



Provincie West-Vlaanderen
Stad Ieper

**DEFINITIEF VASTGESTELD
PLAN**

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

“KATTENKERKHOF”

memorie van toelichting

de ontwerper

ir. Dominiek Vancolen

de secretaris

Jan Breyne

de burgemeester

Luc Dehaene

Wijzigingen

versie	datum	omschrijving
0.1	24/12/2003	eerste versie van het voorontwerp
1.0	24/3/2004	Voorontwerp na opmerkingen plenaire vergaderingen
2.0	21/9/2004	Ontwerp na advies GECORO
2.1.	05/10/2004	Definitief vastgesteld plan door gemeenteraad

**Bijgaand bij het besluit van de Bestendige Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen
houdende**

goedkeuring van het gemeentelijk Ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kattenkerkhof' (Ieper)

Goedkeuringsbeslissing met ref.:

7/DRUM/2004-267/BD, Brugge, 16 december 2004

De Provinciegriffier,

De Gouverneur-Voorzitter

(Get.) Hilaire OST

(Get.) Paul BREYNE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,

Namens de provinciegriffier,

Fabiaan Van de Sande

Diensthoofd ruimtelijke ordening en mobiliteit

Stadsbestuur Ieper
Dienst Ruimtelijke Ordening

Grote Markt 34

8900 Ieper

tel: 057 / 22 85 55

fax: 057 / 22 85 78

e-mail: ruimtelijke.ordening@ieper.be

Gezien en voorlopig vastgesteld door de Gemeenteraad in zitting van 5 april 2004

op bevel,

zegel der gemeente

Jan BREYNE
Secretaris

Luc DEHAENE
Burgemeester

Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan + eraan gekoppeld onteigeningsplan voor iedereen ter inzage heeft gelegen van zaterdag 24 april 2004 om 9 uur tot woensdag 23 juni 2004 te 12 uur.

namens het College van Burgemeester en Schepenen,

zegel der gemeente

Jan BREYNE
Secretaris

Luc DEHAENE
Burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de Gemeenteraad in zitting van 4 oktober 2004.

op bevel,

zegel der gemeente

Jan BREYNE
Secretaris

Luc DEHAENE
Burgemeester

1. MANAGEMENT SAMENVATTING	1
2. SITUERING EN AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED.....	2
2.1. AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED.....	2
2.2. RUIMTELIJKE SITUERING VAN HET PLANGEBIED.....	2
2.2.1. Lijninfrastructuren.....	2
2.2.2. Zones	2
2.2.3. Aanpalende gebieden	3
2.3. VERANTWOORDING VAN HET PLANGEBIED	3
3. STRATEGISCH PROJECT IN UITVOERING VAN HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN.....	4
3.1. INLEIDING.....	4
3.1.1. Keuze om ook stedelijke voorzieningen in het plangebied onder te brengen	4
3.1.2. Het PPS-project	4
3.2. DE PROJECTDEFINITIE.....	5
3.2.1. Missie van de bouwheer en zijn betekenis voor het project	5
3.2.2. Visie en ambities van de stad	6
3.2.3. Duurzaamheid als rode draad.....	8
3.2.4. Kunst en cultuur als aantrekkingpool	9
3.2.5. Een totaalproject	9
4. PLANOLOGISCHE EN JURIDISCHE CONTEXT	10
4.1. STRUCTUURPLANNEN	10
4.1.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	10
4.1.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan	11
4.1.3. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	12
4.2. PLANNEN VAN AANLEG	15
4.2.1. Gewestplan	16
4.2.2. BPA Noordsector A - herziening	16
4.2.3. BPA Noordsector A – deel II	16
4.2.4. BPA Ieperleekanaal – De Brieke	16
4.3. VERKAVELINGEN.....	16
4.3.1. Verkaveling Delva M. en A.....	16
4.3.2. Verkaveling Melqar Benelux	17
4.3.3. Verkaveling Dumobil	17
4.4. STEDENBOUWKUNDIGE OVERTREDINGEN	18
4.5. RELATIE MET ANDERE LOPENDE PLANNINGSPROCESSEN OP HET GRONDGEBIED IEPER.....	18
4.5.1. Afbakeningsproces kleinstedelijk gebied	18
4.5.2. Afbakening van de agrarische hoofdstructuur	18
4.5.3. Afbakening van de natuurlijke structuur.....	18
4.5.4. Stedenbouwkundige verordening “intra muros”	18
5. RUIMTELIJKE ANALYSE VAN HET PLANGEBIED	19
5.1. NIJVERHEID, HANDEL EN DIENSTEN.....	19
5.1.1. Oorspronkelijke vestiging aan de stadsrand	19
5.1.2. Bedrijven trekken weg.....	19
5.1.3. Nieuwe activiteiten in de vrijgekomen gebouwen	19
5.2. WONEN.....	20
5.2.1. Rijwoningen.....	20
5.2.2. Stapelbouw	20
5.2.3. Open en halfopen bebouwing	20
5.3. NATUUR EN RECREATIE.....	20
5.3.1. Natuur.....	20
5.3.2. Recreatie.....	21
5.3.3. Waterlopen	21
5.3.4. Fietsroutenetwerk.....	21
6. BESTEMMINGSPLAN	22
6.1. ALGEMENE BEPALINGEN.....	22

6.2.	OPGEHEVEN BEPALINGEN	22
6.3.	HUISVESTING – WOONBEHOEFTE – DIFFERENTIATIE.....	23
6.3.1.	Woningprogramma.....	23
6.3.2.	Invulling van het woonprogramma uit het GRS	23
6.4.	ZONE VOOR STEDELIJKE VERNIEUWING.....	25
6.4.1.	Deelzone Kattenkerkhof.....	25
6.4.2.	Picanolsite: behoud van een het geheugen van de plaats	25
6.4.3.	Een flexibele invulling.....	26
6.4.4.	Relatie met de woningen in de Masscheleinstraat	27
6.4.5.	Ontsluiting naar de Masscheleinstraat.....	27
6.4.6.	Kwaliteitselementen	27
6.5.	ZONE VOOR STADSWIJK	28
6.5.1.	Complementaire woningtypes.....	28
6.5.2.	Aandacht voor de sociale dimensie van de huisvestingsmarkt	28
6.5.3.	Verkeerscirculatie.....	29
6.6.	ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING	29
6.6.1.	Knelpunten en potenties	29
6.6.2.	Harmonie met de bestaande woningen in de gevelrij.....	30
6.6.3.	Hoek Polenlaan-Diksmuidseweg	30
6.6.4.	Voormalige weverij Seys.....	30
6.6.5.	Quisthoudtkapel	30
6.6.6.	Zone met voorbouwzone tot 10 m	30
6.7.	TE ONTSLUITEN WOONZONE	31
6.8.	ZONE VOOR OPEN OF HALFOPEN BEBOUWING.....	31
6.9.	ZONE VOOR HOOGBOUW	31
6.10.	BEDRIJVENZONE MET NABESTEMMING WONEN OF HOOGBOUW	32
6.11.	GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN OPENBAAR NUT.....	32
6.12.	BUFFERSTROOK	32
6.13.	OPENBARE WEGENIS	33
6.14.	WATER	33
6.15.	IEPERLEE	33
7.	ONTEIGENINGSPLAN.....	34
8.	RUIMTEBALANS	35
8.1.	RUIMTEBALANS PER ZONE	35
8.2.	RUIMTEBALANS OP KORTE TERMIJN	35
8.3.	RUIMTEBALANS OP LANGE TERMIJN	35
9.	BIJLAGEN	37
9.1.	LIJST MET AFKORTINGEN	37
9.2.	LIJST MET PLANNEN	37
9.3.	STRUCTUURSCHETS WESTKAAI.....	38
9.4.	FOTOREPORTAGE	42
9.5.	SCHETSKAARTEN.....	43

1. Management samenvatting

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Ieper lijnt de omgeving rond de haven af als een project van strategisch belang. Dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Kattenkerkhof" geeft uitvoering aan deze bepaling uit het GRS.

Het plangebied ligt in het noorden van het stadscentrum van Ieper. Enkele belangrijke lijninfrastructuren bepalen het ruimtelijk karakter van het plangebied: het kanaal Ieper-IJzer, het verwezen Kanaal Ieper-Komen, de Ieperlee en Wieltjesgrachten, en de wegenstructuur van de kleine stadsring (Diksmuidseweg – Brugseweg – A. Stoffelstraat – Diksmuidsestraat). Het RUP "Kattenkerkhof" wijzigt gedeeltelijk de bestaande BPA's "Noordsector A", "Noordsector A – deel II" en "Ieperleekaal – De Brieke" en geeft een detailordering aan sommige gebieden waar tot nu enkel het gewestplan gold.

Het strategisch project voor de omgeving van de haven bestaat uit 3 grote deelprojecten. Het RUP maakt de inplanting van enkele grootschalige stedelijke functies mogelijk. Daarnaast streeft het de opwaardering van het woonaanbod na via een gedifferentieerde verdichting en aanpassing van het openbaar domein. Een laatste belangrijk element in het nieuwe, voorliggende RUP "Kattenkerkhof" is de erkenning van enkele belangrijke natuurlijke en toeristische troeven in het gebied: het verwezen Kanaal Ieper-Komen, het kanaal Ieper-IJzer en de Ieperlee die in het plangebied terug aan de oppervlakte komt.

Op heden zijn er in het noordelijk deel van het centrum geen belangrijke openbare functies aanwezig. Met dit RUP worden het Kattenkerkhof en de aanpalende verlaten Picanolsite de nieuwe bestemming voor een aantal grootschalige publieke functies die elders niet voldoende plaats meer vinden. Daarbij wordt in de eerste plaats gedacht aan de bibliotheek, het archief en de stedelijke academies voor beeldende kunst en muziek en woord. De verlaten bedrijfsgebouwen van Picanol krijgen een volledig nieuwe bestemming of worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Daarbij wordt gemikt op het behoud van enkele markante elementen van dit industrieel complex montagehallen.

De opwaardering van de woonmogelijkheden in het gebied gebeurt langs twee sporen. Aan de ene zijde wordt een binnengebied – waar ook nog een verlaten bedrijfspand op staat – omgevormd tot een plaats waar het nieuwe stedelijke wonen (dicht met toch voldoende plaats voor privaat groen en privacy), anderzijds voorziet het RUP op de plaatsen waar het ruimtelijk wel kan, geconcentreerde stapelbouw. Gelijktijdig wordt het openbaar domein dat nu erg op de auto gericht is, getransformeerd.

De precieze invulling van dit gemengd project loopt parallel met de procedure voor dit RUP. Er wordt gekozen voor de constructie van de Publiek-Private Samenwerking (PPS). Omdat bij de beoordeling van de kandidaturen voor dit PPS-project een ruime en transparante procedure gevolgd wordt (stuurgroep met alle belangrijke actoren, quotering op allerlei criteria; volledig in handen van de gemeente), geeft dit RUP voor het projectgebied enkel de hoofdlijnen weer die cruciaal zijn voor een goede ruimtelijke van het gebied.

Conform de filosofie achter het integraal waterbeleid, voorziet het RUP dat de aanwezige natuurlijke en kunstmatige waterlopen de nodige ruimte en ontwikkelingskansen krijgen. De piste van de overdekking die in het BPA Noordsector A voorzien was, wordt verlaten.

2. Situering en afbakening van het plangebied

Kaarten 0.1 (Situering), 1.1 (luchtfoto), 1.2. (topografische kaart) en 1.3 (kadasterplan).

2.1. Afbakening van het plangebied

Kaart 0.1 situeert het plangebied op kleine schaal in het stadscentrum van Ieper.

Het plangebied wordt begrensd door

- de Adjudant Masscheleinlaan in het Zuiden
- A. Stoffelstraat, Polenlaan en Oostkaai in het Oosten
- het verwezen kanaal Ieper-Komen in het Noorden
- de Jan Vanderghotelaan in het westen

2.2. Ruimtelijke situering van het plangebied

2.2.1. Lijninfrastructuren

Het plangebied bevindt zich in het noorden van het historische stadscentrum van Ieper. Het wordt doorsneden met enkele belangrijke lijninfrastructuren.

Het kanaal Ieper – IJzer start aan de kaaien om 15 km verder uit te monden in de IJzer. Het kanaal is (nog) bruikbaar voor pleziervaart.

Het verwezen kanaal Ieper – Komen heeft de droom die aan zijn ontstaan ten gronde ligt, niet kunnen waarmaken. In plaats van een verbinding voor goederenscheepen tussen de IJzer en de Leie, heeft het kanaal nu hoofdzakelijk een functie in de waterbeheersing rond Ieper en als natuurverbingsgebied.

De stadsverdeelweg (Diksmuidseweg, Polenlaan, Brugseweg, Arthur Stoffelstraat) functioneert als een stedelijke binnenring. Het verkeer afkomstig van de Noorderring (en de A19) komt langs hier het stadscentrum binnengereden. Daarnaast is het ook een belangrijke oost-westverbingsas.

De Ieperlee, de historische ontwikkelingsader van Ieper, komt in het plangebied terug aan de oppervlakte om uit te monden in het verwezen kanaal.

De Wieltjesgracht is wat rest van de stadsvesten in het Noorden.

2.2.2. Zones

Het Kattenkerkhof is een driehoekig gebied tussen de Stoffelstraat, de Polenlaan en de Brugseweg. Vandaag wordt het Kattenkerkhof gebruikt als parking en werkplaats voor Picanol. Deze functies zullen op korte termijn vervallen.

Het binnengebied “Weverijstraat” is een binnengebied waar vandaag een verlaten fabrieksgebouw staat. Een belangrijk gedeelte van dit binnenterrein is vandaag niet in gebruik. Een gedeelte bestaat uit de (ruim bemeten) tuin van de woning van de Polenlaan nr. 13.

De fabrieksgebouwen van Picanol beslaan een oppervlakte van ruim 1 ha. De kantoren die in deze gebouwen zaten zijn verhuisd naar Ter Waarde, de productie en opleidingsfaciliteiten het bedrijventerrein Picanolzone aan de Zuiderring. Heel wat gebouwen zijn in verregaande staat van verval.

Langs de kop van het kanaal (Oostkaai en Westkaai) bevinden zich historisch heel wat bedrijven die bulkgoederen (graan, brandstoffen) verwerken. Recent vindt hier een trend naar woonverdichting plaats.

Langs de Polenlaan en de Diksmuidseweg vinden we een gevarieerde bewoning (waaronder één grootschalig appartement langs de vaart), afgewisseld met kleinschalige bedrijven en dienstverlenende bedrijven.

Ten slotte vinden we ten westen van de Jan Vanderghotelaan een aantal recentere verkavelingen, waar zowel vrijstaande als halfopen bebouwing staat. Daarnaast staan er ook 4 appartementsblokken (7 bouwlagen).

2.2.3. Aanpalende gebieden

Ten noordoosten van het plangebied begint het grootschalige regionale bedrijventerrein Ieperleekanaal. Dit loopt in noordelijke richting door tot aan Boezinge.

Ten zuiden van het plangebied begint het historische stadscentrum van Ieper. Het plangebied is hiermee verbonden via de Diksmuidsestraat.

Verder grenzen aan het plangebied een aantal recente verkavelingen (Westkaai, Oude Veurnestraat, Schipstraat,...).

2.3. Verantwoording van het plangebied

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan geeft uitvoering aan de bindende bepaling 2.13 van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat de binnenhaven wil herwaarderen als poort tot het stadscentrum. De kaaien zijn een toplocatie. Daarnaast moet een studie (of wedstrijd) inzicht geven in de herstructurering van het gebied.

Deze visie was vooral ingegeven door de toenmalige ontwikkelingen rond FLV. Ondertussen is de dynamiek op dit bedrijventerrein (nu: Ter Waarde) nagenoeg tot stilstand gekomen. Toch zijn de potenties rond wonen, werken, recreatie en stedelijke diensten in het gebied rond de binnenhaven zo groot dat een strategisch project wenselijk is om tot een geconcentreerde ontwikkeling van het gebied te komen.

Het plangebied omvat het volledige gebied tussen de dubbele historische toegangspoort tot het stadscentrum:

- de Diksmuidsepoort die de noordelijke toegangspoort was in de stadsvesten
- de waterpoort die de haven aan het kanaal Ieper-IJzer afsloot

Waar de stadsverdeelweg Diksmuidseweg-Brugseweg tangentieel ligt t.o.v. het stadscentrum, zijn het vooral de aftakkingen daarvan (de Kaaien, Polenlaan en de Arthur Stoffelstraat) die als eigenlijke poort tot het stadscentrum functioneren.

Binnen het plangebied kunnen we verschillende reconversiegebieden onderscheiden: enerzijds delen waar de particuliere sector al aan de reconversie begonnen is (Westkaai), anderzijds delen waar geen onmiddellijke vooruitzichten op realisatie zijn (Picanolsite inclusief Kattenkerkhof, binnengebied Weverijstraat). Voor dit gebied dringt zich dan ook in de eerste plaats een gecoördineerde actie als uitvoering van het structuurplan op.

De oostelijke oever van de binnenhaven wordt niet meegenomen in het plangebied van het RUP. Een reconversie is niet onmiddellijk aan de orde voor de bedrijven die hier gevestigd zijn. Zowel Delphia McBride als Delva hebben recent nog geïnvesteerd in capaciteitsuitbreiding. De Oostkaai en omgeving is opgenomen in het BPA Ieperleekanaal – De Brieke. Dit BPA is voor dit deel van het plangebied zeker niet voorbijgestreefd. Enkel het openbaar domein wordt in het plangebied opgenomen. Hier bestaat zeker de mogelijkheid om de fietsvoorzieningen te verbeteren en de aanleg af te stemmen op die van de Westkaai.

