

**Goedgekeurd bij ministerieel besluit dd. 2 oktober 2000  
(publicatie Belgisch Staatsblad 23 november 2000).**

## **STAD IEPER**

# **GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN**

## **DEEL 2: RICHTINGGEVEND GEDEELTE**



# INHOUDSTAFEL

---

<b>INHOUDSTAFEL</b>	<b>3</b>
<b>1. INLEIDING.</b>	<b>8</b>
<b>2. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN.</b>	<b>9</b>
2.1. FORMULEREN VAN GLOBALE DOELSTELLINGEN	9
2.1.1. Invulling van de stedelijkheid en de functies van een structuurondersteunend stedelijk gebied : een uitdaging.	9
2.1.2. Behoud - versterking van de open ruimte.	11
2.1.3. Naar een sociaal rechtvaardige mobiliteit.	13
2.1.4. Naar een kerngebonden wonen en blijvend leefbare dorpen	14
2.1.5. Naar een gedeconcentreerde bundeling van bedrijventerreinen	14
2.1.6. Toerisme en cultuur geven een meerwaarde aan de regio.	15
2.1.7. Een leefbare landbouw als hoofdbehoeder van de open ruimte	16
2.2. RUIMTELIJKE CONCEPTEN	18
2.2.1. Ieper kernachtig	18
2.2.2. Gespecialiseerd Ieper	18
2.2.3. Ieper natuurlijk	18
2.2.4. Open Ieper	20
2.2.5. Ieper, culturele-recreatieve hoofdstad van de Westhoek	20
2.2.6. Stedelijk gebied Ieper: functionele potenties	20
<b>3. TOEKOMSTVISIE.</b>	<b>22</b>
3.1. TOEKOMSTVISIE VOOR DE STAD IEPER.	22
<b>4. DOELSTELLINGEN</b>	<b>24</b>
4.1. VIJF DOELSTELLINGEN MET BETREKKING TOT HET WONEN.	24
Doel 1: Voorzien in de eigen woonbehoeften voor de kernen in het landelijk gebied	24
Doel 2: Voorzien in voldoende mogelijkheden om een dynamische woningmarkt in het stedelijk gebied te ondersteunen.	25
Doel 3: Instrumenten ontwerpen om de suburbane groei tegen te gaan.	25
Doel 4: Het herwaarderen van het bestaande woningenpatrimonium	25

Doel 5: Aandacht voor de sociale dimensie van de huisvestingsmarkt.	26
4.2. DRIE DOELSTELLINGEN MET BETREKKING TOT DE LANDBOUW.	26
Doel 1: Het agrarisch gebied principieel voorbehouden voor de land- en de tuinbouw, de rijkdom aan landbouwbedrijvigheid in stand houden en afstemmen op het fysisch systeem met respect voor de natuurlijke draagkracht van de omgeving	26
Doel 2: Erkenning en ondersteuning van de agrarische macrostructuur gestoeld op het familiale, gemengde landbouwbedrijf.	27
Doel 3: Aandacht voor het vrijkomen van landbouwzetels, aandacht voor zonevreemde bedrijfsvoeringen	27
4.3. TWEE DOELSTELLINGEN MET BETREKKING TOT HET MILIEU (ZIE MILIEUJAARPROGRAMMA'S)	28
Doel 1: Aandacht voor de gevolgen op de waterkwaliteit en -kwantiteit van wonen en bedrijvigheid in het buitengebied.	28
Doel 2: Tegengaan vermisting, verzuring, geur- en geluidshinder.	28
4.4. VIER DOELSTELLINGEN MET BETREKKING TOT LANDSCHAP EN NATUUR (ZIE GNOP, GR 4/11/96)	29
Doel 1: Behoud en uitbreiding waar mogelijk van het bosbestand met ondersteuning van verdere ontwikkeling van de ecologische waarden, en gekoppeld aan een kwaliteitsvolle inrichting voor de gebruikers.	29
Doel 2: herstel of versterking van de ecologische kwaliteiten en waterbergende functies van het beeklopenstelsel, met veel zorg voor de natuurlijke oever- en bermzones.	29
Doel 3: Ieper bezit een belangrijk patrimonium van grote watergebieden (vijvers, kanalen) die belangrijke maatschappelijke en landschappelijke functies vervullen. De versterking van de ecologische kwaliteiten via natuurgerichte beheerstechnieken moet de waarden optimaliseren, ook in relatie tot de andere functies.	29
Doel 4: Behoud, goed beheer en systematische uitbreiding van de kleinschalige landschapselementen binnen het agrarisch landschap.	30
Doel 5: Open ruimte corridors moeten maximaal worden gevrijwaard van storende bebouwing. Kleinschalige constructies behorend tot het cultureel erfgoed worden in ere hersteld.	30
4.5. VIER DOELSTELLINGEN MET BETREKKING TOT NIJVERHEID EN INDUSTRIE	31
Doel 1: Het verder profileren van Ieper als tewerkstellingspool in de Westhoek met aandacht voor diversificatie, de verankering van PIKANOL-PROFERRO en de uitbouw van FLV.	31
Doel 2: Ter beschikking stellen van ruimte voor de economische activiteiten en streven naar optimaal gebruik van de reeds ingenomen terreinen	31
Doel 3: Aandacht voor het samengaan van wonen en activiteiten.	32
Doel 4: Aandacht voor zonevreemde bedrijven	32
4.6. VIER DOELSTELLINGEN MET BETREKKING TOT HET VERKEER EN VERVOER (ZIE OOK MOBILITEITSPLAN)	33

Doel 1: Het verhogen van de verkeersleefbaarheid	33
Doel 2: Aandacht voor de zwakke weggebruiker en de bewoner	33
Doel 3: Verhogen van de verkeersveiligheid	34
Doel 4: De onderlinge bereikbaarheid in de gemeente verder verbeteren	34
<b>4.7. VIER DOELSTELLINGEN MET BETREKKING TOT TOERISME EN RECREATIE</b>	<b>35</b>
Doel 1: De vnl. cultuurhistorische binnenstedelijke attracties en de metafoor “Ieper - vredesstad” zullen een beleidsprioriteit blijven	35
Doel 2: De verdere structurering van het recreatief medegebruik van het open-ruimtegebied	35
Doel 3: Het bieden van optimale kansen voor de verdere uitbouw van het dagrecreatiepark Bellewaerde met ondersteuning van zijn bovenregionale uitstraling.	36
Doel 4: het logie-aanbod en de hotelaccommodatie moet worden verbreed.	36
<b>5. DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR</b>	<b>37</b>
<b>5.1. DE GLOBAAL GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN IEPER.(KAART 1)</b>	<b>37</b>
5.1.1. De bebouwde-ruimtestructuur.	37
5.1.1.1. De gewenste structuur van de bebouwde ruimte	37
5.1.1.2. Beleidsmatige vertaling van de gewenste bebouwde-ruimtestructuur	39
5.1.2. De open-ruimte-structuur.	44
5.1.2.1. De gewenste ruimtelijke structuur van de open-ruimte	44
5.1.2.2. Beleidsmatige vertaling van de gewenste open-ruimte-structuur	45
5.1.3. De natuurlijke structuur.	46
5.1.3.1. De gewenste natuurlijke structuur	46
5.1.3.2. Beleidsmatige vertaling van de gewenste natuurlijke structuur (= GNOP)	48
5.1.4. De lijninfrastructuren	49
5.1.4.1. Gewenste ruimtelijke structuur van de lijninfrastructuren	49
5.1.4.2. Beleidsmatige vertaling van de gewenste structuur van de lijninfrastructuren	49
5.1.5. De toeristisch-recreatieve infrastructuur.	52
5.1.5.1. Gewenste ruimtelijke structuur van de toeristisch-recreatieve infrastructuur	52
5.1.5.2. Beleidsmatige vertaling van de gewenste ruimtelijke structuur van de toeristisch-recreatieve infrastructuur.	52
<b>5.2. GEFORMULEERDE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR PER DEELKERN.</b>	<b>54</b>
5.2.1. HET STEDELIJK GEBIED IEPER.(kaart 2)	54
5.2.2. VLAMERTINGE – BRANDHOEK.(kaart 4 en 5)	63
5.2.3. ELVERDINGE.(kaart 6)	66

5.2.4. BOEZINGE (kaart 7)	68
5.2.5. ZILLEBEKE – ZWARTE LEEN (kaart 8)	71
5.2.6. DIKKEBUS (kaart 9)	73
5.2.7. BRIELEN (kaart 10)	75
5.2.8. SINT-JAN - WIELTJE (kaart 3)	77
5.2.9. VOORMEZELE - SINT-ELOOI (kaart 11)	79
5.2.10. HOLLEBEKE. (kaart 12)	81
5.2.11. ZUIDSCHOTE – LIZERNE.(kaart 13)	83



# RICHTINGGEVEND GEDEELTE.

## 1. INLEIDING.

Als tweede luik van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geeft het richtinggevend gedeelte een beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

Deze wensstructuur is toekomstgericht maar kan niet los gezien worden van de bestaande ruimtelijke structuur zoals beschreven in het eerste deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Er wordt uitgegaan van de voorziene ruimtelijke behoeften, ingespeeld op de waargenomen trends (om ze te ondersteunen, af te remmen of duurzaam te laten ontwikkelen) en wordt getracht een duurzame oplossing te bieden aan de problemen en knelpunten zoals die werden beschreven in het eerste deel.

Bij de opmaak van de gewenste ruimtelijke structuur worden eerst de doelstellingen voor de toekomst vooropgesteld. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van de gewenste ruimtelijke structuur, die het kader vormt waarbinnen de doelstellingen gerealiseerd moeten worden. Om de doelstellingen in de praktijk te concretiseren en de gewenste ruimtelijke structuur op het terrein waar te maken, wordt een aantal maatregelen vooropgesteld.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is een beleidsdocument voor het toekomstige gemeentelijk ruimtelijk beleid. Het richtinggevend gedeelte zet hierin de krijtlijnen voor het toekomstig ruimtelijk beleid uit. Elke latere beleidsbeslissing zal geëvalueerd moeten worden aan haar ruimtelijke consequenties die in overeenstemming moeten zijn met de beschreven beleidsdoelstellingen. Er kan enkel afgeweken worden mits een gemotiveerde beslissing of zoals het decreet van 24 juli 1996 het stelt: "het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan is het deel van het ruimtelijk structuurplan waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen".

Het is dus van het aller grootste belang om tijdig en met voldoende kennis, bepaalde maatschappelijke evoluties te situeren en op hun ruimtelijk impact te evalueren. In het bijzonder wordt hier gewezen op de (ruimtelijke) consequenties van het FLV-project t.a.v. de stad.

De gewenste ruimtelijke structuur op bovengemeentelijk niveau wordt beschreven door het Structuurplan Vlaanderen en de derde tussentijdse nota Provinciaal Structuurplan. Deze werden als 'beleidsopties op hogere planningsniveaus' opgenomen in het deel 1: 'informatief gedeelte'.



## 2. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN.

Een aantal globale doelstellingen en hoofdprincipes ligt mee aan de basis voor de beslissing van de stad Ieper om een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op te maken. Ze vormden de leidraad voor de verdere uitwerking van het structuurplan en dus het toekomstig ruimtelijk beleid. Ze werden bij het doorlopen van het plantraject verfijnd en zo nodig bijgestuurd. Deze doelstellingen worden in de sectorale wensstructuren en de uiteindelijke integratie van deze wensstructuren in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geconcretiseerd.

### 2.1. FORMULEREN VAN GLOBALE DOELSTELLINGEN

De globale doelstellingen zullen een leidraad vormen bij het uitvoeren en sturen van de verschillende sectorstudies, waarbij accenten gelegd worden die verwijzen naar de algemene beleidsvisie.

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

Ieper werd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen aangeduid als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Ondanks de vaststelling dat het stedelijk gebied van Ieper als goed uitgerust wordt beoordeeld, wordt tot doel gesteld het voorzieningsniveau van Ieper op te trekken. Deze uitdaging situeert zich op twee vlakken. Enerzijds wordt de verruiming van het winkel- en dienstenaanbod nagestreefd. Anderzijds wordt ruimte geboden voor stedelijke voorzieningen die zich op het publieke terrein situeren.

Bijzondere aandacht zal worden besteed aan de locatiekansen voor bijkomende commerciële activiteit. Daarbij zal in functie van draagkracht, mobiliteit, schaal en architecturale uitwerking, de kleinschaligheid van het historisch stedelijk weefsel gerespecteerd worden en zo mogelijk geaccentueerd. Complementair aan de verruiming van het aanbod in de historische binnenstad, wordt een gecontroleerde bundeling van grootschalige winkelinfrastructuur op de twee daartoe bestemde zones aan de Mlk. Haiglaan en de Rijselsepoort voorzien. Dergelijke inplantingen voorkomen versnippering en banalisering van het perifere gebied (invalswegen). Zo ook zal bij elke bestemmingswijziging de impact op het stedelijk functioneren en de geformuleerde ontwikkelingsperspectieven worden geëvalueerd. Zo zal de verbanking van de Grote Markt worden doorgelicht in functie van de ontwikkelingsperspectieven (zie sectorale doelen) aldaar voor de horecafunctie. De verdere franchisering (verketening) zal slechts worden toegestaan in functie van hun belang voor het bestaande economische weefsel van de binnenstad. Zo wordt vermeden dat de gemiddelde winkelstraten kopijen worden van het winkelgebeuren elders. Het instrument van de bouwvergunning laat toe elke aanvraag in deze context te beoordelen.

Naast de commerciële functie heeft het stedelijk gebied ook de taak voorzieningen te treffen inzake gezondheidszorg, cultuur, sport- en recreatie, administratieve diensten (gerecht, veiligheid, stadsadministratie, ...) onderwijs, jeugdwerk, seniorenwerk,....

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

Ten aanzien van de vrijetijdsbeoefening -al dan niet in clubverband- wordt het aanbod vanwege de stedelijke sportdienst zo veel mogelijk gecentraliseerd op de site van de Kasteelwijk. Bijkomende openluchtinfrastructuur wordt aldaar voorzien. De uitbreiding kadert in de ruimtelijke ontwikkeling van het stedelijk gebied. De zone die direct aansluit bij de stadskern, wordt bereikbaar vanuit het noorden en het oosten. Een directe verbinding met de binnenstad wordt voorzien door de realisatie van een brug over de Vesten waardoor scholen, fietsers en voetgangers de zone vlug kunnen bereiken en het gebruik van de wagen voor hen niet langer noodzakelijk is. Daarnaast krijgt de wijkgebonden recreatie de nodige aandacht. Het jeugdwerk (als cultuuruitdrukking) zal in relatie tot het gegeven van de stedelijkheid verder impulsen krijgen teneinde een specifiek doelgroepenbeleid verder uit te bouwen.

Er kan niet ontkend worden dat onderscheiden stedelijke functies elkaar versterken. Zo verhoogt de inplanting van bibliotheek en stadsadministratie de attractiviteit van het handel- en dienstenapparaat gelokaliseerd in de binnenstad. De verankering van de culturele infrastructuur op een beperkt aantal plaatsen (Lakenhalle, schouwburg, de Meersen en musea) in de binnenstad is een uitgangspunt om Ieper als cultuurstad ten aanzien van zijn omgeving te promoten. Bijkomende culturele infrastructuur (bv. concertaccommodatie) dient in of aansluitend op de stadskern te worden voorzien.

Ieper is van oudsher een onderwijsstad. De scholeninfrastructuur heeft een niet onaanzienlijk ruimtebeslag. Het is een uitdaging het gebouwenpatrimonium goed te onderhouden en aan te passen (door (ver)nieuwbouw) aan hedendaagse noden, rekening houdend met het gegeven van de weder opgebouwde stad.

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

De kwalitatieve inrichting van het publieke domein is niet alleen een mooi visitekaartje (...), maar staat tevens garant voor een deugdelijk huisvestingsbeleid. Waar in het verleden slechts 40% van het bijkomend woningaanbod werd voorzien in het stedelijk gebied, wordt gestreefd om in de planperiode 60% te halen. Het huisvestingsbeleid zal gericht zijn op het aangenaam en veilig wonen in de stad. Daarbij staat integratie en het voorzien in een voldoende gedifferentieerde woningaanbod voorop. Via inbreidingsprojecten zal -in overleg met alle huisvestingsactoren- leegstand en verwaarlozing worden bestreden. Een aangenaam woonklimaat impliceert het behoud van groene (private) plekken in de binnenstad. Via bruggen en poorten worden verbindingen gelegd met het (buiten)vestinggebied. Stadsuitbreiding (verruiming fysiek ruimtebeslag van stedelijk gebied) zal slechts worden toegestaan wanneer daartoe de nood is aangetoond. Uit de prognose van behoeftenraming blijkt dat minstens 75 ha bijkomend industriegebied dient te worden voorzien. Aansluiting op het bestaande industriegebied is aangewezen op een plaats waar de landbouw in termen van leefbare zetels het minst wordt geschaad en géén landschappelijke entiteiten worden aangetast. Door de realisatie van de Zuiderring wordt het gebied ten noorden ervan opgenomen in het kleinstedelijk gebied en bestemd als dagrecreatiezone, industriegebied en woongebied.

### **2.1.2. Behoud - versterking van de open ruimte.**

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

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

Bijzondere aandacht zal uitgaan naar een aantal homogene open-ruimtegebieden tussen Vlamertinge en Elverdinge met als ankers de Kemmelbeekvallei en de Galgebossen, en naar het unieke Ieperse vestinggebied dat deel uitmaakt van een totaallandschap dat ontspringt in het stadscentrum en uitdeint tot het heuvelende en bosrijke landschap van Zillebeke-Geluveld-Zandvoorde-Hollebeke. In het kader van een open-ruimtebeleid zal er, onder andere via het GNOP, gestreefd worden naar een kwaliteitsvolle ontwikkeling en valorisatie van natuurwaarden. Eventuele uitbreiding van bos- en natuurgebied zal zich vooral situeren in het zuiden van Ieper waar gestreefd

wordt naar een aaneenschakeling van bos en natuur richting Heuvelland<sup>1</sup>. Wil men echter een kwalitatieve open ruimte handhaven, dan dient tevens de problematiek van de waterbeheersing, de sanering van de oppervlaktewaters, de sanering van het bodemwater en waterbodems en het beheer van de grondwaterreserves te worden aangepakt.

---

<sup>1</sup> Ieper ondertekende op 9 mei 1995 in het kader van het Europees jaar voor het natuurbehoud 1995 het charter "onze gemeente natuurlijk".

### 2.1.3. Naar een sociaal rechtvaardige mobiliteit.

In functie van de leefbaarheid dient de automobilititeit begrensd te worden. Dit kan door het voeren van een consequent vestigingsbeleid, door bundeling en verweving van functies zoals gebundelde verkoopactiviteit in mengvorm met ambachtelijke bedrijvigheid langs de Oudstrijderslaan. De planopvatting van FLV als campus (netwerk en allerhande vectoren op kleine oppervlakte) stelt mede tot doel een duurzame mobiliteit te kunnen ontwikkelen. Het gebruik van andere vervoerswijzen dan de auto voor personen- en goederenvervoer moet gestimuleerd worden door het scheppen van de nodige randvoorwaarden voor alternatieve vervoerswijzen. Er zal gestreefd worden naar complementariteit van vervoersnetwerken. De hogere overheid, die in een aantal gevallen verantwoordelijk is voor de organisatie van verkeer en vervoer op bovengemeentelijk niveau, zal ingelicht worden over de intenties van het plaatselijk bestuur. In het bijzonder wat betreft het spoorverkeer dient de belangrijkheid van het bestaande station onderstreept wat betreft personen- en goederenvervoer alsook de mogelijkheden tot verbindingen met het streekvervoer. Naast het openbaar vervoer zullen ook alternatieve vervoerswijzen zoals carpooling de nodige aandacht moeten krijgen. Dit gemeenschappelijk vervoer moet in zijn geheel de ruimtelijke voorwaarden scheppen voor een goede bereikbaarheid en mobiliteit (bv. lokaliseren van carpoolparkings die ook per fiets goed bereikbaar zijn).

Op vandaag doet Ieper dienst als doorgangsgedebied voor het kustverkeer waardoor de verkeersleefbaarheid op een aantal regionale wegen sterk in het gedrang komt. Het ontbreken van een aantal schakels in het hoofdverkeerswegennet ligt aan de basis van deze problematiek. Het heraanleggen van een aantal doortochten zoals te Brielen en Elverdinge biedt hiervoor geen structurele oplossing. Er zal een afweging dienen te gebeuren van de mogelijkheden die de doortrekking van de A-19 voor Ieper biedt ten opzichte van een aantal alternatieven om tot een fundamentele oplossing te komen voor de geciteerde problematiek. Niettegenstaande het bovengemeentelijk karakter van dergelijke infrastructuur, is het aangewezen naar de hogere overheid een duidelijk signaal te geven omtrent de lokale verkeersproblematiek, en zelf oplossingen te suggereren.

Voor de binnenstad wordt gestreefd naar een autoluw klimaat (wat het principe van autovrije gedeeltes niet uitsluit) en een verkeersleefbare inrichting zonder evenwel de globale bereikbaarheid van een aantal diensten en voorzieningen in het gedrang te brengen. Een belangrijke aanzet hiertoe is reeds gegeven in het verkeersleefbaarheidsplan dat gerealiseerd werd voor de binnenstad met als sluitstuk de herinrichting van de Grote Markt. Ook de niet-autobezitter moet in staat zijn op een billijke wijze gebruik te maken van het stedelijk verzorgingsapparaat. Iedere deelgemeente zal via een veilig fietspad verbonden worden met de binnenstad. Heel wat van deze fietspaden zijn reeds gerealiseerd maar de knelpunten ter hoogte van de "kleine ring" (Oudstrijderslaan-Picanollaan-Steverlyncklaan-Meenseweg-Basculestraat-Kalfvaart-Brugseweg-Diksmuidseweg-Oude Veurnestraat-Mlk. Haiglaan-J. Capronstraat-Mlk. Fochlaan-R. Colaertplein) voldoen niet aan de doelstellingen van een veilig fietsverkeer. In het kader van het mobiliteitsplan worden aanvullend op het bestaande netwerk voor fietspaden en fietsroutes, bijkomende initiatieven opgenomen (bv. site

Kasteelwijk, Zuiderring, spoorwegbedding Ieper-Torhout, ...). Ook in de binnenstad kunnen vaak gebruikte assen effectief als fietsroute worden ingericht.

#### **2.1.4. Naar een kerngebonden wonen en blijvend leefbare dorpen**

Onlosmakelijk verbonden met de problematiek van het vrijwaren van de open ruimte (2.1.2.) 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 en dit volgens de aangegeven verdeelsleutel (60/40).

Inbreidingsoperaties zullen hierbij tot de uitdrukkelijke taken van de stedelijke grondregie behoren en zullen ontwikkeld worden in nauw overleg met de WVI, de VHM, de bouwmaatschappijen Ons Onderdak, De Zuidwesthoek, De Mandel en het OCMW binnen het kader van bovengemeentelijk genomen initiatieven inzake sociaal grondbeleid (o.a. besluit van de Vlaamse Regering van 08.03.1995). De aanpak van een aantal van oudsher hechte volkswijken, waaronder St-Pieters, de Kalfvaart, St-Jacobs, is hierbij prioritair. Aandacht voor de leefbaarheid van de kernen (stad en dorp) met veel aandacht voor de 'stedelijke' open ruimte zullen de 'centrumvlucht' tegengaan. Het stelselmatig uitdeinen van zwarte vlekken (zones waar wonen wijkt) moet krachtig worden tegengegaan (bv. d'Hondtstraat, de omgeving van de Vismarkt, de omgeving van de Kliniek ...) alsook een te ver doorgedreven woonsegregatie.

De leefbaarheid van de dorpen dient behouden-versterkt door het strategisch inplanten van voorzieningen zoals ontmoetings- en sportinfrastructuur, het nastreven van een minimaal voorzieningenniveau (ook t.a.v. gehandicapten, jongeren en ouderen) en het leefbaar houden van de tertiaire sector. Zo moet onderzocht worden in hoeverre publieke diensten (post) in de winkels van de dorpen kunnen worden voorzien.

De commerciële aantrekkingskracht van de binnenstad dient verhoogd te worden, terwijl ook zijn bereikbaarheid moet worden gewaarborgd. Het functioneren van het stedelijk apparaat staat in directe relatie met de verkeersafwikkeling die prioritair op de centrumfuncties moet gericht zijn. De centrumfuncties van de stad mogen niet naar het perifere gebied afgeschoven worden. Daartoe dient het aanbod in de binnenstad voldoende ruim en aantrekkelijk te zijn en dienen voortdurend inspanningen te gebeuren om de binnenstad levendig te houden. Verwijzend naar punt 2.1.1. zal een specifiek beleid tegenover inplantingen van grootwinkelbedrijven in de periferie de centrumfuncties ondersteunen en een vlucht van handelszaken uit het stadscentrum tegengaan.

