

ONTEIGENING | PROJECTNOTA

JAN YPERMAN EN OMGEVING

STAD IEPER

Definitief onteigeningsbesluit – juni 2021



COLOFON

Onteigeningsprojectnota

Jan Yperman en omgeving
Definitief onteigeningsbesluit
Juni 2021

Initiatiefnemer

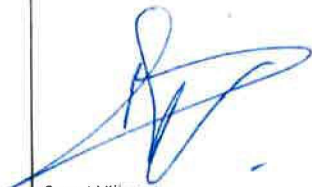
Stad Ieper
Ter Waarde 1
8900 IEPER
tel.: 057 45 16 60
Afdelingshoofd Omgeving en Ondernemen: Sandra Debuf
ruimtelijke.ordering@ieper.be
www.ieper.be

Opdrachthouder

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

RUP JAN YPERMAN EN OMGEVING

Voor bv Adoplan,

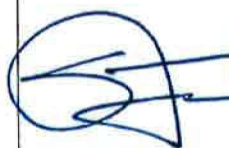


Bart Willaert,
Bestuurder – Ruimtelijk planner

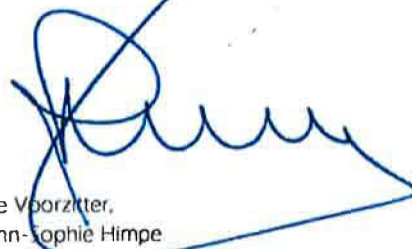


Pauline Adam,
Ruimtelijk planner

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



Algemeen Directeur,
Stefan Depraetere



De Voorzitter,
Ann-Sophie Himpe

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

Namens het college,



Algemeen Directeur,
Stefan Depraetere



De Burgemeester,
Emmily Talpe

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



Algemeen Directeur,
Stefan Depraetere



De Voorzitter,
Ann-Sophie Himpe

INHOUD

1.	Algemeen juridisch kader	5
1.1	De bevoegdheid	5
1.2	Tot onteigening kan worden overgegaan	5
1.3	Aanvang van de bestuurlijke fase	5
1.4	Definitieve onteigeningsbesluit	6
2.	Projectplan	7
2.1	Opzet	7
2.2	Situering van het plan	8
2.3	Algemeen opzet van het RUP 'Jan Yperman en omgeving'	9
2.4	Algemeen opzet van de 'Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van Ieper'	10
2.5	Inrichtingsvoorstel Jan Yperman	11
2.6	Betrokken percelen	12
3.	Onteigeningsvoorwaarden.....	13
3.1	Rechtsgrond tot onteigening	13
3.2	Het onteigeningsdoel is van openbaar nut	13
3.3	Onteigeningsnoodzaak.	14
4.	Openbaar onderzoek.....	15
4.1	Antwoord aan de eigenaar en vruchtgebruiker van de 3 percelen	15
5.	Realisatie	16
5.1	Uit te voeren werken	16
5.2	Realisatietermijnen	16
5.3	Realisatievoorwaarden	16
6.	Beheer	17
6.1	Modaliteiten van het openbaar domein.....	17
7.	Bijlage.....	18
7.1	Inrichtingsvoorstel park Jan Yperman (16/11/2020)	18
7.2	Verslag behandeling bezwaren openbaar onderzoek op voorlopig onteigeningsbesluit (27/05/2021)	

1. ALGEMEEN JURIDISCH KADER

De onteigeningsprojectnota wordt opgemaakt volgens het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017. Volgende artikels zijn relevant.

1.1 DE BEVOEGDHEID

Art. 6: De volgende instanties zijn bevoegd om tot onteigening over te gaan: 1° de Vlaamse Regering, het College van de Vlaamse Gemeenschapscommissie, de gemeenten en de provincies.

1.2 TOT ONTEIGENING KAN WORDEN OVERGEGAAN

Art. 7: De gemeenten en provincies kunnen tot onteigening overgaan in gevallen waarin ze oordelen dat de onteigening noodzakelijk is voor de uitwerking van de infrastructuur of het beleid inzake respectievelijk de gemeentelijke aangelegenheden.

1.3 AANVANG VAN DE BESTUURLIJKE FASE

Art. 10:

§ 1. De onteigenende instantie maakt een voorlopig onteigeningsbesluit op dat de volgende elementen bevat:

- 1° de omschrijving van de te onteigenen onroerend goederen of de te onteigenen zakelijke rechten;
- 2° de vermelding van de onteigenende instantie;
- 3° de rechtsgrond voor de onteigening;
- 4° de omschrijving van het onteigeningsdoel van algemeen nut;
- 5° de omschrijving en de motivering van de onteigeningsnoodzaak.

§ 2. Het voorlopige onteigeningsbesluit, vermeld in paragraaf 1, bevat altijd de volgende bijlagen:

- 1° een onteigeningsplan conform artikel 11;
- 2° een projectnota conform artikel 12.

De onteigenende instantie kan bijkomende gegevens opnemen in het voorlopige onteigeningsbesluit en de bijlagen.

Art 12: De projectnota bevat minstens de volgende elementen;

- 1° een projectplan, met een beschrijving van het project en van de daarbij te realiseren werken;
- 2° in voorkomend geval, de realisatietermijnen voor de uitvoering van de werken, voor zover ze bepaalbaar zijn;
- 3° in voorkomend geval, de realisatievoorwaarden voor de werken;
- 4° in voorkomend geval, de beheersmodaliteiten van het openbaar domein.

1.4 DEFINITIEVE ONTEIGENINGSBESLUIT

Art. 28:

§ 1. Na afloop van het openbaar onderzoek stelt de onteigenende instantie binnen de termijn, vermeld in artikel 29, al dan niet een definitief onteigeningsbesluit vast dat, op straffe van nietigheid, de volgende elementen bevat:

- 1° de omschrijving van de te onteigenen onroerende goederen of de te onteigenen zakelijke rechten;
- 2° de vermelding van de onteigenende instantie;
- 3° de rechtsgrond voor de onteigening;
- 4° de omschrijving van het onteigeningsdoel van algemeen nut;
- 5° de omschrijving en de motivering van de onteigeningsnoodzaak.

§ 2. Het definitieve onteigeningsbesluit, vermeld in paragraaf 1, bevat altijd, op straffe van nietigheid, de volgende bijlagen:

- 1° een onteigeningsplan conform artikel 11;
- 2° een projectnota conform artikel 12;
- 3° het verslag van het openbaar onderzoek met de behandeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die geuit zijn tijdens het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 21, § 3;
- 4° als dat van toepassing is, de behandeling van het gestaafde verzoek tot zelfrealisatie, vermeld in artikel 25, tweede lid; (hier niet van toepassing)
- 5° als dat van toepassing is, de machtiging tot onteigening, vermeld in artikel 8 en artikel 9. (hier niet van toepassing)

De onteigenende instantie kan bijkomende gegevens opnemen in het definitieve onteigeningsbesluit en de bijlagen.

§ 3. De machtiging, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, 5°, wordt voorafgaand aan het definitieve onteigeningsbesluit verleend door de bevoegde overheid.

Art. 29: Het definitieve onteigeningsbesluit wordt vastgesteld binnen een termijn van:

- 1° negentig dagen na de einddatum van het openbaar onderzoek als er geen verzoek tot zelfrealisatie conform artikel 25, eerste lid, is gedaan;
- 2° honderdzestig dagen na de einddatum van het openbaar onderzoek als er wel een verzoek tot zelfrealisatie conform artikel 25, eerste lid, is gedaan.

De onteigenende instantie kan afwijken van de termijnen van definitieve vaststelling, vermeld in het eerste lid, als ze oordeelt dat het met toepassing van artikel 15 noodzakelijk is.

2. PROJECTPLAN

2.1 OPZET

Huidige projectnota geeft verdere toelichting omtrent het project/gebied dat de stad Ieper (middels onteigening) wenst te realiseren/ontwikkelen. Overeenkomstig artikel 12 van het Vlaamse onteigeningsdecreet omvat deze projectnota het projectplan, de beoogde realisatietermijn en voorwaarden voor de werken, alsook de beheersmodaliteiten voor het openbaar domein. De stad beschikt overeenkomstig artikel 6 van het Vlaams onteigeningsdecreet over de bevoegdheid om tot onteigening over te gaan. Zij kan immers op basis van artikel 7 van het Vlaams onteigeningsdecreet tot onteigening overgaan voor de uitwerking van infrastructuur of het beleid inzake de gemeentelijke aangelegenheden. Zoals verder wordt uiteengezet, kadert huidige onteigening in de realisatie van het Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Jan Yperman en omgeving' en het gemeentelijk beleid inzake ruimtelijke ordening, hetgeen een gemeentelijke aangelegenheid betreft.

Omtrent de te onteigenen gronden werden recent door de stad Ieper volgende inrichtingsstudies uitgevoerd:

- RUP 'Jan Yperman en omgeving': het RUP is lopende en voorliggende onteigeningsprocedure loopt parallel met de RUP-procedure
- Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van Ieper: Deze gids werd goedgekeurd door het gemeentebestuur. Het voorliggend plangebied omvat één van de locaties die meer in detail werd uitgewerkt.

2.2 SITUERING VAN HET PLAN

Het onteigeningsplan maakt deel uit van het RUP 'Jan Yperman en omgeving'. Dit is een gemeentelijk RUP dat opgemaakt wordt door Adoplan in opdracht van de Stad Ieper. Het plangebied van het RUP bevindt zich binnen het kleinstedelijk gebied van Ieper op de rand met de open ruimte.