3. Strategisch project in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

3.1. Inleiding

3.1.1. Keuze om ook stedelijke voorzieningen in het plangebied onder te brengen

De meeste stedelijke diensten zijn op dit moment over verschillende locaties in de binnenstad verspreid. De meeste daarvan bevinden zich in panden uit de wederopbouwperiode (1920-1925). Daardoor kampen ze met verschillende problemen. Heel wat van de panden zijn onaangepast aan de huidige behoeften. Heel wat diensten zijn sterk gegroeid (bvb. via de convenantwerking van de verschillende overheden) waardoor ze met plaatsgebrek kampen. Daarnaast zijn deze gebouwen ook dikwijls voor een andere functie ontworpen (bvb. als woning) waardoor dikwijls zware infrastructurele ingrepen nodig zijn om het gebouw geschikt te maken aan de huidige eisen (brandveiligheid, toegankelijkheid, geluidsisolatie,...).

Bovendien zijn voor o.m. de academies eerdere uitbreidingsplannen op hun huidige site afgeketst na bezwaar van AROHM omdat het gewenste programma een te zware belasting voor de onmiddellijke omgeving zou betekenen.

Buroll heeft voor de stad Ieper een lokalisatiestudie uitgevoerd voor deze stedelijke diensten, het zgn. "masterplan". Uitgangspunt van dit masterplan is het principe van de gedeconcentreerde bundeling waarbij alle functies van (boven)stedelijke omvang in het stadscentrum een plaats krijgen. Deze studie kan als volgt samengevat worden:

- Een nieuw cultureel centrum (inclusief JOC) in de stationsomgeving (veemarkt). Dit is een wat in verval geraakte uitgaansbuurt die op deze manier nieuw leven ingeblazen krijgt. De site is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer.
- Een Vlarem-conforme fuifzaal op het sportcentrum die ook bruikbaar is als overdekte speelruimte voor de speelpleinwerking. Deze lokatie is uitstekend bereikbaar voor fietsers en voetgangers.
- Een nieuwe locatie voor bibliotheek, kunstacademies (SABK en SAMW) en het stadsarchief in het noorden van het stadscentrum (bvb. Minneplein, Picanolsite). Deze plaats is uitstekend bereikbaar, zowel met het openbaar vervoer als met de wagen als voor zachte weggebruikers. Het noordelijk stadsdeel mist identiteit. Door deze nieuwe functies daar onder te brengen, kan het gebied een nieuw elan krijgen. Het zijn bovendien de enige functies die verzoenbaar zijn met het woonweefsel, in tegenstelling tot fuifzaal en cultureel centrum. Door deze functies – die nu op 4 verschillende plaatsen gehuisvest zijn – samen te brengen, ontstaan bovendien schaalvoordelen en de mogelijkheid tot kruisbestuiving tussen de verschillende diensten.

Voor het laatste onderdeel is de keuze uiteindelijk op de Picanolsite gevallen. Door het vertrek van het bedrijf is een potentiële stadskanker ontstaan. Hoewel het bedrijf de site op de immobieliënmarkt heeft te koop aangeboden, zijn er geen particuliere investeerders bereid gevonden om zich te engageren. De omvang van deze site maakt het voor een private ontwikkelaar niet haalbaar om zelf het volledige risico voor de reconversie op zich te nemen. Daarom heeft het stadsbestuur besloten om ook zelf haar steentje bij te dragen en voor een gemengd project te kiezen waarbij private ontwikkelingen gekoppeld worden aan het oprichten van nieuwe gebouwen voor de stadsdiensten.

3.1.2. Het PPS-project

De voorgaande paragraaf schetst kort de context hoe de beslissing gevallen is om tot een publiek-private samenwerking te komen. Deze paragraaf schetst de eigenlijke evolutie van het PPS-project. De juridische context van het PPS-project wordt vastgelegd door het decreet van 9 juli 2003 betreffende de publiek-private samenwerking (BS 19 september 2003). Een PPS-project wordt gedefinieerd als een project dat door publiek- en privaatrechtelijke partijen gezamenlijk in een samenwerkingsverband wordt gerealiseerd om een meerwaarde voor de partijen tot stand te brengen.

Omdat de schaal van het projectgebied zowel de mogelijkheden van de stad Ieper als van privé-partners te boven gaat, is een samenwerking tussen beiden hier de aangewezen weg om te vermijden dat een stadskanker in het hart van het centrum ontstaat. In het voorgestelde PPS-project gaat het initiatief uit van de stad. De stad is eigenaar (of staat op het punt het te worden) van zowel het Kattenkerkhof als de Picanolsite. Het PPS-Kenniscentrum raadt aan om ook de aanpalende gronden van het binnengebied aan de Weverijstraat in het project te betrekken waardoor de mogelijkheid bestaat om daar een aanvullend woningprogramma te realiseren.

Selectie van de particuliere partner

Het GRS stelt dat via een stedenbouwkundige studie of wedstrijd voorstellen voor de inrichting van het gebied gedaan moeten worden. Het stadsbestuur kiest voor een tweesporenaanpak. In een eerste fase worden daartoe de algemene krachtlijnen voor de ruime omgeving vastgelegd in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Daarnaast worden via een onderhandelingsprocedure particuliere partners gezocht die elk een stedenbouwkundige invulling voor de projectsite opmaken. Deze partners werden gezocht via een onderhandelingsprocedure met voorafgaande Europese bekendmaking. Op deze oproep hebben 4 marktpartijen gereageerd waarvan er uiteindelijk 3 geselecteerd werden. Deze drie zullen een voorstel doen waarvan na meerdere onderhandelingsronden er één zal gegund en uitgevoerd worden. Het programma van de opdracht bestaat uit verschillende onderdelen:

- een nadere stedenbouwkundige invulling van de krijtlijnen die dit RUP al vastgelegd heeft. Dit houdt ook de bepaling in van een complementair privaat programma (wonen, handel of werken) in
- het ontwerp en bouwen van de bijhorende gebouwen
- het ontwerp van het openbaar domein in het plangebied. De uitvoering wordt apart aanbesteed om te voldoen aan subsidievereisten
- het onderhoud van het publieke programma (bibliotheek, archief, academies)
- het op de markt brengen van het privaat gedeelte
- financiering

Deze selectie wordt begeleid door een stuurgroep waar o.m. AROHM en de Provinciale Planologische Dienst in zetelen. Ook de Vlaamse bouwmeester was aanvankelijk vertegenwoordigd maar heeft zich teruggetrokken om mogelijke belangenvermenging te vermijden. Volgende selectiecriteria zullen gehanteerd worden bij de beoordeling van de verschillende voorstellen:

- stedenbouwkundige ontwikkeling
- ontwerp en bouw van de publieke functies
- prijs en financiering
- projectmanagement

3.2. De projectdefinitie

Van cruciaal belang bij de realisatie van een strategisch project is een goede projectdefinitie. Deze definitie werd opgesteld volgens de methodiek en de richtlijnen die de Vlaamse bouwmeester hanteert. Deze projectdefinitie wordt in het verder verloop van het project gebruikt als eerste toetssteen bij de beoordeling van projecten. Daarom wordt hij ook integraal opgenomen in de memorie van toelichting van dit RUP. De ruimtelijke aspecten ervan worden verder onderzocht, gemotiveerd en verduidelijkt in het RUP.

3.2.1. Missie van de bouwheer en zijn betekenis voor het project

Door zijn eeuwenlange geschiedenis is de stad Leper de hoeder van een uiterst waardevol en gevarieerd erfgoed. Zowel kleine alledaagse gebeurtenissen als dramatische periodes die hun sporen in de wereldgeschiedenis nalieten, draagt Leper uit zijn verleden mee.

Het stadsbestuur van Leper wil de stad verder uitbouwen als een plaats waar het culturele leven bruist in al zijn facetten. Al sinds de middeleeuwen vervult Leper de rol van baken van stedelijkheid voor de Westhoek, een van de meest landelijke gebieden in Vlaanderen. Als stad blijft Leper zichzelf steeds weer vernieuwen. Het wil zijn rol van centrumstad voor zijn inwoners en de wijde omgeving op een hedendaagse wijze blijven invullen. Met dit project wil Leper aantonen dat kwaliteitsvol wonen in een aantrekkelijke en levendige omgeving ook op maat van een kleinere stad mogelijk is.

Het stadsbestuur streeft er dan ook naar om een gevarieerd netwerk aan culturele voorzieningen uit te bouwen over zijn grondgebied. Sommige van deze voorzieningen zijn gemaakt op maat van een deelgemeente, andere verdienen een uitstraling voor de hele stad en omstreken. De stedelijke academies voor beeldende kunsten en muziek en woord, de bibliotheek en het stadsarchief horen zeker onder deze laatste categorie thuis. Door deze functies een nieuwe en gemeenschappelijke locatie te geven, wil het stadsbestuur hen nieuwe kansen geven om hun opdracht waar te maken.

De stedelijke openbare bibliotheek van Leper wil een open huis zijn, maximaal toegankelijk voor alle burgers, met ruimte voor ontmoeting en sociaal contact. De bibliotheek richt zich tot de effectieve en potentiële

gebruikers, zowel lokaal als regionaal, zowel individueel als in groep, met extra aandacht voor onderwijs, senioren en minder-mobielen.

De bibliotheek wil daarbij een rol spelen in het verhogen van de cultuurparticipatie, in informatieverbreiding en kennisbevordering. Ze wil een open leercentrum zijn voor onderwijs en levenslang leren.

Ze wil dit doen in een aangepaste, functionele, toegankelijke en uitnodigende infrastructuur.

Het stadsarchief vervult nu reeds gemeente-overschrijdende taken. Tendens is dat deze in de toekomst nog zullen uitgebreid worden. Er bestaat het plan tot de uitbouw van een Westhoekarchief.

Het stedelijk kunstonderwijs ziet de verschillende kunstbelevingen als een aanvulling op het (traditioneel) onderwijs, als een culturele en maatschappelijke verrijking, als een aanreiken van een esthetische expressie, waarbij de mens in zijn totaliteit aan bod kan komen, waarbij een samenspel tussen zelfrealisatie, zelfverantwoordelijkheid, sociaal aanvoelen en creativiteit optimaal tot stand kan gebracht worden.

3.2.2. Visie en ambities van de stad

Stedenbouwkundig

Het ruimtelijk beleid van de stad leper ligt vast in het goedgekeurd ruimtelijk structuurplan. De kernzin uit dit structuurplan luidt als volgt: "leper, het samengaan van een hoog dynamisch stedelijk gebied met gave kernen in een kwalitatief buitengebied als motor van de Westhoek".

Op het niveau van de stad past het project in de verdere uitbouw van het stadscentrum tot een volwaardig kleinstedelijk gebied. De stedelijke functies (bibliotheek, stadsarchief en kunstacademies) horen bij uitstek in het stadscentrum thuis waar ze door alle inwoners (en zeker voor de jongeren) vlot bereikbaar zijn. Samen met scholen, horeca, handel gaan ze een dialoog aan waarin uiteindelijk de inwoner, de gebruiker, het laatste woord heeft.

Het centrum van leper kent op dit moment een sterke oost-weststructuur. Aan de as -Menenpoort – Grote Markt – Boterstraat – station haken zich op vandaag de belangrijkste handelsfuncties en bezienswaardigheden vast. De noord-zuidverbinding (Rijselsestraat – Grote Markt – Diksmuidsestraat) is veel minder sterk ontwikkeld en is eerder een doorgangsas. Door de uitbouw van de vestingroute en de heraanleg van de Rijselsestraat is al een belangrijke stap gezet in de uitbouw van deze as tot een route waar niet enkel automobilisten zich doorheen haasten op weg naar elders maar ook slenterende voetgangers van de stad kunnen genieten. De laatste schakel ontbreekt echter nog. Door de uitbouw van een sterke culturele pool tussen de haven en de Grote Markt, wordt ook dit laatste stuk een aantrekkelijk onderdeel van de weg die passanten en inwoners door het stadscentrum afleggen. Het stadsontwikkelingsproject moet bruisen, prikkelen en verbazen, uitnodigen en aantrekken.

Het noordelijk stadsdeel gaat gebukt onder de sterke transformaties die de economie deze eeuw ondergaan heeft. Centraal ligt het kanaal leper-IJzer. Hoewel eeuwenlang de levensader van de stad, heeft het zijn functie als transportas verloren. Na jarenlang niets meer geweest te zijn dan een uitloper van de grootschalige industriezone die zich uitstrekt tot Boezinge vindt het kanaal de laatste jaren een nieuwe bestemming als as voor zachte en watergebonden recreatie. Voor de talrijke voetgangers en fietsers die langs het kanaal de stad bereiken, is het een echte toegangspoort voor het stadscentrum. Aan de kaaien raken stad en IJzervlakte elkaar. Ook de kwaliteit van het wonen aan het water wordt ontdekt. Transportgebonden activiteiten ruimen baan voor appartementen. Het openbaar domein heeft nog niet ingespeeld op deze nieuwe trends. Een nieuwe inrichting die de zachte weggebruiker en de bewoner, het water en de horizon centraal stelt, moet de transformatie van de kop van het Kanaal niet enkel ondersteunen maar ook mee vorm geven.

De Picanolsite en het aanpalende Kattenkerkhof liggen tussen het Kanaal en de Grote Markt. Zo'n locatie, net buiten het historische stadscentrum, was de ideale vestigingsplaats voor een industrieel complex. Voortdurende groei en transformaties resulteerden in een steeds dichter bebouwd geheel. Gebouwen met zekere ruimtelijke kwaliteiten staan naast vervallen utiliteitsbouw. Het bedrijf groeide al snel uit van een lokale speler tot een internationaal opererende innovator. De industriële activiteiten zijn al dertig jaar verhuisd naar een industrieterrein buiten de stad. Ook de kantoren bevinden zich nu op een bedrijvenpark met hoge uitstraling aan de rand van de stad. De oude gebouwen zijn gebleven, als een lege cocon.

Een nieuwe invulling als industriële activiteit vlak midden in de bewoning van het stadscentrum is anno 2004 uit den boze. Het stadsbestuur wil dan ook eerder investeren – samen met een private partner – in de reconversie en opwaardering van de zone tot een plaats waar wonen en cultuur verweven worden. Op deze plaats kiest het dan ook voor culturele functies die in het lokale woonweefsel ingepast kunnen worden: een bibliotheek,

kunstacademies en het stadsarchief. Daarnaast wil het aan de private partner ruimte bieden om een aanvullend programma in te passen. Dit programma bestaat minstens uit een vooraf vast te leggen aantal woningen zodat een evenwichtige diversiteit in het woningaanbod uitgebouwd kan worden. Bijkomend bestaat de mogelijkheid om handel, horeca en/of kantoren aan het programma toe te voegen. Deze laatste moeten complementair (oppervlakte, aanbod) zijn aan wat nu al in de stad aanwezig is.

Het nieuwe programma gaat vol respect de dialoog aan met de omliggende bewoning, in al zijn verscheidenheid.

Naast het eigenlijke projectgebied ligt nog een terrein van ruim 1 ha waar op termijn een inbreidingsproject met de nadruk op compact stedelijk wonen komt. Het project speelt dan ook (ruimtelijk) in op de te verwachten evolutie op dit naastliggende braakland.

Het projectgebied is niet vlak. Een goed ontwerp maakt dan ook op een intelligente wijze gebruik van het aanwezige hoogteverschil.

Toegankelijk voor iedereen

Het project moet zeker de nodige aandacht aan het mobiliteitsgebeuren besteden. De grote lijnen van de verkeersafwikkeling werden vastgelegd in het mobiliteitsplan van de stad. Het projectgebied ligt in de oksel van de stedelijke verdeelweg en een aftakking ervan naar het stadscentrum. De auto is dan ook alomtegenwoordig.

Met dit project wil het stadsbestuur de voetganger, de fietser en het openbaar vervoer naar voren schuiven als meest aangewezen manier om de site te bereiken. Dit zal dan ook terug te vinden zijn in de inrichting van de toegangswegen in de ruime omgeving en de oplossing die aangereikt wordt voor het belangrijkste verkeerstechnische knelpunt nl. het veilig oversteken van de stadsverdeelweg. Om het autoluwe karakter van de projectzone te versterken kan een belangrijk gedeelte van de (auto)parkeerfunctie ondergronds gebracht worden. Daarnaast biedt voldoende functionele en goed geplaatste fietsenstalling de mogelijkheid om zacht verkeer (i.c. fietsverkeer) te stimuleren.

In het eigenlijke projectgebied zorgt de inrichting van het openbaar domein voor een hoge belevingswaarde. De zone nodigt uit tot verkennen en flaneren, slenteren en zitten. Minstens één aantrekkelijk stedelijk plein zal dan ook deel uitmaken van het projectgebied. Intern is het projectgebied zo ingericht dat minder-validen volwaardig kunnen deelnemen aan de activiteiten die er plaats vinden.

Een plaats die al 1000 jaar deel uitmaakt van de stad

Het projectgebied maakt al sinds de vroege middeleeuwen deel uit van de stad en de versterkingen die haar tegen mogelijke belagers moet beschermen. De kans is dan ook reëel dat tijdens de werken archeologische vondsten gedaan zullen worden. Waardevolle relictten kunnen ter plaatse blijven en in het project geïncorporeerd worden.

Ook het industriële erfgoed verdient de nodige aandacht. In het kader van een totaalproject maakt de inschrijver een afweging van wat waardevol is en tegen een haalbare kost een nieuwe bestemming kan krijgen. De nieuwbouwgedeelten van het project gaan een ruimtelijke en architecturale dialoog aan met de te behouden delen. Het projectgebied haalt hieruit zijn eigen – duidelijk herkenbare – identiteit.

Op zoek naar een culturele cluster

Door de kunstacademies, de bibliotheek en het stadsarchief op één locatie samen te brengen, hoopt het stadsbestuur dat er een nieuwe dynamiek ontstaat. Deze stadsdiensten zitten nu verspreid over de stad in gebouwen die absoluut niet meer aangepast zijn aan de huidige omvang van de diensten en de hedendaagse inzichten in hun werking. Door hen een nieuw onderkomen te bezorgen dat toelaat om volgens de actuele inzichten te (blijven) werken, wil het stadsbestuur zijn burgers de dienstverlening aanbieden die ze in een stad als leper mogen verwachten.