Het huisvestingsbeleid dient erop gericht te zijn dat alle sociale klassen aan bod komen en dat op een vooruitziende manier rekening wordt gehouden met het gegeven van de vergrijzing van de bevolking.

#### **2.1.5. Naar een gedeconcentreerde bundeling van bedrijventerreinen**

De hoofddoelstelling is het versterken van bestaande en het aantrekken van nieuwe economische activiteiten om de tewerkstelling in de regio te verzekeren of te doen toenemen. Een voldoende ruim gediversificeerd (o.a. zone met gemengde functies voor

KMO en groothandel aan de Oudstrijderslaan) en gespecialiseerd (Flanders Language Valley) aanbod zal de groei van de economie in de streek niet afzwakken Deze doelstelling wordt mede ingevuld door een strikt locatiebeleid en een optimaal gebruik van de bestaande infrastructures.

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

Bijzondere aandacht zal gaan naar de bereikbaarheid van de bedrijventerreinen èn voor werknemers èn voor transport, door ze in te passen in het algemeen verkeersleefbaarheidsplan en door aansluiting op het internationaal wegennetwerk. Hierbij wordt geijverd voor het inpassen van ontbrekende schakels.

Een strikt locatiebeleid zal de basis vormen voor een gezonde verkeersafwikkeling, een beperkte hinder voor de woonomgeving, een grote herkenbaarheid (cfr. globaal bewegwijzeringsplan) en het vrijwaren van de open ruimte.

De lokale bedrijventerreinen te Vlamertinge en Elverdinge worden erkend als noodzakelijk voor de sociaal-economische leefbaarheid van die dorpen. De draagkracht van de omgeving van de bedrijventerreinen moet evenwel blijvend worden bewaakt.

Verder dient aandacht besteed aan alternatieve energievormen (o.a. windkracht en warmtekrachtkoppeling), productieprocessen gericht op duurzaamheid als de ontwikkeling van een synergie tussen de verschillende bedrijfssectoren (bv. FLV-Jan Yperman Campus).

#### **2.1.6. Toerisme en cultuur geven een meerwaarde aan de regio.**

De toeristische troeven van de regio zullen op een gebundelde wijze worden uitgespeeld met respect voor het historisch en het natuurlijk erfgoed, teneinde naar tewerkstelling en exploitatie van het cultureel potentieel meerwaarden te creëren. Ondermeer het succes van het 'In Flanders Fields Museum' moet een blijvende troef zijn voor de stad en de regio. Samen met de andere musea en het cultureel centrum zullen de zich in de marge ontwikkelende initiatieven ontwikkelingskansen krijgen. Ieper, als hoofdstad van de Westhoek, ondersteunt hierbij haar centrumfunctie ten aanzien van het omliggende verzorgingsgebied en zal graag inspelen op zich aandiende opportuniteiten. Ze zal in samenspraak met andere centrumsteden invulling geven aan het project Anno 02.

Ook het Toeristisch Recreatief Actie Plan<sup>2</sup> voor het Regionaal Landschap West-Vlaamse Heuvels<sup>3</sup> zal een belangrijke leidraad zijn. Eén van de belangrijke doelstellingen hierbij is het medegebruik door toerisme van de open ruimte (meervoudig ruimtegebruik in het landelijk gebied). Het manifest aanwezig zijn van oorlogsmonumenten en kerkhoven als kleine en grote sproeten in het landschap, dient gevrijwaard te worden en met de nodige zorg als belevingswaarde bestendig. Het thematisch streekbezoekerscentrum zal het bestaande aanbod verder verruimen en diversificeren. De mogelijkheden die de streek bezit voor actief toerisme (wandelen-(alle-terrein)fietsen-watersport ...) zullen worden uitgediept teneinde de potenties die de streek biedt optimaal te benutten zonder afbreuk te doen aan haar kwaliteiten.

### 2.1.7. Een leefbare landbouw als hoofdbehoeder van de open ruimte

Een versnippering van het landbouwareaal zal mede worden tegengegaan door het optimaal op elkaar afstemmen van landbouw en natuur wat zal leiden tot een grote mate van bedrijfszekerheid voor de landbouwbedrijven. Landinrichtingsprojecten krijgen bij deze de volle ondersteuning. Wel dient daarbij ook voldoende aandacht te worden besteed aan het cultuurhistorisch aspect (bv. actieve instandhouding van oude wallen, gebouwde KLE als kapellen, ...), integraal waterbeheer en natuurontwikkeling.

Voor het landbouwgebied tussen Vlamertinge, Elverdinge en Brielen dat in samenhang met kasteeldomeinen een waardevol areaal vormen moet de landbouw (in eerste instantie de gezinsbedrijven) zijn rol als behoeder van open ruimte en landschap ten volle kunnen waarmaken. Onder geen enkel beding kunnen op geschikte landbouwgronden andere functies (zoals bebossing) de bovenhand krijgen. De bodemgeschiktheidskaarten kunnen hierbij een belangrijk instrument zijn. Anderzijds blijft bosuitbreiding op aangewezen gronden bespreekbaar en dit in het bijzonder in het zuiden van de gemeente waar het recreatief medegebruik van de open ruimte een grotere aandacht krijgt dan in het noorden.

De problematiek van zonevreemde woningen en/of tweede verblijven zal op een kritische manier worden onderzocht zodanig dat dit nooit aanleiding kan geven tot restricties ten opzichte van de landbouwvoering.. Het uitdeinen van bewoning in het landbouwgebied, eventueel door inname van verlaten bedrijfszetels moet worden tegengegaan teneinde de te voorspellen schaalvergroting in de landbouwvoering alle kansen te geven. Daartoe is het decretale kader een nuttig instrument.

De mogelijkheden voor kleinschalige waterzuivering zullen in het bijzonder voor het landelijk gebied verder worden uitgediept en de aantasting van het landbouwareaal door

---

<sup>2</sup> Het Toeristisch Recreatief Actie Plan voor het Regionaal Landschap West-Vlaamse Heuvels werd opgemaakt door Samenlevingsopbouw Westhoek vzw in opdracht van de Bestendige Deputatie van West-Vlaanderen en van de Vlaamse Executieve - April 1994

<sup>3</sup> Het Regionaal Landschap West-Vlaamse Heuvels is een initiatief van de Vlaamse Gemeenschap waarin het Provinciebestuur van West-Vlaanderen samen met de gemeenten Heuvelland, Ieper, Mesen en Poperinge een beleid ontwikkeld om de intrinsieke kwaliteiten van het gebied (landbouw, landschap, natuur en toerisme) optimaal en met wederzijds respect te valoriseren.



infrastructuren zal tot een minimum worden beperkt. Daartoe worden desnoods de nodige stappen ondernomen bij de hogere overheid.

## 2.2. RUIMTELIJKE CONCEPTEN

### 2.2.1. Ieper kernachtig

Het concentreren van de bebouwde ruimte door:

- \* bundeling en verweving van functies
- \* versterking van de kernen
- \* kerngebonden wonen en blijvend leefbare dorpen
- \* perifere handelsoontwikkelingen tegengaan

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

### 2.2.2. Gespecialiseerd Ieper

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

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

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

### 2.2.3. Ieper natuurlijk

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

- \* Het verder uitbouwen van de bestaande natuurwaarden tot een ecologisch web dat over de volledige gemeente tot stand komt
- \* kwaliteitsvolle ontwikkeling en valorisatie van natuurwaarden in bossen, watervlakken, beekstelsels, ...
- \* in stand houden van landelijke enclaves als buffer tegen het aaneengroeien van kernen

- \* landschappelijke waarden in de gemeente te optimaliseren en waar nodig te herstellen

#### 2.2.4. Open Ieper

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

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

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

#### 2.2.5. Ieper, culturele-recreatieve hoofdstad van de Westhoek

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

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

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

#### 2.2.6. Stedelijk gebied Ieper: centrumstad

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

- \* sturen van strategische ontwikkelingszones in het stedelijk gebied (station, FLV,...)
- \* optimaliseren van de differentiatie binnen het woningaanbod en de verzorgingsfuncties gericht op de stedelijkheid
- \* optimaliseren van de verkeersafwikkeling en verkeersleefbaarheid
- \* aandacht voor de stedenbouwkundige context in de wederopgebouwde stad

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

## 3. TOEKOMSTVISIE.

### 3.1. TOEKOMSTVISIE VOOR DE STAD IEPER.

Deze uitgangspunten worden vervat in een algemene toekomstvisie waarbij werd uitgegaan van de bestaande socio-economische, cultuurhistorische en ruimtelijke kenmerken van de gemeenten.

Samenvattend kan gesteld worden dat Ieper van oudsher een sterke stedelijke kern heeft met een belangrijke -evenwel wisselende- activiteitsgraad met daar rond een aantal landelijke kernen die meer op de landbouwactiviteit geënt zijn. Het stedelijk gebied van Ieper kent de laatste jaren een sterke dynamiek. Door het consequent gevoerde ruimtelijke beleid, is er een duidelijke morfologische afbakening van het stedelijk gebied ten opzichte van de open ruimte, en kennen de landelijke kernen tevens een compact voorkomen zonder veel storende elementen als ruimtelijke knelpunten.

De globale gemeentelijke toekomstvisie bestaat erin dit beleid verder te zetten: het stedelijk gebied (hoog-)dynamisch te laten ontwikkelen als motor van de Westhoek en er over te waken dat de kernen in het landelijk gebied hun leefbaarheid behouden door onder andere het voorzien in de behoeften die ontstaan uit hun autonome groei. Er wordt erkend dat deze ruimtelijke behoeften tijdafhankelijk zijn en gestuurd worden door maatschappelijke processen. Wooneisen (comfort, locatiekeuze, bereikbaarheid,...) zijn evolutief. Het leefbaarheidsonderzoek in de plattelandskernen van de Westhoek zal het stadsbestuur inspireren om een vernieuwend en doeltreffend beleid te voeren.

De potenties van de open ruimte voor landbouw, natuur en toerisme dienen verder gestructureerd en opgewaardeerd te worden zodat tevens door het aantrekkelijk maken van de landbouw op 'mensenmaat' het open-ruimte-gebied zijn dynamiek kan ontwikkelen. Het kwalitatief (s.l.) landschap in en rond de stad en de dorpen zal een meerwaarde geven aan de woonomgeving. De diversiteit en gaafheid ervan zijn een economische troef.

Ieper heeft als informele hoofdstad van de regio 'Westhoek' de impliciete opdracht een regiostrategie uit te dragen. De missie vertrekt vanuit verschillende snijpunten tussen cultuur, economie, ruimte en de andere dimensies van het sociaal en maatschappelijk leven. De belangrijkste economische opportuniteiten doen zich precies voor op die raakpunten. Hefbomen voor de verdere ontwikkeling van de Westhoek kunnen slechts geformuleerd worden vanuit hun interactie met niet economische dimensies zoals landschappelijke waarde, stedelijkheid, ruimtelijke en ecologische kwaliteit, gaafheid, gezondheid, cultuurhistorische reflexie,...

De gemeentelijke toekomstvisie kan samengevat worden als volgt:

***Ieper,***

***het samengaan van een hoog dynamisch stedelijk gebied met gave kernen in een kwalitatief buitengebied als motor van de Westhoek.***

## 4. DOELSTELLINGEN

In het kader van de sectorale uitwerking van het structuurplan (inventarisatie) werden voor elke sector een aantal doelstellingen vooropgesteld.

### 4.1. VIJF DOELSTELLINGEN MET BETREKKING TOT HET WONEN.

#### **Doel 1: Voorzien in de eigen woonbehoeften voor de kernen in het landelijk gebied**

Gezien de gezinsverdunding en de aangroei van de eigen bevolking zal het aantal gezinnen stijgen. Hierdoor zal de behoefte aan woningen groeien.

Vooraf jonge gezinnen die willen blijven wonen in de kernen in het landelijk gebied hebben het moeilijk om geschikte woongelegenheden te vinden in de deelgemeenten. Voorzien in de eigen woonbehoeften betekent dus dat er in de deelgemeenten wordt voorzien in voldoende woongelegenheden voor jonge gezinnen en dat de aantrekkelijkheid van de woningen en de woonomgeving er wordt verbeterd.

In het woningenbestand moeten genoeg woonmogelijkheden zijn die beantwoorden aan de specifieke eisen van jonge gezinnen. De woningen of percelen moeten tegen een gunstige prijs op de markt komen, ze moeten voldoen aan de huidige comforteisen en woonnormen, waarbij ook de toekomstige gezinsuitbreiding gemakkelijk kan opgenomen worden. Daarom moet gestreefd worden naar een voldoende aantal en voldoende grote woningen met tuin en/of percelen waarop jonge gezinnen kunnen bouwen. Het bestaande instrumentarium wordt daartoe minstens behouden (acties sociale huisvestingsmaatschappijen en stedelijk premiestelsel). Elke noodzakelijk geachte dorpsuitbreiding sluit daarom direct aan op het bestaande weefsel van voorzieningen. Een nieuwe wijk maakt integrerend deel uit van het fysisch voorkomen van de woonkern. Het bestaande woningpatrimonium dient opgewaarderd onder andere door het verder voorzien van stimulansen tot saneren. Het bestaande premiestelsel wordt minstens behouden.

Bovendien moet de woonomgeving ook veilig en kindvriendelijk zijn, en is het voor de ouders van belang dat de nodige voorzieningen (scholen, winkels, ...) in de onmiddellijke omgeving of in een ruimere omtrek gemakkelijk en veilig te bereiken zijn. Daarnaast dient bijzondere aandacht uit te gaan naar het voorzien van huisvestingsmogelijkheden voor ouderen, er wordt immers van uitgegaan dat ouderen het recht hebben in hun eigen gemeente aangepaste woonvoorzieningen te krijgen. In dit verband worden de bestaande overlegstructuren met de verschillende actoren gehandhaafd en waar nodig uitgediept.

Er moet echter voorkomen worden dat door een overaanbod aan woningen of bouwpercelen in de deelgemeenten een interne migratie wordt gegenereerd van het stedelijk gebied naar de deelgemeenten. Het behoeftenonderzoek (vraag/aanbod) zal blijvend per dorp worden geëvalueerd.



**Doel 2: Voorzien in voldoende mogelijkheden om een dynamische woningmarkt in het stedelijk gebied te ondersteunen.**

Gezien het belang van het stedelijk centrum van Ieper in de Westhoek en de hoge dynamiek die ontstaat door onder andere de ontwikkeling van FLV, is het nodig te streven naar een gedifferentieerde en dynamische woningmarkt binnen het stedelijk gebied teneinde te vermijden dat speculatieve interventies leiden tot onverantwoorde prijsvorming in de vastgoedsector met sociale uitsluiting ten aanzien van de woningmarkt als gevolg. Tevens dient vermeden te worden dat een ongewenste druk ontstaat op de kernen in het landelijk gebied enerzijds (zie doel 1) en dat er onnodige mobiliteit wordt gegenereerd anderzijds. Er dient dus tijdig geanticipeerd te worden op een toekomstige behoefte door het creëren van een voldoende en gedifferentieerd aanbod gaande van kwalitatieve woonvormen met sterke verdichting (25 woningen/ha) tot de meer residentiële woonvormen met mogelijkheden tot het voorzien van grotere bouwkavels (ca 1.500 m<sup>2</sup>). De ruimtelijke impact van deze doelstelling wordt belangrijker naarmate Ieper haar taak als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied effectief invult. Het tijdig planologisch ontsluiten van woongebieden aan de hand van uitvoeringsplannen is daarom absoluut noodzakelijk. In deze context zal aanvaard worden dat in functie van het effectief opnemen van deze bijkomende taakstelling, de 60/40 verhouding stijgt.

**Doel 3: Instrumenten ontwerpen om de suburbane groei tegen te gaan.**

Om suburbane groei tegen te gaan dient in de eerste plaats het bestaand potentieel zo efficiënt mogelijk te worden ingevuld. Het kwalitatief invullen van binnengebieden in de periferie moet worden gestimuleerd evenals het herbestemmen, onder andere in functie van huisvesting en op integratie aansturende mengvormen, van niet meer wenselijke industriële of ambachtelijke complexen in het stedelijk gebied. Binnen de plangebieden van de BPA's Noordsector A en Noordsector A deel II situeren zich ter zake uitdagingen.

**Doel 4: Het herwaarderen van het bestaande woningenpatrimonium**

In vergelijking met het gemiddelde voor het Vlaamse gewest, heeft Ieper ten gevolge van de grote oorlog een relatief groot aantal woningen waarin elementen van klein comfort ontbreken. Voor een aantal kernen in het landelijk gebied wordt de minimale comfortvereiste (drempelwaarde) volgens de atlas van achtergestelde buurten in Vlaanderen niet behaald.

De open-ruimte vrijwaren van bijkomende bebouwing kan door het bestaande woningbestand ten volle als woongelegenheid te benutten. De kwaliteit van de woningen is dan ook een belangrijk gegeven om het wonen aantrekkelijk te maken en alzo te voorzien in de eigen woningbehoeften. Het zal echter nodig zijn het bestaande patrimonium te saneren en/of te renoveren vooral in de kernen in het landelijk gebied. Prikkel daartoe worden gegeven door de bestaande premiestelsels ten volle uitwerking te laten hebben. Sensibiliseren van de mogelijkheden van deze stelsels is wenselijk. Daarnaast moet ook voor een wel bepaald aantal bestaande woningen buiten de kernen de mogelijkheid worden geboden om te saneren, aan te passen en uit te breiden, zonder evenwel enigszins afbreuk te doen aan de gestelde doelen. Deze beleidsoptie vergt een rechtszekere flexibiliteit die wordt geboden door de vigerende decretale bepalingen.

**Doel 5: Aandacht voor de sociale dimensie van de huisvestingsmarkt.**

Naast een voldoende aantal (doel 2) en een voldoende kwaliteit (doel 4) is ook de geschiktheid van de woningen voor zijn bewoners een belangrijk aspect van de huisvestingsproblematiek.

Gezien de veranderende samenstelling van de bevolking en de gezinnen is het nodig woningen te hebben die aangepast zijn aan de verschillende behoeften.

Om aan de gedifferentieerde vraag tegemoet te kunnen komen, is het nodig om in het woningaanbod verschillende types in de juiste verhouding te voorzien: gezinswoningen, bejaardenwoningen en woningen voor één- of twee-persoonsgezinnen en dit zowel in open, halfopen als gesloten bebouwing evenals in meergezinswoningen in het stedelijk gebied.

Daar niet elk gezin over dezelfde (financiële) mogelijkheden beschikt moet er gezorgd worden voor sociale woningen en sociale kavels, naast voldoende mogelijkheden voor privé-initiatieven.

Gezien het groeiend aantal ouderen in de totale bevolking, zal worden voorzien in een voldoende aantal aangepaste huurwoningen voor bejaarden en dit evenzeer in de deelgemeenten als binnen het stedelijk gebied. Daarbij is het van groot belang te stellen dat -voor elk schaalniveau, stad, hoofddorp of kern- een ideale mengvorm van woningtypes moet worden nagestreefd.

**4.2. DRIE DOELSTELLINGEN MET BETREKKING TOT DE LANDBOUW.****Doel 1: Het agrarisch gebied principieel voorbehouden voor de land- en tuinbouw, de rijkdom aan landbouwbedrijvigheid in stand houden en afstemmen op het fysisch systeem met respect voor de natuurlijke draagkracht van de omgeving**

De landbouwbedrijvigheid is de belangrijke drager van het open-ruimte-gebied te Ieper. Zowel economisch, sociaal als landschappelijk is de landbouwactiviteit belangrijk voor de verschillende deelgemeenten. Het is van belang om in deze context de bestaande typologie van het landbouwbedrijf, die meer dan in andere streken een gemengd -en dus grondgebonden- karakter heeft, in stand te houden.

Om de dynamiek van de landbouwbedrijvigheid te waarborgen is het nodig dat deze landbouwbedrijven voldoende ruimte hebben om hun huidige rentabiliteit minstens te behouden. Daarbij moet blijvend gezocht worden om de noden in de landbouw optimaal te enten op het fysische systeem (bodemgesteldheid, waterhuishouding, reliëf,...). Het agrarische gebied moet principieel voorbehouden blijven voor de essentiële functies (productie van voedings- en nijverheidsgewassen) en activiteiten (processen) van de landbouw. Het landbouwgebied mag niet worden aangetast en versnipperd door oneigenlijke inkomsten. Zo zal de horecafunctie, verbonden aan de sociale bosfunctie of het recreatief medegebruik van de open ruimte, slechts kunnen worden getolereerd in relatie tot het belang van dit medegebruik. De grootte van het bos en het bezoekersaantal zijn

hierbij criteria. Wijziging van gebruik zal binnen deze context worden beoordeeld. Bestaande rechtmatig vergunde horecazaken kunnen blijven bestaan.

Daarnaast dienen evaluatiecriteria te worden uitgewerkt om storende agrarische inplantingen tegen te gaan. Zo kunnen evoluties naar teelten onder glas of volumineuze gebouwen kaderen binnen een omgevingsrapport teneinde de optimale landschappelijke inplanting te benaderen.

**Doel 2:           Erkenning en ondersteuning van de agrarische macrostructuur gestoeld op het familiale, gemengde landbouwbedrijf.**

Hoogwaardige agrarische gebruiksruimten worden niet noodzakelijk afgebakend op grond van het ruimtelijk voorkomen van specialisaties binnen de landbouw, hetzij grondloze intensieve veehouderij, glas(plastic)teelt, akkerbouw of intensieve grondgebonden tuinbouw (sier-, en groententeelt). De eerder gunstige ruimtelijke condities (relatief weinig aanspraken vanuit andere sectoren en zuivere productie omstandigheden), de grote (nog groeiende) bedrijfsdimensie en het dynamisme van jonge ondernemers in de sector, ondersteunen de visie dat de leefbaarheid van de primaire sector binnen de gemeente gesteund is op de belangrijke aanwezigheid van het familiale, gemengde landbouwbedrijf waarbinnen zich geleidelijk specialisaties en reconversies (o.a. fruitteelt, tuinbouw, beheerslandbouw) hebben ontwikkeld. Dit type van bedrijfsvoering is relatief minder risicodragend (grotere spreiding) maar heeft minstens een even groot economisch draagvlak op lange termijn. Gezien de belangrijke ruimtelijke component van dit type bedrijfsvoering zal het beleid zich inspannen de ruimtelijke condities te optimaliseren. Deze optimalisatie kan mede inhouden dat transportkosten naar afzetmarkt (veiling, mestverwerking, ...) worden verminderd door een gericht locatiebeleid. Hefboomprojecten moeten daartoe alle kansen krijgen. Verder moeten middelen worden ingezet om de markante en beeldbepalende hoppeteelt in stand te houden.

**Doel 3:           Aandacht voor het vrijkomen van landbouwzetels, aandacht voor zonevreemde bedrijfsvoeringen**

Nu reeds zijn er steeds meer landbouwbedrijven die gedesffecteerd worden, en ook naar de toekomst blijkt de bedrijfsopvolging niet altijd verzekerd, alhoewel de bedrijfsopvolging meer dan in andere West-Vlaamse gemeenten is gegarandeerd.

Het landbouwgebied principieel voorbehouden voor de landbouw betekent dat vrijgekomen bedrijven prioritair opnieuw een land- of tuinbouwfunctie krijgen. Door het mede gestalte geven van een toekomstgericht bedrijfsklimaat, met inbegrip van de uitdrukkelijke erkenning van het belang van het familiale, gemengde landbouwbedrijf (zie doel 2) wordt ernaar gestreefd de perspectieven te verbeteren en derhalve de aantrekkingskracht van de landbouw te verhogen mede teneinde te vermijden dat landbouwzetels vrij komen.

Het beperkt aantal zonevreemde landbouwwerven (en -gronden) behoeft een specifieke benadering. Dit beleid moet er enerzijds op gericht zijn de bedrijfsvoerende generatie volle kansen te geven (vergunningenbeleid) maar anderzijds de toekomst gerichte bestemming

niet te hypothekeren. Overleg met betrokkenen over de gefaseerde onttrekking aan de landbouw kan ter zake oplossingen bieden.

