



STARTNOTA

DORPSKERN VLAMERTINGE

Gemeentelijk
ruimtelijk
uitvoeringsplan

FEBRUARI 2020

STARTNOTA

Dit document is de startnota van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Dorpskern Vlamertinge'. De startnota toont de eerste onderzoeksresultaten van het geïntegreerd planningsproces van het GRUP. Een geïntegreerd planningsproces kent 5 fases. De resultaten van elk van deze 5 fases worden geconsolideerd in een nota. De startnota is dus de eerste van 5 nota's (startnota – scopingnota – voorontwerp RUP – ontwerp RUP – RUP) die elkaar opvolgen.

In deze startnota is vooral inhoudelijke informatie over het RUP opgenomen. Voor informatie over het procesverloop en de procesaanpak verwijzen we naar de procesnota die in deze fase samen met de startnota raadpleegbaar is.

Met deze startnota en de bijhorende procesnota start het planproces voor de concrete uitwerking van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan formeel op.

Contact en info

Stad Ieper
Ter Waarde 1
8900 Ieper
info@ieper.be

Contactpersoon

Sandra Debuf
Sandra.debuf@ieper.be
+32 57 45 16 65



INHOUD

1	Historiek	06
1.1	Aanleiding en onderzoeksgebied	07
1.1.1	Boezinge als hoofddorp rond Ieper	07
1.1.2	Woonprogrammatie	08
1.2	Vooronderzoek	09
1.3	Relatie met relevante beleidsplannen en onderzoeken	10
1.3.1	Ruimtelijke structuurplan Vlaanderen (RSV)	10
1.3.2	Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)	11
1.3.3	Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV)	12
1.3.4	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)	13
1.3.5	Evaluatie en onderzoek ter ondersteuning van de West-Vlaamse woonprogrammatie	15
1.3.6	Rapport kernenonderzoek – Actualisatie NIS kernen – Provincie West-Vlaanderen	16
1.3.7	Ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden in functie van de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau aan de kust en in de Westhoek	17
2	Doelstelling	20
3	Plangebied	24
3.1	Situering	25
3.2	Bestaande planologische toestand	26
3.2.1	Gewestplan	26
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Uitvoeringsplannen	27
3.2.3	Gemeentelijke (uitvoerings)plannen	27
3.2.4	Stedenbouwkundige verordeningen	36
3.2.5	HAG	36
3.3	Historische analyse	38
3.4	Bestaande feitelijke toestand	40
3.4.1	Het plangebied	40
3.4.2	De omgeving	49
3.4.3	Ligging t.o.v. netwerken	53
4	Visie, planvoornemen en alternatieven	58
4.1	Visie	59
4.2	Planvoornemen	62
4.3	Planingrepen	64
4.3.1	Wonen	64
4.3.2	Landbouw	67
4.3.3	Bos	68
4.3.4	Overig groen	69
4.3.5	Recreatie	70
4.3.6	Overdruk	71
4.3	Alternatieven	72
4.4	Reikwijdte en detailleringgraad	73
5	Scoping	74
5.1	Gehanteerde methode	75
5.2	Het planvoornemen	76
5.3	De planvoornemens ruimtelijk gesitueerd tov referentiesituatie	77
5.4	Scoping van het milieuonderzoek	83
5.5	Conclusie	93
6	Bronnen	94

RUP – Dorpskern Vlamertinge

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

HET VERHAAL

De opmaak van RUP dorpskern Vlamertinge is een uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Stad Ieper. Het GRS werd opgemaakt en goedgekeurd in 2000. Op 8 maart 2018 werd een partiële herziening goedgekeurd. In het GRS worden tien dorpen op het grondgebied Ieper aangeduid als belangrijk en te onderzoeken, waarbij Vlamertinge één van de hoofddorpen is door o.a. de potenties voor kwalitatief wonen, de aanwezigheid van het bedrijventerrein en de bijhorende tewerkstelling. Om dit wonen verder te versterken, zijn in het GRS zoekzones voor wonen aangeduid.

In dit RUP wil de Stad Ieper de toekomstmogelijkheden voor Vlamertinge vastleggen en uitspraken doen over deze zoekzones. Het RUP van een dorpskern gaat echter niet over wonen alleen. Het plan schept ruimte voor wonen maar doet ook uitspraken over werk, mobiliteit, recreatie, natuur, landbouw etc. Deze thema's zijn op een grotere schaal en vanuit een breder perspectief onderzocht (zie ambitie-nota), om uiteindelijk te concretiseren op schaal van de dorpskern van Vlamertinge. Hoe kunnen bovenlokale thematieken opgevangen worden op lokale schaal en hoe kan daarmee ook de identiteit van het landschapsdorp Vlamertinge worden versterkt?

HET PLAN

Waarom maken we dit plan?

DOELSTELLING



De hoofdambitie voor Vlamertinge is om er een kwalitatieve woonomgeving te verzekeren voor de toekomst. De kwaliteit en identiteit van het dorp zit vandaag in enkele specifieke elementen: het kasteeldomein, omliggende landschap, de beekvalleien, het dorpshart, etc. Het is belangrijk om ervoor te zorgen dat toekomstige ontwikkelingen in het dorp sterk bijdragen aan de leefkwaliteit en identiteit van het dorp en zo weinig mogelijk van dat omliggende landschap aansnijden.

Lees meer in hoofdstuk 2 | doelstelling > p.20

Wat ging er aan dit plan vooraf?

HISTORIEK



Ter uitvoering van het GRS (herziening 2017) wordt voor Vlamertinge een RUP opgemaakt. Omdat dit RUP kadert in een groter geheel (3 RUP's: Vlamertinge, Boezinge en Elverdinge) vond een vooronderzoek plaats met als centrale vraag: 'Wat is de hoofdambitie van een hoofddorp rond Ieper?'. Het uitgangspunt hierbij is: op welke manier kan kernversterking worden aangegrepen om de identiteit van elk dorp verder te versterken?

Lees meer in hoofdstuk 1 | historiek > p.06

Over welk gebied gaat het?

PLANGEBIED



Het plangebied van het RUP is de dorpskern van Vlamertinge. Omdat dit RUP ook streeft naar een helder planologisch kader is er beslist om minstens volgende elementen op te nemen in de contouren van het RUP: alle gebieden met bestemming wonen op het gewestplan en alle geldende BPA's en RUP's in de dorpskern van Vlamertinge.

Lees meer in hoofdstuk 3 | plangebied > p.24

Wat kunnen de effecten zijn?

SCOPING



De intentie is om met dit RUP voornamelijk positieve effecten te hebben op de leefbaarheid van het dorp. Er worden op basis van dit RUP verder geen negatieve milieueffecten verwacht.

Lees meer in hoofdstuk 5 | scoping > p.72

HET PROCES

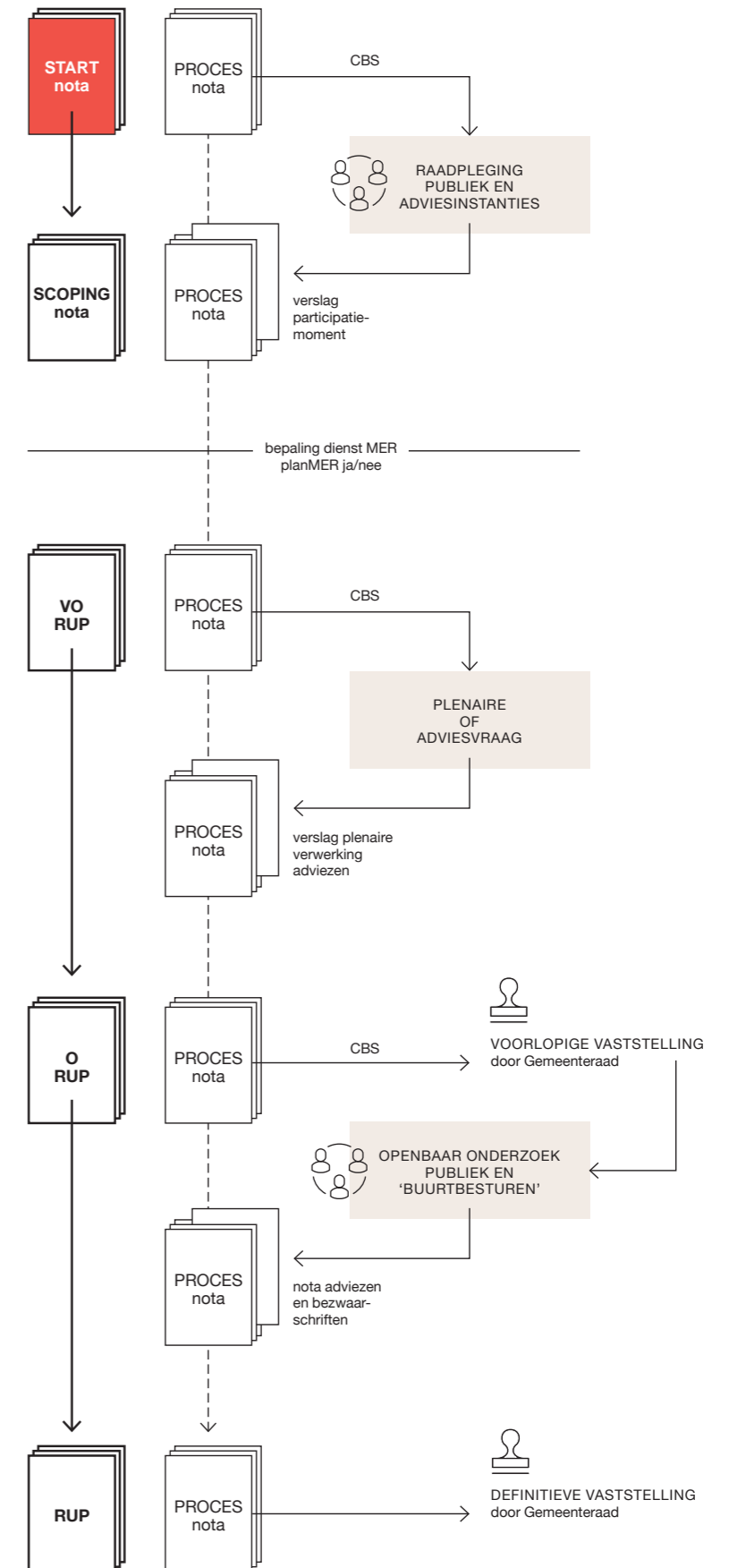
Opstarten / startnota

Het geïntegreerd planningsproces van het RUP dorpskern Vlamertinge is gestart op 08/10/2019 (met een voortraject gestart op 10/12/2018). Op dit moment is de eerste onderzoeksfase van dit RUP doorlopen. De resultaten hiervan zijn opgenomen in deze startnota. Zowel start- als procesnota zijn te raadplegen op https://www.ieper.be/startnota_grup_dorpskern_vlamertinge en https://www.ieper.be/procesnota_grup_dorpskern_vlamertinge

De raadpleging op de startnota loopt van 09/01/2021 tot 09/03/2021.

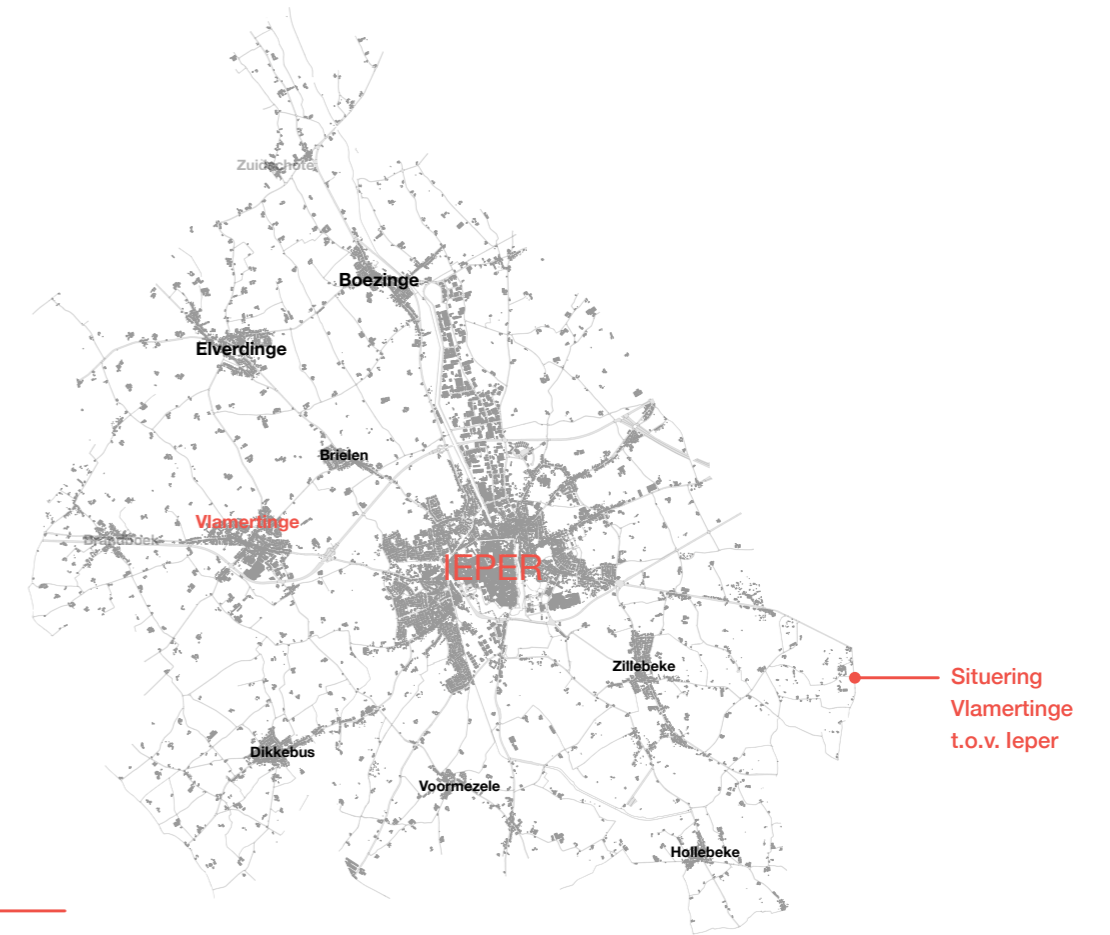
Hoe ver staat het proces voor de opmaak van het RUP?

Dit document toont de eerste fase van het RUP: startnota. Voorafgaand werd een vooronderzoek opgestart waarin de overkoepelende ambities voor de hoofddorpen rond Ieper (Vlamertinge, Boezinge en Elverdinge) zijn geformuleerd. De ambitienota kan je hier vinden https://www.ieper.be/ambitienota_vlamertinge_boezinge_elverdinge. Het planteam begeleidt het RUP-proces. Er is door het planteam beslist om de planopties in deze fase niet gedetailleerd op te nemen om de focus voornamelijk op de visie en de bestemmingen te houden. Er worden nog voldoende vrijheidsgraden open gehouden in de startnota zodat adviesinstanties, stakeholders en andere participanten de mogelijkheid hebben om inbreng te hebben in de opmaak van het plan.



1 HISTORIEK

- 1.1 Aanleiding en onderzoeksgebied
- 1.2 Vooronderzoek
- 1.3 Relatie met relevante beleidsplannen en onderzoeken



1.1 Aanleiding en onderzoeksgebied

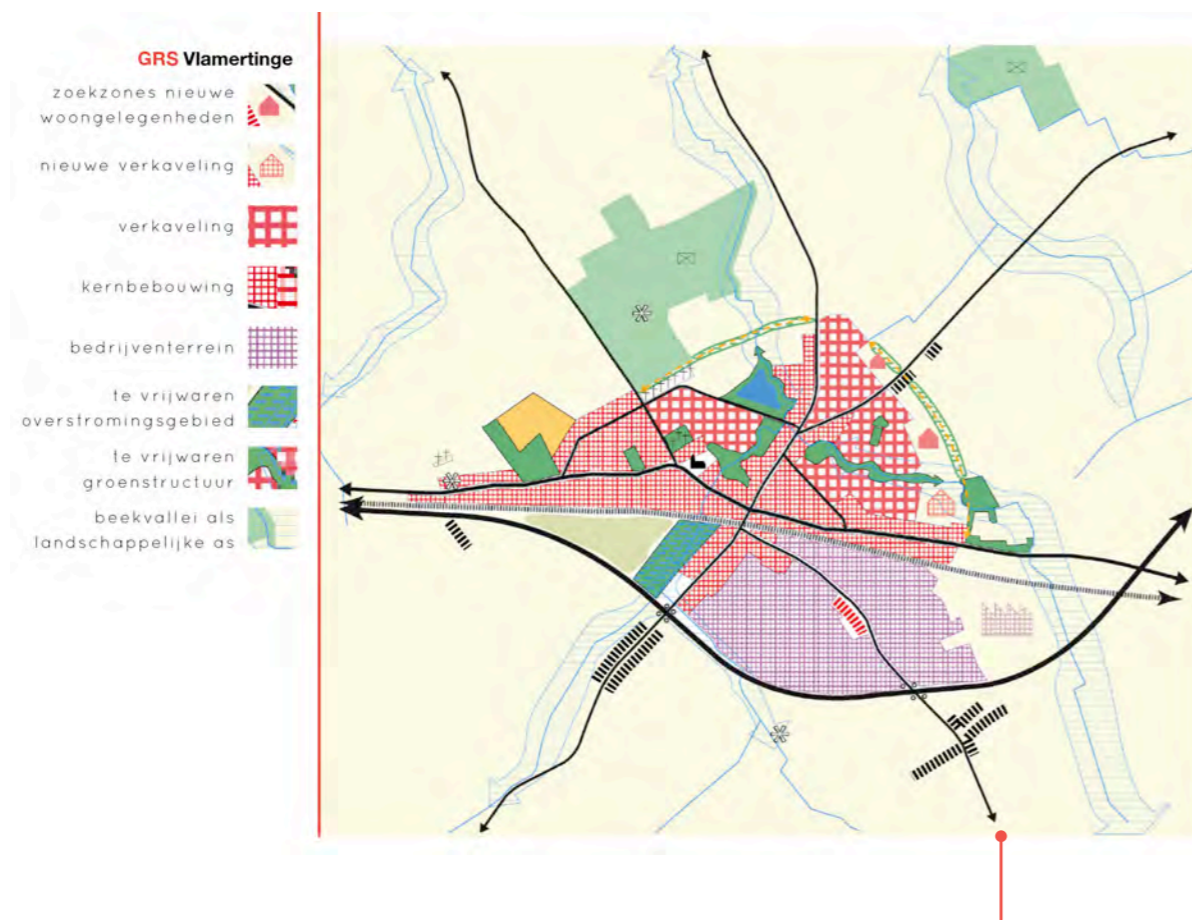
1.1.1 Vlamertinge als hoofddorp rond Ieper

De opmaak van RUP dorpskern Vlamertinge is een uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Stad Ieper, herzien in 2017. In het GRS worden tien dorpen op het grondgebied Ieper aangeduid als belangrijk en te onderzoeken. Deze dorpen worden in het GRS in verschillende categorieën ingedeeld. De indeling uit het GRS wordt overgenomen uit de herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (ter uitvoering van de bindende bepalingen in het RSV – zie 1.3). Vlamertinge, Elverdinge en Boezinge zijn de drie (van de tien) dorpen die zijn gecategoriseerd als 'hoofddorp rond Ieper'.

Deze categorie brengt enkele speciale karakteristieken met zich mee:

- Het dorp bezit een groot aantal voorzieningen (het kan worden aanzien als zelfvoorzienende kern),
- In het dorp zijn belangrijke lokale bedrijventerreinen gelegen of zijn er bedrijven met een regionale uitstraling aanwezig,
- Het dorp bestaat uit verschillende wijken met verschillende woondichtheden,
- Het dorp heeft een omvangrijk aandeel aan meer recente bebouwing,
- Het dorp is goed omsloten en biedt een vlotte verbinding met Ieper en het regionale wegennet.

Daarnaast wordt Vlamertinge gecategoriseerd als hoofddorp met de potenties voor kwalitatief wonen in de toekomst en door de aanwezigheid van het bedrijventerrein en de bijhorende tewerkstelling (zie ook 1.3.4 Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan).



GRS Ieper
Gewenste
ruimtelijke structuur
Vlamertinge

1.1.2 Woonprogrammatie

Met de goedkeuring van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) in 1997 hebben de provincies de taak gekregen om het inplannen van bijkomende woningen in goede banen te leiden: de woonprogrammatie. Deze woonprogrammatie verdeelt de woonpakketten per gemeente. De Stad Ieper heeft vervolgens in haar GRS een verdeling van het aantal wooneenheden over het stedelijk gebied (605) en over de dorpen in het buitengebied (235) voorzien. Voor Vlamertinge gaat dit om 59 wooneenheden. Dit betekent dat de Stad Ieper bijkomende woonbestemming kan creëren in de dorpskern van Vlamertinge voor 59 wooneenheden, afhankelijk van de noden en de bevolkingsprognoses, maar dit is geen verplichting.

Om deze woonprogrammatie juridisch te verankeren, schrijft de Stad Ieper de opmaak van de RUP's voor de kernen in het buitengebied in het GRS in. In het GRS is ook de gewenste ruimtelijke structuur voor Vlamertinge opgenomen, waarin twee zoekzones aan de oostzijde van het dorp zijn aangeduid waarbinnen bijkomend woonprogramma kan worden georganiseerd. Het is niet zeker dat elke zoekzone effectief ontwikkeld zal worden. De uitwerking van het RUP zal, ten opzichte van de verwachte woonneed in Vlamertinge, ook keuzes maken inzake verdichting van het reeds bebouwde gebied en/of welke zoekzones kunnen worden aangesneden.

Meer uitleg over deze woonprogrammatie wordt verduidelijkt in 1.3.3 Provinciaal structuurplan (p.12) en in de ambitienota.

1.2 Vooronderzoek

Ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS – herziening 2017) schreef de Stad Ieper in 2018 een opdracht uit voor de opmaak van drie gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de drie hoofddorpen van de stad: Vlamertinge (wonen en werken), Boezinge (wonen) en Elverdinge (wonen). In deze RUP's wil de Stad Ieper de toekomstmogelijkheden van de drie hoofddorpen rond Ieper via ontwerpend onderzoek vastleggen.

Een RUP van een dorpskern staat niet op zichzelf. Het plan schept ruimte voor wonen, werk, mobiliteit, recreatie, natuur, landbouw, etc. Thema's die op een grotere schaal en vanuit een breed perspectief moeten worden bekeken. De hoofddorpen onderscheiden zich van elkaar door hun typische lokale kenmerken, maar zijn evengoed onderhevig aan dezelfde tendensen. Daarom voegde het planteam een extra vooronderzoekfase toe aan de opdracht. Hierin werden de uitdagingen voor 'een hoofddorp rond Ieper' onderzocht. Het uitgangspunt van het planteam is:

Wat is de hoofdambitie voor de drie hoofddorpen rond Ieper?

Op welke manier kan kernversterking worden aangegrepen om de identiteit van elk dorp verder aan te scherpen?

Deze vooronderzoeksfase werd samengevat in de ambitienota en krijgt nu zijn verdere uitwerking via RUP dorpskern Vlamertinge en in een latere fase via RUP Boezinge en RUP Elverdinge.

Dit document is hier te vinden: https://www.ieper.be/ambitienota_vlamertinge_boezinge_elverdinge

Meer info over de inhoud van deze ambitienota is terug te vinden onder 2. doelstelling (p.20) en wordt geconcretiseerd bij 4.1. visie (p.58).

1.3 Relatie met relevante beleidsplannen en onderzoeken

1.3.1 Ruimtelijke structuurplan Vlaanderen (RSV)

De Vlaamse Regering heeft op 23.09.1997 het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) definitief vastgesteld. Op 12.12.2003 en op 17.12.2010 werd het RSV herzien. Naast het informatief gedeelte, bevat het RSV ook een richtinggevend en een bindend gedeelte. In het richtinggevend gedeelte wordt de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen, de ruimtelijke principes en de gewenste ruimtelijke structuur uiteengezet. Hierin worden ook beleidskeuzes toegelicht en de taakstelling naar gemeenten uitgezet. Deze taakstellingen vormen de krijtlijnen waarbinnen de gemeentelijke ruimtelijke visie zich kan ontwikkelen. Het bindend gedeelte bevat bepalingen naar de drie beleidsniveaus (gewest, provincie en gemeente) waarvan niet kan worden afgeweken.

Elementen uit de 'gewenste ruimtelijke structuur voor Vlaanderen' van belang voor Vlamertinge

De gewenste ruimtelijke structuur voor Vlaanderen werd opgebouwd aan de hand van een specifiek beleid voor de vier structuurbepalende componenten op Vlaams niveau:

- De stedelijke gebieden (en stedelijke netwerken)
- Het buitengebied
- Gebieden voor economische activiteiten
- Lijninfrastructuren

Een deel van Ieper wordt aangeduid als buitengebied, wat vraagt om een specifiek 'buitengebiedbeleid'. Er worden verschillende doelstellingen vooropgesteld waaronder: versnippering door oneigenlijk gebruik tegengaan, ontwikkelingen bundelen in de kernen van het buitengebied, gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteiten bereiken, streven naar een bufferfunctie van het natuurgebied ten opzichte van de aangrenzende functies, etc. Voor de verschillende structuurbepalende componenten van het buitengebied worden ontwikkelingsperspectieven voorgesteld. Enkele belangrijke perspectieven voor Vlamertinge worden hieronder meegegeven:

Natuurlijke structuur:

- Ontwikkeling van beken en rivieren in relatie met de omgevende valleien
- Herwaardering van bestaande bossen en bosuitbreiding

Agrarische structuur:

- Landbouwbedrijfsvoering zowel kwalitatief als kwantitatief in stand houden, waarbij ook een deel van het landbouwgebied tegelijkertijd een belangrijke ecologische functie kan krijgen.

Nederzettingsstructuur:

- De nederzettingsstructuur in het buitengebied staat in nauwe relatie met de andere structuurbepalende elementen van het buitengebied en het landschap.
- Binnen de nederzettingsstructuur wordt een differentiatie aangebracht in kernen (hoofddorp en woonkernen), linten, bebouwd perifeer landschap en verspreide bebouwing. Onder andere volgende ontwikkelingsperspectieven worden vooropgesteld:
 - Van de bijkomende behoefte aan woongelegenheden concentreren in de kernen van het buitengebied. De toewijzing per kern dient door de provincie te gebeuren.
 - Concentreren van wonen en werken in de kernen van het buitengebied. Kwaliteit is hierbij belangrijk, veeleer dan kwantiteit.
 - De bestaande huisvestingsmogelijkheden moeten maximaal worden benut, er moet worden gestreefd naar een gedifferentieerd woningvoorraad, een voldoende woningdichtheid en een aantrekkelijke woonomgeving.
 - Lokale bedrijventerreinen moeten in principe aansluiten bij de hoofddorpen.
 - Geen verdere groei van linten en verspreide bebouwing.

Landschap:

- Met betrekking tot het landschap geldt het behoud en de versterking van de diversiteit en herkenbaarheid van de verschillende landschappen in Vlaanderen. Ruimtelijke ingrepen moeten worden beoordeeld op hun landschappelijke impact t.o.v. de structurerende landschapselementen en -componenten. In bepaalde gevallen is het landschap zo waardevol dat het behoud en de verdere ontwikkeling ervan moet worden verzekerd.

Spoorinfrastructuur:

- De spoorlijn Kortrijk – Ieper – Poperinge (lijn 69) behoort niet tot het net van de (inter)nationale verbindingen op Vlaams niveau. Het behoort wel tot het regionale spoorwegennet voor goederen- en personenvervoer.

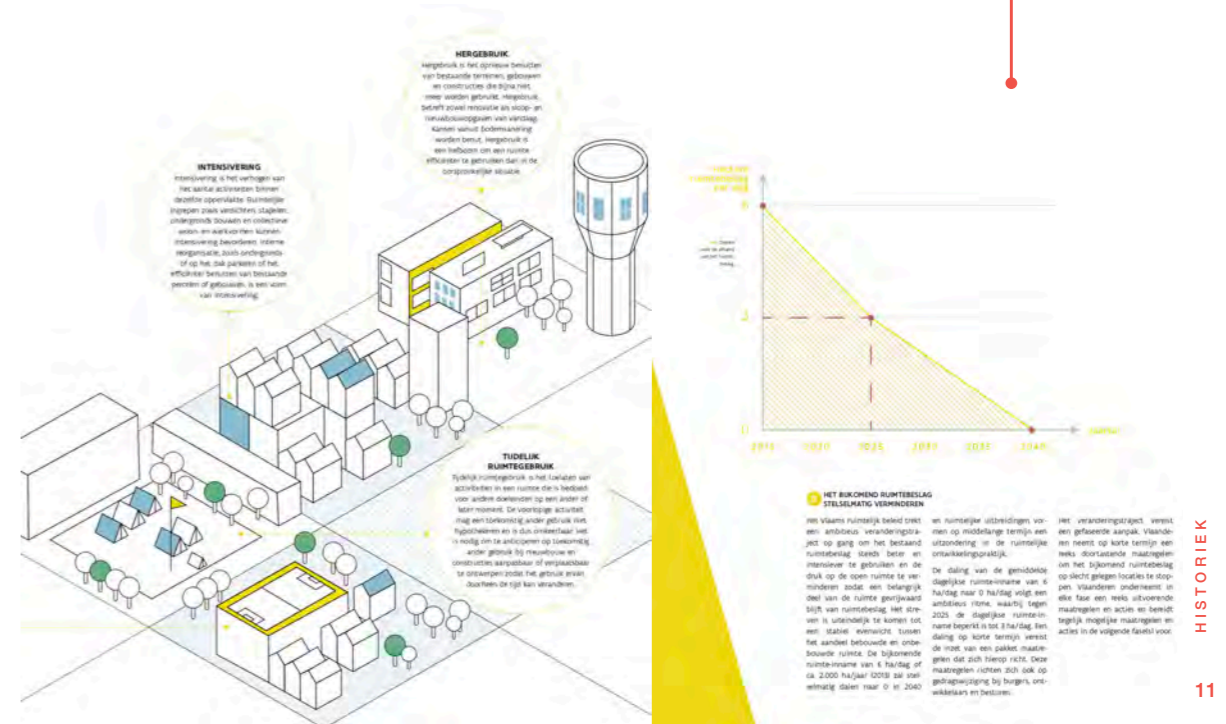
Elementen uit de 'bindende bepalingen' met betrekking tot Vlamertinge

Taakstelling	Bevoegde instantie
Selectie hoofddorpen en woonkernen	Provincie
Kwalitatieve taakstelling inzake bijkomende woongelegenheden in de kernen van het buitengebied	Provincie
Afbakening van regionale bedrijventerreinen voor structuurondersteunend kleinstedelijke gebieden	Provincie
Afbakening lokale bedrijventerreinen	Gemeente
Afbakening terreinen voor historisch gegroeide bedrijven	Vlaams Gewest

1.3.2 Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)

De Vlaamse Regering keurde op 30.11.2016 het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. Vervolgens op 20.07.2018 keurde de Vlaamse Regering de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. Dit zijn belangrijke stappen zodat het BRV in de toekomst het RSV zal vervangen.

Strategische visie BRV



In het BRV heeft de Vlaamse Regering als doel om het bestaand ruimtebeslag beter te benutten en zo de druk op de Vlaamse open ruimte te verminderen. In het BRV wordt vooropgesteld dat het huidige ruimtebeslag van 6 hectare per dag wordt teruggedrongen naar maximaal 3 ha per dag in 2025. Er wordt gestreefd dat er in 2040 geen nieuwe inname van open ruimte mag plaatsvinden. De ontwikkeling van nieuwe woningen, werkplekken en voorzieningen zal dus meer en meer moeten gebeuren op goed gelegen locaties in onze steden en dorpen. In de meeste gevallen kan dat met beperkte ingrepen zoals het opsplitsen van grote woningen of kavels. Op een beperkt aantal plaatsen kan dat betekenen dat er voor hoogbouw wordt gekozen om een sterke verdichting te realiseren. Deze principes vormen de krijtlijnen voor het RUP dorpskern Vlamertinge, vertaald op maat van het dorp.

1.3.3 Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV)

Het Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) is op 06.03.2002 door de Vlaamse minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening goedgekeurd. Een gedeeltelijke herziening werd goedgekeurd op 11.02.2014 en op 28.02.2019 werd het ontwerp van de tweede partiële herziening van het PRS West-Vlaanderen voorlopig vastgesteld door de provincieraad.

De ruimtelijke visie voor de provincie West-Vlaanderen gaat uit van de ruimtelijke verscheidenheid. Door de ruimtelijke versnippering van activiteiten en infrastructuur dreigt de ruimtelijke kwaliteit verloren te gaan. De provincie koos daarom om de ruimtelijke verscheidenheid te behouden en te versterken. Hierdoor worden voor de structuurbepalende componenten op provinciaal niveau ontwikkelingsperspectieven toegekend die verschillend zijn naargelang het gebied waarin deze elementen gelegen zijn. Hierbij wordt telkens rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit.

Verdeling van het aantal wooneenheden

– taakstelling op regionaal marktniveau aangeleverd door de provincie

Een belangrijke krachtlijn uit het RSV is dat de provincie vanaf 2012 de woonprogrammatie van de gemeente zal opstellen en berekenen. Provincie West-Vlaanderen is hierdoor, binnen de krijtlijnen van het RSV, de studie regionale woningmarkten opgestart. Binnen deze studie zijn de regionale woningmarkten op basis van verhuisbewegingen binnen de provincie afgebakend. Het resultaat van de studie is een kaart met 22 geoperationaliseerde regionale woningmarkten. Naast het louter bepalen van de grenzen van de regionale woningmarkten, worden ook de bevolkingsprognoses tot 2022 toegepast op deze regionale woningmarkten. Op basis van prognoses van Studiedienst Vlaamse Regering (SVR) en prognoses in het kader van Europese DC Noise project, is de behoefte aan wooneenheden in de provincie West-Vlaanderen in 2017 en 2022 geraamd en geremodelleerd naar de regionale woningmarkten.

