben.

### Legend

-  r ruimte voor water
-  g roene lob
-  e ecologische knooppunten  
(ecoverbindingen komen samen)
-  e ecologische verbindingen
-  f fietsradialen
-  f fietsring
-  Zichtassen
-  Middelhoogbouw mogelijk bij versterking groene lob
-  s strategische zones: tot 5 bouwlagen bij versterking groene lob
-  verkavelingen



figuur 20 synthesekaart groenlobbenplan en middelhoogbouwnota

## 1.1 visielagen

de groene lobben en middelhoogbouwkaart is opgebouwd uit zes visielagen. we omschrijven ze hier summier. op volgende pagina's vindt u de acties en bouwstenen terug.



rUIM te voor water

Meer ruimte voor water zorgt voor minder overstromingen, minder verdroging en meer drinkwaterproductie.



rUIM te voor nat UUR

Meer ruimte voor natuur zorgt voor levendige en beleefbare stadsnatuur en de realisatie van belangrijke regionale ecologische verbindingen.



rUIMte voor koel te

Meer ruimte voor koelte zorgt voor minder hittestress door het opzetten van koelte-eilanden en verkoelingsmaatregelen in de binnenstad.



rUIM te voor recrea t le

Meer ruimte voor recreatie zorgt ervoor dat de groene lobben de ideale uitlaatklep zijn voor de leperling. Ze kunnen bvb. genieten van een klimaatbos, het hamiltonpark, een nieuw vestenlandschap tot een landbouw- en sportpark.



rUIM te voor fietsen en wandelen

meer ruimte voor fietsen en wandelen zorgt voor veiligere en aangenamere fiets-en wandelpaden. een fietsring en radialen zorgen dat wijken en groene lobben verbonden worden met de stad.



RUImTe VOOR HOGeR BOUWeN

Meer ruimte voor hoger bouwen zorgt voor het versterken van de groene lobben. waar het kan mag er hoger worden gebouwd als daardoor ook wordt gewerkt aan de groene lobben.

## 2 rUIM te voor water

leper ligt aan de voet van de leperboog bovenop de bekende kleiige ondergrond. het water van de leperboog komt als in een soepkom samen voor de poort van leper, in de Verdrongen Weide. daar wordt het gebufferde water ingezet voor de drinkwaterproductie, door terug opgepompt te worden naar de Zillebeekvijver. door de langere droogteperiodes dreigt er een tekort aan water in de beide bufferbekkens. een uitbreiding van het buffervolume dient zich dan ook aan. dit kan in de richting van het vestenlandschap (6+7) en/of een nieuw bufferbekken over de spoorweg (5). door het rood voor groen principe kun je een inspanning vragen van ontwikkelaars om mee te investeren onder meer in de buffering van water. zo ontstaat een win win. ontwikkelaars kunnen also bv. hoger bouwen voor de mede-financiering van de waterbuffer.

een ander belangrijk watersysteem is de Bellewaerdebeek. het water wordt momenteel snel geëvacueerd naar het kanaal, waardoor in droogteperiodes er een tekort aan water is voor de landbouw. door bufferbekkens (2) aan te leggen en de beekvallei ecologisch in te richten (lees verbreden), kan bij hevige regenval zowel water voor de landbouw worden gebufferd en het overstromingsrisico worden verminderd.

Qua natuurontwikkeling strekt het openleggen van de beek (1) in het bedrijventerrein tot de aanbevelingen. maar ook de herinrichting van de Augustinusbeek (11) als lokale blauw groene structuur biedt tal van kansen. enerzijds voor de natuurontwikkeling, anderzijds als drager van een klimaatadaptieve schoolcampus en sportpark.



f i guur 21 Zillebeekvijver



f i guur 22 Bellewaerdebeek



f i guur 23 kop van het kanaal en leperlee



f i guur 24 verdrongen weide

### Mogelijke acties

- ① Openleggen van de Bellewaerdebeek aan de waterpoortstraat
- ② Uitbreiden overstromingsgebied Bellewaerdebeek
- ③ Regenwaterbuffer Ypermanpark
- ④ Openleggen Bellewaerdebeek Potijzestraat
- ⑤ extra waterbuffering voor Verdrongen Weide
- ⑥ verleggen Ijzerwegbeek en vrije onderdoorgang kruispunt Zuiderring
- ⑦ nieuw waterrijk vestenlandschap als waterbuffer (drinkwater), koelteplek en drager stedelijke ontwikkeling
- ⑧ recreaviaduct Ijzerwegbeek onder spoorweg
- ⑨ dikkebusvijverbeek ecologisch inrichten oevers (zie bouwsteen ecologisch inrichten beekvallei)
- ⑩ openleggen en ecologisch inrichten Ieperlee (o.m. aan Nijverheidsstraat)
- ⑪ openleggen en ecologisch inrichten Augustinusbeek



figuur 25 ruimte geven aan water: voor drinkproductie, landbouw en natuur



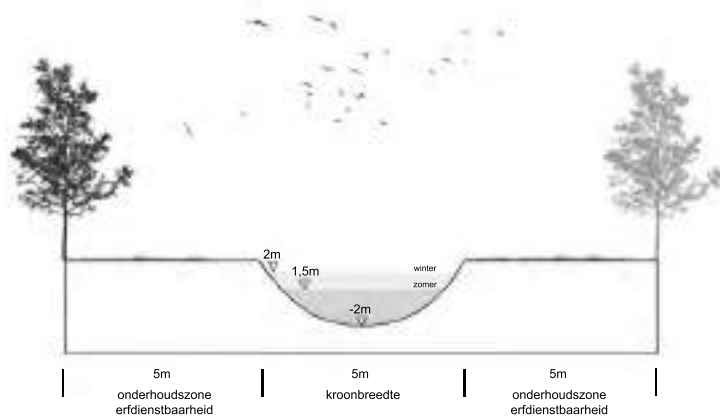
## 2.1 Inrichtingsprincipes

om de acties te vertalen in concrete projecten geven we enkele generieke inrichtingsprincipes mee.

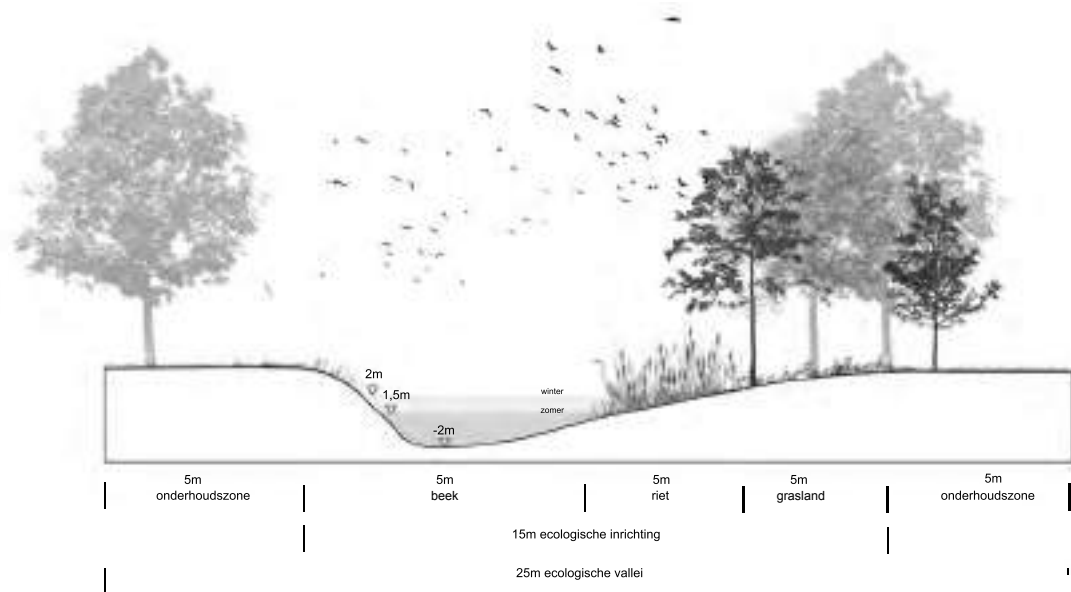
### 2.1.1 ecologische Beek INRICHTING = 25m

de minimale en wettelijke beekbreedte bedraagt bij een kroonbreedte van 5m voor een beek, 15m. dit wil zeggen dat aan beide zijdes van de beek een onderhoudszone van 5m moet worden gevrijwaard. 5m is in vele gevallen niet voldoende om afstroming van sedimenten of meststoffen te vertragen. daarom dat een meer natuurlijk valleilandschap meer aangewezen is. daarnaast kan een bredere beek ook meer regenwater opnemen. de oevers klimmen geleidelijk aan op en vormen verschillende soorten vegetatie. van beek, riet tot grasland.

Idealiter zou een minimum breedte van 15m waar mogelijk aangehouden worden voor de natuurlijke zone van de vallei, dit is exclusief de onderhoudszones van 5m aan elke zijde. Inclusief onderhoudszones betekent dit een minimumprofiel van 25m voor de ecologische inrichting van een beek. daarnaast vormt hermeandering van beeklopen ook een beproefde techniek om meer waterbuffering en natuurwaarden te realiseren.



figuur 26 snede wettelijke minimum breedte beek



figuur 27 snede ecologische inrichting beek (riet, grasland)

## 2.1.2 WATeRBUffe R VOOR LANd BOUW

Waterbuffers voor de landbouw kunnen worden gerealiseerd in de heringerichte beken. deze buffers vangen overtollige regenwater op bij natte periodes. dit water kan worden opgehouden in een open landschappelijk ingerichte buffer. Bij langere periodes van droogte kunnen deze buffers een cruciale rol spelen in het irrigeren van de teelten.



figuur 28 ecologische snede beek met waterbuffering voor de landbouw

### 3 r UIMte voor nat UUr

op schaal van de regio is leper een belangrijk knooppunt voor de passage van dieren. de soorten (das, marter, vos,...) van de leperboog migreren langs de oude vaart en het kanaal naar de IJzervlakte en de galgenbossen. ook de Bellewaerdebeek is een belangrijke drager van natuur, al vormen de vele hindernissen en hoogteverschillen voor een moeilijke passage.