#### **4.3. TWEE DOELSTELLINGEN MET BETREKKING TOT HET MILIEU (ZIE MILIEUJAARPROGRAMMA'S)**

##### **Doel 1: Aandacht voor de gevolgen op de waterkwaliteit en -kwantiteit van wonen en bedrijvigheid in het buitengebied.**

De kwaliteit van het oppervlaktewater in Ieper verbetert net zoals in de rest van Vlaanderen langzaam. Nochtans zijn vele waterlopen op Iepers grondgebied nuttig voor drinkwaterproductie (de bekkens van Zillebekevijver, de Verdrongen Weide en Dikkebusvijver en het bekken van de Blankaart). In het stedelijk gebied wordt de riolering aangesloten op zuiveringsstations. Het scheiden van rioolstelsels wordt verder bepleit. In het landelijk gebied is dit technisch en financieel niet haalbaar. Een versnelde verbetering van de oppervlaktewaterkwaliteit kan worden bekomen door het opleggen van bijzondere vergunningsvoorwaarden en toezicht op de geldende vergunningsvoorwaarden. Wie in het landelijke gebied wenst te wonen, dient een extra inspanning te doen inzake waterzuivering. Ondermeer wordt gedacht aan kleinschalige waterzuivering bij melkveehouderijen, de (verplichte) aanleg van goedwerkende septische putten bij niet aangesloten woongelegenheden, vetvangsystemen voor horeca-zaken, ... Ook particulieren worden gestimuleerd rietvelden aan te leggen om het afvalwater te zuiveren voor het in het bekenstelsel wordt geloosd.

Behalve het verbeteren van de waterkwaliteit verdient ook de ecologische infrastructuur van de waterlopen aandacht (zie natuur). Het oprichten van zuiveringsstations moet verenigbaar zijn met de omgeving: in landelijke gebieden dient de voorkeur te gaan naar kleinschalige (alternatieve) zuiveringsinfrastructuur indien klassiek opgevatte RWZI's (met hoge opbouw) niet inpasbaar blijken te zijn (door bv. maskering).

##### **Doel 2: Tegengaan vermesting, verzuring, geur- en geluidshinder.**

Ook in het Iepers buitengebied wordt vermesting en verzuring waargenomen. Dit blijkt althans uit de meetresultaten van de Vlaamse Milieumaatschappij. De veehouderij is de grootste bron van ammoniakemissie, die op zich bijdraagt tot de verzuringsproblematiek. Nieuwe, milieuvriendelijke bemestingstechnieken en stalsystemen moeten gestimuleerd worden, ondermeer via het vergunningenbeleid. Door het groeperen van bepaalde sectoren (vb. compostering, mestverwerking) in geschikte gebieden (industriezone) en een strikt vergunningenbeleid, kan geurhinder naar zijn ruimtelijk voorkomen worden beperkt. Hetzelfde geldt voor bedrijven die geluidshinder kunnen veroorzaken. Bestaande bedrijven dienen, indien nodig, gesaneerd te worden (inkapseling, akoestisch scherm, ...) Akoestisch onderzoek dient de noodzaak van deze maatregelen aan te tonen. Herlocatie kan een laatste oplossing zijn.

#### 4.4. VIER DOELSTELLINGEN MET BETREKKING TOT LANDSCHAP EN NATUUR (ZIE GNOP, GR 4/11/96)

**Doel 1: Behoud, en uitbreiding waar mogelijk, van het bosbestand met ondersteuning van verdere ontwikkeling van de ecologische waarden, gekoppeld aan een kwaliteitsvolle inrichting voor de gebruikers.**

Ieper bezit een aanzienlijk bosbestand ten opzichte van de West-Vlaamse situatie. Daartegenover staat de groeiende druk van gebruikers, die elkaar soms moeilijk aanvaarden (vb. natuurgenieters t.o.v. motorcrossers). Daarom wordt het strikte behoud van het aanwezige bestand gekoppeld aan een voortdurende zoektocht naar kansen voor bosuitbreiding. Hierbij kunnen, in relatie tot de natuurwaarden, bepaalde maatschappelijke functies extra aandacht krijgen (vb. Speelbos, alle-terrein-fietsen, routerecreant,...). Bindende afspraken ten opzichte van de verschillende gebruikers moeten hieraan gekoppeld worden.

Aanwezige ecologische waarden zullen vooral worden verstrekt door:

- herstel van de bosranden (mantel en zoom) als volwaardig biotoop;
- systematische bevoordeling van inheemse soorten en/of spontane opslag;
- ontwikkeling deelbiotopen via gericht natuurbeheer (bv. heidevegetatie, beekbegeleidende vegetatie)
- bindende afspraken met alle gebruikers van het bos in functie van beperking van hinder of schadelijke factoren (overdruk, afvalwater, lawaai, jachtpraktijken, ...)

**Doel 2: Herstel of versterking van de ecologische kwaliteiten en waterbergende functies van het beeklopenstelsel, met veel zorg voor de natuurlijke oever- en bermzones.**

Ieper is een waterrijke gemeente, met complete beekstructuren (van bronbeek tot kanaal!). De waarden van dit systeem kwamen de voorbije decennia onder druk. Gevolgen zijn onder andere de watervervuiling, aantasting van de structuren (vb. rechttrekkingen en verhardingen), erosie van de oevers, teloorgang fauna (o.a. visbestand) en flora. Troeven van de Ieperse situatie zijn de plaatselijk nog goed bewaarde natuurlijke structuren (meanders, beekbegeleidende vegetaties) van bepaalde beeklopen en de verbeterende waterkwaliteit. Op half lange en lange termijn zal gestreefd worden naar een duurzame inrichting van de beken en de 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. De algemene kwaliteit van het beekwater moet structureel verbeteren door de maximale toepassing van het wettelijk en technisch instrumentarium.

**Doel 3: Ieper bezit een belangrijk patrimonium van grote watergebieden (vijvers, kanalen) die belangrijke maatschappelijke en landschappelijke functies vervullen. De versterking van de ecologische kwaliteiten via natuurgerichte**

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

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

**Doel 4: Behoud, goed beheer en systematische uitbreiding van de kleinschalige landschapselementen binnen het agrarisch landschap.**

Hagen en houtkanten, wegbermen en beekjes, boomrijen, solitaire bomen en knotbomen, kleine bosjes, veedrinkpoelen, zijn elementen die het open landbouwgebied vorm en inhoud geven. Hun behoud was in de traditionele landbouw functioneel, maar heeft binnen de moderne bedrijfsvoering nood aan ondersteuning. Daartoe ontwikkelde het stadsbestuur een aantal instrumenten die zich richten op het gehele openruimte gebied van Ieper (gemeentedeekkend): haagactie en toelage K.L.E. voor landbouwers. Deze zullen op termijn worden aangehouden en actief gepromoot. Kleinschalige projecten moeten als voorbeeld op het terrein het doelpubliek tot medewerking aanzetten. Hiervoor wordt o.m. het overlegplatform van het Regionaal Landschap Westvlaamse Heuvels gehanteerd. Naast de waarde van de K.L.E. op zich (o.a. wilde flora en fauna) biedt een volwaardig en verdicht web van K.L.E. tevens veel troeven voor de ontwikkeling van zachte recreatie en toerisme op het platteland. Voordeel daarbij is onder andere de ontlasting van de belangrijke concentratiegebieden.

**Doel 5: Open ruimte corridors moeten maximaal worden gevrijwaard van storende bebouwing. Kleinschalige constructies behorend tot het cultureel erfgoed worden in ere hersteld.**

De structurele aantasting door overgedimensioneerde bebouwing in de open ruimte corridors is sporadisch aanwezig. De in kaart gebrachte landschappelijke structuur (stad Ieper met kralensnoer van kleine kernen gescheiden door open-ruimte corridors) zal als ruimtelijk concept blijven functioneren. Daarom zal elke bijkomende (bedrijfs)bebouwing in het open-ruimte-gebied kritisch worden geëvalueerd. Evaluatie criteria en procedures dienen te worden uitgewerkt om storende (para)agrarische inplantingen tegen te gaan. Zo

zullen evoluties naar teelten onder glas of volumineuze gebouwen kaderen binnen een omgevingsrapport teneinde de optimale landschappelijke inplanting te benaderen.

De vele (onder) gewaardeerde gebouwde KLE's moeten aanwezig blijven in het open ruimte gebied. Ze functioneren als zachte blikvanger (rustpunt) en bieden tevens troeven met betrekking tot de ontwikkeling van de zachte recreatie in de streek.

#### **4.5. VIER DOELSTELLINGEN MET BETREKKING TOT NIJVERHEID EN INDUSTRIE**

**Doel 1: Het verder profileren van Ieper als tewerkstellingspool in de Westhoek met aandacht voor diversificatie, de verankering van Picanol-PROFERRO en de uitbouw van FLV.**

De economische activiteiten in Ieper kenmerken zich door hun snelle(re) groei, hun economische slagkracht, hun hoge tewerkstellingsgraad, hun geconcentreerd voorkomen op enkele regionale bedrijventerreinen (Ieperleekanaal, Picanolzone), het belang van Picanol-Proferro, het hechte netwerk van KMO-bedrijven en recentelijk de ontwikkeling van FLV.

Ieper wenst zijn regionale bedrijventerreinen verder te promoten naar de regio en wenst tevens met FLV zijn plaats in te nemen als belangrijke hoog technologische ontwikkelingskern in Vlaanderen maar tevens in de Frans-Belgische metropool Rijsel.

**Doel 2: Ter beschikking stellen van ruimte voor de economische activiteiten en streven naar optimaal gebruik van de reeds ingenomen terreinen**

Ieper wil als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied zijn taak als tewerkstellingspool ten volle waarmaken door het optimaal gebruik van de potenties van het regionaal bedrijventerrein Ieperleekanaal. Dit houdt in dat alle mogelijke middelen worden onderzocht om nog niet ingenomen terreinen op een efficiënte manier op de markt te brengen en dat bij de realisatie van nog niet uitgeruste terreinen er gewaakt wordt over een efficiënt ruimtegebruik.

Ieper wenst in overleg met de GOM en in uitvoering van "Een streekvisie voor de Westhoek" het beleid uit het verleden verder te zetten door een voldoende aanbod aan industrieterreinen aan te bieden en op deze wijze te vermijden dat er zich ontwikkelingen voor doen op ongewenste plaatsen (door het beleid in het verleden is het aantal zonevreemde bedrijven in Ieper zeer laag). Daartoe zal aansluitend op de industriezone Ieperleekanaal in een beperkte uitbreiding worden voorzien. Deze uitbreiding situeert zich ten zuidwesten van de Kleine Poezelstraat en is morfologisch gemakkelijk identificeerbaar. Om echter te voldoen aan de totaliteit van de berekende vraag zullen verder zoekzones worden afgebakend voor de ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen. De ruimtelijke component van elke alternatieve uitbreiding kan zodoende worden onderzocht en onderkend (strategische keuzebenadering). Naast louter economische afwegingen zullen de sociale aspecten verbonden aan onteigening, het bodemgebruik, het al dan niet voorkomen van erfbebouwing, de bodemgesteldheid en mobiliteit hierbij belangrijke afwegingscriteria zijn.

**Doel 3: Aandacht voor het samengaan van wonen en activiteiten.**

In het stedelijk gebied maar vooral in de dealkernen komen een aantal activiteiten voor die historisch vergroeid zijn met de site waardoor de draagkracht van de woonomgeving ten aanzien van de ruimtelijke component (ruimtebeslag en voorkomen) van de vestiging voldoende groot is. Op geen enkele wijze mag evenwel afbreuk worden gedaan aan de gestelde grenswaarden in VLAREM II. Een nauwgezet vergunningenbeleid is hiertoe een garantie. Er wordt voorgesteld het wonen in ruime zin zodanig te definiëren dat dergelijke activiteiten (brouwerij, maalderij etc.) onder deze noemer worden begrepen. Door het definiëren van 'wonen in ruime zin' kan vermeden worden dat bij een aantal dealkernen de nood ontstaat tot het creëren van een lokaal ambachtelijk bedrijventerrein.

**Doel 4: Aandacht voor zonevreemde bedrijven**

De problematiek van zonevreemde bedrijven te Ieper is door een consequent beleid in het verleden zeer beperkt. Niettegenstaande dient voor de enkele zonevreemde bedrijven die Ieper telt een structurele oplossing te worden gevonden. Via de opmaak van een sectoraal BPA dient de situatie van de zonevreemde bedrijven juridisch te worden vastgelegd. Een toetsingskader zal, aanvullend op de omzendbrief RO 97/01, het beleidsinstrument zijn tot de goede ruimtelijke ordening. Als afwegingskader wordt vooropgezet dat:

- \* zonevreemde bedrijven niet inpasbaar worden geacht in een N-gebied, R-gebied, bosgebied, recreatiegebied, waterwinningsgebied en in agrarische gebieden met ecologische waarde zoals aangeduid op het gewestplan Ieper-Poperinge;
- \* Zonevreemde bedrijvigheid geen ruimtebeslag kan hebben van een totale oppervlakte van > 2,5 ha;
- \* Zonevreemde uitbreidingen aansluiting vinden met de bestaande (zonevreemde) bebouwing en/of reeds sterk structureel aangetast open-ruimte gebied. De in open-ruimtecorridors gelegen zonevreemde bedrijven worden geacht uitdovend te zijn;
- \* Zonevreemde bedrijvigheid en/of -uitbreiding steeds voorwaardelijk moet worden ingepast in het landschap. Een effectenrapport kan hier gebiedsspecifieke inzichten geven;
- \* Zwak dynamische en sterk dynamische activiteit vergt in relatie tot de draagkracht van de omgeving een verschillende aanpak. Evaluatiecriteria zullen worden opgemaakt waarin minstens ruimtegebruik, schaal, visuele en vormelijke aankleding, historische context, lawaai, stof, licht, geurhinder en afvalproductie aan de orde zijn.
- \* Zonevreemde bedrijvigheid en/of -uitbreiding slechts kunnen worden toegestaan in relatie tot het vermogen van de aanpalende verkeersweg om het gegenereerde verkeer verkeersveilig te kanaliseren. Elementen van verkeersleefbaarheid (aantal bewegingen, piekbelasting, parkeervoorzieningen, e.d.m. ...) zullen eveneens nauwgezet worden beoordeeld. In principe worden zonevreemde bedrijven niet toegestaan langs lokale wegen categorie III, tenzij wordt aangetoond dat het bedrijf geen functionele relatie heeft tot de kwetsieuze verkeersdrager.



- \* Met betrekking tot bedrijven gelegen in kernen of direct aansluitend bij de kern is het aangewezen aan de hand van een uitvoeringsplan een onderzoek te doen naar de ruimtelijke inpasbaarheid (silhouet, functie, verdraagzaamheid) en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de ruimere omgeving aan te geven. Zo kan -in een aantal gevallen- de uitbreiding van het bedrijf worden aangegrepen om een ruimtelijke meerwaarde voor de omgeving te creëren.

#### **4.6. VIER DOELSTELLINGEN MET BETREKKING TOT HET VERKEER EN VERVOER (ZIE OOK MOBILITEITSPLAN)**

##### **Doel 1: Het verhogen van de verkeersleefbaarheid**

De mobiliteitsproblemen in Ieper zijn vrij goed te duiden. Ze hebben vooral te maken met verkeersonveiligheid, doorgaand verkeer in de dorpskernen (vooral problematiek kustverkeer), de ontsluiting op het hoofdwegennet en de ontsluiting via openbaar vervoer.

De huidige problemen zijn deels het gevolg van het tot op heden niet bestaand van een aangepaste verbinding Ieper-Veurne.

De doelstellingen van verkeer en leefbaarheid zijn met elkaar in conflict gekomen: snelheid creëert onveiligheid, vervoersmiddelen produceren lawaai, stank en trillingen, de voorzieningen voor het (auto)verkeer nemen veel ruimte in beslag, dit ruimtebeslag wordt gekenmerkt door een eenduidig gebruik van die ruimten, het teveel aan verkeer (zowel stilstaand als bewegend) verstoort het milieu....

Het begrip verkeersleefbaarheid heeft zowel te maken met de verblijfskwaliteit en de veiligheid enerzijds als met de verkeersfunctie anderzijds. In de relatie tussen beiden moet de leefbaarheid benadrukt worden, ondanks de noodzakelijke aanwezigheid van verkeer; immers leefbaarheid is maar mogelijk indien de bereikbaarheid van bestemmingen wordt gegarandeerd. Om beide subdoelen met elkaar te verzoenen is soms de aanleg van bijkomende infrastructuur noodzakelijk (o.a. Zuiderring). Niet (meer) nuttige infrastructuur moet worden opgebroken en kwalitatief herbestemd worden (Picanollaan).

##### **Doel 2: Aandacht voor de zwakke weggebruiker en de bewoner**

Voor de bereikbaarheid van de verschillende deelen onderling en de verbindingen naar het stedelijk gebied dient de aandacht blijvend te gaan naar de zachte verbindingen. Voetgangers- en fietsers dienen geïntegreerd te worden in netwerken. De provinciale plannen zijn hier een bindmiddel. Het openbaar vervoer dient verder geoptimaliseerd. Het mobiliteitsplan biedt hiertoe garanties.

Iedereen, ook de niet-autobezitter, moet op een vlotte en veilige manier het stadscentrum kunnen bereiken. Daarenboven dienen tevens de concentraties van tewerkstelling op een vlotte, veilige en efficiënte manier kunnen bereikt worden met openbaar vervoer en met de fiets. In de (op te maken) aanlegplannen zal daar de noodzakelijke aandacht worden aan besteed.

**Doel 3: Verhogen van de verkeersveiligheid**

Een belangrijk aspect van de verkeersleefbaarheid is de veiligheid. Hierbij staat zowel het reduceren van de ongevallen als het wegnemen van het subjectief onveiligheidsgevoel voorop.

De verkeersveiligheid verhogen betekent dat conflicten tussen de verschillende weggebruikers vermeden of op een aangepaste manier opgelost moeten worden. Concreet worden volgende subdoelen nagestreefd:

- het verlagen van de snelheid in verblijfsgebieden en op conflictpunten
- het voorzien in veilige fietsverbindingen en aansluiten over / op de zogenaamde kleine ring (Picanollaan, Oudstrijderslaan, Milk. Fochlaan, Maloulaan - Milk. Haiglaan, Oude Veurnestraat, Diksmuidseweg, Brugseweg, Kalfvaart, Basculestraat, Leopold III laan).
- het voorzien in veilige voetgangersvoorzieningen op gevaarlijke plaatsen (bv. gevaarlijke oversteekplaatsen)

**Doel 4: De onderlinge bereikbaarheid in de gemeente verder verbeteren**

Verkeer en mobiliteit zijn geen doel op zich, maar veelal het gevolg van het uit elkaar liggen van bestemmingen. De leefbaarheid van de gemeente is dus in belangrijke mate afhankelijk van de bereikbaarheid van de verschillende bestemmingen.

Het verbeteren van de onderlinge bereikbaarheid in de gemeente mag echter niet eenzijdig benaderd worden. Enkel het verbeteren van de bereikbaarheid door middel van de auto zou een groot aantal inwoners in de kou laten staan - omdat ze niet over een wagen beschikken, omdat ze fysiek niet (meer) in staat zijn een auto te besturen, omdat ze te jong zijn...- en bovendien de verkeersleefbaarheidsproblemen nog versterken.

Om de bereikbaarheid op alle vlakken te verbeteren worden als doelstellingen vooropgesteld:

- het zoeken van mogelijke alternatieve en betere ontsluitingsroutes voor het kustverkeer
- het gebruik van de fiets aantrekkelijker maken door het aanleggen en verbeteren van fietspaden
- het openbaar vervoer verder verbeteren (frequentie, halte-uitrusting, afstemming rij-schema's,...) om het gebruik ervan te stimuleren
- zie ook optimaliseren “kleine ring” (doel 3)

#### 4.7. VIER DOELSTELLINGEN MET BETREKKING TOT TOERISME EN RECREATIE

**Doel 1: De voornamelijk cultuurhistorische binnenstedelijke attracties en de metafoor “Ieper - vredesstad” zullen een beleidsprioriteit blijven**

Het historische verleden van Ieper scheidt samen met de actuele ambities een quasi onuitputbare bron van toeristische en recreatieve mogelijkheden. Zowel het rijke verleden van Ieper als handelsstad (lakennijverheid), als bisschopsstad, als garnizoenstad en als (totaal vernielde) oorlogsstad zullen blijvend aanleiding geven tot creatieve realisaties. Met het recent geopende ‘In Flanders Fields Museum’ en het culturele centrum in de gerenoveerde Lakenhalle is de basis gelegd voor tal van afgeleide initiatieven en manifestaties waarvan het belang ver buiten de stad moet voelbaar zijn. Met deze inzet zal de stad haar functie van structuurondersteunend kleinstedelijk gebied ten volle gestalte geven. In dit verband zal gezocht worden naar een ideale inplantingsplaats voor concert- en congresinfrastructuur, geënt op de schaal van de stad.

**Doel 2: De verdere structurering van het recreatief medegebruik van het openruimtegebied**

Het verder structureren van recreatief medegebruik van de open ruimte impliceert niet alleen een voldoende uitgerust, gedifferentieerd geïntegreerd en fijnmazig wegennet (m.i.v. voet- en kerkwegen) maar tevens het voorzien in mogelijkheden voor kleinschalig hoevertoerisme en kleinschalige horeca ter ondersteuning van het plattelandstoerisme. Het voornoemde TRAP en het leefbaarheidsonderzoek van de plattelandskernen in de Westhoek zullen hierbij de leidraad vormen.

De complementariteit van het cultuurhistorisch toerisme van het stedelijk gebied (zie doel 1), het oorlogsverleden en het plattelandstoerisme zal verder worden uitgewerkt en geconcretiseerd. Het parkgebied van de vesting, als scharnier tussen stad en buitengebied, zal hierbij de volle aandacht genieten. Een wel doordacht en creatief aanbod van “beleving” kent zijn uitvoering in de gefaseerde realisatie van de Vestingsroute.

De problematiek van zonevremde recreatieve openlucht infrastructuur moet een structurele oplossing krijgen via een bijzonder plan van aanleg voor zonevremde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie-, en jeugdactiviteiten volgens de omzendbrief RO 98/05 (22.09.1998). Een toetsingskader zal, aanvullend op de van toepassing zijnde omzendbrieven, het beleid een instrument bieden tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Als afwegingskader wordt vooropgezet dat:

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

- \* de zonevreemde ruimtegebonden recreatieve infrastructuur geen ruimtebeslag kan hebben van een totale oppervlakte van > 2,5 ha;
- \* zonevreemde ruimtegebonden recreatieve infrastructuur steeds voorwaardelijk moet worden ingepast in het landschap. Een effectenrapport kan hier gebiedsspecifieke inzichten geven;
- \* afhankelijk van de dynamiek van de zonevreemde ruimtegebonden recreatieve infrastructuur zullen specifieke maatregelen worden genomen teneinde de draagkracht van de omgeving te respecteren;
- \* zonevreemde ruimtegebonden sportinfrastructuur slechts kan worden bestendig worden op loopafstand (ca 500m) van de bebouwde omgeving;
- \* zonevreemde ruimtegebonden recreatieve infrastructuur slechts kan worden toegestaan in relatie tot het vermogen van de aanpalende verkeersweg het gegenereerde verkeer verkeersveilig te kanaliseren. Elementen van verkeersleefbaarheid (aantal bewegingen, piekbelasting, parkeervoorzieningen, e.d.m. ...) zullen eveneens nauwgezet worden beoordeeld. Zonevreemde sportaccommodatie, waar tevens aan competitie wordt gedaan, wordt niet toegestaan langs lokale wegen categorie III, tenzij de infrastructuur direct aansluit bij de bebouwde kern.

**Doel 3: Het bieden van optimale kansen voor de verdere uitbouw van het dagrecreatiepark Bellewaerde met ondersteuning van zijn bovenregionale uitstraling.**

Gezien de evoluties binnen het macro-economische gegeven van de sector van de dagrecreatie parken en de positie van Bellewaerde daarin zal op korte termijn ruimte moeten worden voorzien voor bijkomend ruimtebeslag van attracties. Gelet op de wil van de initiatiefnemers het park uit te bouwen moeten bijkomende bestemmingen voor dagrecreatie aangeduid worden. Hierbij staan markteconomische principes voorop. Dit betekent evenwel niet dat de draagkracht van de brede omgeving mag worden overschreden: de leefbaarheid van de bestaande landbouwbedrijven mag niet worden gehypothekeerd, wat in het bijzonder inhoudt dat grondgebonden bedrijfsvoeringen hun areaal maximaal blijven behouden, en dat de ontsluiting van de uitbreidingszone kadert binnen een ruimere mobiliteitsvisie. Met betrekking tot elke fase in de voorziene uitbreiding zal een gedetailleerd uitvoeringsplan worden opgemaakt, waarin elk bijkomend ruimtebeslag moet worden gemotiveerd. Eenzelfde beleidslogica kan worden ontwikkeld ten aanzien van het dagrecreatiegebied (golfterrein) te Hollebeke.