Door de verschillende publieke functies bovendien samen te brengen, kan een nieuwe dynamiek ontstaan. Denken en doen, impressie en expressie, klank en stilte, nu en toen,... kunnen voor interessante kruisbestuivingen zorgen. Deze dynamiek komt niet alleen de interne werking van de diensten ten goede maar brengt ook een gezellige drukte met zich mee in een buurt die verweesd achterbleef na het wegtrekken van de industrie.

Een project met een boodschap

Ieper kent de laatste decennia een grote druk op het bestaande gebouwenpatrimonium in de binnenstad. Heel wat gebouwen worden gesloopt en vervangen door goedkope, utilitaire, dikwijls buitenmaatse nieuwbouw. De stad Ieper is ervan overtuigd dat enkel het aanbieden van kwalitatieve woningen in een omgeving op maat van de mens er zal in slagen om op termijn de binnenstad leefbaar te houden.

Met dit project wil de stad Ieper aantonen dat het mogelijk is om in de binnenstad – én met behoud van delen van het bestaand patrimonium – tot een kwalitatieve en 100% functionele hedendaagse invulling te komen in harmonie met de omgeving. Deze doelstelling geldt niet enkel voor het publieke programma, maar evengoed voor het private.

Architecturaal

De Stad wenst betekenisvolle architectuur in te schakelen om haar stadscentrum aangenaam en aantrekkelijk te maken. De Stad hoedt zich voor modische en trendgevoelige architectuur. De Stad wil een complex dat ruimte kan bieden aan steeds veranderende behoeften, een architectuur die de ruimtelijke en belevingskwaliteit centraal stelt en een architectuur die ook na jaren respect afdwingt en de investering zowel onmiddellijk als op termijn waardevol te maakt. Er dient gestreefd naar een gediversifieerde hedendaagse architectuur, die zonder het verleden te verwaarlozen, ontwikkelingskansen voor de toekomst biedt.

3.2.3. Duurzaamheid als rode draad

Duurzaamheid is een containerbegrip. Omdat de opdrachtgever op een duurzame wijze wil verder bouwen aan de stad, wordt in dit onderdeel verduidelijkt welke elementen die traditioneel onder duurzaamheid (kunnen) vallen, voor haar in dit project van belang zijn.

Veranderlijkheid

“De kern van duurzaamheid is: veranderlijkheid, veranderlijkheid met waardebehoud, liefst zelfs met door de tijd gegroeide waardevermeerdering. Meerwaarde zowel in economisch als in emotioneel opzicht.

Veranderlijkheid, duurzaamheid dus, heeft verschillende gradaties:

- de beslissing tot het bouwen is bijna zo goed als eeuwig
- het casco heeft een zeer lange levensduur (bvb. 400 jaar)
- de installaties, de uitrusting
- de functionele indeling
- de afwerking en aankleding zijn gradueel van veel kortere duur”

De inschrijver gaat er bij zijn ontwerp van de gebouwen van uit dat een functie kan groeien, krimpen, veranderen,...

Culturele duurzaamheid

“Duurzaamheid wil zeggen: omgevingen, gebouwde omgevingen, gebouwen die lang meegaan en daardoor tot ons geheugen behoren. Duurzaamheid is in de eerste plaats een cultuurwaarde. Gebouwen oud en ook nieuw zijn de beeldridders van de menselijke historie, maken geschiedenis leesbaar”

Het te behouden gedeelte van de bestaande gebouwen wordt geïntegreerd in een nieuw totaalbeeld dat een eigen identiteit zal verwerven in de stad.

Integrale concepten

“Niet de ecologische gadgets als fotovoltaïsche cellen, zonnepanelen, boilers enz. op zich maken een project duurzaam. Zij zijn efficiënt als ze deel uitmaken van een totaalconcept”

Een sober en functioneel concept waar duurzaamheid tot in de details doorgedacht is, valt te verkiezen boven een luxueuze afwerking waar wat duurzame toeters en bellen toegevoegd worden.

Sociale duurzaamheid

Een stad leeft door zijn verscheidenheid aan inwoners. Een goed project weerspiegelt dan ook deze diversiteit in de woonmogelijkheden die het aanbiedt. Zo is het zeker het onderzoeken waard of er geen woonmogelijkheden voor bijzondere doelgroepen in het project kunnen opgenomen (bvb. sociale woningen, bejaardenwoningen,...)

Woonkwaliteit

Ook duurzaam ruimtegebruik maakt een belangrijk onderdeel uit van dit project. Om de schaarse open ruimte zoveel mogelijk te vrijwaren, schuift het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen een intelligente verdichting, de zgn. gedeconcentreerde bundeling naar voor. Opdat het stadscentrum een aantrekkelijke woonomgeving zou worden of blijven, zal het project ook bijzondere zorg besteden aan de woonkwaliteit van

- de inwoners in de directe omgeving van het nieuwe project (op het vlak van uitzicht, bezonning, privacy, verkeer, lawaai, enz...)
- de inwoners in het project (bvb. op het vlak van uitzicht, bezonning, privacy, geluidsisolatie, bergruimte, eigen buitenruimte bvb. daktuin)

3.2.4. Kunst en cultuur als aantrekkingspool

Kunst en cultuur staan centraal op de vernieuwde site. Dit betekent hier echter niet dat “gerenommeerde” kunstenaars een werk maken dat ergens op de site zijn vaste stek vindt. Neen, op de site wil het stadsbestuur mensen samen brengen rond kunst en cultuur. Zij kunnen zelf in een van de academies aan de slag gaan of de confrontatie aangaan met het werk van anderen. Zij kunnen actief speuren naar het verleden van de stad of genieten van een dichtbundel. Kunst is alomtegenwoordig op de site. Een beeld, een schilderij, een installatie, muzikanten, kostbaar erfgoed: zij vormen het boeiende en steeds wisselende decor van deze intrigerende plek in de stad.

De gebouwen en het openbaar domein worden dan ook zo ingericht dat de bezoeker in alle rust kan genieten van het rijke en gevarieerde culturele aanbod van de stad en zijn inwoners.

3.2.5. Een totaalproject

De stad is niet op zoek naar een ontwerper noch naar een aannemer. De stad is op zoek naar een private partner die in staat is om het project van ontwerp tot onderhoud in goede banen te leiden en dit binnen een strak tijdschema. De private partner staat in voor het ontwikkelen van een stedenbouwkundig plan, het ontwerp, de eigenlijke realisatie en het onderhoud van de gebouwen en het ontwerp van het openbaar domein. De publieke gebouwen stelt hij via een te onderhandelen overeenkomst ter beschikking aan de stad. Daarnaast mag de private partner voor eigen rekening een aanvullend programma op de site realiseren binnen de krijtlijnen die dit bestek en de stedenbouwkundige voorschriften vastleggen.

De stad doet zelf een belangrijke inbreng in het project onder andere door de inbreng van gronden en vooraf gemaakte kosten. Zij wenst deze inbreng dan ook gehonoreerd te zien.

4. Planologische en juridische context

4.1. Structuurplannen

4.1.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is Ieper geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Dit betekent dat Ieper over een relatief sterke morfologische structuur met een stedelijk karakter en een goed functionerend stedelijk voorzieningenapparaat beschikt. De ruimtelijke ontwikkelingen die plaatsvinden buiten de stedelijke kern leiden nog niet tot een fundamentele verzwakking van het stedelijk functioneren en bedreigen het stedelijk voorzieningenapparaat niet als dusdanig. Het ruimtelijk beleid is erop gericht de stedelijke kern en het stedelijk functioneren te consolideren en te versterken door het creëren van ruimte voor een bijkomend aanbod aan woningbouw, aan stedelijke voorzieningen en aan economische activiteiten. Dit aanbod kan – omwille van de aanwezigheid van een relatief sterke stedelijke kern – ook worden ingeplant op plaatsen binnen het stedelijk gebied die vandaag nog te weinig stedelijkheid bezitten.

Ruimtelijke Principes voor de gewenste ruimtelijke structuur

Het RSV geeft vier belangrijke principes die we als leidraad nemen bij de ontwikkeling van dit RUP

- gedeconcentreerde bundeling: de nieuwe – voor een centrum als Ieper – grootschalige ontwikkelingen sluiten aan bij het stadscentrum waar al een belangrijk voorzieningenapparaat is uitgebouwd. Er wordt geen nieuwe open ruimte aangesneden maar het bestaande ruimtegebruik wordt geoptimaliseerd.
- poorten als motor voor ontwikkeling: de kop van het kanaal fungeert als een poort voor Ieper, zowel voor gemotoriseerd vervoer, zachte weggebruikers als voor scheepvaart
- infrastructuur als bindteken en basis voor activiteiten: de bestaande infrastructuur (zie 2.2.1.) bepalen in sterke mate de planopbouw
- fysisch systeem ruimtelijk determinerend: het plan wil de bedding van de open Ieperlee herwaarderen

Doelstellingen

Het RSV geeft 5 belangrijke doelstellingen bij de gewenste ruimtelijke uitbouw van de stedelijke gebieden. Omdat ze cruciaal zijn bij de planopbouw worden ze hieronder integraal weergegeven.

- *Het stimuleren en concentreren van activiteiten*

Vanuit het principe van de gedeconcentreerde bundeling moeten de stedelijke gebieden zo worden versterkt dat die een ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde oplevert. Deze meerwaarden uiten zich o.m. in een zuiniger ruimtegebruik en dus in lagere maatschappelijke kosten, een verhoogde efficiëntie voor het functioneren van de voorzieningen (o.m. collectief vervoer), een breder draagvlak voor hoogwaardige economische voorzieningen en het vrijwaren van het buitengebied.

Daarom is het nodig in de stedelijke gebieden de ontwikkeling van activiteiten waaronder het wonen, te stimuleren steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Uitgangspunten hierbij zijn een gericht en doordacht verweven en bundelen van functies en activiteiten en een goed gebruik en beheer van de bestaande stedelijke voorzieningen en infrastructuur. Hierbij wordt gestreefd naar complementariteit en afstemming tussen het ruimtelijk beleid en alle vormen van beleid voor de stedelijke gebieden (het leefmilieubeleid, het regionaal-economisch beleid en het sociaal stedelijk beleid,).

In de stedelijke netwerken wordt de groei selectief en geconcentreerd opgevangen in de stedelijke gebieden en in de kernen van het buitengebied. Het handhaven en versterken van de eigenheid van het stedelijk netwerk moeten vooropstaan.

Het RUP optimaliseert de bestaande ruimtelijke structuur binnen het plangebied. Het voorziet een aangepaste ontwikkeling voor een binnengebied waardoor elders de aansnijding van open ruimte vermeden wordt. Daarboven wordt extra aandacht besteed aan het verweven van grootschalige stedelijke voorzieningen met meer kleinschalige woonegelegenheden en diensten. Door bovendien verwante activiteiten met elkaar te clusteren (bibliotheek en archief, kunstacademies) kunnen deze een betere dienstverlening aanbieden tegen een gunstiger kostprijs.

- *Het vernieuwen van de stedelijke woon- en werkstructuur door strategische stedelijke projecten*

Het is noodzakelijk de stedelijke gebieden te vernieuwen door het doorvoeren van o.a. een meer dynamische stadsvernieuwing. De vernieuwing van verwaarloosde of onderbenutte terreinen zoals kazerneterreinen, stationsomgevingen, spoorwegemplacements of bedrijventerreinen is hiervan een essentieel onderdeel. Strategische stedelijke projecten zijn van belang voor stedelijke vernieuwing.

Tevens zijn de strategische stedelijke projecten een instrument om de kwaliteit van het wonen op het terrein aan te tonen. Kwaliteit naar woonomgeving, aantrekkelijk stedelijk wonen en bereikbaarheid staan in deze strategische projecten voorop. Daarnaast stimuleren zij de andere actoren, waaronder huisvesting, om projecten op te zetten die de aantrekkelijkheid van het stedelijk wonen aantonen.

Het RUP vormt de basis van een strategisch stadsvernieuwingproject waarbij twee verlaten industriële sites (Picanol en Clama) een nieuwe bestemming krijgen. Ook de al ingezette reconversie van verlaten opslagplaatsen aan de kop van het kanaal Ieper-IJzer wordt bestendig. Daarnaast wordt aandacht besteed aan een kwaliteitsvol openbaar domein dat de ruimtelijke band met de kop van het kanaal versterkt.

- *Het ontwikkelen van nieuwe woningtypologieën en kwalitatieve woonomgevingen*

Omwille van o.m. de gezinsverdunding wordt de behoefte aan nieuwe woningtypologieën en aangepaste kwalitatieve woonomgevingen steeds groter. Dit wil zeggen dat ook kleinere woningen en specifieke wooncomplexen met gemeenschappelijke voorzieningen (vb. serviceflats,...) noodzakelijk zijn om aan de wijzigende behoeften te voldoen.

Onder invloed van maatschappelijke ontwikkelingen stellen kleinere gezinnen vaak heel andere dan klassieke wooneisen. De goede verplaatsingsmogelijkheden en de nabijheid van voorzieningen in de stedelijke gebieden zijn belangrijke voordelen. De stedelijke gebieden komen bij voorkeur in aanmerking voor ontwikkeling van deze nieuwe woningtypologieën en kwalitatieve woonomgevingen.

Onder invloed van de veroudering van de bevolking en de steeds kleiner wordende gezinnen, kent het centrum van de stad Ieper een tendens tot verdichting. Dikwijls gaat het hierbij om bestaande woningen die opgedeeld worden in appartementen. Het RUP voorziet een stadswijk waar ruimte voorbehouden is voor kleinschalige woontypologieën (rijwoningen, patiowoningen, ...).

- *Het leefbaar en bereikbaar houden door andere vormen van stedelijke mobiliteit en door locatiebeleid*

Om stedelijke gebieden leefbaar te houden moet in bepaalde delen de automobiliteit verminderen. Dit vereist een locatiebeleid, het aanmoedigen van andere, zachte vormen van verkeer (te voet en per fiets), efficiënt en betaalbaar openbaar vervoer en een gericht parkeerbeleid. Activiteiten die personenmobiliteit genereren, worden bij voorkeur gebundeld nabij de stations. De bereikbaarheid van de kleinhandel moet gegarandeerd blijven.

Het strategisch project ligt langs een belangrijke as voor het openbaar vervoer. Daarnaast gaat bijzondere aandacht naar de voorzieningen voor niet-gemotoriseerd vervoer.

- *Het verminderen van het ongeordend uitzwermen van functies*

Het ongeordend uitzwermen van functies langs verbindings-, inval- en ringwegen en andere vormen van woon- of bedrijfslinten moeten worden vermeden. De bundeling en de concentratie van activiteiten hebben tot doel een verdere versnippering van de ruimte te voorkomen.

De nieuwe voorzieningen worden in het stadscentrum ingeplant.

4.1.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

Ieper behoort tot de Heuvel-IJzerruimte, het westelijk deel van de provincie. Dit gebied behoort tot één van de belangrijke gebieden van de agrarische structuur op het Vlaams niveau (RSV). Enkel de compacte stedelijke gebieden bundelen de bovenlokale verzorgende rol. Buiten de invloedssfeer van de stedelijke gebieden wordt het verspreid kernenpatroon benaderd als samenhangend geheel. De belangrijkste punten in het beleid voor de Heuvel-IJzerruimte zijn:

- de natuurlijke componenten in relatie met toeristisch-recreatief medegebruik versterken;

- dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden Ieper – Poperinge – Diksmuide bundelen;
- de landschappelijke kwaliteit ondersteunen;
- compacte en leefbare kernen in het buitengebied behouden;
- beperkte dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied;

Afbakening van het stedelijk gebied

De provincie wil voor structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en kleinstedelijke gebieden van provinciaal niveau ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven aangeven en afbakenen; het afbakeningsproces leidt tot maatregelen en acties op de betrokken beleidsniveaus.

Het behoort tot de taak van de Provinciale overheid om het kleinstedelijk gebied van Ieper af te bakenen. Het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied bevindt zich op dit moment in de opstartfase. Gezien zijn ligging in het stadscentrum, staat het vast dat het plangebied binnen het stedelijk gebied zal liggen. Daarom hanteert dit plan dan ook stedelijke woondichtheden (25 woningen/ha)

Selectie van andere elementen

De Ieperlee is geselecteerd als een natuurverbindingsgebied.

De provincie wil

- natuurverbindingsgebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang selecteren binnen natuuraandachtszones na de afbakening van GEN, GENO en natuurverwevingsgebieden door het Vlaams Gewest.
- natuurverbindingsgebieden en ecologisch infrastructuur van bovenlokaal belang afbakenen en hiervoor ecologische inrichtingsvoorstellen aangeven
- bouwvrije zones afbakenen in het kader van een beleid over integraal waterbeheer

Het RUP gaat – in tegenstelling tot het BPA Noordsector A – niet langer uit van de overwelving van de Ieperlee maar legt voorwaarden vast zodat de Ieperlee zijn rol binnen het waterbeheer en als natuurverbindingsgebied ten volle kan waarmaken.

De Heuvelstreek, waartoe Ieper behoort, is geselecteerd als toeristisch-recreatief netwerk.

Het kanaal Ieper-IJzer is geselecteerd als toeristisch-recreatief lijnelement.

De provincie wil

- de landelijke toeristisch-recreatieve netwerken verder uitwerken naar visievorming toe met daaraan gekoppeld een gedifferentieerd ruimtelijk beleid en de landelijke toeristisch-recreatieve netwerken afbakenen in ruimtelijke uitvoeringsplannen.
- provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken om kleinschalige toeristisch-recreatieve activiteiten mogelijk te maken in de landelijke toeristisch-recreatieve netwerken en in het poldergebied als onderdeel van het toeristisch-recreatief stedelijk netwerk van de kust.
- het netwerk van toeristisch-recreatieve lijnelementen vervolledigen
- voor lijnelementen die geselecteerd zijn als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang en als toeristisch-recreatief lijnelement, een geïntegreerde visie formuleren en inrichtingsvoorstellen uitwerken

De route langs het kanaal Ieper-IJzer is opgenomen in het provinciaal fietsroutenetwerk. Het RUP besteedt aandacht aan de poortfunctie van het gebied in dit fietsroutenetwerk en legt de basis voor de aanpak van het knelpunt van de oversteekbaarheid van de stadsverdeelweg.