Bij de uitvoering van infrastructuurwerkzaamheden en ontwikkelingen moet er steeds rekening gehouden worden met de noodzakelijke natuurinrichtingen.

we geven hiernaast weer waar welke ingrepen te verwachten zijn. een ecooloog kan verder definiëren welke diersoorten hier hun passage kennen en de juiste dimensies doorgeven voor de ecologische passage. op volgende pagina ziet u alvast een oplijsting van mogelijke inrichtingen.



f iguur 29 das



f iguur 30 Marter in faunapassage



f iguur 31 vos



f iguur 32 vleermuisen

### Mogelijke acties

- ① ecologisch inrichten monding, oude vaart, Bellewaerdebeek, Ieperlee in kanaal
- ② Openleggen Bellewaerdebeek + ecoduike van de oever en paddevijverstraat
- ③ ecoduike Brugseweg
- ④ ecoduike potijzestraat
- ⑤ openleggen Ieperlee in ijverheidsstraat
- ⑥ optimaliseren waterverbinding
- ⑦ ecoduike (Ijzerwegbeek) onder kruispunt Zuiderring. verleggen en openleggen Ijzerwegbeek (integreren in nieuw water vestenlandschap)
- ⑧ ecocoreduct onder spoor (Ijzerwegbeek)
- ⑨ ecoduike Ieperlee onder spoorweg
- ⑩ ecologisch inrichten oude vaart en oevers
- ⑪ ecocoker en ecoduike onder spoorweg voor das en amfibieën
- ⑫ ecologisch inrichten oude vaart en oevers
- ⑬ directe ecologische verbinding scholierenpad (bermen)
- ⑭ Augustinusbeek ecologisch inrichten en via kleinschalige landschapselementen verbinden met scholierenpad
- ⑮ natuurwaarden versterken en via kleinschalige landschapselementen verbinden met Augustinusbeek
- ⑯ Augustinusbeek ecologisch inrichten en inheems klimaatbos aanplanten
- ⑰ ecoduike dijksmuidseweg (Augustinusbeek verbinden met Ieperlee en kanaal)



figuur 33 behouden, versterken en verbinden van natuurkernen

### 3.1 Inrichting van de Ieper

#### 3.1.1 ecokoker

de ecokoker is het grootste zoogdier dat door de faunapassage zal kruipen. Het is dan ook het zoogdier waarop de faunapassages dienen te worden gedimensioneerd. Hiervoor zijn kleine ecotunnels of kokers vanaf een diameter van 600mm geschikt. Door hun beperkte afmetingen kunnen kleine ecotunnels onder de meeste wegen doorgeperst worden zonder het wegdek open te breken en moet het verkeer voor de aanleg dus niet stilgelegd worden. Ze kunnen ook eenvoudig toegevoegd worden tijdens wegenwerken. Net zoals voor grote ecotunnels geldt voor kleine tunnels het volgende: hoe langer de tunnel, hoe groter de binnenafmetingen. Het uiteinde van de tunnel moet immers goed zichtbaar blijven.

meer informatie over ecologische ontsnipperingsinrichtingen vindt u op [www.wegenennatuur.be](http://www.wegenennatuur.be)



figuur 34 ecokoker

#### 3.1.2 eCOReCReATieve VeRBINdINGeN

ecologische verbindingen worden amper op zichzelf uitgevoerd. Meestal liften ze mee met nieuwe infrastructuurwerken. Werk maken van werk is dan ook het motto. Bij de aanleg van een fietspad of weg kan er meteen ook een ecologische verbinding worden gerealiseerd.

In Ieper ligt zo'n opportuniteit bij de ondertunneling van de sporen voor een fietspad. Zo kan meteen ook de IJzerwegbeek ecologisch worden ingericht. Hierdoor kan de versnipperde natuurwaarde van het vestenlandschap en de triangel met de oude vaart worden verbonden.

hieronder ziet u een impressie van de ecorecreatieve verbinding (8).



figuur 35 ecorecreatieve verbinding IJzerwegbeek Ieper

#### 3.1.3 ecoduiker

Bij de onderdoorgang van de IJzerwegbeek onder de Rijselse weg lijkt de ecoduiker het meest geschikt om diersoorten tot bij het vestenlandschap te brengen. Bij een gewone duiker vormt een waterloop onder de weg de doorgang. Terwijl een ecoduiker ook uitgerust is met een extra functie, namelijk een droge strook voor landdieren. Meestal bestaat een ecoduiker uit één of twee richels langs de wanden van de duiker waardoor de oever van de waterloop als het ware doorloopt onder de weg. Dat droge gedeelte kan de vorm hebben van een vrije strook (of doorlopende oever) naast het water of een loopplank boven het water. Op de looprichel wordt best een laagje aarde aangebracht zodat het voor dieren niet te onnatuurlijk overkomt.

ecoduikers zijn ideaal voor kleinere dieren en dieren die de oevers van waterlopen volgen. Als er een droge strook aanwezig is, zullen bijvoorbeeld dassen, bunzingen of otters hier graag gebruik van maken.



figuur 36 ecoduiker Mol postel

### 3.1.4 f aUna Maa tregelen vleeR MUIZen

de meeste vleermuizensoorten zijn in hun zoektocht naar voedsel zeer gevoelig voor licht. vleermuisvriendelijke verlichting bestaat in drie varianten:

- amberkleurige led -lampjes: amberkleurige verlichting stoort de vleermuizen niet, en geeft de mens wel nog voldoende zicht op de omgeving.
- verlaagde lichtmasten waarvan de lichten scherp naar beneden schijnen en slechts een beperkte zijwaartse straling hebben. t racht zo veel als mogelijk weg te schijnen van de natuur.
- d imbare verlichting: die detecteert de aanwezigheid van auto's, fietsers of wandelaars. de wegverlichting gaat enkel aan wanneer mensen in de buurt zijn. de lampen zijn zo ingesteld dat ze bij het inschakelen langzaam aangaan (geen 'flits') en bij uitschakelen zachtjes doven.

daarnaast zijn bomenrijen van belang om vleermuizen te geleiden. de vesten zijn op deze manier een ideale biotoop



f iguur 37 vleermuisvriendelijke led verlichting

### 3.1.5 BeRmeN

Voor sommige soorten, zoals insecten, amfibieën, vlinders en kleine zoogdieren is slechts een kleine strook ecologisch beheerd grasland nodig als ecologische verbinding. I angs het scholierenpad kan de berm daarom dienen als droge natuurverbinding richting de galgenbossen en de augustinusbeek. Zie p. 50 voor inrichtingsprincipes.

o m de galgenbossen te bereiken zijn er evenwel nog heel wat ontsnipperingsmaatregelen nodig. Zoals een ecokoker onder de ringweg.



f iguur 38 s cholierenpad

## 4 r UIMte voor kl IMAat

door de klimaatopwarming worden groenelobben steeds noodzakelijker om de stad af te koelen en kostbaar water op te houden tijdens droogte. groene lobben werken als een spons. Ze vullen de grondwatertafel aan en de bomen zorgen voor koelte door schaduw en verdamping van water. Met de juiste windrichting wordt deze koele lucht tot in de stadsrand binnengestuwd. dit is evenwel niet altijd voldoende om de effecten van hittegolven tegen te gaan.

### 4.1 hitte - eiland

wanneer de warmte de stad overmeestert kan de situatie snel verstikkend worden en dit met de nodige gevolgen op de gezondheid en het milieu. door de klimaatsverandering zullen de periodes met grote warmte waarschijnlijk frequenter worden, ze zullen ook langer en intenser worden.

hittestress door stijgende temperaturen zien we vooral in de bebouwde omgeving, minder in de landelijke omgeving. vooral 's nachts loopt het temperatuurverschil tussen een stad en haar landelijke omgeving op tot enkele graden, soms zelfs met uitschieters tot 7 à 8 °c en meer. hittegolven treden daardoor frequenter én intenser op in steden.. dit fenomeen valt te verklaren door de vervanging van begroeide en waterdoorlatende bodems door gebouwen en niet-waterdoorlatende verhardingen alsook door drukker menselijke activiteiten in de stad. vooral de binnenstad van Ieper heeft hier reeds mee te kampen. steeds meer droogte en warmere zomers prangen ook hier tot bewuste anti-hittemaatregelen:

### 4.2 koel te -eilanden

koelte-eilanden vormen een belangrijke maatregel om inwoners te laten afkoelen. om koelte-eilanden te identificeren houden we rekening met luchttemperaturen, maar ook met de blootstelling aan zonnestrallen, de wind en de luchtvochtigheid, die een invloed hebben op de stress ten gevolge van de hitte. omdat we geen technische studie kunnen uitvoeren, duiden we de gebieden aan die de meest efficiënte voorwaarden vormen om de stress die ontstaat door hitte in buitenruimten te verminderen, namelijk: zones met schaduw van bladrijke bomen, idealiter in combinatie met "waterpartijen" (vijvers, fonteinen, waterlopen, etc.).