**Doel 4: het logie-aanbod en de hotelaccommodatie moet worden verbreed.**

Mede omdat het verblijfstoerisme vanuit economisch oogpunt interessanter is dan het dagtoerisme wil men het aanbod van logies kwalitatief en kwantitatief verbeteren. Ook ontwikkelingen zoals FLV zullen de vraag naar hotels en logies vergroten. Het streven naar een gecombineerd aanbod van zakencliënteel en toeristen lijkt een uitdaging. De bijkomende hotelfunctie moet in de eerste plaats worden voorzien in het commercieel strategische stadscentrum.

## 5. DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De visie en uitgangspunten moeten op het terrein geconcretiseerd (kunnen) worden. Rekening houdend met de eigen doelstellingen en uitgangspunten in verband met het landschap en de ruimtelijke structuur, en de beleidsopties van hogere beleidsniveaus, werd een visie ontwikkeld met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur.

### 5.1. DE GLOBAAL GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN IEPER.(KAART 1)

#### 5.1.1. De bebouwde-ruimtestructuur.

##### 5.1.1.1. De gewenste structuur van de bebouwde ruimte

De gewenste ruimtelijke structuur van de bebouwde ruimte vertaalt zich in een sterke hoogdynamische stedelijke kern omgeven door een kralensnoer van deelen met verschillende dynamiek.

Ieper, als stedelijke pool in een groot landelijk gebied, met een belangrijke verzorgings- en tewerkstellingsfunctie voor een gebied dat de gemeentegrenzen ruim overschrijdt, moet zich als een hoogdynamische stedelijke kern verder kunnen ontwikkelen.

Het stedelijk gebied wordt daarbij verder ingevuld en zo compact mogelijk gehouden waarbij prioritair de aandacht uitgaat naar het ondersteunen van de heersende dynamiek zowel voor bedrijvigheid als voor wonen. De mogelijkheden om taakstellingen te vervullen vanuit de structuurondersteunende regionale functie moeten ten volle kunnen worden ingevuld binnen de perimeters van het stedelijk gebied of er direct op aansluitend. Minstens 60% van de autonome groei van het aantal gezinnen in Ieper dient te worden opgenomen binnen het stedelijk gebied (cfr optie woningbehoeftestudie).

Daarnaast dient bij de afbakening van de stad Ieper voldoende ruimte te worden voorzien voor bijkomende woonegelegenheden in functie van de regionale taakstelling en de dynamiek die gegenereerd wordt door onder andere FLV. Deze afgeleide bijkomende woningbehoeften dienen maximaal in het stedelijk gebied te worden voorzien. Woon- en woonuitbreidingsgebieden dienen gefaseerd aangesneden te worden in functie van zowel een autonome ontwikkeling als in functie van de bijkomende taakstelling.

Een gedifferentieerd aanbod aan woningen voor de verschillende sociale groepen (bv. streefdoel planperiode 10% van de woningvoorraad voor sociale woonmogelijkheden) en leeftijdscategorieën alsook een gedifferentieerd aanbod aan bedrijventerreinen voor lokale, regionale en specifieke ondernemingen zijn essentieel. Het opvullen van bestaande 'gaten' in het stedelijk gebied, inbreidingsprojecten en tegengaan van structurele leegstand met daarnaast een gefaseerde aansnijding van nieuwe gebieden aansluitend bij de bestaande kern moeten garant staan voor het behoud van een

compacte stad. Zoekzones worden aangeduid teneinde de ontwikkeling van de bebouwde omgeving mogelijk te maken (langer termijn visie).

Gezien hun omvang, de aanwezige voorzieningen en bedrijvigheid worden de kernen Vlamertinge, Elverdinge, Boezinge en Zillebeke als hoofddorpen aangeduid. Daarnaast telt Ieper nog een aantal kleinere kernen met hoofdzakelijk een woonfunctie, aangeduid als woonkernen (Dikkebus, Brielen, Sint-Jan, Voormezele, Hollebeke, Zuidschote en Brandhoek).

Dit kralensnoer van doorgaans compacte kernen vormen samen met het stedelijk gebied de structurele elementen van de bebouwde-ruimte (als fysiek ruimtelijke structuur) en het 'wonen in ruime zin' (als functioneel-ruimtelijke structuur).

Het is de uitdrukkelijke wens om de bestaande hiërarchie tussen de deelkernen te bestendigen en als uitgangspunt te nemen voor de gewenste ruimtelijke structuur van de bebouwde ruimte. Dit betekent dat de verdere ontwikkeling van het wonen in ruime zich in of aan deze kernen zal moeten voltrekken. Enkel op die manier kan de open ruimte maximaal gevrijwaard blijven van verdere aantasting door woonbebouwing, het stedelijk gebied optimaal functioneren en kan het onderscheid bebouwde ruimte versus open ruimte ruimtelijk bewaard blijven.

Naast het stedelijk gebied, de hoofddorpen en de woonkernen wordt de bebouwde ruimte structuur vervolledigd met een aantal gehuchten en woonlinten. Ook al zijn het soms vrij grote woningconcentraties (Pilkem, St.-Elooi, Korte Wilde, Lizerne, ...) ze hebben een sterke afhankelijkheidsrelatie en kunnen niet als zelfstandige kernen worden aanzien.

Enerzijds gaat het om kleine bebouwingsconcentraties met een uitgesproken landelijk karakter. Het bestaande woningaanbod kan in de toekomst blijven bestaan, maar om het wonen 'te lande' als kwaliteit te behouden worden geen nieuwe woningen buiten het huidige juridische kader toegelaten. Het bestaande juridisch instrumentarium geeft hier een voldoende genuanceerd aanbod van mogelijkheden.

Anderzijds betreft het een aantal woonlinten gelegen langs belangrijke verbindingswegen. Ook voor dit type kan het bestaande woningenbestand in de toekomst blijven bestaan en kwalitatief verbeterd maar om de versnippering van de open ruimte tegen te gaan en ten behoeve van de verkeersafwikkeling kunnen ook hier buiten het juridisch kader geen nieuwe woningen worden toegestaan. Op deze verbindingswegen primeert de verbindingfunctie immers op de verblijfsfunctie.

De gewenste ruimtelijke structuur van de bebouwde ruimte zal overeenkomstig de algemene beleidsvisie om enerzijds de open ruimte maximaal te behouden en anderzijds de verschillende deelkernen te voorzien in de behoeften die ontstaan uit hun autonome groei in het kader van de leefbaarheid van de kernen als volgt worden vertaald :

- opwaarderen van de bestaande woningvoorraad (comfortverhoging)
- benutten van de mogelijkheden (o.a. uitgebreid premiestelsel) binnen de perimeters van de bestaande bebouwing
- inbreidingsoperaties
- uitbreiding aansluitend aan de bestaande kernen (afhankelijk van de hiërarchie)

- voorzien in een voldoende gedifferentieerd aanbod woningen
- opwaarderen van de publieke ruimte
- bundeling van bedrijventerreinen op plaatsen onmiddellijk aansluitend bij de bestaande bebouwing
- duidelijke morfologische afbakening van de kernen (compacte kernen)
- geen lintbebouwing als uitbreiding
- aandacht voor landschappelijke inpassing van bijkomende bedrijventerreinen
- het aaneengroeien van autonome bebouwde omgevingen niet toestaan.

#### **5.1.1.2.      *Beleidsmatige vertaling van de gewenste bebouwde-ruimtestructuur***

##### Verdichting van de kernen

Om enerzijds te voldoen in de eigen woningbehoeften (autonome groei) en anderzijds de kernen compact te houden ter vrijwaring van de open ruimte, wordt in eerste instantie een beleid van verdichting van de woonkernen vooropgesteld. Dit streven naar verdichting vertaalt zich als :

- het bebouwen van vrije bouwrijpe percelen in de kernen;
- inbreiding (invullen van binnengebieden);
- opwaardering van de bestaande woningvoorraad (omwille van de leefbaarheid);
- herbestemmen van niet meer wenselijke industriële of ambachtelijke complexen.
- stimulerende maatregelen ontwikkelen zodat de autochtone ontwikkeling in de kleine kernen effectief is en de allochtone groei zich in stedelijk gebied voordoet.

##### Leefbaarheid van de kernen

Om de leefbaarheid van het stedelijk gebied en de kernen in het landelijk gebied te bestendigen en waar nodig op te waarderen zal het beleid er verder op gericht zijn om :

- de bestaande woningvoorraad op te waarderen (comfortverhoging);
- te voorzien in een voldoende gedifferentieerd aanbod (zowel naar aantal, voorkomen en inplanting,...) binnen het huisvestingsbeleid;
- de publieke ruimte (veilige doortochten en kwalitatieve verbeteringen/heraanleg) op te waarderen;
- de publieke verzorgingsfunctie (jeugdwerk, socio-cultureel aanbod, ...) te bestendigen en waar nodig te optimaliseren en uit te breiden.

De kernen in het buitengebied dienen de mogelijkheid te krijgen zich verder te ontwikkelen om de leefbaarheid ervan te behouden en te optimaliseren. Dit moet zoals in het verleden op een zo compact mogelijke manier gebeuren.

Deze ontwikkelingen onderscheiden zich op verschillende vlakken en variëren naar de plaats binnen de hiërarchische indeling van de kernen (zie tabel).

Nieuwe bedrijven moeten zich vestigen op daartoe voorziene zones. Ook bestaande bedrijven die willen/moeten herlocaliseren, zullen naar deze zones worden verwezen.

Nieuwe bedrijventerreinen kunnen enkel aansluitend bij bestaande bedrijventerreinen

Hierbij kan een duidelijk beleidsonderscheid gemaakt worden tussen het stedelijk gebied en de kernen van het landelijk gebied:

Nieuwe bedrijven met een regionale uitstraling horen thuis binnen het stedelijk gebied en worden gelocaliseerd op reeds bestaande bedrijventerreinen of in ontwikkeling zijnde bedrijventerreinen.

Voor de andere kernen is het niet de bedoeling nieuwe grote bedrijven aan te trekken. Enkel lokale bedrijven, die een belangrijke aanvulling zijn op het wonen, en historisch gegroeide bedrijven (bv. brouwerij Leroy) kunnen zich op de voorziene zones ontwikkelen. Binnen deze bedrijventerreinen zullen de percelen voor nieuwe ambachtelijke bedrijven beperkt worden in grootte.

#### Te voeren beleid binnen de kernenhierarchie.

In het informatief gedeelte werden de verschillende kernen in het buitengebied reeds onderverdeeld naar grootte en aantal voorzieningen. Afhankelijk van de plaats van de kern binnen de voorgestelde hiërarchie wordt een verschillend beleid gevoerd voor wat betreft de mogelijkheden en reikwijdte voor de verschillende functies van de bebouwde ruimte (gekoppeld aan het bestaande juridische kader).

In de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen blz 584 wordt onder punt 3 Differentiatie van de nederzettingenstructuur bepaald: ' In het buitengebied worden qua nederzettingenstructuur de volgende beleidscategorieën onderscheiden:

- kernen: hoofddorpen en woonkernen;
- linten;
- bebouwd perifeer landschap;
- verspreide bebouwing.

De provincie selecteert in het provinciaal ruimtelijk structuurplan in bindende bepalingen de hoofddorpen en de woonkernen.'

De in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geformuleerde voorstellen zijn bijgevolg een voorstel naar de provincie toe.



Onderstaande tabel geeft de beleidsmatige vertaling van de gewenste ruimtelijke structuur voor de bebouwde ruimte

	Woonfunctie	Werkfunctie	Verzorgings- functie	Recreatieve functie
Stedelijk gebied	Woon- en woonuitbreidingsgebieden gefaseerd aansnijden in functie van zowel een autonome ontwikkeling als in functie van de bijkomende taakstelling.  Aanduiden fasering. Zoekzones slechts aanduiden nadat de reserves (WU) als onvoldoende worden beschouwd.	regionale bedrijven op daartoe voorziene zones  bijkomende zones wenselijk  Lokale economie verweven of op lokaal bedrijventerrein.  Nieuw aanbod mogelijk	Uitbreiding en differentiatie mogelijk  op niveau stad en regio	Minstens op niveau van provincie (cfr. 2° richtnota) en gericht op noord Frankrijk
Hoofddorp	Woongebieden gefaseerd aansnijden in functie van een autonome ontwikkeling.  Nieuwe woonzones mogelijk (zoekzones)	Lokale economie verweven of op lokaal bedrijventerrein.  Nieuw aanbod mogelijk, bij aanduiding van zoekzone(s)	Uitbreiding en differentiatie mogelijk  op niveau van de kern	Op niveau van de kern
Woonkern	Woongebieden gefaseerd aansnijden in functie van een autonome ontwikkeling.  Derhalve kan (deel van) overgedimensioneerd WU worden afgestoten	Lokale economie verweven  geen nieuwe lokale bedrijven-terreinen.	Uitbreiding en differentiatie mogelijk  op niveau van de kern	Op niveau van de kern
Gehuchten Woonlijnen woonkorrels	Behoud en/of kwalitatieve verbetering van de bestaande structuur.  Geen bijkomende woongelegenheden, enkel comfortverbetering t.b.v. bestaand woningpatrimonium, door rechtszekere flexibiliteit aan de bestaande bebouwing geen verdichtende bestemmingswijzigingen	-	-	-

De verschillende hoofddorpen kunnen naar functionele specialisatie verder worden opgesplitst:

Vlamertinge : hoofddorp met functionele specialisatie naar werken toe.

Wegens zijn huidige grootte en ligging (as Poperinge - Ieper) wordt ervoor geopteerd om de bijkomende behoefte aan bedrijventerreinen voor lokale ondernemingen hoofdzakelijk op te vangen naast de bestaande goed ontsloten KMO-zone Hoge Akkerweg (bijkomend 2,4 à 6,4 ha binnen de planperiode met vrijwaren van toekomstige uitbreidingsmogelijkheden).

Binnen de gewenste ruimtelijke structuur van de hoofddorpen kan volgens de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen een bijkomende zone worden bestemd voor lokale ondernemingen van maximaal ca. 5 ha per geselecteerd hoofddorp.

Gezien de specifieke situatie van Ieper wordt Vlamertinge als hoofddorp toebedeeld met het dubbele. Als compensatie wordt voor de dorpen Elverdinge en Dikkebus geen bijkomend aanbod voorzien. Het aanbod voor Boezinge wordt ondervangen binnen de perimeters van het industrieterrein Ieperleekanaal.

Elverdinge: hoofddorp met functionele specialisatie naar wonen toe.

Voor de gewenste ruimtelijke structuur van Elverdinge wordt de nadruk gelegd op het (verkeers)leefbaarheidsaspect binnen een kwalitatieve woonomgeving en bedrijfsuitbreiding van het belangrijke schrijnwerkersbedrijf op de bestaande ambachtelijke zone. Er wordt geen bijkomende oppervlakte voor lokale ondernemingen aangeduid.

Boezinge: hoofddorp

De behoefte aan ruimte voor lokale ondernemingen wordt opgevangen binnen het huidige kader van het 'wonen in de ruime zin'. De behoefte aan terreinen voor lokale bedrijfsactiviteiten wordt opgevangen binnen de contouren van het bedrijventerrein Ieperleekanaal waarbinnen een deelzone voor deze lokale bedrijvigheid zal worden bestemd.

Zillebeke: hoofddorp met functionele specialisatie naar wonen toe.

Voor de gewenste ruimtelijke structuur van Zillebeke wordt de nadruk gelegd op het behoud en de versterking van de kwalitatieve woon- en leefomgeving en de gefaseerde ontwikkeling van nieuwe kwaliteitsvolle woonzones. Voor de bestaande deels zonevreemde ambachtelijke bedrijven dienen de groeikansen te worden gevrijwaard, bijkomende oppervlakte voor het aantrekken van ambachtelijke activiteiten wordt niet voorzien.

In het informatief gedeelte werd een aanzet gegeven om het bestaande instrumentarium van aanlegplannen te evalueren. Kwaliteiten, potenties en knelpunten werden per bpa

aangereikt. Binnen de gemeentelijke (administratieve) organisatie is het niet mogelijk de potenties te valoriseren en knelpunten van de respectieve bpa's tegelijkertijd bij te sturen. Niettemin zullen naargelang de prioriteiten bpa's in herziening worden gesteld teneinde de gestelde doelen van verdichting, differentiatie, instandhouden van groenstructuren, ... enz te realiseren. De ervaring leert dat op jaarbasis en rekening houdend met het pakket nieuwe uitvoeringsplannen (cfr. bindend gedeelte), 4 à 5 bpa's zullen kunnen worden herzien. Het stadsbestuur zal zich inspannen deze taakstelling te volbrengen.

## 5.1.2. De open-ruimte-structuur.

### 5.1.2.1. *De gewenste ruimtelijke structuur van de open-ruimte*

Met de open ruimte wordt het gebied bedoeld dat buiten het stedelijk gebied en buiten de kernen gesitueerd is.

Op macroniveau maakt de gehele Ieperse open ruimte deel uit van het groot aaneengesloten open ruimtegebied met voornamelijk een agrarische functie.

De doelstelling “maximaal behoud en versterking van de open ruimte” realiseren, betekent dan ook in hoofdzaak dat de landbouw als de behoeder van de open ruimte gezien wordt en dat landbouw en natuur zich optimaal op elkaar afstemmen.

Aangezien dit op de totaliteit van de open ruimte slaat, zijn gemeentedeekkende maatregelen belangrijke middelen om dit te verwezenlijken (zie beleidsmatige vertaling). De meest geschikte landbouwgronden dienen behouden te blijven voor de agrarische functie met nadruk op grondgebonden landbouw (m.i.v. de specialisaties binnen dit segment van bedrijfsvoering), waarbij gestreefd wordt naar een adequate landschappelijke inkleding van de landbouwbedrijven. Het landbouwgebied voorbehouden voor de landbouw betekent dat vrijgekomen erven prioritair een landbouwfunctie krijgen en dat mede daardoor het familiale, gemengde landbouwbedrijf ondersteund wordt. Daarbinnen moeten specialisaties actief gestimuleerd worden.

Naast landbouw als hoofdfunctie komen in de open ruimte ook in hoofdzaak de ecologische en de toeristisch-recreatieve structuur voor. Indien deze laatste neven- of bovengeschiedt zijn ten opzichte van de landbouwfunctie, wordt daar nader op ingegaan in respectievelijk de gewenste natuurlijke structuur en de gewenste toeristisch-recreatieve structuur (zie verder).

Niettemin kunnen er in de open ruimte verschillende homogene ruimtelijke entiteiten aangeduid worden, waar de volgende nuances kunnen aangebracht worden in de globale doelstelling van maximaal behoud en versterking van de open ruimte ten aanzien van landschappelijk waardevolle elementen of componenten:

- \* maximaal behoud en versterking in de volgende deelgebieden:
  - de driehoek Elverdinge-Vlamertinge-Galgebossen: waardevol agrarisch landschap met belangrijke natuurwaarden, met als ankers de Kemmelbeek en haar zijbeken en de Galgebossen;
  - de ZO-hoek: het uiterste zuidoosten van de gemeente tot en met de heuvelrug (gebied rond Zillebeke-Hollebeke-Voormezele): het halfopen verweven landbouw- en natuurlandschap met een belangrijke recreatieve nevenfunctie;
- \* nadruk op versterking, sterker stimuleren tot ontwikkeling ervan, ten aanzien van de volgende deelgebieden:
  - ruilverkavelingsgebieden Boezinge en Vlamertinge-Dikkebus-Reningelst;

- overig open agrarisch landschap.
- Nieuwe landinrichtingsprojecten in het overig open landschap dienen volgens een geïntegreerde benaderingswijze ontwikkeld te worden (aandacht voor cultuur-historische en toeristisch-recreatieve aspecten, KLE, natuurontwikkeling, enz.) conform de nieuwste principes van landinrichtingsprojecten.

Wonen en bedrijvigheid buiten de landbouw worden in de open ruimte als ondergeschikt beschouwd en uitdeining ervan dient tegengegaan te worden. Ze kunnen geen aanleiding geven tot restricties ten opzichte van de landbouwvoering.

De bestaande openheid rondom heel het stedelijk gebied Ieper dient maximaal behouden te worden. Een “open ringstructuur” rond het stedelijk gebied Ieper kan als een aparte gewenste open ruimtestructuur gezien worden zodat de omliggende kernen blijvend visueel losstaan van het stedelijk gebied. In dit verband is de ontwikkeling van een voldoende ruime open-ruimte-corrridor tussen Boezinge en de noordwaartse ontwikkeling van bedrijvigheid vanuit het stedelijk gebied Ieper gewenst.

Dwars op deze open ringstructuur (stad met kralensnoer dorpen) bevindt zich de relatiestructuur stad-heuvelrug die ontspringt op het vestinggebied omheen de binnenstad en verder uitdeint tot het heuvelende en bosrijke landschap van Zillebeke-Hollebeke. Deze in de stad penetrerende groenas dient gevrijwaard te worden van bebouwing. De aanleg van bijkomende infrastructuur (o.a. secundaire weg, DWPC-infrastructuur, waterbeheersingswerken,...) zal er nauwgezet gebeuren.

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

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

#### **5.1.2.2. *Beleidsmatige vertaling van de gewenste open-ruimte-structuur***

- Behoud van de open ruimte voor de landbouw, door kritische evaluatie van de bestaande activiteiten en verhinderen van nieuwe activiteiten van zone-vreemde bedrijven. Het uitdeinen van bewoning in landbouwgebied tegengaan, teneinde de landbouwvoering alle kansen tot ontwikkeling te geven. Vrijkomende landbouwzetels blijven in principe voorbehouden voor de landbouwbedrijven.

- De fysische structuur (ondermeer bodemgeschiktheidskaarten) en de natuurlijke structuur als uitgangspunt hanteren bij een vraag naar heroriëntatie (bv. ontwikkeling naar serreteelt met een belangrijke visuele impact) of uitbreiding van de landbouwbedrijvigheid zelf of bij een vraag naar omzetting van de agrarische functie in een andere functie (bv. omzetting van landbouw naar bos). Het dynamische, familiale, gemengde landbouwbedrijf verdient hierbij prioritair de kansen tot ontwikkeling.
- Het door het bestuur toegepaste stringente vergunningenbeleid zal verder gezet worden. Zo wordt de “open ringstructuur” rond het stedelijk gebied gevrijwaard van storende en schaalbrekende bebouwing. Speciale aandacht hierbij dient te gaan naar het inbouwen van een open-ruimte-corridor of ruime bufferzone tussen Boezinge en de ontwikkeling van bedrijvigheid vanuit Ieper in toekomstige uitvoeringsplannen.

Visuele vervuiling dient zoveel mogelijk tegengegaan te worden. Zo kan de inplanting van serrecomplexen onderhevig gemaakt worden aan een landschapseffectrapport.

Lintbebouwing wordt een halt toegeroepen, met bestendiging van de bestaande open-ruimte-corridors.

- Promotie en stimulering van gemeentelijke en bovengemeentelijke maatregelen of acties die gemeentedeekkend de landschapsinkleding van de landbouw-bedrijven en in het algemeen de aandacht voor natuurlijke en culturele kleine landschapselementen bevorderen. Dit kan extra geactiveerd worden in de ruilverkavelde landschappen. Elk nieuw initiatief inzake ruilverkaveling zal vanuit de gemeente worden ondersteund. In het bijzonder moet onderzocht worden of aansluitend op de ruilverkaveling Woesten in het gebied van de Galgebossen, Elverdinge en Vlamertinge, geen ruilverkaveling kan worden geïnstrueerd.

Voorbeelden daarvan:

- gemeentelijk initiatief met betrekking tot betoelaging van onderhoud van kleine landschapselementen door landbouwers (bestaand reglement).
  - actie ‘Behaag het Landschap’;
- bovengemeentelijke initiatieven:
  - actie ‘Hoeveverfraaiing’ voor land- en tuinbouwbedrijven;
  - actie ‘De Groene Zetel’: actie voor meer streekeigen groen rond het landbouwbedrijf;

### 5.1.3. De natuurlijke structuur.

#### 5.1.3.1. De gewenste natuurlijke structuur

Uit de beschrijving van de bestaande natuurlijke structuur kon de onderlinge verbondenheid waargenomen worden tussen de abiotische elementen (bv. reliëfverschillen, waterlopen) en de biotische elementen (bv. bossen, graslanden). De

fysische structuur is in Ieper aldus sterk bepalend voor de plaatsen waar voor de natuur structuurbepalende elementen en processen tot uiting komen.

In de gewenste natuurlijke structuur wordt er naar gestreefd een groennetwerk tussen de ecologisch relevante gebieden te optimaliseren. De beekvalleien en de Z.O.-heuvelrug fungeren als drager daarvan. De ecologische functie moet overheersen in de ecologisch relevante entiteiten, weliswaar in samenspraak met de landbouw en toerisme/recreatie. Daarbij moet in de meest waardevolle entiteiten de natuurfunctie als hoofdfunctie gezien worden (bv. site Entrepot, Galgebossen, ...).