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



Figuur 1: Situering van het projectgebied

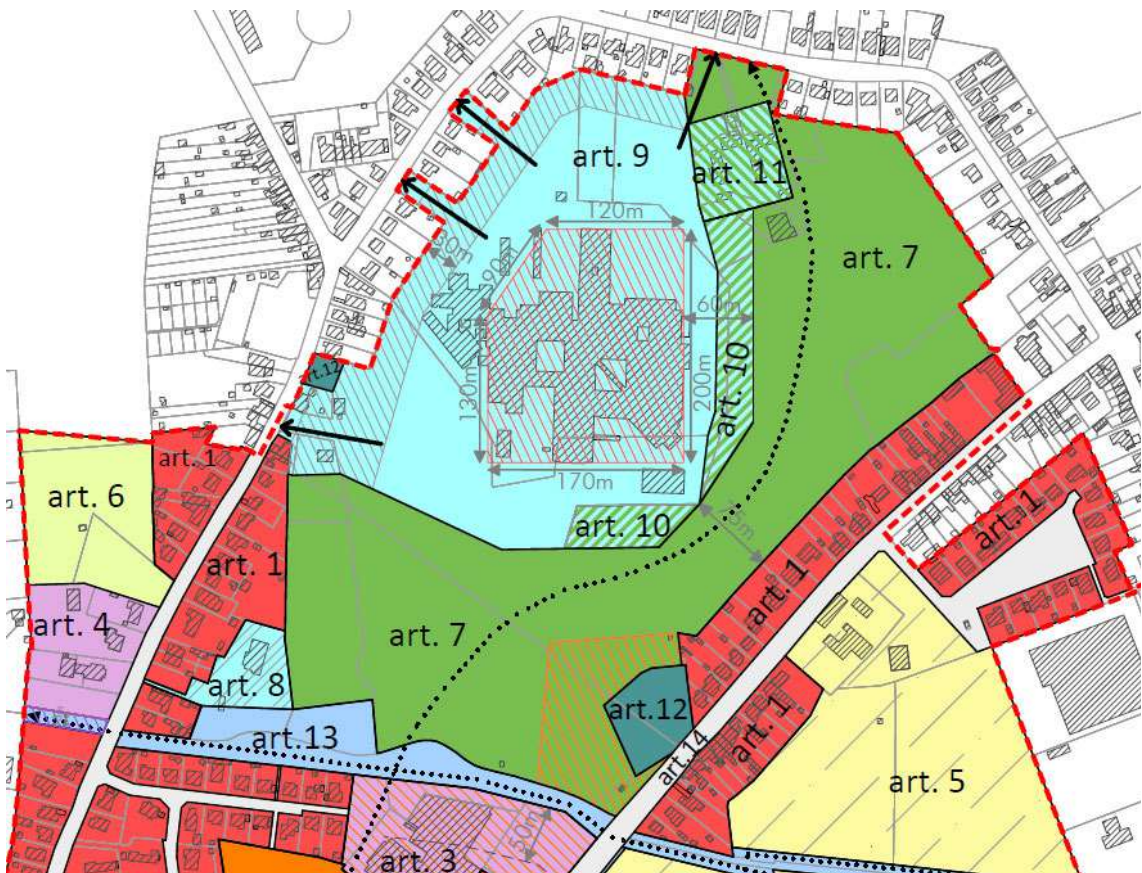
2.3 ALGEMEEN OPZET VAN HET RUP 'JAN YPERMAN EN OMGEVING'

Het RUP 'Jan Yperman en omgeving' vormt de ruimtelijke basis voor de realisatie van het park. In de toelichtingsnota van het RUP wordt het projectgebied geanalyseerd en worden de ontwikkelingsperspectieven bepaald. Deze laatste worden hier kort samengevat.

In het voorontwerp van het RUP wordt de open ruimte ten noorden van de Brugseweg, rond het Jan Yperman ziekenhuis en ten noorden van de Bellewaerdebeek herbestemd van 'gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' (volgens het Gewestplan Ieper-Poperinge) als 'zone voor park'.

Deze herbestemming vrijwaart de open ruimte rondom het Jan Yperman ziekenhuis. Door het in te richten als een landschapspark ontstaat een sterke belevingswaarde voor de inwoners van Ieper en Sint-Jan en voor de bezoekers/patiënten van het ziekenhuis. Deze zone voor park wordt voorbehouden voor het inrichten van een publiek landschapspark met o.a. een dorpspark rond een voormalige hoeve-omwalling, kleinschalige alternatieve voedselproductie, waterbuffering langs de Bellewaerdebeek, ...

Het toekomstig park zal toegankelijk zijn voor traag verkeer vanaf het pad langs de Bellewaerdebeek, een doorgang achter de Sint-Jan-Baptistkerk, een doorgang richting de Groenestraat en via de site van het Jan Yperman ziekenhuis zelf. Bijkomend wordt de zone voor park doorkruist door een trage wegverbinding vanuit de Brugseweg (N313) en de Groenestraat. De exacte ligging is nog niet gekend.



Figuur 2: Art. 5 'Zone voor park' binnen het voorontwerp van het RUP Jan Yperman en omgeving

2.4 ALGEMEEN OPZET VAN DE 'INSPIRATIEGIDS VOOR EEN KWALITEITSVOLLE GROEI VAN IEPER'

De 'zone voor park' is tot stand gekomen door verschillende ontwerpende onderzoeken. De 'Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van Ieper' gaf een beeld van hoe de omgeving rond het ziekenhuis eruit kan zien met stadslandsbouw en boomgaarding langs het bestaande ziekenhuis.



Figuur 3: Jan Yperman en omgeving in de inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van Ieper

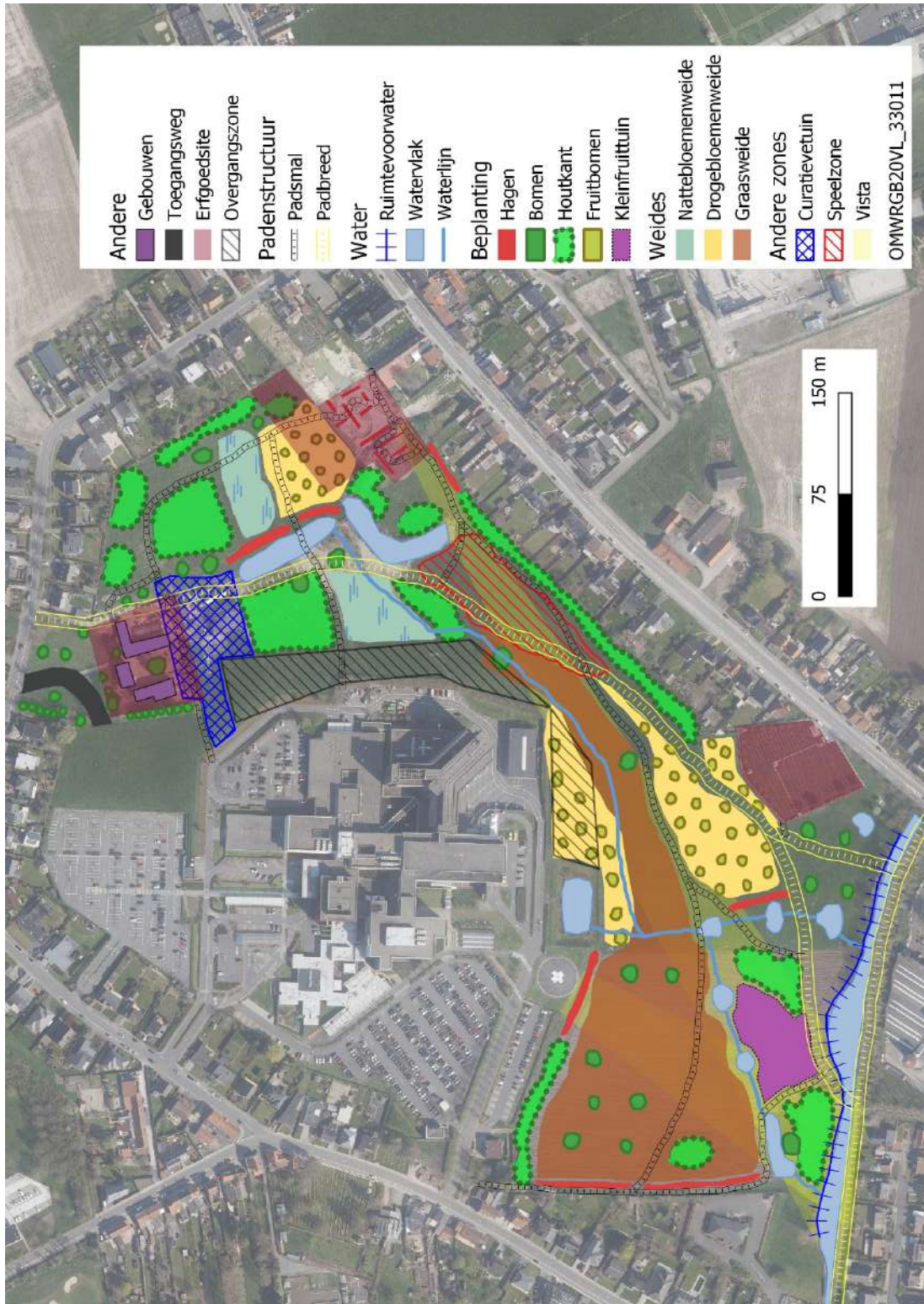
De open ruimte rond het ziekenhuis werd aangeduid als een van de 13 groene lobben rond de kern van Ieper. Het is noodzakelijk om deze open ruimtes te vrijwaren van bebouwing om ruimte te kunnen geven aan waterbuffering, ecologische verbindingen, verkoeling, recreatie en trage weggebruikers.



Figuur 4: Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van Ieper

2.5 INRICHTINGSVOORSTEL JAN YPERMAN

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



Figuur 5: Inrichtingsvoorstel park Jan Yperman

2.6 BETROKKEN PERCELEN

De percelen binnen de zone voor park in het voorontwerp van het RUP 'Jan Yperman en omgeving' zijn hoofdzakelijk in eigendom van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW) van Ieper, behalve een 3-tal percelen rond het militair kerkhof 'White House Cemetery' langs de Brugseweg (N313). De voorliggende onteigeningsnota heeft betrekking op deze 3 percelen, dit zijn de te onteigenen onroerend goederen. Deze worden momenteel gebruikt als weiland en als akkerland.



Figuur 6: Te onteigenen onroerend goederen op orthofoto

3. ONTEIGENINGSVOORWAARDEN

Dat in dit dossier alle voorwaarden om tot onteigening over te gaan zijn voldaan, blijkt zondermeer uit het onderstaande.

