

Gebiedsvisie

# Dikkebusvijver

Ieper/Heuvelland



DEFINITIEF – februari 2013

# Gebiedsvisie Dikkebusvijver

## Ieper/Heuvelland

**DEFINITIEF – februari 2013**

Gezien en goedgekeurd door de deputatie van West-Vlaanderen in zitting van 28 februari 2013

De provinciegriffier,  
Geert ANTHIERENS

De gouverneur - voorzitter,  
Carl DECALUWE

---

Voorstel vanuit:

- Dienst Ruimtelijke Planning
- Gebiedswerking Westhoek
- Sportdienst

in samenwerking met stad Ieper

**Bron: West-Vlaamse intercommunale (WVI)**

# Inhoudstafel

<b>1</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>5</b>
1.1	Aanleiding opmaak .....	5
1.2	Procesverloop .....	6
<b>2</b>	<b>Situering</b> .....	<b>7</b>
2.1	Situering .....	7
2.2	Historiek .....	9
<b>3</b>	<b>Juridische context</b> .....	<b>10</b>
3.1	Gewestplan .....	10
3.2	Vergunningtoestand .....	11
<b>4</b>	<b>Analyse van het gebied</b> .....	<b>16</b>
4.1	Nederzettingstructuur .....	16
4.2	Natuurlijke structuur .....	16
4.3	Landbouwstructuur .....	20
4.4	Landschappelijke structuur .....	21
4.5	Toeristisch-recreatieve structuur .....	24
4.6	Ontsluiting .....	25
4.7	Waterstructuur .....	26
4.8	Buurtwegentoets .....	32
<b>5</b>	<b>Planningscontext</b> .....	<b>33</b>
5.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) .....	33
5.2	Afbakening agrarische en natuurlijke structuur (AGNAS) .....	35
5.3	Provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) .....	36
5.4	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ieper (GRS Ieper) .....	37
5.5	1.3.2. GRS Heuvelland .....	40
<b>6</b>	<b>Overige visies</b> .....	<b>43</b>

6.1	Sportdienst provincie West-Vlaanderen .....	43
<b>7</b>	<b>Gebiedsvisie .....</b>	<b>45</b>
7.1	Uitgangspunten.....	45
7.2	Hoogdynamisch vs. laagdynamisch .....	46
7.3	Noorden activiteitenzone en instappunt .....	47
7.4	Zuiden en noordwesten luw gebied voor zachte recreatie en natuur.....	49
7.5	Overige elementen .....	50
7.6	Synthesekaart .....	51
<b>8</b>	<b>Verder verloop .....</b>	<b>52</b>
<b>9</b>	<b>Bijlagen.....</b>	<b>54</b>
9.1	Programma-elementen.....	54
9.2	Foto's .....	59

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding opmaak

De opmaak van een gebiedsvisie voor Dikkebusvijver werd opgestart door provincie West-Vlaanderen in samenwerking met de gemeente. Dit proces werd opgestart begin 2012. Een aantal lopende processen legden de noodzaak aan een samenhangende visie voor Dikkebusvijver bloot:

- In eerste instantie was de noordelijke site van Dikkebusvijver opgenomen binnen het gemeentelijk RUP "Zonevreemde ruimtegebonden recreatie en toerisme". Dit RUP diende uitvoering te geven aan het GRS van Ieper, waardoor aan een aantal gekende knelpunten geen oplossing kon worden geboden.
- Het lopende PRS-WV in herziening voorziet in bijkomende selecties binnen de deelstructuur toerisme en recreatie. Dikkebusvijver werd specifiek geselecteerd binnen deze herziening. Deze selectie brengt bepaalde ontwikkelingsmogelijkheden met zich mee die ruimer gaan dan wat het GRS Ieper toelaat.
- Het gewestelijk RUP "Ieperboog-Zuid" is ook in opmaak, waarbij in initiële informele plannen de site rond Dikkebusvijver werd opgenomen als bouwvrij agrarisch gebied. Een duidelijke afstemming met de provinciale en gemeentelijke planningsprocessen dringt zich op.
- De provinciale sportdienst heeft een visie over ankerpunten avontuurlijk sporten en heeft een verkennend onderzoek gestart over de potenties van Dikkebusvijver als een dergelijk ankerpunt.
- Vorig jaar werd het Vijverhuis en bijhorende gronden, waaronder de parking verkocht. Het juridisch mogelijk maken, begeleiden en sturen van eventuele nieuwe investeringen is een noodzaak.

## 1.2 Procesverloop

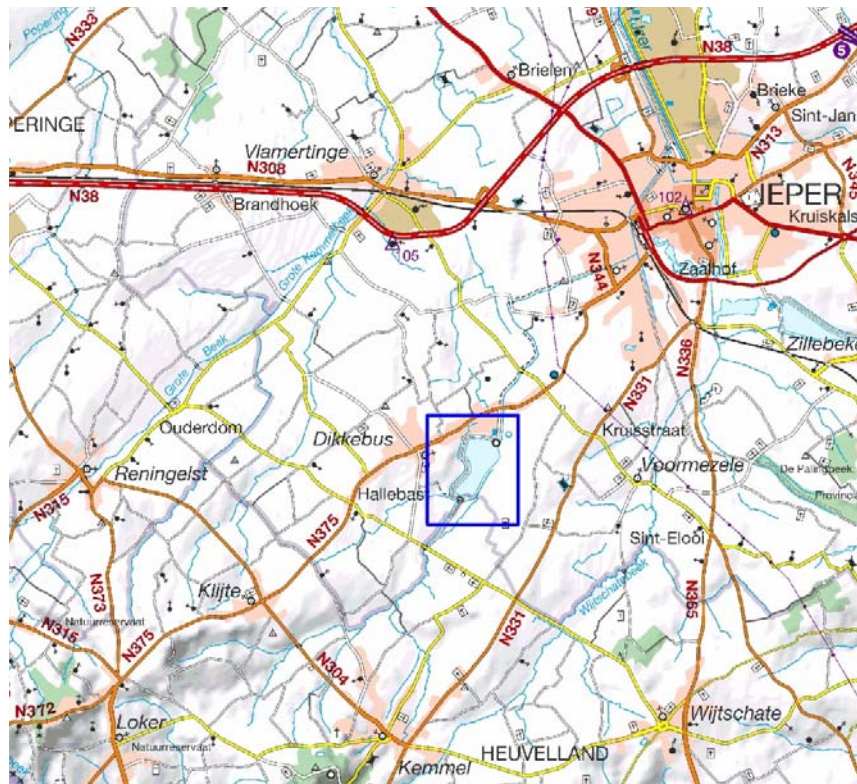
Nieuwe ontwikkelingen dienen te gebeuren binnen een goed uitgezocht en gestuurd evenwicht tegenover de draagkracht van het gebied, met name de aanwezige en nog te ontwikkelen landschappelijke en ecologische kwaliteiten, de belangrijke functies (waterbeheersing, drinkwaterproductie) en de zachte recreatie (wandelmrecreatie, hengelsport, natuurbeleving) die het gebied nu reeds vervult.