De gewenste natuurlijke structuur ziet er als volgt uit:

- beekvalleien (met natte weilanden, specifieke oeverbegroeiing, meanderend verloop, bomenrijen,...) als dragers van en verbindingsgebieden tussen ecologisch relevante entiteiten (waaronder de waterplassen, specifieke biotoopcomplexen, ); ook het kanaal met haar oeverbeplantingen is in deze context een belangrijke ecologische corridor.
- de Z.O.-heuvelrug als drager van de gewenste bosstructuur, brongebieden, en hellingsgraslanden en als verbindingsgebied van overige ecologisch relevante entiteiten (waaronder het Reutelbos, het Zandvoordebos en de Kroonaard); uitbreiding van bos- en natuurgebied zal zich vooral hier situeren, versnippering van het bosbestand dient tegengegaan en omgebogen te worden;
- de Galgebossen en andere versnipperde bosjes ten NW van Ieper versterken als stapstenen tussen de bossen van Proven en de bossen op de heuvelrug;
- wat betreft de gewenste ecologische infrastructuur gevormd door kleine landschapselementen kan er hier verwezen worden naar de gewenste inrichting van de open ruimte, waar kon uit afgeleid worden dat dit als een gemeentedekkende structuur dient opgevat te worden.

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

### 5.1.3.2. **Beleidsmatige vertaling van de gewenste natuurlijke structuur (= GNOP)**

- Het bestendigen en versterken van de bestaande natuurlijke structuur tot de gewenste natuurlijke structuur verzekeren door een streng vergunningenbeleid dat ten volle rekening houdt met natuurwaarden en ecologische principes.
- Het actief beleid van bosuitbreiding door de provinciale of gewestelijke bebossingsinitiatieven steunen (ondermeer in de door de provincie of het Vlaams Gewest aangeduide zoekzones) onder de randvoorwaarde overleg te plegen met de landbouwsector. Bosuitbreiding aldus voorzien op de heuvelrug en in het gebied Elverdinge-Brielen-Vlamertinge-Galgebossen, vooral op voor de landbouw minder waardevolle gebieden.
- Problematiek van de waterbeheersing, de sanering van vervuild oppervlaktewater en bodemwater op ecologische manieren aanpakken; bedrijven en particulieren dwingen om het afvalwater te zuiveren. Via het vergunningenbeleid nieuwe technieken stimuleren om milieuhinder als vermesting, verzuring, geur- en geluidshinder tegen te gaan.
- Binnen beekvalleien elke nieuwe bebouwing of uitbreiding van bebouwing kritisch beoordelen en een beleid voeren dat uitdoving inhoudt voor de activiteiten die hinderend zijn voor de natuur. De oorspronkelijke loop en oeverbegroeiing van de beken behouden of versterken op ecologisch verantwoorde wijze in samenspraak met de landbouw, natuurverenigingen en overheidsinstanties (beheersovereenkomsten).
- Het globaal natuurbeleid optimaal richten op de totaliteit van de gemeente (= gemeente-overlappend, gebiedsgerichte initiatieven (o.a. ruilverkavelingsgebieden, Z.O.-gordel) zien als actieve promotie van gemeente overlappende initiatieven.
- Algemeen streven naar een kwaliteitsvolle ontwikkeling en valorisatie van natuurwaarden via het GNOP; de vier actieterreinen van het GNOP met betrekking tot landschap en natuur (zie eerder) waarmaken binnen het kader van het milieuconvenant en de vooropgestelde timing.
- De toeristisch-recreatieve voorzieningen en de landbouwbedrijvigheid die ontwikkeld of uitgebreid worden in of nabij de gewenste natuurlijke structuur, dienen met respect voor landschap en natuurwaarden te gebeuren; (een beperkte) milieu-effectrapportage kan daartoe een instrument zijn. Voor bestaande of te verwachten hinder dient in overleg met alle actoren naar adequate oplossingen gezocht te worden.
- Een stand van zaken is uitvoerig opgenomen in het informatief gedeelte (hoofdstuk 4, plannings- en juridische context).



## 5.1.4. De lijninfrastructuren

### 5.1.4.1. *Gewenste ruimtelijke structuur van de lijninfrastructuren*

De gewenste structuur betreffende de lijninfrastructuur betreft enerzijds het invullen van ontbrekende schakels in het netwerk op bovenlokaal en lokaal niveau, anderzijds het optimaliseren van de bestaande infrastructuren.

Ontbrekende schakels.

- een oplossing met betrekking tot het niet bestaan van een aangepaste verbinding Ieper-Veurne dient te worden uitgewerkt
- een oplossing met betrekking tot het ontbreken van een aangepaste verbinding Roeselare-Ieperaanleg van de Zuiderring als vervollediging van de bestaande ringwegen (secundaire wegen type II) rond Ieper

Optimaliseren van bestaande infrastructuren.

- de grootste knelpunten rond de bestaande infrastructuren in het stedelijk gebied betreffen de barrièrewerking voor de zwakke weggebruiker van de binnenring rond Ieper. De continuïteit in verbindingen voor de zwakke weggebruiker dient verzekerd te worden waarbij deze barrières worden weggewerkt.
- de doortochten van Brielen en Elverdinge dienen te worden aangepakt ten einde de verkeersleefbaarheid te verhogen.

### 5.1.4.2. *Beleidsmatige vertaling van de gewenste structuur van de lijninfrastructuren*

Via de opmaak van het mobiliteitsplan zullen de nodige impulsen worden gegeven naar de hogere overheid teneinde op korte termijn tot een oplossing te komen voor de problematiek van het niet bestaan van een aangepaste verbinding Ieper-Veurne. Tevens worden voorstellen geformuleerd voor het herinrichten van kruispunten op de zogenaamde binnenring teneinde de oversteekbaarheid voor de zwakke weggebruiker te verhogen.

Voorstellen zullen worden geformuleerd voor de heraanleg van de doortochten van Elverdinge en Brielen.

In het kader van de eventueel gefaseerde uitbreiding van Bellewaerde moet een duurzame oplossing worden uitgewerkt om het bestemmingsverkeer vlot op de N37 te brengen teneinde de verkeersleefbaarheid op de Frezenberg te herstellen.

Voor de lokale wegen wordt volgende selectie, die in het mobiliteitsplan is bepaald vooropgesteld:

Lokale weg I: lokale verbindingsweg die de verbinding verzorgt tussen verschillende kernen

Lokale weg II: lokale ontsluitingsweg die vooral een ontsluitende functie heeft voor een woonkern of stadsdeel. De doorgaande verkeersfunctie dient er beperkt te worden.

Lokale weg III: de overige lokale wegen

Volgende wegen worden geselecteerd als lokale weg I:

- \* de N308 Poperingseweg (tussen Noorderring en M. Fochlaan) als verbinding van het centrum naar Vlamertinge en Poperinge
- \* de N8 (ten zuiden van de N38) Veurnseweg - M. Haiglaan - J. Capronstraat - M. Fochlaan - R. Colaertplein
- \* de Diksmuidseweg (tussen de N38 en de stedelijke verdeelweg)
- \* de Industrielaan (van N38 tot de stadsverdeelweg met inbegrip van het aansluitend deel Pilkemseweg)
- \* de Komenseweg als verbinding naar Komen
- \* N333 Steentjesmolenstraat als verbinding tussen Poperinge en Elverdinge
- \* de verbinding naar Reninge (Zuidschotestraat, Zuidschotedorp)

Volgende wegen worden geselecteerd als lokale weg II:

- \* de N308 Poperingseweg (tussen de N38 Noorderring en de grens met Poperinge ter ontsluiting van de kern van Vlamertinge en de Brandhoek)
- \* de Vlamertingestraat als plaatselijke verbinding en ontsluiting tussen Vlamertinge en Elverdinge
- \* de A. Rodenbachstraat ter ontsluiting van de industriezone en de kern van Vlamertinge naar de N38
- \* de Krommenelstraat
- \* de Bellestraat
- \* de Ouderdomseweg
- \* de Ruusschaartstraat en Sint-Elooisweg ter ontsluiting van Voormezele
- \* het noordelijk en oostelijk deel van de stadsverdeelweg (Oude Veurnestyraat, Diksmuidseweg, Brugseweg, Kalfvaart, Basculestraat, Meenseweg, K. Steverlynccklaan) ter ontsluiting van het noordelijk en oostelijk stadscentrum
- \* de N332 Zonnebeekseweg enkel ter ontsluiting van deze omgeving
- \* de N313 Brugseweg enkel ter ontsluiting van Sint Jan en omgeving
- \* Kruiskalsijdestraat, Potyzestraat, Groenestraat, Briekestraat, Pilkemseweg
- \* de Maaldestedestraat en de Blauwepoortstraat enkel ter ontsluiting van Zillebeke
- \* de Werviksestraat enkel ter ontsluiting van Zandvoorde en Zillebeke

- \* de Pilkemseweg
- \* de Langemarkseweg
- \* de Middelstraat - G. Lotzstraat voor de ontsluiting van Noordschote
- \* de Steenstraat
- \* Bij de categorisering van de wegen wordt ervan uitgegaan dat de zuidelijke ontsluitingsweg N37b effectief gerealiseerd wordt.

De volgende doortochten zullen, conform het mobiliteitsplan, prioritair worden aangepakt binnen de planperiode:

- \* de N8 te Elverdinge
- \* de N8 te Brielen
- \* de N375 in Dikkebus
- \* de N375 in Ieper (Dikkebusseweg tussen Frezenbergstraat en Oudstrijderslaan)
- \* de N345 in Sint-Jan
- \* de N308 in de Brandhoek
- \* de N8 (Meenseweg) tussen de Kruiskalsijde en de Menenpoort
- \* de N8 te Ieper (Maarschalk Haiglaan)

Tevens wordt vooropgesteld de zones 30 in het stedelijk centrum systematisch uit te breiden en tevens buiten het historisch centrum te gaan voorzien.

Om aan het probleem van de toenemende parkeerdruk tegemoet te komen wordt voorgesteld het parkeerbeleid verder te differentiëren door onder andere de afbouw van lang parkeren in het gebied binnen de vesten en parkings aan de buitenzijde van de vesten te promoten. Om de auto enigszins terug te dringen, wordt het aantal openbare parkeerplaatsen op het huidige peil behouden ( $\pm 1.426$ ) en ondergronds parkeren gestimuleerd waar aangewezen.

Het station wordt gezien als multimodaal knooppunt dat de aantrekkingskracht van het gebruik van het spoor moet verhogen. De frequentie van een aantal treinverbindingen zou moeten verhoogd worden waarbij tevens aandacht uitgaat naar vlottere verbindingen naar Gent en Brussel. Tevens wordt gesuggereerd een vlotte verbinding met Rijsel (HST) te creëren via Komen. Hiervoor zal de stad bij de bevoegde instanties blijven aandringen.

Aansluitend op het stationsgebeuren zal tevens de nodige aandacht uit gaan naar het busvervoer dat dient afgestemd te worden op de gebieden met een lage bevolkingsdichtheid enerzijds (belbus) en op de industriële ontwikkelingen anderzijds met onder andere een vlotte verbinding naar FLV.

Het fietsroutenetwerk, dat in het mobiliteitsplan is uitgetekend, waarbij de hoofdstructuur een verbinding geeft tussen de verschillende deelgemeenten en het centrum, zal verder geoptimaliseerd worden. Langs deze routes verlopen de meeste fietsverplaatsingen. De meeste hoofdroutes vallen samen met de verbindingswegen voor autoverkeer. Bij de uitbouw van fietsvoorzieningen zal prioritaire aandacht uit gaan naar deze hoofdstructuur.

Ook de weg Poperinge-Elverdinge-Boezinge wordt als hoofdroute geselecteerd omwille van de verbindingfunctie naar het kleinstedelijk gebied Poperinge.

Naast de hoofdroutes worden een aantal aanvullende routes ontwikkeld. Een aantal recreatieve routes maken soms deel uit van de aanvullende routes: Ieperleekanaal, verwezen kanaal Ieper-Komen. In de buurten en wijken wordt het netwerk geïntegreerd in de zones 30.

Het centrum wordt verder ingericht gericht op de zwakke weggebruiker en dit zal tevens gebeuren in de dorpskernen.

### **5.1.5. De toeristisch-recreatieve infrastructuur.**

#### **5.1.5.1. *Gewenste ruimtelijke structuur van de toeristisch-recreatieve infrastructuur***

Verdere uitbouw van het attractiepark Bellewaerde als pool voor actieve toeristische recreatie op bovenlokaal niveau met respect voor de aanwezige natuurwaarden en de garanties voor een parkaanleg die geïntegreerd wordt in de omgeving.

Verdere uitbouw van de mogelijkheden voor passieve recreatie gebonden aan het kwalitatieve openruimtegebied met het voorzien van mogelijkheden voor hoevertoerisme en/of kleinschalige toeristische attractiepunten in overleg met de landbouw.

Inspelend op de ontwikkelingen rond FLV zal de vraag naar hotelaccommodatie toenemen. Deze dient in eerste instantie te worden ingevuld binnen het stedelijk centrum van Ieper zodat een synergie kan ontstaan met de bestaande centrumfuncties.

Verdere uitbouw van de mogelijkheden van IFF gekoppeld aan thematische landschapsexploratie.

Verder optimaliseren van de toegankelijkheid en bekendheid van het historisch erfgoed.

Streven naar een grotere toegankelijkheid van bossen waarbij de nodige aandacht uitgaat naar ontsluiting, parkeergelegenheid etc.

#### **5.1.5.2. *Beleidsmatige vertaling van de gewenste ruimtelijke structuur van de toeristisch-recreatieve infrastructuur.***

Teneinde de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken zal dit dienen vertaald te worden in een aantal uitvoeringsplannen enerzijds en in acties anderzijds. Voor de uitbreiding van Bellewaerde zal de opmaak van een uitvoeringsplan -op hoge

bestuursniveau te nemen- noodzakelijk zijn. Voor het voeren van een beleid naar lokalisatie van hotelaccommodaties zal het voorhanden zijnde juridisch kader dienen te worden aangesproken (o.a. bouwvergunning) en eventueel uitgebreid met bouwverordeningen en beschermingsbepalingen.

Voor het verder promoten van het toeristisch potentieel kan verder ingespeeld worden op de opportuniteiten van het netwerk van versterkte steden, de eigen toeristische diensten etc.

## 5.2. GEFORMULEERDE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR PER DEELKERN.

### 5.2.1. HET STEDELIJK GEBIED IEPER.(kaart 2)

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

Minstens de volgende grenzen dienen als harde grenzen van het uitdeinende stedelijk gebied beschouwd te worden (de toekomstige functies die in de huidige open ruimtes tussen de morfologische bebouwing en deze harde grenzen kunnen voorkomen, worden verder beschreven):

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

De morfologische grens van het stedelijk gebied zal op lange termijn echter in noordoostelijke richting voortschrijden door de realisatie van Flanders Language Valley

enerzijds en de uitbreidingsmogelijkheden voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen rond de ziekenhuiscampus Jan Yperman anderzijds.

De zuidelijke grens is net als de noordelijke grens evoluerend: door de aangekondigde aanleg van de Zuiderring wordt de zuidelijke uitbreiding van zowel de site Picanol als de dagrecreatiezone mogelijk gemaakt en derhalve opgenomen in het stedelijk gebied.

- \* Als (structuurondersteunend klein)stedelijk gebied heeft Ieper een belangrijke rol te spelen in het creëren van ruimte voor een bijkomend aanbod aan woningbouw, aan de stedelijke voorzieningen en aan economische activiteit t.b.v. de consolidering en de versterking van het stedelijk functioneren.

- Wat betreft het opvangen van de woningbehoefte dient volgens het RSV de bestaande verhouding van 1991 van het woongelegenhedenbestand tussen de stedelijke gebieden en de (deel)gemeenten die tot het buitengebied behoren, ten minste gehandhaafd te worden. Voor Ieper bedroeg deze verhouding 58,4% - 41,6%. In overleg met de Vlaamse overheid wordt een verhouding van 60/40 naar voor geschreven als streefdoel (cfr. beoordeling woningbehoeftestudie). Volgens deze laatste verhouding blijkt uit de berekende woningbehoeftestudie dat voor de deelgemeente Ieper (quasi gelijk te schakelen met het stedelijk gebied) de groei van de woningvraag op ± 618 eenheden geraamd wordt voor de periode 1997–2007.

Ten gevolge nieuwe grootschalige ontwikkelingen van (stedelijke)economische activiteiten kan een bijkomende woningvraag ontstaan. Zo wordt het effect van de ontwikkelingen van FLV onderkend. Indien de directe tewerkstelling zal toenemen zoals verwacht, kan op korte termijn (binnen de 5 jaar) daardoor een bijkomende woningvraag ontstaan. Deze behoefte werd voor Ieper berekend op 100 à 200 eenheden en zal maximaal in het stedelijk gebied worden voorzien. Door dit effect zal de woningenverhouding tussen het stedelijk gebied en het buitengebied inde toekomst stijgen en zal de globale 60/40 verhouding moeten worden bijgestuurd (bv. 65/35).

Eind 1997 waren er in Ieper-stad 364 onbebouwde kavels beschikbaar in goedgekeurde verkavelingen. Momenteel (situatie 1 februari 1999) is er nog een aanbod van 289 kavels. Binnen de woonzone blijft nog ca. 30 ha in reserve als potentieel (onverkavelde) bouwgrond. Zowel de loten in goedgekeurde verkavelingen als de reserve potentiële bouwgrond komen niet onmiddellijk op korte termijn allen samen op de markt.

De toenemende appartementsbouw (zie informatief gedeelte) impliceert woonverdichting en draagt bij tot het 'verstedelijken' van het stedelijk gebied. Om de draagkracht van de stedelijke leefomgeving niet aan te tasten (verkeer, binnentuinen, bezonning, historische context, ...) zal deze evolutie blijvend kritisch worden beoordeeld.

De woningenleegstand is beperkt te noemen. Zo waren er eind 1997 een 49-tal panden in de leegstandslijst opgenomen. Twintig van die woningen waren verwaarloosd. Wat betreft sociale huisvesting zijn er projecten voorzien (tot 2005) die in totaal een 200-tal woningen betreffen.

Dit betekent dat op korte termijn (binnen de eerste 5 jaar) er aan de woningbehoefte kan worden voldaan, mits het verder stimuleren van inbreidings- en renovatieprojecten en het creëren van bijkomende woongelegenheden in de nog resterende niet verkavelende woongebieden.

Volgende ontwikkelingsperspectieven worden voor het stedelijke woonvormen naar voor geschoven. In zijn algemeenheid blijft het principe van gebundeld deconcentreren van verschillende woningtypen in het perifere stedelijk gebied gehandhaafd. M.a.w. zal gestreefd worden om de verschillende types van verkavelingen (tot  $\pm 4$ ha) verspreid te laten voorkomen in het stedelijk gebied.

Het binnenstedelijk gebied (intra muros) behoeft een specifieke aanpak. In het licht van de gestelde doelen (zie supra) zal een bouwverordening worden uitgewerkt waarin zowel de context van wederopbouw als de beoordeling van bestemmingswijzigingen aan de orde zijn. In centrumstraten met gemengde functies moet ervoor gezorgd worden dat altijd de woonfunctie aanwezig blijft. In de binnenstad is reeds 15 jaar lang een tendens van woonverdichting aanwijsbaar. Appartementbouw enerzijds en 'huisjesmelkerij' anderzijds liggen hier aan de basis. Appartementbouw kan verder als woonvorm worden aanvaard, evenwel rekening houdend met de architecturale context ("de maat van de straat", "behoud van wat goed is") en met de urbanistische context. Binnengebieden voor woonblokken moeten zoveel mogelijk van bebouwing worden gevrijwaard zodat privaat stedelijk groen tot zijn recht komt. Parkeergelegenheid (één stalplaats per woning) wordt waar mogelijk ondergronds gebracht. Om de verkeersleefbaarheid te verhogen zullen alle woonstraten in principe in de zone 30 worden opgenomen.

In het perifere gebied onderscheiden zich drie concentratiegebieden van reserves (s.l.) aan "bouwgrond". In het westen  $\pm 15$ ha gelegen in woongebied, in het noorden  $\pm 10$ ha, in het oosten  $\pm 25$ ha (5ha woongebied en 20 ha woonuitbreidingsgebied).

Voor het westelijke reservegebied wordt gestreefd een gemiddelde woningdichtheid van 20 woningen/ha te halen (160 woningen op gemiddeld 435 m<sup>2</sup> kaveloppervlakte). Ten aanzien van het massieve stuk woongebied grenzend aan de Capucienenstraat zijn nog geen bijgestuurde ontwikkelingsperspectieven vooropgesteld (open bebouwing bpa Westsector). Aansluitend aan de woonzone Ter Olmen is in '94-'95 een speelbos (9 ha) aangeplant. Binnen een 5-tal jaar kan dit als dusdanig worden gebruikt.

De reserves woongebied in het noorden van de stad hebben duidelijke potenties naar hoge dichtheden toe. De meerlagige bebouwingsbouw is via een stedenbouwkundig voorschrift mogelijk gemaakt. In ongeveer 5 ha zal een woondichtheid van 80 tot 120 woningen/ha worden gerealiseerd. In de reserve grenzend aan de Velodroomstraat zullen –gelet op de vastgestelde ordening- dichtheden van 11 à 15 woningen/ha worden bereikt. In dit stadsdeel komen verspreid en geënt op de zachte verbindingen, openbare groenzones voor.

De reserve aan woongebied in het oosten is eerder beperkt. De woongebieden ten noorden van Picanol (cfr. bpa Kasteelwijk) hebben een gemiddelde dichtheid van max. 20 woningen/ha. Om evenwel in een voldoende gedifferentieerd aanbod te voorzien en gelet op het feit dat residentiële kavels in Ieper in onvoldoende mate in verkavelingen aanwezig zijn, wordt voorgesteld om op korte termijn het woonuitbreidingsgebied tussen de Meenseweg en de Zuiderring planologisch te ontsluiten voor residentiële bebouwing ( $\pm 1.500$ m<sup>2</sup>/kavel).

Het woonuitbreidingsgebied tussen de sociale verkaveling van Hovelandpark (Ons Onderdak) en de Zonnebeekseweg wordt in principe niet aangesneden tijdens de



planperiode. Niettemin wordt gesuggereerd om er enige segregatie van woningtypes te voorzien, in het bijzonder op deze gronden grenzend aan de sociale verkaveling. Verder is het aangewezen te onderzoeken of het niet wenselijk is een verzorgend centrum met winkel/horeca en diensten te voorzien in dit gedeelte van de (toekomstige) stad. Indien toch zou blijken dat goedgekeurde verkavelingen onvoldoende snel op de markt komen en/of onverkavelde woongebieden zoals aangeduid op het gewestplan niet worden verkaveld of bebouwd en er dus een tekort dreigt aan aanbodzijde, moeten maatregelen genomen worden om dit te stimuleren. In de eerste plaats wordt hier een uitbreiding van de bestaande fiscale maatregelen voorgesteld.

Indien op langere termijn toch een tekort aan woonzones zou ontstaan –bijvoorbeeld in het licht van onverwachte effecten vanwege FLV- kan het woonuitbreidingsgebied tussen de Meenseweg en de Zonnebeekseweg, invullende van zuid naar noord en rekening houdend met het aldaar gelegen leefbaar landbouwbedrijf, worden aangesneden. Aansluitend hierbij kan het oostelijk gelegen agrarisch gebied tot aan de Kruiskalsijde als zoekzone op lange termijn worden aangeduid.

- Naast de realisatie van het reservegebied voor industriële uitbreiding (volgens het gewestplan), noordwaarts van de regionale bedrijventerreinen langsheen het Ieperleekanaal ( $\pm 60$ ha), blijkt uit de behoefte-raming voor het stedelijk gebied een brutovraag van ca. 75 ha bijkomende behoefte te bestaan voor de periode 1997-2007. Het volgende gebied kan deze vraag beantwoorden:

Aansluitend met de regionale bedrijvigheidsstrip langsheen het Ieperleekanaal kan oostwaarts daarvan een uitbreidingszone worden voorzien.

Er dient evenwel in noordelijke richting een adequate groenbuffer tussen de bedrijvenstrip en de kern Boezinge voorzien te worden, opdat deze de kern niet zou vergroeien met het stedelijk gebied van Ieper. Het is een uitdrukkelijke beleidskeuze dat Boezinge in zijn ruimtelijk voorkomen afzonderlijk van Ieper functioneert.