### 4.3 lokale hitte

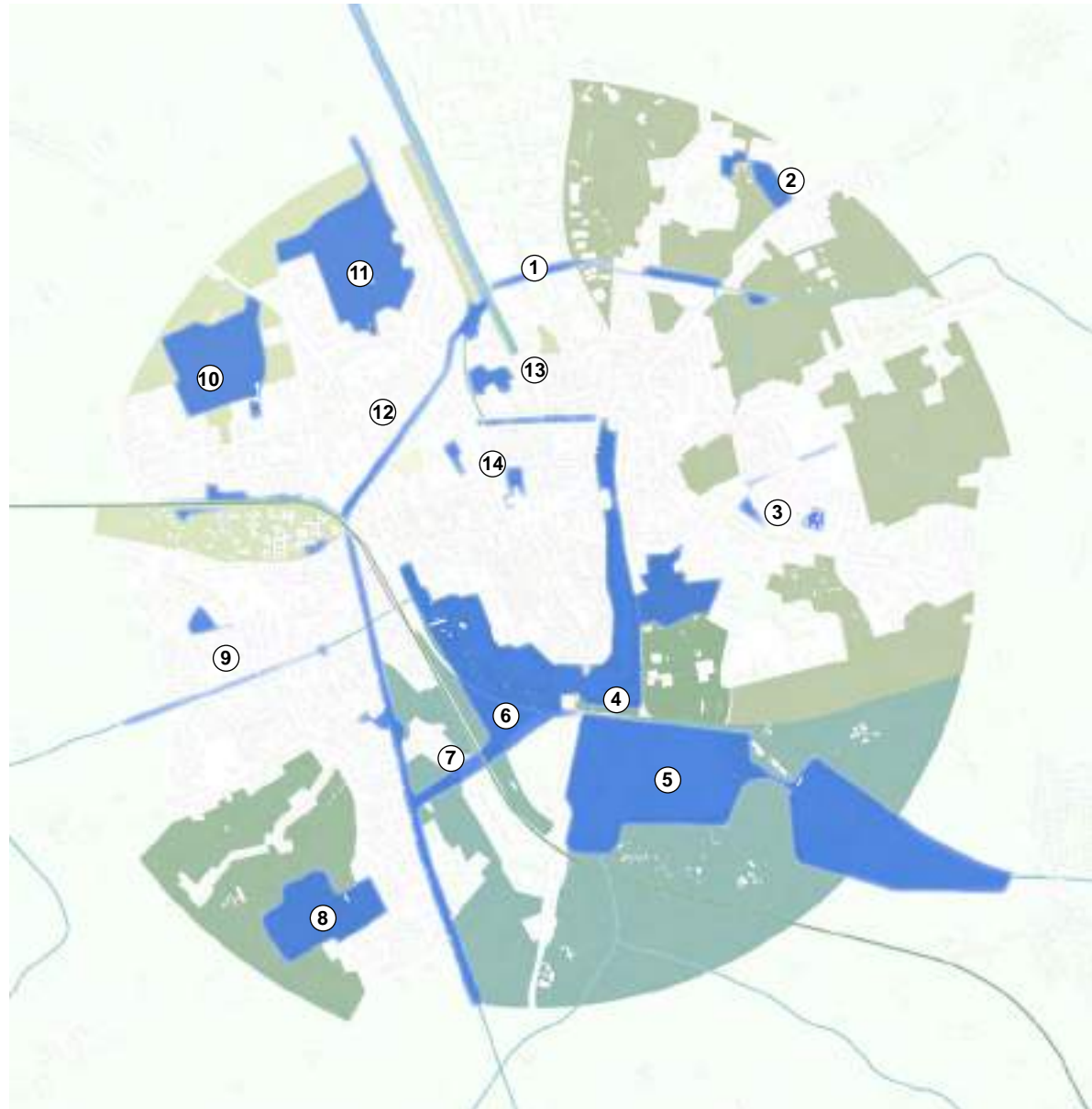
Het verkoelende effect van groene en blauwe elementen is erg lokaal : het volstaat niet dat er een boom op een plein staat, opdat het hele plein een verkoelend effect heeft. Het is daarom nodig om deze groene en blauwe maatregelen op grote schaal toe te passen, en liefst in combinatie met elkaar. het is niet altijd vanzelfsprekend om meteen veel bomen aan te planten in een stad, maar het voordeel van dit soort maatregelen is dat ze eveneens een positief effect hebben op de levenskwaliteit en de aantrekkelijkheid van de stad.

### 4.4 Ieperse koel te straat gele

- de kaart toont potentiële koelte-eilanden. hierbij merken we op dat de vesten (4) een belangrijke koelteplek zijn voor de binnenstad. In de binnenstad speelt het hitte-eilandeffect het sterkste. er is veel verharding en weinig schaduwrijk groen. Inzetten op vergroening op straatniveau blijft belangrijk. (14)
- daarnaast merken we op dat de Bellewaerdebeek (1) en het park rond Jan Yperman (2) de enige toekomstige koelteplekken zijn in het noordoosten. het openleggen van de Bellewaerdebeek kan dan ook een belangrijke hittemaatregel zijn voor de werknemers van het bedrijventerrein (1).
- naar het oosten toe, heeft de sociale woonwijk Hoveland (3) reeds grote bomen, al heeft deze wijk, alsook de vloei, nog meer schaduwrijke bomen nodig om echt van een koelteplek te spreken. In heel de wijk is er, op het hoornwerkpark na, maar weinig schaduw en koelte.
- In het zuiden vormt de verdonken weide en Zillebeekvijver een koelte-eiland, mits het goed verbonden wordt met de stad. daarvoor is een vrije recreatieve doorgang van de IJzerwegbeek onder de spoorweg nodig (7). deze verbinding zorgt dat de westelijke wijken verbonden geraken met de strategische spie (6) en de Verdronken Weide (5).
- In het westen is weinig koelte te vinden. enkel de oude vaart en de dikkebusbeek geven, samen met wat buurtgroen in de Vogelwijk (8) en het Tortelbos (7), koelte. het groen inrichten, ontpitten en strategisch aanplanten van bomen in de wijken kan soelaas bieden. ook de oevers van de dikkebusbeek verbreden en met bomen aanplanten kan koelte brengen.(9)
- In het noordwesten vormt de Augustinusbeek de kapstok om koelte binnen te brengen (10 en 11).

## Mogelijke acties

- ① Openleggen Bellewaerdebeek en toekomstbomen planten
- ② Boomgaardring aanleggen als koelteplek hospitaal
- ③ toekomstbomen planten en beschermen in hoveland
- ④ vestenlandschap als koelte-eiland versterken
- ⑤ verdrongen weide als koelte-eiland versterken
- ⑥ strategische spie als nieuw koelte-eiland inrichten
- ⑦ IJzerwegbeek realiseren als verbinding tussen koelte-eilanden.
- ⑧ tortelbos als koelte-eiland
- ⑨ toekomstbomen planten in vogelwijk en omgeving dikkebusbeek
- ⑩ augustinusbeek als koelte-eiland voor sport- en schoolcampus
- ⑪ landbouwpark en klimaatbos als koelte-eiland
- ⑫ oude vaart als koelte-eiland versterken
- ⑬ Bosje langs Ieperlee toegankelijk maken
- ⑭ koelte binnenbrengen in de binnenstad door aanplanten toekomstbomen en ontpitten bouwblokken



publiek toegankelijke gebieden met schaduw van bladrijke bomen, eventueel aangevuld met waterpartijen.

figuur 39 koelte-eilandkaart



## 4.5 Inrichting van de openbare ruimte

### 4.5.1 Onttharding van de openbare ruimte (ONTTHARDING VAN DE OPENBARE RUIMTE)

Onttharding in het bebouwde weefsel kan door verschillende maatregelen worden gerealiseerd. In het publieke domein kunnen bijvoorbeeld verharde parkeerplaatsen bij straatwerken vervangen worden door grasdallen of ander waterinfiltrerend materiaal. Dit geldt ook voor gebundelde buurtparkings. Een andere mogelijke maatregel is het ontharden van straten en het publiek domein in functie van trage weggebruikers. Tot slot moeten opritten zoveel als mogelijk worden vergroend en onverhard aangelegd. De overheid biedt onthardingssubsidies aan.

### 4.5.2 Ontpitting van de binnenruimte (ONTPITTING VAN DE BINNENRUIMTE)

Vandaag kijken heel wat bewoners in de binnenstad uit op weinig inspirerende en verharde binnengebieden waarbinnen veelal garageboxen staan. Deze verharde binnengebieden dragen echter weinig tot niets toe aan de leefbaarheid van de bewoners. Het is dan ook aan te raden gemeenschappelijke binnengebieden waar mogelijk te vergroenen zodat bewoners en eventueel de buurt een plek hebben voor ontmoeten in een informele en verkoelende omgeving.

### 4.5.3 Schaduwlevering door bomen (SCHADUWLEVERING DOOR BOMEN)

Bomen maken het verschil bij een stijgende temperatuur in de binnenstad en daarbuiten. Grote bomen kunnen daarbij meer koelte en schaduw leveren waardoor het aanplanten en beschermen van toekomstbomen een goede koelstrategie is.

Een toekomstboom is een boom in een straat of op een plein die de garantie krijgt op een lange toekomst. De stad investeert er in de ondergrond en beschermt de boom zodat hij 100 jaar kan groeien. Om 100 jaar te groeien, heeft een boom 100 m<sup>3</sup> ondergrondse ruimte nodig voor zijn wortels. Om deze ruimte te creëren, kan bijvoorbeeld een ondergrondse structuur onder het wegdek of voetpad aangelegd worden.