Om de verschillende visies en actoren in het gebied op een zelfde lijn te krijgen werd besloten om de basis van de gebiedsvisie te leggen aan de hand van een workshop. In deze workshop werden de bestaande knelpunten en toekomstige ontwikkelingen afgewogen en in consensus een aanzet voor een samenhangende toekomstvisie voor Dikkebusvijver uitgestippeld. Deze werd dan verder verfijnd en bijgewerkt door de provincie in nauw overleg met de gemeente. Na een overleg met de nieuwe eigenaar van het vijverhuis werd de visie gefinaliseerd op in februari 2013.

## 2 Situering

### 2.1 Situering

De Dikkebusvijver ligt ten zuidoosten van de kern Dikkebus, een deelgemeente van Ieper. De Vijver en omliggende gronden ligt grotendeels op grondgebied van Ieper, behalve de zuidoostelijke hoek die op grondgebied Heuvelland gelegen is.



Figuur 1: Situering Dikkebusvijver

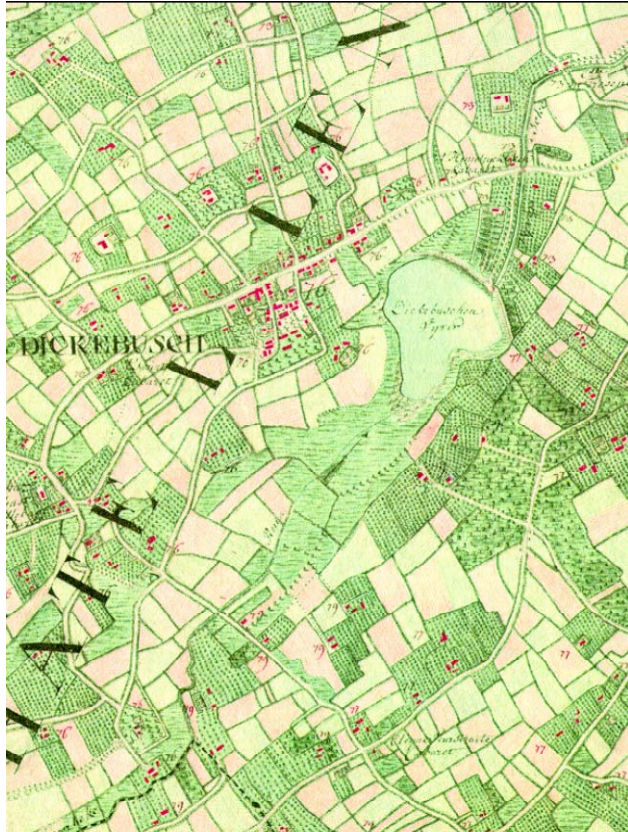
De bebouwing aan Dikkebusvijver bevindt zich aan de noordelijke zijde van de vijver. In de visie worden de vijver, de dijk rond de vijver de slibbekkens ten zuiden van de vijver en de noordelijke bebouwingsite opgenomen. Ook de relatie met de (onmiddellijke) omgeving wordt meegenomen.



*Figuur 2: luchtfoto*



## 2.2 Historiek



Figuur 3: Ferrariskaart (1771-1778)

waren kajakken, zeilen en windsurfen. Tot 1982 waren de deelnemers ondergebracht in tenten. Na de overstroming in 1982 werden tweedehandschalets gekocht en een chalet voor de refter in eigen regie (Bloso) gemaakt. Sanitaire containers werden eerst gehuurd, later aangekocht. De site is door Bloso verlaten en ingenomen door private verenigingen.

Stad Ieper heeft recentelijk het vijverhuis op de dijk en een deel van de omliggende gronden verkocht aan een particulier. Deze wenst diverse recreatieve en sportieve activiteiten te organiseren op en rond de vijver.

De vijver komt al voor in geschriften van voor 1320. De vijver is begin de 14de eeuw ontstaan door het afdammen van de vallei van de Kemmelbeek en is ca. 36 hectare groot. Tot het einde van de 19de eeuw voorzag ze Ieper rechtsreeks van water voor de vestinggrachten en van drinkwater, eertijds via een grachtenstelsel gecombineerd met een stelsel van eikenhouten pijpen en loden buizen.

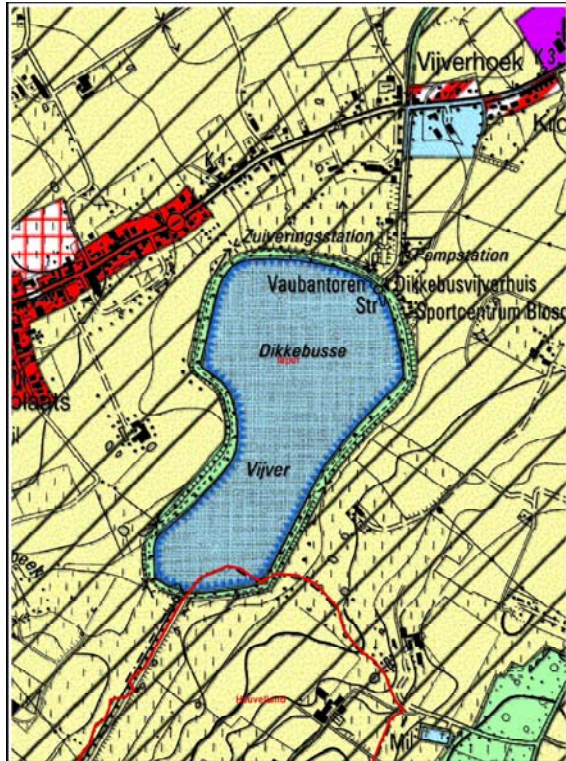
Deze situatie evolueerde tijdens de 20e eeuw tot de huidige toestand: het vijverwater wordt nu gezuiverd via een modern drinkwaterzuiveringstation (vanaf 2011 eigendom van 'De Watergroep', voorheen Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening) en doorgepompt naar de watertoren langs de Dikkebusseweg. Vandaar wordt het waterleidingnet bediend. De voeding van de stadsgrachten gebeurt nu grotendeels via de Rattenstaartbeek. Deze liep vroeger ook in de vijver, maar na aanpassingen (dijkophoging en uitbreiding vijver voor WO1) vloeit deze beek nu langsheen de vijver en loopt over in de Dikkebusvijverbeek.

De 17de eeuwse Vaubantoren werd gebouwd boven op de oorspronkelijke uitlaatconstructie van de vijver en beschermt op die wijze de sluisen die het water doorlaten naar de Dikkebusvijverbeek. Deze oude constructie is nu niet meer functioneel, maar heeft een belangrijke cultuurhistorische waarde. De toren werd volledig hersteld na WO1 en maakte deel uit van een heel netwerk waterwerken en verdedigingswerken rond de stad Ieper.