Voor de woonprogrammatie wordt gewerkt met bruto- en netto-pakketten. Er wordt gestart met een bruto taakstelling in twee planperiodes (2012-2017 en 2017-2022). Op de bruto-taakstelling worden verschillende bewerkingen uitgevoerd. Enerzijds wordt er een onderverdeling gemaakt tussen het stedelijk en buitengebied. Van de totale bruto-taakstelling wordt 72% voorzien in het stedelijk gebied, de overige 28% wordt in het buitengebied geplaatst. Om van de bruto-taakstelling tot het uiteindelijk netto-pakket te komen, wordt ook afgetopt op basis van de verwachte bevolkingsevolutie en wordt er rekening gehouden met een frictieleegeestand (leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt te doen functioneren). Alle bewerkingen en verdelingen tussen de verschillende gebieden resulteert in verschillende toegekende wooneenheden per planperiode:

	2012 – 2017	2017-2022	TOTAAL
stedelijk gebied	458 WE	147 WE	605 WE
buitengebied	179 WE	57 WE	235 WE

De netto-pakketten zijn van toepassing voor het hele grondgebied Ieper. De Stad heeft vervolgens zelf in haar GRS een verdeling van het aantal wooneenheden over de dorpen in het buitengebied voorzien. Deze netto-pakketten worden toegelicht in 1.3.4. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (p.13)

1.3.4 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)

Het eerste GRS Ieper werd met het MB goedgekeurd op 02.10.2000. De herziening van het GRS werd definitief vastgesteld door de Gemeenteraad van 04.12.2017 en goedgekeurd door de Deputatie op 08.03.2018.

Hieronder worden enkel de belangrijke elementen voor Vlamertinge toegelicht.

Informatief deel

In de ruimtelijke toekomstvisie van het GRS wordt een duidelijke ambitie naar voor geschoven: zowel de Stad Ieper als de buitenkernen moeten zich verder kunnen ontwikkelen, rekening houdend met hun kwalitatief open buitengebied.

Ongeveer 18% van het totaalaantal woningen en het aantal inwoners bevindt zich in één van de drie hoofddorpen (Vlamertinge, Elverdinge en Boezinge). Gekeken naar het voorzieningenniveau en de aanwezige bedrijven, wordt er een onderscheid gemaakt tussen Vlamertinge enerzijds en Elverdinge en Boezinge anderzijds.

Richtinggevend deel

In het richtinggevend deel wordt de toekomstgerichte wensstructuur van de hele Stad Ieper toegelicht. Voor de dorpskern Vlamertinge zijn volgende visie-elementen van belang:

Zuinig ruimtegebruik en verhogen ruimtelijk rendement

Het verhogen van het ruimtelijk rendement staat centraal: meer doen met minder ruimte wordt het uitgangspunt. Ruimtelijk uitbreiden van het stedelijk gebied of de kernen in het buitengebied zal enkel gebeuren in functie van een aangetoonde maatschappelijke ruimtebehoefte en wanneer hiervoor redelijke alternatieven via rendementsverhoging van het bestaande ruimtebeslag niet toereikend zijn. Bij elk planinitiatief dienen m.a.w. de mogelijkheden naar inbreiding te worden onderzocht alvorens over te gaan tot een uitbreidingsgerichte locatiekeuze.

Behoud en versterking van de open ruimte

Bijzondere aandacht zal blijven gaan naar een aantal homogene open-ruimtegebieden tussen Vlamertinge en Elverdinge met als ankers de Kemmelbeekvallei en de Galgebossen.

Kwaliteiten en waterbergende functie van beken

Herstel of versterking van de ecologische kwaliteiten en waterbergende functies van het beekloopstelsel, met veel zorg voor de natuurlijke oevers en bermzones. Ieper is een waterrijke gemeente waarin dit systeem de voorbije decennia sterk onder druk kwam te staan. Gevolgen zijn watervervuiling, aantasting van structuren (rechttrekkingen en verhardingen), erosie van oevers, teloorgang van fauna en flora. Op halflange en lange termijn zal worden gestreefd naar een duurzame inrichting van de 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.

Sociaal rechtvaardige mobiliteit

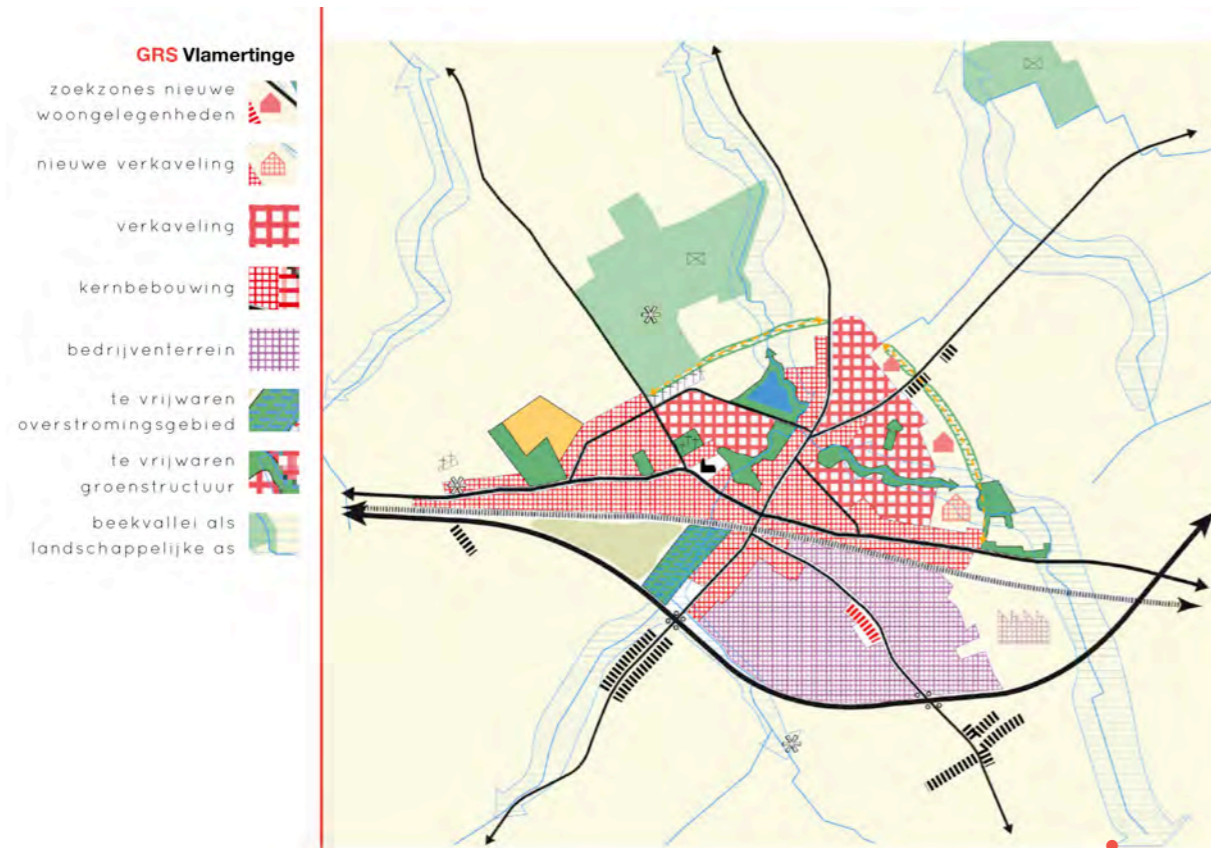
In functie van de leefbaarheid dient de automobilititeit te worden begrensd. Dit kan worden bekomen door verschillende ingrepen: het voeren van een consequent vestigingsbeleid, door bundeling en verweving van verschillende functies, etc. Er zal worden gestreefd naar complementariteit van vervoersnetwerken. Naast het openbaar vervoer zullen ook alternatieve vervoerswijzen, zoals carpooling, de nodige aandacht krijgen. Het gemeenschappelijk vervoer moet in zijn geheel de ruimtelijke voorwaarden scheppen voor een goede bereikbaarheid en mobiliteit.

Naar een kerngebonden wonen en blijvend leefbare dorpen

Hecht verbonden met het vrijwaren van de open ruimte is het huisvestingsbeleid. In eerste instantie dient de huisvestingsbehoefte te worden ingelost door het opwaarderen van de bestaande woningvoorraad en het benutten van de mogelijkheden binnen de bebouwde perimeters van het stedelijk gebied en deze van de dorpen. Inbreidingsoperaties zullen hierbij tot de uitdrukkelijke taken van de stedelijke grondregie behoren.

De grootste waarde bij het stimuleren van de leefbaarheid in de dorpen wordt gehecht aan:

- Een goed uitgewerkte woonomgeving die plaats biedt voor ontmoeting;
- Een regionaal voorzieningenaanbod in relatie tot de bereikbaarheid ervan;
- Nieuwe vormen van sociale samenwerking (belangengroepen, vrijwilligersnetwerk, etc.);
- Enkele erg diverse maatregelen gericht op specifieke doelgroepen.



Bindende bepalingen

In de bindende bepalingen van het GRS zijn belangrijke elementen opgenomen inzake verdichting. Voor de dorpskern van Vlamertinge is het van belang dat:

- Verdichting waarschijnlijk vooral verticaal kan opgevangen worden onder de vorm van appartementen, voor zover het integreerbaar is in gabariet van het dorp. Verticale verdichting moet gebeuren met veel zorg en voorzichtigheid, want dit kan druk zetten op de leefbaarheid van het dorp.
- Een prioriteitenbepaling van kernen wordt uitgewerkt waar primordiaal op verdichting kan worden ingezet, aan de hand van volgende criteria:
 - Het voorzieningenniveau
 - De aanwezigheid van werkgelegenheid (lokaal bedrijventerrein)
 - Bereikbaarheid voor openbaar vervoer
 - Afstand t.o.v. het stedelijk gebied leper
 - Identiteit van de kern (morfologische geest van het dorp)

GRS leper
Gewenste
ruimtelijke structuur
Vlamertinge

Het uitwerken van een geïntegreerd dorpenbeleid

Gelet op de veel kleinere taakstellingen voor de kernen in het buitengebied ten opzichte van het stedelijk gebied, komt de nadruk meer te liggen op de opwaardering van het bestaand

patrimonium, herinrichting van het openbaar domein, kernversterking, etc. In die optiek wordt er in het GRS gepleit voor de uitwerking van een geïntegreerd dorpenbeleid dat verder gaat dan louter ruimtelijke aspecten. Naast leefbaarheid dient dit beleid ook als doelstelling na te streven om elk dorp volgens zijn eigen karakter en eigenheid te laten ontwikkelen. Elementen die hierin aan bod kunnen komen zijn:

- Mogelijkheden tot inbreiding via principes van het witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (intensiveren, verweven, hergebruik en tijdelijk gebruik)
- Opwaarderen van de woonkwaliteit
- Omgaan met water (hergebruik/infiltratie/buffering/zuivering)
- Schone dorpslandschappen: kwalitatieve architectuur met aandacht voor de wederopbouwarchitectuur, publieke ruimte en inbedding in het landschap, zorg voor de kenmerkende plekken met een verhaal.
- Een traag netwerk (bereikbaarheid van kleinstedelijk gebied en hoofdorpen, verbinding tussen dorpen, interne ontsluiting en ontsluiting van omliggend platteland)
- Verkeersleefbaarheid
- Multimodale mobiliteit richting stadscentrum en hoofdorpen

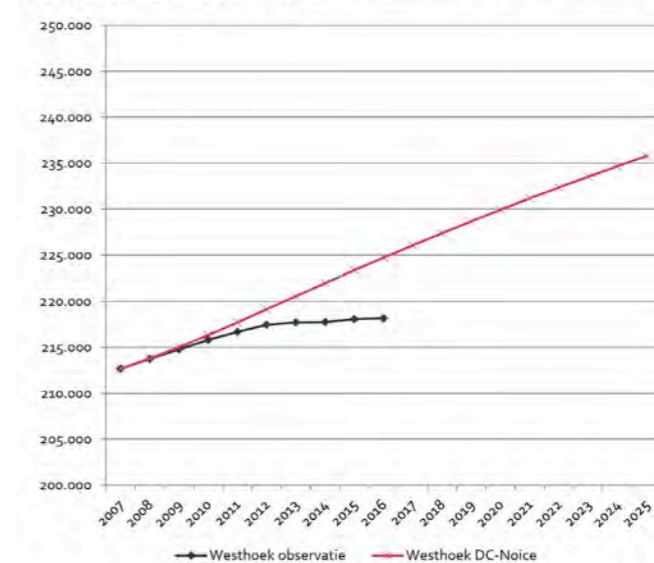
1.3.5 Evaluatie en onderzoek ter ondersteuning van de West-Vlaamse woonprogrammatie

In de woonprogrammatie wijst de Provincie West-Vlaanderen de verschillende netto-pakketten toe aan verschillende kernen. De berekening hiervan werd gemaakt voor een planperiode van 10 jaar (2012-2022) maar wordt opgedeeld in twee concrete taakstellingen (2012-2017 en 2017-2022). Halverwege 2017 werd een tussentijdse evaluatie van de woonprogrammatie uitgevoerd door Atelier Romain – VUB Interface Demography in opdracht van de provincie West-Vlaanderen, dienst Ruimtelijke Planning.

Hieronder worden enkele belangrijke elementen voor Vlamertinge uit het rapport toegelicht:

- Bevolkingsevolutie: Een vijftal jaar geleden werden er prognoses gemaakt voor de bevolkingsevolutie van de West-Vlaamse RESOC-gebieden. In het rapport worden de prognoses vergeleken met de realiteit. RESOC Westhoek wijkt sterker af van de prognoses dan de andere RESOC gebieden. Het bevolkingsaantal van RESOC Westhoek evolueerde minder gunstig dan verwacht. Voornamelijk het vertrek van jongeren (door redenen als studies of start van een beroepsloopbaan) waarna ze onvoldoende terugkeren.

Figuur 3: Vergelijking van de geobserveerde bevolkingsevolutie en de DC-NOISE prognoses per jaar – specifiek voor RESOC Westhoek



effectieve
bevolkings-
evolutie ten
opzichte van
prognose

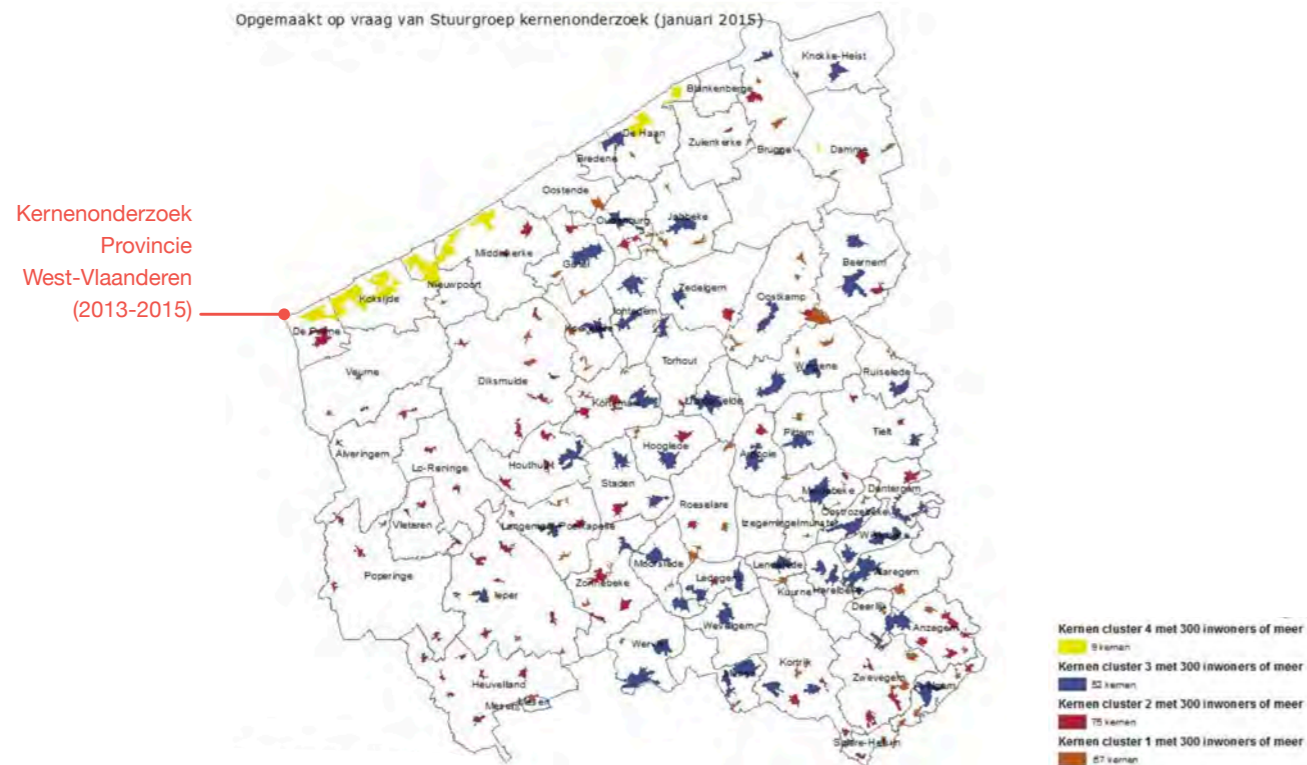
In een nota noteerde de Deputatie ook een besluit over de woonprogrammatische en de studie 'evaluatie en onderzoek ter ondersteuning van de West-Vlaamse woonprogrammatische'. Enkele elementen relevant voor Vlamertinge worden hieronder opgenomen:

- De studie toont aan dat er bij dit demografisch gestuurd scenario geen nood is aan bijkomende grondgebonden woningen. De demografie vraagt dus geen bijkomende consumptie van de open ruimte voor bebouwing.
“Willen we ons voorbereiden op de toekomst en willen we rekening houden met de demografische vooruitzichten dan is het nodig om de dichtheden af te stemmen op deze demografische tendensen (meer alleenstaanden, sterke gezinsverdunding, ...). Hogere dichtheden zullen dan logischerwijze het gevolg zijn. Er kan hierbij niet genoeg benadrukt worden dat het oude, gekende recept van ‘jonge gezinnen aantrekken’ met grondgebonden woningen niet zal werken omdat deze gezinnen er gewoonweg niet zijn. Het creëren van bijkomend woonaanbod voor jonge gezinnen kan hoogstens tot gevolg hebben dat ze elders (in de regionale woningmarkt) weggaan. Willen we als provincie futureproof zijn, dan moeten we een aanbod creëren voor de huishoudentypes die wel groeien, met name de singles en kinderloze koppels ouder dan 40. Het zijn net deze huishoudentypes waarbij de nood aan een grondgebonden woning klein is. Daarnaast wordt de vaststelling gedaan dat de huishoudensprognoses uit het verleden de realiteit overschat hebben en dat de gemeenten bijgevolg te ruim bedield werden.”

Om deze reden zal ook in het RUP dorpskern Vlamertinge rekening worden gehouden met een woningtypologie die is afgestemd op kleinere gezinnen.

1.3.6 Rapport kernonderzoek – Actualisatie NIS kernen – Provincie West-Vlaanderen

De provincie West-Vlaanderen heeft, in navolging van het RSV, de taakstelling om in het buitengebied kernen te selecteren als hoofddorp of woonkern, om ruimtelijke ontwikkeling op te vangen volgens het RSV-principe van gedeconcentreerde bundeling. In het verleden werd voor dit kernonderzoek steeds gebruikt gemaakt van de statistische sectoren, maar deze zijn gedateerd. Daarom heeft de provincie voor haar kernen een actualisatie gemaakt van de afbakening van de kernen, op basis van de bebouwde werkelijkheid (morfologische context) en juridische realiteit (juridische context).



Op basis van deze studie in de dorpskern van Vlamertinge als volgt afgebakend:

In het rapport kernonderzoek (2013-2015) wordt het statistisch onderzoek beschreven waarmee de kernen in clusters zijn onderverdeeld. In tegenstelling tot de twee andere hoofddorpen Elverdinge en Boezinge (cluster 2 kernen) selecteert dit onderzoek de kern van Vlamertinge als “cluster 3-kern” met onderstaande karakteristieken:

- Cluster 3 kernen lijken demografisch sterk op cluster 2, maar hebben een groter totaal aantal inwoners.
- Hoogste aandeel gezinnen zonder kinderen
- Gemiddeld aandeel nieuwbouwwoningen
- Lager aandeel voorzieningen per inwoner dan gemiddeld
- Hoger aandeel leerlingen dat woont en schoolloopt binnen eigen kern
- Laagst aandeel kleine ondernemingen

Dit geeft aan dat Vlamertinge het meest ontwikkelde hoofddorp van de drie is en hierdoor andere karakteristieken vertoont dan de andere twee hoofddorpen.

1.3.7 Ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden in functie van de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau aan de kust en in de Westhoek

De nieuwe BRV-logica stelt het afstemmen van mobiliteit en ruimte voorop. De kaart met de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau (Verachtert et al., 2016) is een eerste aanzet om die logica te kunnen hanteren in de praktijk. De kaart geeft voor elke plaats in Vlaanderen de mate weer waarin de plaats (1) (OV-) bereikbaar is en (2) voorzieningen heeft. Voor laagdynamische zones zoals de kust en de Westhoek biedt de kaart echter weinig houvast. De kaart suggereert dat er weinig tot geen plekken zijn in de Westhoek of in het hinterland van de kuststrook waarop dynamische ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven nog van toepassing zijn. De studie 'ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden in functie van de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau aan de kust en in de Westhoek' (Vandekerckhove, B., Van Brussel, S., Lebrun, G., Gadeyne, E., Zwerts, E., 2019) legt zich toe op een methodiek die meer differentiatie creëert en zo meer fijnmazige aanvullingen vormt op de kaart met de knooppuntwaarde op Vlaams niveau.

Knooppuntwaarde (bron: ruimte-monitor)



De meeste grote kernen in de Westhoek zijn onder te verdelen in ofwel 'grote kernen' of 'zelfvoorzienende kernen'.

Situering van onderwijs, bedrijvigheid en woonzorgcentra in de Zuidelijke Westhoek



De grote kernen van de Westhoek worden gekenmerkt door een relatief groot aantal inwoners en voorzieningen. Ten aanzien van hun ommeland spelen voornamelijk de onderwijsinstellingen een rol; naast het handelsapparaat en de andere tewerkstelling. Inzake onderwijs (kleuter en lager) en het aantal bedrijven is het opvallend dat de grote kernen van de Westhoek relatief hoog scoren ten opzichte van hun huishoudensaantal. Inzake handel komen de percentages overeen met het percentage huishoudens. Deze kernen hebben met andere woorden eerder een verzorgende rol inzake onderwijs en beperkter inzake werkgelegenheid van het ommeland.

Zelfvoorzienende kernen fungeren enkel als aantrekkingspool in functie van kleuter- en lager onderwijs. De percentages inzake bedrijvigheid liggen lager dan het percentage huishoudens.

Onderstaande tabel toont aan dat Vlamertinge, net als Passendale, zich op de wip bevindt tussen 'grote kernen in de Westhoek' en 'zelfvoorzienende kernen'. Vlamertinge is geen uitgesproken aantrekkingspool voor of tewerkstelling of onderwijs. Dit toont wel aan dat Vlamertinge op vlak van tewerkstelling en onderwijs goed scoort als hoofddorp rond Ieper.

Passendale en Vlamertinge versus de grote kernen in de Westhoek en de zelfvoorzienende kernen

Variabele	Passendale	Vlamertinge	Grote kernen Westhoek	Zelfvoorzienende kernen
Aantal inwoners	2.013	2.280	4.479	1.028
Aantal kleuters	107	101	207	60
Aantal lagere schoolkinderen	179	235	319	89
Aantal bedrijven	49	51	200	19
Aantal voorzieningen (detailhandel)	55	58	93	22

2 DOELSTELLING

De dorpen in de Westhoek staan onder druk. Een aantal van deze kernen kennen wel nog een relatief grote dynamiek, zoals de dorpskern van Vlamertinge. De hoofddoelstelling voor Vlamertinge is bijgevolg om er een kwalitatieve woonomgeving te verzekeren voor de toekomst door de kwaliteit en identiteit van het dorp verder te versterken. Het is belangrijk om ervoor te zorgen dat toekomstige ontwikkelingen in het dorp sterk bijdragen aan de leefkwaliteit en identiteit van het dorp en zo weinig mogelijk open ruimte aansnijden.

In het GRS pleit de Stad Ieper voor een geïntegreerde aanpak voor de drie hoofddorpen. Naast het opwaarderen van de woonkwaliteit, zijn het omgaan met water, het respecteren van dorpslandschappen, het erkennen van de kenmerkende plekken in het dorp, het uitwerken van een traag netwerk en het schenken van voldoende aandacht aan verkeersleefbaarheid en verbondenheid tussen de verschillende dorpen en de stad belangrijke elementen waarop de Stad Ieper wil inzetten.

De opmaak van de 3 RUP's voor Vlamertinge, Boezinge en Elverdinge is gestart met een overkoepelende fase. In die fase zijn de drie dorpen gezamenlijk in een grotere schaal en op een systemische manier bekeken. De uiteindelijke hoofddoelstelling voor de drie dorpen is een verdere doorvertaling van het GRS tot 'het ontwikkelen van kwalitatieve hoofddorpen rond Ieper'. Deze hoofddoelstelling is verfijnd in vier deelambities.

Dit onderzoek is geresulteerd in een ambitienota waarin naast de kwantitatieve analyse, de vier ambities uitgebreid worden toegelicht. De volledige ambitienota is hier te vinden: https://www.ieper.be/ambitienota_vlamertinge_boezinge_elverdinge.

De vier ambities worden hiernaast kort toegelicht met een focus op Vlamertinge:

1 Het uitbouwen en versterken van een blauwgroen en traag netwerk als drager voor het landschapsdorp in de open ruimte rond Ieper

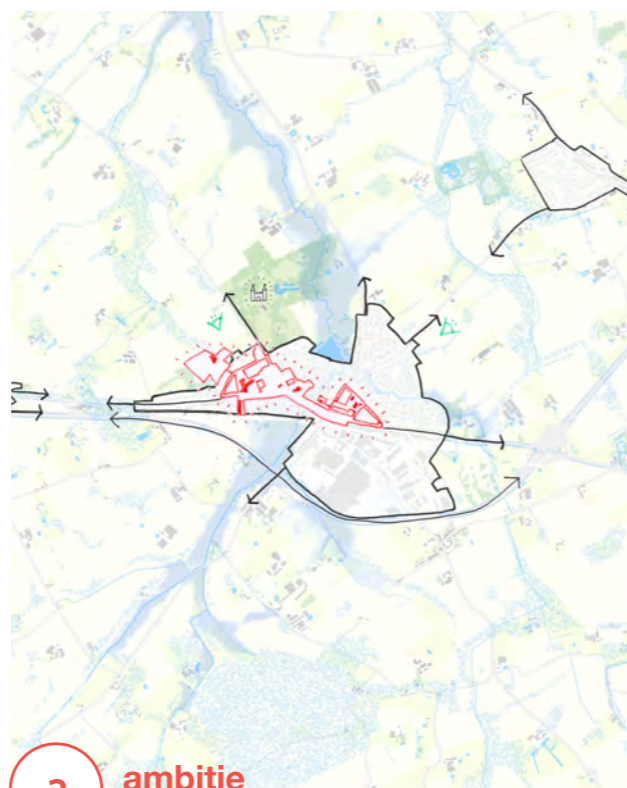
De omgeving van Vlamertinge kent een uitgesproken landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Het in stand houden van de open ruimte vraagt ook om landschapsontwikkeling waarin de noodzakelijke inrichtingsmaatregelen rond waterbeheer en ecosysteemherstel worden uitgevoerd. Voor Vlamertinge is het belangrijk om de beekvalleien (waar vandaag een overstromingsproblematiek optreedt) uit te bouwen als groene linten in het landschap, maar ook de aantrekkelijke open ruimte uit te spelen als troef voor het landschapsdorp en als drager voor het traag netwerk.

2 Vlamertinge verder uitbouwen als complementaire en verbonden dorp

Vlamertinge, Elverdinge en Boezinge zijn woondorpen die lokale basisvoorzieningen combineren met de bereikbaarheid van werk en secundaire voorzieningen op regionale schaal. Een verdere differentiatie van de hoofddorpen dient ook op regionale schaal te gebeuren: complementair met elkaar en met Ieper zonder dat elk dorp 'een beetje van alles' heeft. De differentiatie dient te gebeuren op basis van eigen identiteit, schaal en dynamiek. Tegenover Boezinge heeft Vlamertinge een goed uitgebouwd woonzorgcentrum, een sporthal met toekomstige uitbreidingsplannen en de opportuniteit om het omliggend landschap in de dorpskern te trekken. Elverdinge daarentegen heeft net als Vlamertinge ook een sterk uitgebouwd ontmoetingscentrum, een groot woonzorgcentrum en veel groene plekken verweven in het bebouwd weefsel. Bij een dergelijke differentiatie is het verder uitbouwen van een multimodaal en duurzaam netwerk erg belangrijk.



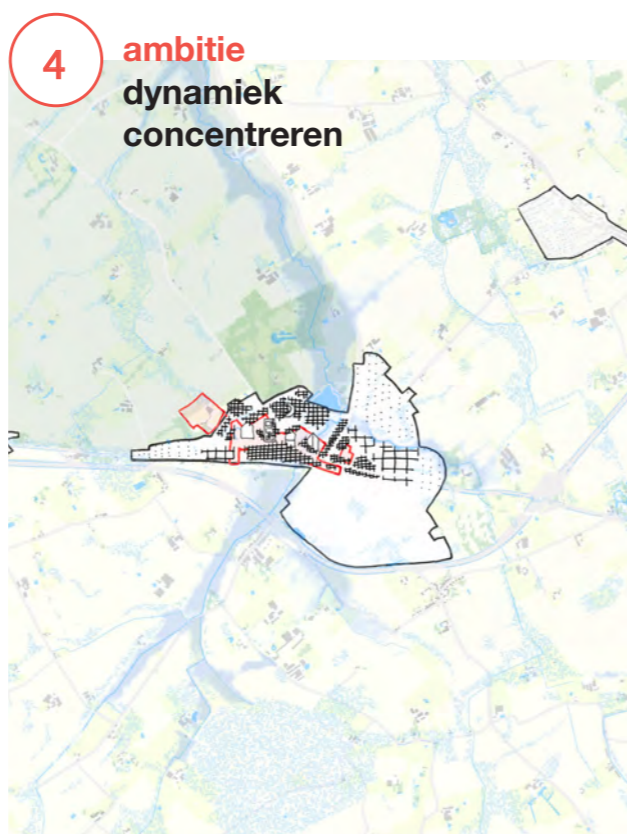
1 ambitie
blauwgroen en
traag netwerk



3 ambitie
complementair
en verbonden



2 ambitie
complementair
en verbonden



4 ambitie
dynamiek
concentreren

3 Koesteren van het dorpshart

Elk van de hoofdorpen rond Ieper wordt gekenmerkt door karaktervolle en aantrekkelijke kernen. Deze ambitie wil het historische centrum laten (herop)leven. Het dorpshart van Vlamertinge mag geen passief erfgoeddecor worden, maar moet net een dynamische kern met een zekere aantrekkingskracht zijn. Hierbij zijn de dorpsstraten de kloppende levensaders van het dorp en zorgt de geconcentreerde nabijheid en een mix van bewoners en gebruikers voor een grote dynamiek in het dorpshart van Vlamertinge.

4 De beperkte dynamiek concentreren en groeien in kwaliteit

Een enorm pluspunt is dat Vlamertinge op dit moment ruimtelijk compact is gebleven. De leefbaarheid daarentegen is de laatste decennia sterk gedaald. Demografische prognoses voorspellen een verdere daling van de bevolking en een verdere gezinsverdunding. Deze veranderingen vormen een bedreiging Vlamertinge omdat mogelijke onderbenutting, leegstand en verloedering het uitzicht en de dynamiek van het dorpshart sterk kunnen ondermijnen. Vlamertinge blijft alleen aantrekkelijk als het ook levendig is. Daarom is het van belang de toekomstige dynamiek voornamelijk te investeren in de bebouwde ruimte in het dorpshart. Kwalitatieve, toekomstbestendige woontypologieën en woonprojecten versterken zo het dorpshart en tegelijk wordt de open ruimte zo maximaal mogelijk gevrijwaard.

Samenvatting

Samenvattend is de hoofddoelstelling voor Vlamertinge om er een kwalitatieve woonomgeving te verzekeren voor de toekomst. De kwaliteit van Vlamertinge zit vandaag al in bepaalde zeer typische elementen die haar identiteit bepalen: het kasteeldomein, specifieke erfgoedpanden, het dorpshart rond de kerk, uitgestrekte zichten op het omliggende landschap, groene valleien door het dorpshart en de bedrijvigheid. De huidige karakteristieken moet worden erkend en dit is een eerste stap om de kwaliteit van Vlamertinge verder te ontwikkelen. Daarbij moeten ook nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Deze nieuwe kwaliteiten houden rekening met de huidige trends zoals vergrijzing, verhuisbeweging van jonge mensen naar grotere steden, stevige druk op het huidige voorzieningenapparaat, klimaatveranderingen met hevige regenbuien maar ook droogte tot gevolg, veranderende mobiliteit, etc.

Nog meer dan bij de stad is het landschap onderdeel van het bebouwingsweefsel van het dorp en laat het toe om het Vlamertinge veel veerkrachtiger te maken. Dorpskernversterking dient expliciet ook de link te maken tussen dorpskernen en hun direct omliggend landschappen en net van daaruit bestaande kern te versterken tot een landschapsdorp.

3 PLANGEBIED

- 3.1 **Situering**
- 3.2 **Bestaande planologische toestand**
- 3.3 **Historische analyse**
- 3.4 **Bestaande feitelijke toestand**



3.1 Situering

Situering Ieper in West-Vlaanderen

Ieper is ontstaan door de fusie in 1977 van de gemeenten: Ieper, St. Jan, Brielen, Boezinge, Zuidschote, Elverdinge, Vlamertinge, Dikkebus, Voormezele, Hollebeke en Zillebeke. De Stad Ieper situeert zich in het zuidwesten van de Provincie West-Vlaanderen tussen Poperinge, Menen en Roeselare. Ieper wordt aanzien als de hoofdplaats van de Westhoek, een ruimere geografische entiteit die de arrondissementen Ieper, Veurne en Diksmuide omvat. De totale oppervlakte van Ieper beslaat ca. 13.144ha waarvan ca 2.083ha deelgemeente Vlamertinge is. Vlamertinge is gesitueerd ten westen van Ieper. Het centrum van Vlamertinge (plein aan de kerk) is ongeveer 4,5km verwijderd van het centrum van Ieper.