3.1 RECHTSGROND TOT ONTEIGENING

De stad beschikt, overeenkomstig artikel 6 van het Vlaams onteigeningsdecreet, over de bevoegdheid om tot onteigening over te gaan. Zij kan hierbij overeenkomstig artikel 7 van het Vlaams onteigeningsdecreet tot onteigening overgaan voor de uitwerking van infrastructuur of het beleid inzake de gemeentelijke aangelegenheden. Zoals uit deze nota blijkt, kadert huidige onteigening in de realisatie van het Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Jan Yperman en omgeving' en het gemeentelijk beleid inzake ruimtelijke ordening. De gemeente geeft hierdoor invulling en uitvoering aan haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

3.2 HET ONTEIGENINGSDOEL IS VAN OPENBAAR NUT

Uitgangspunt is dat de vooropgestelde onteigening kadert in de realisatie van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Overeenkomstig artikel 2.4.3 VCRO kan elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen door onteigening ten algemene nut tot stand worden gebracht. Voorwaarde hiertoe is wel dat het onteigeningsplan definitief wordt vastgesteld binnen een termijn van 5 jaar na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan. In voorliggend geval loopt de procedure parallel. Dit is mogelijk cfr. art. 31 van het decreet betreffende onteigening van openbaar nut.

De stad leper wenst rondom het Jan Ypermanziekenhuis een landschapspark te realiseren. Dit park zal publiek toegankelijk zijn. Het is bedoeld voor de inwoners van leper (macro-schaal), de inwoners van Sint-Jan en bezoekers en/of patiënten van het Jan Ypermanziekenhuis. Het landschapspark zal uit verschillende onderdelen bestaan waardoor een brede doelgroep zal aangesproken worden.

De beleving van het park is cruciaal. Om dit te bewerkstelligen zijn verschillende toegangen nodig die de doorwaadbaarheid van het park versterken. Deze toegangen zijn aangeduid op het grafisch plan van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan. De publieke toegangen duiden op het algemene karakter van openbaar nut.

Van noord naar zuid wordt een fietsdoorsteek aangelegd. Deze verbindt de fietstunnel in de Briekestraat onder de Noorderring met het fietspad langs de Bellewaerdebeek in het zuiden van het plangebied. De fietsverbinding wordt doorgetrokken in het nieuwe project aan de overzijde van de Bellewaerdebeek en komt uit aan de Brugseweg in het centrum van leper. De fietsverbinding is van openbaar nut en zal zowel voor functioneel (bvb. naar Jan Ypermanziekenhuis) als voor recreatief verkeer (verbinding tussen centrum leper, Bellewaerdebeek en open ruimte ten noorden van Noorderring) bedoeld zijn.

De inrichting van een publiek toegankelijk landschapspark, de doorwaadbaarheid via verschillende toegangen en de aanleg van een fietsas duiden op het openbaar nut.

3.3 ONTEIGENINGSNOODZAAK.

De onteigeningsnoodzaak vloeit rechtstreeks voort uit de realisatie van het RUP 'Jan Yperman en omgeving'. De verwerving van de percelen rond 'White House Cemetery' vloeit concreet voort uit volgende noodzaak:

1. Deze percelen grenzen aan de Brugseweg. Het betreffen de enige percelen van het landschapspark die tot aan de Brugseweg reiken. Om te vermijden dat het landschapspark weggestopt zit achter het woonlint van de Brugseweg is het cruciaal om het landschapspark te laten starten vanaf de Brugseweg. Het perceel grenst over een afstand van ca. 73 m aan de Brugseweg. De minimale afstand tussen begraafplaats en Bellewaerdebeek bedraagt ca. 40 m.
2. Het RUP voorziet een toegang tot het landschapspark t.h.v. deze percelen. Het RUP duidt de minimale toegangen aan. Deze zijn gespreid rondom het landschapspark zodat een goede doorwaadbaarheid gegarandeerd wordt. Deze toegang is de noodzakelijke zuidoostelijke toegang. De overige toegangen bevinden zich op ruime afstand waardoor deze toegang een duidelijke noodzaak heeft als toegang tot het landschapspark vanuit zuidelijke of oostelijke zijde.
3. De percelen grenzen aan de Bellewaerdebeek. Vanuit het stadsbestuur en vanuit het provinciebestuur is het de wens om het overstromingsrisico van de Bellewaerdebeek te beperken. Het aanleggen van een overstromingsgebied of waterbekken is enkel mogelijk langs noordelijke zijde. Door de ligging langs de waterloop zullen deze percelen deels ingezet worden i.f.v. wateropvang.
4. De integratie van de percelen in het landschapspark is noodzakelijk voor een coherente en uniforme inrichting van het landschapspark. Meer bepaald wordt een subtiele overgang gecreëerd naar de begraafplaats. Deze kan landschappelijk geïntegreerd worden waarbij de rust en intimiteit van de begraafplaats kan gewaarborgd blijven.

Om bovenvermelde redenen is de verwerving van deze percelen noodzakelijk.

4. OPENBAAR ONDERZOEK

Conform artikel 17 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24/02/2017 werd door de Stad Ieper een openbaar onderzoek van 10/03/2021 t.e.m. 08/05/2021 georganiseerd. Dit gebeurde gelijktijdig met het openbaar onderzoek van het voorlopig vastgesteld RUP Jan Yperman en omgeving. Op het voorlopig onteigeningsbesluit werden 2 reacties ontvangen. Het verslag van de behandeling van de bezwaren is in bijlage toegevoegd. De volgende elementen uit de reacties zijn van belang voor de onteigeningsprocedure en worden mee opgenomen in het besluit.

4.1 ANTWOORD AAN DE EIGENAAR EN VRUCHTGEBRUIKER VAN DE 3 PERCELEN

De stad Ieper wenst een publiek toegankelijk landschapspark te creëren. Het zal uit verschillende onderdelen bestaan waardoor een brede doelgroep aangesproken zal worden. De beleving van het park is cruciaal. Om dit te bewerkstelligen zijn verschillende toegangen nodig die de doorwaadbaarheid van het park versterken. Van noord naar zuid wordt een fietsdoorsteek aangelegd die de fietstunnel in de Briekestraat verbindt met het fietspad langs de Bellewaerdebeek. De voorgenomen onteigening heeft aldus een openbaar nut, hetgeen de private belangen van de bezwaarindieners overstijgt.

De onteigening is bovendien noodzakelijk om de volgende redenen:

- Als enige percelen van het landschapspark grenzen deze percelen aan de Brugseweg en het RUP voorziet via deze percelen een toegang voor fietsers en wandelaars tot het park. De andere toegangen bevinden zich op geruime afstand zodat deze toegang noodzakelijk is vanaf zuidelijke of oostelijke zijde.
- De percelen grenzen aan de Bellewaerdebeek. Om het overstromingsrisico te beperken, dient langs noordelijke zijde een waterbekken of overstromingsgebied te worden aangelegd. Deels zullen de betreffende percelen als wateropvang worden ingezet.
- Het landschapspark dient coherent en uniform te worden ingericht. De verwerving van de betreffende percelen is noodzakelijk om een zachte en serene overgang naar de begraafplaats mogelijk te maken.

Conclusie

Het bezwaar wordt ontvankelijk maar ongegrond verklaard.

Minnelijke onderhandelingen

De Stad heeft de blijvende intentie de betreffende percelen in onderling akkoord te verwerven. De Gemeenteraad bepaalde de duur van de minnelijke onderhandelingstermijn op 8 maanden, te rekenen vanaf de derde dag na de postdatum van het aangetekend schrijven gedateerd op 05/02/2021.

Op 06/05/2021 vond met de betrokken eigenaar en vruchtgebruiker een eerste overleg plaats met het oog op het opstarten van onderhandelingen over de voorwaarden waaronder de betreffende percelen kunnen worden verworven. Een opvolgingsgesprek vindt plaats op 03/06/2021.

5. REALISATIE

5.1 UIT TE VOEREN WERKEN

Voor de realisatie van het project, de zone als landschapspark te ontwikkelen, dienen de stappen doorlopen worden:

- Het ontwerpen van het park (reeds uitgevoerd, zie bijlage);
- Het uitwerken van een voorontwerp tot een ontwerp- en uitvoeringsdossier;
- Het aanvragen van een omgevingsvergunning;
- Het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek;
- Het uitvoeren van de omgevingsvergunning.

Daarbij dient het project uitgevoerd te worden in overeenstemming met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften, met name de voorschriften voor de zone voor park.

De geldende stedenbouwkundige voorschriften zijn in het RUP ruim geformuleerd met weinig beperkingen. Het inrichtingsvoorstel opgemaakt in de 'Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van Ieper' is opgenomen in het RUP en is niet bindend, maar enkel richtinggevend. Op deze manier kan het park ingericht worden op veel verschillende manieren.

5.2 REALISATIETERMIJNEN

De realisatietermijnen van de uitvoeringswerken zijn momenteel nog niet gekend en hangen af van de onteigeningsprocedure. Er werd reeds aanvang genomen met het ontwerp van het landschapspark. Voor het bepalen van de globale inrichtingsprincipes werd op 18 september 2020 een eerste workshop gehouden. De resultaten daarvan werden op 16 november 2020 gepresenteerd aan het stadsbestuur (zie bijlage).

Vermits de overige gronden reeds in het bezit zijn van een openbaar bestuur kan na onteigening snel overgegaan worden tot realisatie van het landschapspark. De lopende pacht op de eigendom van het OCMW wordt namelijk beëindigd tegen 1 oktober 2021 om daarna de realisatie aan te vangen. Er wordt een termijn van 3 jaar voorgesteld na verwerving van de gronden.

5.3 REALISATIEVOORWAARDEN

De betrokken percelen dienen integraal deel uit te maken van het landschapspark. Ze dienen bijgevolg integraal met het landschapspark aangelegd en onderhouden te worden. Ze dienen publiek toegankelijk gesteld te worden. Binnen de betrokken percelen dient vanaf de Brugseweg een toegang voor fietsers en voetgangers gecreëerd te worden tot het landschapspark.