Ieper is geselecteerd als stadslandschap.

De provincie streeft ernaar om de sociale huisvesting een prominente plaats te geven in haar woonbeleid. Daarom moet voor elke nieuwe ontwikkeling, groter dan 1 ha, een bepaald aantal sociale koop- of huurwoningen gerealiseerd worden. Binnen het plangebied wordt een dergelijke ontwikkeling voorzien in de zone voor stadswijk. De stedenbouwkundige voorschriften leggen dan ook op dat dit percentage sociale woningen zeker gehaald wordt.

4.1.3. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

In de projectdefinitie (zie 3.2) zitten al heel wat elementen vevat die impliciet of expliciet naar het richtinggevend of bindend gedeelte van het GRS verwijzen. Om te voldoen aan de decretale bepaling van

artikel 38 §1 4°, worden de belangrijkste raakpunten met het GRS hieronder nog eens op een rij gezet. Waar nog niet eerder gebeurd, wordt de theorie uit het GRS kort getoetst aan het RUP.

Uitgangspunten.

Een van de belangrijkste uitgangspunten (nr. 2.1.1.) in het GRS is de uitdaging die de invulling van de stedelijkheid en de functies van een structuurondersteunend stedelijk gebied stelt.

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 voorzieningeniveau 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.

Het RUP voorziet zowel ruimte voor de herlocalisatie van enkele stedelijke voorzieningen (nodig om een volwaardige dienstverlening te kunnen blijven aanbieden) als de creatie van complementaire particuliere functies. Het heft de grootschalige, niet langer gewenste, invulling op die het BPA Noordsector A op de Picanolsite toeliet.

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.

Door de verschillende publieke functies die zeker raakvlakken met elkaar hebben (bibliotheek – archief, SAMW – SABK) in elkaars directe omgeving te herlocaliseren, ontstaan zeker mogelijkheden om hun werking te versterken en de buurt een opwaarts elan te geven. Bijkomende tertiaire activiteiten en woningen kunnen

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)vestingsgebied.

In het plangebied wordt zowel aandacht besteed aan de ontwikkeling van het binnengebied achter de Weverijstraat als de reconversie van leegstaande bedrijfssites. In het binnengebied wordt gekozen voor een woningaanbod complementair aan de appartementen elders in het plangebied en de stad. De poortfunctie van het gebied t.a.v. het noordelijke buitengebied wordt in de verf gezet.

Doelstellingen

- *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.

In het plan worden normen gesteld naar sociale huisvesting conform het GRS en PRS.

- *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.

Zowel de ontwikkeling van binnengebieden als de herbestemming van industriële complexen maken een belangrijk onderdeel uit van het RUP.

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

De bovengrondse leperlee wordt bevestigd als element in de waterhuishouding en als natuurverbingsgebied. Waar (nog) mogelijk worden bouwvrije bufferstroken ingesteld.

- *Aandacht voor de zwakke weggebruiker en de bewoner*

Voor de bereikbaarheid van de verschillende deelkernen onderling en de verbindingen naar het stedelijk gebied dient de aandacht blijvend te gaan naar de zachte verbindingen. Voetgangers- en fietsassen 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.

Er wordt gestreefd naar een maximale toegankelijkheid voor de zachte weggebruikers. Het gemotoriseerd verkeer wordt binnen een strikt hiërarchisch wegennet ingepast. Doorgaand verkeer in de stadswijk wordt geweerd. De nieuwe stedelijke functies komen langs een belangrijke as voor het openbaar vervoer.

- *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, Mlk. Fochlaan, Maloulaan - Mlk. Haiglaan, Oude Veurnestraat, Diksmuidseweg, Brugseweg, Kalfvaart, Basculestraat, Leopold III laan).*
- *het voorzien in veilige voetgangersvoorzieningen op gevaarlijke plaatsen (bv. gevaarlijke oversteekplaatsen)*

Het strategisch project voorziet een ontwerp om de barrièrewerking voor zwakke weggebruikers van de stadsverdeelweg op te heffen. De nieuwe stadswijk is enkel toegankelijk voor bestemmingsverkeer.

Gewenste ruimtelijke structuur van het stedelijk gebied

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 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.

Het RUP vervangt de appartementsblokken in het binnengebied door nieuwe mogelijkheden op het Kattenkerkhof en de Picanolsite waar de problemen op het vlak van bezonning en privacy een stuk minder zijn. Langs de Westkaai wordt de al ingezette verdichting in voorschriften gegoten.

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.

Het RUP voorziet in de mogelijkheid om klein- tot midschalige handelsvoorzieningen wat de aantrekkelijkheid van de Diksmuidsestraat ten goede moet komen.

Aansluitend op de projectzone FLV – Industrielaan is het gebied aan de verwezen binnenhaven. Het eindpunt van het kanaal Ieper-IJzer (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.

Het RUP legt de ontwikkelingsperspectieven vast voor de hoogbouw (tot 7 bouwlagen) langs de Westkaai en voorziet nieuwe bouwmogelijkheden in het projectgebied Picanolsite.

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.

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

Het RUP bestendigt het laankarakter van de Mascheleinlaan en de Frenchlaan.

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.

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).

In het projectgebied wordt een combinatie van groen en een of meerdere stedelijke pleinen voorzien. Daarnaast wordt de fietsvoorziening over de Ieperlee voorzien.

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 (± 1.426) en ondergronds parkeren gestimuleerd waar aangewezen.

Het RUP legt op dat in bepaalde zones het parkeren ondergronds gebracht moet worden.

4.2. Plannen van aanleg

Kaart 1.4. (gewestplan) en kaart 1.5. (BPA's)

RUP “Kattenkerkhof”

Memorie van toelichting
p. 15

4.2.1. Gewestplan

Het gewestplan voor het plangebied werd vastgesteld bij KB van 14 augustus 1979. Latere wijzigingen bij besluit van de Vlaamse Regering van 18 november 1992 en 11 Juni 1996 hebben geen betrekking op het plangebied.

Het grootste gedeelte van het plangebied is in het gewestplan gezoneerd als woongebied. Hierin primeert het wonen. Andere functies zijn slechts toegelaten voor zover zij verenigbaar zijn met het wonen (art. 5.1.0 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De strook langs het kanaal Ieper-Komen is parkgebied.

Langs de Oostkaai begint het gebied voor milieubelastende industrieën.

4.2.2. BPA Noordsector A - herziening

De kern van het plangebied wordt op dit moment geordend via het BPA Noordsector A – herziening. Dit BPA werd goedgekeurd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 1994. De herziening regelde vooral de nabestemming van de zone “Picanol”. Daarnaast werd het binnengebied aan de Weverijstraat ook herbestedemd van industriegebied naar woongebied.

Het Kattenkerkhof is voorzien als zone voor openbaar groen waar ook parkeergelegenheid (gedeeltelijk ondergronds) is toegelaten. Deze parkeergelegenheid kan maximaal 1 bovengrondse laag bevatten (50 % van de oppervlakte) en meerdere ondergrondse lagen. Minstens 10% van het plein moet onverhard zijn om er hoogstammige bomen te kunnen planten.

De bedrijfsterreinen van Picanol krijgen als nabestemming een zone voor handel en tertiaire bestemmingen. Hierbij is een erg zwaar programma mogelijk (maximale terreinbezetting van 80%, V/T-index van 2,2, handelszaken van 2000 m², mogelijkheid om een derde bouwlaag te creëren met daarboven nog hellende daken). Een beleidsplan dat de globale visie op de (eventueel gefaseerde) inrichting van de site aangeeft, moet door de gemeenteraad goedgekeurd worden.

Het binnenterrein aan de Weverijstraat is een gemengde zone voor gesloten bebouwing en hoogbouw. Het stratentracé is al gedetailleerd uitgewerkt, zoals het ook hoort voor een BPA. In dit binnengebied zijn 4 locaties voor hoogbouw voorzien met 4 of 5 bouwlagen en een vrije dakvorm.

Langs de Ieperlee is een zone voor openbaar groen voorzien die langs de Weverijstraat, Diksmuidseweg en Vleeshouwersstraat toegankelijk is.

4.2.3. BPA Noordsector A – deel II

De noordelijke oever van het verwezen kanaal Ieper-Komen is in het BPA Noordsector A – deel II ingekleurd als zone voor openbaar groen.

4.2.4. BPA Ieperleekanaal – De Brieke

De Oostkaai is opgenomen als zone voor openbare wegenis in het BPA Ieperleekanaal – De Brieke. Aan dit bestemmingsvoorschrift zijn verder geen bijzondere stedenbouwkundige voorwaarden verbonden.

4.3. Verkavelingen

Ziek kaart 1.6

Binnen het plangebied bevinden zich enkele goedgekeurde en niet-ervallen verkavelingen. Het RUP heft de voorschriften van deze verkavelingen op. Deze sectie bespreekt de verkavelingen en hun voorschriften.

4.3.1. Verkaveling Delva M. en A.

Ref: VK03_013/1 (ROHM: 077.349)

Deze verkaveling (Diksmuidseweg 5 en 7) bestaat uit 2 percelen voor koppelwoningen en was een afsplitsing van 1 lot van een bestaand, bebouwd perceel. Het achterste deel van het perceel is – in tegenstelling tot de verkavelingsvergunning – niet opgenomen in de verkaveling waardoor de diepte van de percelen beperkt is tot 50 m.

De woningen moeten hetzelfde gabariet hebben en 3 m van de zijkavelgrens blijven. Bijgebouwen moeten op de perceelsgrens én minstens 10 m achter het hoofdgebouw opgetrokken worden in baksteen en pannen. De maximale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt 30 m², de hoogte 3 m.

Afsluitingen mogen maximaal 1,80 m hoog zijn en uit draad en hagen bestaan. In de voortuinstrook mogen ze maximaal 60 cm hoog zijn en ook in metselwerk uitgevoerd worden.

Beide woningen worden gekoppeld met een volume (bvb. garage) waar enkel mits akkoord van de buur een verdieping mag opgebouwd worden.

4.3.2. Verkaveling Melqar Benelux

Ref: VK03_044/1 (ROHM: niet gekend)

Deze verkaveling (Weverijstraat 58-62) bestaat uit 3 percelen voor halfopen of gesloten bebouwing en was een opsplitsing van een onbebouwd perceel. De 3 percelen zijn ondertussen bebouwd met 3 gelijkaardige woningen bestaande uit één gelijkvloerse bouwlaag en een zadeldak.

De stedenbouwkundige voorschriften nemen die van zone 3 van het toenmalige BPA Noordsector A over.

De woningen worden ingeplant op 3 m van de rooilijn. Ze kunnen op 0 of 3 m van de zijkavelgrens staan en moeten minstens 5 m van de achterkavelgrens blijven. De woningen moeten in beperkte mate het gabariet overnemen van de woning waartegenaan gebouwd wordt. De maximale bouwdiepte bedraagt 12 m, zowel voor de gelijkvloerse bouwlaag als voor de verdieping. De woningen hebben een hellend dak.

Bijgebouwen moeten op 0 of 3 m van de perceelsgrens ingeplant worden én opgetrokken worden in baksteen en pannen. De maximale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt 50 m², de hoogte 3 m.

Afsluitingen mogen maximaal 1,80 m hoog zijn en uit metselwerk, hout, draad of hagen bestaan. In de voortuinstrook mogen ze ook 1,80 m hoog zijn.

4.3.3. Verkaveling Dumobil

Ref: VK03_005 (ROHM: 077.387)

Deze complexe verkaveling die meerdere keren gewijzigd werd, omvat de woonwijk tussen de Jan Vanderghotelaan en de Ieperlee (Vleeshouwerstraat en Volderstraat). Een eerste aanvraag werd geweigerd op 23 november 1962 omdat de uitrusting van de wegen onvoldoende was. De verkaveling wordt uiteindelijk met wegenuitrusting goedgekeurd op 6 maart 1964. Op 21 mei 1964 wordt een aangepast plan goedgekeurd waarbij langs de Ieperlee 4 appartementsblokken van 5 bouwlagen. Op 21 oktober wordt een nieuwe wijziging goedgekeurd waarbij voor één bouwblok de bouwvrije zijstroken teruggebracht worden tot 3 m. Twee aanvragen om aparte garageblokken te bouwen naast de Ieperlee werd geweigerd op 20 mei 1970 en 2 juli 1970.

De woningen worden ingeplant op 5 m van de rooilijn. Ze kunnen op 0 of 3 m van de zijkavelgrens staan (zie verkavelingsplan) en hebben een bouwdiepte van maximaal 12 m voor gesloten of halfopen bebouwing. De woningen hebben een hellend dak met een maximale hoogte van 10 m. De gekoppelde gebouwen zijn architectonisch op elkaar afgestemd

Bijgebouwen moeten op 0 of 2,50 m van de perceelsgrens ingeplant worden én minstens 5 m van de hoofdbebouwing staan. De maximale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt 40 m², de kroonlijsthoogte 2,5 m en de nokhoogte 3,30 m zijn.

Maximaal 20 % van de tuinzone mag verhard worden. Afsluitingen mogen maximaal 1,50 m hoog zijn en uit draad en hagen bestaan. In de voortuinstrook mogen ze maar 0,60 m hoog zijn. Aan de achtergevels tussen 2 gekoppelde woningen moet minstens een muur van 1,80 m hoog en 3 m lengte staan.

Het samenvoegen van loten is toegestaan. Van deze mogelijkheid werd gebruik gemaakt om de loten 1, 2, 3, 3/2, 4/2, 5/2 en 6/2 samen te voegen tot één perceel met een oppervlakte van 25 are (Vleeshouwerstraat 2). Hierop staat een alleenstaande villa.

1 perceel is nog niet bebouwd. Het wordt gebruikt als tuingrond bij het naastliggende perceel (Vleeshouwerstraat 3).

4.4. Stedenbouwkundige overtredingen

Binnen het plangebied zijn geen stedenbouwkundige overtredingen gekend.

Opmerkelijk is wel dat alle al gebouwde appartementen een loopje nemen met het toegelaten aantal bouwlagen. Het recente appartementsgebouw Vleeshouwerstraat 30-34 naast het kanaal Ieper-Komen telt 5 bouwlagen waar het BPA er slechts 3 voorziet. 2 bouwlagen bevinden zich min of meer in het dakvolume.

De 4 andere appartementsblokken in de Vleeshouwerstraat hebben 7 bouwlagen waarvan de gelijkvloerse hoofdzakelijk uit garages bestaat. De verkavelingsvergunning VK03_005/3 (waarnaar verwezen werd in de bouwvergunning) laat er slechts 5 toe. De beide BPA's Noordsector A, die dateren van na de verkavelingswijziging laten op deze plaats 7 bouwlagen toe.

Omdat al deze gebouwen conform de vergunning gebouwd zijn, worden ze niet als bouwovertreiding meegenomen.

4.5. Relatie met andere lopende planningsprocessen op het grondgebied Ieper

4.5.1. Afbakeningsproces kleinstedelijk gebied

De afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied gebeurt door een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit plan trekt een grenslijn rond het eigenlijke stedelijk gebied van Ieper. Deze lijn moet voldoende groot zijn om de bijkomende woningen en bedrijventerreinen een plaats te kunnen geven in het stedelijk gebied.

De provinciale overheid is gestart met dit afbakeningsproces. In dit afbakeningsproces zal een duidelijk standpunt ingenomen worden over de quota bijkomende woongelegenheid in het stedelijk gebied (en mutatis mutandis in het buitengebied). Het is echter duidelijk dat het plangebied volledig binnen het stedelijk gebied ligt.

4.5.2. Afbakening van de agrarische hoofdstructuur

Het RSV voorziet de afbakening van 750 000 ha waar de landbouw de voornaamste bestemming is. Dit gebeurt door het Vlaamse gewest. Een eerste deelproces spitst zich toe op de Westhoek. Meer gegevens hierover zijn nog niet bekend. In het plangebied liggen geen agrarische percelen van enige betekenis.

4.5.3. Afbakening van de natuurlijke structuur

Het RSV voorziet de afbakening van 125 000 ha grote eenheden natuur en grote eenheden natuur in ontwikkeling. Dit gebeurt door het Vlaamse gewest. In Ieper zijn enkele gebied (bvb. Vierlingen) geselecteerd in de eerste fase. Met het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Ieperboog is het valeigebied van de Bassevillebeek mee in deze afbakening opgenomen. In het plangebied liggen geen gebieden die in aanmerking komen om hierin opgenomen te worden.

4.5.4. Stedenbouwkundige verordening "intra muros"

Bindende bepaling 2.7 voorziet in het uitwerken van een bouwverordening "ter vrijwaring van het stedenschoon en de vrijwaring van de kwaliteiten van individuele gebouwen". Deze verordening zal o.m. voorwaarden stellen aan de steeds verder gaande appartementisering van woningen in de binnenstad. Parallel daarmee worden wel zones afgebakend waar grotere nieuwbouwprojecten kunnen ingepast worden. Dit gebeurt vooral waar nu een zekere openheid bestaat (bvb. aan een park, brede straat, vesten) of langs belangrijke invalswegen. De kaaien en het Kattenkerkhof zijn enkele van deze zones.

Het plangebied paalt direct aan het "intra muros" gebied. Het plan besteedt aandacht aan de esthetische kwaliteiten van bepaalde gevels via een aanvullend stedenbouwkundig voorschrift en voorziet daarnaast ook voorschriften die verband houden met de woonkwaliteit in de nieuwe woningen.

5. Ruimtelijke analyse van het plangebied

kaart 1.7: bestaande toestand: functies, gabarieten

kaart 1.8: monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, inventaris bouwkundig erfgoed

kaart 1.10: hoogtemeting langs straten

5.1. Nijverheid, handel en diensten

kaart 1.7: bestaande toestand: functies en gabarieten

kaart 1.8: beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten en inventaris bouwkundig erfgoed

Het plangebied is gelegen aan de rand van het historische stadscentrum. Hoewel amper nog aanwezig, is zijn ruimtelijke structuur in belangrijke mate bepaald door de nijverheid die zich er gevestigd heeft.