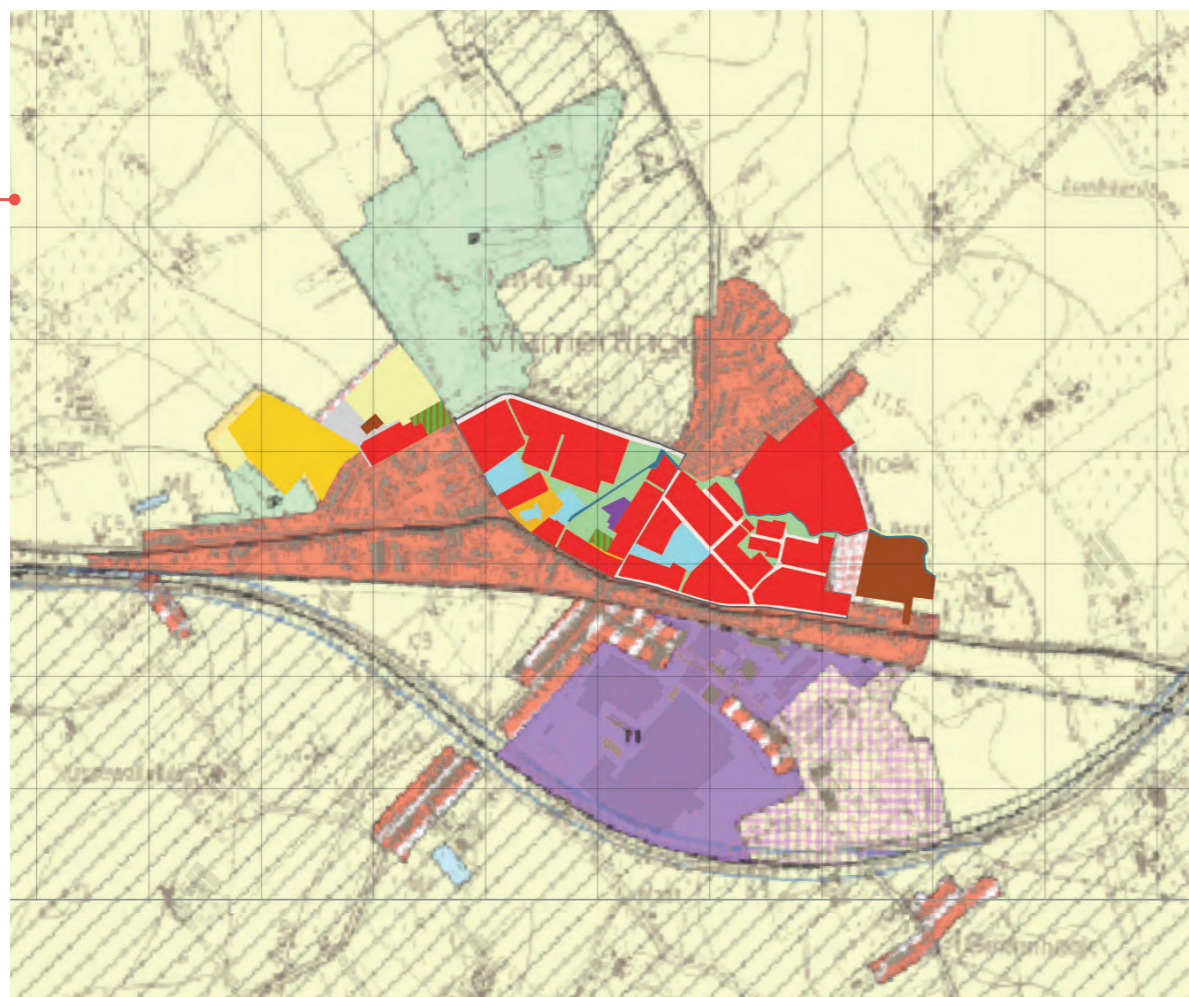
Situering plangebied

Vlamertinge situeert zich ten westen van Ieper, tussen Ieper en Poperinge. Het plangebied omvat de volledige dorpskern van Vlamertinge, met uitbreiding van enkele landbouwpercelen ten noorden en ten zuiden van de dorpskern. Verschillende infrastructuurlijnen tussen beide steden lopen langs of door het plangebied: spoorverbinding Ieper – Poperinge (1), de Poperingseweg (2) als historische verbinding tussen de twee steden en de N38 als nieuwe verbinding. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door enerzijds de Noorderring (N38) (3) en anderzijds de spoorverbinding Ieper – Poperinge en het bedrijventerrein Hoge Akker (4). In het noord-oosten en noord-westen grenzen vooral landbouwgronden en landbouwinfrastructuur aan het plangebied, waarvan het gebied in het noord-westen deel uitmaakt van Relictzone van de Galgebossen (5). Ook het kasteeldomein Du Parc (6), dat in het noorden grenst aan het plangebied, maakt deel uit van het erfgoedlandschap. Aan het oosten van het plangebied wordt de grens bepaald door het contrast tussen de meer recentere verkavelingen en het omliggende landschap. Het bedrijventerrein Hoge Akker in het zuiden wordt niet opgenomen in het plangebied omdat hiervoor RUP Hoge Akker II (7) reeds werd goedgekeurd. Het stuk landschappelijk wonen in het midden van het bedrijventerrein wordt wel meegenomen in RUP dorpskern Vlamertinge.

Situering
Vlamertinge
t.o.v. Ieper
(Bron: Voorland)

3.2 Bestaande planologische toestand

Complexe
planologische
situatie
(bron:
onderlegger
gewestplan)



3.2.1 Gewestplan

In een groot deel van het plangebied is het gewestplan Ieper-Poperinge (K.B. 14 augustus 1979) nog geldig. De voornaamste bestemmingen binnen het plangebied zijn: woongebied, parkgebied, woonuitbreidingsgebied, landschappelijk wonen, landschappelijk waardevol agrarisch gebied, agrarisch gebied, zone voor gemeenschapsvoorzieningen en de aanduiding van de spoorweg. Het gewestplan werd doorheen de jaren al verschillende keren verfijnd of vervangen door enkele BPA's of RUP's. De inhoud van deze plannen wordt hierna gedetailleerd toegelicht.

Een combinatie van de verschillende geldende plannen en voorschriften, samen met de verschillende verkavelingsvoorschriften, zorgt voor een complexe planologische situatie.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Uitvoeringsplannen

PRUP Solitaire Vakantiewoningen Westhoek (M.B. 18/10/2013)

De aanleiding voor de opmaak van dit PRUP is het decreet van 10 juli 2008 betreffende de toeristische logies, gewijzigd bij het decreet van 23 december 2010, hierna vermeld als het logiesdecreet.

Sinds het logiesdecreet moeten toeristische logies van o.a. de categorie vakantiewoningen, beschikken over een stedenbouwkundige vergunning voor de functie vakantiewoning of een stedenbouwkundig attest waaruit blijkt dat de functie vakantiewoning in aanmerking komt voor een omgevingsvergunning. Dit is een vereiste om de nodige exploitatievergunning te verkrijgen.

Vakantiewoningen, gelegen in de bestemmingscategorie 'landbouw' cfr. de gebiedscategorieën VCRO, kunnen zich binnen de huidige juridische context, niet in regel kunnen stellen met het logiesdecreet. De functie vakantiewoningen kan immers niet stedenbouwkundig vergund worden binnen de gebiedscategorie landbouw. Dit RUP maakt het mogelijk om de functie voor solitaire vakantiewoningen wel mogelijk te maken binnen de bestemmingscategorie 'landbouw'. Het RUP wijzigt met andere woorden geen bestemmingen, maar staat binnen de perimeter (overdruk) wel een bijkomende functie toe in de gebiedscategorie 'landbouw'.

3.2.3 Gemeentelijke (uitvoerings)plannen

1 ZONE LAGE MEERS

Door de opmaak van het BPA Lage Meers (KB 23.08.1976) wordt de bestemming van het gewestplan (woongebied) verder verfijnd. In deze zone zijn onderstaande verkavelingsvergunningen van kracht:

- VK12_033/01 – Poperingseweg – 1969
- VK12_042/02 – Hospitaalstraat - 1977
- VK12_053/01 - Jan De Cerfstraat – 1980

BPA
Lage Meers
(± 13,5ha)



Beschrijving: Binnen het BPA zijn enkele structurerende elementen te detecteren: de Kommelbeek, het plein rondom de Kerk en de gesloten bebouwing aan de Guido Gezellestraat. Het BPA, een verfijning van het gewestplan, is gericht op de realisatie van een sterk gedifferentieerd woongebied, zowel op vlak van woningtypes als naar ondersteunende bestemmingen (gemeenschapsvoorziening en openbaar groen). De woondichtheid in dit BPA is eerder beperkt doordat een groot deel van de oppervlakte publieke functies zijn. Het BPA ordent ook de aanleg van een sociale verkaveling aan de Cerfstraat en bevestigt de aaneengesloten bebouwing aan de Poperingseweg en het Kerkplein.

Kwaliteiten en potenties: Bijzondere aandacht in het BPA gaat naar de publieke ruimtes. De groenzones langs de Grote Kommelbeek bieden kansen tot de ontwikkeling van een meer natuurlijke en meanderende waterloop. Het plein achter de kerk is ruim en kan in de toekomst voor een belangrijke publieke verblijfsruimte en ontmoetingsplaats dienen.

Knelpunten: De Kommelbeek wordt in het BPA als rechte waterloop ingetekend, terwijl voor klimaatadaptieve doeleinden een meanderende waterloop meer voordelen heeft. De grote stukken openbaar groen bieden enorme kansen voor de vergroening van de dorpskern van Vlamertinge, maar deze zijn niet noodzakelijk allemaal eigendom van de Stad Ieper zelf. De bijhorende voorschriften van het BPA maken enkel de bouw van ééngezinswoningen maximaal twee bouwlagen. Dit vormt een beperking voor verdichting in de kern.

Verkavelingen:

- VK12_033/01: De verkavelingsvergunning zorgt o.a. voor geconcentreerde eengezinswoningen, een teruggetrokken bouwlijn ten opzichte van de straat en legt maximale bouwdiepte en -hoogte op.
- VK12_042/02: De verkavelingsvergunning toont geen voorschriften, maar geeft op het verkavelingsplan wel afstanden ten opzichte van de perceelsgrenzen mee (voor- en zijdelingse perceelsgrenzen).
- VK12_053/01: De verkavelingsvergunning laat o.a. het bouwen van alleenstaande woningen in deze zone toe. Richtlijnen voor de afstand tussen de zijgevel en de perceelsgrens en kroonlijsthoogte worden strikt vastgelegd.

Sectoraal RUP Zonevremde recreatie en toerisme

Een zeer beperkt deel van het BPA (groene kleur) werd op 25.04.2013 verder verfijnd door een deelplan van het sectoraal 'RUP Zonevremde recreatie en toerisme'.

RUP
Zonevremde
recreatie en
toerisme



Beschrijving:

De ruimtegebonden recreatie en toerisme waren zonevremd volgens het Gewestplan. De opzet van dit RUP is om deze infrastructuur een geëigend karakter te geven zodat de lokale voorziening (in de toekomst) niet in gedrang komt. Het RUP wordt opgedeeld in diverse deelRUP's per recreatieve zone.

Kwaliteiten en potenties:

Voor Vlamertinge herzielt het RUP een gedeelte van het BPA Lage Meers. Het terrein van de Schuttersgilde was sinds de goedkeuring van het BPA zonevremd gelegen. De bestemming van het volledige terrein wordt in dit RUP gewijzigd naar recreatie.

Knelpunten:

Het RUP houdt rekening met de huidige bestemming van de infrastructuur, maar houdt geen rekening met de huidige en toekomstige overstromingsproblematiek van de Kommelbeek.

2 ZONE DE LANDING

Door de opmaak het van BPA De Landing (KB 26.09.1977) werd de bestemming woongebied op het gewestplan verder verfijnd. In deze zone zijn ook onderstaande verkavelingsvergunningen van kracht:

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| – VK12_010/01 – Groezeweg – 1963 | – VK12_045/01 – Poperingseweg – 1978 |
| – VK12_013/02 – Poperingseweg – 1963 | – VK12_045/02 – Poperingseweg – 1984 |
| – VK12_013/01 – Poperingseweg – 1970 | – VK12_045/03 – Poperingseweg – 1988 |
| – VK12_020/01 – Groezeweg – 1964 | – VK12_045/04 – Poperingseweg – 1993 |
| – VK12_020/02 – Groezeweg – 1965 | – VK12_045/05 – Poperingseweg – 1997 |
| – VK12_024/01 – Groezeweg – 1965 | – VK12_045/06 – Poperingseweg – 1998 |
| – VK12_024/02 – Groezeweg – 1976 | – VK12_074/02 – Groezeweg – 2011 |
| – VK12_034/01 – Groezeweg – 1970 | – VK12_077/01 – Harchiesstraat – 2013 |
| – VK12_043/01 – Landingstraat – 1976 | |

BPA
De Landing
(± 11,5ha)



Beschrijving:

Belangrijke structurerende elementen in het BPA zijn: de centrale groenzone, de school en de Vuile Beek (noordelijke grens van het BPA). Het BPA is vandaag gerealiseerd en daarin domineren twee woningtypes: open bebouwing en gesloten bebouwing. In het noorden van het plangebied zijn openbare groenzones rondom de Vuile Beek bestemd. Andere groene zones zijn bestemd als koeren en hovingen gerelateerd aan de eigendomstoestand. Ter hoogte van de Groezeweg is een zone van 1ha bestemd als schoolomgeving (gemeenschapsvoorziening).

Kwaliteiten en potenties:

Dit BPA heeft duidelijke kwaliteiten m.b.t. de woonomgeving. De groene zone aan de Vuile Beek heeft potenties voor natuurontwikkeling maar ook hier wordt de beek op het BPA eerder beperkt ingetekend. Er is een grote potentie om de natuurontwikkeling nog te versterken: een deel van de ingetekende woonontwikkeling is op vandaag nog niet gerealiseerd. Dit biedt mogelijkheden om de Vuile Beek ook in deze zone volledig open te leggen.

Knelpunten:

Op sommige plaatsen is de ruimte tussen de waterloop en de bebouwde omgeving eerder beperkt. Toekomstige overstromingen kunnen hier voor problemen en materiële schade zorgen. De centrale groenzone aan de westzijde is tot op vandaag niet publiek toegankelijk. Het BPA en de verschillende verkavelingsvergunningen vormen een beperking voor de mogelijke verdichtingsopgaves.

Verkavelingen:

- VK12_010/01: De verkavelingsvergunning bestemt het terrein voor gekoppelde woningbouw. Daarnaast worden o.a. ook de breedte van de voortuinstroken, zijstroken, bouwhoogte en bouwdiepte vastgelegd.
- VK12_013/01: Aanvraag tot wijziging van de verkaveling voor één perceel. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om een woonhuis en werkplaats op één perceel te voorzien.
- VK12_013/02: De verkavelingsvergunning bestemt het terrein voor de bouw van aaneengesloten woningen (maximaal 7 woningen). Daarnaast wordt o.a. ook de afstand tot de perceelsgrenzen vastgelegd.
- VK12_020/01: De verkavelingsvergunning bestemt het terrein voor de bouw van geconcentreerde woningen en legt o.a. ook de afstand tot de wegas en perceelsgrenzen vast.
- VK12_020/02: De verkavelingsvergunning bestemt het terrein voor de bouw van vrijstaande en gekoppelde woningen. Daarnaast legt het o.a. ook de afstanden tot de perceelsgrenzen vast.
- VK12_024/01 & VK12_024/02: De verkavelingsvergunning zorgt voor de mogelijkheid om één eengezinswoning op het perceel te bouwen. Daarnaast wordt o.a. ook de bouwhoogte en diepte vastgelegd.
- VK12_034/01: De verkavelingsvergunning legt o.a. voorschriften vast inzake bouwdiepte, hoogte en afmetingen van afzonderlijke bergplaatsen. Het terrein is bestemd voor geconcentreerde woningbouw.
- VK12_045/01: Er zijn geen voorschriften opgenomen in de verkavelingsvergunning, maar in het grafisch plan wordt de inplanting van de bebouwing ten opzichte van de perceelsgrenzen wel weergegeven.
- VK12_045/03: het grafisch plan toegevoegd aan deze verkavelingsvergunning toont de inplanting van de bebouwing ten opzichte van de perceelsgrenzen.
- VK12_045/04, VK12_045/05 en VK12_045/06: het grafisch plan toegevoegd aan deze verkavelingsvergunningen toont de inplanting van de bebouwing ten opzichte van de perceelsgrenzen. De voorschriften van BPA De Landing moeten strikt worden nageleefd.
- VK12_074/02: Het verkavelingsplan is gebaseerd op het BPA De Landing. Tegenover het BPA is het verkavelingsplan beperkt verdicht. Het plan bestemt het terrein voor halfopen en gesloten eengezinswoningen met per woongelegenheid één garage verplicht inbegrepen. Daarnaast wordt o.a. ook de bouwhoogte bepaald.
- VK12_077/01: Verkavelingsvergunning goedgekeurd om meer huisnummers toe te laten. Tevens ook de afwijking van de inplanting, afmetingen en materialen.

3 ZONE BRIELENSESTRAAT

Door de opmaak van het BPA De Brielensestraat (KB 18.12.1991) en de opmaak van een verkavelingsvergunning (VK12_069/01 – Brielensestraat – 1996) werd de bestemming van het gewestplan: woonuitbreidingsgebied herbestemd naar woongebied. Het BPA bevat weinig voorschriften. Deze zijn in de verkavelingsvergunning opgenomen.



Beschrijving:

het betreft een BPA art. 17 ter planologische ontsluiting van een woonuitbreidingsgebied (met onteigening) voor een project van groepswoningbouw, dat verder wordt verfijnd in de verkavelingsvoorschriften.

Kwaliteiten en potenties:

Een verdelingsplan van vrij ruime kavels (600m²) is opgevat rond een centrale multifunctionele groenzone. Structurerend zijn het plein en de perifere Vuile Beek met natuurlijke groenvoorziening en een fijnmazig netwerk van trage doorsteken.

Knelpunten:

De vrij ruime kavels van de verkaveling werden niet gefaseerd op de markt gebracht waardoor voornamelijk aan de behoeften van buiten Vlamertinge werd voldaan. De verder gelegen verkaveling zorgt enerzijds voor een mindere betrokkenheid van de bewoners bij de dynamiek van het dorp en zorgt deels ook voor een ongecontroleerde suburbanisatie vanuit het verstedelijkte leper.

De verkavelingsvergunning verplicht o.a. het bouwen van alleenstaande of geschakelde eengezinswoningen. Daarnaast zijn ook voorschriften voor de kroonlijsthoogte en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens opgenomen. Deze voorschriften zijn beperkend naar verdere verdichting toe.

4 ZONE VUILE BEEK

RUP Vuile Beek Vlamertinge werd op 2/10/2008 vastgelegd. Het RUP is opgedeeld in twee deelgebieden: in het westen van Vlamertinge ter hoogte van de sportcluster (1) en in het oosten van Vlamertinge ter hoogte van Du Parc (2).

Voor het westelijke deel gelden volgende verkavelingsvergunningen:

- VK12_052/01 – Kasteelweg – 1980
- VK12_052/02 – Kasteelweg – 1984
- VK12_026/01 – Kasteelweg – 1965

Voor het oostelijk deelgebied werd in 2015 ook een verkavelingsvergunning (VK12_075/01 en VK12_075/02) opgemaakt.



Beschrijving:

Het ruimtelijk uitvoeringsplan Vuile Beek Vlamertinge werd opgemaakt om een planologische ruil tussen twee zones in Vlamertinge mogelijk te maken. Het RUP Vuile Beek wordt bijgevolg dan ook opgedeeld in twee deelgebieden.

Het eerste deelgebied is het noordwestelijk woonuitbreidingsgebied met inbegrip van de recreatiezone ten noorden van het dorpscentrum en ten westen van het kasteelpark 'Du Parc'.

Het tweede deelgebied ligt grenzend aan het oostelijk woonuitbreidingsgebied van Vlamertinge, tussen de bebouwing van de Poperingseweg en de Vuile Beek. Beide deelgebieden liggen aan bij de rand van de dorpskern.

Kwaliteiten en potenties:

Het deelgebied in het noordwesten van de dorpskern is nog niet volledig ontwikkeld. Bij de toekomstige uitbreiding moet rekening worden gehouden met de huidige landschappelijke grens in het noorden van de kern.

Westelijk deel – verkaveling:

- VK12_052/01: De verkavelingsvergunning zorgt er o.a. voor dat de kavels zijn bestemd voor het oprichten van vrijstaande geconcentreerde woningen. Ook de bouwlijn, bouwbreedte, maximumhoogte, bouwdiepte, etc. worden vastgelegd.
- VK12_052/02: De verkavelingsvergunning zorgt net als VK12_052/1 er o.a. voor dat de kavels bestemd zijn voor vrijstaande geconcentreerde woningen. Ook de afstand tot de perceelsgrens wordt hierin vastgelegd.
- VK12_026/01: De verkavelingsvergunning zorgt dat de percelen worden bestemd tot het oprichten van garages.
- VK12_004/01: De verkavelingsvergunning legt een strikte vrij te houden ruimte tussen de woningen vast.

Oostelijk deel – verkaveling:

- VK12_075/01 De verkavelingsvergunning verduidelijkt o.a. de bestemming: projectzone A: huisvesting uit het RUP Vuile Beek Vlamertinge. Deze zone is bestemd voor huisvesting in de vorm van ééngezinwoningen bestaande uit diverse typologieën. Meergezinwoningen, horeca en/of commerciële of dienstenfuncties dienen te worden ondergebracht in de te renoveren hoevegebouwen.
- VK12_075/02 De verkavelingsvergunning wijzigt de perceelsgrenzen van lot 5 en 6.

Knelpunten:

In het RUP worden beide zones naar voor geschoven als ruilgebieden om de woningbehoefte door autonome groei op te vangen. Het oostelijk gebied wordt hierbij als eerste geselecteerd. Eens deze zone ten volle is ontwikkeld, kan de westelijk zone nabij het kasteelpark worden ontwikkeld.

Anno 2019 is de oostelijke zone volledig ontwikkeld. Bij de inplanting van de nieuwe woningen werd beperkt rekening gehouden met de overstromingsproblematiek van de Vuile Beek.

Hierdoor grenzen de percelen met een hoge muur aan de waterloop, waardoor er weinig marge is bij hoge waterstanden. Het beperken van meergezinwoningen is ook hier een begrenzing van verdichtingsmogelijkheden.

5 ZONE STREUVELSWIJK

Op deze wijk rust geen BPA of RUP, maar gelden er wel verschillende verkavelingsvergunningen:

- VK12_007/01 – Vlamertingsestraat – Brielenseweg – 1962
- VK12_007/02 – Vlamertingsestraat – Brielenseweg – 1966
- VK12_007/05 – Vlamertingsestraat – Brielenseweg – 1970
- VK12_007/06 – Vlamertingsestraat – Brielenseweg – 1970
- VK12_007/07 – Vlamertingsestraat – Brielenseweg – 1973

- VK12_007/01: Verkavelingsvergunning laat volgende bebouwingstypes toe: Blok A: gesloten en halfopen bouworde, blok B,C,D,E: open en halfopen bouworde
- VK12_007/02: het grafisch plan toegevoegd aan de verkavelingsvergunning toont de inplanting van de bebouwing
- VK12_007/05: Het verkavelingsplan zorgt voor alleenstaande of gekoppelde woningen zoals weergegeven op het grafisch plan. Daarnaast wordt o.a. ook de bouwdiepte en –hoogte vastgelegd.
- VK12_007/06: De verkavelingsplan zorgt dat de bouwlijn wordt verlegd naar 14m ten opzichte van de straatas. Alle eerder goedgekeurde voorschriften blijven nog steeds geldig.
- VK12_007/07: De verkavelingsvergunning keurt goed dat op kavels 1 en 2 het is toegelaten om twee gekoppelde residentiële eengezinwoningen op te trekken. De rest van voorgaand goedgekeurde voorschriften blijven geldig.

6 RESTERENDE VERKAVELINGSVERGUNNINGEN



Naast de verkavelingsvergunningen die in het voorgaande deel zijn besproken, zijn volgende verkavelingsvergunningen ook gelegen in het plangebied:

- VK12_002/01 – Poperingseweg – 1953: De verkavelingsvergunning bevat alleen een grafisch plan.
- VK12_003/01 – Albrecht Rodenbachstraat – 1954: de verkavelingsvergunning regelt een machtiging voor de verkoop van nijverheids- en bouwgrond.
- VK12_005/01 – Brielensestraat – 1958: Deze verkavelingsvergunning laat zowel alleenstaande als gekoppelde woningen toe en legt tevens o.a. voorschriften op inzake afstanden tot de perceelsgrenzen.
- VK12_006/01 – Poperingseweg – 1962: De verkavelingsvergunning zorgt ervoor dat de gebieden dienen te worden gebouwd volgens eenzelfde gabarit. Onbebouwde zijstroken naast hoekgebouwen moeten minstens 3m bedragen.
- VK12_006/02 – Poperingseweg – 1969: De kavels zijn bestemd voor alleenstaande en gekoppelde geconcentreerde eengezinswoningen.
- VK12_006/03 – Poperingseweg – 1970: De kavels zijn bestemd voor het oprichten van eengezinswoningen in open bebouwing. In de verkavelingsvergunning worden o.a. afstanden van de maximale bouwdiepte en bouwvrije stroken vastgelegd.
- VK12_012/01 – Bellestraat – 1963: De verkavelingsvergunning laat vrijstaande en gekoppelde woningen toe. Daarnaast worden o.a. voorschriften voor bouwdiepte en – hoogte opgenomen.
- VK12_012/02 – Bellestraat – 1964: Voorschriften voor de aan elkaar op te richten gebouwen die hetzelfde gabarit moeten volgen, worden opgenomen in deze verkavelingsvergunning.
- VK12_012/03 – Bellestraat – 1964: bevestiging van de vorige voorschriften.
- VK12_017/01 – Poperingseweg – Kasteelweg – 1983: De verkavelingsvergunning laat toe om een combinatie van open en half open bebouwing te voorzien op het terrein. Daarnaast worden o.a. afstanden tot perceelsgrenzen vastgelegd.
- VK12_019/01 – Poperingseweg – 1964: De verkavelingsvergunning laat geconcentreerde woningbouw toe en legt o.a. voorschriften inzake bouwdiepte op.
- VK12_019/02 – Poperingseweg – 1968: De verkavelingsvergunning laat toe op de woningen

Overzicht van alle verkavelingsvergunningen in Vlamertinge

op perceel 1 en 2 als gekoppelde woningen in te plannen.

- VK12_023/01 – Albrecht Rodenbachstraat – 1965: De verkavelingsvergunning laat toe op per kavel ééngesinswoning te voorzien, gekoppeld met de woning op het aangrenzend perceel.
- VK12_027/01 – Poperingseweg – 1967: het grafisch plan bij de verkavelingsvergunning toont de inplanting van de bebouwing op de verschillende kavels en legt o.a. de bouwdiepte vast.
- VK12_027/02 – Poperingseweg – 1989: de voorschriften in de verkavelingsvergunning laat toe dat op de loten 1 t.e.m. 4 halfopen bebouwing (koppelwoningen) zijn toegelaten. Voorgaande en goedgekeurde voorschriften blijven nog steeds gelden.
- VK12_027/03 – Poperingseweg – 2018: Deze verkavelingsvergunning wijzigt het voorschrift van koppelwoningen naar het toelaten van open ééngesinswoningen. Andere voorschriften o.a. inzake bouwdiepte, afstand tot de percelen worden ook opgenomen in deze verkavelingsvergunning.
- VK12_032/02 – Poperingseweg – 1969: de verkavelingsvergunning laat toe om twee kavels samen te voegen.
- VK12_032/03, 04 en 05 – Poperingseweg – 1970, 1970 en 1974: De verkavelingsvergunning maakt het oprichten van alleenstaande en geconcentreerde eengezinswoningen mogelijk. Daarnaast worden o.a. bouwafstanden tot perceelsgrenzen vastgelegd.
- VK12_038/01 en VK12_0038 – Hospitaalstraat – 1974 en 1980: De verkavelingsvergunningen leggen o.a. de afstanden tot de perceelsgrenzen vast.
- VK12_039/01 – De Montmorencystraat – 1975: De verkavelingsvergunning bestemt het terrein voor het oprichten van twee gekoppelde, geconcentreerde ééngesinswoningen. Daarnaast worden ook de diepte, bouwhoogte en afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen vastgelegd.
- VK12_047/01 – Bellestraat – 1979: De verkavelingsvergunning zorgt o.a. dat een hoofdgebouw van 2 bouwlagen mogelijk is, tevens worden de bouwafstanden vastgelegd en dient het een architecturaal geheel te vormen.
- VK12_065/01 – Landingstraat – 1992: De verkavelingsvergunning zorgt ervoor dat één eengezinswoning per kavel is toegelaten. Daarnaast worden voorschriften inzake o.a. bouwdiepte opgenomen in de verkavelingsvergunning.
- VK12_072/02 – Poperingseweg- Kasteelweg – 1970: De verkavelingsvergunning bestemt het terrein voor geconcentreerde woningbouw (zonder bijgebouwen). Daarnaast worden o.a. de afstanden tot de perceelsgrenzen vastgelegd.
- VK12_080/01: Poperingseweg – 2017: De verkavelingsvergunning laat het bouwen van een vrijstaande ééngesinswoning met verplichte garage of openluchtstelplaats toe. Daarnaast worden o.a. ook de afstanden tot perceelsgrenzen bepaald.

Conclusie

In Vlamertinge zijn veel verkavelingsvergunningen geldig. De rode draad door deze vergunningen is dat de stedenbouwkundige voorschriften voornamelijk de bouw van eengezinswoningen (alleenstaand of gekoppeld) opleggen en voornamelijk beperkend zijn inzake bouwhoogte. De afstanden tot de perceelsgrenzen zijn meestal ook opgenomen in de voorschriften.

3.2.4 Stedenbouwkundige verordeningen

Volgende stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing in het plangebied

1 GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN

- Gewestelijke verordening wegen voor voetgangersverkeer (29.04.1997)
- Gewestelijke verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven (08.07.2005)
- Gewestelijke verordening toegankelijkheid (05.06.2009 en gewijzigd op 18.02.2011)
- Gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (15.07.2016 en gewijzigd op 05.07.2019)
- Gewestelijke verordening inzake breedband (09.06.2017)

2 PROVINCIALE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN

- Provinciale verordening inzake het overwelden van baangrachten (23.07.2008)

3 GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN

- Bouwverordening op reclames, uithangborden, opschriften en andere publiciteitsmiddelen, aangebracht op vaste constructies (06.10.1997)
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende lozing huishoudelijk afvalwater (05.07.1999)
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed (06.03.2006)
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende een financiële waarborg bij werken die een risico voor het openbaar domein inhouden (02.03.2009)
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de aanplant en het rooien van houtige beplantingen (02.03.2009)

3.2.5 Herbevestigd agrarisch gebied

Het plangebied maakt volledig deel uit van het herbevestigd agrarisch gebied waarvoor de omzendbrief RO/2010/01 geldt.

In HAG geldt dat bestemmingswijzigingen op gemeentelijk (en provinciaal) niveau in beperkte maten mogelijk is, na grondige afweging.

Als algemeen uitgangspunt geldt dat de Stad Ieper, als overheid die het planningsinitiatief neemt, in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planinitiatief, de nodige acties dient te nemen om het planologische evenwicht te herstellen (wordt planologische ruil genoemd). Prioriteit hierbij gaat naar acties om zonevreemde landbouw zone-eigen te maken. Afwijken van dit algemeen standpunt kan enkel met uitdrukkelijke en grondige motivatie (zie 4.4 Alternatieven) door de Stad Ieper.