6. BEHEER

6.1 MODALITEITEN VAN HET OPENBAAR DOMEIN

Na voorlopige oplevering zal het volledig park deel uitmaken van het openbaar domein. Vanaf dan zijn de reguliere beheermodaliteiten van stad Ieper van toepassing. Daarom wordt voor de opmaak van het beheerplan van het park rekening gehouden met het Typebestek 250 – 4.1 hoofdstuk 11: 'Groenaanleg en groenbeheer' en het 'Technisch Vademecum Harmonisch Park en Groenbeheer'.

7. BIJLAGE

7.1 INRICHTINGSVOORSTEL PARK JAN YPERMAN (16/11/2020)



Inrichting parkgebied Jan Yperman, Sint-Jan

**Basisstructuur, zonering,
aanzet inrichting**

presentatie stadsbestuur 16/11/2020)

Lieven Stubbe, Hans Vermeersch
(Dienst Landschap)

Ria Cardoen (Groendienst)

OCMW Ieper is
eigenaar van alle
percelen rondom JYZ,

Uitgezonderd:

- onder rechts (zuidoost):

Britse begraafplaats

██████████

- paardenweide ██████████

- Eigendom ██████████

(tussen walgracht en
kerk) is intussen
verworven



Omstreeks 1230 ontstaat hier de **Leprozerie Hooge Siecken**, één van de belangrijkste in Vlaanderen.

Het domein is de voorloper van de parochie Sint-Jan. Het bestaat uit een toegangspoort, grachten, leprozenhuisjes, kapel, kerkhof, brouwerij, bakkerij,

Archeologisch onderzoek in 2019/2020 ... Bijkomend geofysisch onderzoek ingepland november/december 2020

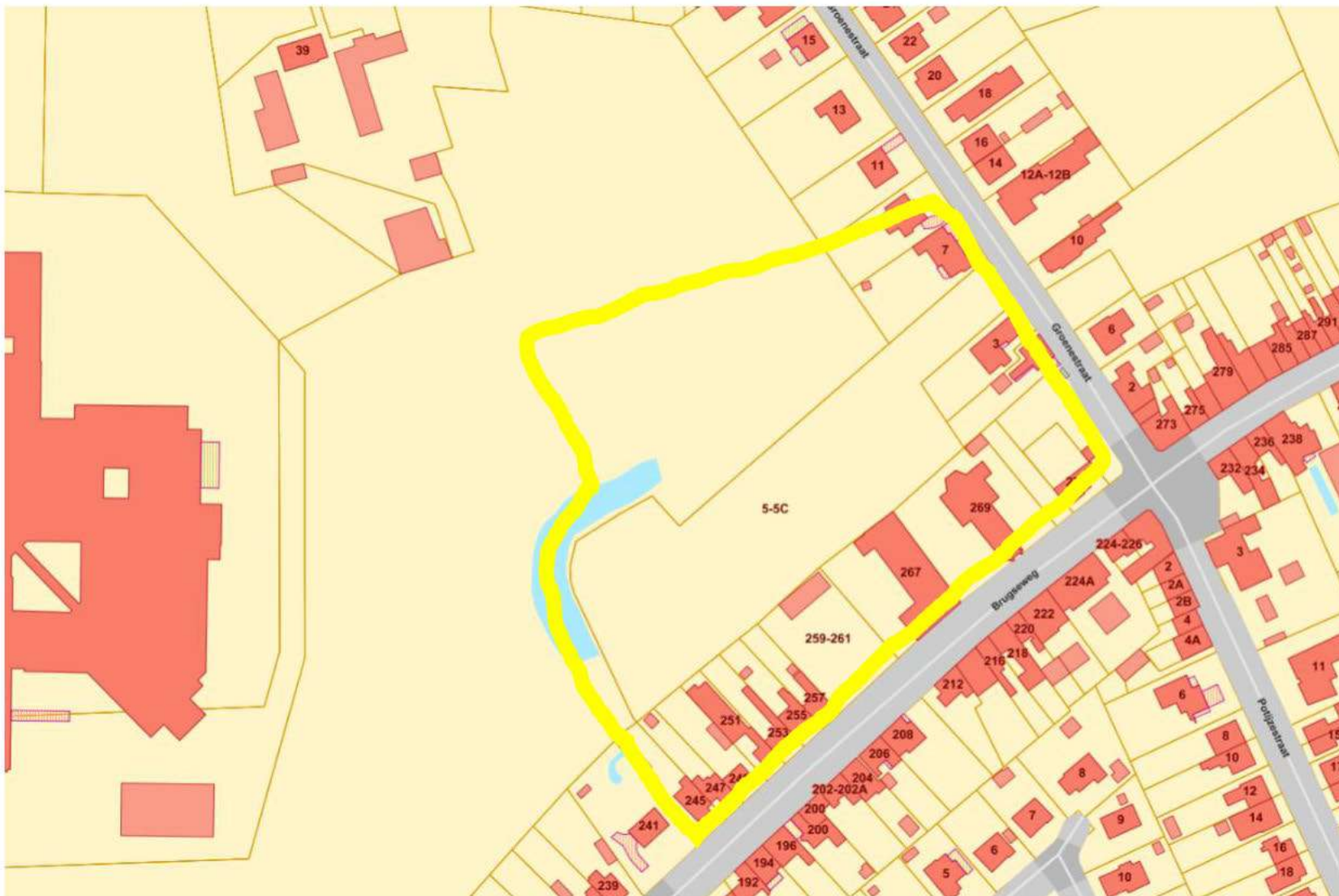


De site van de leprozerie veranderde in een **hoevedomein** (17^{de} eeuw). De grachtenstructuur op de kaart toont de ooit enorme omvang van het leprozeriedomein.

De gronden rondom het hoofddomein behoorden vermoedelijk ook tot de leprozerie.

Dit vertaalt zich in de latere eigendomstoestand, waarbij minstens drie vierde van het gebied tussen Pilkemseweg, Brugseweg en Groenestraat rond 1840 in handen komt van de **Burgerlijke Godshuizen** (voorloper OCMW)

Afbakening leprozeriedomein



Afbakening leprozeriedomein op basis van de cartografische bronnen.

De nog aanwezige gracht is een restant van de walgracht rondom het domein.

Archeologische sporen zijn uitstekend bewaard, zo'n 20cm onder het maaiveld.

Geofysisch onderzoek voor verdere duiding leprozerie/historische hoeve is voorzien najaar 2020



Digitaal hoogtemodel

niveau Bellewaerdebeek: 15m

blauw: 15.4m

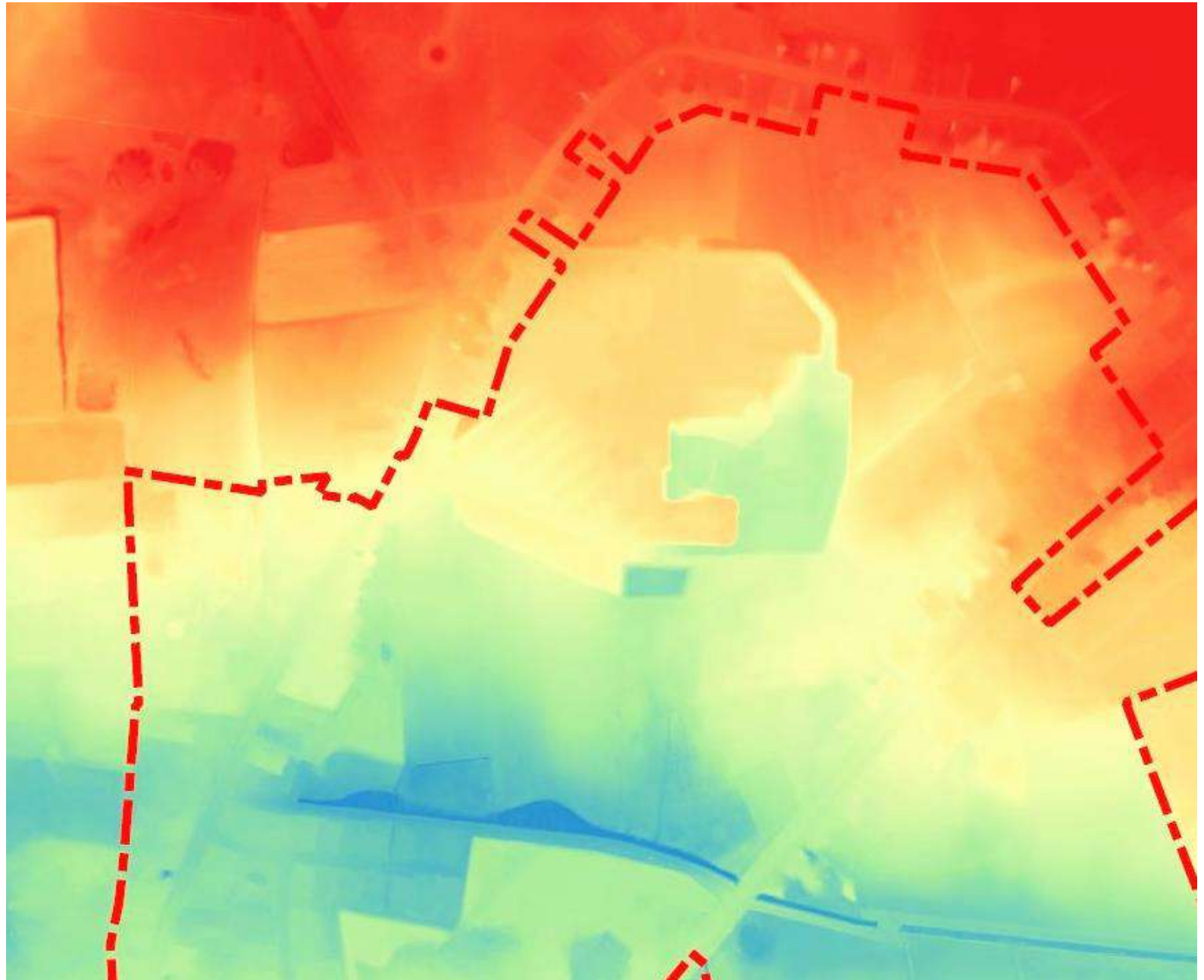
groen: 18.5m

geel: 21.7m

oranje: 24.8m

rood: 28m of meer

hoogteverloop van N naar Z:
13 meter



Situatie Ferraris 1771

Landbouwgebied met
houtkanten, waarin zich
boerderijen vestigen (rood).