Naast de drinkwatervoorziening heeft de vijver ook een recreatieve functie. Oude bronnen geven aan dat Dikkebusvijver reeds lang in gebruik is als recreatiegebied. Het gebied is een oude site van watersport-Bloso. De Bloso-activiteiten zijn er gestart in 1978, vanaf 1979 is de windsurf- en zeilclub van de VVW erbij gekomen. De activiteiten

### 3 Juridische context

#### 3.1 Gewestplan



Figuur 4: Gewestplan Ieper-Poperinge

Binnen het gewestplan, Ieper-Poperinge goedgekeurd in 1979, is de vijver ingekleurd als water en waterwingebied. De dijk is gekarteerd als groengebied. Het gebied rond de vijver ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Er zijn geen BPA's of RUP's van kracht in het gebied.

## 3.2 Vergunningtoestand

De bebouwing ter hoogte van de vijver situeert zich volledig aan de noordelijke zijde, ter hoogte van het vijverhuis. Naast het reeds lang aanwezige Vijverhuis, aanhorigheden en de historische Vaubantoren met pompgemalen gaat het ook over een aantal gebouwen van stad Ieper voor de watersportverenigingen. Langs de invalsweg zijn ook een aantal zonevreemde woningen aanwezig, en een gebouw met waterstation van de maatschappij voor watervoorziening.



Figuur 5: Overzicht bebouwing noordelijke site

In het vergunningenregister van stad Ieper worden voor de site relevante vergunningen gegeven:

<b>Aanvraag stedenbouwkundige vergunning openbare instanties 1982/65</b> Dossierrn. Gemeente: 33011/20267/B/1982/65 Aanvrager: IEPER Onderwerp: verbouwen vijverhuis Aard: Verbouwen van/tot of uitbreiden van handel, horeca, diensten Toestand dossier: Actief	
Datum ontvangstbewijs	1982-02-18
Datum van de beslissing over de aanvraag	1982-03-10

Aard van de beslissing over de aanvraag	Vergunning
<b>Aanvraag stedenbouwkundige vergunning openbare instanties 1987/453</b>	
Dossiernr. Gemeente: 33011/14677/B/1987/453	
Aanvrager: IEPER	
Onderwerp: overdekken clarificatiestation	
Aard: Verbouwen van/tot of uitbreiden van gemeenschapsvoorziening	
Toestand dossier: Actief	
Datum ontvangstbewijs	1987-09-24
Datum van de beslissing over de aanvraag	1987-11-09
Aard van de beslissing over de aanvraag	Vergunning
<b>Aanvraag stedenbouwkundige vergunning openbare instanties 1993/184</b>	
Dossiernr. Gemeente: 33011/12795/B/1993/184	
Dossiernr. AROHM: 8/33011/1720/2/RD/MD	
Aanvrager: IEPER	
Onderwerp: uitbreiden van loods waterstation	
Aard: Verbouwen van/tot of uitbreiden van infrastructuur	
Toestand dossier: Actief	
Datum ontvangstbewijs	1993-04-06
Datum van de beslissing over de aanvraag	1993-06-15
Aard van de beslissing over de aanvraag	Vergunning
Is de vergunning vervallen?	Nee
<b>Aanvraag stedenbouwkundige vergunning openbare instanties 1994/501</b>	
Dossiernr. Gemeente: 33011/14677/B/1994/501	
Dossiernr. AROHM: 8.13/33011/2445.1/AD/MVDB	
Aanvrager: IEPER	
Onderwerp: verbouwen van vijverhuis	
Aard: Verbouwen van/tot of uitbreiden van handel, horeca, diensten	
Toestand dossier: Actief	
Datum ontvangstbewijs	1994-11-22
Datum van de beslissing over de aanvraag	1995-08-25
Aard van de beslissing over de aanvraag	Vergunning
Is de vergunning vervallen?	Nee
<b>Aanvraag stedenbouwkundige vergunning openbare instanties 1996/346</b>	
Dossiernr. Gemeente: 33011/14677/B/1996/346	
Dossiernr. AROHM: 8.13/33011/2445/2/AD/MVDB	

Aanvrager: IEPER Onderwerp: bouwen watersportinfrastructuur Aard: Nieuwbouw toerisme en recreatie Toestand dossier: Actief	
Datum ontvangstbewijs	1996-06-24
Datum van de beslissing over de aanvraag	1996-10-11
Aard van de beslissing over de aanvraag	Vergunning
Is de vergunning vervallen?	Nee
<b>Aanvraag stedenbouwkundige vergunning openbare instanties 1998/640</b> Dossiernr. Gemeente: 33011/16989/B/1998/640 Dossiernr. AROHM: 8.00/33011/1720.3/AD Aanvrager: REGIE STEDELIJKE WATERDIENST Onderwerp: moderniserings- en beveiligingswerken WPC Dikkebus Aard: Verbouwen van/tot of uitbreiden van infrastructuur Toestand dossier: Actief	
Datum ontvangstbewijs	1998-11-20
Datum van de beslissing over de aanvraag	1999-03-03
Aard van de beslissing over de aanvraag	Vergunning
Is de vergunning vervallen?	Nee
<b>Aanvraag stedenbouwkundige vergunning openbare instanties 1999/634</b> Dossiernr. Gemeente: 33011/16989/B/1999/634 Dossiernr. AROHM: 8.00/33011/1720.4 Aanvrager: REGIE STEDELIJKE WATERDIENST Onderwerp: slopen pomphuis waterproductiecentrum Dikkebus Aard: Slopen infrastructuur Toestand dossier: Actief	
Datum ontvangstbewijs	1999-11-05
Datum van de beslissing over de aanvraag	2000-03-16
Aard van de beslissing over de aanvraag	Vergunning
Is de vergunning vervallen?	Nee
<b>Aanvraag stedenbouwkundige vergunning openbare instanties 2004/192</b> Dossiernr. Gemeente: 33011/16989/B/2004/192 Dossiernr. AROHM: 8.00/33011/1720.6 Aanvrager: IEPER Onderwerp: uitvoeren van verbouwingwerken aan het waterproductiecentrum	

Aard: Verbouwen van/tot of uitbreiden van infrastructuur Toestand dossier: Actief	
Datum ontvangstbewijs	2004-03-19
Datum van de beslissing over de aanvraag	2004-10-08
Aard van de beslissing over de aanvraag	Vergunning
<b>Aanvraag stedenbouwkundige vergunning oud stelsel 2006/261</b> Dossiernr. Gemeente: 33011/14677/B/2006/261 Aanvrager: SAIL AND SURF Onderwerp: plaatsen van een alleenstaand publiciteitspaneel Aard: Publiciteitsinricht. of uithangb. plaatsen of wijzigen Toestand dossier: Actief	
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	2006-07-03
Datum van de verzending van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	2006-07-07
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	Vergunning

De aanwezige gebouwen en sportinfrastructuur ter hoogte van de noordelijke site kunnen bijgevolg als vergund of vergund geacht worden beschouwd.

Op de dijk, ter hoogte van de Vaubantoren, werd door de VMW (nu "De Watergroep") wederrechtelijk een container geplaatst in functie van de waterwinningsinstallatie. Deze constructie werd recentelijk geregulariseerd, mits het voorzien van een houten bekleding van de container.