Vooraleer een boom een toekomstboom kan worden, moet hij aan een paar criteria voldoen. Zo moet hij minstens 7 meter ver van gebouwen staan en moet hij van een soort zijn die oud kan worden. Ten slotte moet hij voldoende ruimte voor zijn wortels rond zich hebben.

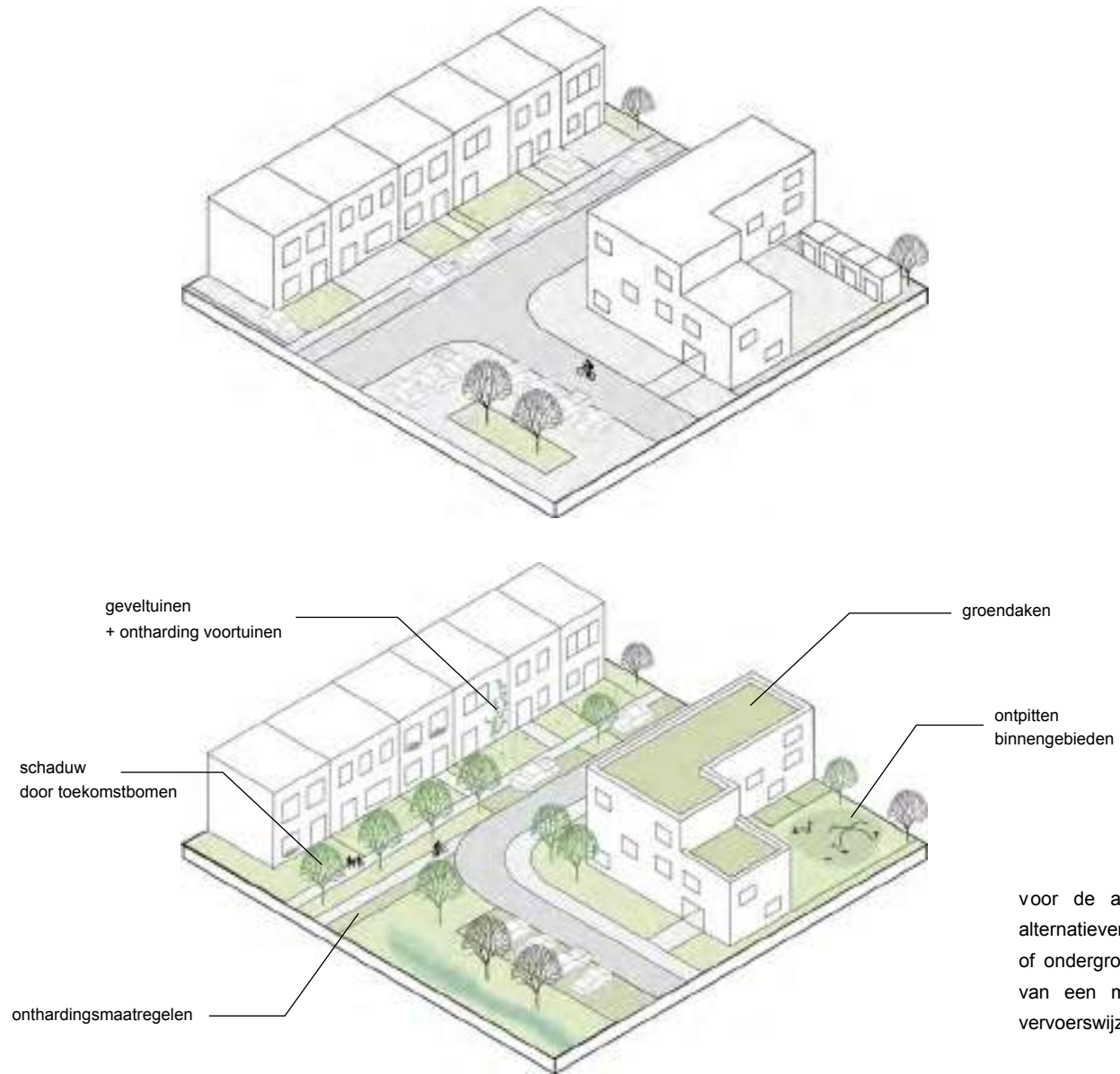
### 4.5.4 Geveltuin (GEVELTUIN)

Geveltuintjes, hoe klein ze ook zijn, dragen bij aan een aangename en mooie leefomgeving. Een geveltuintje kan al worden verwezenlijkt door een tegel uit de stoep te nemen en er een plant voor in de plaats te zetten. Zo kan een grijze woonstraat in een handomdraai worden vergroend.

Zicht op groen brengt rust en vrolijkheid. Groen in de stad, waaronder ook gevelgroen, produceert bovendien zuurstof en vangt fijn stof uit de lucht. Tot op 5m van een volgroeide geveltuin is net zoals bij grote bomen (die voldoende schaduw leveren) de verkoeling ook te voelen.

### 4.5.5 Groendaken (GROENDAKEN)

De daken van appartementsgebouwen worden veelal onderbenut. De daken van deze gebouwen zijn vaak plat en kunnen multifunctioneel worden gebruikt of verduurzaamd mits enkele kleine ingrepen. Het extensief of intensief vergroenen van platte daken is hier een voorbeeld van. Op deze manier wordt regenwater opgevangen en fungeert de begroeiing bovendien als extra isolatie.



voor de aanwezige voertuigen dienen alternatieven opgezocht, bovengronds of ondergronds, onverminderd de impact van een modal shift naar alternatieve vervoerswijzen.

figuur 40 mogelijke inrichtingsmaatregelen voor het realiseren van koelte

## 5 Ruimte voor fietsen en wandelen

Leper leent zich ideaal als fiets- en wandelstad. De fietsafstand van het noorden naar het zuiden van de stad bedraagt slechts 5 km. Ook haar deelgemeentes liggen tussen 5 en 7 km van de Markt van Leper. Vanuit de invalswegen in het noordoosten rijd je recht de stad in, maar ook de groene lobben geleiden de fietsers tot in het centrum. Laat tot 7 km nu net de afstand zijn die perfect met de fiets valt te overbruggen.

### 5.1 Radlalen

Het uitbouwen van veilige, voldoende brede en conflictvrije fietsinfrastructuur is van groot belang voor het aanmoedigen van inwoners om de fiets te pakken. We merken op dat de fietsinfrastructuur op de invalswegen vandaag vooral bestaat uit fietssuggestiestroken. Overal waar de snelheidslimiet hoger is dan 30 km/u zou een vrijliggend fietspad van minstens 2 m enkelrichting kunnen worden ingetekend, met een schuwzone van 1 m tov het gemotoriseerd verkeer. Vele invalswegen die naar het centrum lopen, hebben de nodige breedte om dit te realiseren.

Een Noord-zuid en Oost-west fietsverbinding doorheen de binnenstad kan ingericht worden tot fietsstraat. Hier moeten auto's achter fietsers blijven rijden. Deze assen zijn een opportuniteit om de binnenstad te verbinden met de groene lobben en de rest van de stad.

### 5.2 Fietsring

Om een goed netwerk uit te bouwen voor fietsers is de aanleg van een fietsring rondom de stad van belang. Deze ring zorgt ervoor dat de buurten onderling worden verbonden. Er zijn reeds enkele plekken waar de ruimte en infrastructuur reeds voorhanden is. De oude vaart is bijvoorbeeld reeds op bovenlokaal niveau een belangrijke fietsverbinding. Het is van belang om de missing links aan te leggen. Deze situeren zich enerzijds aan het einde van de oude vaart, waar een fietsbrug over het kanaal naar de Waterpoortstraat (1) de ring kan rond maken. Anderzijds is er langsheen de Bellewaerdebeek een volledig uitgerust fietspad mogelijk, met een nieuwe doorsteek door het industrieterrein (2) (houthandel) en een nieuw fietspad door landbouwgebied (3) om vlot tot bij de Vloei (4) te geraken. Vervolgens banen we ons een weg door Hoveland, naar het sportcentrum (5) om via het nieuwe vestenlandschap (6) met een tunnel onder de sporen terug aan te takken op de Oude Vaart (7).