In het noorden aan de huidige
kerk: ringgracht die een boerderij
omzoomd

In dit perceel en
ook in het noordelijke veld is een
boomgaard aangeplant.

Centraal: drassig grasland dat niet
in cultivatie is (licht groen). Dit
gebied sluit aan op de
Bellewaerdebeek die nog zijn
meanderende loop heeft



Schetsontwerp Omgeving

Parkzone : “Ypermanvallei”
met waterberging en ‘natte’
natuurontwikkeling

1 : voedselbos

2: boomgaard(ring)

Ruigtezone langs de beek



Ontwerpschets Jan Ypermanpark Sint-Jan

basiselementen en deelzones parkgebied (15,5 ha)

Basisstructuur

- - hoofdpaden (halfverhard, type porfier, ook fietspad) vanaf brug Bellewaerdebeek tot Groenestraat met aftakkingen naar ziekenhuis en St Jan. Gebruik door dienstwagens en rollend materiaal onderhoud en beheer
 - secundaire paden: halfverhard en/of graspaden, deels fietspaden, deels enkel wandelpaden
- twee hoofdvista's:
 - grote open zichtas vanuit hoge oostkant richting zuidwest op torens leper
 - zichtas vanuit hoge noordkant richting zuid (ook aanvliegzone helikopter)
- waterstructuren met 3 stelsels/deelzones:
 - Bellewaerdebeek met verbrede en zachthellende oever- en moeraszones (grondverzet te verwerken op hoger gelegen stroken met aanplantingen bosjes/houtkanten, evt. speelheuvel op speelzone)
 - cascadevijvers gevoed vanuit blusvijver en opvang hemelwater (nu: continue overloop naar Bellewaerdebeek!)
 - Herstel of opwaardering historische walgrachten (verbreden, zachtere oeverhelling, herstel gedempte grachten), verbreden open verbindingsgrachten, gevoed door kwelwater (continue voeding!)

Invulling functionele deelgebieden

- erfgoedsites:
 - renovatie **hoevecomplex** (voorbeeld gave wederopbouwhoeve) met inrichting zorgfunctie in relatie tot ziekenhuis, herstel oorspronkelijk binnenerf, behoud waardevolle bomen, aanplanting bijkomende solitaire bomen, ...
 - **Begraafplaats CWGC** (te onderzoeken: aanleg verbindingspad met parkgebied?)
 - **archeologische site Oude Leprozerij** en historische hoeve: na geofysisch onderzoek naar bijkomende structuren wordt een suggestieve inrichting met haagjes, paadjes en sobere infodragers uitgewerkt
- inrichting **curatieve wandel- en verblijfstuin**, met perkjes voor geneeskundige kruiden, struiken of bomen (ook historisch), voorzien van zitmeubilair, schuilplekjes en goed verbonden voor gebruik door patiënt en bezoeker (rolwagenvriendelijk) vanuit hospitaal
- **Bloemrijke hooilanden** (variatie volgens bodemtype, op vochtige/drogere gronden) gesitueerd nabij de wandelpaden en vista's
- **Bosjes en houtkanten** met bloesemende en besdragende soorten (ecologisch belang), hakhoutbeheer. Densiteit hoger in noordoosten, lager in zuidwesten
- **Fruitboomgaarden** (vrije pluk) en sneukelhagen (kleinfruit, eetbare wilde soorten), variante op idee voedselbos
- **Speelzone** met avontuurlijke speelprikkels, type Multimovepark van ANB, speelpark Ketelkwaad, aansluitend boomgaard/parkbomen met halfopen hagenstructuur voor zit-, **lig en speelweides** (picknicktafels, banken, sneukelhaag, ...) l.f.v. sociale controle: ligging nabij hoofd(fiets)pad, ook berijdbaar door dienstwagens (vb. ledigen afvalbakken, beheer)
- **Graasweide** (4,5 ha): extensieve begrazing i,s,m, landbouwer, bij voorkeur met West-Vlaams rode ras of schapenkudde Groendienst
- Ruimte nog te voorzien voor **hondenuitloopweide**, beste situering te onderzoeken