Aan de zuidoostelijke zijde van Dikkebusvijver, op laaggelegen graslanden (oude meersen) langs de Rattestaartbeek werd zowel op terreinen van de stad Ieper als op het aangrenzende particulier terrein een avonturenparcours met diverse hindernissen ingericht (onder meer: een touwenparcours in een rij populieren, tunnels, balken, smalle bruggetjes, ...) zonder dat hierbij wordt voldaan aan de hiervoor geldende regelgeving. Voor dit avonturenparcours werden ook kleine installaties gebouwd langs en op de slibbeekens aan de zuidelijke rand van de vijver en op de bedding van de Rattestaartbeek. Ook deze zijn in feite niet in regel: het gaat om illegale installaties op grond van de stad Ieper. Er bestaat geen overeenkomst tussen de stad Ieper en het bedrijf Sporttrack die de activiteiten organiseert. Men voert tot op heden een gedoogbeleid. Het actieterrein bevindt zich bovendien in een ecologisch waardevol gebied dat als dusdanig door de stad ingericht en beheerd wordt.



Sommige activiteiten zijn vrij toegankelijk ondanks het feit dat het om risicovolle activiteiten gaat. Dergelijke activiteiten moeten zonder begeleiding ontoegankelijk gemaakt worden om ongevallen te voorkomen (wettelijk bepaald). Bij het voorvallen van een ongeluk zal hoogstwaarschijnlijk de installateur maar ook de grondeigenaar aansprakelijk gesteld worden. Er worden inspanningen gedaan om de veiligheid van de installaties te verhogen, maar een juridisch kader ontbreekt.

## 4 Analyse van het gebied

### 4.1 Nederzettingstructuur

Dikkebusvijver ligt in de nabijheid van het dorp Dikkebusvijver, een landelijke woonkern ten zuiden van het stedelijk gebied van Ieper. Ter hoogte van de vijver zelf is de bebouwing beperkt. Op de Dijk is er het Vijverhuis en de Vaubantoren. Naast de dijk, ter hoogte van het vijverhuis staan barakken (chalets, garageboxen, afdaken, e.d.) die samen de verenigingen herbergen en materiaal stockeren.

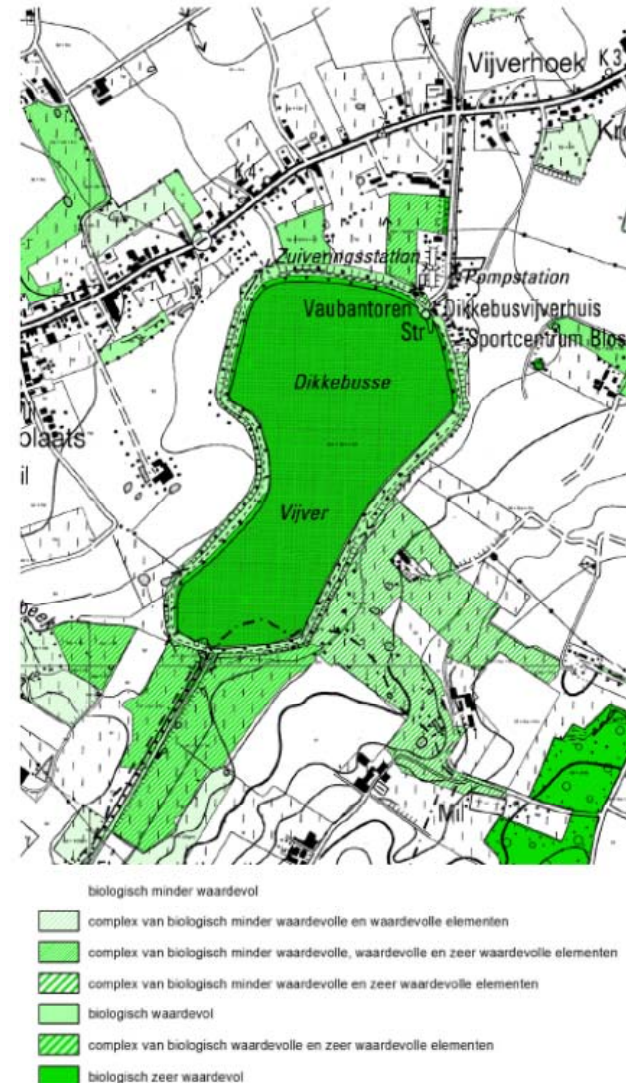
Palend aan de site staat nog een zuiveringsstation en enkele woningen. Verder is de bebouwing in hoofdzaak geconcentreerd in Dikkebus of langs de Dikkebusseweg of verspreid in de open ruimte. Er is geen bedrijvigheid gevestigd in de directe omgeving.

### 4.2 Natuurlijke structuur

Op de biologische waarderingskaart wordt de vijver als biologisch heel waardevol gebied en de dijk als biologisch waardevol gebied weergegeven. Het gebied is niet gelegen binnen VEN- of IVON en ligt ook niet binnen habitrichtlijngebied, vogelrichtlijngebied of Ramsargebied.

Via diverse waarnemingen (bron: website waarnemingen.be, terreinstudies natuurgidsen, ecosysteemvisie West-Vlaams Heuvelland (studie 2003), waarnemingen milieudienst stad Ieper, waarnemingen Natuurpunt Westland) werden in de voorbije 10 jaar volgende waardevolle soorten (fauna en flora) waargenomen:

- Vogelsoorten: jaarlijks 60-tal soorten (ijsvogel, grote zilverreiger, grote zaagbek, nonnetje, kuifeend, pijlstaart, aalscholver, blauwe reiger, visarend, georde fuut, spotvogel, kleine karekiet, bosrietzangergroenling, braamsluiper, boomklever, boomkruiper, grote bonte specht, groene specht)



Figuur 6: Biologische waarderingskaart



- Vleermuizen: dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, baardvleermuis, watervleermuis, meervleermuis,
- Dagvlinders: minstens 8 soorten (oranjetip, oranje luzernevlinder, distelvlinder, ...)
- Vegetaties: combinatie van kleine bosjes en houtkanten, waardevolle boomdreven met volgroeide loofbomen, graslandbermen, oeverzones en open waterzones. Enkele belangrijkere plantensoorten: muskuskruid, zwanenbloem, gele plomp, witte waterlelie, mattenbies, blauw glidkruid, groter muur, veldlathyrus, ...

Meer specifiek kunnen per deelgebied volgende ecologische waarden onderscheiden worden:

#### 4.2.1 Open water

Op twee gedeelten van de vijver komt gele plomp voor, op een ervan ook witte waterlelie. Deze planten zijn belangrijk voor de ontwikkeling van ecologische meerwaarden (biotoop voor ongewervelden, schuilplaats vispopulaties, voedselzone watervogels, ...