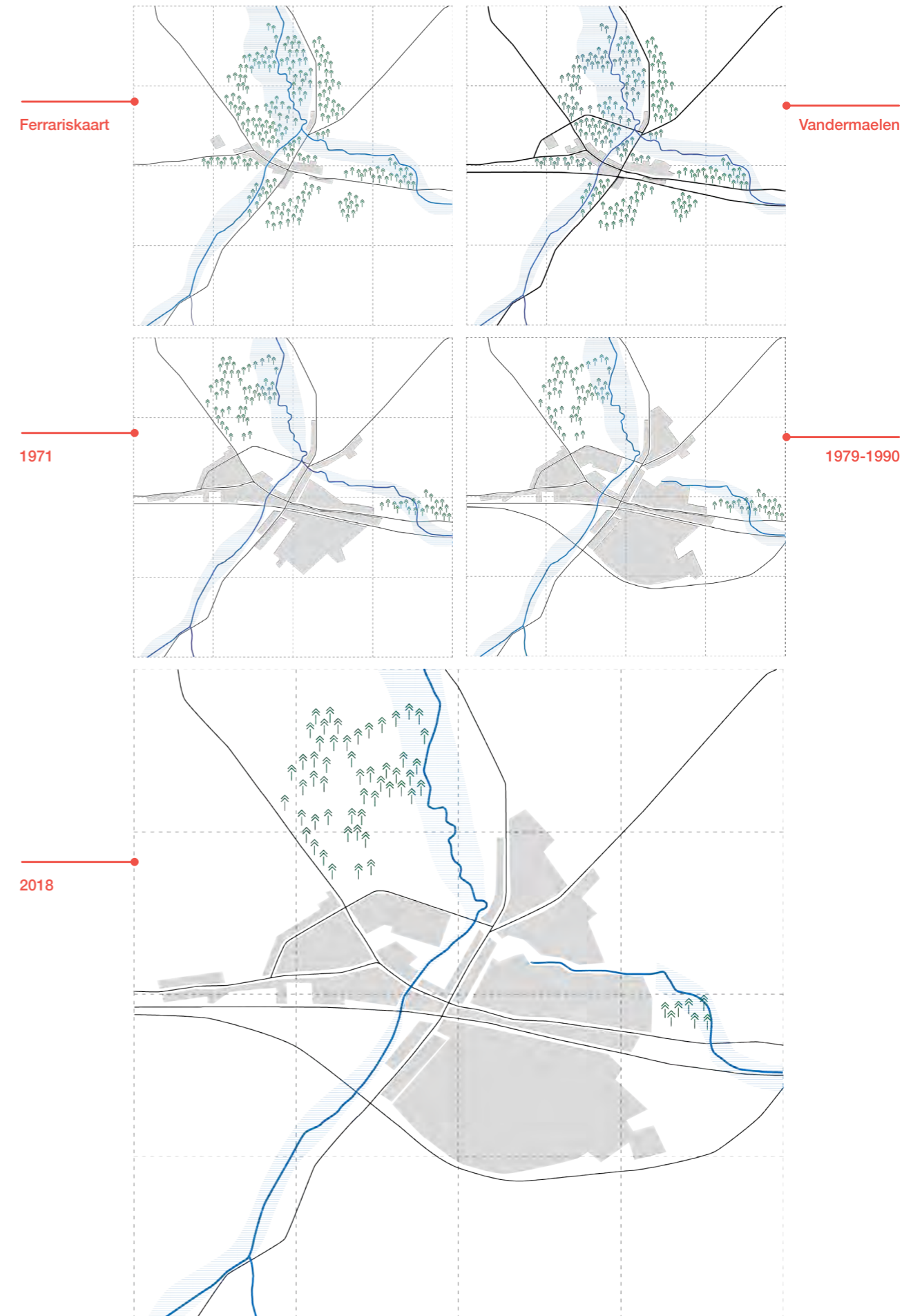
3.3 Historische analyse

De kern van Vlamertinge is historisch gegroeid langsheen de steenweg Ieper-Poperinge. De 'cultuurhistorische atlas van de dorpen in de Westhoek' benoemt Vlamertinge als straatdorp. "De kern was aangelegd in het noordwestkwadrant van de kruising van de weg richting Elverdinge (de huidige Guido Gezellestraat) en de weg Ieper-Poperinge (de huidige Poperingseweg). De kern met de dorpskerk, en vermoedelijk ook de motte, lag ten westen van de Kemmelbeek. De lintbebouwing ontwikkelde zich langsheen de Poperingseweg in oostelijke richting ten opzichte van kerk en dorpsplein. (...) Begin 19e eeuw had Vlamertinge reeds stedelijke allures. De dorpskern liep zware schade op tijdens WO1. Het nieuwe rooilijnenplan voorzag de uitbreiding van het dorpsplein met bijhorend gemeentehuis. In de loop van het interbellum werd ook de Poperingseweg ten westen van de kerk geleidelijk ingenomen."

In het GRS (goedgekeurd in 2000 en herzien in 2017) wordt Vlamertinge beschreven als de tweede grootste bebouwingkern in de fusiegemeente Ieper. Tot op vandaag blijft deze vaststelling ook gelden.

Sinds de aanleg van de N38 (2x2 wegprofielen) heeft de bebouwing zich ook verder ontwikkeld in de zuidelijke richting. Deze bebouwing bestaat voornamelijk uit bedrijven. Ondanks de uitwaaiing van de bebouwing langsheen de verschillende lokale verbindingswegen, blijft de Sint-Vedastuskerk centraal in de kern liggen.

De kaarten hiernaast geven de historische evolutie van de dorpskern van Vlamertinge weer. Voornamelijk de toename van bebouwing, de aanleg van wegen en de afname van bossen is erg opvallend in de schematische kaartweergave.



3.4 Bestaande feitelijke toestand

In dit deel wordt een algemeen beeld geschetst van de bestaande feitelijke toestand van het plangebied. Dit hoofdstuk focust op de aspecten van het plangebied (a), van de omgeving (b) en van de netwerken (c) die relevant zijn voor het planvoornemen.

- Het plangebied: hier komen aspecten van o.a. water, fauna & flora, landschap, onroerend erfgoed, etc. aan bod.
- De omgeving: hierin worden aspecten van de omgeving opgenomen die relevant zijn voor het plan. Hier kunnen aspecten van o.a. bodem, water, klimaat, geluid, lucht, veiligheid en gezondheid, etc. aan bod komen.
- Ligging ten opzichte van netwerken: in dit deel worden de netwerken die relevant zijn voor het voorgenomen plan beschreven. Hier kunnen aspecten van o.a. mensmobiliteit, ecologie, natuur, water, etc. aan bod komen.



3.4.1 Het plangebied

Het plangebied (de dorpskern van Vlamertinge) wordt als historisch gegroeid dorp gekenmerkt door de wederopbouwarchitectuur, de samenvloeiing van de Vuile Beek en de Kemmelbeek, de doorkruisende spoorlijn Ieper-Poperinge, het groen Kasteelpark en de omliggende landschappen.

Onderstaand beeld geeft een impressie van de huidige kwaliteit van Vlamertinge als dorpskern.



Vlamertinge
(bron: Stad Ieper)

1 BEBOUWD WEEFSEL

Vlamertinge als compacte dorpskern wordt gekenmerkt door het homogeen straatbeeld met wederopbouwarchitectuur en enkele beelddragende 'bijzonderheden' in de kern kunnen worden benoemd

— KERNEN EN LINTEN



Historisch groeide Vlamertinge langsheen de verschillende lokale verbindingswegen. Hierdoor wordt Vlamertinge vandaag gekenmerkt als relatief compacte kern (rood). Achter de kerk is vandaag een plein gelegen waarop sporadische activiteiten en evenementen worden georganiseerd. Vlamertinge heeft nood aan de omvorming van dit centrale plein tot een ontmoetingsruimte.

Zowel aan de oostelijke als aan de westelijke zijde van de kern worden enkele wegen benadrukt als linten (geel). Deze worden ook de uitlopers van het dorp genoemd en spelen een cruciale verbindende rol tussen de dorpskern en het omliggende landschap.

Kernen en linten
(bron: ruimte-
monitor)

— BESCHERMDE MONUMENTEN



De voornaamste beschermde monumenten in en rond het plangebied zijn de militaire kerkhoven. Daarnaast zijn ook het Hopmagazijn, het voormalig treinstation, een 18e eeuwse boerenwoning en de toren van de parochiekerk beschermd als monument. Er bevinden zich geen beschermde landschappen of dorpsgezichten in of in de directe omgeving van het plangebied.

Beschermde monumenten
(bron: geopunt)

— VASTGESTELD BOUWKUNDIG ERFGOED



De zones weergegeven op bovenstaande kaart zijn opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed. Naast de beschermde monumenten zijn de voornaamste erfgoedelementen het kasteeldomein, een deel van het woonzorgcentrum, het voormalig gemeentehuis, de (onder) pastorie, het klooster met de school en verschillende landbouwhoeves in en grenzend aan het plangebied.

Inventaris bouwkundig erfgoed
(bron: geopunt)

Sint-Vedastuskerk Vlamertinge;
Oud treinstation lijn Ieper - Poperinge;
Begraafplaats Vlamertinge



Kasteeldomein Du Parc;
Pastorie Vlamertinge, woonzorgcentrum



— BEELDDRAGERS IN DE DORPSKERN



Belangrijke beeld dragers die de dorpskern van Vlamertinge mee vorm geven als oriëntatiepunt zijn de Sint-Vedastuskerk en het hopmagazijn langsheen de Poperingseweg. Merkwaardig is tenslotte het groot militair kerkhof binnen in het centrum van Vlamertinge.

Vlamertinge
(bron: Stad Ieper)

— EIGENDOMMEN STAD IEPER



Stad Ieper heeft enkele eigendommen, gelegen in Vlamertinge, in bezit. Deze eigendommen zijn zowel gebouwen, maar ook delen van het openbaar domein langsheen bijvoorbeeld waterlopen. Sommige eigendommen van de Stad in het (woon)patrimonium zijn erg strategisch gelegen, maar ook delen langsheen de beken zijn waardevol om als stad in eigendom te hebben. Het creëren van meer ruimte voor de rivier is op deze plaatsen makkelijker uit te voeren dan op privaat domein. Bij de opmaak van de startnota RUP dorpskern Vlamertinge (december 2019) biedt de Stad Ieper de onderpastorij, gelegen achter de kerk, te koop aan.

Eigendommen
Stad Ieper
(bron: Stad Ieper)

— ONBEOUWDE PERCELEN IN WOONGEBIED



In de dorpskern van Vlamertinge zijn nog enkele onbebouwde percelen, gelegen in woonbestemming. Deze percelen liggen als snippers verspreid over de dorpskern en zij vormen samen geen geheel.

Onbebouwde
percelen
(bron: Stad Ieper)

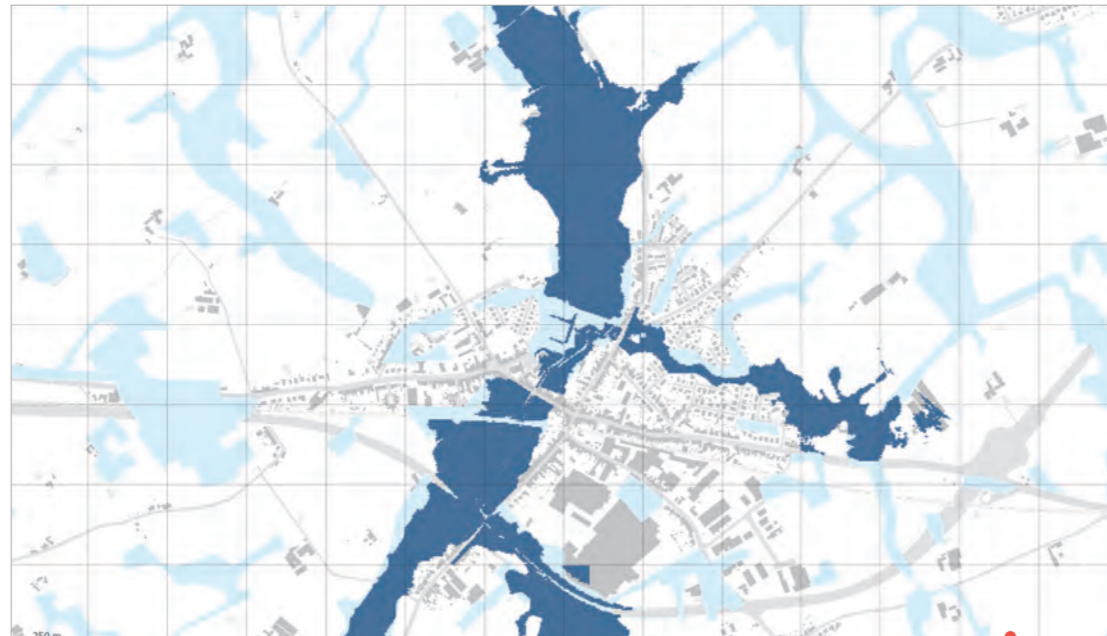
— VERKAVELINGSWIJKEN



Voornamelijk de (noord)oostelijke zijde van Vlamertinge wordt gekenmerkt door recentere en grote verkavelingen. De Streuvelswijk, zone rond de Brielensestraat en de Landing zijn voorbeelden van wijken die later aan de compacte dorpskern zijn toegevoegd. De verkavelingen hebben een typisch voorkomen van vrijstaande eengezinswoningen met aansluitende tuin. De typologie van de compacte dorpskern bestaat voornamelijk uit gesloten eengezinswoningen (rijwoningen) met punctueel enkele recentere projecten rond meergezinswoningen.

Verkavelingen in
Vlamertinge
(bron: Voorland)

2 WATER
— WATERTOETS



Door de samenvloeiing van de Kommelbeek en Vuile Beek in de dorpskern van Vlamertinge, heeft het dorp een hoog overstromingsrisico (donkerblauw). Door in het verleden de beekvalleien meer en meer te gebruiken voor bebouwing en delen van de waterlopen in te buizen, kreeg de dorpskern in het verleden al te maken met zowel zomer- als winteroverstromingen. Ook de watertoets-kaart toont het gevaar van overstromingen in het bebouwd weefsel wat materiële schade veroorzaakt. De meest recente hevige overstroming in 2012 heeft een enorme impact gehad op het dorp.

Water-gevoeligheid (bron: klimaat-portaal)

In het verleden werd al een bufferbekken aangelegd in het noorden van het dorp. Door de stroomafwaartse ligging ten opzichte van het bebouwd weefsel, blijven overstromingen vandaag nog voor materiële schade in de dorpskern zorgen. Het noordelijke bufferbekken wordt wel gebruikt door landbouwers bij langdurige droogte.



3 LANDSCHAP
— BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART



Binnen het plangebied lichten enkele zones van de biologische waarderingskaart (BWK) op. Het zijn voornamelijk de zones gelegen aan de Kommelbeek en Vuile Beek, de zone van het Kasteelpark en de zone in het westen van het dorp die vandaag al een planologische parkbestemming heeft.

BWK (bron: geopunt)

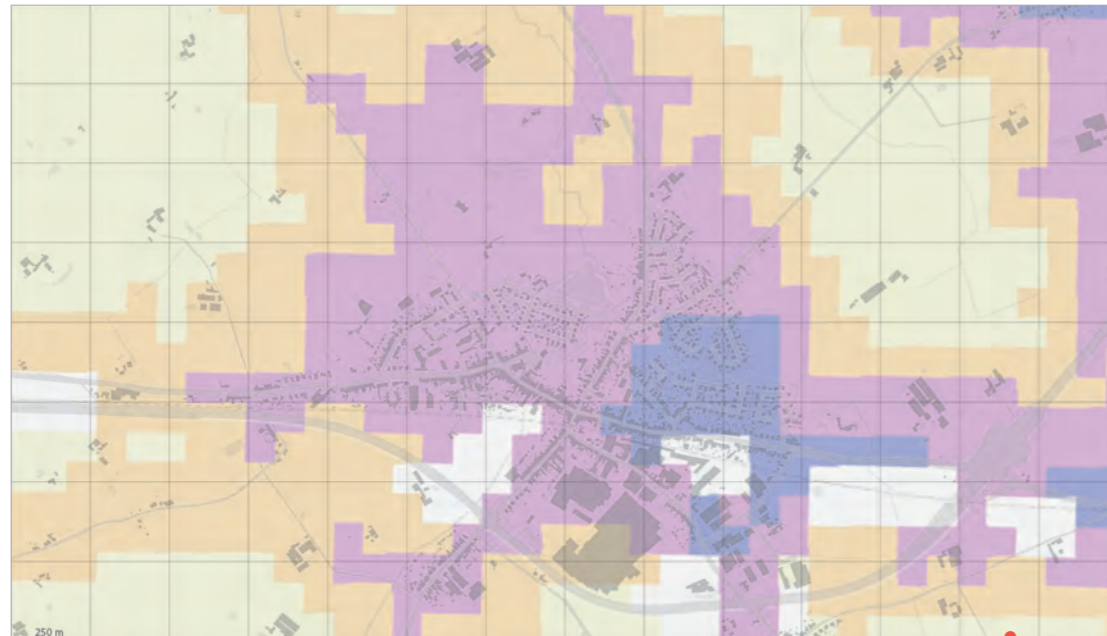


— GROENKAART VLAANDEREN 2012
Volgens de Groenkaart Vlaanderen is in het plangebied voornamelijk een combinatie van hoog (donkergroen) en laag groen (lichtgroen) aan te treffen. Opvallend is dat de volledige dorpskern van Vlamertinge wordt omgeven door landbouwgebieden (geel).

Groenkaart Vlaanderen 2012 (bron: geopunt)

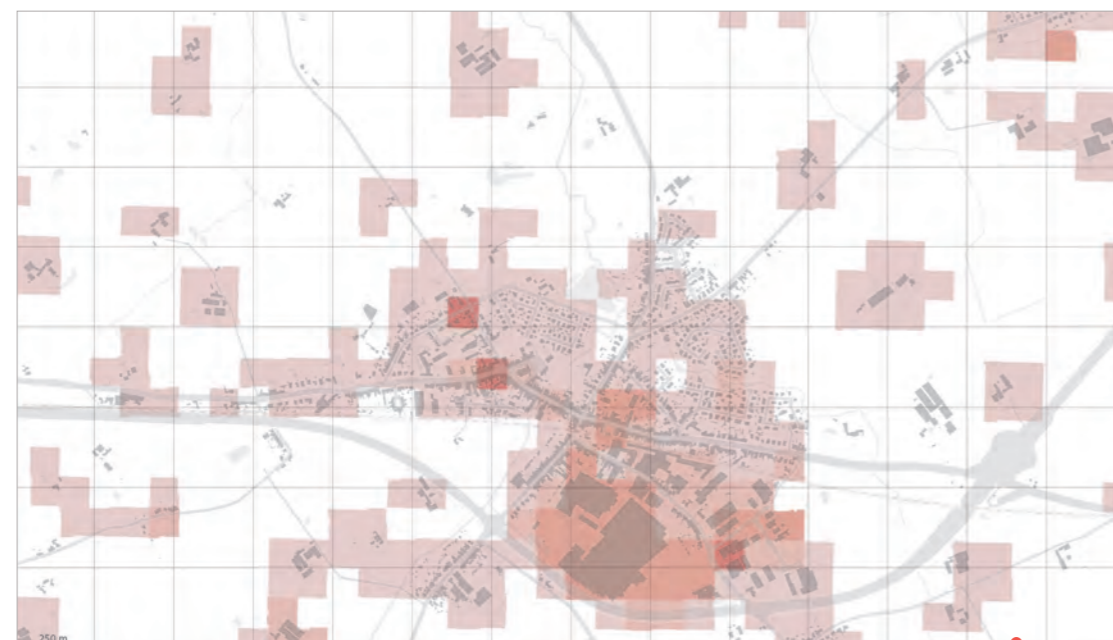
4 RUIMTE EN VOORZIENINGEN

— VOORZIENINGEN



Vlamertinge heeft na Ieper het meest uitgebreide voorzieningenniveau (blauw= zeer goed) op Iepers grondgebied. De publieke voorzieningen zoals sporthal, woonzorgcentrum, ontmoetingscentrum alsook de handels-, diensten- en horecazaken concentreren zich voornamelijk langs de Poperingseweg met een toenemende dichtheid naar de Sint-Vedastuskerk. De meer recentere ontwikkeling van de sportcluster in het noordwesten van het dorp heeft een functie op bovenlokaal niveau voor o.a. gymnastiek en zal nog verder worden uitgebreid (paars= goed). De voorzieningenkaart toont ook aan dat Vlamertinge als hoofddorp een hoog voorzieningenniveau heeft.

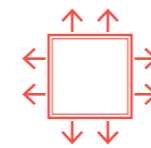
Totaal voorzieningenniveau (2015) (bron: ruimtemonitor)



— TEWERKSTELLINGSDICHTHEID PER HA

Volgens de gegevens van de ruimtemonitor inzake de tewerkstellingsdichtheid per ha scoort Vlamertinge als hoofddorp rond Ieper bovengemiddeld. Dit komt door de talrijke voorzieningen in de dorpskern, maar ook door andere publieke voorzieningen zoals de sportcluster, woonzorgcentrum, etc. Het bedrijventerrein draag hier ook sterk aan bij maar maakt geen deel uit van het plangebied (zie 'de omgeving').

Tewerkstelling per ha (bron: ruimtemonitor)



3.4.2 De omgeving

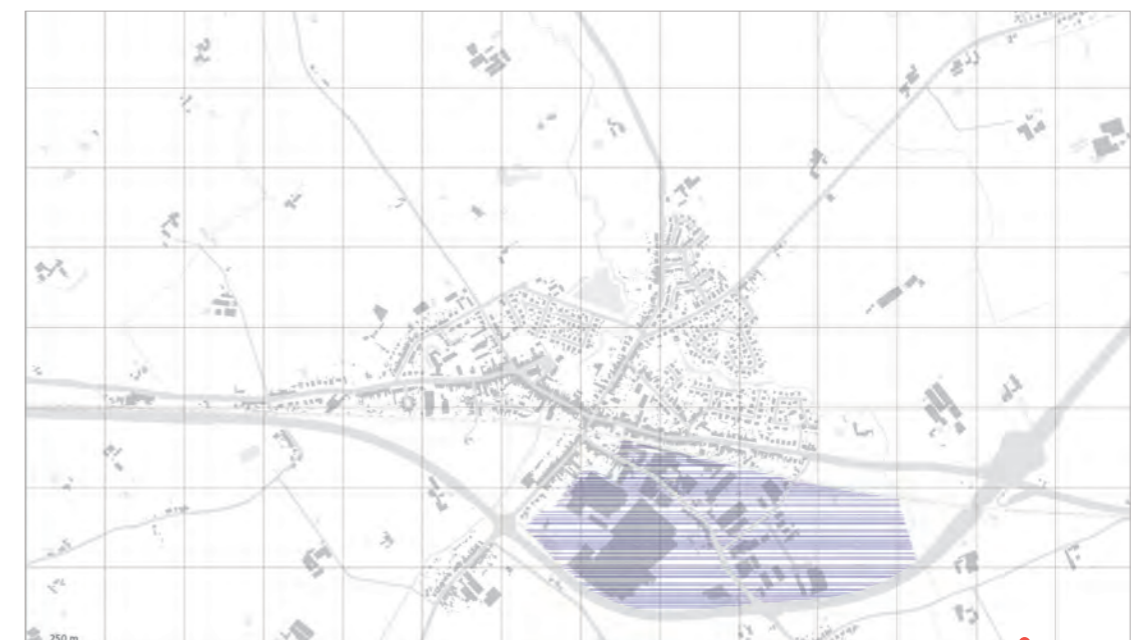
In dit deel worden de aspecten van de omgeving die relevant zijn voor het voorgenomen plan beschreven. Onderstaand beeld geeft een impressie van de huidige kwaliteit van de omgeving van Vlamertinge.

Vlamertinge (bron: Stad Ieper)



1 BEBOUWD WEEFSEL

— BEDRIJVGHEID

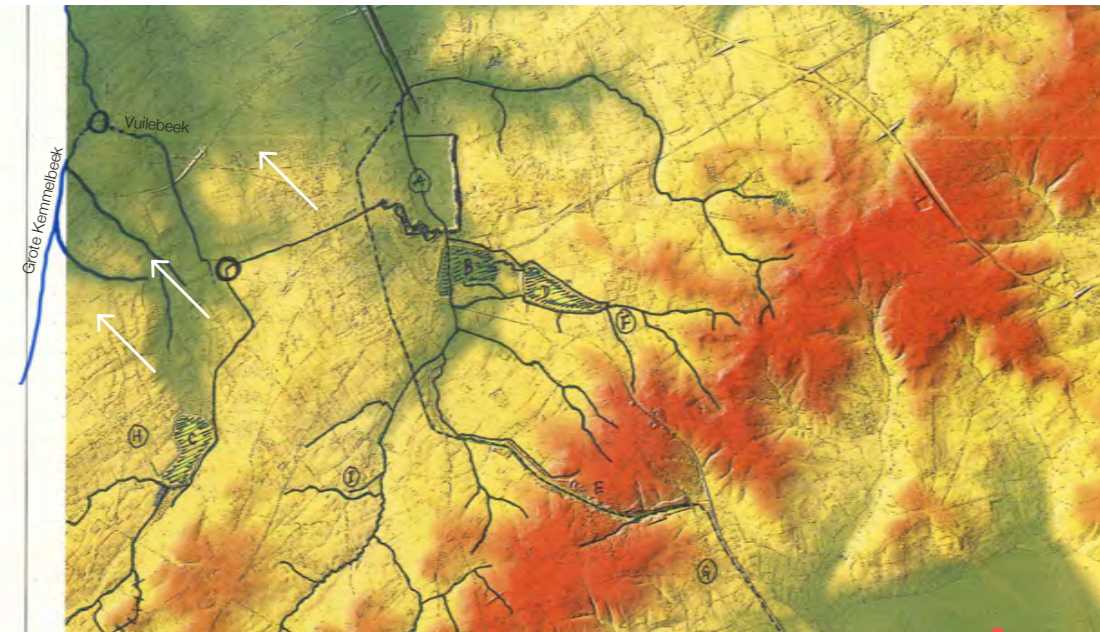


De dorpskern van Vlamertinge wordt ook gekenmerkt door het bedrijventerrein in het zuidoosten van het dorp. De uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein wordt niet mee opgenomen in dit RUP omdat er reeds een RUP-procedure voor deze zone lopende is. De woningen die in de zone liggen, zijn wel opgenomen in het plangebied.

Bedrijvigheid (bron: Voorland)

2 WATER

NATUURLIJK RELIËF



De overstromingen in Vlamertinge worden mede veroorzaakt door een beperkte opvang stroomopwaarts. Bij hevige regenval zal het water via Dikkebus vijver (c) meer richting Vlamertinge afstromen. In plaats van de voorziene overloop richting het kanaal naar Ieper (A), zal bij hevige regenval het water zijn oude bedding opnieuw opzoeken. Via zowel de Kemmelbeek als de Vuile Beek komt het water terecht in de dorpskern en veroorzaakte in het verleden al overstromingen met materiële schade tot gevolg.

Reliëfkaart
(bron: Stad Ieper)

3 LANDSCHAP

LANDSCHAPRELICTEN



In de omgeving van het plangebied zijn er relicten (zowel -zones, lijnen- als puntrelicten) aanwezig. De relictzone van de Galgebossen en de Poperingsevaart grenzen aan het noordwesten van het plangebied. Het hopmagazijn, de Kerk en het Kasteel zijn opgenomen als puntrelicten terwijl de Kemmelbeek wordt opgenomen als lijnrelict in en in de omgeving van het plangebied.

Landschapsrelicten
(bron: Geopunt)

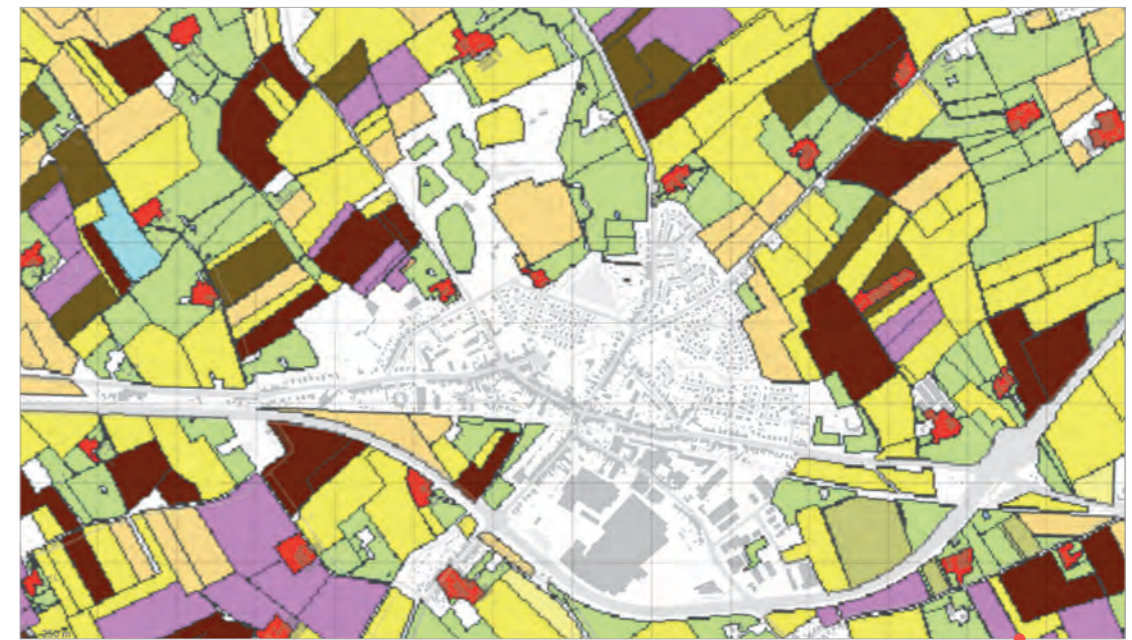
BODEMBEDEKKINGSKAART



De bodembedekkingskaart geeft een duidelijk beeld van de dorpskern van Vlamertinge weer. De kern wordt gekenmerkt door enerzijds de aaneengesloten bebouwing in het centrum en alleenstaande eengezinswoningen op de rand tussen het landschap en het centrum. Vlamertinge wordt omgeven door een open landschap en heeft ook enkele groenblauwe structuren die het dorp ademruimte en leefkwaliteiten geven.

Bodembedekking
(bron: geopunt)

LANDBOUWGEBRUIKSPERCELEN



De landbouwgebruiksperele situeren zich rondom Vlamertinge. De dichtbij gelegen landbouwpercelen ten noorden van het dorp worden hoofdzakelijk als grasland gebruikt. De open ruimte tussen de spoorweg en de N38 wordt gebruikt voor zowel granen, zaden en peulvruchten, als voor grasland, aardappelen en maïs.

Landbouwgebruiksperele
(bron: geopunt)

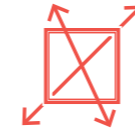
4 RUIMTE EN VOORZIENINGEN

— KNOOPPUNTWAADE



De knooppuntwaarde van Vlamertinge varieert tussen beperkt en matig. De afwezigheid van een treinstation of een frequente busverbinding, maar de nabijheid van Ieper met de fiets zorgen samen voor deze uitkomst.

Knooppuntwaarde
(bron: ruimte-monitor)



3.4.3 Ligging t.o.v. netwerken

In dit deel worden de netwerken die relevant zijn voor het voorgenomen plan beschreven. Onderstaande beeld geeft een impressie van de huidige kwaliteit van de netwerken rondom Vlamertinge

Luchtfoto
Vlamertinge



1 BEBOUWD WEEFSEL

— LUCHTKWALITEIT



Uit het recent burgeronderzoek CurieuzeNeuzen Vlaanderen blijkt dat de NO₂-uitstoot 20-25 µg/m³ ter hoogte van de meetpunten in het plangebied (lichtgroen). Grenzend aan het plangebied meet het volgende meetpunt (donkergroen) een NO₂-uitstoot van 15-20 µg/m³. Deze waarden zijn aanvaardbaar, maar geven uitsluitend een punctueel resultaat op een bepaalde locatie.

Luchtkwaliteit
(bron: Voorland)

2 WATER

— WATERLOPEN



De Grote Kommelbeek (westen) en de Vuile Beek (oosten) zijn onbevaarbare waterloop klasse 2 (blauw). Er is een overstromingsproblematiek, o.a. waar deze waterlopen samenkomen, maar ook al stroomopwaarts (ten zuiden van het dorp) (zie ook ambitienota).

Waterlopen
(bron: geopunt)

3 RUIMTE EN VOORZIENINGEN

— WANDEL- EN FIETSWEGEN



In de dorpskern van Vlamertinge zijn al enkele trage doorsteken gerealiseerd. Deze zorgen voor een aangename wandeling langsheen de waterlopen of faciliteren een snellere doorsteek voor fietsers of voetgangers tussen twee verkavelingen. Doorheen het dorp wordt ook de fietsroute richting de Galgebossen aangeduid als recreatieve route.

Trage wegen en
fietsnetwerk
(bron: Trage
Wegen & Fietsnet
& Stad Ieper)

— OPENBAAR VERVOER



De kern van Vlamertinge wordt bediend door het openbaar vervoer aan de hand van een buslijn 60 (rood). De buslijn valt samen met de route van Ieper naar Poperinge via de Poperingseweg. In Vlamertinge houdt deze bus enkele keren halt. Voor het traject van de Kerk van Vlamertinge tot het Station van Ieper worden 9 minuten gerekend. De frequentie van de lijnbus is eerder laag. Met 2 bussen per uur op piekmomenten en 1 bus per uur tijdens de daluren is het openbaar vervoer in Vlamertinge beperkt uitgebouwd. In Vlamertinge wordt ook de belbus (blauw) aangeboden met 2 haltes in de kern en één ten zuiden van N38.

Buslijn
(bron: De Lijn en
geopunt)

— SPOORLIJN



De kern van Vlamertinge wordt doorsneden door een spoorlijn. Deze spoorlijn organiseert personenvervoer tussen Ieper en Poperinge. Tot 1984 had Vlamertinge ook een treinstation. Het gebouw is nog steeds aanwezig maar de stationfunctie is verdwenen. In Vlamertinge zijn wel nog enkele spoorwegoversteken die in sommige situaties frequent worden gebruikt door autoverkeer en in andere gevallen dienstdoen als toegang tot een erf. In november 2019 werd de overgang ter hoogte van de Casselstraat gesloten.

Spoorlijn
(bron: geopunt)

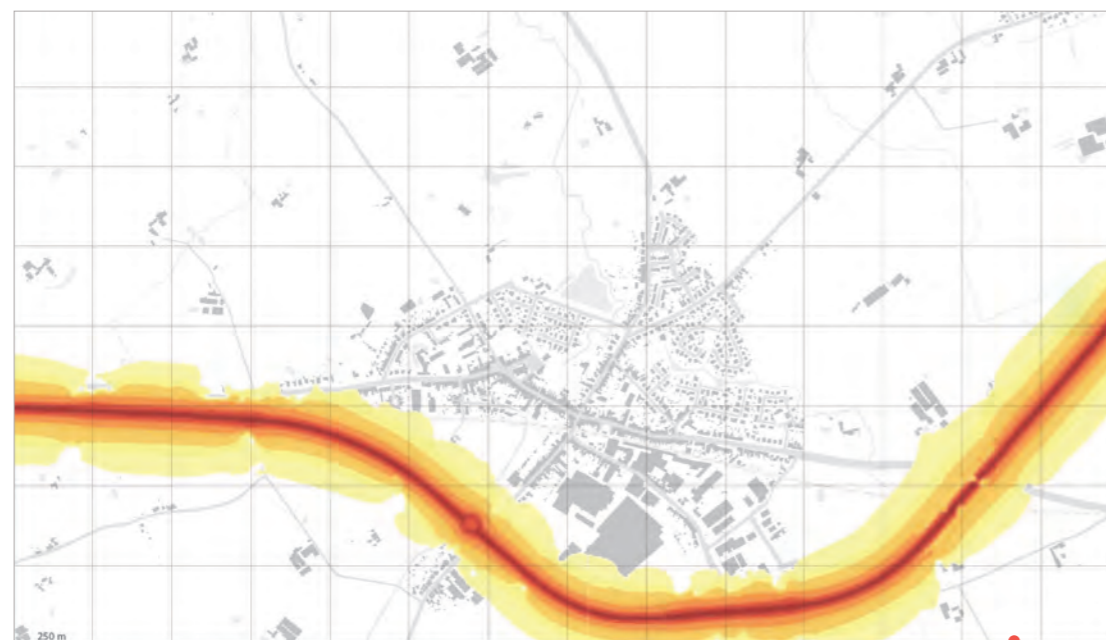
— AUTOWEGEN



Langs het plangebied is de Noorderring (N38) aangeduid als primaire weg II. De Poperingseweg doorsnijdt het plangebied van oost naar west en werd aangeduid als een lokale weg II. Wanneer de Poperingseweg ten oosten van Vlamertinge onder de Noorderring gaat, verandert het statuut van de weg naar lokale weg I. De Vlamertingestraat – Gezellestraat – Bellestraat doorsnijdt het plangebied van noord naar zuid als een lokale weg type II. Verder zijn er nog de Hospitaalstraat en de Rodenbachstraat als lokale weg II in het plangebied en de Krommenelstraat als secundaire weg II net buiten het plangebied.