5.1.1. Oorspronkelijke vestiging aan de stadsrand

Ieper werd tijdens de eerste wereldoorlog met de grond gelijk gemaakt. Deze nijverheid zocht tijdens en na de wederopbouw de beschikbare ruimte aan de stadsranden en de binnenhaven op. Aan de haven vestigden zich bedrijven die zich vooral toelegden op het transport van bulkgoederen (granen, brandstoffen). Ook de andere bedrijven zochten de nabijheid van de stad op zodat ze vlot bereikbaar waren voor de arbeiders.

5.1.2. Bedrijven trekken weg

Nog voor het kanaal Ieper-IJzer terug bruikbaar was voor de binnenvaart werden nieuwe vestigingsfactoren voor de nijverheid van belang. De vrachtwagen werd het belangrijkste transportmiddel voor grondstoffen en goederen. Bedrijven verhuisden dan ook naar zones die vlot bereikbaar waren voor vrachtwagens. Toen ook de personenwagen ingeburgerd raakte, was ook voor het personeel een ligging vlak bij het centrum steeds minder belangrijk. De toegenomen bebouwing rondom de oorspronkelijke bedrijven (zie Picanol) maakte ook uitbreiding nagenoeg onmogelijk.

Ook de toenemende milieu-eisen maakten dat een vestiging tussen de bewoning hoe langer hoe minder als optimaal ervaren werd.

Ten slotte verdween heel wat verwerkende nijverheid naar landen met een lagere loonkost.

De bovenstaande factoren zorgen ervoor dat alle grootschalige nijverheid verdwenen is uit het plangebied. Een aantal bedrijven zijn verhuisd naar nieuwe industrieterreinen. Zo is het productieproces van Picanol verhuisd naar het industrieterrein Picanolzone aan de Zuiderring en is de hoofdzetel verhuisd naar het bedrijvenpark "Ter Waarde". Ook het bedrijf Clama is verhuisd naar de industriezone Ieperleekanaal.

Andere activiteiten (bvb. de Weverij Seys) zijn volledig verdwenen uit Ieper.

Uiteindelijk blijven in het hele plangebied nog een drietal industriële bedrijven van enige omvang over. 2 daarvan zijn brandstoffenhandelaars (Heite, Vannieuwenhuyze), een ander een kleinschalige koffiebrandrijf (Bakeroot).

Aanpalend aan het plangebied begint het grootschalig gemengd bedrijventerrein "Ieperleekanaal". Op dit bedrijventerrein bevinden zich twee Seveso-bedrijven (Westgas en CID-Lines). Daarnaast bevinden zich rechtover het plangebied twee klassel-bedrijven (Delva en Delphia McBride). Beide bedrijven hebben sinds 2002 nog grote investeringen gedaan, ofwel om de bestaande capaciteit uit te breiden ofwel om een nieuwe milieuvergunning te kunnen krijgen.

5.1.3. Nieuwe activiteiten in de vrijgekomen gebouwen

Een aantal van de vrijgekomen industriegebouwen krijgen een nieuwe bestemming.

De voormalige weverij Seys biedt nu onderdak aan een snookerzaal en een consultancybedrijf voor industriële vormgeving (<http://www.creax.com>).

In een voormalige kolenloods zijn achtereenvolgens een sportzaal en een binnenspeeltuin gevestigd. Ook de gebouwen langs de Westkaai kregen een nieuwe bestemming als appartementen (soms na sloping), winkels of horeca.

Een aantal andere gebouwen (Picanol, Clama) staan leeg of staan op het punt om verlaten te worden.

5.2. Wonen

In het plangebied is het wonen de overheersende functie. Het volledige gamma aan woontypologieën komt in het plangebied voor:

- alleenstaande villa's
- "Vlaamse verkavelingen" voor open en halfopen bebouwing
- appartementsblokken (zowel appartementen met plat dak als "urban villa's", vrijstaand of in gesloten bebouwing)
- rijwoningen

5.2.1. Rijwoningen

In de omgeving van de bedrijven en langs de belangrijkste invalswegen bevinden zich in hoofdzaak rijwoningen, vaak voormalige arbeiderswoningen bij de bedrijven. De meeste van deze rijwoningen hebben een diepe tuin. Deze woonkwaliteit maakt dat er erg weinig rijwoningen omgevormd zijn tot appartementen. Sinds 2003 zijn wel enkele vergunningen toegekend om met minimale ingrepen een bestaande rijwoning om te vormen naar appartementen.

De woningen langs de Adjutant Masscheleinlaan genieten bovendien van het uitzicht op deze groene laan en Wieltjesgracht. De gevelrij langs deze laan heeft bovendien een gevarieerd en architecturaal erg harmonisch uitzicht.

5.2.2. Stapelbouw

Verspreid binnen het BPA "Noordsector A – herziening" komen 5 "woontorens" voor. Deze appartementsblokken staan in open bebouwing en torenen letterlijk boven de omliggende woningen uit. Een van deze blokken heeft bovendien op erg creatieve wijze het stedenbouwkundig voorschrift "maximaal 3 bouwlagen" geïnterpreteerd door nog 2 bijkomende bouwlagen gedeeltelijk in het dakvolume onder te brengen.

In het binnengebied langs de Weverijstraat is bovendien nog eens ruimte voorzien voor 5 dergelijke blokken. Te vrezen valt dat dit een te sterke verdichting is voor dit gebied. Zowel naar verkeersafwikkeling als naar privacy van de omliggende bebouwing leggen deze bijkomende mogelijkheden een ernstige hypotheek op de omliggende bebouwing.

5.2.3. Open en halfopen bebouwing

Deze woonvorm komt slechts heel beperkt voor binnen het plangebied (Vleeshouwerstraat – Voldersstraat). Deze verkaveling dateert uit 1964 met een latere wijziging om de hoogbouw langs de Ieperlee toe te laten.

De verkaveling is volledig gerealiseerd (nog 1 onbebouwd lot). De verkaveling bestaat uit een mix van open en halfopen woningen op relatief kleine percelen. Eén villa is gebouwd op het samenvoegen van 8 percelen tot een groot perceel van 25 are. In deze wijk is geen doorgaand verkeer mogelijk. De appartementsblokken langs de Ieperlee ontsluiten langs deze wijk.

5.3. Natuur en recreatie

In het plangebied komen enkele belangrijke natuurlijke structuren samen: Kanaal Ieper-IJzer, Ieperlee, Wieltjesgracht en verwezen kanaal Ieper-Komen.

5.3.1. Natuur

kaart 1.9: biologische waarderingskaart

Ieperlee en kanaal Ieper-IJzer worden als biologisch zeer waardevol gecatalogeerd. Zij spelen een belangrijke rol als natuurverbingsgebied tussen het open gebied ten zuiden van de stad (het GEN "Ieperboog") en de polders ten noorden van de stad. Door waterbeheersingswerken, met als sluitstuk de aanleg van het wachtbekken "De Verdronken Weiden" is het gevaar voor overstromingen van dit watersysteem weggevalen. De waterstand ervan wordt nu voortdurend gecontroleerd. De belangrijkste bedreiging voor de natuurkwaliteiten van deze verbingsgebieden zijn de waterkwaliteit, versnippering en overbetreding.

In het kader van het gemeentelijk rioleringsbeleid wordt gewerkt aan het afkoppelen van het regenwater en het afvalwater van de binnenstad. Dit zal echter nog vele jaren vragen voor dit voor de hele binnenstad gerealiseerd is. Op dat moment echter zal de waterkwaliteit van de Ieperlee echter terug op een aanvaardbaar peil gebracht zijn.

De Wieltjesgrachten zelf spelen de rol van groene stapsteen in het stadslandschap. Zij vormen de verbinding tussen de groene stadswallen en de Ieperlee. De talrijke vissers, rietkragen en wandelaars getuigen van het belang van dit natuurverbindingselement. De aanleg van de Plumerlaan als een dreef met statige paardekastanjes zet deze groene as verder richting Maloulaan. Op deze wijze wordt het gesloopte deel van de vesten met de nodige groenvoorzieningen ingekleed.

Het verwezen kanaal Ieper-Komen kent een "harde" inrichting (verschillende kunstwerken, gemetselde oevers). Dit belemmert de mogelijkheden om de natuurwaarde van het kanaal te verhogen.

Doordat het kanaal Ieper-IJzer en zijn oevers een stuk lager liggen dan de omgeving, is ook het peil van de daarin uitmondende waterlopen een stuk lager dan de omgeving. Enige uitzondering hierop is de Wieltjesgracht tussen de Polenlaan en de Plumerlaan.

Ten noorden van de Langemarkseweg in Boezinge werkt de Vlaamse Landmaatschappij een natuurinrichtingsproject uit.

5.3.2. Recreatie

De natuurlijke kwaliteiten en de nabijheid van het historische stadscentrum maken dat dit gebied een belangrijke rol speelt op recreatief vlak.

Het oude jaagpad langs het kanaal Ieper-IJzer is een belangrijke route geworden voor fietsers en wandelaars. Van hieruit is het mogelijk om onder ideale omstandigheden (vlak, verkeersvrij of arm) de IJzer, de Blankaart en de Kustpolders te bereiken. Vanuit deze gebieden is het plangebied dan ook een echte toeristische toegangspoort voor de stad.

Ook het kanaal Ieper-IJzer herbergt enkele belangrijke recreatieve functies. Naast de jaarlijkse aankomst van Sint-Maarten, hebben er ook een kanoclub en een kleine jachthaven hun vaste stek.

De grootste bedreiging voor het kanaal, is de erosie van de landbouwgronden ten zuiden van de stad die zorgt voor een dichtslibbing van het kanaal.

5.3.3. Waterlopen

Kaart 1.11 geeft een overzicht van de waterlopen in het plangebied. De Ieperlee is een waterloop van eerste categorie.

Het kanaal Ieper-IJzer en het verwezen kanaal Ieper-Komen zijn bevaarbare waterlopen.

5.3.4. Fietsroutenetwerk

Kaart 1.12 geeft een overzicht van de bestaande schakels, knelpunten en mogelijke oplossingen voor het fietsnetwerk. Daarbij valt vooral de knelpunten op langs de stadsverdeelweg, met name op de kruisingen met de vaart Ieper-Komen en Oostkaai – Polenlaan.

Daarnaast zijn er al heel wat stukken waar (bijna) uitsluitend zachte weggebruikers toegelaten zijn: langs het kanaal Ieper-IJzer, de vaart Ieper Komen en een gedeelte van de Polenlaan.

6. Bestemmingsplan

In dit hoofdstuk worden de verordenende voorschriften van het bestemmingsplan besproken. Eerst worden enkele belangrijke algemene bepalingen toegelicht. Daarna wordt uitgebreid ingegaan op de functie die het plangebied (en enkele aanpalende zones) vervult als belangrijk inbreidingsgebied in het GRS. Daarna worden aan de hand van de knelpunten en potenties in het plangebied de voorschriften van de verschillende zones toegelicht. Sommige elementen (groen en water, assen voor fietsers en wandelaars) worden over de verschillende zones heen besproken.

6.1. Algemene bepalingen

In dit hoofdstuk worden enkele begrippen gedefinieerd die in de eigenlijke stedenbouwkundige voorschriften vaak gebruikt worden.

hoofdbestemming:

Het begrip hoofdbestemming wordt gedefinieerd als de belangrijkste bestemming, uitgedrukt in m² vloeroppervlakte.

In een stedelijke omgeving is het niet mogelijk om één uniforme hoofdbestemming aan te houden. Het complexe samenspel van activiteiten in een kleinstedelijk gebied kan niet aan banden gelegd worden door de klassieke oplossing – wonen als hoofdbestemming – naar voren te schuiven. Wel is het zo dat een stad als Ieper in alle geval een belangrijke woonfunctie blijft behouden. Daarom worden in de zones waar een gezonde verweving van activiteiten aangewezen is, verschillende hoofdbestemmingen toegelaten. Voorwaarde is dat deze bestemmingen de woonkwaliteit niet in het gedrang brengen. Daarbij wordt in de eerste plaats gedacht aan het principe van de bestaanbaarheid en de verenigbaarheid zoals bvb. de Raad van State hanteert bij de beoordeling van de gewestplanbestemming woongebied (KB 28/12/1972).

storend voor de omgeving:

Dit begrip wordt courant gebruikt maar is voor subjectieve interpretatie vatbaar. Om hier toch een ruimere rechtszekerheid te creëren, wordt ervoor gekozen om dit begrip meer nauwkeurig te omschrijven. Naast activiteiten die veel verkeer genereren, vallen hieronder ook de ambachtelijke activiteiten die end-of-pipe technologie nodig hebben om aan bepaalde emissienormen te kunnen voldoen, zoals schoorstenen, stoffilters, biofilters enz... Niet enkel kan deze technologie steeds falen, ze is ook visueel storend en zelden 100% efficiënt. Om de woonkwaliteit onder alle omstandigheden te vrijwaren, is het dan ook aangewezen om deze bedrijven niet toe te laten in een woonomgeving.

bouwlaag:

Het plangebied bestaat uit erg gevarieerde typologieën en functies. Zo komen er verschillende woningen voor waar een bouwlaag ruim boven de 3 m uitkomt. Daarom is voor een flexibele normering gekozen, zonder evenwel afbreuk te doen aan de woonkwaliteit. Daarom nemen de stedenbouwkundige voorschriften de normen over die gelden in de Vlaamse sociale huisvesting.

Bestaande verkavelingen:

Het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening laat toe dat een RUP bestaande verkavelingsvoorschriften geheel of gedeeltelijk opheft. De voorschriften van de bestaande verkavelingen worden opgeheven om de conformiteit met het nieuwe RUP te bewerkstelligen.

6.2. Opgeheven bepalingen

Dit RUP heft de voorschriften van het gewestplan Ieper-Poperinge (KB van 14 augustus 1979) op voor het plangebied.

De voorschriften en bestemmingen van het BPA Noordsector A herziening (MB 30 juni 1994) worden bij de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Kattenkerkhof, opgeheven voor het betreffende plangebied.

De voorschriften en bestemmingen van het BPA Noordsector A deel II (MB 12 juli 1999) worden bij de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Kattenkerkhof, opgeheven voor het betreffende plangebied.

De voorschriften en bestemmingen van het BPA Ieperleekanaal – De Brieke (MB dd. 28 juni 1983) worden bij de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Kattenkerkhof, opgeheven voor het betreffende plangebied.

De verkavelingen binnen het plangebied worden eveneens vernietigd. Het gaat meer bepaald om de volgende verkavelingsvergunningen:

- VK03_005/2, Dumobil pvba, vergund op 6 maart 1964
- VK03_005/3 Dumobil pvba, vergund op 21 mei 1964
- VK03_005/4 Dumobil pvba, vergund op 21 oktober 1965
- VK03_013/1, Delva M. en A., vergund op 22 juli 1964
- VK03_044/1, Melqar Benelux NV, vergund op 7 mei 1986

6.3. Huisvesting – woonbehoeften – differentiatie

6.3.1. Woningprogramma

In het informatief gedeelte van het GRS is gesteld dat een hoger percentage bijkomende woningen wordt toegekend aan het stedelijk gebied, nl. 60% en een lager percentage aan het buitengebied, nl. 40% dan het voorbije decennium het geval was. In de periode 1997-2007 zullen dan volgens het GRS ongeveer 655 bijkomende woongelegenheden in het stedelijk gebied (= ± 60 per jaar) en 436 bijkomende woongelegenheden in het buitengebied moeten worden voorzien om tegemoet te komen aan de bijkomende woningvraag die volgt uit de zgn. gesloten bevolkingsprognose.

Volgens het PRS zullen in de periode 1991 tot 2007 een 1318 woongelegenheden moeten worden voorzien in het stedelijk gebied. Het PRS voorziet in die periode 1550 bijkomende woongelegenheden voor Ieper waarvan 85% in het stedelijk gebied moet worden gerealiseerd. Dit komt neer op een 75 woningen per jaar.

Door de recente wijziging van het RSV zal deze verdeling conform het tweede scenario van het PRS (p. 130) aangepast worden naar een 60-40 verhouding.

Voor een meer gedetailleerde invulling van de woonprogrammatie baseert dit onderdeel zich op de cijfers en ruimtelijke invulling van het GRS.

6.3.2. Invulling van het woonprogramma uit het GRS

Kaart 1.13

Het op 2 oktober 2000 door de Minister goedgekeurde GRS stelt vast dat het aanbod in het stedelijk gebied voldoende is om tijdens de planperiode (tot 2007) te voorzien in het vooropgestelde woonprogramma. Het woonuitbreidingsgebied tussen de Meenseweg en de Zuiderring mag worden aangesneden om een meer gedifferentieerd aanbodbeleid (residentiële kavels van 15 are) te kunnen voeren. Het overige aanbod wordt ingevuld binnen het bestaande juridische woongebied (verkavelingen, verdichting, appartementsbouw).

Hieronder wordt aangegeven welke de belangrijkste veranderingen sinds de goedkeuring van het GRS zijn op het vlak van bijkomende woongelegenheden.

Bijkomende appartementen

In 1999 waren zo'n 106 woongelegenheden in appartementen vergund of in vergunning. Deze tendens is sindsdien niet gestopt, meer heeft zich zo mogelijk nog sterker verder gezet.

Aan de Westkaai zijn in het gedeelte tot aan de toren Lefere in verschillende fasen 67 woongelegenheden vergund. Dit geeft een woondichtheid van 120 woningen/ha. Een bijkomend project van 8 appartementen op de hoek met de Diksmuidseweg is in aanvraag. Daarnaast heeft de sociale huisvestingsmaatschappij Ons Onderdak een gebouw aangekocht waar naar schatting nog een achttal appartementen of studios kunnen komen. De andere percelen langs de Westkaai (én Oostkaai) zijn op dit moment in gebruik als bedrijfsgebouw. Het ziet er niet naar uit dat hier op korte termijn nog bijkomende projecten te verwachten zijn.

In het verlaten klooster van de paters Karmelieten komt een seniorenresidentie. Op dit moment zijn er daar een 40 tal flats gepland.

Aan het Zaalhof (project Prinsenhof) zijn in 2 fasen minstens 50 appartementen gepland ter vervanging van magazijnen.