Alle in Vlaanderen regelmatig voorkomende eendensoorten en ook reigers, aalscholvers en futen pendelen in het najaar en in de winter voortdurend tussen de Dikkebusvijver, de Verdrongen Weiden en Zillebekevijver. De vijver maakt dus deel uit van het basis-winterverblijf voor vele honderden eenden en andere watervogels in het Ieperse.

Als broedvogels zijn, naast waterhoen, meerkoet, wilde eend, vooral de futen (10-tal koppels) belangrijk.

#### 4.2.2 Oeverzones

De oever is praktisch over de gehele lengte verstevigd (beton en schanskorven). Toch zijn er enkele zeer waardevolle stroken met oevervegetaties ontwikkeld, vooral in functie van de oeverdiepte, de bezonning en het al dan niet rustige wateroppervlak.

De soortensamenstelling is zeer divers: riet, mattenbies, grote en kleine lisdodde, gele lis, wederik, en als drijvende soorten: veenwortel, gele plomp, witte waterlelie.

- Langs de noordelijke oever ligt een aaneengesloten rietkraag van 350 m
- Vooral de noordwestelijke kant van de vijver kent een boeiende oevervegetatie met o.a. riet, gele lis en kleine lisdodde, mooie massieven van mattenbies en zwanenbloem, uniek voor de streek.



Figuur 7: inventaris oever- en watervegetatie

- Langs de westelijke oever is de moerasvegetatie meer gevarieerd met open tussenstroken.
- Langs de zuidelijke oever ontstaat , door aanslibbing vanuit de beek, een ondiepe oeverzone waar zich eerst moerasvegetaties, later wilgen op ontwikkelen
- Oostelijke oevers zijn minder dicht begroeid, naar het toe steeds minder of niets meer.

In droge zomers (recent in 2011) kan het waterniveau zeer sterk dalen door de actieve waterafname. Daardoor kan de oevervegetatie helemaal droogvallen, en dus haar functie als schuilplaats voor de watergebonden fauna (vispopulatie) verliezen. In de oevervegetaties broeden typische rietvogels zoals kleine karekiet, bosrietzanger, elk met 3 tot 5 koppels. Het slikstrand gevormd bij de monding van de Kemmelbeek in de vijver heeft in het voor- en najaar een sterke aantrekkingskracht op steltlopers. Dezelfde soorten als in de Verdrongen weiden worden gezien.

#### 4.2.3 *Dijkbermen en bomenbestand*

De dijkbermen rond de vijver omvatten een gradiënt van schaarse (door betreding) tot ruigere vegetaties.. Door het consequent aangehouden ecologische maaibeheer (voorbij 15 jaar) zal deze vegetatie zich steeds soortenrijker ontwikkelen. Op sommige plaatsen komt reeds een interessante hoilandvegetatie voor met o.a. margriet, knoopkruid, duizendblad, boerenwormkruid.

Bomen- en struikenbestanden op de bermen:

- Het bestand aan hoogstambomen op de vijverbermen is bijzonder waardevol, zowel door de variatie aan soorten (zomereik, gewone beuk, canadapopulier, gewone es, enkele oude linden, olmen, esdoorn, paardenkastanje, tamme kastanje, boskers, wilg, ...) als vanwege de vrij hoge leeftijd van de bomen (50 tot 85 jaar). De linden nabij de Vaubantoren zijn zelfs van voor WOI, dus meer dan 100 jaar.
- Voor het goede beheer, ook op lange termijn, van dit bomenbestand werd recent een boombeheerplan opgesteld (i.s.m. RLWH). Hierbij wordt gestreefd naar een evenwicht tussen de ecologische waarden en de visueel-landschappelijke betekenis van de bestanden. Hierbij zullen wellicht enkele bomen verwijderd worden (vb schuin groeiende populieren) om de duurzame en hoogwaardigere soorten (zomereik, beuk) te bevoordelen.
- Op diverse plaatsen langs de afhellende buitenrand van de bermen ontwikkelden zich min of meer spontane houtkanten, met de allure van kleine bosjes. De ondergroei bestaat uit hazelaar, haagbeuk, meidoorn, sleedoorn, wilde roos, vlier, braam.

Deze bosjes zijn bijzonder waardevol als nest-, schuil- en voedselplaats voor diverse fauna (insecten, zangvogels, kleine zoogdieren) en als biotoop voor een gevarieerde bodemvegetatie (paddenstoelen, voorjaarsplanten, bosplanten, ....) Deze ontwikkeling dient zeker ondersteund te worden, en kan zich waar mogelijk uitbreiden.

#### 4.2.4 *Slibbekkens*

Ten zuiden van de vijver bevinden zich, aan weerszijden van de Kemmelbeek, de slibterreinen waar het baggerslib (beide in 1993, enkel oostelijk slibbekken in 2005) uit de vijver opgeslagen ligt.

Op het westelijke bekken (2,5 ha) ontwikkelde zich intussen op spontane wijze een pionierbosgemeenschap, met vooral schietwilg, boswilg e.d., abeel, vlier, ook reeds meidoorn, hazelaar. Het jonge bos kent een goede variatie in densiteit, gelaagdheid, massa dood hout. De bodemvegetatie evolueert intussen de evolutie van de pioniersfase met enkel ruigtesoorten op voedselrijke bodem naar een stabielere bosvegetatie en soorten als riet, rietgras, pitrus, zompig rus, Sint-Janskruid, gevleugeld hertshooi, heelblaadje, kattenstaart en boerenwormkruid in open plaatsen en randen. Het oostelijke bekken (5 ha) werd een tweede keer opgevuld met vijverslib in 2005. Het aanwezige pionierbos van (vooral) wilgensoorten wist zich zeer vlot te herstellen na die tweede periode van slibberging. De momenteel dichte en ruige bodemvegetatie (nitrofiele soorten) levert goede en veilige schuilplaatsen voor diverse diersoorten (insecten, vogels, zoogdieren, ook ree).