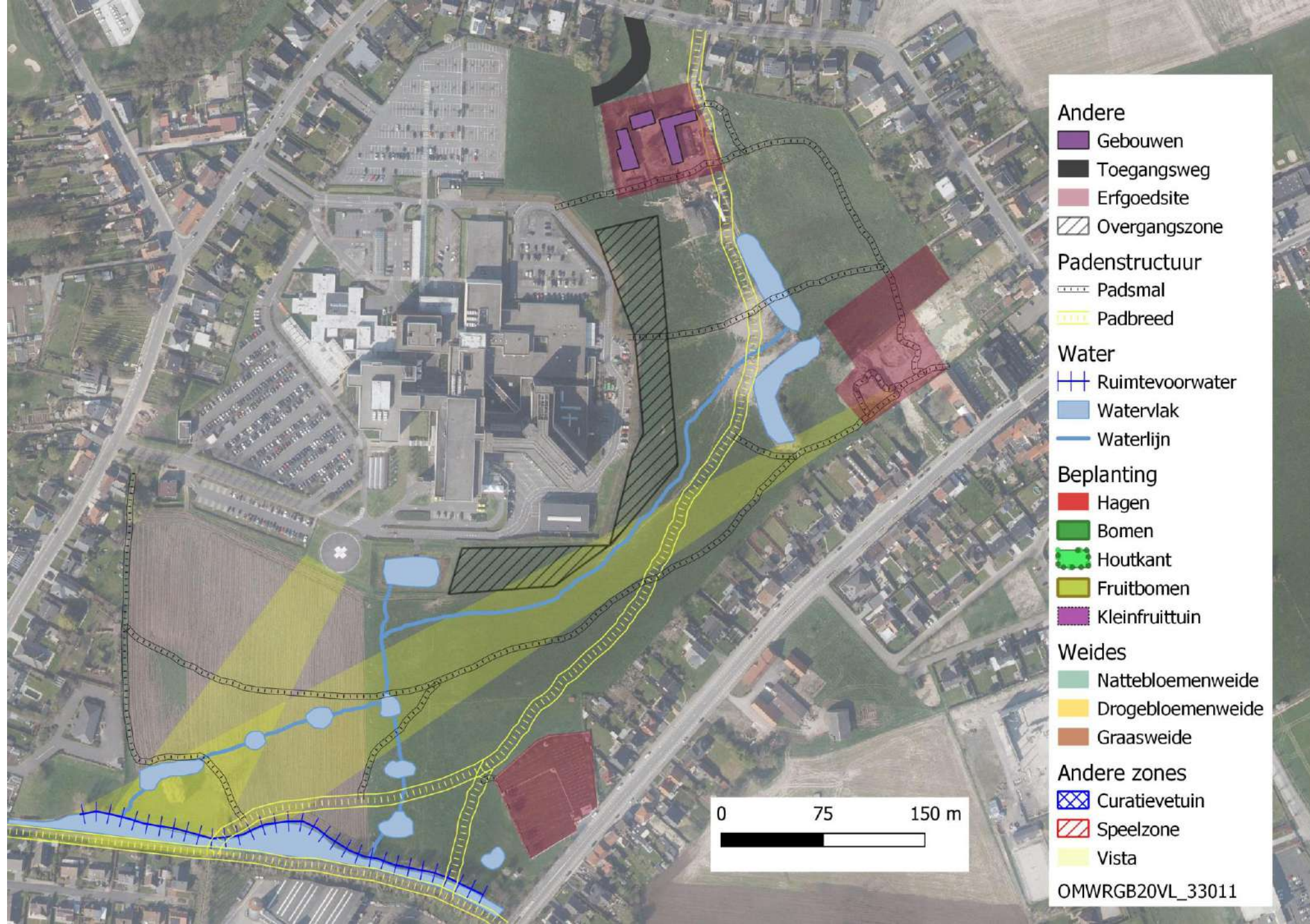
Ondersteuning toelage

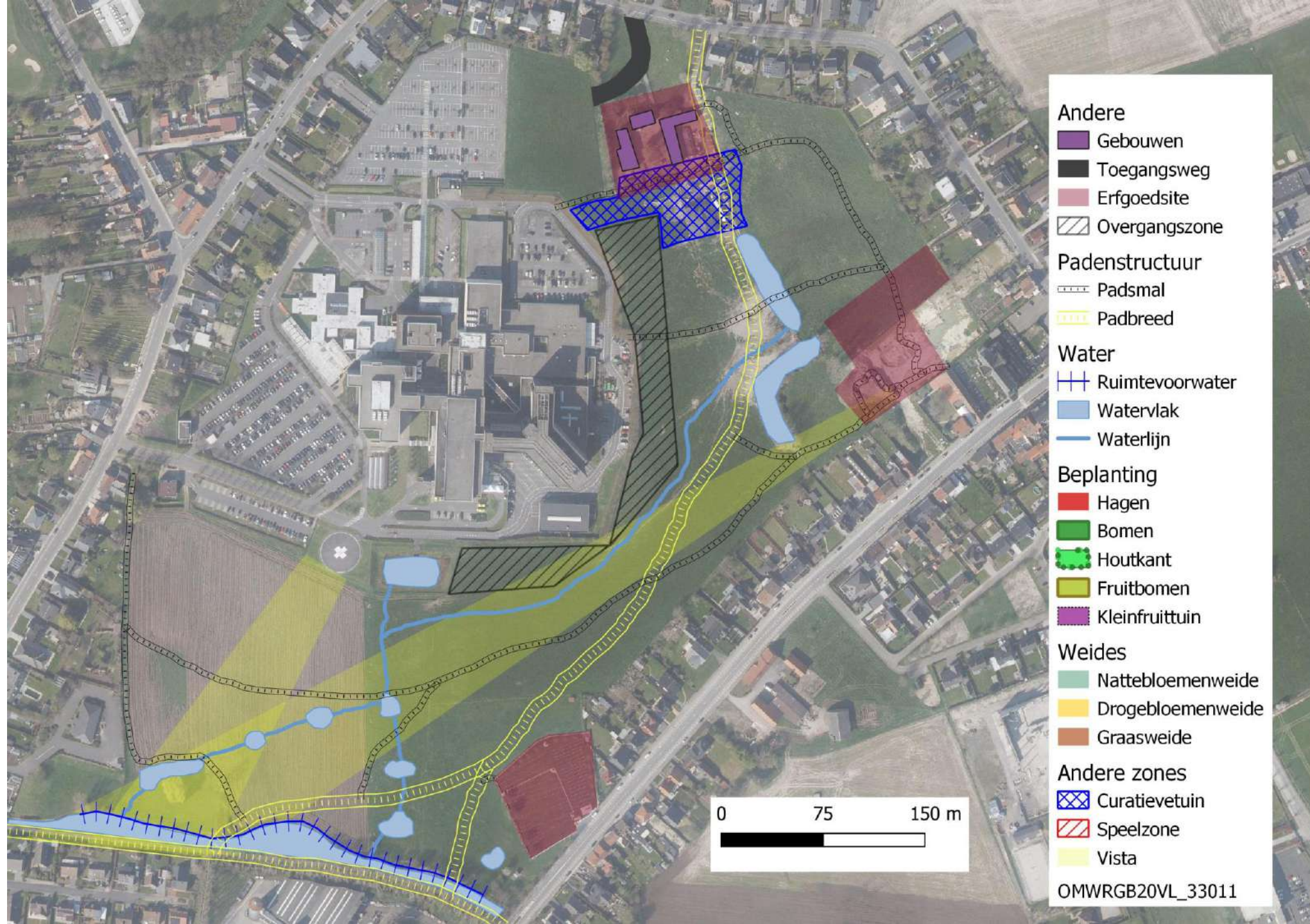
- Provincie: archeologie en landschap: (nog goed te keuren in voorjaar 2021), toelage van €5.000 à €10.000 voor **inrichting archeologische site** Leprozerij en historische hoeve
- CO7: geofysisch onderzoek site leprozerij en historische hoeve (€1.500)
- Provincie: herinrichting **oeverzone Bellewaerdebeek** (vergroten bergend vermogen winterbedding, creatie oeverbiotoop)
- ANB: projectoproep '**Natuur in je buurt**', toelage 75%, maximum tot € 150.000
- ANB: opname in **Natuurbeheerplan** Ieperse Groengebieden, toelage voor opmaak, toegankelijkheid, inrichting en beheer (afhankelijk van doeltype, thema) van 40% tot 80% toelage
- Mogelijke samenwerking Regionaal Landschap Westhoek uitvoering deelprojecten (50% toelage)