Mobiliteitsplan
Stad Ieper
(bron: Stad Ieper)

— GELUIDSKAART

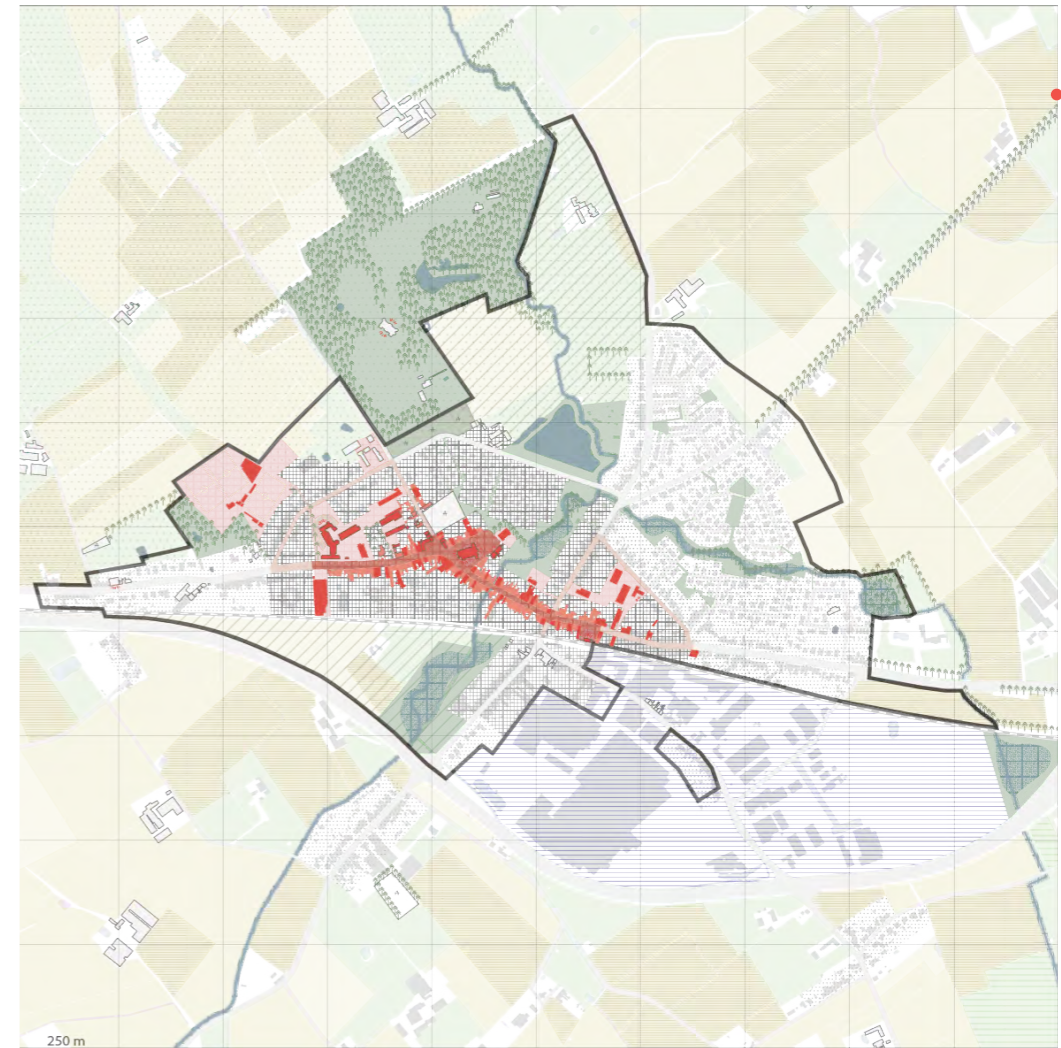


Om de Poperingseweg als doortocht tussen Ieper en Poperinge te ontlasten werd de N38 aangelegd. Deze druk bezette gewestweg zorgt vandaag voor geluidsbelasting op het zuidelijke bebouwd weefsel van Vlamertinge.

Geluidskartaal
(bron: Geopunt)

4 VISIE, PLAN- VOORNEMEN EN ALTERNATIEVEN

- 4.1 Visie
- 4.2 Planvoornemen
- 4.3 Planingrepen
- 4.4 Alternatieven
- 4.5 Reikwijdte en detailleringgraad



Visie
(bron: Voorland)

4.1 Visie

Om een kwalitatieve woonomgeving voor Vlamertinge te verzekeren en de huidige identiteit te versterken, wordt een RUP opgemaakt voor de dorpskern van Vlamertinge. Het is belangrijk dat toekomstige ontwikkelingen in het dorp bijdragen aan de leefkwaliteit en de identiteit van het dorp en zo weinig mogelijk van het omliggende landschap aansnijden. Dit RUP doet bijgevolg uitspraken over de karakteristieke eigenschappen van het dorp, de verschillende woonweefseltypes en hun ontwikkelingsmogelijkheden en de twee zoekzones voor wonen, zoals aangeduid in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS).

De algemene logica die hiervoor wordt gevolgd, is reeds vervat in de ambitienota. De ambitienota is een overkoepelende visie voor de drie hoofddorpen rond Ieper (Vlamertinge, Elverdinge en Boezinge). Deze visie werd reeds toegelicht in hoofdstuk 2: doelstelling (pagina 20) en is ook hier te raadplegen: https://www.ieper.be/ambitienota_vlamertinge_boezinge_elverdinge

Naast de nodige bestemmingswijzigingen om de vooropgestelde visie te kunnen realiseren, zorgt dit RUP ook voor een vereenvoudiging van het planologische kader. Dit kader is momenteel immers zeer complex. Daarom zal de ruimtelijke afbakening van dit RUP minstens alle huidige BPA's, RUP's en woongebieden op het gewestplan in de omgeving van de kern van Vlamertinge omvatten.

De ruimtelijk visie voor Vlamertinge is opgebouwd aan de hand van drie onderdelen:

- 1 Het dorpshart
- 2 Het groenblauw netwerk
- 3 De gradiënten in het woonweefsel

1 Het dorpshart

Vlamertinge is historisch langsheen de Poperingseweg gegroeid. Ook vandaag is deze dynamiek nog steeds voelbaar in de dorpskern. De Poperingseweg als dorpsdrager verbindt het oud treinstation met het huidige ontmoetingscentrum en biedt ruimte aan verschillende voorzieningen. Het huidige straatbeeld kenmerkt zich door wederopbouwarchitectuur. Bijzonderheden zoals de kerk, het voormalig gemeentehuis en grotere woningen doorbreken het huidige homogeen straatbeeld. De dorpsdrager is een belangrijk onderdeel van het dorpshart, maar ook andere elementen dragen bij aan de levendigheid van Vlamertinge:

- Het huidige plein aan de achterzijde van de kerk biedt met zijn centrale ligging een enorm potentieel om in de toekomst als multifunctioneel plein te fungeren. Het creëren van levendige randen aan het plein is hierbij een belangrijke ingreep, net als een sterkere koppeling tussen het plein en de groenzone rond de Vuile Beek.
- Het dorpshart wordt gekenmerkt door zijn compactheid en de mogelijkheid om te voet of met de fiets het meest levendige deel van Vlamertinge te ontdekken. Het stimuleren van deze aangename ommetjes kan enkel worden uitgewerkt door het netwerk van trage wegen verder te versterken. Reeds geplande trage doorsteken doorheen het bebouwd weefsel en een sterke koppeling tussen de dorpsdrager en de sportcluster, zullen de levendigheid van de kern verder opwaarderen.

2 Het groenblauw netwerk

In de ambitienota wordt Vlamertinge door de huidige identiteit, het sterk omliggend landschap, de leefkwaliteit en het aandeel voorzieningen getypeerd als landschapdorpsdorp. Nog meer dan bij de stad is het landschap onderdeel van het bebouwingsweefsel van het dorp en laat het toe om het dorp veerkrachtiger te maken. Dorpskernversterking dient expliciet ook de link te maken tussen de dorpskern en het direct omliggend landschap. (**Dorpenstudie Ontwerpend Onderzoek naar kernversterking in Vlaanderen, MAAT-Ontwerpers (2017), in opdracht van Departement Omgeving*). Vlamertinge heeft een grote potentie om haar identiteit als landschapdorpsdorp verder te versterken door op een slimme manier het blauwe netwerk uit te bouwen als groenblauw netwerk en zo het landschappelijke karakter sterker te benadrukken. Het groene karakter verder uitbouwen, zorgt voor een verbetering van de woonkwaliteit, creëert een aangenamer straatbeeld en stimuleert tevens om buiten te komen.

Een belangrijk kenmerk van Vlamertinge is de samenvloeiing van de twee waterlopen gekoppeld aan de groenruimtes die erlangs zijn gelegen. De Kemmelbeek en de Vuile Beek zorgden recent voor enkele overstromingen in het bebouwd weefsel. De ambitie om water meer ruimte te geven en tegelijkertijd de beekvalleien uit te bouwen als groene linten, is niet alleen watertechnisch erg belangrijk maar draagt ook bij aan de leefkwaliteit van het dorp.

Ruimte voor water kan op verschillende manieren worden gerealiseerd. Het openleggen van de ingebuisde waterlopen is vaak een moeilijke opgave in een bebouwde dorpskern. Het openleggen van de beek waar het reeds mogelijk is, is een eerste ingreep in de ruimtecreatie voor water. Anderzijds zal de hermeandering van de beek op plaatsen waar ze nu al aan de oppervlakte ligt (zowel in het zuiden als in het noorden van de dorpskern) bijdragen tot het voorkomen van overstromingen met schade. Een derde maatregel is het creëren van een bufferbekken stroomopwaarts van de bebouwing. Ten zuiden van de spoorweg is een lagergelegen gebied waar het water van de Kemmelbeek bij hevige regenval kan worden gestockeerd. De landschappelijke inrichting van dit gebied zorgt daarboven ook nog voor een meer aangename omgeving.

Naast het blauwe netwerk, zijn er in Vlamertinge nog potenties voor een verdere vergroening

en versterking van het huidige karakter van landschapdorpsdorp. Het algemeen ontharden van het openbaar domein is een belangrijke stap hierin. Meer specifiek zijn onderstaande maatregelen belangrijk om de vergroening van Vlamertinge verder door te trekken:

- een meer landschappelijke inrichting voor de begraafplaats (grenzend aan het landschap),
- meer landschappelijke inkleding van het bufferbekken in het noorden van Vlamertinge waardoor het recreatief gebruik nog sterker wordt aangemoedigd,
- het gepland bufferbekken in het zuiden meteen ook landschappelijk aanleggen en niet zuiver watertechnisch,
- het bestemmen van huidige bossen als bosgebied om deze ook te beschermen in de toekomst,
- het aanleggen van een levensbos als verlengde van het kasteelpark en
- een landschappelijke afwerking aan de huidige noordelijke grens van het dorp.

3 De gradiënten in het woonweefsel

Om de tendens van de afgelopen decennia en de voorspelde bevolkingsstagnatie een halt toe te roepen in Vlamertinge, is het noodzakelijk de huidige dynamiek (met voldoende voorzieningen en tewerkstelling) te behouden en verder te versterken.

Naast de voorzieningen en de tewerkstelling bepaalt het woonweefsel ook sterk de identiteit, de levendigheid en de leefkwaliteit van de dorpskern. In het verleden werd reeds aangevoeld dat de bouw van verder gelegen verkavelingen en het organiseren van voorzieningen buiten het dorpshart niet noodzakelijk bijdragen aan de levendigheid van de dorpskern. Het is belangrijk om met toekomstige investeringen ervoor te zorgen dat deze minstens een meerwaarde voor de identiteit en leefbaarheid van het dorp zijn.

Nieuwe investeringsdynamiek wordt bijgevolg gekanaliseerd in het dorpshart. Als er nieuwe investeringen in het dorp gebeuren, dan vinden die bij voorkeur zo centraal mogelijk in het dorp plaats. Het dorpshart draagt immers het meest actief bij aan de leefkwaliteit en identiteit van Vlamertinge en dit is de uitgelezen plek voor dorpskernversterking. Het vermeerderen van het aantal wooneenheden (binnen het bestaand patrimonium of met nieuwe meergezinswoningen) wordt hier aangemoedigd; uiteraard binnen de ruimtelijke draagkracht van het bestaande weefsel en van het wederopbouwpatrimonium.

Wat verderaf van het dorpshart, maar nog binnen de kern van het bebouwde woonweefsel, wordt er voornamelijk ingezet op transformatie van het bestaande woonweefsel waarbij een kleine vermeerdering van het aantal wooneenheden mogelijk wordt.

Verschillende studies tonen de gelijkenissen maar ook verschillen tussen de drie hoofdorpen rond Ieper (Vlamertinge, Elverdinge en Boezinge). Omwille van het dynamische en levendige karakter van Vlamertinge wordt het dorp in het GRS gezien als hoofddorp met een functionele specialisatie naar wonen en werken. Elverdinge en Boezinge hebben uitsluitend een functionele specialisatie naar wonen. Dit vertaalt zich in de visie op het woonweefsel. Door de dynamiek in Vlamertinge komen er twee types wonen voor: wonen aan het dorpshart en wonen in de dorpswijk. Wonen in de dorpsrand is niet van toepassing in Vlamertinge.

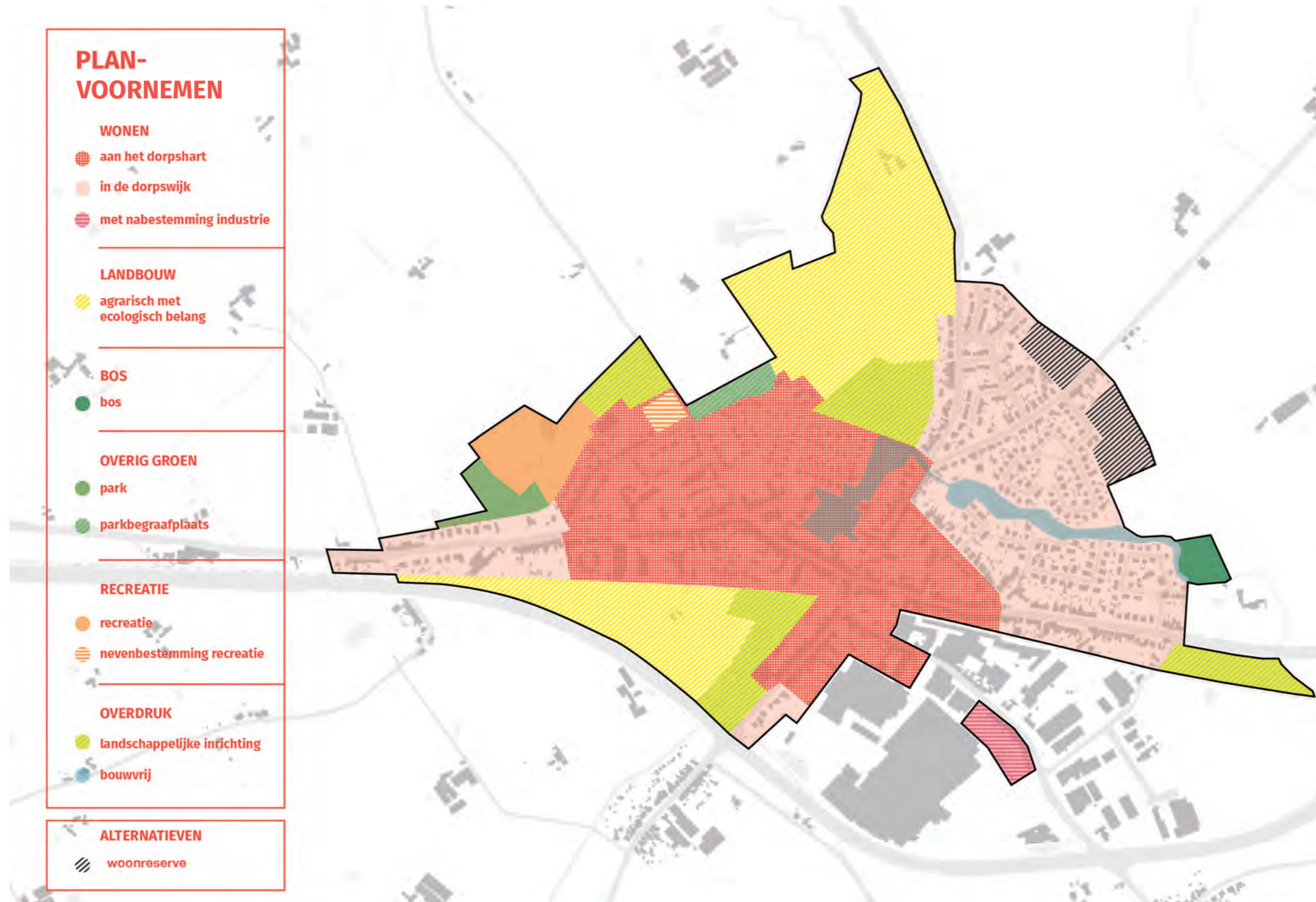
4.2 Planvoornemen

Om de visie over het dorpshart, het groenblauw netwerk en de gradiënten van het woonweefsel ruimtelijk te kunnen realiseren is het RUP dorpskern Vlamertinge noodzakelijk. Het RUP schenkt veel aandacht aan vergroening van het dorp (1), het creëren van ruimte voor water (2) en het slim inzetten van het huidig woonpatrimonium om dorpskernversterking te bekomen (3).

1. Voor het vergroenen van het dorp wordt voornamelijk ingezet op het behoud en de versterking van het huidige omliggend landschap. Enkele ingrepen zoals de effectieve bestemming van een huidig bos of het opleggen van een landschappelijke afwerking zorgen voor een verbeterde link tussen de dorpskern en het landschap.

2. Het voorzien van ruimte voor water is een belangrijke ingreep voor Vlamertinge. In het RUP blijft de beekvallei van zowel de Kemmelbeek als van de Vuile Beek woonzone, maar met de overdruk 'bouwvrij' zorgt ervoor dat de beken hun natuurlijke vallei opnieuw optimaler kunnen gebruiken.
3. Een onderscheid tussen 2 types wonen zorgt ervoor dat toekomstige investeringen in het woonpatrimonium zoveel mogelijk op de juiste locatie (dichtbij het dorpshart, in de nabijheid van voorzieningen en voldoende bereikbaar) plaatsvinden.

In het volgende hoofdstuk worden de planingrepen geduid die nodig zijn om van de huidige planologische toestand naar de situatie volgens RUP dorpskern Vlamertinge te gaan.



4.3 Planingrepen

Om de huidige kwaliteit van de dorpskern van Vlamertinge te verzekeren en toekomstige investeringen in te zetten in functie van kwaliteitsverhoging en het versterken van de identiteit van Vlamertinge, zijn een aantal uitspraken op bestemmingsniveau noodzakelijk. Dit gaat enerzijds om het bevestigen van de huidige bestemmingen die de kwaliteitsverhoging niet in de weg staan (in functie van het vereenvoudigen van de planologische situatie). Anderzijds zijn een aantal bestemmingswijzigingen noodzakelijk ten opzichte van het huidig planologisch kader.

4.3.1 Wonen

Het RUP voor de dorpskern van Vlamertinge bestaat voor een groot deel uit woongebied. Voor het merendeel van deze woonbestemming, is dit een bevestiging van de huidige bestemming in de BPA's, verkavelingen en RUP's, maar met nieuwe, meer hedendaagse voorschriften. Binnen het plangebied komen twee types wonen voor.

1 Wonen aan het dorpshart

Deze zone is het dichtst gelegen bij het dorpshart en draagt actief bij aan de identiteit hiervan. Om de dynamiek van Vlamertinge te versterken en ook de levendigheid ervan te behouden, wordt kernversterking door het vermeerderen van het aantal wooneenheden in deze zone sterk aangemoedigd. Dit is een wijziging ten opzichte van de voorschriften in de BPA's en verkavelingsplannen vandaag, die voornamelijk eengezinswoningen voorschrijven.

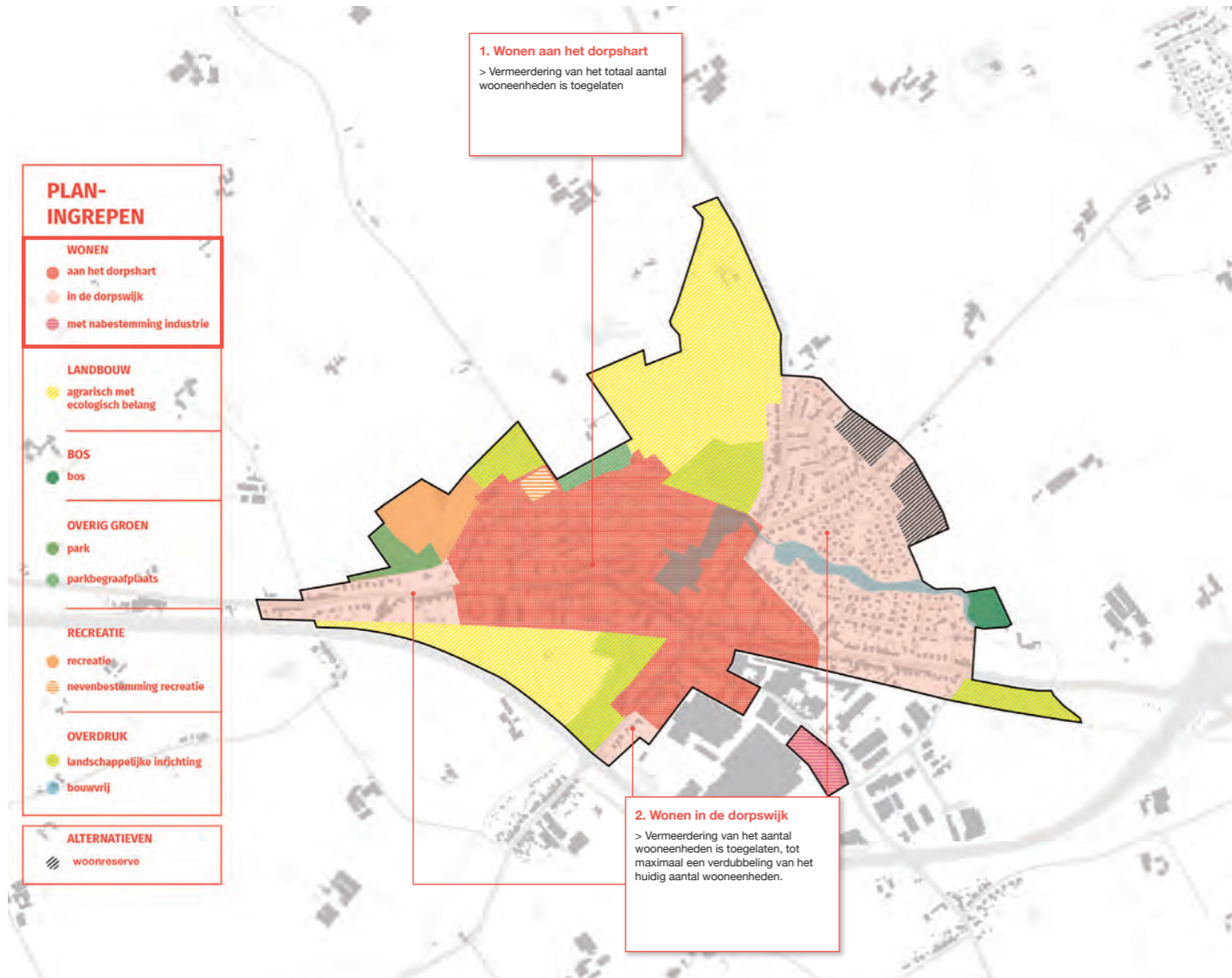
> Het vermeerderen van het aantal wooneenheden is in deze zone toegelaten.

2 Wonen in de dorpswijk

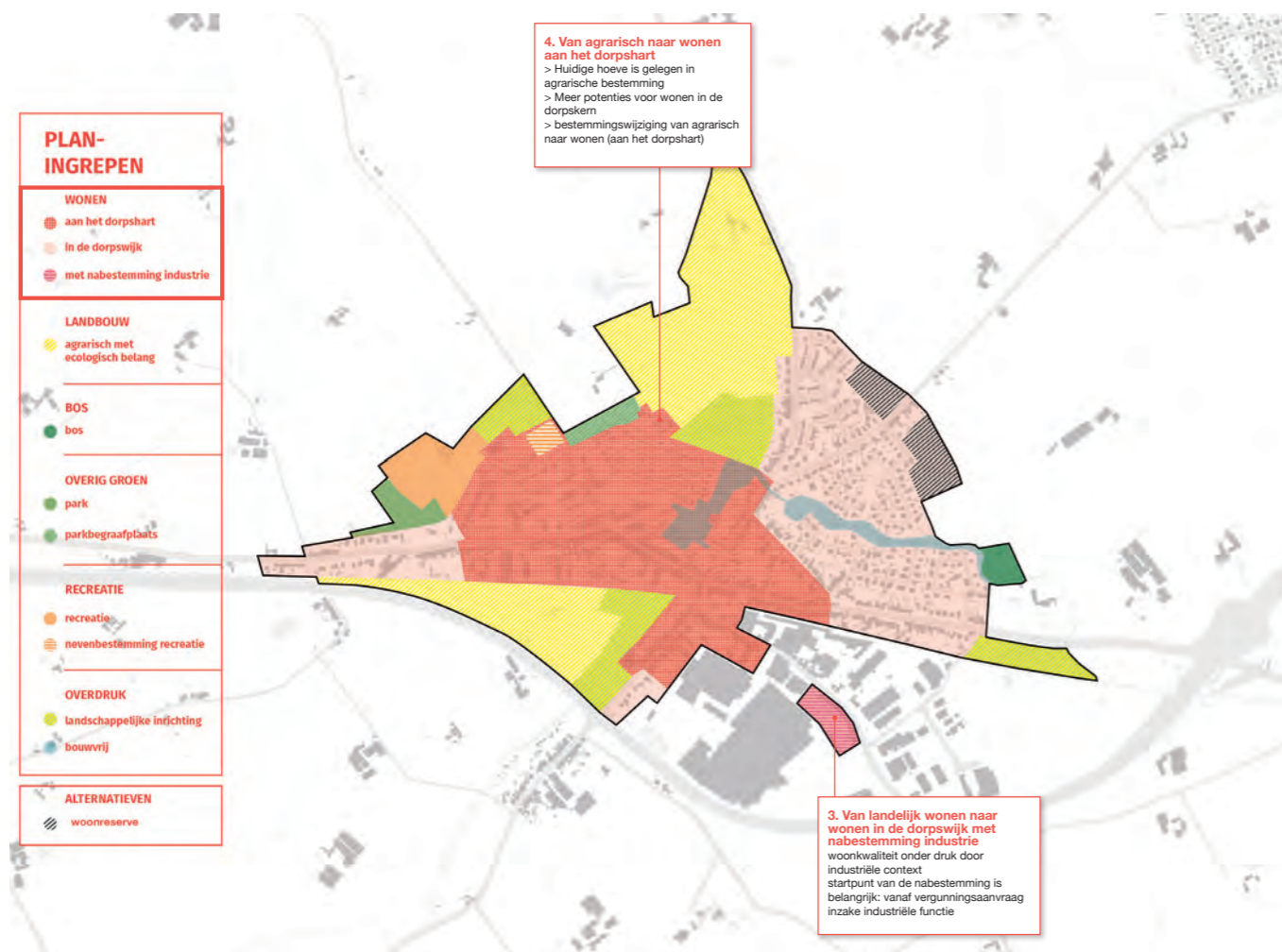
Wonen in de dorpswijk is een tweede gradiënt in het woonweefsel. Deze zone grenst aan de zone 'wonen aan het dorpshart' en is dus op een minimale afstand van dit dorpshart gelegen. Dit wil zeggen dat voorzieningen in het dorpshart vlot met de fiets of te voet bereikbaar zijn, maar voorzieningen in deze zone minder bijdragen aan de effectieve levendigheid van het dorpshart.

> Een vermeerdering van het aantal wooneenheden, tot maximaal een verdubbeling van het huidig aantal wooneenheden, is toegelaten.

Het verbreden van het woonaanbod, waarbij de bijkomende wooneenheid ondergeschikt is aan de oorspronkelijke (samenhuizen, kangoeroewonen, zorgwonen, hospitawonen, ...), kan binnen de beide types wonen nog steeds. Dit zal worden opgenomen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (zie verder 4.5 reikwijdte en detailleringsgraad (p.73).



Het grootste deel van de woonzones zoals hierboven beschreven, is momenteel reeds als woonzone bestemd. Er zijn twee planingrepen die een andere verandering inzake wonen met zich meebrengen:



3 Van landelijk wonen naar landelijk wonen met nabestemming industrie

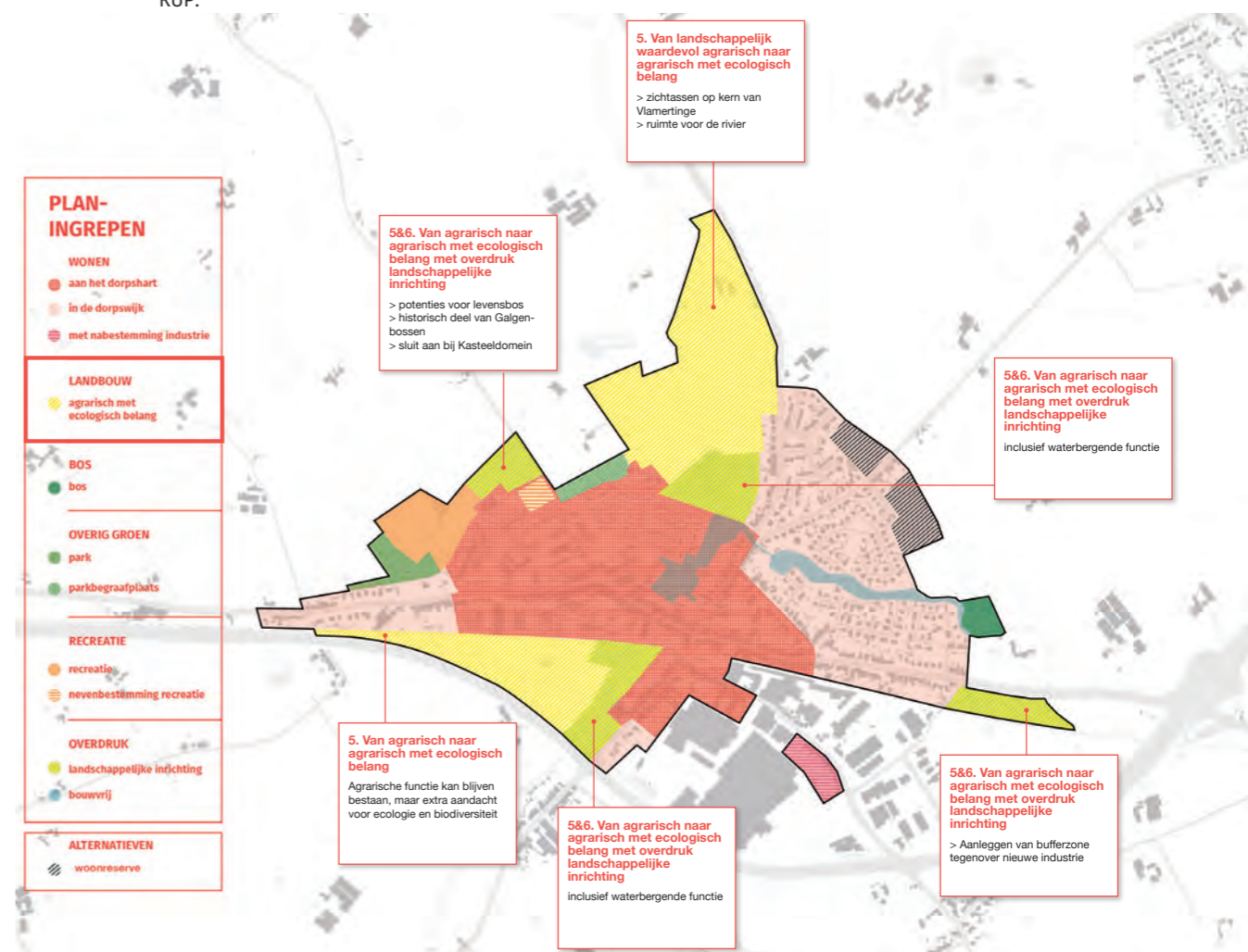
Een stuk woonlint in het zuiden van het plangebied is doorheen de tijd steeds meer omgeven door bedrijvigheid. De huidige leefkwaliteit en leefbaarheid van de historisch gegroeide bebouwing zijn door de jaren heen en door de komst van de bedrijvigheid sterk onder druk gezet. In het RUP wordt de huidige bestemming 'landelijk wonen' omgezet naar 'wonen in de dorpswijk met nabestemming industrie'. De nabestemming industrie zal pas ingaan wanneer er een vergunningsaanvraag wordt ingediend voor een industriële functie. Hierdoor krijgen de huidige bewoners verschillende opties: ze kunnen in hun woning blijven wonen, de woning bij verkoop nog steeds als woning ter beschikking stellen of de woning aanbieden met mogelijkheden tot industriële nabestemming wanneer bijvoorbeeld de omliggende bedrijven zijn geïnteresseerd.