### 5.3 FietsBRUGGEN

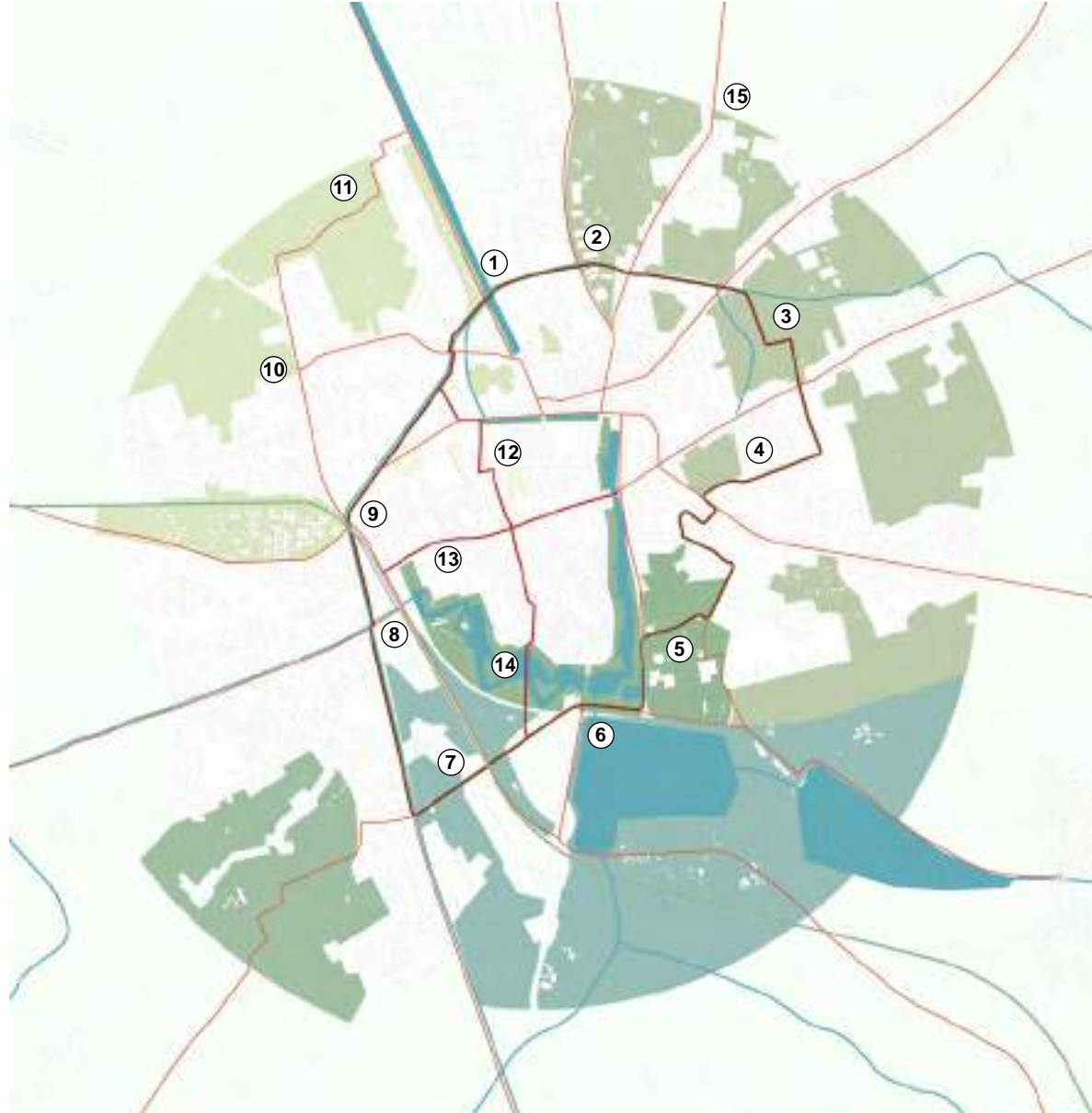
Zoals eerder aangegeven stellen we een fietsbrug voor over het kanaal. Zo halen we veel bovenlokaal fietsverkeer weg van de drukke verkeerssituatie aan de kop van het kanaal. Daarnaast stellen we een fietsbrug over de vesten voor. Zo verbinden we de noord-zuid as doorheen het centrum met de strategische spie en de oostelijke wijken (14). Deze verbinding is essentieel om de rijspoor te vermijden en een snelle verbinding te realiseren van het centrum naar de kmo-zones, woonontwikkelingen en stadsgroen in de strategische spie.

### 5.4 Wandelnetwerk

Naast fietsen is de binnenstad uiterst geschikt om meer in te zetten op wandelen. De brandgangen zorgen voor short cuts in bouwblokken. Het verbinden van de binnenstad met de groene lobben sterkt tot de aanbevelingen. De brug over de vesten kan de binnenstad ook hier verbinden met de strategische spie.

## Mogelijke acties

- ① fiets- en wandelbrug over kanaal
- ② fietsring doorheen industrieterrein
- ③ fietsring doorheen landbouw
- ④ fietsring doorheen vloeien en hooiland
- ⑤ fietsring doorheen sportcentrum
- ⑥ fietsring langs kruispunt Zuiderring//rijsweg
- ⑦ fietsring via ecorecreaduct onder spoor
- ⑧ dikke busvijverpad verbinden met station
- ⑨ kruispunt oude vaart, spoorweg veilig inrichten
- ⑩ schoolierenpad
- ⑪ schoolierenpad afbuigen naar onderdoorgang kanaal onder noorderring
- ⑫ Noord-zuid fietsverbinding door centrum
- ⑬ Oost-West fietsverbinding door centrum
- ⑭ fietsbrug over vesten
- ⑮ fietsradialen (alle steenwegen)



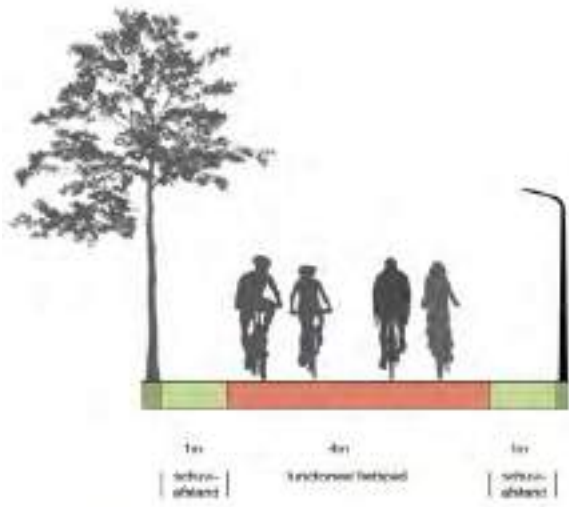
figuur 41 twee functionele fietsringen en radialen verbinden de groene lobben onderling.

## 5.5 Inrichting van fietspaden

### 5.5.1 Breedte van functioneel fietspad

Het scholierenpad dat in het verlengde van de oude vaart ligt en de toekomst zal verbinden zal uiteindelijk deel worden van de fietssnelweg f352 diksmuide leper

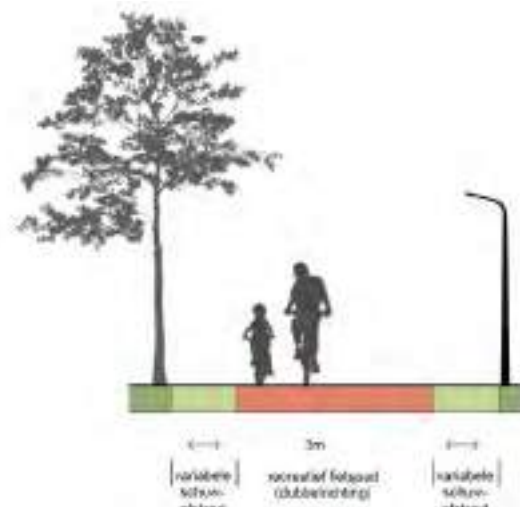
Het vele fietsverkeer dat hier verwacht wordt, moet kunnen rekenen op een minimum fietspadbreedte. een minimale breedte van 4m is gewenst. met aan de beide zijde een schuwafstand van 1m.



figuur 42 maatvoering functioneel fietspad

### 5.5.2 Breedte van recreatief fietspad

Het is aanbevolen om bij hoge fietsintensiteiten een grotere fietspadbreedte te voorzien. standaard wordt voor een enkelrichting fietspad 2m aanbevolen. een dubbelrichting fietspad 3m. daarnaast dient er ook een schuwafstand voorzien te worden van die afhankelijk is van de ruimtelijke factoren. Meer info over breedte en inrichting is te verkrijgen via <https://www.mobieltvlaanderen.be/pdf/vademecum/hfdst4.pdf>



figuur 43 maatvoering recreatief fietspad

### 5.5.3 Bermbreedte

In kader van het groene lobbenplan is het belangrijk om natuureenheden met elkaar te verbinden. door de beperkte open ruimte in de stad vormen bermen belangrijke ecologische verbindingen voor fauna en flora. Naarmate een grasberm soort- en bloemrijker wordt, neemt de betekenis voor de fauna toe. Bloeiende planten trekken veel insecten aan, zoals vlinders en hommels. In een soortenrijke grasberm komen ook allerlei andere dieren voor zoals spinnen, sprinkhanen, graafwespen, mieren enz... een rijk insectenleven trekt ook andere dieren aan zoals vogels, zoogdieren en amfibieën.

Bij de aanleg van een fietspad op een berm moet dus eerst de waarde en belang van de ecologische verbinding bepaald worden. voor het scholierenpad bijvoorbeeld, dewelke een droge ecologische verbinding is, zal er hoogstens een passage zijn van kleine reptielen.

om een minimale ecologische functie te vervullen, moet er via ontwerpend onderzoek een afweging worden gemaakt tussen natuur en fietsfunctionaliteit. We zouden als aanname alvast kunnen stellen dat de minimum ecologische bermbreedte van het scholierenpad 1,5 meter moet bedragen en continue moet kunnen doorlopen langs minimum één zijde van het fietspad. de verbinding kan deels samenvallen met de schuwafstand en moet natuurwaardes verbinden. het ecologisch beheer van deze bermverbinding kan gericht zijn op een bloemrijk grasland (één keer per jaar maaien) tot een ruigte (om 2 à 3 jaar maaien), afhankelijk van de omliggende natuurwaardes.