Er bestaat een moeilijk te begroten behoefte aan lokale bedrijventerreinen in Ieper. Naast de daartoe geëigende zones (o.a. ambachtelijke zone Potyze en Rijselsepoort), kan deze behoefte bij voorkeur worden ingevuld op de onbebouwde perceel(delen) nijverheidsgrond tussen de stad en de N38.

Aan de toekomstige Zuiderring en het industriegebied waar Picanol-Proferro gevestigd is, *wordt* eveneens een zone gereserveerd voor uitbreiding van Picanol-Proferro of voor aan Picanol-Proferro gerelateerde bedrijven.

Het bedrijventerrein aan de Zonnebeekseweg -enerzijds geconfronteerd met een zonevreemd bedrijf en anderzijds een leegstaand bedrijfsgebouw- kan een vestigingsplaats zijn voor lokale bedrijven en bij voorkeur een para-agrarische bedrijvigheid opnemen.

Naast deze bedrijvigheid is er het FLV-project (zie ruimtebehoefte, hfst. 5) in volle ontwikkeling.

- Naar winkelvoorzieningen toe wordt het stadscentrum van Ieper gezien als de belangrijkste concentratie die bestendig en versterkt dient te worden. De weinige

bestaande kleinhandelsconcentraties in de periferie zullen in omvang beperkt blijven en zich enkel op het buurt- en wijkniveau richten, zodat het centrum haar rol als “inkoopstad” volwaardig kan spelen voor de Ieperling als ook voor de bewoners van de omgevende regio.

Complementair aan de verruiming van het aanbod in de historische binnenstad, wordt een gecontroleerde bundeling van grootschalige winkelinfrastructuur op de twee daartoe bestemde zones aan de Mlk. Haiglaan en de Rijselsepoort bestemd, waar de eerste zone volledig is bezet. De realisatie van de Rijselsepoort wordt gestimuleerd. Dergelijke inplantingen voorkomen versnippering en banalisering van het perifere gebied (invalswegen).

Zo ook zal bij elke bestemmingswijziging van een gebouw, de impact op het stedelijk functioneren en de geformuleerde ontwikkelingsperspectieven worden geëvalueerd: de verbanking van de Grote Markt zal worden doorgelicht in functie van de ontwikkelingsperspectieven (zie sectorale doelen) van de horeca- en winkelfunctie aldaar. De verdere franchisering van winkelvoorzieningen (verketening) zal slechts worden toegestaan in functie van hun belang voor het bestaand kleinschalig winkelapparaat. Het instrument van de bouwvergunning laat toe elke aanvraag in deze context te beoordelen.

- \* Wat betreft de ontwikkeling en de versterking van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied kunnen FLV, de stationsbuurt, de omgeving van de haven en de Jan Ypermancampus als projecten van strategisch belang worden afgelijnd.
  - Flanders Language Valley heeft een niet te ontkennen economisch potentieel. Heel wat hoogtechnologische bedrijven zijn er reeds gevestigd en zullen zich verder vestigen. Zgn. spin off's zoeken zich eveneens een plaats in Ieper. Via een ruimtelijk inrichtingsplan is de ordening van de zone vastgelegd. Het betreft een strak stedenbouwkundig concept naar ruimtelijk voorkomen. De organisatie (logistiek, dienstverlening, ...) van de zone is op zichzelf gericht. Het centrale dienstgebouw bundelt deze functies. Er wordt verwacht dat bij toenemende dynamiek, het stedelijk gebied van Ieper –meer dan nu het geval is- zal worden aangesproken om een aantal (economische, verzorgende) functies op te nemen. Deze functies hebben onmiskenbaar een ruimtelijke component. Deze te verwachten evolutie moet worden gestuurd waar mogelijk. Drie uitgangspunten zijn daarbij van belang:
    1. De FLV-zone moet zo efficiënt mogelijk worden opgenomen en bij voorkeur plaatsbieden voor de doelgroep hoogtechnologische bedrijvigheid gericht op taal- en spraaktechnologie, artificiële intelligentie en/of telecommunicatie.
    2. Eventuele uitbreiding van FLV moet in de eerste plaats gebeuren door het opnemen van (onbebouwd) bedrijventerrein op de as tussen FLV en Ieper-centrum. Aan beide zijden van de Industrielaan zijn daartoe aanwijsbare potenties aanwezig.
    3. Verzorgende functies (bv. restauratie, hotelaccommodatie, handel, ...), voorzover deze niet zijn gericht op de directe dagdagelijkse noden van de bedrijven en/of werknemers van de campus zijn te situeren in de stadskern van Ieper.

In deze context spreekt het voor zich dat de bestemmingsfunctie en inrichting van de Industrielaan wordt herbekeken. Een aanzet is daartoe reeds gegeven met de realisatie

van het rondpunt t.h.v. de Pilkemseweg. Het bpa Ieperleekanaal zal als uitvoeringsplan worden aangepast teneinde in te spelen op de geboden uitdagingen en kansen.

- Aansluitend op de projectzone FLV – Industrielaan is het gebied aan de verwezen binnenhaven. Het eindpunt van het Ieperleekanaal (waar Oostkaai, Westkaai, Polenlaan en Diksmuidseweg samenkomen), biedt duidelijk potenties naar geconcentreerde woonvormen (80 à 120 woningen/ha) en waterrecreatie (aanlegplaats, toertochten).  
Door een kwalitatieve opwaardering van deze gewezen poort tot de stad, kan een ideale toplocatie voor wonen worden tot stand gebracht (combinatie van het wijds watervlak en stapelbouw). De strategische ligging van dit “waterfront” tussen binnenstad en FLV is in de context van het gestelde omtrent FLV niet onbelangrijk.
- In het kader van de zich manifesterende tendens binnen de gezondheidszorg om het bestaand aanbod bestuurlijk te centraliseren, specialisaties selectief te spreiden en finaal ook bedden ruimtelijk te bundelen, wordt gesteld dat ter zake de locatie in Sint-Jan zeer gunstige ontwikkelingsperspectieven biedt. Er is niet alleen het gegeven van de juridisch-planologische reserve aan een gepaste bestemmingszone. De locatie ligt eveneens gunstig t.o.v. het wegennet (N38 – A19) die de site snel en goed bereikbaar maken voor het verzorgingsgebied. De nabijheid van FLV biedt perspectieven tot het ontwikkelen van een synergie. Voor de zone rond de ziekenhuis-campus Jan Yperman is het met betrekking tot de uitbreidingsmogelijkheden op de omgevende gronden die bestemd zijn als gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen, aangewezen om een inrichtingsplan op te maken. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de ruime woonomgeving en het scheidend vermogen van de Bellewaardebeekvallei tussen de stad enerzijds en Sint-Jan anderzijds. Ook moet een voldoende massieve buffer aanwezig blijven tussen het dorp Sint-Jan en de campus.
- De stationsbuurt is een scharnier tussen de historische binnenstad met het vestinggebied en het perifere woongebied van de westsector waarop belangrijke functies zijn geënt. Openbaar vervoer (trein, bus), gemotoriseerd verkeer (rijdend, geparkeerd), en zwak verkeer zijn er geconcentreerd aanwezig. Het spoor treedt op als ruimtelijke barrière tussen de twee vernoemde stadsdelen. Een betere integratie van de verschillende functies en bestemmingen zullen bijdragen tot een leefbaarder stadsdeel. Bij het totstandkomen van een strategisch plan voor de stationsomgeving, zijn volgende aandachtspunten van belang:
  1. De verschillende openbare vervoerssystemen moeten maximaal op elkaar worden afgesteld teneinde het gebruik ervan te optimaliseren. Bij de herinrichting van het plein moeten loopafstanden voor passagiers tot een minimum worden beperkt. Wachtplaatsfaciliteiten worden verbeterd. Ondersteunende voorzieningen die niet gericht zijn op de reizigers moeten in principe worden gemedend.
  2. De verkeersveiligheid en –leefbaarheid t.h.v. de Oudstrijderslaan – R. Colaertplein en Mlk. Fochlaan moeten door de herinrichting van de site worden verbeterd;
  3. In het parkerend verkeer onderscheiden we 4 types: a) de langparkeerder (pendelaars), b) de kortparkeerder (winkelbezoeker), c) de bewoner en d) het toeristisch verkeer. Verder onderzoek moet uitmaken hoe de verschillende types

ruimtelijk kunnen worden gescheiden en hoe –in functie van de noden- de respectieve parkeergelegenheden moeten worden ingericht. Zowel de parking op de Esplanade, het potentieel aanwezig op de NMBS-gronden en dit op de Veemarkt, moeten hierbij in rekening worden gebracht.

4. De relatie tussen de binnenstad en zgn. westsector kan worden verbeterd door de realisatie van een voetgangers/fietsverbinding onder of aan het spoor t.h.v. station. De moeilijke kruispunten/spoorovergangen aan de Dikkebusseweg en de Poperingseweg worden daardoor door voetganger/fietser vermeden.
  5. Het potentieel van de site moet worden aangesproken om andere stedelijke functies te lokaliseren.
- \* Uiteraard dienen de volgende belangrijke voor de natuur (en mede voor recreatie en/of cultuur) structuurbepalende elementen bestendig te blijven in hun behoud
  - \* Als belangrijkste structuurbepalende groenelementen in het stedelijk gebied zijn de stadsvesten en –grachten (omwalling), het verwezen kanaal, de stadsparken, :het privaat groen, verlaten spoorwegbeddingen en het web van laanbeplanting aan te duiden.

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

Door het instandhouden van de laanbeplanting langs de Wieltjesgrachten (notelaars) en de Milk. Plumerlaan (kastanjebomen) en de wil om de Maloulaan her aan te leggen, zal de groenlus rond de binnenstad gefinaliseerd worden.

Het verwezen kanaal, dat recent een bijkomende (ondergrondse) waterhuishoudkundige functie heeft opgenomen penetreert het perifere stedelijke gebied. Naast de waterbergingsfunctie van het kanaal heeft het jaagpad een belangrijke functie voor zacht verkeer. Enkel t.h.v. de Tulpenlaan en de Oude Vaartstraat is gemengd verkeer aanwezig. Door het nastreven van minimale waterpeilschommelingen, een op natuurontwikkeling gericht beheer (maaïen, reiten), kan de attractiviteit en de vroegere natuurwaarden ervan (zie GNOP) worden hersteld en/of toenemen.

Twee verlaten spoorwegbeddingen zijn structurerend op stedelijk gebied. De spoorwegbedding Ieper-Torhout verzorgt in de eerste plaats een fietsverbinding tussen de

noordwestelijke sector en de stationsbuurt. Deze verbinding moet blijven bestaan. Ze is in groen ingekleurd. De verwezen spoorwegbedding Ieper-Roeselare heeft belangrijke natuurlijke potenties omwille van het verzonken, nooit gebouwde overslagstation. In het kader van de eventuele realisatie van de residentiële verkaveling zal deze massieve groenbuffer als scheiding tussen de woonfunctie en de verkeersfunctie optreden.

Ieper heeft twee mooi verzorgde stadsparken die als rustpunt in de stad in hun huidige voorkomen zullen blijven functioneren.

In het kader van de verbetering van de stedelijke omgeving wordt verder aandacht besteed aan het openbaar groen. Bij elke renovatie wordt op verantwoorde wijze stedelijk groen ingebracht. Daarbij worden 3 uitgangspunten voor ogen gehouden; verfraaiing, wensen van bevolking en de verkeersveiligheid. Bij de realisatie van verkavelingen zal eveneens net als vroeger de groenaanleg een aandachtspunt zijn. Naargelang de grootte en het belang van de verkaveling wordt speelinfrastructuur en de mogelijkheid tot het realiseren van zachte verbindingen gericht op het stadscentrum als last opgelegd waardoor een dicht web van alternatieve routes tot stand wordt gebracht. Op middellange termijn wordt verwacht dat de verbinding langs de Ieperlee tot stand wordt gebracht (bpa Noordsector A) en de fietsverbinding tussen het rondpunt Kruiskalsijde en de Kasteelwijk (bpa's Zuiderring – Kruiskalsijde II).

Zoals in de globale doelstellingenformulering reeds gesteld, moet het privaat groen -in het bijzonder in het binnenstedelijke gebied- de nodige aandacht verkrijgen. Door de toenemende mobiliteit en de aanhoudende druk om in de binnenstad meergezinswoningen te bouwen, werden in het verleden de binnengebieden al te gemakkelijk aangesproken om er garagecomplexen neer te poten. Deze tendens moet worden gekeerd. Om de auto enigszins terug te dringen, wordt het aantal openbare parkeerplaatsen op het huidige peil behouden ( $\pm$  1.426) en ondergronds parkeren gestimuleerd waar aangewezen.

Minder betekenisvol zijn de in het stedelijke gebied (eertijds zo belangrijke) inlopende beken: de Ieperlee is overwelfd, zijn water is ondergronds omgeleid rond de stad. Ook de Bellewaardebeek is tussen de Pilkemseweg (Sint-Jan) en zijn monding in het kanaal eveneens overwelfd. Deze situaties zijn onomkeerbaar. De Vijverbeek, in de bpa's Westsector en Posthoornwijk bestemd als structurerend groen, is de voedende beek voor de stadsgrachten. Ze maakt de link tussen openruimte (fietspad richting Dikkebus) en de stad.

- \* Ten aanzien van de vrijetijdsbeoefening -al dan niet in clubverband- wordt het aanbod vanwege de stedelijke sportdienst zo veel mogelijk gecentraliseerd op de site van de Kasteelwijk. Bijkomende openluchtinfrastructuur wordt aldaar voorzien. De uitbreiding kadert in de ruimtelijke ontwikkeling van het stedelijk gebied. De zone die direct aansluit bij de stadskern, wordt bereikbaar vanuit het noorden en het oosten. Een directe verbinding met de binnenstad wordt voorzien door de realisatie van een brug over de Vesten waardoor de schooljeugd, fietsers en voetgangers de zone vlug kunnen bereiken en het gebruik van de wagen *of bus* voor hen niet langer noodzakelijk is.
- \* De toeristische troeven van de regio zullen op een gebundelde wijze –en dus voornamelijk in de stadskern- worden uitgespeeld met respect voor het historisch en het natuurlijk erfgoed, teneinde naar tewerkstelling en exploitatie van het cultureel potentieel meerwaarden te creëren. Ondermeer het succes van het In Flanders Fields Museum moet een blijvende troef

zijn voor de stad en de regio. Samen met de andere musea, de bibliotheek, het archief, het cultureel centrum en de scholen zullen de zich in de marge groeiende initiatieven ontwikkelingskansen krijgen. Het potentieel van het vestinggebied zal worden uitgediept en onder andere geconcretiseerd in de realisatie van de Vestingroute. Ieper, als hoofdstad van de Westhoek, ondersteunt hierbij haar centrumfunctie t.a.v. het omliggende verzorgingsgebied en zal graag inspelen op zich aandienende opportuniteiten. Ze zal in samenspraak met andere centrumsteden invulling geven aan het project Anno 02.

### 5.2.2. VLAMERTINGE – BRANDHOEK.(kaart 4 en 5)

In het te voeren beleid binnen de kernhiërarchie wordt Vlamertinge gezien als een hoofddorp met een functionele specialisatie naar wonen en werken toe.

Daarom wordt naar de gewenste ruimtelijke structuur de nadruk gelegd enerzijds op het behoud en de versterking van een kwalitatieve woon- en leefomgeving en anderzijds naar de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen.

- \* Binnen de gewenste ruimtelijke structuur van de hoofddorpen kan volgens de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen een bijkomende zone worden bestemd voor lokale ondernemingen van maximaal ca. 5 ha per geselecteerd hoofddorp. Wegens de huidige grootte, het voorzieningenniveau, de ligging en de ontsluiting van Vlamertinge op de as Poperinge-Ieper en specifiek de zeer goede situering van het bestaande bedrijventerrein tussen de kern en de N38, wordt ervoor geopteerd om de bijkomende behoefte voor lokale ondernemingen hoofdzakelijk op te vangen naast de bestaande goed ontsloten KMO-zone Hoge Akkerweg. Zoals blijkt uit de behoefteaming dient voor Vlamertinge binnen de planperiode een bijkomend aanbod te worden gerealiseerd van 2,4 à 6,4 ha.

Gezien de specifieke situatie van Ieper wordt voor Vlamertinge als hoofddorp een ruimer aanbod aan ambachtelijke bedrijventerreinen vooropgesteld; gezien de ruimtelijke context (geïsoleerde ligging voor landbouw, goede verkeersontsluiting naar de N38) kan er een aanbod van ca. 10 ha gecreëerd worden waarvan 5 ha wordt voorzien binnen de planperiode. Indien blijkt dat na de planperiode een bijkomende behoefte ontstaat wordt voorgesteld deze tevens op deze locatie te voorzien. Dit nieuwe aanbod dient gefaseerd aangesneden te worden, gesitueerd oostwaarts van de bestaande KMO-zone tussen de N38, de spoorweg en de beekvallei van de Vuile Beek. Gezien het om lokale ondernemingen gaat, worden de percelen beperkt qua grootte (bv. kleiner dan 3000 m<sup>2</sup>). Om de toekomstige uitbreidingskansen in Vlamertinge (ook na de planperiode) niet te bezwaren wordt voor een aantal andere hoofdkernen geen bijkomend aanbod voorzien (o.a. Elverdinge).

Wat betreft het industriegebied Krommenelst, gesitueerd aan de Dikkebusseweg/Krommenelststraat in de deelgemeente Vlamertinge, wordt buiten de bestaande ruimteïnnamen slechts een beperkte ruimtelijke uitbreiding geïnviseerd voor de bestaande bedrijvigheid bij wijze van een smalle uitbreidingszone (bv. 30m m.i.v. een bufferzone). De niet opgenomen oppervlakte kan als landbouwgebied worden bestemd en als dusdanig bestemd.

- \* De indicatieve raming van de woningvraag, als een nettoresultaat van het voorzien in de eigen woonbehoefte van de deelgemeente, wordt voor de periode 1997-2007 voor Vlamertinge op een 105-tal wooneenheden berekend. Eind 1997 waren er in Vlamertinge nog 85 onbebouwde kavels beschikbaar in goedgekeurde verkavelingen. Momenteel (situatie 1 februari 1999) blijven daar nog 45 kavels van over. Binnen woongebied (met landelijk karakter) blijft nog ca. 2,4 ha in reserve als potentiële bouwgrond. We stellen vast dat in het buitengebied binnen de planperiode 160 bijkomende wooneenheden dienen te worden gerealiseerd in woonuitbreidingsgebied. Er wordt vooropgesteld dat, door het streven naar hogere realisatiegraden (door onder andere initiatieven van woonverdichting), hiervan 75 % moet gerealiseerd worden binnen de

planperiode. De indicatieve raming van de woningvraag, als een nettoresultaat van het voorzien in de eigen woonbehoefte van de deelgemeente, wordt voor de periode 1997-2007 voor Vlamertinge op een 108-tal wooneenheden berekend.

Eind 1997 waren er in Vlamertinge nog 85 onbebouwde kavels beschikbaar in goedgekeurde verkavelingen. Momenteel (situatie 1 februari 1999) blijven daar nog 45 kavels van over. Binnen woongebied (met landelijk karakter) blijft nog ca. 2,4 ha in reserve als potentiële bouwgrond. Het geraamde tekort aan woongelegenheden voor Vlamertinge bedraagt 151 eenheden waarvan volgens de proportionele toebedeling per kern 30 woongelegenheden (tabel 75 informatief gedeelte) in woonuitbreidingsgebied dienen gerealiseerd te worden binnen de planperiode. Het bestaande potentieel aan woonuitbreidingsgebied te Vlamertinge biedt ruimte voor ca 27 woongelegenheden. Er wordt voor geopteerd om de evolutie nauwgezet te volgen en ernaar te streven de bijkomende behoefte in te vullen binnen de mogelijkheden van het bestaande woonuitbreidingsgebied, na planologische ruil.

Wat betreft de versterking en de ontwikkeling van de woon- en leefomgeving kunnen de volgende zaken als strategische aandachtspunten beschouwd worden.

- De bestemde woongebieden dienen gefaseerd aangesneden te worden met aandacht voor de waterlopen of beekvalleien die in het straatbeeld of in het openbaar domein geïntegreerd kunnen worden. Zo kan daarbij aandacht besteed worden aan het creëren van beekbegeleidende beplanting en van parallel lopende wandel- en fietspaden langsheen de oever. Een voorbeeld daarvan is de verkaveling Pottelhoek die ten aanzien van de Vuile Beek zo ingericht kan worden.
- Om in de toekomst aan de woningbehoefte door autonome groei te voldoen, worden een tweetal zones naar voor geschoven die als ruilgebieden kunnen fungeren.

Enerzijds is er een agrarisch gebiedje, geïsoleerd tussen de Poperingseweg en de Vuile Beek, aansluitend bij een verkaveling. Daar bevindt zich een leegstaand landbouwbedrijf. Gezien de ligging aansluitend aan de kernbebouwing en naast een recente verkaveling en de begrenzing door de beekvallei, kan de ontwikkeling van dit gebiedje als een kernopvulling worden beschouwd. De aanwezige groenelementen dienen dan in de nieuwe woonzone geïntegreerd te worden zodat daar een kwalitatieve woonomgeving kan ontstaan.

Anderzijds kan een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied nabij het kasteel Du Parc, dat vanuit landschappelijk oogpunt als waardevol moet worden beoordeeld, bij ontwikkeling van het voorgaande dan in vraag gesteld worden (ruimtebalans). Het kan daarom beter het huidige gebruik als landbouwgrond behouden en hoogstens op lange termijn als potentiële zoekzone voor wonen (met landelijk karakter) aanzien worden.

Gezien de plaats van Vlamertinge in de kernenhierarchie en de stedenbouwkundige context van Vlamertinge, is langs de Poperingseweg en kant Bellestraat ruime mogelijkheid om in meerlagige appartementsbouw te voorzien (2 à 3 bouwlagen). Kansen zullen worden aangegrepen om deze woonvormen te stimuleren.

- De verkeersonveiligheid van de Noorderring (N38) is een probleem; prioritair dienen aan de oversteek van deze weg t.h.v. de Bellestraat die een verbinding vormt tussen de Vlamertingse kern en het woonlint gesitueerd buiten de Noorderring, maatregelen



genomen te worden om de veiligheid van de zwakke weggebruiker te verhogen. Hetzelfde geldt voor de oversteekplaats van de Albrecht Rodenbachstraat naar de Krommenelststraat ten aanzien van het woonlint Geitenhoek.

Ook in de Brandhoek, versnipperd door 3 parallel lopende lijninfrastructuren (N38, Poperingseweg, spoorlijn) vormt de N38 een risicovolle barrière die de kern doorklieft. Ook hier moeten aan de oversteek van de Kleine naar de Grote Branderstraat maatregelen genomen worden in functie van de verhoging van de verkeersveiligheid. Het noodzakelijk overleg met de wegbeheerder zal worden verder gezet.

- De Poperingseweg heeft haar functie als verbindingsweg in de Brandhoek verloren. Haar functie als woon- en leefstraat dient hersteld te worden door een adequate herinrichting.
- Het tweetal aanwezige zonevreemde bedrijven in de Brandhoek dienen via een uitvoeringsplan geëvalueerd te worden zo ze zouden wensen uit te breiden.
- De beekvalleien Kemmelbeek en Vuilbeek doorsnijden de dorpskern van Vlamertinge. Ten noorden van de Poperingseweg zijn ze dragers van natuurwaarden en hebben een maatschappelijke functie als openbaar groen en/of verbindingssas van zacht verkeer. Deze waarden zullen worden geoptimaliseerd (zie supra). Het open ruimte gebied tussen de dagrecreatiezone en het 19<sup>de</sup> eeuwse kasteelpark aan de Hospitaalstraat zal binnen de planperiode slechts deels worden opgenomen als woonuitbreidingsgebied. De landschappelijke en ecologische waarde van het kasteelpark wordt er gehandhaafd. Een deel van de Galgebossen, recent verworven door het Vlaams gewest, wordt ingericht als speelbos. Het planontwerp van het rusthuis 'Wintershoeve' voorziet in een kwaliteitsvolle architectuur, groenelementen, wandelpaden en een parkje zullen de leefomgeving in dit deel van de dorpskern verbeteren. Een zachte as tussen de Kasteelweg en de Poperingseweg zal worden tot stand gebracht.
- Teneinde in de toekomst de dorpskern van overstroming te vrijwaren, zal worden onderzocht of geen wachtbekken kan worden voorzien stroomopwaarts Vlamertinge. Bijkomende bergingscapaciteit kan eveneens worden voorzien in het kader van het project irrigatiebekken (5-b, provinciaal initiatief) ten noorden van de Jan de Cerfstraat. De inrichting van dit bekken moet worden ontworpen overeenkomstig het vademecum natuurtechniek m.b.t. de inrichting van waterlopen en de natuurtechnische milieubouw. Deze ecologische toetsing zoals gesteld in het provinciaal milieubeleidsplan 1999-2002, is hiermee verzekerd. Medegebruik voor
- het bekken zal onderzocht worden in overleg met de initiatiefnemer.