Daarnaast zijn er nog verschillende kleinere projecten in opbouw, vergund of vergunningsklaar (Vandenpeereboomplein, Veemarkt, Diksmuidsestraat, Rijselsestraat, Tempelstraat, Haiglaan) die samen goed zijn voor nog eens 40 bijkomende woonegelegenheden.

In totaal maakt dit al 200 bijkomende woonegelegenheden extra in vergelijking met de cijfers die voor het woonaanbod in het gemeentelijk structuurplan voorzien werden. Al deze appartementen vervangen bestaande, leegstaande gebouwen. Ook in de toekomst op middellange termijn zijn er nog voldoende grote percelen in het stadscentrum waar binnen de bestaande bebouwing extra woonegelegenheden gecreëerd kunnen worden.

Extra verdichting via ruimtelijke uitvoeringsplannen

In het RUP Kruiskalsijde voorzagt het GRS enkel residentiële kavels met een gemiddelde grootte van 1500 m². In het goedgekeurde RUP Kruiskalsijde II werd deze optie niet langer weerhouden. In de plaats hiervan voorziet het RUP nu een gemengd project met residentiële kavels, kleinere kavels en appartementen. In de plaats van de in het GRS voorziene 35 residentiële kavels maakt het RUP de realisatie van een zeventigtal woningen mogelijk.

In het RUP Kalfvaart worden enerzijds een aantal projectzones gedefinieerd en worden anderzijds door middel van extra bouwlagen ook ruimte geschapen voor zeker een 50-tal extra wooneenheden.

De woonreserve in het noorden van de stad

Het GRS spreekt over een reserve van 5 ha in het noorden van de stad waar dichtheden van 80 à 120 woningen/ha kunnen gerealiseerd worden. Dit kan en mag echter niet geïnterpreteerd worden als dat er in het noorden van de stad ruimte is voor 400 tot 600 bijkomende woonegelegenheden. Een nader onderzoek van plangebied zal deze these ondersteunen.

De dichtheid waar hierboven sprake van is, is afgeleid uit de woondichtheid die het project langs de Westkaai haalde (zie hierboven). Deze is mogelijk door de specifieke ligging (appartementen als gesloten bebouwing, geen privacy problemen door geïsoleerde ligging tussen kaaien en Bakeroot). Op de andere plaatsen van deze 5 ha woonreserve kunnen deze dichtheden niet gehaald worden.

2 ha van deze reserve liggen in het BPA Noordsector A – deel II. Het betreft het binnengebied tussen de Velodroomstraat en de Werfstraat. Deze zone is bestemd voor open bebouwing en enkele percelen voor appartementsbouw. Een belangrijk stuk van het gebied is ondertussen verkaveld. Wanneer de laatste hinderpalen over de op te leggen lasten opgeruimd zijn, zal ook het nog resterende deel verkaveld worden. Naar schatting kunnen in deze zone een 50-tal woonegelegenheden gecreëerd worden (30-35 in verkaveling, 15-20 in appartementen). De percelen voor de appartementen zijn eigendom van het OCMW. Ze zullen dan ook hoogst waarschijnlijk voor sociale huisvesting ingezet worden. Er zijn besprekingen gaande met Ons Onderdak. Dit maakt dat in deze deelzone een dichtheid van ongeveer 25 woningen/ha zal gerealiseerd worden. In het GRS was hier eerder geopteerd voor 11 à 15 woningen/ha (richtinggevend p. 50).

2 ha (het binnengebied Weverijstraat) ligt in het BPA Noordsector A en binnen het plangebied van het RUP Kattenkerkhof. Een gedeelte ervan is voorzien voor appartementsblokken, een ander gedeelte voor aaneengesloten bebouwing. Een invulling van de zones in het BPA komt tot een 40 tal-woningen en een vijventwintigtal appartementen waardoor hier een woondichtheid van 30 woningen/ha kan gehaald worden. Het RUP voorziet in dit binnengebied minimaal 30 woonegelegenheden.

In de Plumerlaan en de Polenlaan zag het GRS eveneens een potentieel om 40 appartementen te bouwen. Het verlaten weverijte werd echter gerestaureerd als kantoorgebouw en wordt nog gedeeltelijk gebruikt als snookerzaal. Het huidige RUP voorziet minimum 40 woningen langs de Polenlaan. In de Plumerlaan zullen de gesloopte arbeiderswoningen naast de voormalige weverij vervangen worden door een kleinschalig appartement (schatting: 6 studio's).

Uit dit alles volgt dat de noordelijke woonreserve uit het GRS ook na de beperkte ontpitting van het binnengebied van de Weverijstraat zijn functie zoals voorzien in het GRS vervult:

- Westkaai: 75 woningen nu al in realisatie, 15 extra op korte termijn (invulling conform GRS)
- RUP "Kattenkerkhof" Memorie van toelichting
p. 24

- binnengebied Weverijstraat: 30 i.p.v. 65
- binnengebied Velodroomstraat: 50 i.p.v. 30
- herbestemming bedrijfsgebouwen: 46 i.p.v. 40

Het deficit van 9 woningen is meer dan waarschijnlijk een bovengrens van de schatting. De gedetailleerde invulling (bvb. in het kader van het PPS-project moet aantonen of er niet meer dan 30 woningen in het binnengebied langs de Weverijstraat kunnen komen. Bovendien bevinden zich in de noordelijke woonreserve nog enkele percelen waar bijkomende woongelegenheden mogelijk zijn. Recente voorbeelden zijn het voormalige Ypcar aansluitend op de Velodroomstraat en de verdere uitbouw van OCMW-serviceflats in de Hoge Wieltjesgracht.

6.4. Zone voor stedelijke vernieuwing

6.4.1. Deelzone Kattenkerkhof

Deze zone bestaat uit de verlaten Picanolgebouwen en het Kattenkerkhof. De zone helt sterk af naar de kop van het Kanaal toe. Kaart 1.7 toont dat het hoogteverschil ongeveer 8 m bedraagt en min of meer gelijkmatig verloopt vanaf de Wieltjesgracht tot aan de kop van het kanaal. Creatieve ontwerpers kunnen zeker met dit hoogteverschil aan de slag gaan. Zo kan dit gebruikt worden om één of twee bouwlagen geheel of gedeeltelijk in te graven. Onder het Kattenkerkhof bevinden zich trouwens enkele oude schuilkelders uit de tweede wereldoorlog.

Doordat het kanaal Ieper-IJzer en de Polenlaan in elkaars verlengde liggen, krijg je een vergezicht dat ongetwijfeld een van de merkwaardigste ruimtelijke aspecten van het plangebied is. Vanuit het hart van de stad krijg je een glimp van het vlakke buitengebied ten noorden van Ieper. Op één en dezelfde lijn zie je achtereenvolgens gevelrijen, de kaden, industrie, de bomenrijen langs het kanaal, het wateroppervlak, de Noorderring en het steeds waziger wordende landschap tussen Ieper en Boezinge.

Het eigenlijke Kattenkerkhof getuigt nu van een extreme banaliteit. De openheid van de site werd opgevuld met grind en een inspiratieloze loods. Ook in de omringende gevelrijen van de Brugseweg, Stoffelstraat en Polenlaan verdringen de sterkere gevels of gebouwen tussen hun ongeïnspireerde burens. De blik wordt als vanzelf naar de gevel van de Picanol en de kop van de binnenhaven gezogen. Enkel op de 3 hoekpunten bevinden zich gebouwen die een architecturaal accent plaatsen: de woning Dewulf (koppelwoning), residentie Hazewind en een villa met kasteelallures (Polenlaan 13).

De spits toelopende driehoek die het Kattenkerkhof is, wordt langs twee van de drie zijden afgeboord door drukke invalsweg naar het stadscentrum. Dit maakt dat het gebied op zich weinig potenties heeft om tot een kwaliteitsvol verblijfspark uitgebouwd te worden. Zeker de noordelijke helft, waar het plein op zijn breedst is, kan een sterk solitair gebouw verdragen. Dit gebouw moet rekening houden met de woonkwaliteiten van de omringende bebouwing en mag zeker geen banale rechthoekige appartementsblok (cfr. Volderstraat, hoek Brugseweg-Polenlaan) worden. Naar bouwhoogte toe kan hier zeker een accent geplaatst worden dat zich op de hoogte van de omliggende appartementsgebouwen bevindt. Eerder dan hier een strikt aantal bouwlagen op te leggen opteert het RUP voor de kwalitatieve afweging die ook de GECORO voorstaat. Daarnaast moet een gedeelte van de openheid van het Kattenkerkhof behouden worden en door een kwalitatieve aanleg als integrerend deel van de site uitgebouwd worden.

De gabarieten van de bebouwing laten een geleidelijke afbouw zien vanaf de het noordelijk gedeelte van het Kattenkerkhof naar de woningen langs de Adjudant Masscheleinlaan toe. De gabarieten op het Kattenkerkhof zijn lager dan de omringende appartementsgebouwen.

Het zicht vanuit de Stoffelstraat op het kanaal naar het noorden moet gevrijwaard blijven. Er kunnen geen gebouwen dwars op de huidige Polenlaan komen, zelfs geen overbruggingen.

Er wordt voor gekozen in de pleinfunctie in belangrijke mate te verleggen naar het binnengebied van de Picanolsite. In deze verkeersluwe zone komt een plein ongetwijfeld beter tot zijn recht dan op het Kattenkerkhof.

6.4.2. Picanolsite: behoud van een het geheugen van de plaats

De Picanolsite beslaat zo'n 13 000 m² en neemt daarmee zo'n 2/3 van de zone voor stadsvernieuwing voor zijn rekening. Hiervan is ongeveer 2/3 bebouwd. Het massieve karakter van dit verlaten industrieel complex komt ruimtelijk echter veel minder tot uitdrukking. Langs 2 van de 4 zijden zitten de gebouwen min of meer verstopt achter de woningen langs de Adjudant Masscheleinlaan, de Nijverheidsstraat en de Weverijstraat. Ook de gevel langs de Polenlaan bestaat uit verschillende eerder kleinschalige fragmenten die door het gebruik van dezelfde RUP "Kattenkerkhof"

rode bakstenen toch een homogene indruk nalaten. Wie langs buiten toch een idee wil krijgen van de omvang van het complex, vindt dit eigenlijk enkel terug in de gevel langs de Weverijstraat.

De fabriek van Picanol is een organisch gegroeid geheel van voornamelijk baksteenarchitectuur. De gebouwen zelf vallen in 3 grote delen uiteen. De voormalige kantoorgebouwen strekken zich uit over de volledige Polenlaan. Deze oorspronkelijk losstaande gebouwen zijn in de loop van de jaren heen aan elkaar geklonken met bakstenen tussenfragmenten van verschillende architecturale kwaliteit. Toch ligt achter de gevel een allegaartje van ruimtes op verschillende niveaus met nauwe gangen en verschillende niveauverschillen. Wie bepaalde fragmenten van deze gevel wil hergebruiken in nieuwe constructies staat voor een moeilijke opgave. Zo bemoeilijken de niveaus (bvb. Zowel intern als t.o.v. het straatniveau) een vlotte integrale toegankelijkheid. Sommige delen van de gevel hebben strakke lijnen en een strikte ritmiek, de hoofdingang daarentegen is een eerder pittoreske neorococostijl. Wanneer sommige van deze fragmenten ingepast moeten worden in een nieuw geheel met mogelijk extra woonlagen moet zeker de mogelijkheid meegenomen worden om een volledig nieuwe gevel tegenover het Kattenkerkhof te kunnen oprichten. Zowel vanuit architectonisch als zeker vanuit economisch standpunt is deze optie verdedigbaar. Voorwaarde daarvoor is evenwel dat een grondige voorafgaande analyse gebeurt van een vervangend totaal project. De hoge kwaliteit van uitzicht, morfologie, sterkte van architectuurtaal en het stedenbouwkundige voorkomen van een vervangende gevelwand staan hierbij voorop.

Een tweede belangrijk deelcomplex in de Picanolsite zijn de montagehallen. Deze liggen in het uiterste westen van de site en vormen mee de begrenzing met de tuintjes langs de Adjudant Masscheleinlaan. De monumentale hallen hebben bestaan uit 3 traveeën die sterk op elkaar gelijken maar toch elk verschillend zijn. Door hun enorme oppervlakte en hoogte oefenen ze een erg sterke volumewerking uit. Toch maakt hun rudimentaire constructie (enkel bovenlicht, geen isolatie) het niet vanzelfsprekend om deze volumes te transformeren naar een nieuwe functie zonder hun ruimtelijke kwaliteiten te vernietigen. De montagehallen grenzen ook aan de zone voor de stadswijk. Ook hier stelt zich het dilemma om het gesloten karakter te behouden of om zich radicaal te openen naar de omgeving en een nieuwe ruimtelijke dialoog aan te gaan.

Het laatste deel ten slotte bestaat uit een wirwar van vervallen loodsen, desolate binnenpleinen en verkrotte bijgebouwtjes. Enkel de voormalige gieterij met zijn karakteristieke torentjes op de nok, springt er een beetje uit. Dit sterk aangetaste onderdeel –eigenlijk meer een afdak dan een gebouw - dringt bovendien diep in het kantoor door.

Picanol is het grootste en belangrijkste bedrijf van de hele omgeving. Generaties Ieperlingen zijn met het bedrijf verankerd. Naast deze emotionele waarde zijn er in het complex ook voldoende architecturale argumenten te vinden om de band met het verleden niet helemaal door te knippen. Dit RUP legt dan ook op om een gedeelte van het industriële karakter van de site te behouden. Waar het BPA Noordsector A sterk de nadruk legt op de gevel langs de Polenlaan, schuift dit RUP ook de mogelijkheid tot behoud van de montagehallen naar voor.

Wanneer delen van het bestaande industriële complex gesloopt worden, is de kans klein dat er een representatieve gevel langs het binnenplein komt te liggen. Daarom biedt het RUP de mogelijkheid om – in afwijking van de gabarietregel – gebouwen die behouden worden, af te werken met een nieuwbouvvolume dat een gelijkaardig gabariet heeft als het te behouden gedeelte.

Deze optie is een volwaardig alternatief voor de gevel langs de Polenlaan die uit verschillende fragmenten van sterk wisselende kwaliteit bestaat en die technisch heel moeilijk te integreren is in een nieuw project (interne hoogteverschillen, materiaalkwaliteit). Kwalitatieve architectuur in relatie met elkaar langs weerszijden van de Polenlaan biedt hier zeker een evenwaardig alternatief.

6.4.3. Een flexibele invulling

Het RUP streeft er bewust naar om geen strikte, BPA-achtige stedenbouwkundige voorschriften op te stellen voor deze zone. Alle gronden zijn eigendom van de stad Ieper die via een PPS-constructie zal instaan voor de reconversie van deze site. De voorwaarden in het selectiebestek waren zo opgesteld dat enkel bureaus met sterke referenties in de architectuur en stedenbouw kandidaat konden zijn. Uiteindelijk werden 3 kandidaten hiervoor geselecteerd (met als ontwerpers-stedenbouwkundigen respectievelijk AWG, Arch&Teco en Burol).

De stedenbouwkundige en architecturale invulling van het Kattenkerkhof en de Picanolsite zijn twee van de vier criteria waarop de kandidaten beoordeeld zullen worden. De andere criteria zijn de financiële aspecten en het contractmanagement. De volledige omschrijving van de criteria is in bijlage bij deze memorie gevoegd. Zo wordt o.m. in het luik stedenbouwkundige ontwikkeling ook een mobiliteitsvisie gevraagd.

Omdat deze zone sterke potenties voor geconcentreerd wonen heeft (nabijheid stadscentrum) moeten hier minstens 40 woningen gerealiseerd worden. Daarnaast kunnen nog kantoren, handel of diensten een plaatsje vinden op de site.

Toch kunnen enkele belangrijke elementen nu al in het RUP vastgelegd worden. Zo moet bij de invulling zeker rekening gehouden worden met de woonkwaliteit (privacy, bezonning) van de omliggende woningen. Dit betekent dat niet over de volledige oppervlakte tot 4 bouwlagen hoog kan gegaan worden. Daarnaast moet de site opengetrokken worden naar zijn omgeving. Zowel op het Kattenkerkhof (behoud) als op de Picanolsite moeten open plekken die getuigen van de complexe stedelijke relaties in het gebied, tot stand worden gebracht. Deze staan via een netwerk van fiets/voetgangersverbindingen met elkaar en met de ruime omgeving (stadswijk, binnenhaven, stadscentrum) in contact. Daartoe kan een bijkomende doorsteek naar de Adjudant Masscheleinlaan gecreëerd worden.

6.4.4. Relatie met de woningen in de Masscheleinstraat

Bij de ontwikkeling van het zuidoostelijke gedeelte van de zone past het om bijzondere aandacht te besteden aan de relatie met de woningen langs de Adjudant Masscheleinlaan. Deze woningen hebben een erg geringe perceelsdiepte wat de woonkwaliteit niet ten goede komt. Het maakt ze bovendien extra kwetsbaar voor inkijk.

Er bestaan verschillende mogelijkheden om de woonkwaliteit van deze woningen te verbeteren. Een aantal van deze mogelijkheden zijn terug te vinden in de schetskaarten 1 t.e.m. 3.

Zo kunnen de perceelsgrenzen behouden worden, maar kan er een groene zone tussen de nieuwe gebouwen op de Picanolzone en de woningen in de Adjudant Masscheleinlaan aangelegd worden. Een zachte overgang tussen beide, eventueel met een achteruitgang, kan ervoor zorgen dat ook de inwoners van de Adjudant Masscheleinlaan meegenieten van het aangelegde groen.

Een andere mogelijkheid bestaat erin om de percelen effectief uit te breiden in de zone voor stadsvernieuwing. Door de grillige vorm van de perceelsgrenzen in dit gedeelte, zal dit ongeveer een perceelsdiepte van 35 m betekenen. Dit kan gecombineerd worden met een achterliggende ontsluitingsweg. Daarbij ontstaat een potentieel conflict met de ontwikkelingskansen aan de Polenlaan omdat de bouwdiepte/perceelsdiepte dan beperkt wordt tot zo'n 20 m. Ook mag een dergelijke achterliggende ontsluiting niet ontaarden in een banale garageweg. Indien hier garages komen, moeten die als onderdeel van de projectzone aangelegd worden. Bij dit scenario zijn heel wat eigenaars betrokken (wie wil tegen welke voorwaarden instappen).