#### 5.5.4 f i e T s BRUG

de nieuwe fiets- en wandelbrug over het vestenlandschap van Ieper vormt een belangrijke schakel in een ruimer bovenlokaal netwerk van fietsen door de stad. dit onderstaande voorbeeld, de nieuwe fiets- en voetgangersbrug aan de watersportbaan in Gent toont hoe de slanke vormgeving en materialisatie landschappelijk integreerd wordt. de aangelanden van de brug integreren naadloos met de oevers van de watersportbaan. een soortgelijke inpassing kan een inspiratie zijn voor Ieper.



figuur 44 ontwerp fietsbrug Watersportbaan, Gent

#### 5.5.5 f i e t s e n d o o r h e t w a t e r

een andere mogelijkheid is een fietsverbinding realiseren door het water. een fietsverbinding dwars door het water heeft visueel een nog minder grote impact in het landschap dan een brug. Bovendien vormt het een unieke fietservaring in de stad. de locatie van de gewenste fietsverbinding in Ieper leent zich tot het uitwerken van deze mogelijkheid.



figuur 45 fietsen door water in Limburg

## 6 r UIMte voor recrea t le

elke leperling verdient voldoende groen op afstand van zijn woning. Aan de hand van de tabel (figuur 51) kunnen we nagaan of wijken voldoende groen hebben. hiervoor verdelen we het groen in leper op in drie categorieën, van buurtgroen, over stadsdeelgroen (incl. wijkgroen) en stadsgroen. Zo kunnen we via de groene cirkels op de kaarten nagaan nagaan welke woningen er binnen de 400m afstand tot buurtgroen vallen. daarnaast moet er op 1600m stadsdeelgroen en op 3200m stadsgroen aanwezig zijn. aan deze richtlijnen zijn ook minimale oppervlaktes gekoppeld, waardoor we per wijk kunnen achterhalen of er voldoende groen is (figuur 50). Als we leper analyseren dan merken we volgende elementen op:

we zien een tekort aan buurtgroen in het oosten, noorden en westen van de binnenstad (figuur 47).

de twee geplande parken (Reigersburgpark (11) en het j an Ypermanpark (2)) kunnen dit tekort opvangen, zoals in het structuurplan ook wordt aangegeven. ook in het noordelijke deel van de binnenstad is er te weinig buurtgroen aanwezig, maar dat komt dan weer door de hoge bevolkingsdichtheid ten opzichte van de oppervlakte groen. een park aan de leperlee (12) kan dit tekort deels opvangen, alsook een vergroening van het stadscentrum (13).

### 6.1 BARRIèRes

daarnaast merken we op dat de stad in twee wordt gedeeld (figuur 48). de spoorweg en de zuiderring vormen een barrière in de stad. hierdoor kunnen de westelijke wijken niet tot bij het vestenlandschap. een betere verbinding onder de spoorweg en zuiderring door kan deze wijken verbinden met het groen. de herinrichting van de lizerwegbeek naar een ecorecreatieve verbinding, sterkt tot de aanbevelingen.



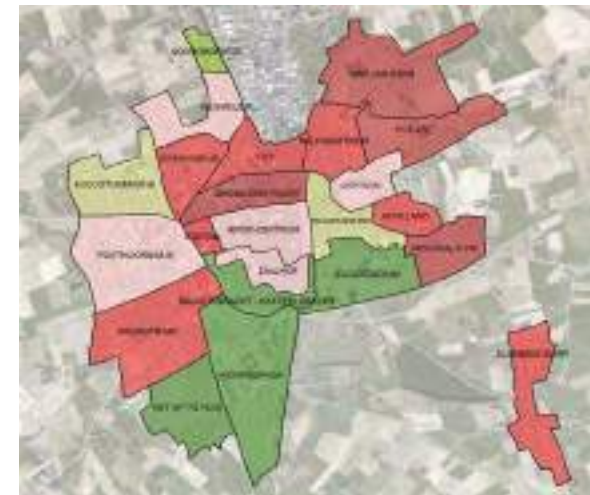
f iguur 46 Buurtgroen komt het minst voor in het noordoosten van de stad. (legende zie bijlage)



f iguur 47 h et wijk- en stadsdeelgroen voorziet zo goed als heel de stad, al is er een sterke noord-zuid opdeling door de spoorweg en o dstrijderslaan.



f iguur 48 d e verdrongen weide is stadsgroen en bedient inwoners van heel leper. al vormt de ring hier ook een barrière om het gebied te bereiken.



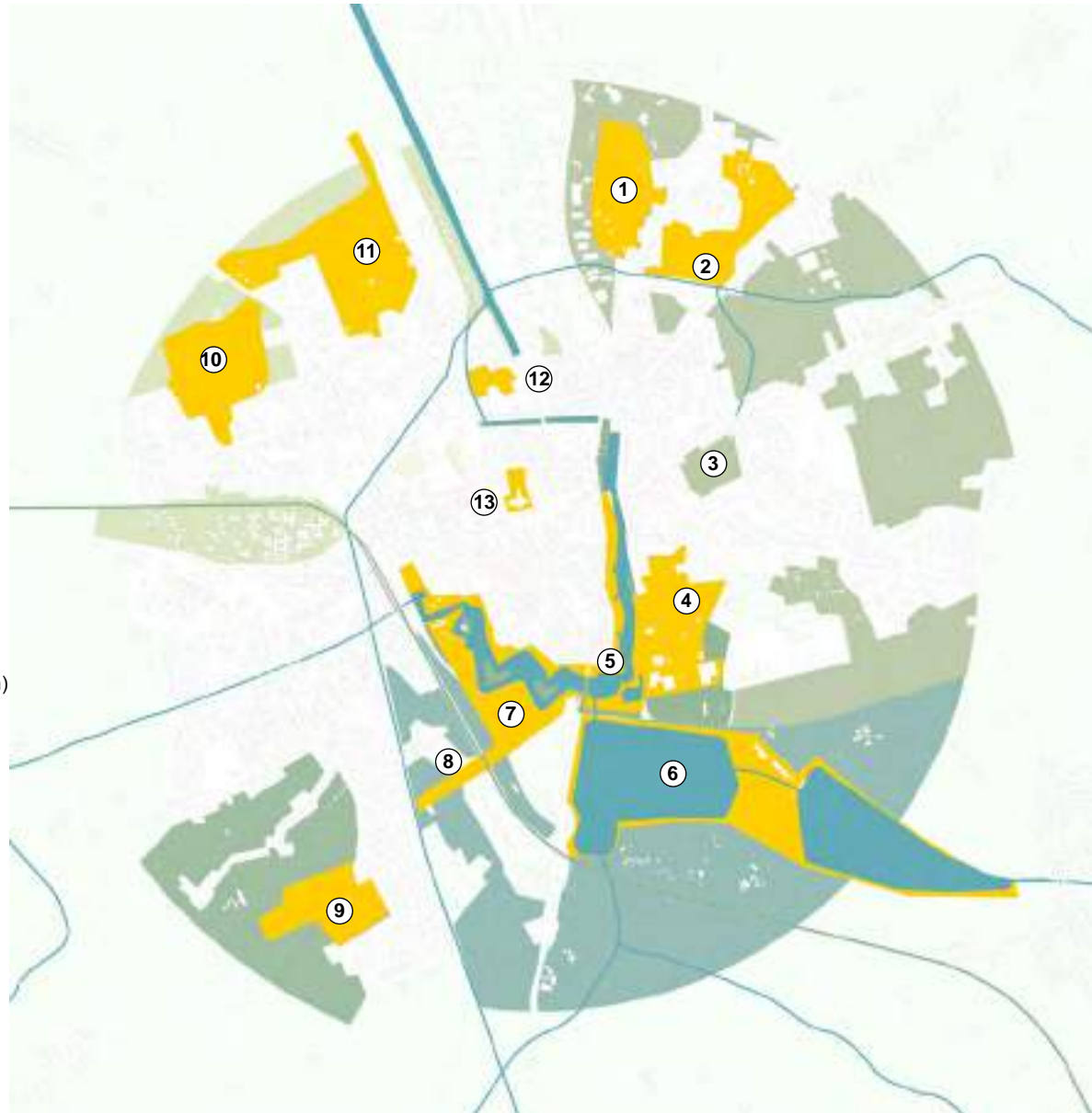
f iguur 49 Hoeveelheid groen per inwoner. (legende zie bijlage)

Mogelijke acties

- ① Golf (privaat groen)
- ② Jan Ypermanpark (buurtgroen)
- ③ Stedelijk kerkhof tot parkbegraafplaats inrichten
- ④ Hoornwerkpark (buurtgroen)
- ⑤ Vesten intramuros (buurtgroen)
- ⑥ Verdrongen Weide en Zillebeekvijver (stadsgron)
- ⑦ Vestenlandschap extramuros (stadsdeelgron)
- ⑧ IJzerwegbeek als ecorecreatieve verbinding
- ⑨ Tortelbos (stadsdeelgron)
- ⑩ Sportpark Veurnseweg (buurtgroen)
- ⑪ Reigersburg: landbouwpark en klimaatbos (stadsdeelgron)
- ⑫ Leperlee-kanaalpark (buurtgroen)
- ⑬ Astridpark en omgeving (buurtgroen)
- ⓧ Hondenuitloopweide (locatie nog te bepalen)

Niveau	Abstand (m)	Oppervlakte (ha)	Abstand (m)	m <sup>2</sup> /inw
Buurt	400	1-10 (parken >0,5ha)	150-400	4
Wijk	600	10-30 (parken >5ha)	400-600	6
Stadsdeel	1900	30-60 (parken >10ha)	800-1800	16
Stad	3200	60-250	1600-3200	32
Stadsregio	6000	200-500+	3200-6000	

figuur 50 groennorm tabel



figuur 51 recreatief netwerk in de stad Leper



## 6.1 BOUWs TeNeN

### 6.1.1 kLImAATBOs

de realisatie van een klimaatbos in het noorden van de stad kan een belangrijke bouwsteen in de versterking van het groen-blauw netwerk vormen, maar ook binnen recreatie.