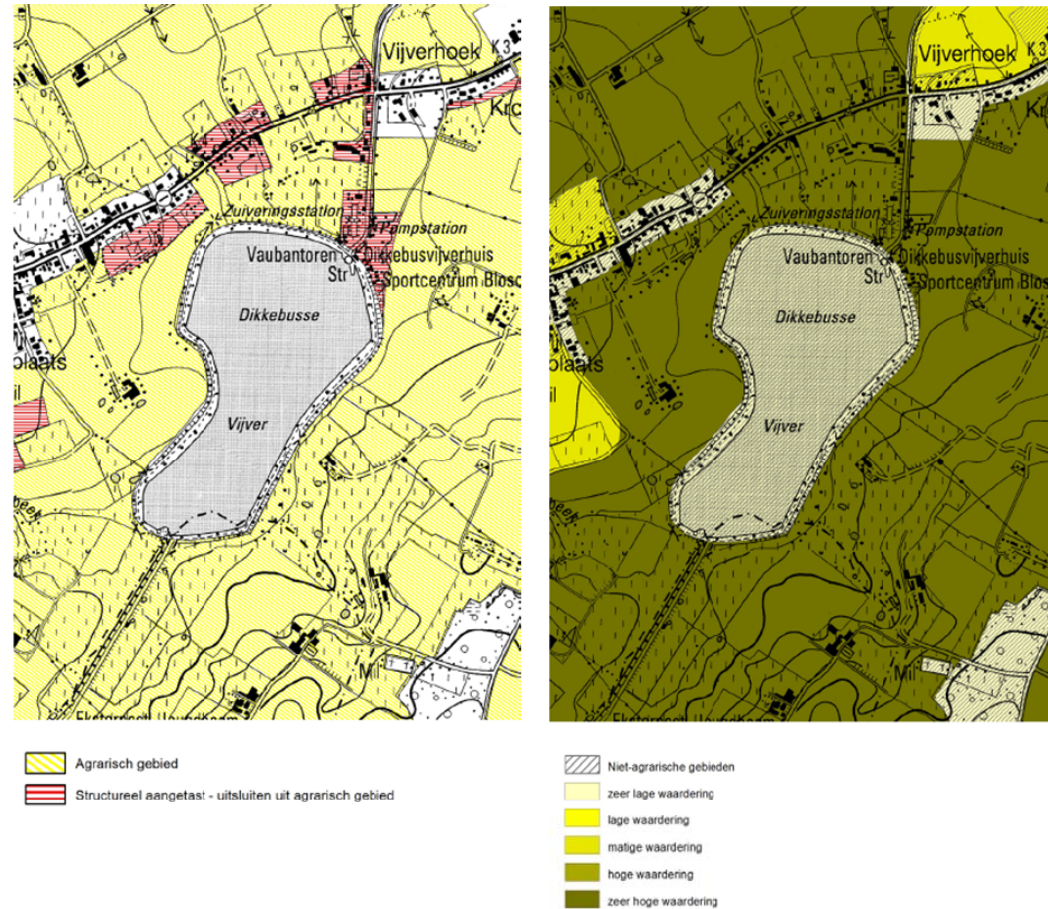
#### *4.2.5 Randzone met natuurwaarden*

Langs de zuidoostelijke vijverberm grenst, langs de Rattestaartbeek, een laaggelegen, gedeeltelijk vochtig grasland, (type natte meers), met op het drogere deel aanplanting van kleine bosjes en houtkanten (streekeigen soorten). Deze natuurzone van 40 are is eigendom en beheer van de stad Leper. Door extensief, ecologisch maaibeheer ontwikkelt zich een gevarieerde, semi-ruige vegetatie ten voordele van diverse fauna en flora.

### 4.3 Landbouwstructuur

Dikkebusvijver is quasi volledig omgeven door landbouwgebied, zowel grasland als akkerland. De specifieke waarde van de gronden vanuit landbouwoogpunt kunnen we afleiden vanuit de kaart gewenste agrarische structuur en de landbouwtyperingskaart.

Binnen de gewenste agrarische structuur is de noordelijke bebouwde site aangeduid als structureel aangetast en uit te sluiten uit het agrarisch gebied. Op de landbouwtyperingskaart is de omgeving aangeduid als een gebied met zeer hoge waardering. De slibbekkens zijn al decennialang niet meer in agrarisch gebruik.



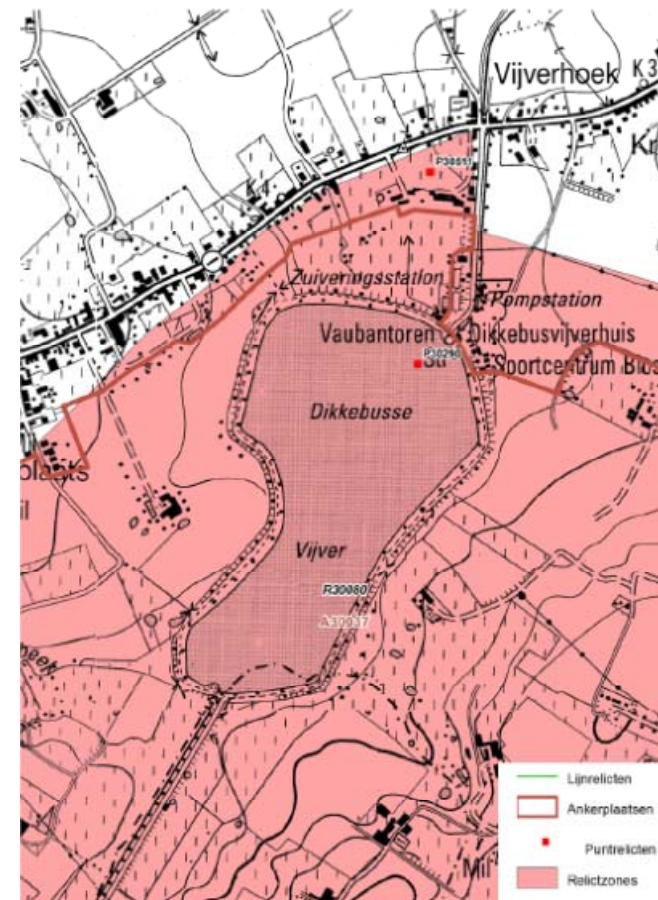
Figuur 8: kaart gewenste agrarische structuur en landbouwtyperingskaart

## 4.4 Landschappelijke structuur

### 4.4.1 Inventaris bouwkundig erfgoed

Het oorspronkelijke vijverhuis en de Vaubantoren zijn opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. Volgende beschrijving wordt hieraan gegeven in de inventaris:

- **'t vijverhuis:** Neoclassicistisch breedhuis van zes traveën en één bouwlaag onder mansardedak (leien) met meerdere .ils-de-bufs (N.) en dakkapellen (Z.), daterend van de jaren 1920. Gele baksteenbouw met verhoogde begane grond. Getoogde muuropeningen. Thans sterk aangepast en ingebouwd tengevolge toevoeging van meerdere overdekte terrassen, o.m. in aansluitende bouwtrant van ca. 1950, de overige recenter.
- **Vaubantoren:** gebouwd in 1684 (1680?) als versterking ter verdediging van de Ieperse waterbevoorrading en als sashuis voor de valsluis die de watertoevoer vanuit de vijver van Dikkebus naar Ieper moest regelen. Eertijds deel uitmakend van de omvangrijke water- en verdedigingswerken, aangelegd tussen 1678 en 1684 volgens plannen van architect-ingenieur Sébastien Le Prestre de Vauban, om de stad Ieper- door Verdrag van Nijmegen (1678) naar Frankrijk overgedragen – te versterken. Na de Eerste Wereldoorlog "restauratie" - wat neerkwam op afbraak en heropbouw van Oostgevel en heropbouw vanaf bovengedeelte - onder leiding van architect Jules Coomans (Ieper), met gebruik van onder meer Euvillesteen en blauwe hardsteen. Massieve, deels begroeide geel bakstenen toren van drie geledingen onder schilddak (leien). Overkragende bovenverdieping op uitstekende balkoppen, een vormgeving ontleend aan de vakwerkbouw. Rechthoekige muuropeningen, onder meer kozijnvensters (schuiframen; kleine roedenverdeling) onder strekse latei. Schouderboogdeur, bereikbaar via trap, in oostgevel. Oorspronkelijk, rechthoekige deur met steektrap in westgevel. Laatstgenoemde met gemarkeerde schouw. Vlak overzolderde binnenruimte met eiken balken. Onder de Zuidgevel bevindt zich een sluis met rondbogige overkraging. Oprichting van



Figuur 9: Landschapsatlas

modern pomp- en waterzuiveringsstation naar ontwerp van in Sandron, in 1926, in onmiddellijke nabijheid

#### 4.4.2 *Landschapsatlas*

Het gebied behoort tot het traditionele landschap Zuidelijke Ijzervlakte en het land van Ieper. Binnen de site bevinden zich geen beschermde monumenten, landschappen of dorpsgezichten.