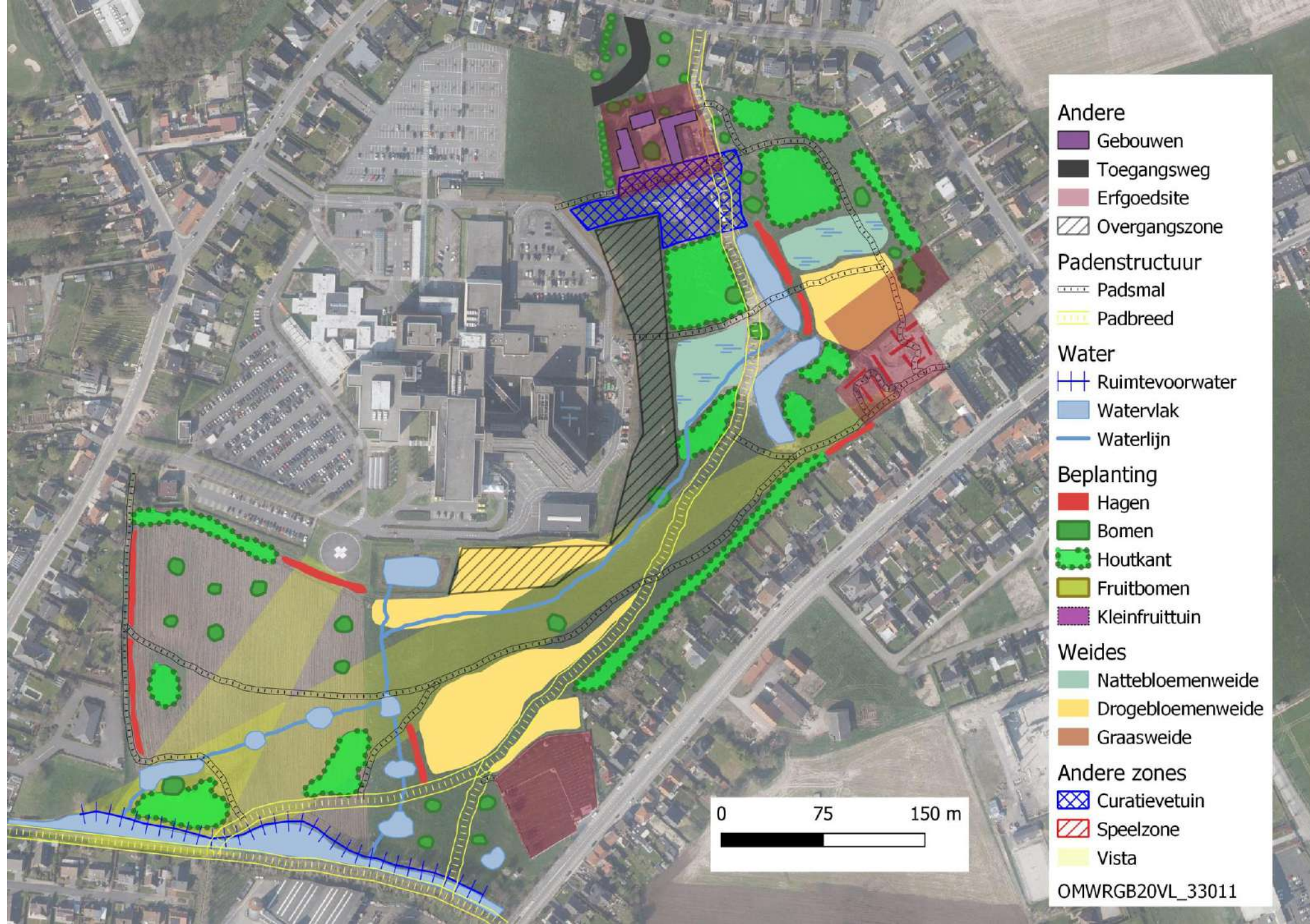


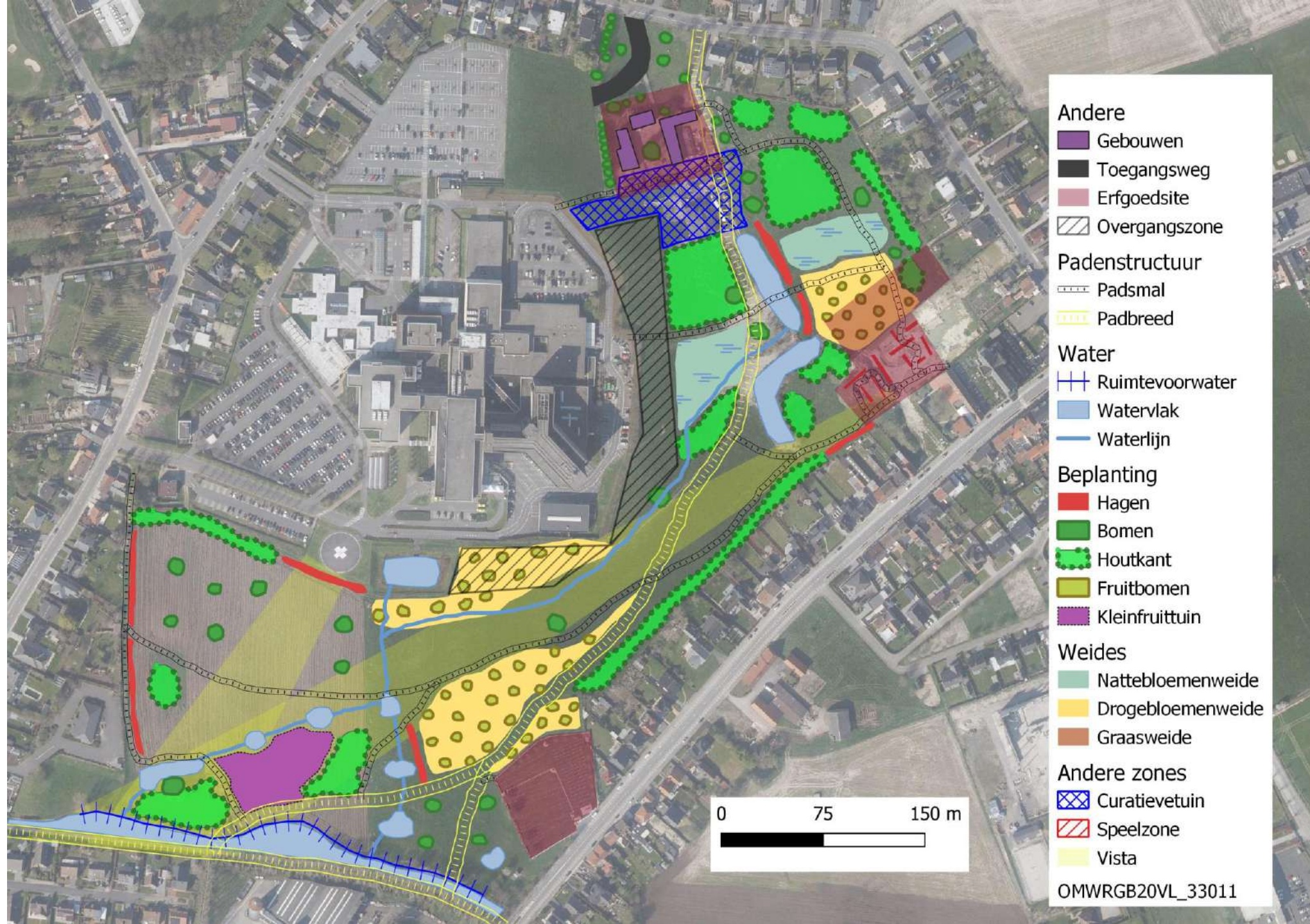


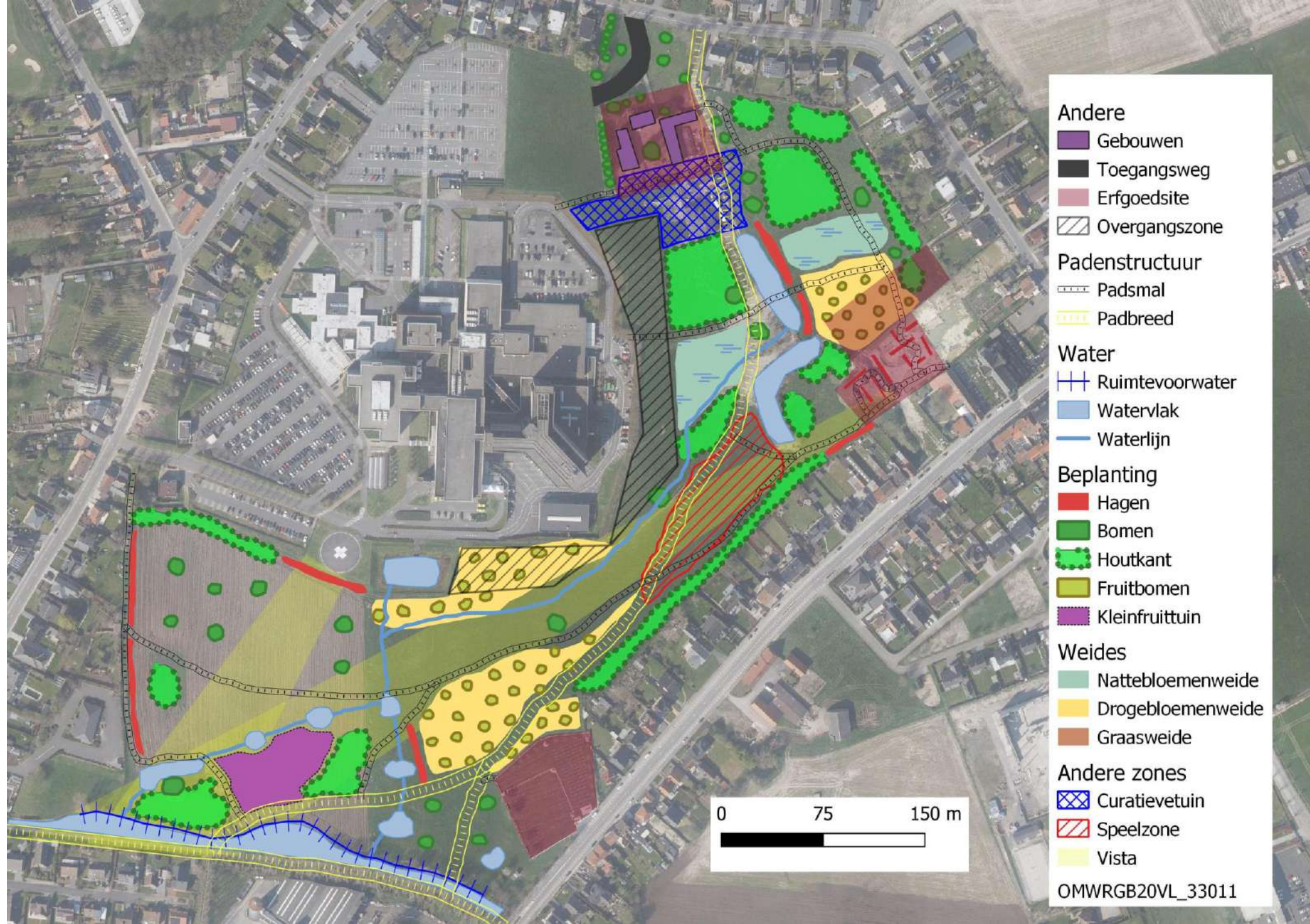


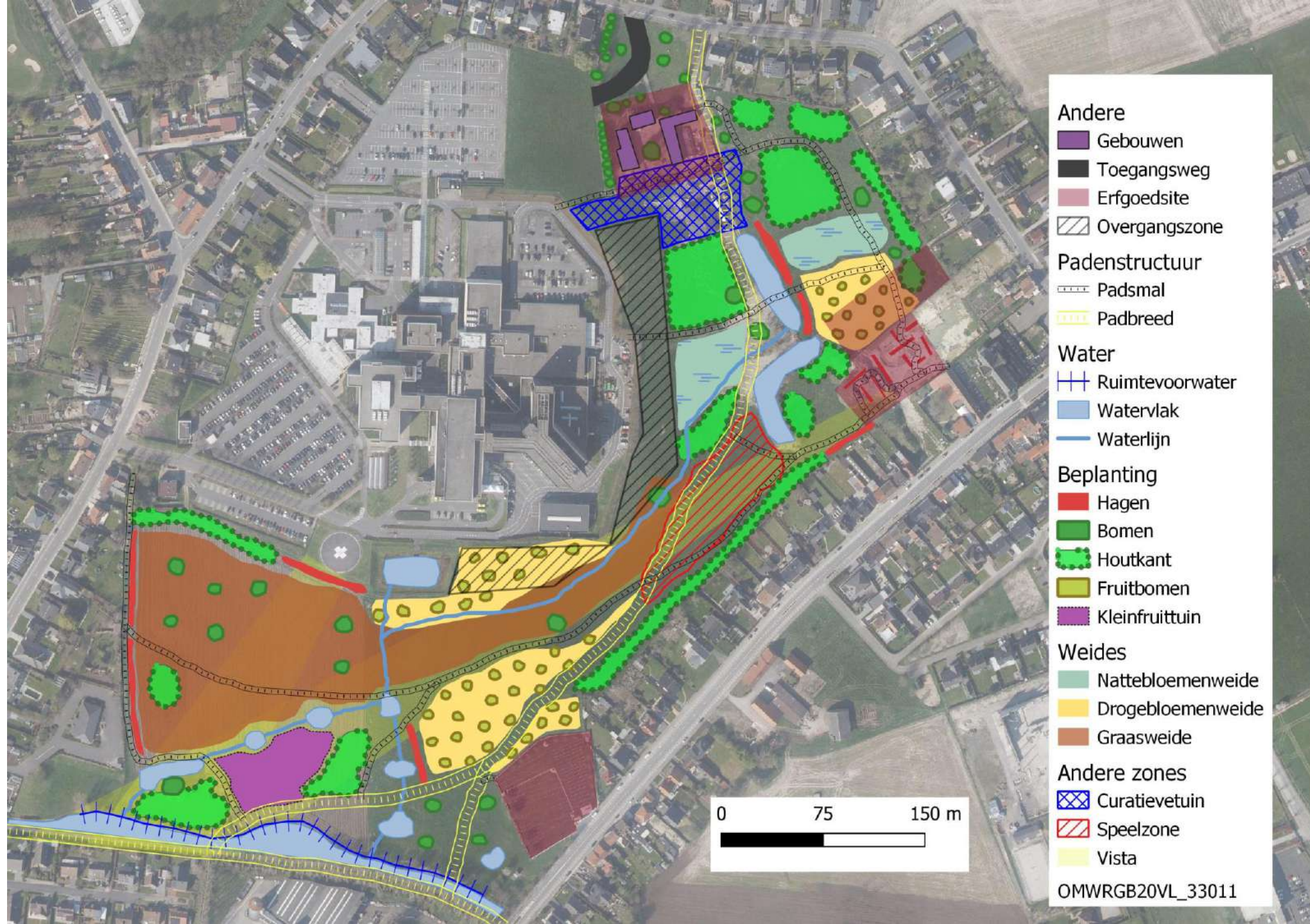














Vista's:

noord
naar
zuid

noordoost
naar
zuidwest



Uitkijk
ziekenhuis
naar vallei

Open
oeverzone



Typerende wederopbouwhoeve,
te renoveren, aanbouwsels te slopen en op te ruimen



Nattere gedeeltes akkerland,
zones voor vochtig bloemrijk grasland



Walgracht in 1963

Inrichting **historische walgracht** en herstel **gedempte walgracht** als 'ruggegraat' van wandelpark met heringerichte (zachtere) oevers, natte en droge bloemenveldjes, plankenpad, begeleidende aanplantingen



Archeologische site

Footprint historische leprozerie als inspiratie voor inrichting archeologisch wandelparkje met paden en lijnvormige groenstructuren, infodragers (cfr site YTD0)



Inrichting Yorkshire Trench / Deep Dugout





Fruitboomgaarden, sneukelhagen, pluktuinen
(diverse zones)





Voedselbos (voorbeeld Woudezel Merkem)



Ruim wandel- en verblijfspark tussen walgrachten en voedselbos: bloemenweides, speel- en ligweide, solitaire hoogstammen en haagjes





Avontuurlijke speelzone



Typevoorbeelden
in eigen beheer:

De Triangel,
Hoornwerkpark,
Ketelkwaad en
Hamiltonpark,
Rederijkerswijk,
Sint-Barthelomeus-
straat



Streefbeeld: halfopen parkstructuur, grote
belevingswaarde, bloemrijke hooilanden
(diverse types)