de opzet voor een klimaatbos in edegem was het oorspronkelijke overstromingsgebied in te richten als deels vochtige zone en deels nieuw bosgebied voor wandelaars en fietsers. de gemeente kreeg subsidies van Vlaanderen voor de realisatie van dit klimaatbos. het bos zorgt bovendien voor een grote co<sub>2</sub> compensatie en reductie.



figuur 52 klimaatbos edegem

### 6.1.2 LANd BOUWPARK

niet overal kan, noch is het wenselijk, landbouwgrond worden heringericht naar natuur of recreatie. daarom vormt een landbouwpark de ideale manier om te genieten van een kleinschalig landbouwlandschap. een mooi voorbeeld voor het landbouwpark aan de augustinusbeek is het landbouwpark in oostende. Met het landbouwpark 't uinen van stene' wil de stad oostende een nieuw soort 'landschapspark' ontwikkelen als onderdeel van het 'groen lint'. de groene gordel rond de stad Oostende is vooral bekend als fiets- en wandellint. Als innovatief landbouwpark wordt t uinen van stene daarin een belangrijke nieuwe publieke ruimte.

het projectgebied vormt vandaag met zijn 35 hectare de overgang tussen de bebouwing en het open landbouwlandschap.

vandaag is de afstand tussen de producent van voedsel en de consument ervan, zowel ruimtelijk als mentaal, vaak heel groot. het ontwerp van het nieuwe landbouwpark moet klassieke parkfuncties, zoals natuur, landschapsbeleving, recreatie, erfgoed en waterberging, laten samensporen met nieuwe vormen van stadsnabije landbouw, waardoor de stad en de landbouwsector weer dichterbij elkaar komen.



figuur 53 landbouwpark oostende

### 6.1.3 Sportpark

Op het voormalig militair domein Bulka ontwerpt OmGeVING een nieuw sport- en recreatiecentrum voor Boechout en vromde. via een intensief participatief proces met de betrokken verenigingen zijn het gewenste programma en de ruimtelijke compositie van het gebouw en het park vastgelegd.

de nieuwe sporthal wordt tegen de loodsen van het naastliggende containerpark gebouwd. daardoor blijft er voldoende ruimte over voor een sportpark dat het achterliggende natuurgebied laat doordringen tot aan

de straat. het sportpark bestaat uit een natuurgrasveld met voorzieningen voor speer-en discuswerpen en twee kunstgrasvelden. daarnaast zijn er zes petanquevelden, een finese piste en een sprintpiste van 110 meter in het park voorzien.

Het achterliggend natuurgebied infiltreert in het park door het sporadisch toevoegen van bomen aan de randen en doorgaande wandelroutes in het park. het regenwater wordt opgevangen in landschappelijke grachten die rond het terrein zijn aangelegd. Zij vormen tevens een natuurlijke afsluiting.



figuur 54 sport- en recreatiedomein Boechout (OmGeVING)

### 6.1.4 Speelbos

In het speelbos sahara kunnen kinderen vrij van de paden afdwalen om volop te ravotten. Maar je vindt er ook wilgenhutten, een 25 meter lange tunnel, een stepping stonepad, een natuurlijk speelveld en een ringwerp- en balspel. originele, unieke speelelementen die de fantasie van je kind zullen aanwakkeren.



figuur 55 speelbos sahara, limburg

## 7 RUImTe VOOR HOGeR BOUWeN

strategische verdichting is voor leper als stad een kans om ook een ander aanbod te ontwikkelen op de woningmarkt. vrijstaande villa's en het landelijke wonen kent een groot aanbod in de streek. Maar de plek om het leper van de 21ste eeuw te ontwikkelen dat terzelfdertijd stedelijk en landschappelijk kan bijdragen, zijn schaars. een woonwijk op mensmaat waar voorzieningen op wandelafstand gekoppeld zijn aan een grote bereikbaarheid met allerlei vormen van mobiliteit is een unieke kans. daar zijn er redenen om ook over middelhoogbouw te denken.

we stellen voor deze verdichting nooit los te zien van de visie voor de groenlobben. het versterken, behouden en verbinden van de groene lobben is een belangrijke meerwaarde die we nastreven in een verdichtingsproject. In het ontwerp onderzoek en de ateliers met de administratie, bestuurders en andere stakeholders werden een aantal zones aangeduid die als bijzondere ontvangstlocaties voor toekomstige groei ingezet kunnen worden. elk hebben ze een bijdrage te leveren aan de groenlobbenvisie en de toekomst van de leefbare stad.

daarnaast zijn er ook verbeteringsopgaven voor de andere gebieden. de binnenstad moet een omkeer inzetten om de verhardingsgraad terug te dringen. woonwijken buiten het centrum (vaak verkavelingen) maken in de komende decennia een transformatiegolf mee omdat ze toe zijn aan renovatie. dat is een kans om na te denken over een meer klimaatrobuste woonwijk, zelfs met lagere dichtheden.

ook voor de bestaande bedrijventerreinen is er nood aan een meer efficiënt ruimtegebruik. Hoe deze zones zullen door evolueren naar een 21ste eeuwse stedelijke economie maakt geen deel uit van deze studie, maar is wel een bijzondere opgave voor de stad. een kans om een stedelijke gemengde economie te koppelen aan beter mobiliteitsgedrag en ruimtelijke meerwaarden.

### 7.1 mldde LHOOGBOUWkAART

hiernaast vindt u overzicht van de bouwhoogtemogelijkheden per gebied.

het is belangrijk om de bouwhoogtemogelijkheden per project te kunnen blijven beoordelen, rekening houdende met zijn specifieke ruimtelijke en juridische context. daarbij vormt de erfgoedwaarde een afwegingselement zowel op niveau van het project als in de ruimere omgeving. Binnen zichtassen dient het zicht op de historische stadskern gevrijwaard.



### BINNeNs TAd VeRGROeNeN eN VeRkOeLeN

Intramuros wordt gekenmerkt door de 'leperlaag' van maximum 4 bouwlagen. de verhardingsgraad is erg hoog, wat heel wat uitdagingen voor het stedelijk klimaat stelt. toekomstige projecten werken mee aan een vergroening, ontpitting en leefbare binnenstad in een erfgoedcontext.

projecten kunnen meer bouwlagen krijgen als dat meerwaarde oplevert voor het publiek domein of de klimaatrobustheid van de stad.

### VeRkAVeLINGeN IN WOONGeBled

Buiten het centrum geldt een 2 tot 3 bouwlagen standaard. de woonwijken zijn te autoafhankelijk om grote verdichting mogelijk te maken. Bovendien vallen veel van deze wijken onder de te vrijwaren zichtassen van de leperboog naar de binnenstad. projecten die echter aantonen dat ze bouwen aan de groenlobben, kunnen met het rood voor groen principe hoger gaan. hiervoor dient een grote meerwaarde voor de omgeving gecreëerd te worden en kan dit enkel overwogen worden waar dit ruimtelijk wenselijk is (zichtassen vrijwaren, schaduwvorming, harmonie met bebouwing,...).

langs de invalswegen wordt er historisch gezien al hoger dan 3 bouwlagen gebouwd. toekomstige ontwikkelingen moeten zich inpassen in de context.



strategische locaties om te ontwikkelen voor de toekomst

Drie zones springen eruit om in aanmerking te komen om hoger te bouwen. Namelijk de strategische spie aan het station, de kop van het kanaal en de lob van de Veurnseweg. De gebieden worden hier uitgelicht omdat ze deel uitmaken van een te versterken groene lob en goed bereikbaar zijn met duurzame vervoersmiddelen. In deze zones kan een hoger accent worden onderzocht waarbij de onderzoeksgrens wordt bepaald op 10 bouwlagen. Deze ontwikkeling moet gekoppeld worden aan de realisatie van de groene lob.