Volgens de landschapsatlas liggen de terreinen volledig in de relictzone Vijvergebied Dikkebus en behoren ook tot de ankerplaats Dikkebusvijver-Kemmelberg- Scherpenberg-Zwarte Molenhoek. De Vauban-toren is aangeduid als puntrelict.

#### **Relictzone Vijvergebied Dikkebus**

- Wetenschappelijke waarde:  
Dit gebied ligt aan de voet van de West-Vlaamse heuvels en vormt een uitgehold bekken, dat naar Ieper toe meer afhelt.
- Historische waarde:  
Hoofdstructuur grotendeels volgens 18de eeuw (richting percelering, wegen, beken). Op de kaart van Ferraris bevinden zich "moerassige weiden". (zie ook punt 3 Historiek & gebruik) De weidepercelen vormen dan langgestrekte stroken die omsloten zijn door hagen. Opgaande bomen lijnen de wegen af. Talrijke bomen bevinden zich rondom de boerderijen. De Vijver is gevormd door het afdammen van de Grote Kemmelbeek en functioneert al vanaf de middeleeuwen in de drinkwatervoorziening van de stad Ieper. Tijdens WOI vormt het gebied het toneel van talrijke veldslagen en het hele gebied wordt als het ware omgewoeld: alle bomen, hagen en boomgaarden verdwenen hierdoor. Verschillende militaire begraafplaatsen, monumenten, mijntrechters en loopgraven refereren naar WOI. Er is een grote dichtheid van goed bewaarde oorlogsrelicten zowel boven- als ondergronds, getuigen van WOI (fenomenen van nationaal en internationaal belang).
- Esthetische waarde:  
Open landschap, wijde panoramische zichten in vele richtingen. Vlak tot zacht golvend landbouwgebied met gemengd landgebruik, zeer weinig tot geen perceelsrandbegroeiing, sterk verspreide alleenstaande bebouwing en kleine lage kerndorpen, grote strookvormige percelen. Erfbeplanting en bomenrijen langs enkele wegen en beken brengen wat afwisseling. Percelering overwegen groot en langgestrekt gelegen op de natte gronden rond de vijver.
- Beleidswenselijkheden:  
Vrijwaren landelijk karakter met verspreide boerderijen in een open landbouwlandschap, bufferen van industriële en commerciële complexen in de open ruimte rond de kleinstedelijke kernen, behoud van de silhouetten van de steden en dorpen als blikvanger.

### **Ankerplaats Dikkebusvijver-Kemmelberg-Scherpenberg-Zwarte Molenhoek**

De Dikkebusvijver is in het uiterste noorden van de ankerplaats gelegen. Deze ankerplaats bevat enkele Westvlaamse heuvels die de waterscheidingskam vormen tussen het bekken van de IJzer en het bekken van Schelde en Leie. De heuvelrij van Kemmelberg, Monteberg, Scherpenberg, Rodeberg, en Vidaigneberg (en verder in Frankrijk) vormt tevens de bodemkundige grens tussen het zandleemgebied ten noorden en het leemgebied ten zuiden ervan.

- Historische waarde:  
De talrijke archeologische sporen uit verschillende tijdperken, aangetroffen op en rond de heuveltoppen, wijzen op de lange bewoningsgeschiedenis van de heuveltoppen. Het restant van een Romeinse heirbaan in de Bellestraat is nog gaaf en zeer goed herkenbaar in het landschap. De huidige bossen vormen een restant van het voormalige en grotere boscomplex op de heuvelrij. Het hakhoutbeheer werd en wordt nog steeds op sommige plaatsen toegepast. De vele oorlogsmonumenten, militaire kerkhoven, gedenktekens, onderaardse gangen,... herinneren aan het strategische belang en de wapenfeiten van deze heuvelachtige streek tijdens WOI. Ten zuiden van de heuvelrij zijn structuren van walgrachten aanwezig en herkenbaar in het landschap die restanten vormen van de typisch middeleeuwse mottebewoning. Rond de Walletjes en de Zwarte Molenhoek zijn restanten van bocagelandschap aanwezig dat tot voor WOI in deze streek aanwezig was. De Dikkebusvijver vormt als historisch watervoorzieningsbekken van Ieper een belangrijk element in de omgeving van Ieper. De Kemmelbeek is sinds de middeleeuwen afgedamd met deze vijver tot gevolg. De Vaubantoren vormt industrieel-archeologisch erfgoed als sluis op deze vijver.
- Esthetische waarde:  
In dit open landschap bieden de grote reliëfverschillen panoramische zichten aan in alle richtingen (naar Heuvelland en Ieper, naar de Leievallei, naar de Douvevallei, polders, Poperinge,...) waarbij talrijke elementen en structuren benadrukt worden. De beekbegeleidende bomen en struiken én de linten van weiland in de valleien accentueren de (vaak natuurlijke) loop van de beek in het landschap. De taluds en graften langs de hellingen vallen visueel op, vooral als de hellingen onder weiland liggen of als de taluds met houtige struiken of bomen begroeid zijn. De heuvelrij zelf valt op in het landschap door haar hoogte, én door de bebossing op de toppen en in sommige dalhoofden. Het grillige reliëf en de grote reliëfverschillen compartimenteren het landschap in visueel-ruimtelijke eenheden. De Douvevallei vormt de grens tussen België en Frankrijk die door de beekbegeleidende begroeiing goed opvalt. De Dikkebusvijver is omringd met bomen en heeft vlakbij de Vaubantoren en het kasteel. Verspreid in de ankerplaatsen zijn restanten van allerlei perceelsrandbegroeiing aanwezig die in dit open landschap opvallen. De nederzettingen op de top van de heuvels met erboven uitstekende kerktoren vormen oriënteringspunten en blikvangers in het landschap. De lage verstoring van het landelijk karakter door versnijding, bebouwing, schaalvergroting, biedt het gebied een esthetische meerwaarde.
- Sociaal-culturele waarde:  
Deze Westvlaamse heuvelrij heeft dankzij haar hoogte en de talrijke (sport)manifestaties een geografische eigenheid met bijzondere sociaal-culturele evenals educatieve waarde. Ook de talrijke herinneringen aan WOI geven deze streek een meerwaarde. De rust en stilte in deze uithoek van West-Vlaanderen vormt een belangrijk toeristisch attractiepunt.