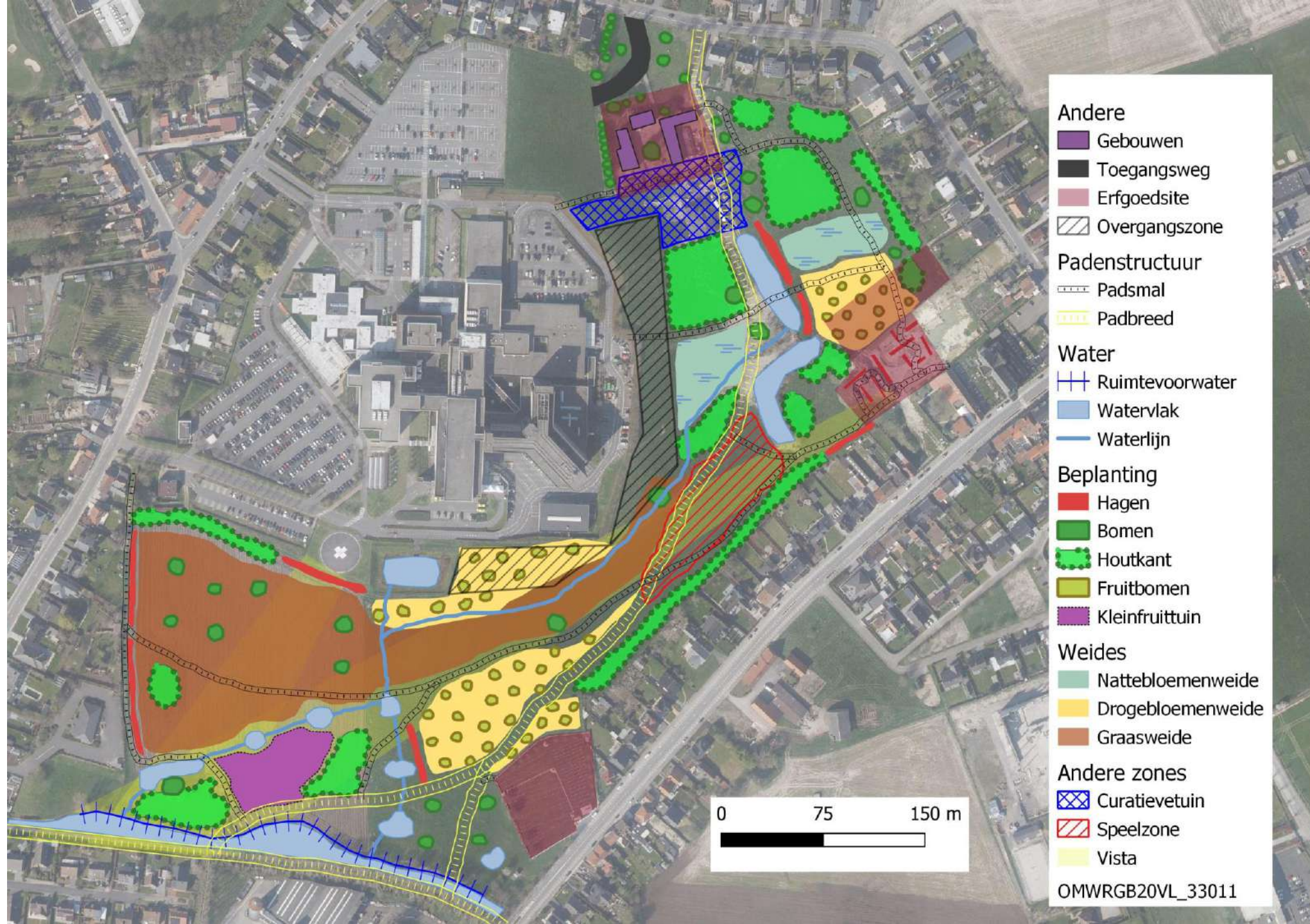


Behoud van bestaande goed ontwikkelde structuren
(solitaire bomen, knotbomen, hagen, houtkanten)

Aanplant van kleine bosjes, houtkanten, heggen

Streefbeeld: kleinschalige, gevarieerde en ecologisch
verantwoorde groenstructuren





7.2 VERSLAG BEHANDELING BEZWAREN OPENBAAR ONDERZOEK OP VOORLOPIG ONTEIGENINGSBESLUIT (27/05/2021)

Verslag behandeling van bezwaren geuit in het kader van het openbaar onderzoek met betrekking tot het voorlopig onteigeningsbesluit voor drie percelen rond het militair kerkhof “White house cemetery” langsheen de Brugseweg.

1. Het Decreet van 24.02.2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut bepaalt in art. 21 §3 het volgende:

“ § 3. Na het openbaar onderzoek maakt de onteigenende instantie een verslag op van de behandeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die geuit zijn tijdens het openbaar onderzoek. Dit verslag vormt mede het bewijs voor het vervullen van alle vereiste formaliteiten van het openbaar onderzoek.”

Als onteigenende instantie dient de Gemeenteraad van de stad Ieper onderhavig verslag goed te keuren.

Wat chronologie betreft dient de Gemeenteraad eerst het RUP definitief vast te stellen en dient o.i. vervolgens dit verslag goedgekeurd te worden waarna pas het definitief onteigeningsbesluit kan worden vastgesteld.

2. Via aangetekend schrijven van 12.05.2021 werd de Gemeenteraad van de stad Ieper conform artikel 37,2^e lid van het Onteigeningsdecreet van 24.02.2017 in kennis gesteld van de resultaten van het openbaar onderzoek gevoerd naar aanleiding van het voorlopig onteigeningsbesluit Jan Yperman en Omgeving.

Uit dit schrijven blijkt dat de volgende twee reacties werden ontvangen op het voorlopig onteigeningsbesluit:

1. **Bezwaarschrift gedateerd op 09.04.2021 van de heer [REDACTED] naakte eigenaar van de volgende drie percelen die het voorwerp uitmaken van het voorlopig onteigeningsbesluit en de heer [REDACTED] vruchtgebruiker van deze drie percelen:**
 - Een perceel weiland, kadastraal gekend als Ieper, 6^e afdeling, sectie B, nr. 288A met een kadastrale oppervlakte van 36a 33ca;
 - Een perceel weiland, kadastraal gekend als Ieper, 2^e afdeling, sectie A, nr. 177D, met een kadastrale oppervlakte van 65a 12ca;
 - Een perceel weiland, kadastraal gekend als Ieper, 2^e afdeling sectie A, nr. 181R, met een kadastrale oppervlakte van 9a 78ca.

Samenvatting van het bezwaar:

De bezwaarindieners stellen dat de percelen gebruikt worden als weiland voor hun paarden en voor hen onmisbaar zijn, zeker rekening houdend met de goede ligging, centraal in het centrum van Ieper en in de hele nabijheid van de woonplaats van de heer [REDACTED]

Duiding en bespreking van het bezwaar:

De stad Ieper wenst een publiek toegankelijk landschapspark te creëren. Het zal uit verschillende onderdelen bestaan waardoor een brede doelgroep aangesproken zal worden.

De beleving van het park is cruciaal. Om dit te bewerkstelligen zijn verschillende toegangen nodig die de doorwaadbaarheid van het park versterken.

Van noord naar zuid wordt een fietsdoorsteek aangelegd die de fietstunnel in de Briekestraat verbindt met het fietspad langs de Bellewaerdebeek.

De voorgenomen onteigening heeft aldus een openbaar nut, hetgeen de private belangen van de bezwaarindieners overstijgt.

De onteigening is bovendien noodzakelijk om de volgende redenen:

- Als enige percelen van het landschapspark grenzen deze percelen aan de Brugseweg en het RUP voorziet via deze percelen een toegang voor fietsers en wandelaars tot het park. De andere toegangen bevinden zich op geruime afstand zodat deze toegang noodzakelijk is vanaf zuidelijke of oostelijke zijde.
- De percelen grenzen aan de Bellewaerdebeek. Om het overstromingsrisico te beperken, dient langs noordelijke zijde een waterbekken of overstromingsgebied te worden aangelegd. Deels zullen de betreffende percelen als wateropvang worden ingezet.
- Het landschapspark dient coherent en uniform te worden ingericht. De verwerving van de betreffende percelen is noodzakelijk om een zachte en serene overgang naar de begraafplaats mogelijk te maken.

Conclusie

Het bezwaar wordt ontvankelijk maar ongegrond verklaard.

Minnelijke onderhandelingen

De Stad heeft de blijvende intentie de betreffende percelen in onderling akkoord te verwerven. De Gemeenteraad bepaalde de duur van de minnelijke onderhandelingstermijn op 8 maanden, te rekenen vanaf de derde dag na de postdatum van het aangetekend schrijven gedateerd op 05.02.2021.

Op 06.05.2021 vond met de heren [REDACTED] [REDACTED] een eerste overleg plaats met het oog op het opstarten van onderhandelingen over de voorwaarden waaronder de betreffende percelen kunnen worden.

Een opvolgingsgesprek vindt plaats op 03.06.2021.

2. **Bezwaarschrift gedateerd op 04.05.2021 van de heer [REDACTED],
wonende te 8900 Ieper, [REDACTED]:**

Samenvatting van het bezwaar:

De bezwaarindieners formuleren geen bezwaar maar stellen vragen.

De bezwaarindieners formuleren de vraag waar de waterbuffering concreet wordt gezien. Waar in de onteigeningsnota wordt gesteld dat de percelen deels ingezet worden in functie van wateropvang, wordt gevraagd over welke percelen het gaat.

Ook wordt het volgende gevraagd: "Wat met het niveauverschil t.o.v. Potakker?"

Duiding en bespreking van het bezwaar:

Het betreft een oneigenlijk bezwaar.

De bezwaarindieners hebben klaarblijkelijk niet begrepen welke de te verwerven percelen precies zijn. Ze brengen geen enkel inhoudelijk element naar voor waaruit zou kunnen blijken dat het onteigeningsdoel niet van openbaar nut zou zijn. Bovendien weerleggen ze in geen enkel opzicht de onteigeningsnoodzaak.

Conclusie

Het bezwaar wordt ontvankelijk maar ongegrond verklaard.