In het kader van de realisatie van de sociale verkaveling tussen de Brielensestraat en de Vuile Beek is voldoende ruimte open gelaten om deze beek een natuurlijkere loop te geven. Beekbegeleidende (riet)vegetaties zullen worden aangeplant op korte termijn (zie supra).

### 5.2.3. ELVERDINGE.(kaart 6)

In het te voeren beleid binnen de kernhiërarchie wordt Elverdinge gezien als een hoofddorp met een functionele specialisatie naar wonen toe.

Daarom wordt naar de gewenste ruimtelijke structuur toe de nadruk gelegd enerzijds op het behoud en de versterking van een kwalitatieve woon- en leefomgeving en anderzijds naar de ontwikkeling van nieuwe kwaliteitsvolle woonzones.

- \* Wat betreft de versterking en de ontwikkeling van de woonomgeving kunnen de volgende zaken als strategische aandachtspunten beschouwd worden:
  - De doortocht van de N8 doorheen de dorpskern dient heringericht te worden zodat de (verkeers)leefbaarheid en de verkeersveiligheid verbeterd worden. Daartoe zal met de wegbeheerder worden overlegd.
  - Er wordt vastgesteld dat in het buitengebied binnen de planperiode 160 bijkomende woonegelegenheden dienen te worden gerealiseerd in woonuitbreidingsgebied. Er wordt vooropgesteld dat, door het streven naar grotere realisatiegraden, hiervan 75% moet gerealiseerd worden binnen de planperiode. Voor Elverdinge wordt vastgesteld dat voor de realisatie van 18 bijkomende woonegelegenheden de aansnijding van woonuitbreidingsgebied noodzakelijk is (tabel 75 informatief gedeelte proportionele toedeling van het saldo te realiseren in buitengebied). De bestaande, nog niet gerealiseerde, oppervlakte aan woonuitbreidingsgebied biedt de mogelijkheid om ca 34 woonegelegenheden te realiseren uitgaande van een dichtheid van 15 wo/ha.
  - Om in de toekomst aan de woningbehoefte door autonome groei te voldoen, worden een drietal alternatieven naar voor geschoven.
    - 1) In het woonuitbreidingsgebied Heidestraat is naast de nieuwe verkaveling ca. 2,4 ha woonuitbreidingsgebied aanwezig. Dit is enerzijds versnipperd en moeilijk ontsluitbaar en anderzijds gelegen in de periferie van het dorp. Aansnijding van dit resterende deel zou tot de verdere tentakelvormige uitbreiding van de bebouwde ruimte leiden en is niet gewenst. De resterende delen woonuitbreidingsgebied kunnen herschikt worden tot een bruikbaar en op termijn optimaal te verkavelen geheel. Het dan niet meer in te nemen woonuitbreidingsgebied kan zijn huidig landbouwgebruik behouden ten einde de ruimtebalans te respecteren.
    - 2) In het gebied dat zich situeert tussen de Veurnseweg en de Hanebroekweg en volgens het gewestplan als parkgebied bestemd is, bevindt zich een landbouwbedrijf dat tevens het merendeel van de omgevende gronden in gebruik heeft. Indien de landbouwactiviteit er uitdooft (niets wijst daar evenwel op), kan dit gebied (gedeeltelijk) als een woonuitbreidingsgebied bestemd worden. Gezien de ligging tussen de kernbebouwing enerzijds en een recente verkaveling anderzijds, kan dit als een inbreidingsproject beschouwd worden. De aanwezige groenelementen dienen dan in een verkavelingsconcept geïntegreerd te worden zodat daar een kwalitatieve woonomgeving kan ontstaan.
    - 3) Het gebied gelegen tussen de Steenstraat, Boezingsestraat en Oude Boezingsestraat kan eveneens als alternatief aangeduid worden. Dit gebied is

gunstig gesitueerd door het nauw aansluiten bij de kern, alhoewel de N8 dient gedwarst wil men nog de dorpskern bereiken. Dezelfde opmerking geldt voor alternatief 1.

Indien uit behoeftenonderzoek daadwerkelijk blijkt dat 1 van de betrokken gebieden dient te worden aangesneden binnen de planperiode moet dit gebeuren met respect voor de globale ruimtebalans in het buitengebied.

Om enige woonverdichting in de kern van Elverdinge te realiseren, is meerlagige appartementsbouw zeker te overwegen in de Veurnseweg in relatie tot het stedenbouwkundig gegeven van Home Vrijzicht. Ook het d'Ennetièresplein (cfr. project Ons Onderdak) en de aanzet van de Sint-Livinusstraat verdragen kleinschalige appartementsbouw.

- De ambachtelijke zone die gedeeltelijk ingenomen is door het industrieel schrijnwerkersbedrijf Hardy, wordt volledig beschouwd als potentiële uitbreidingszone voor dit bedrijf. Voor nieuwe of zich herlokalisierende lokale bedrijvigheid worden geen bijkomende bedrijventerreinen voorzien.
- \* De beekvallei van de Kemmelbeek loopt dwars door de dorpskern van Elverdinge. T.h.v. het smalle bebouwingslint aan de Veurnseweg is de beek relatief diep ingesneden en biedt ze weinig mogelijkheden om extra natuurwaarden te ontwikkelen. Stroomopwaarts is de beekvallei met de begeleidende beekvegetatie geïntegreerd in het vrij grote, waardevolle kasteelpark. Het park is aangelegd in Engelse stijl, het bevat heel wat merkwaardige bomen. De park/bosrand heeft duidelijke ecologische potenties. Het spreekt voor zich dat het volledige parkgebied (35 ha) rond het 19<sup>de</sup> eeuwse kasteel met de imposante toegangsdreef (Sint-Livinusstraat) en de oude molen gevrijwaard moeten blijven van bebouwing. Gezien de landschappelijke en cultuurhistorische intrinsieke waarden van dit dorpslandschap, kan overwogen worden om een bescherming ervan uit te vaardigen (ev. als uitbreiding van het beschermingsstatuut als monument van de St.Petrus en Pauluskerk en de molen in de Vlamertingsestraat). Ook het 18<sup>de</sup> eeuwse heropgebouwde kasteel met een meer gaaf renaissance-karakter naar Franse smaak nabij de kerk –ingebruikgenomen door gemeentelijke culturele verenigingen- en de kapel verdienen een beschermingsstatuut.

Stroomafwaarts Elverdinge wordt de beekvallei van de Kemmelbeek gekenmerkt door een grote openheid. Het spreekt voor zich dat deze brede beekvallei als landschappelijk waardevol gebied in stand moet worden gehouden, o.a. door het handhaven van de huidige bestemmingen en de perimeters van de kernbebouwing van Elverdinge. Het (her)aanplanten van beekbegeleidende vegetaties wordt a.h.v. de voorgestelde instrumenten verder gestimuleerd. Een deel van de Galgebossen –recent verworven door het Vlaams gewest- wordt ingericht als speelbos, o.a. ten bate van de Elverdingse (georganiseerde) jeugd.

#### 5.2.4. BOEZINGE (kaart 7)

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

- \* Wat betreft het behoud en de versterking van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving worden de volgende aandachtspunten als gewenst gezien.
  - Het kasteelpark geeft een groen cachet aan de dorpskern maar het is niet toegankelijk voor het publiek. Daardoor treedt er gedeeltelijk een ruimtelijke scheiding op tussen de verschillende functies en bebouwing (waaronder de WIH-verkaveling) aan weerszijden van het park. Door het (gedeeltelijk) toegankelijk maken, kan het park een bindend in de plaats van een scheidend element vormen en aldus haar sociale functie vervullen tussen de twee betreffende deelgebieden. Ter hoogte van de aanpalende woning in de Diksmuidsestraat moet een bestemmingsanomalie worden rechtgezet.
  - De inrichting (o.a. door reclamepanelen) van de dagrecreatiezone moet verbeterd worden zodat deze plaats aan attractiviteit kan winnen.
  - De wandel en fietsas langs het kanaal –ook richting 't Sas- dient gevrijwaard en versterkt te worden. Op die manier wordt een verbinding naar Ieper gemaakt waardoor het provinciefietspad aansluiting kan krijgen met de fietsverbindingen naar het West-Vlaamse Heuvelland.
  - De uitbreiding van het industriegebied op het daartoe voorziene reservegebied zou niet maximaal mogen gebeuren zoals op het gewestplan is voorzien. Zodoende kan er een voldoende brede bufferzone (bv. ±100m) en beperkte open ruimtecridor gecreëerd worden zodat de kern van Boezinge niet zou vergroeien met het industrieel stedelijk gebied. Een inrichtingsplan (herziening BPA Ieperleekanaal III) van dit reservegebied voor industriële uitbreiding dient dit op te nemen.
- \* De nood aan oppervlakte voor een lokaal bedrijventerrein kan opgevangen worden binnen de contouren van de industriezone Ieperleekanaal: een oppervlakte van ca. 5 ha voor lokale ondernemingen kan voorzien worden langsheen de Langemarkseweg, ruimtelijk te situeren tussen het bestaande (zonevreemde) bouwstoffenbedrijf en het bestaande garagebedrijf langs de Langemarkseweg gelegen binnen de perimeter van het BPA Ieperleekanaal Uitbreiding III. De bestemmingsvoorschriften zullen rekening houden met de typologie van een lokaal bedrijf ruimtelijk aansluitend op het bestaand ambachtelijk bedrijf.
- \* De indicatieve raming van de woningvraag, als een nettoresultaat van het voorzien in de eigen woonbehoefte van de deelgemeente, wordt voor de periode 1999-2007 voor Boezinge op een 60-tal wooneenheden berekend. Eind 1997 was er in Boezinge een totaal aanbod van 46 kavels beschikbaar in verkavelingen, waarvan er 32 voorkwamen in de WIH-verkaveling Schoolstraat (verkoop gestart in 1996). Momenteel (situatie 1 februari 1999) komen er nog 24 onbebouwde kavels voor in verkavelingen; van de 32 loten in de WIH-verkaveling zijn er nog 14 onbebouwd en slechts 3 niet verkocht. Er wordt vastgesteld dat in het buitengebied binnen de planperiode 160 bijkomende woongelegenheden dienen te worden gerealiseerd in

woonuitbreidingsgebied. Er wordt vooropgesteld dat, door het streven naar grotere realisatiegraden, hiervan 75% moet gerealiseerd worden binnen de planperiode. Voor Boezinge wordt vastgesteld dat voor de realisatie van 18 bijkomende woongelegenheden de aansnijding van woonuitbreidingsgebied noodzakelijk is (tabel 75 informatief gedeelte). Boezinge beschikt over geen reserves meer binnen woonuitbreidingsgebied waardoor een optimalisatie van de potenties binnen het woongebied met een planologische ruil noodzakelijk zal zijn.

De leegstand betreft 6 woningen, (excl. Zuidschote en de onteigende zone in het industriegebied).

- Er is zeker nog een zeer beperkte reserve resterend woongebied met landelijk karakter (0,36ha) langs de Langemarkseweg. Tevens is er in de sociale sector nog het project van het kloostergebouw, waar Ons Onderdak een renovatie naar 8 appartementen voorziet; het voorontwerp ligt ter goedkeuring in de VHM. Dit betekent dat in de periode 1997-2007 er niet aan de berekende behoefte voldaan is, bovendien werd het aanbod aan een snel tempo de voorbije 2 jaar opgenomen en kan niet verondersteld worden dat de kavels in private verkavelingen gelegen, tijdens de planperiode op de markt zullen komen. Het stadsbestuur voert hieromtrent niettemin een stimuleringsbeleid. Theoretisch is een inbreidingsproject rond de brouwerij mogelijk. Uit onderzoek blijkt evenwel dat belangrijke grondwaterwinningen voor de productie en processen binnen de brouwerij aanwezig zijn op de ingesloten gronden. De gronden hebben een agrarische functie (weide) en functioneren als buffer en voorzien aldus in een barrière. Het biedt tevens kansen voor beperkte uitbreiding en reorganisatie. De brouwerij zelf kan er behouden blijven (wonen in ruime zin). Het bedrijf is voldoende ruimtelijk en sociaal geïntegreerd in het dorp. Het maakt er intrinsiek deel van uit.
- Langs de Diksmuidseweg en in de Brugstraat wordt stapelbouw mogelijk geacht.
- Gezien de aanduiding als hoofddorp en rekening houdend met het hierboven gestelde, kunnen er niettemin een tweetal alternatieve zones, in volgorde van belang, aangeduid worden die op lange termijn in aanmerking kunnen komen voor de ontwikkeling van nieuwe kernversterkende woonzones:
  - 1) Tussen de Randweg/Diksmuidseweg: tussen deze wegen en aansluitend met het dagrecreatiegebied, kan dit gebied (momenteel bestemd als agrarisch gebied) als een zoekzone voor nieuwe woongelegenheden op lange termijn worden beschouwd. De eigendommen zijn er evenwel versnipperd, maar de kans wordt zo benut om het restgebied (deels) vanuit stedenbouwkundig oogpunt te saneren (betonwerkerij en serrecomplex).
  - 2) Als alternatieve zoekzone wordt de zone nabij de Ravestraat en de Hoge Weide aangeduid.

Gedetailleerd ruimtelijk onderzoek op het niveau van de site van de brouwerij kan erin resulteren dat via een planologische herschikking één van de alternatieve locaties binnen de planperiode wordt bestemd via een uitvoeringsplan met respect voor de ruimtebalans waarbij tevens de brouwerij een meer gedetailleerde juridisch planologische bestemming krijgt.

- Naast de potenties die m.b.t. het kasteelpark zijn aangegeven, biedt het kanaal Ieper Ijzer troeven van zowel recreatief gebruik als m.b.t. het verbeteren en optimaliseren van natuurwaarden. Het kanaal is t.h.v. het pand Molenstraat-Boezinge Sas aan beide zijden omzoomd met een smalle strook bos. Deze bosrand biedt o.a. omwille van het sterke verloop van gradiënten (oriëntatie, nat-droog, helling, ...) duidelijke ecologische potenties. In het GNOP zijn in dit verband acties beschreven en grotendeels uitgevoerd. Door het aanleggen van het wandelpad aan de oostzijde van het kanaal wordt een gesloten lus als bijkomende wandelvoorzieningen t.a.v. Boezinge gecreëerd. Het pad zal bijkomend worden ingericht als natuurleerpad, gericht op scholen en geïnteresseerde gebruikers. Het nieuwe pad is niet te gebruiken voor fietsers.

### 5.2.5. ZILLEBEKE – ZWARTE LEEN (kaart 8)

In het te voeren beleid binnen de kernhiërarchie wordt Zillebeke gezien als een hoofddorp met een functionele specialisatie naar wonen toe terwijl Zwarte Leen daar los van gezien wordt als een gehucht of woonkern.

Naar de gewenste ruimtelijke structuur toe wordt de nadruk gelegd enerzijds op het behoud en de versterking van een kwalitatieve woon- en leefomgeving en anderzijds naar de gefaseerde ontwikkeling van nieuwe kwaliteitsvolle woonzones.

- \* Wat betreft het behoud en de versterking van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving worden de volgende aandachtspunten als gewenst gezien:
  - De beperkte ruimtelijke scheiding die tussen de kernen van Zillebeke en Zwarte Leen nog bestaat, dient gevrijwaard te blijven. Zoniet zou de bestaande open ruimtecridor dichtslibben en zou er een zeer langgerekt woonlint van ca. 2 km ontstaan waarbij de bebouwing in de Werviksestraat zich als visuele buffer in het landschap zou manifesteren. De landschapsbeleving komt hierdoor in het gedrang.
  - De kwaliteit van het openbaar domein, meer bepaald van de weginfrastructuur, moet verhoogd worden. Dit moet ten goede komen enerzijds aan de verkeersveiligheid en anderzijds aan de attractiviteit van de woonomgeving. Centraal hierbij moet door herinrichting het plein (Zillebekedorp) in haar ware pleinfunctie hersteld worden, zodat het een dynamische ontmoetingsplaats wordt die meer betekenis krijgt dan alleen maar een parkeerplaats. Verder dient onderzocht hoe de leefbaarheidsaspecten van de Werviksestraat en de Blauwepoortstraat kunnen worden verbeterd.
  - Aangezien iedere hoofdkern een recreatieve functie dient te vervullen op het niveau van de kern, zal tevens de bestaande sportinfrastructuur (voetbalveld Zandvoordsestraat, voetbalveld Werviksestraat en staande wip Seelbachdreef) en het cultureel centrum (Seelbachdreef) worden bestendigd via een (sectoraal) BPA. In zijn algemeenheid zal bij de benadering van de sportvelden bijzondere aandacht uitgaan naar landschappelijke inkleding en het kleinschalige karakter. Voor de sportvelden langs de Werviksestraat, die functioneren op het niveau van het dorp Hollebeke, is het medegebruik van de infrastructuur in functie van de toegankelijkheid van de Gasthuisbossen een bijzonder aandachtspunt naast het zeer eigen karakter van de infrastructuur (zeer kleinschalig en behorend tot de lokale eigenheid). Bellewaerdepark wordt als recreatieve infrastructuur van bovenlokaal belang beschouwd en dient in deze context uitbreidingskansen te krijgen.
- \* De indicatieve raming van de woningvraag, als een nettoresultaat van het voorzien in de eigen woonbehoefte van de deelgemeente, wordt voor de periode 1999 – 2007 voor Zillebeke op een 63-tal wooneenheden berekend. Eind 1997 waren er in Zillebeke slechts 12 onbebouwde kavels beschikbaar in goedgekeurde verkavelingen. Momenteel (situatie 1 februari 1999) is er een aanbod van 17 kavels. Er blijft dus een tekort bestaan, temeer de leegstand verwaarloosbaar is (6 woningen, waarvan 4 verwaarloosd). De beperkte reserve resterend woongebied (0,6 ha, 6 à 9 woningen) langs de Maaldestedestraat dient op korte termijn op de markt te komen. Het stadsbestuur voert hieromtrent een stimuleringsbeleid. Er wordt vastgesteld dat in het buitengebied binnen de planperiode 160 bijkomende

woongelegenheden dienen te worden gerealiseerd in woonuitbreidingsgebied. Er wordt vooropgesteld dat, door het streven naar grotere realisatiegraden, hiervan 75% moet gerealiseerd worden binnen de planperiode. Voor Zillebeke wordt vastgesteld dat voor de realisatie van 46 bijkomende woongelegenheden de aansnijding van woonuitbreidingsgebied noodzakelijk is. Volgens de proportionele toebedeling (tabel 75 informatief deel) dienen hiervan 27 woongelegenheden in woonuitbreidingsgebied binnen de planperiode te worden gerealiseerd. Om het blijvend tekort op te lossen, wordt een gefaseerde ( $\pm 30$  kavels) realisatie van het woonuitbreidingsgebied Vijverbeek (ca. 2,4 ha) vooropgesteld. Deze ontwikkeling is tevens als een kernversterkend project te beschouwen, waarbij aandacht kan bestaan voor integratie van de Vijverbeek, eventueel met ernaast een fiets- en wandelpad tot het centrum. Een adequate aansluiting van deze site enerzijds met het voetbalveld dat momenteel ontsloten is langs de Zandvoordsestraat en anderzijds met het cultureel centrum en Zillebeekvijver, maken dat aldus een ruim geïntegreerd project kan tot stand komen.

- \* De stedenbouwkundige context van het centrale dorpsplein (Zillebeke dorp) laat weinig ruimte voor meerlagige appartementsbouw. De aanzet in de Werviksestraat biedt terzake wel potenties (cfr. sociaal bouwproject Ons Onderdak).
- \* Gezien de ruimtelijke mogelijkheden voor de locatie van een ambachtelijke zone te Zillebeke beperkt zijn, opteert de gemeente voor een behoud en groeikansen van de bestaande bedrijven langsheen de Maaldestedestraat en de Werviksestraat, deels zonevreemde bedrijven of zonevreemde uitbreidingen. Dit zal uitvoering krijgen aan de hand van een sectoraal BPA.

De Vijverbeek dwarst de kern van Zillebeke. De beek(vallei) is een natuurlijk structurerend infrastructuur. Deze functie zal in de toekomst worden geaccentueerd met de realisatie van de verkaveling ten zuiden van de beekvallei. Voldoende ruimte wordt voorzien om naast een zachte verbinding naar de Zandvoordsestraat (zie supra), ook de natuurlijke kwaliteiten te verbeteren. Een eventuele uitbreiding van het kerkhof zal kwalitatief en met de nodige aandacht voor groenaanleg gebeuren teneinde er een echte rustplek van te maken. Ten westen van de Maaldestedestraat zullen de beektaluds meer als parkgroen worden beheerd in relatie tot het gegeven van het Cultureel Centrum aldaar.

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

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

- \* De rust en natuurwaarden in het open gebied tussen het dorp en de Ieperse vesten moeten bijzondere aandacht blijven krijgen. De te ondernemen acties dienen daar de aspecten van de drinkwaterproductie en landinrichting te integreren.



### 5.2.6. DIKKEBUS (kaart 9)

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

- \* De aanduiding woonkern impliceert dat de aanwezige woongebieden gefaseerd aangesneden kunnen worden in functie van een autonome ontwikkeling. De indicatieve raming van de woningvraag, als een nettoresultaat van het voorzien in de eigen woningbehoefte van de deelgemeente, wordt voor de periode 1997–2007 voor Dikkebus op een 40-tal wooneenheden berekend. Er wordt vastgesteld dat in het buitengebied binnen de planperiode 160 bijkomende woongelegenheden dienen te worden gerealiseerd in woonuitbreidingsgebied. Er wordt vooropgesteld dat, door het streven naar grotere realisatiegraden, hiervan 75% moet gerealiseerd worden binnen de planperiode. Voor Dikkebus wordt vastgesteld dat door het realiseren van het woonuitbreidingsgebied van de Zorgvlietstraat-Groene Jagerstraat er geen bijkomende behoefte tot aansnijding van woonuitbreidingsgebied wordt gedetecteerd binnen de planperiode.

Eind 1997 waren er in Dikkebus slechts 11 onbebouwde kavels beschikbaar in goedgekeurde verkavelingen. Momenteel (situatie 1 februari 1999) is er met de realisatie van de verkaveling Ons Onderdak een aanbod van 40 kavels. Het betreft een aanbod van 20 sociale woningen en 24 loten gepland in de Groene Jagerstraat. Deze zouden vanaf eind 1999 verkoopbaar zijn. De leegstand is eerder beperkt (6 woningen, waarvan 5 verwaarloosd). Dit betekent dat voor het gecreëerde aanbod aan de berekende behoefte binnen de planperiode voldaan kan worden. Hierdoor moet het woonuitbreidingsgebied tussen de Oude Bellestraat en de Dikkebusseweg als niet te realiseren worden beschouwd voor de eerstkomende 10 jaar. Op lange termijn kan in overweging worden genomen dat de bestaande reserves worden herbestemd in functie van de landbouwvoering.

- \* Dikkebus wordt in het “Leefbaarheidsonderzoek in de Plattelandskernen van de Westhoek” als een kern met dynamiek door mogelijkheden beschouwd door de aanwezigheid enerzijds van de hiervoor genoemde woonuitbreidingsgebieden en anderzijds van de effectief recent gerealiseerde verkavelingen en projecten. Verder heeft deze deelgemeente een aantrekkelijkheid die gevormd wordt door Dikkebusvijver, een recreatieve trekpleister op regionaal niveau, de afgeleide activiteiten daarvan (o.a. horeca) en het ruime aanbod aan voorzieningen (o.a. handelszaken, publieke voorzieningen en sportinfrastructuur). Toch neemt de bevolking er in de kern af en dient de aantrekkelijkheid van de woonomgeving en de leefbaarheid (kindvriendelijkheid) versterkt te worden. Voor Dikkebus kunnen in dit opzicht de volgende zaken als strategische aandachtspunten beschouwd worden.
  - De kwaliteit van het openbaar domein, meer bepaald van de weginfrastructuur, moet in de dorpskom nog verhoogd worden. De Dikkebusseweg dient daarom in de dorpskom (kernbebouwing) heringericht te worden over een afstand van ca. 600m, in overleg met de wegbeheerder. Dit moet ten goede komen enerzijds aan de verkeersveiligheid (o.a. aandacht voor de zwakke weggebruiker) en anderzijds aan de attractiviteit van de woonomgeving.
  - De sportinfrastructuur (voetbalveld) in de Kerkstraat dient -mits een landschappelijke inkleding- bestendig te worden door middel van een sectoraal bpa. De inkleding van de infrastructuur van dit kleine watersportcentrum is geslaagd.