4 Van agrarisch naar wonen aan het dorpshart

In het noorden van Vlamertinge is Hoeve De Kerkure (opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed) gelegen. De korte afstand tussen de hoeve en het dorpshart van Vlamertinge, zorgt ervoor dat de potenties van deze hoeve inzake kernversterkend wonen, moeten worden mogelijk gemaakt. Daarom zal bestemming van de hoeve in het noorden van Vlamertinge worden gewijzigd van agrarisch naar wonen aan het dorpshart. Door deze herbestemming is de kans groter dat de beschermde hoeve in ere bewaard blijft. De toekomstige opportuniteit inzake meergezinswoningen wil niet zeggen dat de hoevetypologie niet moet worden gevrijwaard.

4.3.2 Landbouw

Om ervoor te zorgen dat de visie over groenblauwe netwerken kan worden gerealiseerd in Vlamertinge moeten enkele groene en landschappelijke bestemmingen worden vastgelegd in het RUP:



5 Van (landschappelijk waardevol) agrarisch naar agrarisch met ecologisch belang

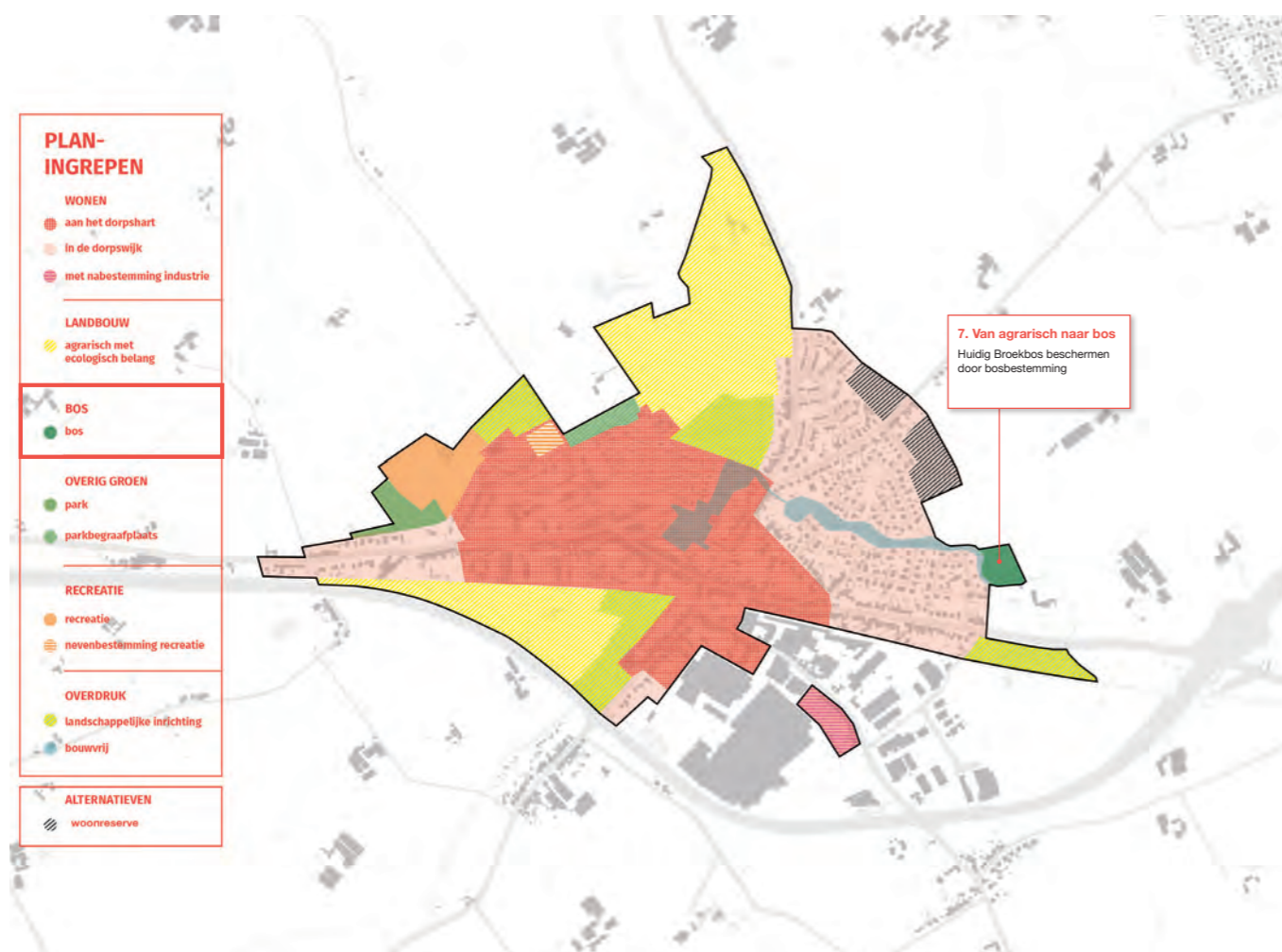
Het noordelijk deel van het plangebied is vandaag bestemd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Naast het beschermen van de restanten van de Galgebossen en het huidig karakter van deze zone is het ook belangrijk om deze zone in te zetten als ruimtegebied voor water en overstromingen. Daarom ligt de nadruk van de nieuwe bestemming niet enkel op het landschappelijk karakter, maar ook het ecologisch belang van deze zone.

Het zuidelijke deel van het plangebied kent vandaag een agrarische bestemming. Door zijn ligging en potenties om waterberging te voorzien en hierdoor het bebouwd weefsel van Vlamertinge te vrijwaren van toekomstige overstromingen, is het ook hier belangrijk om het ecologisch belang van deze zone te benadrukken.

6 Van agrarisch naar agrarisch met ecologisch belang met overdruk landschappelijke inrichting

Het louter ontwikkelen van locaties waar water kan worden opgevangen tijdens hevige regenval draagt niet bij aan de kwaliteit en identiteit van het dorp. Het landschappelijk inrichten van deze waterbergende plekken zal bijdragen tot het vermijden van overstromingen, geeft de waterloop voldoende ruimte om opnieuw te meanderen en draagt tevens bij aan de ontwikkeling van groenruimten voor de dorpskern. Een overdruk 'landschappelijke inrichting' legt voor de gebieden 'agrarisch met ecologisch belang' nog een extra voorwaarden op: het landschappelijk inrichten ervan.

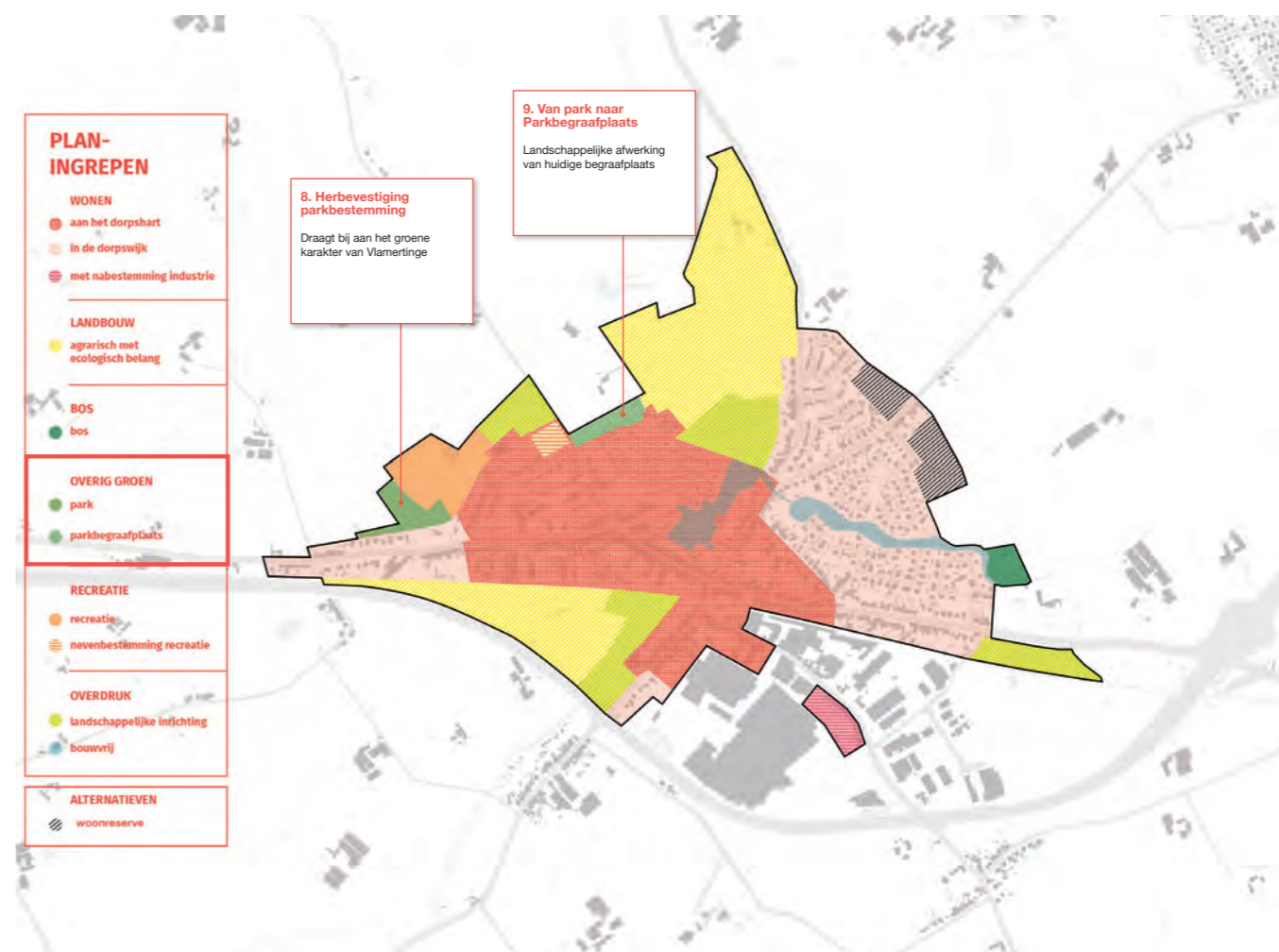
4.3.3 Bos



7 Van agrarisch naar bos

In het oosten van het plangebied, ter hoogte van de bocht van de Vuile Beek, zijn restanten van een bos gelegen. De bestemming van het huidige, feitelijke bos is echter agrarisch. Om het voortbestaan van het bos te beschermen en zo ook deze ruimte voor het water te vrijwaren van bebouwing of andere snel-waterafvoerende functies, dient deze zone te worden herbestemd als bos.

4.3.4 Overig groen



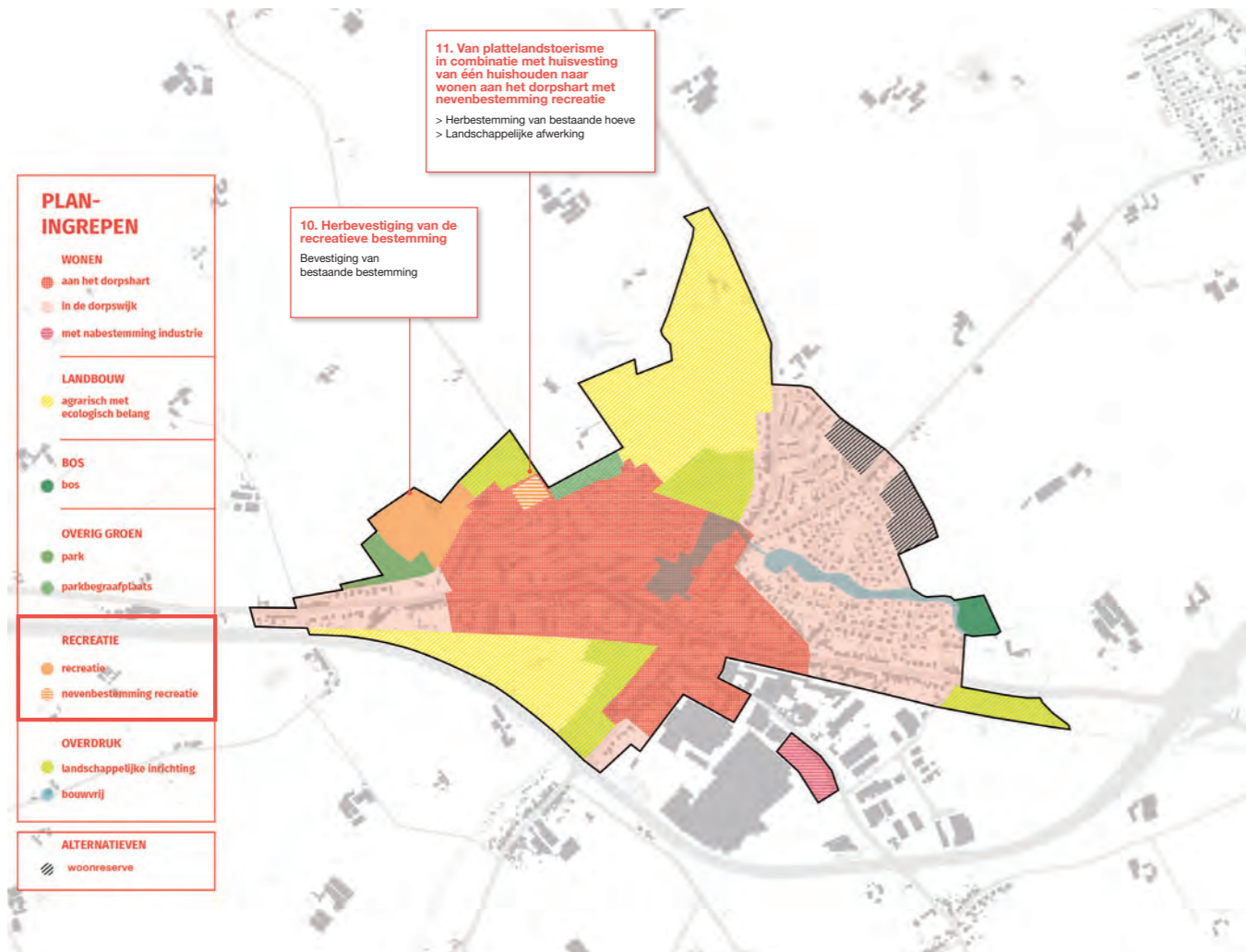
8 Herbevestiging van de parkbestemming

In het westen van het plangebied is een zone (waaronder ook private tuinen) bestemd als parkzone. Deze bestemming wordt in het RUP herbevestigd omdat het bijdraagt aan de groene open ruimte in het dorp, maar ook zorgt voor een landschappelijke afwerking tussen het bebouwd weefsel en het omliggende landschap.

9 Van park naar parkbegraafplaats

De noordelijke grens van Vlamertinge is zacht en vraagt een landschappelijke inrichting om de bebouwing en het omliggend landschap optimaal te verweven. De huidige begraafplaats creëert kansen om deze niet in te richten als een klassieke begraafplaats, maar te transformeren naar een parkbegraafplaats. De meer landschappelijke inrichting zorgt voornamelijk voor een hogere verblijfskwaliteit, maar zal op grotere schaal ook voor een zachtere overgang tussen het bebouwd weefsel en het omliggende landschap zorgen.

4.3.5 Recreatie



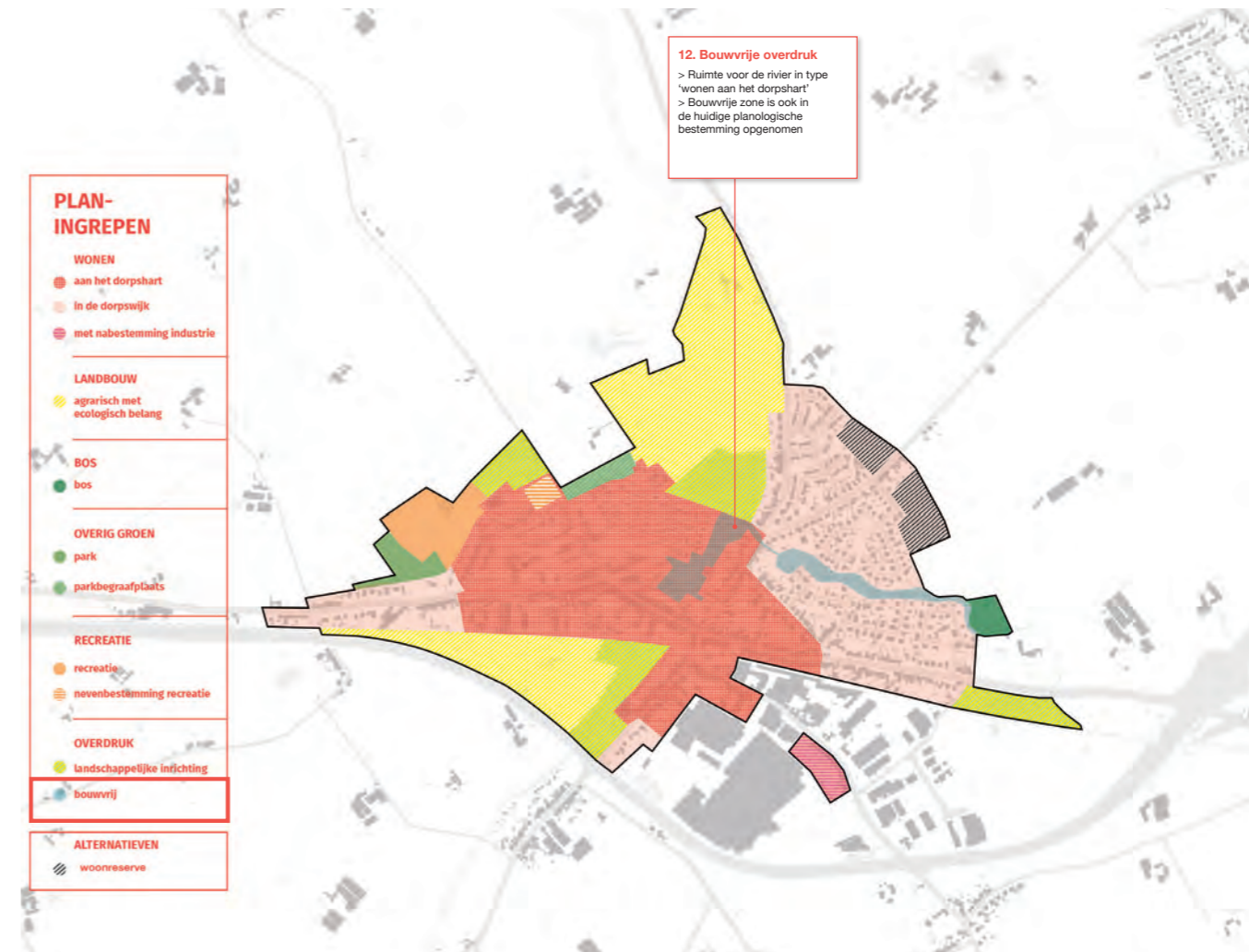
10 Herbevestiging van de recreatieve bestemming

De huidige sportcluster is in het RUP Vuile Beek Vlamertinge (B.D. 2/10/2008) bestemd als recreatieve zone. Het RUP dorpskern Vlamertinge heeft niet alleen als doel om bestemmingswijzigingen door te voeren in functie van de vooropgestelde visie, maar ook om het planologisch kader verder te vereenvoudigen. RUP's binnen het plangebied worden daarom mee opgenomen in dit RUP, wat een herbevestiging van de bestaande bestemming betekent.

11 Van plattelandstoerisme in combinatie met de huisvesting van één huishouden naar wonen aan het dorpshart met nevenbestemming recreatie

Het huidig geldend RUP Vuile Beek Vlamertinge (B.D. 2/10/2008) geeft de mogelijkheid om na de stopzetting van de landbouwactiviteit van de hoeve, het historisch gebouwenpatrimonium in te zetten in functie van plattelandstoerisme in combinatie met de huisvesting van één huishouden, horeca en de daarbij horende accommodatie. Een alternatieve mogelijkheid is de integratie van drie woonegelegenheden in de historische gebouwen (Artikel 4: zone voor de reconversie van een landbouwbedrijf). In het RUP dorpskern Vlamertinge zal de bestemming veranderen naar 'wonen in het dorpshart met nevenbestemming recreatie'. Doordat het historische gebouwenpatrimonium in de zone 'wonen aan het dorpshart' valt, zijn met deze nieuwe bestemming meergezinswoningen mogelijk. Hierdoor kan de potentie van de gebouwentypologie in de nabijheid van het dorpshart beter worden benut. Daarom zal het RUP deze gebouwen bestemmen als wonen aan het dorpshart met nevenbestemming recreatie. Door de ligging aan de noordwestzijde van het dorp, nabij de trage wegen die het dorp verbinden met de restanten van de Galgebossen, is de nevenbestemming recreatie nog steeds wenselijk.

4.3.6 Overdruk



12 Bouwvrije overdruk

Doorheen de zone 'wonen aan het dorpshart' stromen zowel de Kemmelbeek als de Vuile Beek. Recente overstromingen met materiële schade als gevolg tonen aan dat beide waterlopen meer ruimte nodig hebben, dan de ruimte die ze vandaag kunnen benutten. Een zone binnen het 'wonen aan het dorpshart' zal bouwvrij zijn, waardoor de beken voldoende buiten hun oevers kunnen treden tijdens hevige regenval, maar ook de leefbaarheid van de dorpskern verder wordt versterkt. De bouwvrije overdruk valt samen met de groene ruimtes langs beide beken met inbegrip van de zone voor onderhoud ten aanzien van de Provinciale Technische Dienst Waterlopen. Deze bouwvrije zone is ook al in de huidige BPA's en verkavelingen opgenomen als groenzones. Ter hoogte van de verkaveling Du Parc ligt de bouwvrije overdruk op een huidige erfdienstbaarheidszone waardoor deze vandaag ook al bouwvrij is.

4.4 Alternatieven

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) wordt vermeld dat het differentiëren van het woonaanbod vanuit een bepaalde logica moet worden opgestart. Met voorkeur door het opvullen van bestaande 'gaten' in de bebouwing, door inbreidingsprojecten en door het tegengaan van structurele leegstand. Een gefaseerde aansnijding van nieuwe gebieden aansluitend aan de bestaande kern (de zoekzones) zal weldoordacht moeten gebeuren en garant moeten staan voor het behoud van de compacte dorpen. Omwille van de aanwezigheid van de Kemmelbeek en de Vuile Beek en hun effectief overstromingsgevoelige valleien zijn er in Vlamertinge een beperkt aantal inbreidingsgerichte of kernversterkende zoekzones te onderscheiden. Als uitbreidingsgerichte zoekzones worden twee gebieden geselecteerd aan de oostzijde. De twee zoekzones hebben op zich ruimtelijk geschikte kenmerken voor uitbreiding: ze zijn niet biologische waardevol, liggen niet binnen een ankerplaats of bescherming, zijn gekoppeld aan het bestaand bebouwd weefsel en vormen een potentie voor een kwalitatieve koppeling tussen bebouwd weefsel en omliggend landschap. Het aansnijden van deze zones betekent een inname van de open ruimte, toename van de verhouding en zorgt voor nieuwe mobiliteitseffecten, etc.

Deze zoekzones zijn nu maximaal ingetekend. Het meest zuidelijk deel van de zuidelijke zoekzone uit het GRS, wordt niet opgenomen als alternatief in dit RUP omwille van milieutechnische redenen. Dit gebied is lager gelegen en bij hevige regenvalt zoekt het water hier zijn weg, vooraleer het naar de Vuile Beek afvloeit. Het ontwikkelen van deze zuidelijke zone zou de waterhuishouding ernstig verstoren en is bijgevolg uitgesloten. Dit wil zeggen dat in het RUP-proces van RUP dorpskern Vlamertinge de volledige noordelijke zoekzone en het meest noordelijke deel van de zuidelijke zoekzone worden opgenomen als alternatieven.

Omwille van de huidige bestemming van deze zones (herbevestigd agrarisch gebied) zou de Stad Ieper naast bovenstaande motivatie ook concrete acties ondernemen om het planologisch evenwicht te herstellen. Rekening houdend met de kernhiërarchie, taakstelling van andere kernen en de aanwezigheid van nog niet aangesneden woonuitbreidingsgebied (WUG) zal bij de eventuele herbestemming van dit herbevestigd agrarisch gebied naar woonreservegebied (ongeveer 3,9ha) een evenredige oppervlakte WUG in Voormezele (nu nog 5,17ha WUG aanwezig) worden herbestemd naar bouwvrij agrarisch gebied.

Er zijn geen programma alternatieven in deze fase van het RUP dorpskern Vlamertinge.

4.5 Reikwijdte en detailleringsgraad

De opmaak van een RUP voor de drie hoofddorpen: Vlamertinge, Elverdinge en Boezinge is gestart met het overkoepelend vooronderzoek voor een globale visie en ruimtelijke strategie voor de drie dorpen (zie ambitienota: https://www.ieper.be/ambitienota_vlamertinge_boezinge_elverdinge). Na het vooronderzoek is het RUP-proces van Vlamertinge opgestart, wat later zal volgen voor Boezinge en Elverdinge.

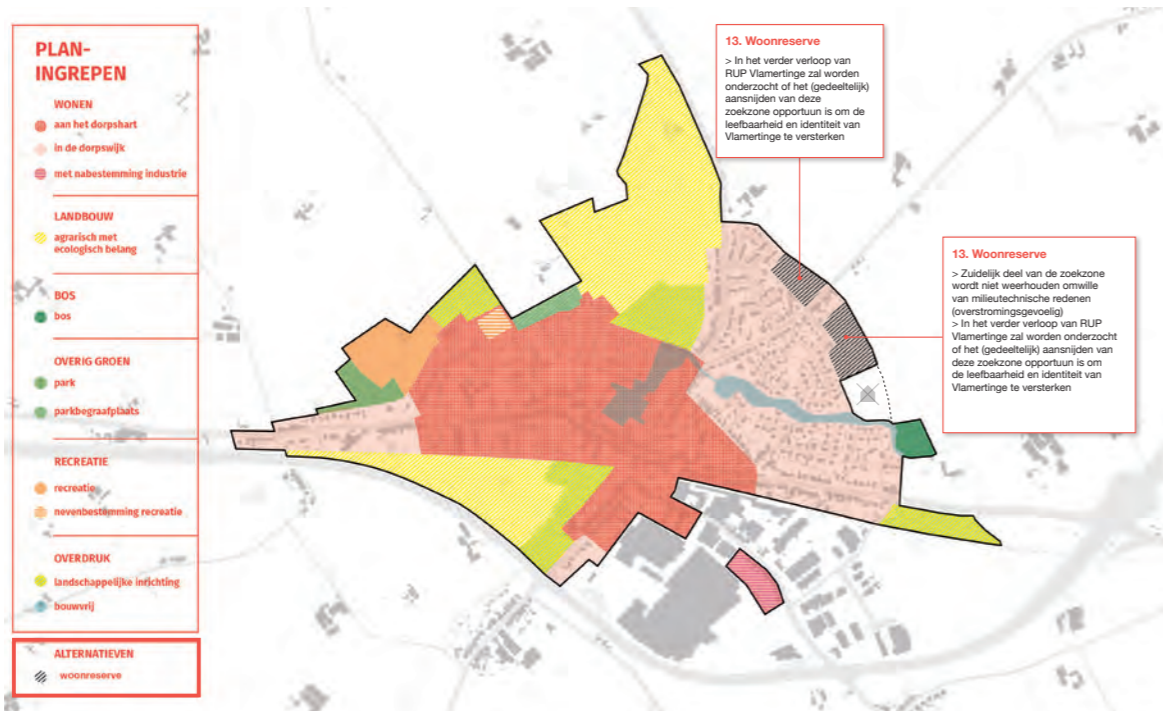
Het planteam heeft tijdens het voortraject beslist om het instrumentarium als volgt op te vatten:

- Een RUP 'light-versie' per dorpskern waarin bestemmingsvoorschriften zijn opgenomen alsook een aantal zeer gebiedsspecifieke voorschriften tot op perceelsniveau;
- Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening waarin algemene inrichtingsvoorschriften voor deze dorpskern als typevoorschriften zijn opgenomen die de ruimtelijke kwaliteit moeten bewaken. Deze gelden voor de drie dorpen, maar kunnen ook worden toegepast voor de andere zeven dorpen op het grondgebied van Ieper (zoals opgenomen in het GRS). Daarnaast behandelt de verordening ook woonkwaliteit, erfgoed, etc. voor het volledige grondgebied van Ieper.

Er wordt gekozen voor deze RUP-light (RUP aangevuld met een verordening). Een traditionele RUP-procedure kent immers een lang opmaakproces. Bovendien kan deze in de toekomst enkel worden aangepast door de opmaak van een nieuw RUP, die door hetzelfde opmaakproces moet. Dit maakt een RUP een weinig flexibel instrument.

Het voordeel van de combinatie van een RUP-light en een verordening is dat de aanpassing van een verordening minder omslachtig is, waardoor er in de toekomst flexibeler kan worden ingespeeld op wijzigende omstandigheden. Deze manier van het combineren van instrumenten kan worden toegepast omdat ook een verordening sinds kort onderhevig is aan een openbaar onderzoek.

Het College van Burgemeester en Schepenen volgde het planteam in deze visie en heeft op 25/03/2019 beslist om de opmaak van het RUP dorpskern Vlamertinge te koppelen met de herziening van de verordeningen ('gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed' en 'bouwverordening op reclames, uithangborden, opschriften en andere publiciteitsmiddelen, aangebracht op vaste constructies') tot één bouwcode met inrichtingsvoorschriften voor de RUP's.



5 SCOPING

- 5.1 Gehanteerde methode
- 5.2 Het planvoornemen
- 5.3 De planvoornemens ruimtelijk gesitueerd
- 5.4 Scoping van het milieuonderzoek
- 5.5 Conclusie

5.1 Gehanteerde methode

Om de screening/scoping uit te voeren, stellen we een methodologie voor in 3 stappen:

STAP 1: Wat is het planvoornemen ?

In deze eerste stap wordt het voorwerp van het onderzoek afgebakend. Hier wordt bepaald wat het planvoornemen is, waarvan de effecten moeten worden onderzocht. We spreken van een planvoornemen omdat er in deze fase van het planningsproces nog geen afgewerkt plan voorligt. Er is wel het voornemen om een plan te maken, waarbij er nu al een aantal elementen vast staan (die dus zeker in het plan zullen worden opgenomen), maar ook nog een aantal alternatieven open staan (die dus ook in de screening/scoping moeten worden afgewogen).

STAP 2: Welke planingrepen worden door het plan mogelijk gemaakt en wat is hun relatie met effectgroepen?

Planingrepen zijn ingrepen (handelingen, constructies, exploitaties of de verderzetting ervan) in de 'omgeving' die door het plan (on)mogelijk worden gemaakt én die voorafgaand aan het plan (wel) niet mogelijk waren.

Het bepalen van deze planingrepen gebeurt in een effectgerichte clustering. We zijn niet op zoek naar alle planingrepen tot in het kleinste detail, maar wel naar groepen of clusters van planingrepen die een bepaald (zelfde) effect kunnen hebben. De planingrepen worden in de eerste plaats bepaald om hun effect te kunnen inschatten en moeten dus ook steeds gezien worden in relatie tot hun effectgroepen. Om dit op een vlotte manier te kunnen doen, stellen we een methodiek voor die gebruik maakt van 3 categorieën. Deze laten toe om de planingrepen te bepalen op basis van een 'checklist'. Het definiëren van de planingrepen vereist een denkoefening op realisatieniveau. De effecten van een plan volgen immers altijd uit de realisatie van het plan, niet uit het plan zelf.

STAP 3: Wat zijn de te onderzoeken effecten? En met welke reikwijdte en/of methode moeten ze worden onderzocht? Bij het bepalen van de te onderzoeken effecten kan een onderscheid worden gemaakt tussen effecten die:

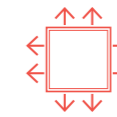
- **Altijd** moeten worden onderzocht – te onderzoeken (O):
 - › Milieuaspecten waarvoor de zekerheid moet worden verkregen dat er geen significante effecten zijn, minstens dat er geen betere alternatieven voorhanden zijn (N2000);
 - › Milieuaspecten die mede bepalend (kunnen) zijn voor de keuze tussen alternatieven (locaties, tracés, programma, ...);
 - › Milieuaspecten waarvoor potentieel belangrijke directe effecten niet evident/voor de hand liggend kunnen worden gemilderd op projectniveau via een standaardaanpak (handreikingen, omzendbrieven, ...bv. VLAREM, Watertoets);
- Moeten worden onderzocht, **tenzij** – mogelijk te onderzoeken (M):
 - › Milieuaspecten waarvoor een evidente doorvertaling in GRUP/aanpak op planniveau wordt opgenomen (bv. Seveso-bedrijven niet toelaten, bepaalde activiteiten uitsluiten in de voorschriften, weg in tunnel, ...);
 - › Milieuaspecten die niet relevant zijn op planniveau/niet bepalend zijn voor keuzes op planniveau en afdoende op projectniveau kunnen worden geregeld;
- **Niet** moeten worden onderzocht – niet te onderzoeken (N):
 - › Milieuaspecten met zeer beperkte effecten;
 - › Milieuaspecten met geen significant effect (geen planingreep, geen effect of kleine planingreep en geen significant effect)

In STAP 3 wordt van elke aan de planingrepen gerelateerde effectengroep bepaald tot welke van de onderstaande categorieën zij behoren. Daarna wordt per effectgroep ook aangegeven wat de onderzoeksnoed is en welke expertise hiervoor noodzakelijk is.

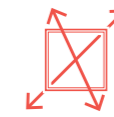
PLANINGREPEN HEBBEN
EFFECTEN...



In het
PLANGEBIED



Naar of van de
OMGEVING



Op
NETWERKEN

5.2 Het planvoornemen

Het planvoornemen werd hoger reeds omschreven (zie 4.2 Planvoornemen p.62)

Het planvoornemen valt uiteen in enerzijds een ruimtelijk visie op het functioneren en de densiteit van het woonweefsel onderverdeeld in 2 types. Dit werd reeds beschreven in 4.3 Planingrepen p64.