Bovenstaande scenario's zijn zeker niet de enige die mogelijk zijn. Daarom wordt geen enkel scenario vastgelegd in het RUP, maar wordt de relatie met de Masscheleinlaan een belangrijk aandachtspunt bij de eigenlijke ontwikkeling. Het bestemmingsvoorschrift laat wel toe om gedeeltes van deze zone toe te voegen aan de percelen bij de Adjudant Masscheleinlaan, waarbij ze dan ook de bestemming "zone voor gesloten bebouwing" krijgen.

6.4.5. Ontsluiting naar de Masscheleinstraat

Het is aangewezen om vanuit deze zone een ontsluiting naar de Masscheleinlaan te voorzien. Op deze manier kan een directe verbinding voor zachte weggebruikers tussen de stadswijk en de Masscheleinlaan tot stand komen, zonder de drukke Stoffelstraat te moeten oversteken. Deze verbinding kan eventueel ook dienen als achterliggende ontsluiting voor de woningen in de Masscheleinlaan (zie 6.4.4), of delen van het projectgebied. Doorgaand gemotoriseerd verkeer is in alle gevallen niet mogelijk in deze zone.

6.4.6. Kwaliteitselementen

Deze zone heeft een rijk en bewogen verleden achter de rug. De site maakt vanaf de middeleeuwen deel uit van het bebouwde deel van Leper. Daarom wordt er aandacht besteed aan het respectvol omgaan met archeologische resten en industrieel erfgoed. Naargelang de waarde van de mogelijke vondsten kunnen ze geïntegreerd worden in gebouwen (cfr. Poorterij in de Kauwekijnstraat) of kunnen ze na inventarisatie verwijderd worden.

Tot slot heeft het RUP in deze zone aandacht voor enkele kwalitatieve elementen. Zo worden o.m. groendaken opgelegd. Deze dakvorm heeft een langere levensduur, een betere waterhuishouding en biedt mogelijkheden om daktuinen aan te leggen of dakterrassen net dat tikkeltje meer te geven.

6.5. Zone voor stadswijk

6.5.1. Complementaire woningtypes

Deze zone wordt aanzien als complementair t.a.v. de gestapelde woningen in de zone voor stadsvernieuwing. Doordat het hier om een binnengebied gaat, is het niet aangewezen om ook hier hoogbouwappartementen te voorzien. Deze mogelijkheid was wel voorzien in het huidige BPA Noordsector A maar levert naar de huidige inzichten te veel problemen naar privacy voor de omliggende woningen op.

Het hele binnengebied is ongeveer een 2 ha groot. Het is nagenoeg volledig onbebouwd op 1 verlaten fabriek na. Dit maakt dat er meer dan waarschijnlijk nog een omvangrijk bodemarchief aanwezig is. Gerichte opgravingen zijn dan ook zeker gewenst voor de zone ontwikkeld wordt.

De zone is grotendeels in handen van 2 private eigenaars. Zij kunnen elk voor zich de hun gebied ontwikkelen waarbij de ene ontwikkeling de andere niet onmogelijk mag maken. In de praktijk zal de ontwikkeling dan ook waarschijnlijk gefaseerd verlopen. Het stadsbestuur streeft ernaar om de realisatie van de stadswijk parallel te laten verlopen aan het stadsvernieuwingproject aan de overzijde van de Weverijstraat.

De stedenbouwkundige voorschriften voorzien de mogelijkheid om zowel kleinere meergezinswoningen als eengezinswoningen van verschillende typologieën (patiwoningen, rijwoningen, galerijwoningen) op te richten. Voorbeelden hiervan (bvb. met de woning op de kavelgrenzen) kunnen o.m. gevonden worden in het voorbeeldboek "Dichter Wonen". Met dit RUP wil het stadsbestuur op deze zone aantonen dat ook op een andere manier met verdichting omgegaan kan worden dan door varianten op de klassieke verkaveling voor vrijstaande woningen te bedenken met steeds kleinere kavels om ten slotte noodgedwongen over te stappen op koppelwoningen. Het RUP streeft ook een zekere eenheid na wat betreft de bouwstijl. Het mag zeker geen klassieke Vlaamse verkaveling worden waarbij een boerderijtje naast een pastoriewoning naast een modernistische villa komt te staan.

De bebouwbare zone is ongeveer 2ha groot. Deze grootte laat toe om het gebouw volwaardig te ontwikkelen. Daarom wordt er een minimale woningdichtheid van 25 woningen per ha opgelegd. Deze woningdichtheid komt overeen met de minimale woningdichtheid voor een stedelijk gebied volgens het RSV. voorzien. Al naargelang de concrete invulling zal dit aantal waarschijnlijk nog stijgen.

Een precieze indeling zal gebeuren via. verkavelingsvergunningen of bouwplannen. Toch kunnen al enkele grote principes vastgelegd worden. De bomenrij zorgt voor een visuele afscheiding van de stadswijk t.a.v. de appartementsblokken aan de andere oever van de leperlee. Het is ook niet wenselijk dat tot tegen de oever van de leperlee gebouwd wordt. Daarom wordt een ruime strook als buffer voorzien langs de leperlee waar hoogstammen steeds deel van zullen uitmaken.

Naast deze natuurlijke groenstrook is ook nog een stedelijk plein waarrond het leven in de wijk zich kan afspelen gewenst. Dit plein kan gecombineerd worden met een ondergrondse of halfondergrondse parkeergarage. Zelfs indien dit plein als dak dient van een parkeergarage, bestaan er zeker nog mogelijkheden om voor een kwalitatieve groenaanleg te zorgen.

De ligging naast de leperlee maakt het ook mogelijk om het regenwater in het gebied te ontkoppelen en af te voeren naar de leperlee. Het geringe debiet van de leperlee die nog steeds de riool van een groot deel van het stadscentrum is en het feit dat hij nog steeds heel wat lager stroomt dan de aanpalende gronden maken het enkel ten koste van zware ingrepen haalbaar om de leperlee echt tot in de woonwijk door te trekken als een stroom. Als alternatief kan voor een bovengrondse afvoer gezorgd worden die deel uitmaakt van het openbaar domein (bvb. verzamelbekken, fonteintje, speels vormgegeven afvoerweg).

Omdat het RUP hier een zekere uitstraling van de stadswijk voorziet, wordt niet toegelaten dat her en der bergplaatsen, garages ingeplant worden. Garages moeten op vooraf vastgelegde plaatsen gebouwd worden of kunnen – net zoals carports – aan de woning gebouwd worden in hoogwaardige materialen.

6.5.2. Aandacht voor de sociale dimensie van de huisvestingsmarkt

In of in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied komen al verschillende sociale woonprojecten voor. In de Pennestraat bouwt het OCMW 4 bejaardenflats en 4 sociale flats. In het verzorgingscentrum Hoge Wieltjesgracht bevinden zich enkele tientallen serviceflats van het OCMW. Op de hoek van de Werfstraat en de Steendam zijn een 15 tot 20 sociale appartementen voorzien. En op de Westkaai tenslotte heeft de SHM Ons Onderdak een woning aangekocht met de bedoeling om er eveneens sociale appartementen te realiseren aansluitend aan het hoekappartement.

Conform de bepalingen van het PRS en het GRS worden ook in dit RUP de nodige sociale woongelegenheden gerealiseerd. Dit gebeurt in de eerste plaats in de stadswijk. Een percentage van 25% van het aantal woongelegenheden wordt vooropgesteld. Bij een gefaseerde ontwikkeling bestaat het risico dat de realisatie van het vooropgestelde aantal sociale woningen steeds naar een volgende fase doorgeschoven wordt. Om dit te vermijden kan een deelgebied slechts ontwikkeld worden, wanneer gegarandeerd kan worden dat het vooropgestelde aandeel sociale woningen gehaald kan worden. Dit betekent dat:

- ofwel er bij de fase waarvoor een vergunningsaanvraag ingediend is, 25% sociale woningbouw gegarandeerd voorzien is.
- ofwel er in vorige fasen al meer dan 25% sociale woningbouw gerealiseerd is (vergund of effectief gebouwd) waardoor het globaal aandeel sociale woningen over de verschillende fasen heen nog steeds minstens 25% bedraagt.
- ofwel er nog voldoende gronden in eigendom van erkende SHM's overblijven om het voorziene aandeel van 25% te realiseren.

Daarnaast kunnen natuurlijk nog bijkomende sociale woningen in de aanpalende zone voor stadsvernieuwing gerealiseerd worden. Zo bestaat de mogelijkheid om aan de geïnteresseerde sociale huisvestingsmaatschappijen complementaire woningtypes aan te bieden. De eerste contacten met de VHM hierover waren positief. Wel komt het project niet meer in aanmerking voor hun eigen PPS-projecten. Een subsidiëring via de klassieke weg blijft nog steeds mogelijk.

6.5.3. Verkeerscirculatie

Een binnengebied moet (per definitie) ontsloten worden. Voor gemotoriseerd verkeer bestaan twee mogelijkheden. De belangrijkste toegang tot de stadswijk wordt genomen vanop de stadsverdeelweg via de Diksmuidseweg. Ook vanuit de Weverijstraat kan een toegang genomen worden. Er mag zeker geen doorgang voor gemotoriseerd verkeer ontstaan tussen de Diksmuidseweg en de Weverijstraat. Wel kan een beperkt aantal woningen ontsluiten langs de Weverijstraat.

Om de cruciale toegang langs de Diksmuidseweg mogelijk te maken, is een onteigeningsplan voorzien voor een perceel naast het tankstation. Dit perceel is volledig verhard en maakt de facto deel uit van het naastliggende tankstation. De mogelijkheid die het BPA voorzag om daar een overbouwde doorgang te creëren is niet meer realiseerbaar door de verdere uitbouw naar achteren toe van het tankstation. Enkel een vrije openbare weg kan hier de verkeersveiligheid garanderen.

Tot slot moet vanuit de stadswijk ook de doorsteek mogelijk gemaakt worden voor voetgangers en fietsers over de leperlee naar de Vleeshouwersstraat. Vandaar kan dan aangesloten worden op de fietsverbinding langs de vaart (zie ook 6.7). Door voor de meest zuidelijk gelegen mogelijkheid te kiezen ontstaat de mogelijkheid om daar de woningen langs de Weverijstraat ook een ontsluiting langs achter aan te bieden.

6.6. Zone voor gesloten bebouwing

6.6.1. Knelpunten en potenties

Deze zone omvat in hoofdzaak bestaande rijwoningen. Het RUP brengt hier, in vergelijking met de meetbare BPA-voorschriften, een aantal nieuwe elementen in die eerder kwalitatief van aard zijn.

De meeste rijwoningen vinden we terug langs de stadsverdeelring en de Adjudant Masscheleinlaan. De meeste percelen zijn ook erg diep. Deze grote tuinen maken dat ze als eengezinswoning stand houden in de trend om rijwoningen op te delen in studio's of appartementen. De bezettingsgraad wordt in het RUP dan ook binnen bepaalde grenzen gehouden om een zeker groen karakter te behouden. Overschrijden van deze bezettingsgraad is mogelijk wanneer compensatie onder de vorm van groendaken voorzien wordt.

Langs de Adjudant Mascheleinlaan vinden we 3 soorten percelen terug. In het gedeelte het dichtst bij de Polenlaan vinden we erg korte percelen terug met nagenoeg geen tuin of koer. Sommige van deze woningen zijn als arbeiderswoningen bij Picanol opgetrokken en hebben een karakteristieke gevel. De volgende groep percelen is al een stuk dieper en loopt dood op de blinde muur van de montagehallen. Deze noordelijk gelegen muur wordt door de bewoners zeker niet als een knelpunt ervaren. Ze weten de afscherming die hij biedt, te appreciëren. De laatste groep percelen loopt door tot in de Weverijstraat waar ze hun garage hebben. Deze laatste dragen bij tot het weinig tot de verbeelding sprekend uitzicht van de Weverijstraat.

De percelen langs de Diksmuidseweg zijn erg diep. Een gedeelte van deze tuinen zou mee opgenomen kunnen worden in een nieuw woonproject in zone 7. Omdat hier weer heel wat eigenaars betrokken zijn en er slechts

een geringe bijkomende verdichting mogelijk is (klein binnengebied, kiest dit RUP ervoor om dit niet in bindende voorschriften op te leggen, maar de mogelijkheid vrij te laten.

6.6.2. Harmonie met de bestaande woningen in de gevelrij

Wie aaneengesloten bebouwing zegt, denkt automatisch aan gevelrijen. De gevelrijen in het plangebied zijn van erg wisselende kwaliteit. Langs de Adjudant Maschelein vinden we een rijk geschakeerde gevelrij terug met een sterke inslag van interbellumarchitectuur. Gecombineerd met het laankarakter van de notelaars, de rietkragen en het water geeft dit een sterk visueel beeld. Langs de stadsverdeelweg vinden we dan weer eerder sobere gevels terug die soms zelfs een armoedige indruk geven. Hier kan een herinvulling van elementen uit de gevelrij de aanzet geven tot een algemene opwaardering van het straatbeeld. Hier en daar vinden we wel gevels terug die meer aansluiten bij de typische wederopbouwarchitectuur van Leper.

Eenheidsbebouwing (aanpalende huizen die een identieke bouwstijl hebben) wordt behouden. Zeker langs de Polenlaan komen verschillende dergelijke woningen voor die identiek zijn als de buurwoning, het spiegelbeeld of samen de indruk geven van één grote woning. Hetzelfde geldt voor de arbeiderswoningen langs de Adjudant Masscheleinlaan.

6.6.3. Hoek Polenlaan-Diksmuidseweg

Dit gedeelte in de zone voor aaneengesloten bebouwing vormt één van de drie zijden van de binnenhaven. Naast de nieuwe appartementen in aanbouw (Westkaai) en de industriële gevels aan de Westkaai valt dit stukje van de straat eerder schamel uit. Hier zou een sterke moderne invulling het uitzicht sterk kunnen verbeteren. Toch is het niet aannemelijk dat deze op korte termijn gerealiseerd zal worden. De binnenspeeltuin die zich hier bevindt, is in Leper enig in zijn soort waardoor het zeker geen uitdagende activiteit betreft. Een nieuwe vestigingsplaats voor dit soort activiteit ligt ook niet voor de hand. Ook is het op deze plaats niet aangewezen om gebouwen van 4 bouwlagen of meer te voorzien. Dergelijke bouwhoogtes interfereren met het zicht langs het kanaal richting binnenstad met zijn karakteristieke torens.

6.6.4. Voormalige weverij Seys

De gebouwen van de voormalige weverij Seys in de Plumerlaan werden op erg integrale wijze gerestaureerd en omgevormd tot bedrijfsruimte voor een bedrijf uit de creatieve kenniseconomie. De aanpalende arbeiderswoningen werden gesloopt. Ondertussen werd aan het bedrijf een vergunning afgeleverd om op de vrijgekomen ruimte een parking aan te leggen. Toch lijkt het meer aangewezen om ook hier in bijkomende woongelegenheid te voorzien. In het huidige BPA krijgt deze zone dezelfde bestemmingsvoorschriften als de Picanolsite. Het lijkt aangewezen om in dit RUP enige differentiatie aan te brengen.

De uitstraling van het gebouw en de bijzondere kenmerken van de omgeving (overgang tussen hoogbouw en eengezinswoningen) moeten toelaten om hier de bestaande kwalitatieve elementen te combineren met minstens evenwaardige hedendaagse architectuur. De nieuwbouwgedeeltes (gedeelte Utopia, gesloopte arbeiderswoningen) worden zodanig opgevat dat ze de te behouden gedeeltes niet in de schaduw stellen maar er een dialoog mee aangaan.

6.6.5. Quisthoudtkapel

In deze zone ligt ook nog een waardevolle kapel, de zogenaamde Quisthoudtkapel. Deze kapel is een herinnering aan de vroegere O.w.v. de waardevolle elementen, zowel functie, interieur als exterieur, wordt geopteerd voor een maximaal behoud.

6.6.6. Zone met voorbouwzone tot 10 m

Een gedeelte van deze zone langs de Diksmuidseweg kan niet zomaar als een klassieke gesloten gevelrij tegen de rooilijn gerealiseerd worden. De woning in de Diksmuidsestraat nr. 10 is van het halfopen type met vensters in de zijgevel. Er naast is nog voldoende ruimte om een nieuwe halfopen bebouwing te plaatsen. Omdat de bestaande woningen (nr. 4 en nr. 8) evenmin tot tegen de rooilijn aangebouwd zijn, wordt hier een achteruitbouwstrook van 10 m opgelegd. De diepte van deze percelen laten nog voldoende bouwdiepte, inclusief tuinzone toe. Op deze manier kan ook een ruimtelijk verantwoorde aansluiting gemaakt worden met de bestaande gebouwen waarbij ook nr. 4 van het halfopen type is. De woning nr. 8 ligt op ongeveer 20 m diepte vanaf de rooilijn. Deze diepte kan in het kader van zuinig ruimtegebruik niet als norm aangenomen worden. Hierbij wordt gestreefd om zo dicht mogelijk bij de rooilijn te bouwen. Een klassieke voortuinstrook is 5 m diep. Daarom wordt de achteruitbouwdiepte van nr. 6 (10 m) als norm ingesteld.

6.7. Te ontsluiten woonzone

Dit is een gedeelte van de achterliggende gronden tussen de Diksmuidseweg en het verwezen kanaal Ieper-Komen waar op termijn een woonproject kan gerealiseerd worden. De percelen zijn op dit moment niet ontsloten door een openbare weg. Door de versnipperde eigendomsstructuur is het weinig waarschijnlijk dat dit op korte termijn gerealiseerd wordt. Door de delicate ligging aan de monding van de Ieperlee en het verwezen kanaal is het ook niet aan te raden dat hier een erg dense bebouwing komt. Daarom wordt een bezettingsgraad van maximum 40 % opgelegd voor bebouwing en wegenis.