- De ruimtelijke scheiding die tussen het woonlint aansluitend bij de kern van Dikkebus en het woonlint van Vijverhoek nog bestaat, dient gevrijwaard te blijven van bebouwing; zoniet zou de bestaande open ruimtecorridor dichtslibben en zou er een zeer langgerekt woonlint van ca. 2,5 km ontstaan waarbij van op de Dikkebusseweg het landschap visueel zou onttrokken worden.
- \* Wat betreft Dikkebusvijver, dient de toegang en meer bepaald de parking ervan op een kwalitatieve manier ingericht te worden, alsmede het DWPC op zijn noordwestflank.
- \* In de kern van Dikkebus zijn geen penetrerende natuurlinten aanwezig. Dikkebus manifesteert zich ruimtelijk als woonlint, waarop 2 sociale verkavelingen –met kwalitatieve groenaanleg– zijn geënt. Natuurwaarden zijn aanwezig in en rond Dikkebusvijver: kwetsbare oeverzones zullen beter worden beschermd, spontane ontwikkeling van rietvegetaties moet worden begeleid teneinde paar- en broedplaatsen voor de fauna extra kansen te geven (zie GNOP).  
Ten noordwesten van de kern is een vrij monotoon en kaal ruilverkavelingsgebied, m.i.v. een oud vliegveld, gesitueerd. De voorhanden zijnde stimuleringsinstrumenten (o.a. beplantingsactie behaag het landschap) kunnen de attractiviteit en natuurwaarde van het gebied verhogen.  
Langs de Vijverbeek is een fietspad richting Ieper aangelegd. Een beperkte sectie moet nog worden verworven. Dit af te werken natuurlint functioneert als een ecologische infrastructuur.

### 5.2.7. BRIELEN (kaart 10)

In het te voeren beleid binnen de kernhiërarchie wordt Brielen gezien als een woonkern. Dit impliceert dat het aanwezig resterend woongebied er gefaseerd kan aangesneden worden in functie van een autonome ontwikkeling.

- \* De indicatieve raming van de woningvraag, als een nettoresultaat van het voorzien in de eigen woonbehoefte van de deelgemeente, wordt voor de periode 1997–2007 voor Brielen op een 20-tal wooneenheden berekend.

Eind 1997 waren er in Brielen nog 37 onbebouwde kavels beschikbaar in goedgekeurde verkavelingen. Momenteel (situatie 1 februari 1999) blijven daar nog 21 kavels van over. De leegstand is verwaarloosbaar (1 woning). Tevens blijft er nog een *theoretisch* reserve van ca 1,26 ha bouwgrond in woongebied met landelijk karakter.

Wat betreft sociale woningen blijft er in de Breydelhofstraat nog een reserve bouwgrond versnipperd over verschillende percelen (1,5 ha) gelegen in woonuitbreidingsgebied. Dit betekent dat aan de berekende behoefte binnen de planperiode ruimschoots kan voldaan worden.

- \* Gezien het voorgaande dient de prioritaire aandacht dan ook te gaan naar de versterking van de leefbaarheid van de woonomgeving. Brielen wordt in het “Leefbaarheidsonderzoek in de Plattelandskernen van de Westhoek” immers als een stagnerende kleine kern beschouwd. Voor Brielen kunnen de volgende zaken als strategische aandachtspunten beschouwd worden om de aantrekkelijkheid van de woonomgeving te bestendigen en te verhogen:

- ñ De kwaliteit van het openbaar domein, meer bepaald van de weginfrastructuur, moet in de dorpskom verhoogd worden. De langwerpige kernbebouwing langs de Veurnseweg (N8) geeft een “grijze indruk” en is weinig aantrekkelijk. Om daaraan te verhelpen moet prioritair de doortocht van de Veurnseweg in de dorpskom over een afstand van bijna 1 km heringericht worden in functie van de woonomgeving. Contacten zullen worden gelegd met de wegbeheerder. Speciale aandacht kan hierbij gaan naar het kruispunt met de Brielensestraat die naar de recente verkavelingen leidt. Dit moet ten goede komen enerzijds aan de verkeersveiligheid (o.a. aandacht voor de zwakke gebruiker) en anderzijds aan de attractiviteit van de woonomgeving. De typologie van de straatwand aan de Veurnseweg laat vanuit stedenbouwkundig oogpunt op bepaalde plaatsen beperkte stapelbouw (2 (3) bouwlagen) toe waardoor enige woningverdichting kan worden bekomen.

- De autovrije verbinding tussen de oude bebouwing langs de Veurnseweg en de nieuwe verkavelingen moet bestendig en versterkt worden als een wandel- en fietspad die tevens verder naar het voetbalveld leidt. Deze wandel en fietspaden zijn omgeven door een ruime groene strook waarin o.a. ook de speeltuin en het basketbalplein zich bevinden.

- \* In de kern Brielen zijn geen noemenswaardige natuurelementen aanwezig. Brielen is historisch gegroeid als straatdorp langs de Veurnseweg en de Brielensestraat. Binnen de zone waarin de sociale verkaveling zich ontwikkelde, komen nog vrij grote onbebouwde stukken grond voor die potenties hebben naar openbaar groen toe. Potenties naar

“natuurlijk” groen zijn in de directe omgeving van Brielen slechts aanwezig in de bosrand van het privaat Parkgebied van het kasteeldomein “Drie Toren”.

Verder moeten de bosrelicten ten noordoosten van de dorpskern worden bestendig en als stepstones blijven functioneren in het fijnmazig web van ecologische structuren gesponnen over grondgebied van de gemeente. De als wandelpad ingerichte ‘kerkwegel’ laat de bewoners toe de open ruimte tussen Brielen en Boezinge als wandelgebied te gebruiken. Het is de bedoeling dat dit gebied verkeersluw blijft.

### 5.2.8. SINT-JAN - WIELTJE (kaart 3)

Sint-Jan heeft zich in het verleden als een aparte kern ontwikkeld, maar sluit door de woonlinten langsheen de Groenestraat/Briekestraat en de Brugseweg enerzijds en door het bedrijventerrein langs de Potyzestraat anderzijds, aan bij de morfologische structuur van Ieper.

- \* Op korte en middellange termijn worden Sint-Jan en Wieltje nog aanzien als twee aparte woonkernen die losstaan van de stedelijke ontwikkelingen:
  - de Bellewaerdebeekvallei met landerijen en weiland blijft daarbij dan ook functioneren als ruimtelijke scheiding tussen het stedelijke gebied van Ieper (BPA Kalfvaart) en de dorpskom;
  - de open ruimtecorridor tussen het einde van de woonkern (woonlint langsheen de Brugseweg) van Sint-Jan en het verdere woonlint Wieltje, dient gevrijwaard te blijven van bebouwing.
- \* Op termijn zal Sint-Jan feitelijk, zowel ruimtelijk als functioneel nog sterker tot het stedelijk gebied van Ieper horen door de volgende ontwikkelingen:
  - de realisatie in de nabije toekomst van Flanders Language Valley tussen de Noorderring, de Pilkemseweg en de Briekestraat;
  - de aanwezigheid van de ziekenhuiscampus Jan Yperman en de uitbreidingsmogelijkheden op de omgevende gronden die bestemd zijn als gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen; voor deze zone is het trouwens aangewezen een inrichtingsplan op te maken.
  - Waar mogelijk moet een synergie tot stand worden gebracht tussen beide sites (medische spraaktechnologie).
- \* Indien de leefbaarheid van het schooltje enkel gerelateerd is naar de eigen bevolkingsdynamiek van Sint-Jan komt deze wellicht in het gedrang. Opportuniteiten moeten gezocht worden in het kader van de ontwikkelingen van FLV en de ziekenhuiscampus.

Aan de indicatieve raming van de woningvraag, als een nettoresultaat van het voorzien in de eigen woonbehoefte van de deelgemeente, wordt voor de periode 1999-2007 voor Sint-Jan op een 29-tal wooneenheden berekend. Eind 1997 waren er nog 24 kavels beschikbaar in goedgekeurde verkavelingen, momenteel (situatie 1 februari 1999) zijn dat er nog 21. Op korte termijn (binnen de eerste vijf jaar) kan aan de woningvraag voldaan worden. Op middellange termijn zal een aparte zoekzone voor Sint-Jan dienen aangeduid te worden, of zal deze behoefte door het aanbod in het stedelijk gebied in de omgeving van Sint-Jan kunnen opgevangen worden. Gelet op de typologie van bebouwing in Sint-Jan zal meerlagige appartementsbouw slechts worden gestimuleerd / toegelaten langs de Brugseweg en in relatie tot de directe aansluitende stedenbouwkundige context.
- \* Er wordt vastgesteld dat in het buitengebied binnen de planperiode 160 bijkomende woongelegenheden dienen te worden gerealiseerd in woonuitbreidingsgebied. Er wordt vooropgesteld dat, door het streven naar grotere realisatiegraden, hiervan 75% moet gerealiseerd worden binnen de planperiode. Voor Sint-Jan wordt vastgesteld dat voor de realisatie van 11 (tabel 75 informatief deel) bijkomende woongelegenheden de aansnijding van woonuitbreidingsgebied noodzakelijk is. Sint-Jan beschikt over geen reserves in

woonuitbreidingsgebied. Rekening houdend met wat voorafgaat zullen in functie van de definitieve afbakening van het stedelijk gebied de nodige maatregelen moeten worden ingeschreven.

- \* Het valleigebied van de Bellewaardebeek en Schaartjesbeek functioneert als ruimtelijke scheiding tussen Sint-Jan en de stedelijke bebouwing van Ieper. Dit open ruimte gebied moet ook in de toekomst zijn scheidend vermogen behouden. Verdere lintbebouwing langs de Brugseweg is aldus uit te sluiten. Dit vnl. weidegebied is rijk aan KLE's. Bestaande beleidsinstrumenten zullen aangewend worden om de aanwezige eco-structuur nog te verbeteren. In het bijzondere zou een houtkant of haag direct naast het wandelpad van de Bellewaardebeek de loop van de beek landschappelijk accentueren.

In het kader van de ontwikkeling van de ziekenhuiscampus Jan Yperman zal met deze uitgangspunten rekening worden gehouden. Bijkomende infrastructuur (bedden, parking, ...) zal worden gebouwd aansluitend aan het bestaande complex. Ook tussen de campus en de dorpskern zal een voldoende massieve groenbuffer in stand worden gehouden.

### 5.2.9. VOORMEZELE - SINT-ELOOI (kaart 11)

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

- \* De indicatieve raming van de woningvraag, als een nettoresultaat van het voorzien in de eigen woonbehoefte van de deelgemeente, wordt voor de periode 19997–2007 voor Voormezele op een 272-tal wooneenheden berekend. De realisaties en te verwachten ontwikkelingen zullen dit cijfer echter overtreffen omwille van de volgende redenen:
  - Eind 1997 waren er in Voormezele nog 23 onbebouwde kavels beschikbaar in goedgekeurde verkavelingen. Momenteel (situatie 1 februari 1999) blijft daar nog slechts 1 kavel van over.  
  
Door de gewestelijke huisvestingsmaatschappij De Zuid-Westhoek zijn er 2 projecten voorzien tussen 1999 en 2002:
    - 1) de realisatie van 10 sociale woningen in de Kalleputstraat. Deze zullen in 2001 afgewerkt zijn en verkocht worden;
    - 2) in de Albert Struyestraat worden er 6 sociale kavels verkocht in 1999.Privaat werden er in 1997 en 1998 in nieuwbouw 4 woningen gerealiseerd en 2 verbouwingen met voorafgaande slooping.
  - De leegstand is echter verwaarloosbaar: 2 woningen, waarvan één verwaarloosd.  
  
Aan de berekende kwantitatieve behoefte is er aldus voldaan. Om die reden moeten de relatief grote reserves aan woonuitbreidingsgebieden (ca. 4 ha) aan de Abdijmolenstraat en de St.-Elooisweg niet worden ontsloten als potentieel te realiseren woongebieden binnen de eerstvolgende 10 jaar. Er kan overwogen worden om in het licht van een volgende planperiode een ruilzone met landbouw aan te duiden.
  - Gezien de schaal van het dorp is het niet aangewezen stapelbouw als woonvorm te stimuleren.
- \* Wat betreft de kwalitatieve versterking van de woonomgeving, kunnen de volgende zaken als gewenste aandachtspunten aanzien worden.
  - De ruime beekvallei van de Haring- en Bollaertbeek kan in het licht van het hierboven gestelde als de zuidelijke harde grens van de woonkern aanzien worden. Daardoor wordt de huidige bebouwing langs de Sint-Elooisweg gevrijwaard van achterliggende nieuwe bebouwing, en wordt de structuur van de beekvallei bestendigd. De Bollaertbeek vormt ook oostwaarts van de kern een harde grens tussen de bebouwde en de open ruimte.
  - De kernen van Voormezele en Sint-Elooi moeten ook in de toekomst als aparte ruimtelijke entiteiten blijven bestaan. Dit betekent dat de open ruimtectorridor tussen de beide kernen bestendigd moet worden. De bestending van de sportinfrastructuur aan de Sint-Elooisweg op het niveau van de kern dient verder afgewogen te worden in een uitvoeringsplan conform het in 4.7 gestelde afwegingskader.

- Het woningenbestand van Sint-Elooi wordt gekenmerkt door het beperkte comfortniveau. Initiatieven voor verbetering van het woningenbestand zullen er door het stadsbestuur extra gestimuleerd worden. Het premiestelsel zal er gericht worden gepromoot.
- \* De mogelijkheid tot economische ontwikkeling van de beperkt aanwezige zonevreemde bedrijven moet onderzocht worden in een uitvoeringsplan.
- \* Ter hoogte van het industriegebied Vierstraat wordt de agrarische enclave tussen de industriële bebouwing en de gemeente Heuvelland best opgegeven. Deze enclave is een ruimtelijke anomalie en leidt tot inefficiënte bedrijfsorganisatie. Om de ruimtebalans op de site van het bedrijventerrein in evenwicht te houden, wordt bv. ter hoogte van de Kriekstraat een voldoende brede bufferzone voorzien.
- \* De Bollaertbeek met zijn beekbegeleidende vegetaties raakt de kern van Voormezele aan de oostzijde. Het belang van de vallei van de Bollaertbeek met de aanwezige KLE's als ecologische hoofdstructuur moet bestendig worden. Het in het groen geïntegreerde avontuurlijk speelplein aan de Haringbeek is een geslaagde (sociale) realisatie. Het moet blijvend functioneren als geleidelijke overgang tussen dorp, beekvallei en het verder open ruimte gebied. Het op het bpa Abdij aangeduide parkgebiedje kan worden gerealiseerd eens de tweede sociale verkaveling aan de Kalleputstraat is afgewerkt. Het P-gebied biedt dan de mogelijkheid om een zachte, directe verbinding te creëren tussen de dorpskern en de Kalleputstraat met de respectieve verkavelingen. Bij de inrichting van het P-gebied zal rekening worden gehouden met bestaande KLE's en de historische context van de verwezen abdij.



### 5.2.10. HOLLEBEKE. (kaart 12)

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

- \* De indicatieve raming van de woningvraag, als een nettoresultaat van het voorzien in de eigen woonbehoefte van de deelgemeente, wordt voor de periode 19997–2007 voor Hollebeke op een 18-tal wooneenheden berekend. Momenteel (situatie 1 februari 1999) zijn 5 kavels theoretisch beschikbaar. Er wordt vastgesteld dat in het buitengebied binnen de planperiode 160 bijkomende woongelegenheden dienen te worden gerealiseerd in woonuitbreidingsgebied. Er wordt vooropgesteld dat, door het streven naar grotere realisatiegraden, hiervan 75% moet gerealiseerd worden binnen de planperiode. Voor Hollebeke wordt vastgesteld dat voor de realisatie van 9 (tabel 75 informatief gedeelte) bijkomende woongelegenheden de aansnijding van woonuitbreidingsgebied noodzakelijk is. Hollebeke beschikt over geen substantiële reserves meer binnen woonuitbreidingsgebied.

Dit betekent dat kwantitatief aan de nettobehoeftte niet voldaan is; de verdere aansnijding van de kleine resterende oppervlakte woonuitbreidingsgebied (max. 6 + 8 woningen) dient ingevuld. Het initiatief kan als een afwerking of opvulling van de dorpskern aanzien worden. Om te voorzien in de woningbehoeften op lange termijn dient een beperkte zoekzone aangeduid. Het perceel gelegen aan de Wielewaalstraat is hier een mogelijkheid. Het sluit via het speelpleintje aan bij de dorpskern. Deze afwerking dient tevens gezien te worden in het kader van het vervallen van een verkavelingslint van 17 percelen gelegen in het agrarisch gebied die in de prognose nog als aanbod was geduid.

De prioritaire aandacht dient ook te gaan naar de versterking van de leefbaarheid. Hollebeke wordt in het “Leefbaarheidsonderzoek in de Plattelandskernen van de Westhoek” immers als een stagnerende kleine kern beschouwd. Daarbij kunnen de volgende zaken als strategische aandachtspunten beschouwd worden om de aantrekkelijkheid van de woonomgeving te bestendigen en te verhogen.

- De kwaliteit van het openbaar domein, meer bepaald van de weginfrastructuur, moet in de dorpskom verhoogd worden. De grote “steenvlaktes” bepalen sterk het gezicht van het dorp en belemmeren de aantrekkelijkheid ervan. Dit betekent dat enerzijds de herinrichting van de Komenseweg in de dorpskom verder moet worden doorgetrokken in Hollebeke dorp, met speciale aandacht voor het kruispunt en met de Neerwaastensestraat, Wielewaalstraat en Eekhofstraat.
  - De bereikbaarheid van Ieper ten aanzien van de zwakke weggebruiker moet verhoogd worden; dit betekent dat fietspaden richting Ieper zoveel als mogelijk veilig moeten aangelegd worden en best gescheiden van de rijweg. Een recreatieve fietsverbinding door het domein van de Palingbeek wordt wenselijk geacht.
  - Overleg met het Provinciebestuur zal tot stand worden gebracht.
- \* De kleine kern Hollebeke wordt niet doorsneden door een betekenisvol ecologisch structurerend element. Structurerend openbaar groen is er onvoldoende aanwezig. Door de afwerking (korte termijn) van de verkaveling in de Bierboomstraat wordt de mogelijkheid

geschapen om een bijkomende zachte verbinding, met begeleidend openbaar groen, te realiseren tussen het dorpscentrum en de Komenseweg.

In de directe omgeving van de kern Hollebeke is een groot aanbod van lijn- en vlakvormige eco-structuren aanwezig (spoorwegbedding, verwezen kanaal, Vierlingen, Palingbeek, Gasthuisbossen, golfterrein, ...), elk met een groot potentieel verder te ontwikkelen gradiënten door een gericht beheer (zie GNOP)..

In het kader van de afvalwaterzuivering wordt op korte termijn t.h.v. de hoek Korte Wildestraat en de Rosettestraat een kleinschalige waterzuiveringsinstallatie in gebruik genomen (rietveld).

### 5.2.11. ZUIDSCHOTE – LIZERNE.(kaart 13)

In het te voeren beleid binnen de kernhiërarchie wordt Zuidschote gezien als een woonkern terwijl Lizerne, gezien de beperkte grootte en voorzieningen, daar los van gezien wordt als een gehucht.

Naar de gewenste ruimtelijke structuur toe wordt de nadruk gelegd enerzijds op het behoud en de versterking van een kwalitatieve woon- en leefomgeving en anderzijds naar de ontwikkeling van een nieuwe kwaliteitsvolle woonzone op maat van de kern.

- \* Wat betreft het behoud en de versterking van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving worden de volgende aandachtspunten als gewenst gezien, temeer Zuidschote in het “Leefbaarheidsonderzoek in de Plattelandskernen van de Westhoek” immers als een stagnerende kleine kern beschouwd wordt.
  - De ruimtelijke scheiding die tussen de kern van Zuidschote en Lizerne nog bestaat, dient gevrijwaard te blijven van de bebouwing; zoniet zou de bestaande open ruimtecridor dichtslibben en zou er een langgerekt woonlint van ca. 1km ontstaan waarbij van op de Zuidschootsestraat het landschap visueel zou onttrokken worden en op onverantwoorde wijze in infrastructuur moet worden voorzien.
  - De kwaliteit van het openbaar domein, meer bepaald van de weginfrastructuur, moet verhoogd worden. Dit betekent dat zal onderzocht worden hoe de doortocht van de (lokale) verbindingsweg tussen Lizerne en Reninge kwalitatief kan worden verbeterd in de kern van Zuidschote over een afstand van ca. 300m (Zuidschote Dorp – Zuidschotestraat). Dit moet eveneens ten goede komen aan enerzijds de verkeersveiligheid (fietsers) en anderzijds aan de attractiviteit van de woonomgeving. Centraal hierbij moet door de herinrichting het kruispunt staan in het centrum. Het kruispunt kan eventueel een pleinfunctie krijgen. Deze centrumfunctie kan worden versterkt door het (visueel) openmaken van de muur rond de speelplaats van de verwezen gemeenteschool. Zo kan een lus (voetgangers) tot stand worden gebracht eens de sociale verkaveling van Ons Onderdak is afgewerkt.
  - Aangezien iedere kern een recreatieve functie dient te vervullen op zijn geëigend niveau, zal het recent verlaten voetbalplein toch via een sectoraal BPA (gemengde bestemming met landbouw) mogelijk blijven. Gemeenschapsvoorzieningen als bibliotheek, speelplein en gemeentezaal zullen blijven functioneren.
  - Het woningenbestand van Zuidschote–Lizerne wordt gekenmerkt door het beperkte comfortniveau. Initiatieven voor verbetering van het woningenbestand zullen er door het stadsbestuur extra gestimuleerd worden.
- \* De indicatieve raming van de woningvraag, als een nettoresultaat van het voorzien in de eigen woonbehoefte van de deelgemeente, wordt voor de periode 1999-2007 voor Zuidschote op een 9-tal wooneenheden berekend. Eind 1997 waren er in Zuidschote slechts 2 onbebouwde kavels beschikbaar in goedgekeurde verkavelingen. In 1998 kwam er een sociale verkaveling (Ons Onderdak) op de markt met een aanbod van 6 loten. Momenteel (situatie 1 februari 1999) blijven er nog 5 kavels onbebouwd (waarvan 3 in de sociale verkaveling die wel al verkocht zijn) en omzeggens geen leegstand (1 verwaarloosde woning, exclusief de beperkte leegstand van Boezinge waar een deel van Zuidschote bijgerekend is).

Er wordt vastgesteld dat in het buitengebied binnen de planperiode 160 bijkomende woongelegenheden dienen te worden gerealiseerd in woonuitbreidingsgebied. Er wordt vooropgesteld dat, door het streven naar grotere realisatiegraden, hiervan 75% moet gerealiseerd worden binnen de planperiode. Voor Zuidschote wordt vastgesteld dat voor de realisatie van 1 à 2 (tabel 75 informatief deel) bijkomende woongelegenheden de aansnijding van woonuitbreidingsgebied noodzakelijk is. De bestaande, nog niet gerealiseerde, oppervlakte aan woonuitbreidingsgebied biedt de mogelijkheid om aan deze behoefte te voldoen

Een reserve aan woongebieden is in Lizerne (4 loten) aanwezig. Een resterend stuk woonuitbreidingsgebied in Zuidschote (0,58ha) kan afgewerkt worden. a.h.v. een uitvoeringsplan waarbij de herschikking van de reserves tot de mogelijkheid behoort. Daarbij moet de meest optimale organisatie en differentiatie van het woningaanbod worden nagestreefd met respect voor de ruimtebalans.

- \* Het stadsbestuur opteert voor het behoud en uitbreidingsmogelijkheden van het zonevreemd bedrijf (autoherstelplaats/garage) langsheen de Diksmuidseweg. Dit zal verder onderzocht worden in het kader van de opmaak van een sectoraal bpa. De serre achter het woonlint van de Zuidschotestraat–Generaal Lotzstraat dient landschappelijk beter ingepast te worden door middel van een groeninkleding.
- \* In de kleine kern van Zuidschote en Lizerne zijn geen structurerende groenelementen aanwezig. Daarom zal in de toekomst elke kans verder worden benut om de natuurlijke infrastructuur te verbeteren. Zo wordt gedacht om de beekvallei van de Grote Kemmelbeek meer als nu het geval is te voorzien van beekbegeleidende vegetaties.

De afwerking van de zgn. “lus” zal ook aanplantingen van openbaar groen met zich meebrengen waardoor ook de kwaliteit van de leefomgeving ten goede komt.