1. Wonen aan het dorpshart
2. Wonen in de dorpswijk: het betref een kleine zone ten westen aansluitend bij het dorpshart (aan de Poperingseweg), een grotere zone ten oosten aansluitend bij het dorpshart en het zuidelijk deel van de Bellestraat.

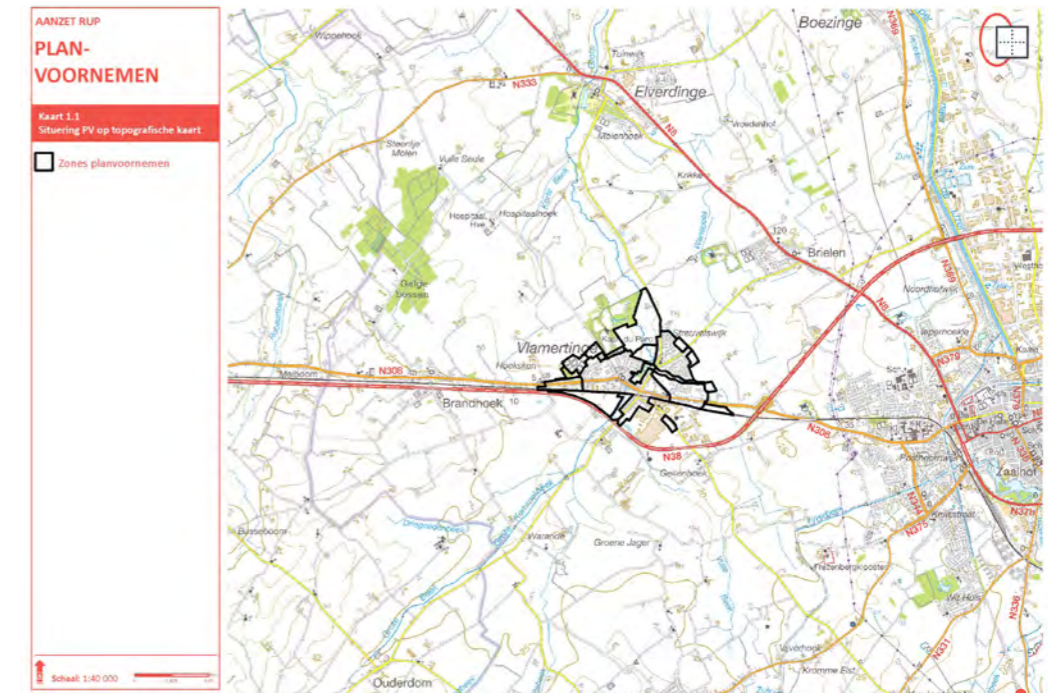
Anderzijds zijn er een aantal concrete voornemens tot bestemmingswijziging via dit RUP. We hernemen deze kort met een nummering die verderop en in de kaarten eveneens gehanteerd zal worden. Sommige voorgestelde bestemmingswijzigingen bestaan uit meerdere zones waarbij een verduidelijking van hun ligging obv de windstreken is toegevoegd (namelijk n voor noord, zo voor zuidoost, ...).

De zones met hun nummer en voorgestelde bestemmingswijziging zijn als volgt :

3. Wonen: van landelijk wonen naar landelijk wonen met nabestemming industrie
4. Wonen: van agrarisch naar wonen aan het dorpshart
- 5n. Landbouw: van landschappelijk waardevol agrarisch naar agrarisch met ecologisch belang
- 5z. Landbouw: van agrarisch naar agrarisch met ecologisch belang
- 6nw. Landbouw: van agrarisch naar agrarisch met ecologisch belang met overdruk landschappelijke inrichting
- 6zw. Landbouw: van agrarisch naar agrarisch met ecologisch belang met overdruk landschappelijke inrichting
- 6no. Landbouw: van agrarisch met landschappelijke waarde naar agrarisch met ecologisch belang met overdruk landschappelijke inrichting
- 6zo. Landbouw: van agrarisch naar agrarisch met ecologisch belang met overdruk landschappelijke inrichting
7. Bos: van agrarisch naar bos
8. Overig groen: herbevestiging parkbestemming
9. Overig groen: van park naar parkbegravingplaats
10. Recreatie: herbevestiging recreatieve bestemming
11. Recreatie: van plattelandstoerisme in combinatie met huisvesting van één huishouden naar wonen aan het dorpshart met nevenbestemming recreatie
12. Overdruk: bouwvrije overdruk
13. Woonreserve (te onderzoeken alternatief owv GRS) : van agrarisch gebied naar woonreserve

5.3 De planvoornemens ruimtelijk gesitueerd

— TOPOGRAFISCHE KAART



Kaart situeert de planvoornemens op een topografische kaart waaruit vooral goed de ligging ten opzichte van leper en omliggende kernen als Elverdinge, Dikkebus en Boezinge blijkt, de ligging ten opzichte van wegen en de spoorweg en ten opzichte van waterlopen.

Ligging
(bron: Intoe)

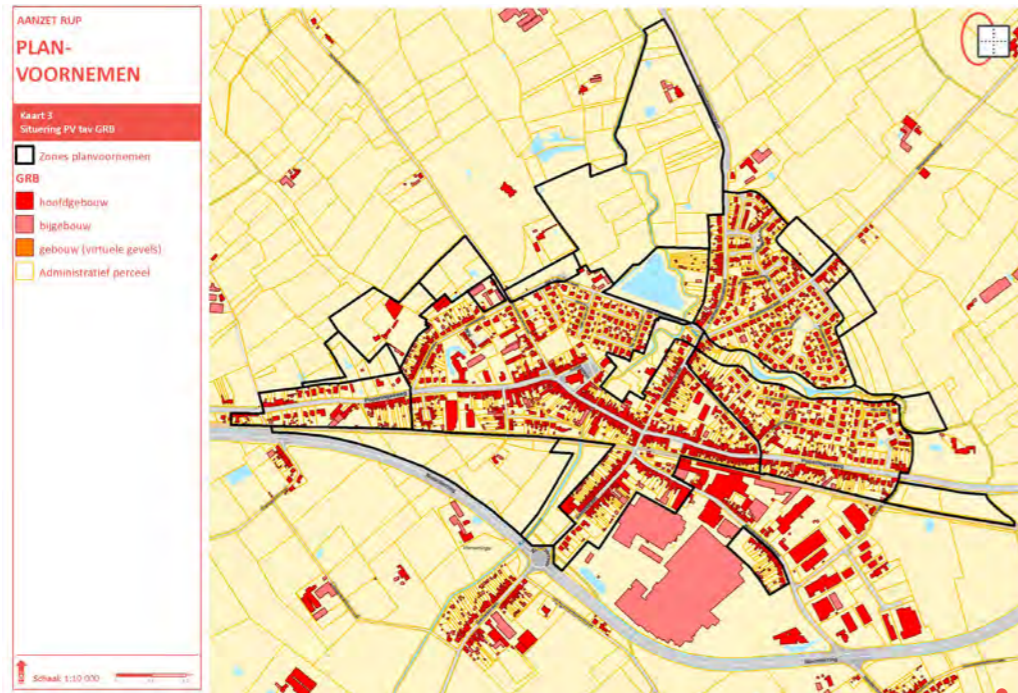
— RECENTE ORTHOFOTO



Kaart situeert de planvoornemens op een recente orthofoto en toont ons vooral, de relatief scherpe grenzen tussen het bebouwde weefsel, grofweg de bebouwde kern ten noorden van de spoorweg en het bedrijventerrein ten zuiden van de spoorweg, enerzijds en de open ruimte, in zeer hoge mate beroepsland anderzijds.

Orthofoto
(bron: Intoe)

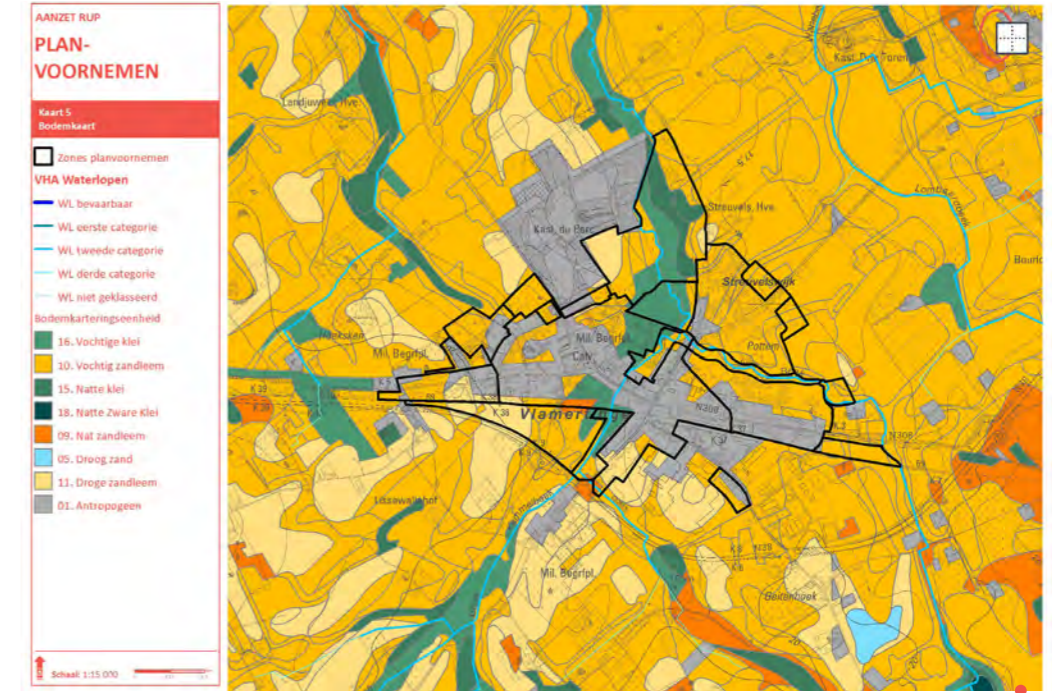
— GROOTSCHALIG REFERENTIE BESTAND (GRB)



Kaart situeert de planvoornemens op het Grootschalig Referentie Bestand (GRB). Dit beeld geeft vooral een goed zicht op de typologie van de bebouwing, ic gesloten bebouwing in het dorps hart en een typische verkavelingstypologie met halfopen bebouwing in de wijken ten noorden en oosten ervan. Verder valt op de zeer grote schaal van de betonfabriek vergeleken bij de rest van het industrieterrein én de relatief grote landbouwpercelen tot bij de rand van de kern.

GRB
(bron: Intoe)

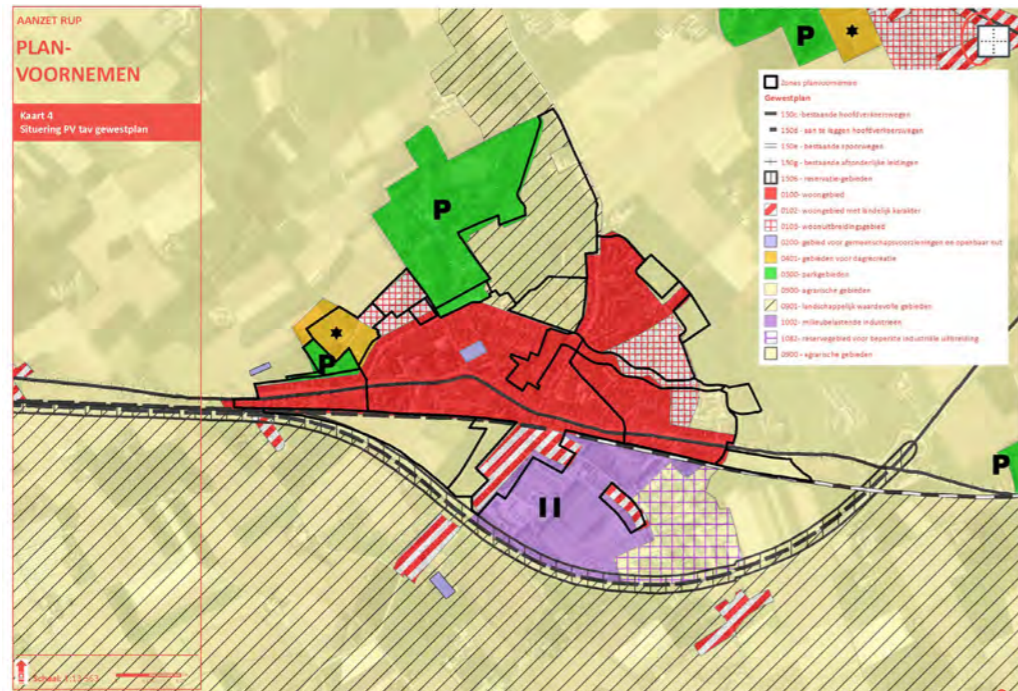
— BODEMKAART



Kaart situeert de planvoornemens op de bodemkaart. Deze kaart toont dat het landschap rondom Vlamerting bestaat uit vochtige (tot plaatselijk droge) zandleem. De alluviale gronden van de vallei van de Kemmelbeek zijn goed herkenbaar als vochtige (tot natte) kleigronden. Tot slot geeft deze bodemkaart een mooi beeld van de de omvang van de kern in de jaren '50 toen de bodemkaart werd opgemaakt. De kern was toen nog een straatdorp langs de Poperingseweg met een kasteelpark langsheen de Kemmelbeek.

Bodemkaart
(bron: Intoe)

— GEWESTPLAN



Kaart situeert de planvoornemens op het gewestplan. Dit is uiteraard erg relevant voor een goed begrip van het planvoornemen en de planingrepen. Dit moet evenwel samen gelezen worden met de hoger beschreven BPA's die op vele plekken het gewestplan hebben vervangen en er het recentere planologische kader vormen.

Gewestplan
(bron: Intoe)

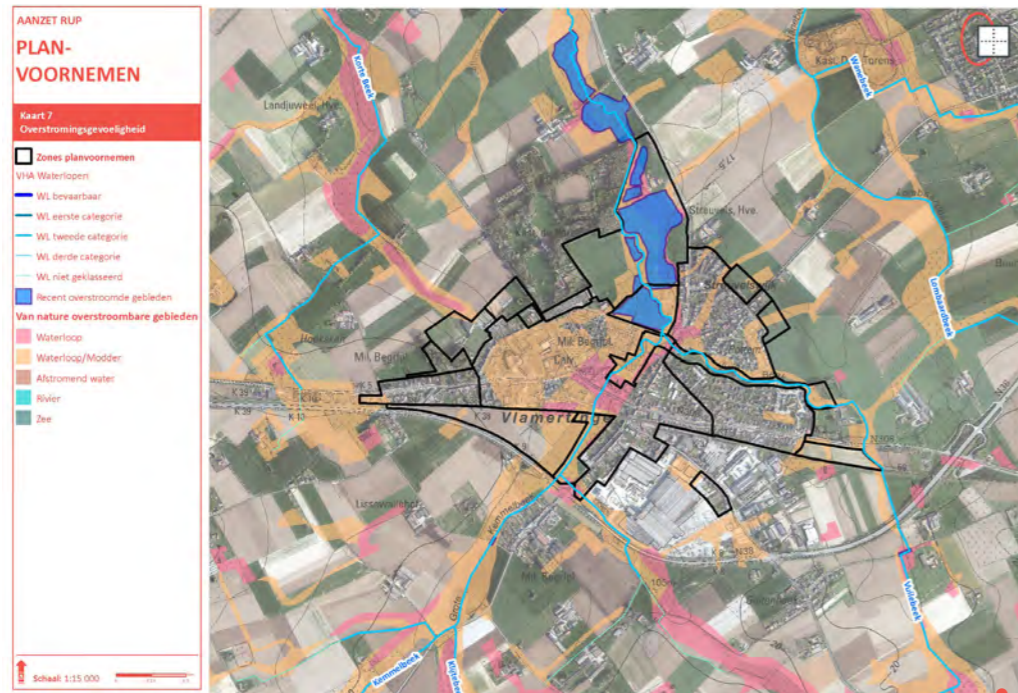
— WATERLOPEN



Kaart situeert de planvoornemens een or-hydrografische kaart en situeert het best de waterlopen (op basis van de Vlaamse hydrologische atlas) binnen hun smalle en vlakke (ondiepe) valleien.

Hydrografie
(bron: Intoe)

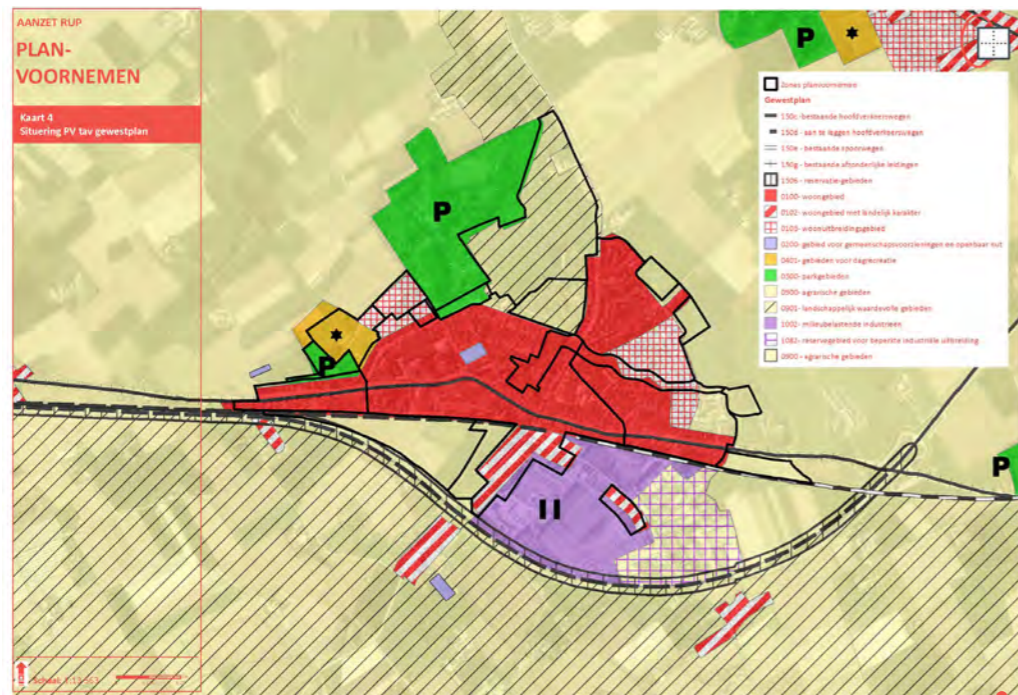
— OVERSTROMINGSGEVOELIGHEIDSKAART



Kaart situeert de planvoornemens op een overstromingsgevoeligheidskaart. Niet enkel de vallei van de Kommelbeek is van nature overstroombaar volgens deze kaart maar ook een groot deel van de kern ten westen. Via een blauwe overdruk zijn de recent overstroomde gebieden aangeduid, voornamelijk ten noorden van de kern.

overstromings-
gevoeligheid
(bron: Intoe)

— BIOLIGISCHE WAARDERINGSKAART



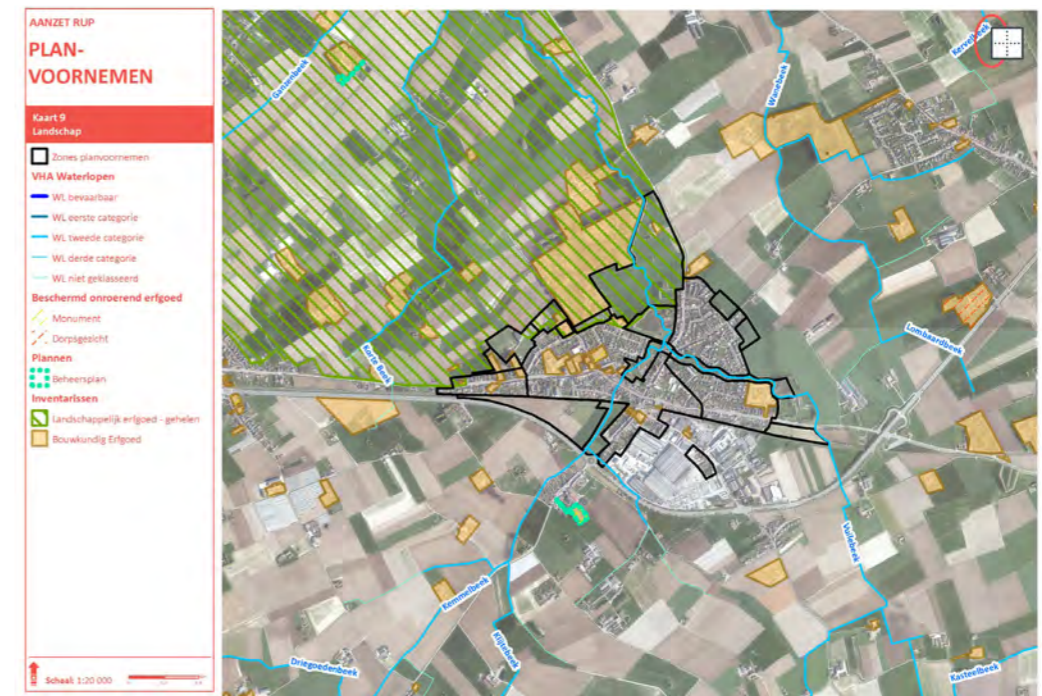
BWK
(bron: Intoe)

Kaart situeert de planvoornemens op de Biologische Waarderingskaart. Opvallend, maar niet verrassend, is dat de meest waardevolle zones zich bevinden ten noorden van Vlamertinge: langs de Kommelbeek, in het kasteelpark en langsheen de noordwestelijke rand van de kern. Deze noordwestelijke groene rand met het kasteelpark vormt de zuidelijke grens van de landschappelijke ankerplaats Galgebossen.

De zones waarop een planvoornemen rust en die een zekere biologische waarde hebben volgens deze kaart zijn de volgende :

- zone 5n : waardevolle graslanden
- zone 6 no : waardevolle graslanden
- zone 6 nw : soortenarm grasland met houtkant en veedrinkpoel
- zone 7 : gekarteerd als Ni, hetzij jong aangeplant loofbos
- zone 8 : gekarteerd als jong loofbos
- zone 9 : de parkbegraafplaats gekarteerd als kasteelpark (kp)
- zone 10 : enkele kb (bomenrij), hetzij bomenrijen langs de beek

— ONROEREND ERFGOED



Kaart situeert de planvoornemens op een stapelkaart met betrekking tot onroerend erfgoed. Op deze kaart valt het volgende op :

- Ten noorden van Vlamertinge ligt de ankerplaats Galgebossen en kasteeldomeinen van Elverdinge en Vlamertinge. De Galgebossen zijn een restant van een groot en uitgestrekt vroeg-middeleeuws bos tussen Watou en Beselare dat reeds op de kabinetskaart van de Ferraris (1770-1778) aanzienlijk geslonken was in oppervlakte. In de valleien begeleidt een lint van weilanden de beken (Robaartbeek, Poperingevaart, Grote Kommelbeek en in mindere mate de Korte Beek en Ganzenbeek). De Robaartbeek en de Grote Kommelbeek hebben een zeer natuurlijke meanderende loop die soms diep ingesneden is. Het kasteeldomein van Vlamertinge is goed bewaard gebleven. Het kasteel is midden de 19de eeuw gebouwd in Vlaamse neorenaissancestijl met een symmetrische uitwerking. Ten zuidoosten van het kasteel ligt het neerhof met enkele losstaande hoevegebouwen. De zones 4, 5n, 6, 9 en 11 behoren tot deze wetenschappelijke (maar nog niet beleidsmatig aangeduide) ankerplaats.
- Zone 11 : Hoeve, gelegen tegenover de oprit van het kasteel van Vlamertinge, aan de kruising Kasteelstraat; heropgebouwd naar plannen van de Belgische Boerenbond, zie gevelsteen "B.B. - 1920" rechts in schuurgevel; wederopbouw teruggaand op de regionale hoevebouw.

Onroerend
erfgoed
(bron: Intoe)

- Zone 4 : Hoeve de Kerkure, hoeve met losse bestanddelen, in de nabijheid van de Kemmelbeek. In de tweede helft van de 19de eeuw gebouwde hoeve met losse opstelling van verankerde, rode bakstenen gebouwen onder zadeldak (mechanische pannen) met oversteken - de rand op modillons (uitgezonderd bij boerenhuis), rondom een gekasseid erf. Boomgaard, afgezet met doornhaag, ten noorden.
- Zone 8 : Deze parkzone omvat 2 vastgestelde erfgoedobjecten. Villa Zonnelust in het oosten (middenin beboomde tuin gelegen twee bouwlagen tellende villa onder schilddak, daterend van de jaren 1930) en herenhuis in het westen (Alleenstaand herenhuis met aanhorigheid, middenin een beboomde tuin, bereikbaar via rechts gelegen oprit, aan de straat gemarkeerd door twee bakstenen hekpijlers met casementversiering; omhaagd voortuintje, verdeeld door centraal, geplaveid pad, afgegrensd met gietijzeren hek tussen dito zuiltjes met vaasbekroning.)
- In de bebouwde kern komt nog volgend geïnventariseerd (of beschermd) bouwkundig erfgoed voor, van links naar rechts :

In het dorpshart:

- › Ouderlingentehuis (op de plaats van het voormalige kasteel Wintershove)
- › Alleenstaand herenhuis in beboomde tuin, Poperingseweg 282, uit 1865
- › Voormalig klooster Zusters van Liefde van Maria
- › Parochiekerk Sint-Vedastus (met beschermd toren)
- › 19e eeuwse burgerhuis Hospitaatstraat 1
- › Gemeentehuis van Vlamertinge
- › Heilige familiekapel
- › Britse militaire begraafplaats, oorspronkelijk Franse begraafplaats, die vanaf 1915 door Britse gevechtseenheden en medische posten werd gebruikt (beschermd als monument).
- › Herberg paviljoen, zichtbepalend hoekhuis Hospitaalstraat-Poperingseweg
- › Pastorie en kapelanie
- › Langs de Bellestraat : 3 burgerhuizen en aanleunde maalderij op de hoek met de Rodenbachstraat

In de dorpswijk:

- › Beschermd 18e eeuwse boerenhuis (dat aan de oorlogsvernielingen ontsnapte) in de du Parcwijk

5.4 Scoping van het milieuonderzoek

5.4.1 Wonen aan het dorpshart (1)

Het beleid zal in het “dorpshart” vermeerdering van het aantal woonheden aanmoedigen. Dit is een trendbreuk tov het BPA en de geldende verkavelingen.

Screening/scoping milieueffecten

De enige relevante planingreep die via het RUP (bijkomend) mogelijk wordt, vergeleken bij de BPA's en verkavelingen, betreft dus de mogelijke vermeerdering van het aantal wooneenheden door opsplitsing, bouw van een bijkomende laag, verdichting van het woonweefsel met stijging van het aantal inwoners tot gevolg ... Dergelijk beleid wordt vooral gestimuleerd in het “dorpshart” en toegelaten in de “dorpswijk” (tot maximaal een verdubbeling).

Effecten in het plangebied

De effecten waarin dit theoretisch kan resulteren en een toetsing (in italic) zijn hieronder weergegeven :

- **Stijging van de verhardingsgraad / verzegelingsgraad / verlies bodem**

De hemelwaterverordening biedt op projectniveau voldoende hefboven om deze effecten te beperken. De hemel-waterverordening leidt immers ook tot kwaliteitsverbetering mbt hemel-waterberging in geval van verbouwing.

- **Verlies aan groen / natuur / landschappelijke kwaliteit**

Groen komt in het dorpshart met veel gesloten bebouwing vooral voor rondom de Kemmelbeek, nabij het een aantal herenhuizen, rondom het RVT, het militair kerkhof, langsheen de spoorlijn, .. op deze plaatsen is behoud van groen gegarandeerd. De vallei van Kemmelbeek en Vuilebeek wordt in dit RUP iets ruimer ingevuld dan in de eerdere BPA's of verkavelingen. Op andere plaatsen in het dorpshart is er weinig groen en kan vernieuwing kansen bieden voor bijkomend keinschalig groen. In de recentere wijken De Cerfstraat / Lage Meers (dorpshart) en De Landing (dorpswijk) komt open tot halfopen bebouwing voor met groen onder vorm van particuliere tuinen.

- **Verlies erfgoed of contextverlies erfgoed.**

Het dorpshart bestaat, rondom de oudere straten, grotendeels uit wederopbouwarchitectuur gebouwd na de verwoesting in WO1. Daarnaast komt ouder geïnventariseerd bouwkundig erfgoed voor zoals hoger reeds omschreven. Theoretisch kan verdichting, verhoging van het aantal wooneenheden leiden tot aantasting of contextverlies voor dit erfgoed. Maar ook het omgekeerde kan gelden. Verdichting kan via de investeringen die ermee gepaard gaan en de levendigheid van het dorpshart dat er het gevolg van is ook bijdragen aan restauratie van erfgoed, tegen gaan van leegstand, ... In de recentere wijken komt geen geïnventariseerd erfgoed voor.

De geldende stedenbouwkundige verordening biedt vandaag reeds een voldoende antwoord op de potentiële bedreiging van erfgoed door verdichting

Aanbeveling: Specifiek voor wat de dorpsas (Poperingseweg) betreft kan in het RUP bijkomend worden gestuurd op het behoud van een sterke erfgoedcontext.

Effecten naar de omgeving

De effecten waarin dit theoretisch kan resulteren en een toetsing (in italic) zijn hieronder weergegeven :

- **Stijging emissies tgv verhoogd inwoneraantal**

Gedacht kan o.a. worden aan luchtmissies (gebouwenverwarming, verkeer), geluidsemissies, afval en afvalwater. Dit verdient geen verdere studie. In een compacte, goed uitgeruste kern zijn deze emissies immers veel duurzamer beheersbaar dan in verderaf gelegen verkavelingen of verspreide bebouwing. Zie ook stijging van de mobiliteitsdruk op het wegennet.

Effecten op netwerken

De effecten waarin dit theoretisch kan resulteren en een toetsing (in italic) zijn hieronder weergegeven :

- **Verlies waterbergend vermogen / overstroombaarheid beken**

De vallei van Kemmelbeek en Vuilebeek wordt in dit RUP iets ruimer ingevuld dan in de eerdere BPA's of verkavelingen waardoor het plan voorziet in (iets) meer ruimte voor water binnen het dorpshart. Belangrijker is evenwel dat stroomopwaarts van de kern zowel in de vallei van de Kemmelbeek (zone 4 zw) als in de vallei van de Vuilebeek (zone 4 zo) meer ruimte voor waterberging wordt voorzien hetgeen een gunstig effect kan hebben op het waterbergend vermogen van het systeem en de overstromingen in het dorpshart kan beperken.

- **Verlies ecologische connectiviteit**

De ecologische connectiviteit tussen dorpshart en de omliggende open ruimte verloopt voornamelijk via de vallei van de Kemmelbeek en Vuilebeek. Deze worden in dit RUP (iets) ruimer bemeten dan in eerdere BPA's en verkavelingen. Een valleierstel van de Kemmelbeek ter hoogte van de Poperingsweg is dan weer weinig realistisch.

- **Mobiliteitseffecten**

Een stijging van het inwoneraantal kan leiden tot een stijging van het aantal verkeersbewegingen (woonwerkverkeer, schoolverkeer, vrijetijdverkeer). Vlamertinge is evenwel een goed uitgeruste kern op vlak van voorzieningen (basisschool, kleinhandel, bedrijvigheid, ...) hetgeen mobiliteit aan de bron (enigszins) beperkt en waarbij wooninbreiding in deze kern alleszins te verkiezen is boven ontwikkeling in minder uitgeruste buitengebiedkernen. Bovendien heeft Vlamertinge een vlotte verbinding met leper die ook bediend wordt door openbaar busvervoer (wel slechts 2 bussen/uur). Het dorpshart is ook goed aangesloten op het functionele en recreatieve fietsnetwerk met oa een fietssnelweg naar leper (4,4 km). In de kern van Vlamertinge zijn nog een aantal trage wegen aanwezig die functioneel zijn voor functioneel stappen.

De ruimtelijke uitbouw (door inbreiding) van het dorpshart is daardoor in ruime mate in overeenstemming met het BRV-principe van concentratie van ontwikkelingen op goed gekozen plekken.

Conclusie screening/scoping

De uitbreiding van het woonaanbod dat in deze zones via het RUP wordt mogelijk gemaakt is kernversterkend en leidt niet tot significante milieueffecten. Door een iets (ruimere) intekening van de vallei van de Kemmelbeek en Vuilebeek en door het creëren van ruimte voor water stroomopwaarts/stroomafwaarts wordt een planologisch kader gecreëerd om te werken aan een betere waterbeheersing. Er is op basis van deze korte analyse geen verder milieuonderzoek nodig op planniveau.

5.4.2 Wonen in de dorpswijk (2)

Deze zone grenst aan het dorpshart en is, gelet op de compacte vorm van Vlamertinge, op minimale afstand gelegen van het dorpshart. Dit wil zeggen dat voorzieningen in het dorpshart vlot met de fiets of te voet bereikbaar zijn, maar voorzieningen in deze zone minder bijdragen aan de effectieve levendigheid van het dorpshart.

Het betreft qua genese verschillende types. Enerzijds de oudere dorpsranden ten westen (Poperingsweg, gesloten, halfopen en open bebouwing) en ten zuiden (Bellestraat, gesloten bebouwing) en anderzijds de recentste verder van het dorpshart gelegen wijken, inc casu Du Parcwijk, (halfopen en open bebouwing), Pottewijk (vooral open bebouwing) en Streuvelswijk (vooral halfopen bebouwing).

Screening/scoping milieueffecten

Het vermeerderen van het aantal wooneenheden wordt in de dorpswijk beperkt tot maximaal een verdubbeling. Het is deze 'beperking' die de eigenlijke planingreep vormt aangezien verder de bestemming wonen wordt bevestigd en overige mogelijkheden (bv verbreding woonaanbod) behouden blijven.

Effecten in het plangebied

De effecten waarin dit theoretisch kan resulteren en een toetsing (in italic) zijn hieronder weergegeven :

- **Stijging van de verhardingsgraad / verzegelingsgraad / verlies bodem**

De hemelwaterverordening biedt op projectniveau voldoende hefbomen om deze effecten te beperken. De hemel-waterverordening leidt immers ook tot kwaliteitsverbetering mbt hemel-waterberging in geval van verbouwing.