De voorkeursontsluiting gebeurt via de Westkaai. Omdat de mogelijkheid bestaat dat deze ontsluiting zelfs niet op middellange termijn gerealiseerd wordt, is een alternatief via de Diksmuidseweg eveneens toegelaten. Een aantal mogelijke ontsluitingsprincipes zijn weergegeven in schetskaart 4.

Qua typologie wordt hierbij in de eerste plaats gedacht aan een of twee blokjes met rijwoningen maar ook een appartementsblok (3 bouwlagen) kan.

6.8. Zone voor open of halfopen bebouwing

Deze zone is volledig gerealiseerd. Waar de Jan Vanderghotelaan een statige laan is met een vrijstaande woningen zijn de achterliggende straten compacter bebouwd. De achterliggende appartementsblokken torenen boven de woningen uit. Er is geen doorgaand autoverkeer wat de buurt erg rustig maakt.

De stedenbouwkundige voorschriften beperken zich dan ook tot een aanpassing van de klassieke verkavelingsvoorschriften aan de hedendaagse wooneisen, bvb. carport.

Daarnaast wordt het accent gelegd op het behoud van de typologie "riante woning in park" in de Polenlaan. De woning kan opgesplitst worden in meerdere appartementen. Daarnaast kan er nog maximum 1 gelijkaardige volume bijgebouwd worden op voorwaarde dat het een ruimtelijke relatie (architecturaal, inplanting) aangaat met de bestaande woning en dat de parkaanleg behouden blijft als contrast voor de stadsvernieuwingszone.

De nog steeds niet gerealiseerde doorsteek op het einde van de Vleeshouwersstraat naar de vaart blijft behouden maar wordt versmald zodat enkel niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten is.

6.9. Zone voor hoogbouw

Deze zone bestaat uit verschillende deelzones.

Ten oosten van de Ieperlee bevinden zich vijf losstaande blokken met 5 tot 7 bouwlagen. Ze worden van de omgeving afgeschermd door bomerijen, Ieperlee en het verwezen kanaal Ieper-Komen. Deze deelzone is volledig gerealiseerd.

Een tweede deelzone bevindt zich langs de Westkaai tussen de Diksmuidseweg en de Toren Lefere. Deze zone kan volop profiteren van de openheid en het zicht die het kanaal Ieper-IJzer biedt. De configuratie van het zuidelijke deel tot de toren Lefere werd bepaald in een (niet-verordenende) structuurschets (zie bijlage 9.3). Dat legde een gevarieerde bouwhoogte vast met een accent op de hoek van de Diksmuidseweg. Achterliggend komt een private ontsluitingsweg. Van het hoogteverschil wordt gebruik gemaakt om ondergrondse parkeergarages te voorzien. Deze zone is volledig vergund en in uitvoering. 1 particuliere eigenaar heeft geweigerd om in het project te stappen. Het is noch ruimtelijk, noch op het vlak van woningprogrammatie een goede zaak dat deze toestand bestendig wordt. Daarom wordt deze woning (huidige typologie: 1 bouwlaag met zadeldak) mee opgenomen in de zone voor hoogbouw.

Langs de Diksmuidseweg is een afbouw voorzien van de bouwhoogte tot 4 bouwlagen, vertrekkende van het hoekgebouw dat 6 bouwlagen hoog is. Een precieze configuratie is afhankelijk van het al of niet verwerven van de laatste woning langs de Westkaai.

De derde deelzone omvat op de dag van vandaag nog verschillende bedrijven en handelszaken. Realisatie van hoogbouw op deze plaats is dan ook slechts een optie voor de lange termijn. Een gelijkmatige afbouw van de hoogte naar de monding van de vaart toe is hier aangewezen.

In deze zone moet voldoende parkeergelegenheid voorzien worden voor de bewoners. Voor elke woning moet er minstens één parkeerplaats op eigen terrein voorzien zijn. Zo wordt vermeden dat de parkeerlast afgewenteld wordt op het openbaar domein wat een kwalitatieve invulling in de weg staat. Enkel voor bijzondere RUP "Kattenkerkhof"

doelgroepen (bvb. hoogbejaarden, gehandicapten, begeleid wonen, e.d.) kan hierop een uitzondering toegestaan worden. Daartoe toont de aanvrager aan dat hij kan garanderen dat de woningen effectief zullen bewoond worden door een doelgroep waarbij het wagenbezit lager ligt dan bij de rest van de bevolking.

6.10. Bedrijvenzone met nabestemming wonen of hoogbouw

Het betreft 3 historisch gegroeide bedrijven: een tank- en servicestation, een brandstoffenhandel (inclusief tankstation) en een koffiebranderij. Hoewel deze activiteiten zeker onder de noemer “storend voor de omgeving” te klasseren zijn, respecteert het stadsbestuur het historische gegeven. De bedrijven kunnen hun bestaande activiteiten dan ook ter plaatse verder zetten, inclusief een capaciteitsuitbreiding binnen de bedrijvenzone. Er bestaan voldoende technische maatregelen die in de milieuvergunning opgelegd kunnen worden om te hinder tot een strikt minimum te beperken. De 2 meest kritische bedrijven (Vannieuwenhuyze en Bakeroot) hebben trouwens recent geïnvesteerd in (of staan op het punt om dit te doen) in nieuwe technieken die de belasting voor de omgeving sterk verminderen.

Bij nieuwe investeringen wordt blijvend extra aandacht gevraagd om de hinder voor de omwonenden te minimaliseren (bvb. Beste Beschikbare Technieken). Dit zijn die technieken die een optimale verhouding baten voor de omgeving / kostprijs hebben. Zo heeft het BBT-Kenniscentrum van de Vlaamse Instelling voor de tankstations reeds een BBT-studie klaar. Voor de betrokken bedrijven moeten minstens de technieken die betrekking hebben op de emissie van dampen en de bodemvervuiling (inkuiping) gerealiseerd worden.

Deze drie bedrijven grenzen nu al aan woonzones. Ze hebben ook een sterke visuele impact op de omgeving. Daarom leggen de bestemmingsvoorschriften extra eisen op met betrekking tot het architecturale voorkomen van nieuwe gebouwen en omgevingsaanleg. Bij nieuwbouw en belangrijke investeringen wordt een architecturale kwaliteit opgelegd die aansluit bij de aanpalende zones, eerder dan de grootschalige nutsarchitectuur op bedrijventerreinen.

Voor het bedrijf Vannieuwenhuyze moet bij de hernieuwing van de milieuvergunning ook aandacht besteed worden aan een meer verzorgd voorkomen van afsluiting, tankzone en kantoor gebouw. Het bedrijf verzorgt nu al de brandstofbevoorrading voor de pleziervaartuigen die in de haven aanleggen wat eerder een troef is dan een nadeel. Bovendien wordt het bedrijf ruimtelijk gescheiden van de eerste fase van de appartementen .

Voor het bedrijf Heite is in de eerste plaats de realisatie van een bufferzone met de achterliggende stadswijk nodig.

Bij stopzetting van de activiteiten gelden de voorschriften van de nabestemming aaneengesloten bebouwing of hoogbouw. De zone voor hoogbouw kan slechts ontwikkeld worden wanneer de achterliggende gronden al een ontsluiting hebben via het openbaar domein of wanneer er bij de ontwikkeling een ruimte (10 m breed) voorzien is in het project zodat de achterliggende gronden via de Westkaai ontsloten kunnen worden.

6.11. Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

In deze zone worden de gebouwen die nodig zijn voor de waterbeheersingswerken, ingeplant. Deze zone sluit nauw aan bij de achterliggende woonwijk en is daarom beter geschikt dan de andere over van het verwezen kanaal. De inrichting sluit aan bij die van de omliggende bufferstrook.

6.12. Bufferstrook

Het betreft een zone die op heden een reststrook is langs het verwezen kanaal of in gebruik is als weiland. Het gebied is in het gewestplan ingekleurd als woongebied. De primaire functie hier is om de nog een zekere openheid naast de waterlopen te creëren. Daarom leggen de voorschriften streekeigen groen en open omheiningen op. Dezelfde voorschriften gelden ook voor de “te ontsluiten woonzone” en “te ontsluiten hoogbouw” zolang er geen eenduidige ontsluiting via het openbaar domein van de zone “te ontsluiten woonzone” bestemd of gerealiseerd is.

Voor de deelzone langs de Ieperlee staat de natuurontwikkeling centraal. In deze zone staat het behoud en herstel van de waardevolle houtkanten langs de oever voorop. Dit houdt in dat de toegankelijkheid van deze deelzone beperkt wordt (bvb. naar tijdstip van het jaar, enkel voor voetgangers, enkel knuppelpaden,...).

Om de ontwikkeling van deze zone te waarborgen, legt het RUP een beheersplan op aan de publieke eigenaars van gronden in deze zone. Dit beheersplan bevat daarnaast de nodige adviezen voor particuliere eigenaars.

6.13. Openbare wegenis

In het plangebied komen verschillende categorieën wegen voor. Het is belangrijk dat elke categorie een passende inrichting krijgt. In het plangebied bevinden zich verschillende knelpunten. De Diksmuidseweg-Brugseweg oefent een sterke barrièrewerking uit voor overstekende zwakke weggebruikers. Op twee plaatsen zal dan ook aandacht besteed moeten worden aan een herinrichting van de oversteekplaatsen, nl. ter hoogte van het verwezen kanaal Ieper-Komen en ter hoogte van het kruispunt met de Westkaai. Dit laatste zit trouwens mee in de ontwerpopdracht van het bestek voor het stadsvernieuwingsproject. Op beide plaatsen is het Vlaams gewest de bevoegde wegbeheerder.

Daarnaast is de indeling rond de kaaien nu erg banaal. Door de ontwikkelingen in dit plangebied (groeiend toeristisch belang, toegangspoort, ontwikkeling als waterfront) moet ook hier een aangepaste herinrichting komen. Ook dit maakt deel uit van het stadsvernieuwingsproject. Aandacht moet gaan naar de zwakke weggebruikers, een optimale relatie met het water en de oordeelkundige inplanting van parkeerplaatsen.

Ten slotte moeten de potenties die de Adjudant Masscheleinlaan biedt, verder versterkt worden door een aangepaste aanleg van het opbaar domein. Zo mag er zeker een accent komen aan de vroegere Diksmuidsepoort.

Het is duidelijk dat de wegenis aan de binnenhaven bij heraanleg een ander karakter moet krijgen. Flaneren en fietsen moeten (zeker langs de Westkaai) de norm voor de herinrichting worden.

In het RUP worden enkele belangrijke inrichtingsprincipes aan de openbare wegenis opgelegd:

- een duidelijke as voor zachte weggebruikers van het Kattenkerkhof naar de Westkaai
- een bijkomende ontsluiting voor zachte weggebruikers vanuit de stadswijk over de Ieperlee
- een kwalitatieve inrichting van de kop van de kaai
- behoud van het laankarakter van de Wieltjesgracht - Adj. Masscheleinlaan en Maarschalk Plumerlaan

6.14. Water

Het kanaal heeft verschillende potenties. Op dit moment is het in de eerste plaats een landschappelijk element dat als drager van recreatieve activiteiten dient. Deze recreatie gebeurt zowel op het water (bvb. Kano, pleziervaart) als naast het kanaal (wandelen, fietsen). Deze activiteiten brengen leven in de binnenhaven. De belangrijkste kano-activiteiten situeren zich net buiten het plangebied waar het kanaal iets breder is. Daarnaast is er ook nog beperkte pleziervaart op het kanaal. Er werd een aanvraag ingediend om aan het einde van de Westkaai een tiental boten, bestemd voor verhuur, te kunnen aanmeren.

De scheepvaart ondervindt ernstige hinder van de geringe diepgang door de erosie. In 2005 zijn baggerwerken gepland die het kanaal weer toegankelijk moeten maken, ook voor beroepsvaart. Er bestaan al verregaande afspraken om het kanaal dan ook effectief te gaan gebruiken als transportweg voor één van de naastliggende bedrijven. Hiervoor zullen dan nog wel aanpassingen van één van de kaden moeten gebeuren. In de kanaalzone wordt ruimte geschapen om het recreatief en economisch potentieel optimaal te benutten.

De functie van de beide kanalen in de waterhuishouding in en rond Ieper blijft echter primeren. Het kanaal Ieper-IJzer voert nagenoeg alle water van Ieper en een belangrijk deel van Heuvelland af naar de IJzer. Het verwezen kanaal Ieper-Komen ontlast de ondergrondse Ieperlee van het water dat van buiten het stadscentrum komt. Het mag echter niet de bedoeling zijn dat de kanalen op termijn omgebouwd worden tot loutere betonconstructies. Aandacht aan materiaalgebruik, vormgeving en natuur blijft belangrijk.

6.15. Ieperlee

In deze zone harmoniëren de waterbeheersingsfunctie en de natuurfunctie. De voortdurende afkoppelingswerkzaamheden in de binnenstad zullen de natuurwaarden in deze zone ongetwijfeld nog doen toenemen. Daarom legt het RUP bij waterbeheersingswerken de randvoorwaarde op dat de natuurwaarden hersteld moeten worden. Een inkokering van de Ieperlee is in dit RUP niet meer aan de orde.

Omdat hier de historische bedding van de Ieperlee nog aanwezig is, zitten er hoogstwaarschijnlijk nog waardevolle archeologische elementen in deze zone. Bij ingrijpende werken is het dan ook best om met de bevoegde administratie te overleggen.

Bij het beheer staat het behoud van de waardevolle houtkanten in de oeverzone voorop.

7. Onteigeningsplan

Kaart 3

Bij het ruimtelijk uitvoeringsplan hoort ook een onteigeningsplan. Het betreft twee percelen of delen van percelen die nodig zijn voor belangrijke ontsluitingen in het plangebied:

- 3^{de} Afdeling, sectie E, 341X, nodig voor de aanleg van de hoofdontsluiting van de stadswijk
- 3^{de} Afdeling, sectie E, nodig voor het realiseren van de verbinding tussen de Volderstraat en het sluispad

8. Ruimtebalans

8.1. Ruimtebalans per zone

Tabel 1 geeft de oppervlakte weer van de verschillende zones.

Zone	Oppervlakte in ha
1	1,9998
2	2,5790
3	3,9166
4	0,3094
5	2,0134
6	1,3472
7	0,1477
8	0,3348
9	0,1069
10	0,0550
11	1,5472
12	4,5086
13	1,8035
14	0,3436
Plangebied	21,0125

Tabel 1: oppervlakte van de verschillende zones

8.2. Ruimtebalans op korte termijn

De onderstaande ruimtebalans geeft de situatie mee wanneer nog geen enkele van de zones waar een nabestemming of voorwaardelijke bestemming gerealiseerd kan worden, gerealiseerd is.

Dit betekent dat:

- te ontsluiten woonzone (nr 4) is gerekend als bufferzone
- te ontsluiten hoogbouwzone (nr. 7) is gerekend als bufferzone
- bedrijventerrein nabestemming wonen (nr. 8) is gerekend als bedrijventerrein
- bedrijventerrein nabestemming hoogbouw (nr. 9) is gerekend als bedrijventerrein

De zone voor stadsvernieuwing is als 1/3 wonen en 2/3 gemeenschapsvoorzieningen meegerekend.

Bestemming	Oppervlakte in ha
wonen	10,5227
bedrijven	0,4417
gemeenschapsvoorzieningen	1,3882
buffer	2,0043
wegen	4,5086
water	2,1471
Plangebied	21,0125

Tabel 2: ruimtebalans op korte termijn

8.3. Ruimtebalans op lange termijn

De onderstaande ruimtebalans geeft de situatie mee wanneer alle zones waar een nabestemming of voorwaardelijke bestemming gerealiseerd kan worden, gerealiseerd is.

Dit betekent dat:

- te ontsluiten woonzone (nr 4) is gerekend als woonzone
- te ontsluiten hoogbouwzone (nr. 7) is gerekend als woonzone
- bedrijventerrein nabestemming wonen (nr. 8) is gerekend als woonzone

- bedrijventerrein nabestemming hoogbouw (nr. 9) is gerekend als woonzone

De zone voor stadsvernieuwing is als 1/3 wonen en 2/3 gemeenschapsvoorzieningen meegerekend.

Bestemming	Oppervlakte in ha
wonen	11,2738
bedrijven	0
gemeenschapsvoorzieningen	1,3882
buffer	1,5472
wegen	4,6858
water	2,1474
Plangebied	21,0125

Tabel 2: ruimtebalans op korte termijn

9. Bijlagen

9.1. Lijst met afkortingen

BBT	Best Beschikbare Technieken
BPA	bijzonder plan van aanleg
BS	Belgisch Staatsblad
FLV	Flanders Language Valley, het huidige bedrijventerrein Ter Waarde waar anno 2000 een cluster rond taal- en spraaktechnologie groeide
GRS	gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (goedgekeurd bij MB van 2 oktober 2000)
intra muros	het deel van het stedelijk gebied dat binnen de stadsmuren lag
PPS	publiek-private samenwerking
RUP	ruimtelijk uitvoeringsplan
SABK	stedelijke academie voor beeldende kunst
SAMW	stedelijke academie voor muziek en woord

9.2. Lijst met plannen

kaart 0.1:	situering
kaart 1.1:	luchtfoto
kaart 1.2:	topografische kaart
kaart 1.3:	kadasterkaart
kaart 1.4:	gewestplan
kaart 1.5:	BPA's
kaart 1.6:	verkavelingen
kaart 1.7:	bestaande toestand: functies, gabarieten
kaart 1.8:	monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, inventaris bouwkundig erfgoed
kaart 1.9:	biologische waarderingskaart
kaart 1.10:	hoogtemeting langs de straten
kaart 1.11:	waterlopen (Vlaamse Hydrologische Atlas)
kaart 1.12:	fietsroutenetwerk
kaart 1.13:	woningprogrammatie uit het GRS
kaart 2:	bestemmingsplan
kaart 3:	onteigeningsplan

9.3. Structuurschets Westkaai

9.4. Fotoreportage

9.5. Schetskaarten