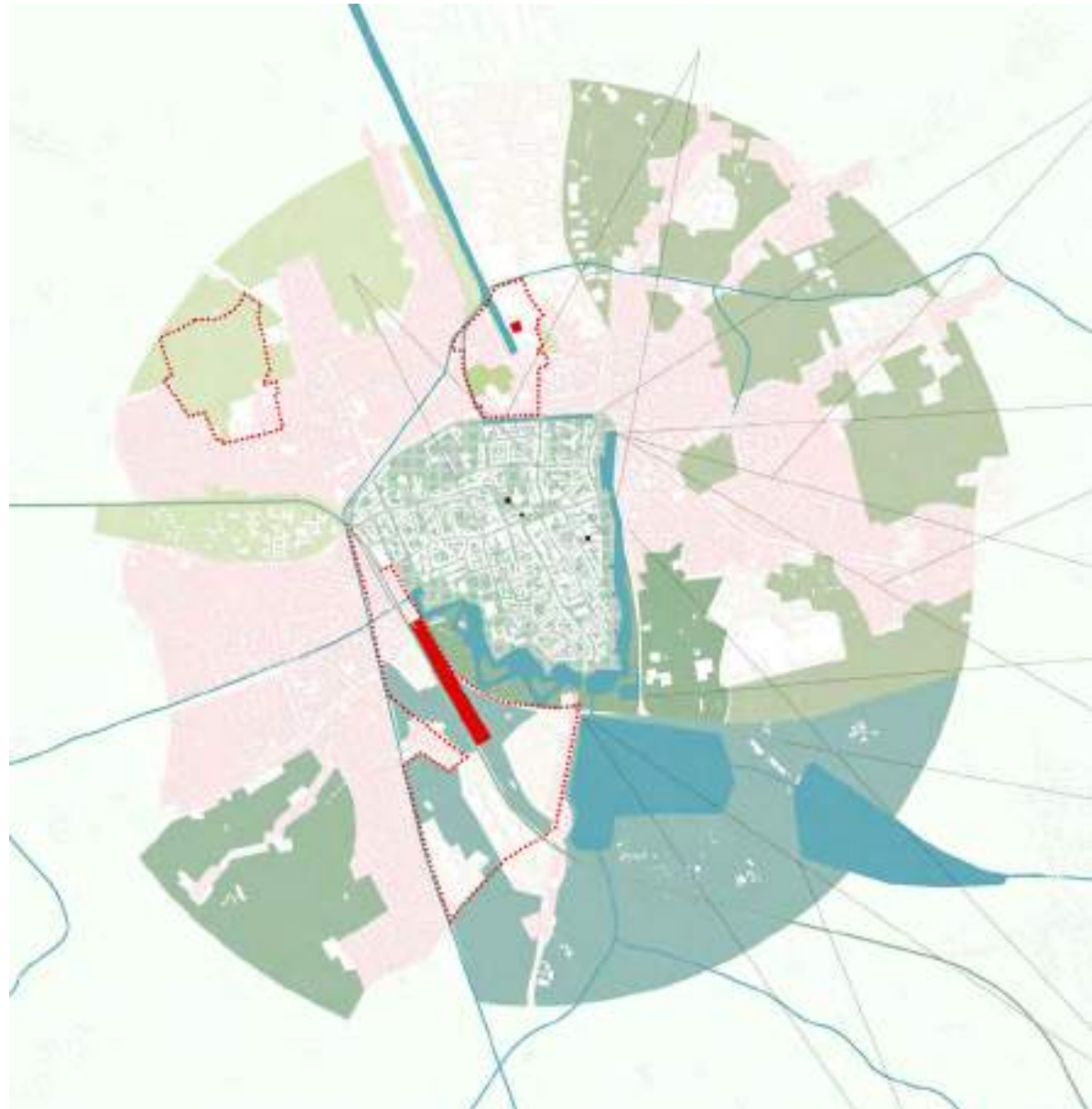


hoger en groener : Ieper van de 21ste eeuw

Aan de noordzijde van de strategische spie, tussen het station en de Triangel is er ruimte om een Ieper voor de 21ste eeuw te ontwikkelen. Deze zone is goed verknoopt met het openbaar vervoer, ligt midden in een groenlob en nabij het historische centrum. In deze zone kan er gekozen worden voor enkele hoogbouwaccenten tot 10 bouwlagen. Dit kan echter enkel wanneer er wordt geïnvesteerd in de visielagen van de groene lob, zoals: ruimte voor water, natuur, fietsen, koelte.

Aan de kop van het kanaal moet ruimtelijk worden onderzocht wat de maximale bouwhoogte kan zijn. Hoger bouwen kan hier mits dit meerwaarde oplevert voor de omgeving, mits de vergroeningsopgave voldoende ingevuld wordt én mits er ook voldoende afstand wordt gehouden tot de woningen in de nabijheid (laagbouw).

Voor beide strategische locaties is het belangrijk een variatie in hoogte in inplanting na te streven die uitgaat van een integrale benadering op niveau van het volledige project.



figuur 56 hoogbouw is enkel toegelaten in de stadsrand waar de zichtassen op de historische stad niet worden gehinderd.

## 7.2 Inr lcht lngspr Inc lpes

om deze mogelijke verdichtingen te illustreren tonen we enkele projecten als voorbeeld van wat kwalitatieve verdichting inhoudt. h et zijn bouwstenen voor een kwalitatieve ontwikkeling van leper.

### 7.2.1 mldde LHOOGBOUW meT landschapsecolog Ische Meer waarde

op de voormalige bedrijfsite in hoboken, ontwikkelden stramien en Crepain-Binst Architecture een ambitieus stedelijk project met woningen in het groen, aangevuld met een zorgcentrum en enkele sportfaciliteiten. de site ligt op een strategische locatie om het centrum van hoboken met het natuurgebied hobokense polder en de oevers van de schelde te verbinden. f ietspaden takken aan op het bestaande weefsel en op de site wordt maximaal ingezet op berging van regenwater met infiltratievijvers en wadi's. hogere bebouwing wordt aan de randen voorzien, zodat een ruime parkzone centraal staat.



f iguur 57 Groen zuid Hoboken, s tramien i.s.m. Crepain-Binst en ARA

### 7.2.2 collect leve t Ulnen

om tegelijk verdichting en hoogwaardige groenruimten te verwezenlijken, moet er worden ingezet op gedeelde buitentuinen. In tegenstelling tot de dichtbebouwde oorspronkelijke situatie met kleine private tuinen, herbergt de nieuwe residentie Arboretum 14 woningen met een groot groen binnengebied, alsook private zonneterrassen per wooneenheid. dat deze tuinen soms zichtbaar zijn van aan de straat is een enorm voordeel.



f iguur 58 arboretum antwerpen, g eert vennix

### 7.2.3 GeBOUW ALs sCHARNIeR TUsse N sTAd en landschap

door een kleinere footprint te verwezenlijken, ontstaan meer kansen voor het ontwikkelen van kwalitatieve groenstructuren die de kwaliteit van woonprojecten verbeteren. het nieuwbouwproject l 28 in sint-Jans Molenbeek zet in op ecologische en sociale duurzaamheid. h et gebouw fungeert als baken tussen het bestaande woonweefsel en het nieuwe park 'l 28' dat aantakt op het t our en t axis park.

door compact te bouwen kunnen hoge eisen aan energie en duurzaamheid worden gesteld. In dit geval zijn acht passiefwoningen gerealiseerd die een minimum aan energie verbruiken en bijdragen aan een minimale co 2-uitstoot.



f iguur 59 L28, s int-j ans-molenbeek, B Architecten

#### 7.2.4 Meersge Zlnswon lng als hUIZen aan de straa t.

g rootschalige ontwikkelingen met meer bouwlagen kunnen in contrast staan met de omringende context, vaak als die als pioniers voor een nieuwe verdichtingsvisie in de laagbouw-wijken worden geplaatst. In het project voor een nieuw oc Mw met serviceflats in Aarschot worden de kopse gevels in het straatbeeld geplaatst met een gelijkwaardige vormtaal als de kleinere schaal van de straat. de langse gevels treden zo het bouwblok binnen, waar een interne straat ontstaat. hierrond worden individuele ruimtes georganiseerd, zodat dit een ontmoetingsplek wordt.



figuur 60 oc Mw aarschot, dvt i.s.m. drdh architects

#### 7.2.5 wonen aan een ple In

het afbreken van bestaande wooneenheden geeft meer ruimte voor publieke en sociale buitenruimtes. de nieuwe hoekwoning met vier wooneenheden van haerynck Vanmeirhaeghe architecten, Carl Bourgeois en kris coremans krijgt een sterke présence in het stratenweefsel door het drastisch verkleinen van het taartstuk en plaats te geven aan een nieuw buurtpleintje.



figuur 61 hoekwoningen k leine k erkstraat l edeberg  
Tijl Vanmeirhaeghe & Carl Bourgeois i.s.m. kris Coremans

#### 7.2.6 verd lcht lng In har Mon le Met Bes TAANde eRf GOed

Het Pandreitje in Brugge werd door architecten Haverhals heylen herontwikkeld met 75 stadwoningen en ondergrondse parking. de materiaalkeuzen en vormtaal werden afgestemd op het bestaande historische weefsel van Brugge. Bovendien wordt een hoge dichtheid verkregen (93 woningen/ha) met een hoge woonkwaliteit.



figuur 62 Pandreitje Brugge, Haverhals - Heylen



vi potent lesca



## 1 UITWERKING VOORBEELD GEBIEDEN

Omgeving en Plus Office Architects selecteerden vier gebieden waar ze de richtlijnen van deze gids op interpreteren. Dit ontwerpend onderzoek levert per gebied een schetsontwerp dat ter inspiratie kan dienen voor toekomstige bouwheren, ontwerpers, maar evengoed als basis zou kunnen genomen worden voor de Urban's.

Na de opmaak van deze gids werd opgestart eind 2018, zijn een aantal ontwerpen in de feiten achterhaald. Ze blijven evenwel een mogelijke inspiratiebron voor andere projecten. De hierna weergegeven voorstellen zijn suggesties van het ontwerpteam en geen voorafname wat betreft de finale invulling of uitwerking van deze zones. Er dient tevens rekening gehouden te worden met een aantal externe factoren zoals eigendomsrechten van derden, wijzigende omgeving, wetgeving, ...

### 1. Strategische spie

De strategische spie wordt geselecteerd omwille van haar interessante ligging nabij het station en de Zuiderring. Daarnaast ligt zij ook op de plek waar de groene lob van de verdrongen weide de stad binnenkomt. Het potentieel van een hoogbouw accent kan hier samen gaan met een hoge groene lob ambitie.

### 2. Verduurzamen van de Reigerburg

De twee groene lobben in het noordwesten staan voor een transformatie omwille van de herlocalisatie van het stadslandbouw, de ambitie voor een sportpark, klimaatbos en stadsnabije landbouw.

### 3. Jan Yperman

Hoe kan de open ruimte rond het hospitaal Jan Yperman worden ingericht zodat de buurt en de ziekenhuisgangers kunnen genieten van deze plek? Het ontwerpend onderzoek kan dienen als onderbouwing van het Urban Jan Yperman.

### 4. Collegesite

De collegesite zoekt weldra een herbestemming. In kader van deze toekomstvraag werden de ruimtelijke randvoorwaarden onderzocht. Hierbij werden suggesties gedaan tot ontpitting, vergroening en verkoeling in het stadscentrum opgenomen.