- **Verlies aan groen / natuur / landschappelijke kwaliteit**

De planingreep kan theoretisch aanleiding geven tot een verlies aan groen. Opvallend is dat de 3 wijken zeer scherpe randen hebben met de open ruimte (positieve kwaliteit). Opvallend is echter evenzeer dat de 3 wijken zeer weinig opgaand publiek groen hebben (nauwelijks laanbomen) (negatieve kwaliteit). Opgaand groen is, gelet op de klimaatverandering, nochtans van doorslaggevend belang om onze dorpen klimaatleefbaar te houden. Vooral bomen functioneren daarbij als airco.

Aanbeveling : deze wijken kunnen op vlak van natuur, landschap en klimaatleefbaarheid worden versterkt door aanleg van bijkomend publiek groen (laanbomen, parkbomen, ...) (flankerend beleid door de stad). Op vlak van privaat groen wordt voorgesteld te onderzoeken op welke wijze de verordening bijkomend kan sturen op aanplant van opgaand groen op privaat terrein.

- **Verlies erfgoed of contextverlies erfgoed.**

De planingreep kan in deze omgeving duidelijk minder aanleiding geven tot verlies erfgoed of contextverlies erfgoed vergeleken bij het Dorpshart. Erfgoed komt ook enkel voor in de Du Parcwijk (oude hoeve) en langs de Poperingsweg en Bellestraat en niet in Streuvelswijk en Pottewijk. De geldende stedenbouwkundige verordening biedt vandaag reeds een voldoende antwoord op de potentiële bedreiging van erfgoed door verdichting.

Effecten naar de omgeving

De effecten waarin dit theoretisch kan resulteren en een toetsing (in italic) zijn hieronder weergegeven :

- **Stijging emissies tgv verhoogd inwoneraantal**

Gedacht kan o.a. worden aan luchtmissies (gebouwenverwarming, verkeer), geluidsemissies, afval en afvalwater. Gelet op de vrij compacte omvang van Vlamertinge, met een relatief goed uitgeruste kern die ook per fiets en te voet bereikbaar zijn, zijn deze emissies immers duurzamer beheersbaar dan in verderaf gelegen gehuchten, woonkorrels of verspreide bebouwing. Zie ook stijging van de mobiliteitsdruk op het wegennet

Effecten op netwerken

De effecten waarin dit theoretisch kan resulteren en een toetsing (in italic) zijn hieronder weergegeven :

- **Verlies waterbergend vermogen / overstroombaarheid beken**

De vallei van Kemmelbeek en Vuilebeek wordt in dit RUP iets ruimer ingevuld dan in de eerdere BPA's of verkavelingen waardoor het plan voorziet in (iets) meer ruimte voor water tussen de wijken Streuvelswijk en Pottewijk, hetgeen een gunstig effect kan hebben op het waterbergend vermogen van het volledige systeem.

- **Verlies ecologische connectiviteit**

De planingreep zal geen aanleiding geven tot vermindering van de ecologische connectiviteit, om volgende redenen : de dorpswijk omvat vandaag relatief weinig groen, de Kemmelbeek en Vuilebeek in dit RUP worden via overdruk (iets ruimer) gereserveerd, het RUP staat garant voor het behoud van de waardevolle scherpe rand tussen dorpswijk en open ruimte en er wordt hoger een aanbeveling gedaan voor meer publiek en privaat groen in de dorpswijk.

- **Mobiliteitseffecten**

Een stijging van het inwoneraantal kan leiden tot een stijging van het aantal verkeersbewegingen (woonwerkverkeer, schoolverkeer, vrijetijdverkeer). Vlamertinge is evenwel een goed uitgeruste kern op vlak van voorzieningen (basisschool, kleinhandel, bedrijvigheid, ...) hetgeen mobiliteit aan de bron (enigszins) beperkt en waarbij wooninbreiding in deze kern alleszins te verkiezen is boven ontwikkeling in minder uitgeruste buitengebiedkernen. Bovendien heeft Vlamertinge een vlotte verbinding met leper die ook bediend wordt door openbaar busvervoer (wel slechts 2 bussen/uur). Vlamertinge is ook goed aangesloten op het functionele en recreatieve fietsnetwerk met oa een fietssnelweg naar leper (4,4 km).

In de kern van Vlamertinge zijn nog een aantal trage wegen aanwezig die functioneel zijn voor functioneel stappen en de dorpswijk is binnen fiets- en stapafstand, al dan niet via deze trage wegen, verbonden met het dorpshart. De ruimtelijke uitbouw (door inbreiding) van de dorpswijk is daardoor in voldoende mate in overeenstemming met het BRV-principe van concentratie van ontwikkelingen op goed gekozen plekken.

Aanbeveling: opmaak van een inventaris en visie mbt trage wegen en dit met bijzondere focus op de functioneel verbindende trage wegen tussen de dorpswijk en het dorpshart (waar de meeste voorzieningen voorkomen) en tussen de dorpswijk en de open ruimte (waardoor ook het dorpshart via de de dorpswijk met de open ruimte verbonden blijft voor stappers en trappers).

Conclusie screening/scoping

De planingreep leidt in deze zone tot een potentiële vermeerdering van het woonaanbod (met als absoluut maximum een verdubbeling van het aantal eenheid). Bijkomende terreininname door verdichting, verstoring naar de omgeving of druk op netwerken wordt omwille van de bestaande ruimtelijke context (voorzieningsniveau Vlamertinge, nabijheid dorpshart, trage wegen) en de bestaande instrumenten (verordening, hemelwaterverordening) en de gedane aanbevelingen mbt groen en trage wegen, als niet aanzienlijk beoordeeld. Los van een verdere uitwerking van de aanbevelingen lijkt geen verder milieuonderzoek vereist.

5.4.3 Van landelijk wonen naar landelijk wonen met nabestemming industrie (3)

Screening/scoping milieueffecten

De planingreep bestaat erin dat voor een woonlint van een kleine 20 wooneenheden ten zuiden van de Rodenbachstraat en volledig omsloten door een betonfabriek, naast de verderzetting van de woonfunctie, een industriële invulling mogelijk wordt. Dit wordt planologisch vormgegeven via een nabestemming industrie. Deze zou in werking treden bij indienen van een industriële vergunningsaanvraag.

Effecten in het plangebied

De effecten waarin dit theoretisch kan resulteren en een toetsing (in italic) zijn hieronder weergegeven :

- **Stijging van de verhardingsgraad / verzegelingsgraad / verlies bodem**

De planingreep kan aanleiding geven tot een verdere verharding bij industriële invulling (cfr naastgelegen quasi volledig verhard bedrijventerrein). Er zal op projectniveau moeten voldaan worden aan de hemelwaterverordening.

- **Verlies aan groen / natuur / landschappelijke kwaliteit**

De planingreep kan geen aanleiding geven tot verlies van het zeer beperkt aanwezige (tuin) groen. Er zijn echter geen noemenswaardige natuurwaarden aanwezig.

- **Verlies erfgoed of contextverlies erfgoed.**

De planingreep zal geen aanleiding geven tot verlies erfgoed of contextverlies erfgoed en de landschappelijke kwaliteit van het bestaande woonlint is erg beperkt.

Effecten naar de omgeving

De effecten waarin dit theoretisch kan resulteren en een toetsing (in italic) zijn hieronder weergegeven :

- **Stijging industriële emissies**

De planingreep kan aanleiding geven tot een inbreiding van het industriegebied. De emissies van bijkomende industriële oppervlakte zijn in dit inbreidingsscenario niet significant. De huidige milieukwaliteit van het woonlint wordt, bij gebreke aan enige buffering ten opzichte van het bedrijventerrein, als laag ingeschat. Een uitdoving van de woonfunctie wordt vanuit milieustandpunt dan ook geenszins als problematisch ervaren.

Effecten op netwerken

De effecten waarin dit theoretisch kan resulteren en een toetsing (in italic) zijn hieronder

weergegeven :

- **Verlies waterbergend vermogen / overstroombaarheid beken**

Door zijn ruimtelijke ligging is dit niet relevant.

- **Verlies ecologische connectiviteit**

Door zijn ruimtelijke ligging is dit niet relevant.

- **Mobiliteitseffecten**

De (eventuele) beperkte uitbreiding van de ruimte voor bedrijvigheid, ten nadele van de ruimte voor wonen, is dermate beperkt in oppervlakte dat een eventuele wijziging van de mobiliteitsdruk als niet significant beoordeeld kan worden.

Conclusie screening/scoping

De planingreep, beperkt in oppervlakte, en waarbij een uitdoving van de woonfunctie ten voordele van industriële functie wordt verwacht, kan door het volledig ingesloten karakter, de eerder beperkte landschappelijke en leefkwaliteit, ... niet leiden tot significante milieueffecten die verder onderzoek zouden behoeven.

5.4.4 Van agrarisch naar wonen aan het dorpshart (4) en Recreatie: plattelandstoerisme in combinatie met huisvesting van één huishouden naar wonen aan het dorpshart met nevenbestemming recreatie (11)

De beide planingrepen zijn vrij vergelijkbaar en worden samen behandeld. Het betreft allebei hoeven met erfgoedwaarde die zijn gelegen aan de rand van het dorpshart en die zich door hun voorkomen (losse bestandsdelen) én gunstige ligging (nabij het dorpshart) lenen voor omvorming gebied voor wonen met de mogelijkheid voor meergezinswoningen en dit met respect voor de erfgoedwaarde.

- De hoeve de Kerkure in zone 1 is momenteel bestemd als agrarisch gebied.
- De hoeve tegenover de oprit van het kasteel van Vlamertinge in zone 11 is momenteel bestemd voor plattelandstoerisme

Voor zone 11 wordt de recreatieve bestemming als nevenbestemming behouden, gelet op de gunstige ligging nabij het kasteel, de Galgebossen en trage wegen.

Onderstaand is een foto opgenomen van beide hoevecomplexen (links betreft zone 11, rechts betreft zone 4)



Screening/scoping milieueffecten

Beide planingrepen laten dus toe dat, binnen de 2 hoevecomplexen, het aantal wooneenheden kan stijgen.

Effecten in het plangebied

De effecten waarin dit theoretisch kan resulteren en een toetsing (in italic) zijn hieronder weergegeven :

- **Stijging van de verhardingsgraad / verzegelingsgraad / verlies bodem**

Gelet op de bestaande bebouwde volumes en het vereiste respect voor het bouwkundig erfgoed is dit effect op planniveau niet relevant.

- **Verlies aan groen / natuur / landschappelijke kwaliteit**

De te herbestemmen zones grenzen aan de open ruimte (respectievelijk Kemmelbeekvallei en Galgenbossen) en grenzen beide aan de noordwestelijke groene rand van Vlamertinge maar zijn zorgvuldig en beperkt afgebakend waardoor de planingreep geen aanleiding kan geven tot een verlies aan groen.

- **Verlies erfgoed of contextverlies erfgoed.**

De planingreep is er mede op gericht via het voorzien van bewoning als financiële drager te komen tot behoud van dit erfgoed. In principe zijn de effecten van de herbestemming dus als positief te beschouwen.

Maatregel: het is aangewezen in de stedenbouwkundige voorschriften de nodige garanties op te nemen voor behoud van het uitzicht van de hoevecomplexen.

Effecten naar de omgeving

De effecten waarin dit theoretisch kan resulteren en een toetsing (in italic) zijn hieronder weergegeven :

- **Stijging emissies tgv verhoogd inwoneraantal**

De bijdrage van de planingreep is verwaarloosbaar. De beide sites zijn ook vlak bij het dorps hart gelegen .

Effecten op netwerken

De effecten waarin dit theoretisch kan resulteren en een toetsing (in italic) zijn hieronder weergegeven :

- **Verlies waterbergend vermogen / overstroombaarheid beken**

De planingreep kan geen aanleiding geven tot inname van overstroombaar gebied. De hoeve De Kerkure ligt aan de rand maar buiten van de vallei van Kemmelbeek.

- **Verlies ecologische connectiviteit**

De planingreep kan geen aanleiding geven tot vermindering van de ecologische connectiviteit. De noordwestelijke groene rand van Vlamertinge wordt door de geplande bestemmingswijziging, die strikt beperkt wordt tot de beide hoevecomplexen, niet aangetast.

- **Mobiliteitseffecten**

De bijdrage van de planingreep is verwaarloosbaar. De beide sites zijn ook vlak bij het dorps hart gelegen.

5.4.5 Van (landschappelijk waardevol) agrarisch naar agrarisch met ecologisch belang (5)

Screening/scoping milieueffecten

Deze planingreep strekt ertoe 2 agrarische gebieden te herbestemmen naar agrarisch gebied met ecologisch belang. Oogmerk is meer ruimte te bieden voor de overstroombaarheid van de beek en de natuurwaarde van deze landbouwgebieden te versterken. Agrarische gebieden met ecologisch belang zijn te beschouwen als “ruimtelijk kwetsbaar gebied” zoals bedoeld in de codex RO waardoor diverse afwijkingmogelijkheden ten voordele van zonevreemde constructies en handelingen beperkter zullen worden.

Effecten in het plangebied

De effecten waarin dit theoretisch kan resulteren en een toetsing (in italic) zijn hieronder weergegeven :

- **Stijging van de verhardingsgraad / verzegelingsgraad / verlies bodem**

De planingreep heeft een positief effect doordat hij een omvorming tot ruimtelijk kwetsbaar gebied inhoudt. Vooral voor de noordelijke zone, die effectief overstromingsgebied is, is dit belangrijk.

- **Verlies aan groen / natuur / landschappelijke kwaliteit**

De planingreep, die een omvorming tot ruimtelijk kwetsbaar gebied inhoudt, biedt een ruimere garantie voor behoud van de ecologische en landschappelijke kwaliteit dan de huidige bestemming en is dus als positief te beoordelen. Vooral voor de noordelijke zone die reeds natuurwaarden heeft, is dit belangrijk. Er gelden geen directe beperkingen voor de landbouw (bvb op vlak van bemesting of teeltkeuze).

- **Verlies erfgoed of contextverlies erfgoed.**

De planingreep, die een omvorming tot ruimtelijk kwetsbaar gebied inhoudt, biedt een ruimere garantie voor behoud van de erfgoedwaarden dan de huidige bestemming. Vooral voor de noordelijke zone die tot de ankerplaats Galgebossen behoort, is dit belangrijk.

Effecten naar de omgeving

De effecten waarin dit theoretisch kan resulteren en een toetsing (in italic) zijn hieronder weergegeven :

- **Stijging emissies naar water, lucht, ..**

De planingreep beperkt verder de reeds beperkte 'hardere' ontwikkelingsmogelijkheden van deze gebieden. De planingreep leidt niet tot een mestbeperking voor de landbouwsector. De planingreep heeft dus geen significant effect.

Effecten op netwerken

De effecten waarin dit theoretisch kan resulteren en een toetsing (in italic) zijn hieronder weergegeven :

- **Verlies waterbergend vermogen / overstroombaarheid beken**

De planingreep heeft een belangrijk positief effect op het behoud (of herstel) van waterbergend vermogen en overstroombaarheid van de Kemmelbeek door uitdrukkelijk te voorzien in de functie waterberging. De noordelijke zone heeft vandaag reeds een waterbergingsfunctie zoals blijkt uit de aanduiding op de kaart met de recent overstroomde gebieden.

- **Verlies ecologische connectiviteit**

De planingreep heeft een positief effect op het behoud (of herstel) van de ecologische connectiviteit van de vallei van de Kemmelbeek. Huidige en toekomstige natuurwaarden zijn in een agrarisch gebied met ecologisch belang (iets) beter beschermd.

- **Mobiliteitseffecten**

De planingreep leidt niet tot enige wijziging op vlak van mobiliteit.

5.4.6 Van agrarisch met landschappelijke waarde naar agrarisch met ecologisch belang met overdruk landschappelijke inrichting (6no en 6zw)

Screening/scoping milieueffecten

De planingreep strekt ertoe 2 agrarische gebieden langs de Kemmelbeek te herbestemmen naar agrarisch gebied met ecologisch belang en er, via een overdruk landschappelijke inrichting, voor te ijveren deze actief in te richten voor natuur en waterberging.

Effecten in het plangebied

De effecten waarin dit theoretisch kan resulteren en een toetsing (in italic) zijn hieronder weergegeven :

- **Stijging van de verhardingsgraad / verzegelingsgraad / verlies bodem**

De planingreep heeft een positief effect doordat hij een omvorming tot ruimtelijk kwetsbaar gebied inhoudt.

- **Verlies aan groen / natuur / landschappelijke kwaliteit**

De planingreep, die een omvorming tot ruimtelijk kwetsbaar gebied inhoudt, biedt een ruimere garantie voor behoud van de ecologische en landschappelijke kwaliteit dan de huidige bestemming en is dus als positief te beoordelen. In de zone 6no zijn reeds waardevolle graslanden aanwezig. Indien tot actieve landschappelijke inrichting wordt overgegaan, kunnen de effecten als zeer positief beoordeeld worden.

Aanbeveling: het ontwikkelen van een actief beleid vanuit dat stad dat inzet op de vergroening en overstroombaarheid van deze zone. Dit kan door actieve herinrichting van de beek of oevers en/of de verwerving en inrichting van de eigendommen in de herbestemde zone en/of afsluiting van beheerovereenkomsten met eigenaars of landbouwers met oog op zelfrealisatie mits vergoeding voor deze “ecosysteemdiensten”

- **Verlies erfgoed of contextverlies erfgoed.**

De planingreep, die een omvorming tot ruimtelijk kwetsbaar gebied inhoudt, biedt een ruimere garantie voor behoud van de erfgoedwaarden dan de huidige bestemming. Vooral voor de noordelijke zone die tot de ankerplaats Galgebossen behoort, is dit belangrijk. Indien tot actieve landschappelijke inrichting wordt overgegaan, kunnen de effecten als zeer positief beoordeeld worden.

Effecten naar de omgeving

De effecten waarin dit theoretisch kan resulteren en een toetsing (in italic) zijn hieronder weergegeven :

- **Stijging emissies naar water, lucht, ..**

De planingreep beperkt verder de reeds beperkte 'hardere' ontwikkelingsmogelijkheden van deze gebieden. De planingreep leidt niet tot een mestbeperking voor de landbouwsector. De planingreep heeft dus geen significant effect.

Effecten op netwerken

De effecten waarin dit theoretisch kan resulteren en een toetsing (in italic) zijn hieronder weergegeven :

- **Verlies waterbergend vermogen / overstroombaarheid beken**

De planingreep heeft een positief effect op het behoud van waterbergend vermogen en overstroombaarheid van de Kemmelbeek. Bij actieve landschappelijke inrichting (bvb hermeandering, verhoging van de overstroombaarheid, ...) kunnen de effecten op de waterloop zeer positief zijn.

- **Verlies ecologische connectiviteit**

De planingreep heeft een positief effect op het behoud van de ecologische connectiviteit van de vallei van de Kemmelbeek. Huidige en toekomstige natuurwaarden zijn in een agrarisch gebied met ecologisch belang (iets) beter beschermd. Bij actieve landschappelijke inrichting (bvb hermeandering, aanleg KLE, ecologisch beheer graslanden, ...) kunnen de effecten op de ecologische connectiviteit zeer positief zijn.

- **Mobiliteitseffecten**

De planingreep leidt niet tot enige wijziging op vlak van mobiliteit.

5.4.7 Van agrarisch naar agrarisch met ecologisch belang met overdruk landschappelijke inrichting (6nw en 6zo)

Screening/scoping milieueffecten

De planingreep strekt ertoe 2 agrarische gebieden op de overgang van de dorpswijk naar de open ruimte ecologisch en landschappelijk te versterken :

- Een zone ten noordwesten, aansluitend bij het kasteelpark en historisch van de Galgenbossen, met potenties voor een Levensbos,
- Een zone ten zuidoosten met potenties voor aanleg van een bufferzone tegenover nieuwe industrie

Effecten op het plangebied

De effecten waarin dit theoretisch kan resulteren en een toetsing (in italic) zijn hieronder weergegeven :

- **Stijging van de verhardingsgraad / verzegelingsgraad / verlies bodem**

De planingreep heeft een positief effect doordat hij een omvorming tot ruimtelijk kwetsbaar gebied inhoudt.

- **Verlies aan groen / natuur / landschappelijke kwaliteit**

De planingreep, die een omvorming tot ruimtelijk kwetsbaar gebied inhoudt, biedt een ruimere garantie voor behoud van de ecologische en landschappelijke kwaliteit dan de huidige bestemming en is dus als positief te beoordelen. Om deze positieve effecten effectief te bereiken op korte termijn kan volgende aanbeveling worden geformuleerd. Aanbeveling: het ontwikkelen van een actief beleid vanuit dat stad dat inzet op de vergroening en landschapsinrichting van deze zone. Dit kan door actieve aanleg van levensbos, bufferbos, inrichting van deze beide zones voor infiltratie van regenwater, inschakeling van de zuidoostelijke zone ivf waterberging van het nieuwe industrieterrein, ... in eigen beheer of in samenwerking met derden.

- **Verlies erfgoed of contextverlies erfgoed.**

De planingreep, die een omvorming tot ruimtelijk kwetsbaar gebied inhoudt, biedt een ruimere garantie voor behoud van de erfgoedwaarden dan de huidige bestemming. Vooral voor de noordelijke zone die tot de ankerplaats Galgenbossen behoort, is dit belangrijk.

Indien tot actieve landschappelijke inrichting wordt overgegaan, kunnen de effecten als zeer positief beoordeeld worden.

Effecten naar de omgeving

De effecten waarin dit theoretisch kan resulteren en een toetsing (in italic) zijn hieronder weergegeven :

- **Stijging emissies naar water, lucht, ..**

De planingreep beperkt verder de reeds beperkte 'hardere' ontwikkelingsmogelijkheden van deze gebieden. De planingreep leidt niet tot een mestbeperking voor de landbouwsector. De planingreep heeft dus geen significant effect

Effecten op netwerken

De effecten waarin dit theoretisch kan resulteren en een toetsing (in italic) zijn hieronder weergegeven :

- **Verlies waterbergend vermogen / overstroombaarheid beken**

De planingreep heeft potentieel een positief effect op het behoud van waterbergend vermogen in het bijzonder voor buffering van de het hemelwater van verhardingen gelet op de ligging nabij industrieterrein (zuidoostelijke zone).

- **Verlies ecologische connectiviteit**

De planingreep heeft een positief effect op het behoud van de ecologische connectiviteit tussen de bebouwde kern en de open ruimte. Huidige en toekomstige natuurwaarden zijn in een agrarisch gebied met ecologisch belang (iets) beter beschermd. Bij actieve landschappelijke inrichting (bvb bebossing, aanleg KLE, ecologisch beheer graslanden, ...) kunnen de effecten op de ecologische connectiviteit zeer positief zijn.

- **Mobiliteitseffecten**

De planingreep leidt niet tot enige wijziging op vlak van mobiliteit.

5.4.8 Van agrarisch naar bos (7)

Screening/scoping milieueffecten

De planingreep strekt ertoe een bestaand jong loofbos in agrarisch gebied te herbestemmen naar bosgebied. Aangezien bossen in agrarisch gebied die jonger zijn dan 22 jaar met eenvoudige melding gekapt kunnen worden (zonder omgevingsvergunning) en voor alle bossen in agrarisch gebied een kapping, na het bekomen van een individuele ontheffing op het verbod op ontbossing, realistischer is dan in bosgebied, vormt de herbestemming een duidelijk grotere garantie op bosbehoud.

De planingreep wordt in die zin positief beoordeeld te meer de zone grenst aan de Vuilebeek en voor waterbuffering beschikbaar is. Aangezien de herbestemming verder niet tot veranderingen van de feitelijke toestand zal leiden, is een verdere screening van effecten niet vereist. De planingreep kan vanuit milieuperspectief volledig ondersteund worden.

5.4.9 Herbevestiging parkbestemming (8)

Screening/scoping milieueffecten

Het voorgenomen plan herbevestigt een kleine parkzone (op het gewestplan) in de noordrand van Vlamertinge als parkbestemming. Dit omwille van het landschappelijk en ecologisch belangrijke groene karakter van deze zone met 3 villa's met boomrijke achtertuinen. De bestemmingswijziging vormt dus een herneming van het gewestplan en is geen planingreep in de strikte zin. Er wordt geen bijkomende mogelijkheden gecreëerd noch vergunningsmogelijkheden ontnomen.

De herbevestiging wordt positief beoordeeld omwille van het ecologisch en landschappelijk belang van deze groene rand van Vlamertinge met de Galgebossen en het voorkomen, zoals hoger omschreven, van bouwkundig erfgoed (zoals hoger omschreven) binnen sterk beboomde tuinen.

5.4.10 Van park naar parkbegraafplaats (9)

Het voorgenomen plan herbestemd een reeds gerealiseerde 'klassieke' begraafplaats naar een parkbegraafplaats.

Indien de herbestemming niet gepaard gaat met sterk stedenbouwkundig voorschrift dat vergroening afdwingbaar maakt of een actief vergroeningsbeleid vanuit de stad, betreft dit een loutere planologisch regularisatie van een historisch gegroeide situatie. De planologische omzetting wordt naar effecten dan neutraal beoordeeld.

Indien de herbestemming wel gepaard gaat met een sterk stedenbouwkundig voorschrift of met een actief vergroeningsbeleid voor de parkbegraafplaats, kan dit op meerdere vlakken positief beoordeeld worden, zoals onderstaand verduidelijkt.

Effecten op het plangebied

De effecten waarin dit theoretisch kan resulteren en een toetsing (in italic) zijn hieronder weergegeven :

- **Stijging van de verhardingsgraad / verzegelingsgraad / verlies bodem**
De planingreep heeft potentieel een positief effect indien deze leidt tot ontharding.
- **Verlies aan groen / natuur / landschappelijke kwaliteit**
De planingreep heeft potentieel een positief effect door meer ruimte voor natuur, voor groen en verhoging van de landschapvisuele kwaliteit.
- **Verlies erfgoed of contextverlies erfgoed.**
De planingreep heeft potentieel een positief effect bij aanleg van opgaand groen in deze parkachtige en historisch waardevolle omgeving van de Galgebossen.

Effecten naar de omgeving

De effecten waarin dit theoretisch kan resulteren en een toetsing (in italic) zijn hieronder weergegeven :

- **Stijging emissies naar water, lucht, ..**
De planingreep leidt niet tot enige stijging van emissies naar water, lucht, ...

Effecten op netwerken

De effecten waarin dit theoretisch kan resulteren en een toetsing (in italic) zijn hieronder weergegeven :

- **Verlies waterbergend vermogen / overstroombaarheid beken**
De planingreep leidt niet tot enige wijziging op vlak van waterbergend vermogen / overstroombaarheid beken
- **Verlies ecologische connectiviteit**
De planingreep heeft potentieel een positief effect op de ecologische connectiviteit in het bijzonder bij aanleg van opgaand groen (bv voor vleermuizen) in deze parkachtige omgeving.
- **Mobiliteitseffecten**
De planingreep leidt niet tot enige wijziging op vlak van mobiliteit.

5.4.11 Herbevestiging recreatieve bestemming (10)

Het voorgenomen plan herbevestigt de recreatieve bestemming (grotendeels reeds voorzien op het gewestplan en in zijn voorliggende configuratie in het RUP Vuilebeek Vlamertinge). De zone omvat oa de voetbalvelden van KSK Vlamertinge, de sporthal en infrastructuur van Westhoek Turncentrum vzw en een omvangrijke parking (in het voormalige WUG).

Het betreft niet enkel de herbevestiging van de planologische maar ook van de bestaande toestand en is in die zin geen planingreep ss. De herbevestiging dient vooral de leesbaarheid en samenhang van het RUP. Dit behoeft geen milieuonderzoek.

5.4.12 Bouwrijke overdruk

Het betreft een iets ruimere afbakening van een zone rondom de Kimmelbeek en Vuilebeek door en langsheen het dorps hart die vandaag ook reeds in de bestemmingsplannen is opgenomen. Los van de iets ruimere intekening is deze planingreep een bevestiging van de bestaande planologische situatie. In de bestaande toestand is er redelijk wat bebouwing in het gebied gelegen, oa de woningen langs de Guido Gezellestraat ter hoogte van de kruising van de Vuilebeek, verhardingen, parkeergarages en bijgebouwen tot diep in de vallei van de Kimmelbeek. De herbevestiging van het bouwrijke karakter via een "bouwrijke overdruk" wordt positief beoordeeld maar indien er geen actief beleid van ontharding aan wordt aangekoppeld, is dit niet echt te beschouwen als een planingreep in die zin dat de toekomstige mogelijkheden quasi volledig samenvallen met de huidige mogelijkheden.

5.5 Conclusie van de scoping verder milieuonderzoek

Uit hogerstaande screening van effecten van de woonzonerings en van de individuele bestemmingswijzigingen blijkt dat er **geen verder milieuonderzoek vereist** is. Het voorgenomen plan betekent op vlak van ruimte voor water, voor groen, voor landschap en erfgoed en op vlak van hinderbeperking, beperking mobiliteit, .. een stap voorwaarts. Een aantal aanbevelingen om deze positieve effecten uit te spelen werden geformuleerd.

Op basis van het GRS liggen **2 zoekzones voor eventuele omvorming tot woonreservegebied** voor. Deze zouden de woningbehoefte op lange termijn moeten opvangen nadat de woonverdichting in het dorps hart (grotendeels) en dorpswijk (deels) gerealiseerd is. De zuidelijke zoekzone uit het GRS werd reeds beperkt tot het noordelijke deel aangezien het zuidelijke deel ervan grenst aan de Vuilebeek. De 2 resterende zones zijn zoekzones (en (nog) geen planvoornemens) die verder onderzocht worden.

Voor deze alternatieve zoekzones zal verder milieuonderzoek moeten worden uitgevoerd. Meer bepaald zal aan bod komen :

Effecten in het plangebied

- **Stijging van de verhardingsgraad / verzegelingsgraad / verlies bodem**
Oppervlakte die verloren gaat, stijging verharding oppervlakken
- **Verlies aan groen / natuur / landschappelijke kwaliteit**
Direct verlies aan groen, natuur of landschapskwaliteit
- **Verlies erfgoed of contextverlies erfgoed**
Direct verlies aan erfgoed of contextverlies voor erfgoed
- **Verlies landbouwoppervlakte**
Direct verlies aan landbouwoppervlakte

Effecten naar de omgeving

- **Stijging emissies**
Stijging van de emissies mbt water, afval, lucht, ...
- **Visuele verstoring**
Visuele aantasting landschap, overgang bebouwde ruimte open ruimte, ...

Effecten op netwerken

- **Verlies waterbergend vermogen / overstroombaarheid beken**
Effect op het waterbergend vermogen / overstroombaarheid van de Vuilebeek
- **Verlies ecologische connectiviteit**
Effect op de ecologische connectiviteit
- **Mobiliteitseffecten**
Effect op de mobiliteitsdruk

6 BRONNEN

Agentschap Onroerend Erfgoed, (2019).
Monumenten, vastgesteld bouwkundig erfgoed en landschappelijk erfgoed.
Geraadpleegd via geo.onroerenderfgoed.be.

Antea Belgium, (2017).
GRS Ieper. Partiële herziening GRS
– Gecoördineerde versie.
In opdracht van Stad Ieper.

Atelier Romain, VUB Interface
Demography, (2017).
Evaluatie en onderzoek ter ondersteuning van de West-Vlaamse woonprogrammatie.
In opdracht van Provincie West-Vlaanderen.

Bestanden aangeleverd door Stad Ieper i.v.m.
reliëf, bevolkingsevolutie, bevolkings-samenstelling, gezinsamenstelling, woonaanbod, ouderdom patrimonium, geldende BPA's, RUP's, verkavelingen en verordeningen.

Departement Omgeving, (2018).
Strategische visie - Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Departement Omgeving, (2019). Ruimtemonitor,
Groenkaart; Kernen en linten; Knooppuntwaarde; Teverkstellingsdichtheid per ha: ruimtebeslag – toestand 2013; Totale basisvoorzieningenniveau.
Geraadpleegd via ruimtemonitor.be.

MAAT-Ontwerpers, (2017).
Ontwerpend onderzoek naar kernversterking in Vlaanderen.
In opdracht van Departement Omgeving.

Natuurpunt, (2019).
Betonrapport van Vlaamse gemeenten en provincies
Individuele fiche Ieper.

Provincie West-Vlaanderen, (X).
Cultuurhistorische atlas van de Westhoekdorpen.

Provincie West-Vlaanderen, (2014).
Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan, West-Vlaanderen.

Provincie West-Vlaanderen, (2015).
Rapport Kernonderzoek.
Verslaggeving 2013-2015

Provincie West – Vlaanderen, (2017).
Woonprogrammatie 2017-2027.
Nota Deputatie Provincie West – Vlaanderen.

Provincie West – Vlaanderen, (2019).
Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk.
Geraadpleegd via www.west-vlaanderen.be/giswest.

Stad Ieper, (2011).
Mobiliteitsplan Ieper.

Vandekerckhove, B., Van Brussel, S., Lebrun, G., Gadeyne, E., Zwerts, E. (2019), **Ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden i.f.v. de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau aan de kust en de Westhoek,** uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving.

Vlaamse Milieumaatschappij, (2019).
Gevaarlijk overstroombare kwetsbare instellingen.
Geraadpleegd via klimaat.vmm.be.

Vlaamse overheid – Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (2010),
Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen

Stad Ieper

Ter Waarde 1
8900 Ieper
www.ieper.be
info@ieper.be

contactpersoon
Sandra Debuf
sandra.debuf@ieper.be
+32 57 45 16 65

opgemaakt door:

VOORLAND

Dok Noord 4 C102
9000 Gent
www.voorland.be
info@voorland.be

contactpersoon
Yaëlle Jacobs
yaelle@voorland.be
+32 494 70 31 11

in samenwerking met:

MAAT-ontwerpers

Forelstraat 55B
9000 Gent
www.maatontwerpers.be
info@maatontwerpers.be

contactpersoon
Filip Buyse
fbu@maatontwerpers.be
+32 485 65 76 86

INTOE

Engels Plein 33
3000 Leuven

contactpersoon
Gert Van de Genachte
gert@intoe.be
+32 3 460 06 41