- Ruimtelijk-structureerende waarde:  
De dominante fysieke structuurlijnen in het landschap, bepaald door het reliëf en de hydrografie, weerspiegelt zich in het landgebruik, het wegenpatroon, de bewoning,... Tegelijk vormt het reliëf ook de ruimtelijke begrenzing van verschillende landschappelijke en hydrografische eenheden.

## 4.5 Toeristisch-recreatieve structuur

De vijver vervult, naast haar hoofdfunctie als drinkwaterreservoir, belangrijke nevenfuncties voor zachte recreatie (wandelen, hengelsport, fietsen, natuurbeleving), en actieve recreatie (vooral tijdens de zomer: roeien, zeilen, surfen, kajakpolo). De sportieve recreatie gebeurt vooral in de noordoostelijke zone, nabij de aanwezige infrastructuur (aanlegsteigers, loopsteigers).

Daarnaast wordt de onmiddellijke omgeving van de vijver ingezet als terrein voor avontuurlijke natuursporten, zoals mountainbiken, boomklimmen, hindernistochten, klauteren, .... Dit gebeurt op een niet-geregelde wijze, meestal op openbaar terrein, en kan plaatselijk verstorend werken (visueel, vertrappingen en erosie, verstoring rust- en broedplaatsen)

In het voorjaar van 2013 zijn er de volgende grote gebruikers gekend:

- Kajakclub De paddel: 37 leden waarvan 20 leperlingen; regulier werking 2 x per week.
- Surf & Sail: geen reguliere clubwerking; enkel organisatie van private sportkampen en lessenreeksen; maximaal 250 cursisten op jaarbasis ( 25 per week tijdens vakantie maanden); in 2011: 30,5 uren gereserveerd buiten de sportkampen; .
- Sporttrack: private sportactiviteiten; in 2011: 419,5 u. gereserveerd.
- Stedelijke sportdienst: publieke watersportkampen (5 weken) ; in 2011: 432 uren gereserveerd.

Daarnaast wordt er aan de vijver ook gehengeld. Het beheer van de hengelsport langs de vijver was jarenlang in handen van de uitbater van het Vijverhuis,. Na de stopzetting hiervan is het beheer door de stadsbestuur uitbesteed aan De Vlaamse Vereniging van Hengelsport Verbonden, V.V.H.V. vzw, de overkoepelende en door de overheid erkende



Figuur 10: overzicht wandel- en fietsnetwerk



hengelsportorganisatie in Vlaanderen. Deze vzw is door het Vlaamse Gewest erkend als federatie voor de hengelsport in Vlaanderen. De VVHV staat in voor de hengelvergunningen, de controle op het hengelen, het ecologische visbeheer, en dit in nauwe samenspraak met de Stedelijke Milieudienst. Hierbij worden de ecologische principes voorop gesteld, waarbij gestreefd wordt naar een evenwichtig en natuurlijk waterbiotoop waarbij de visbestanden zichzelf in stand kunnen houden

Occasioneel is er nog verhuur aan scholen, jeugdbewegingen, wielclubs voor mountainbiketoertochten.

Volgende watersporten worden momenteel beoefend op en rond de vijver:

- kajakpolo (Kajakclub De Paddel)
- windsurfen en zeilen (Surf & Sail)
- avonturensport op en rond de vijver.( touwenparcours, vlottenbouw,...) (Sporttrack)
- mountainbike

Rond Dikkebusvijver lopen zowel wandel als fietspaden die opgenomen zijn in het recreatief netwerk (wandelnetwerk, fietsnetwerk, mountainbikenetwerk, lokaal wandelparcours, GR-pad).

In de nabije omgeving zijn de sportvelden van Dikkebus bereikbaar via een wandel- en fietspad dat vertrekt vanaf de zuidwestelijke zijde van dijk.

## 4.6 Ontsluiting

De site wordt voor alle verkeer ontsloten door de Dikkebusvijverdreef die uitmondt op de Dikkebusseweg. Dit is de verbindingsweg tussen Dikkebus en Ieper. Ter hoogte van het vijverhuis en zuiveringsstation, op het einde van de weg, is een ruime, maar ongestructureerde parking.

Rond de vijver, op de dijk, loopt een wandelpad. Vanuit het agrarisch gebied sluiten nog drie onverharde paden aan op de dijk.

Ten zuiden wordt de vijver voor fietsers en wandelaars ontsloten via de Hallebaststraat (een zijstraat langs de Kemmelbeek). Deze mondt uit in de landelijke weg Hallebaststraat – Vierstraat (grondgebied Kemmel).

## 4.7 Waterstructuur

### 4.7.1 Categorisering waterlopen

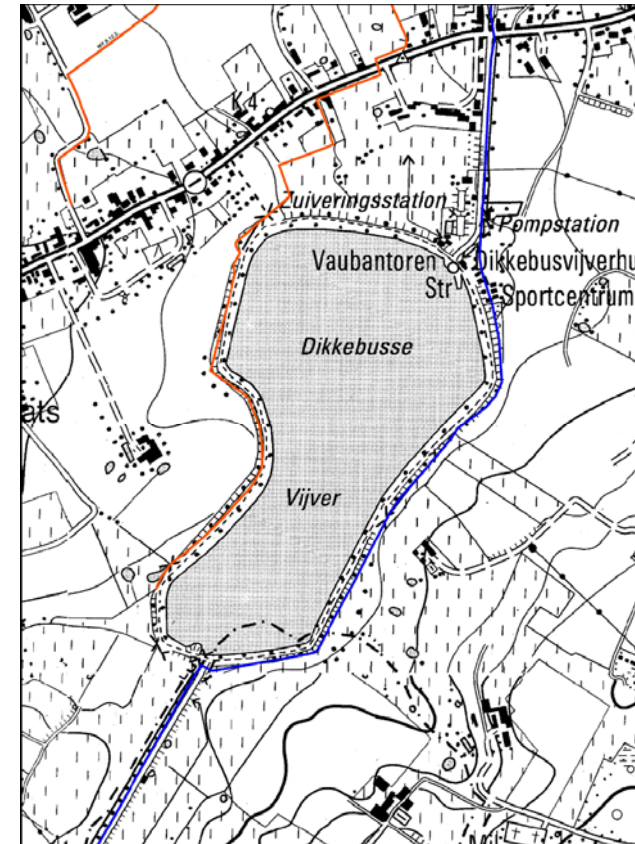
Rond Dikkebusvijver ligt de Kimmelbeek, de Rattestaartbeek, de Vuilebeek en Dikkebusbeek. Deze laatste is een kunstmatig kanaal, ontstaan in de 13de eeuw en hergraven in de 17de eeuw, dat het vijverwater afleidt naar de Ieperse vestinggrachten.

- van zuid naar noord langs de oostelijke rand van de vijver: Kimmelbeek/Dikkebusbeek is gecategoriseerd als onbevaarbare waterloop 2e categorie
- ten zuidwesten: de Rattestaartbeek is gecategoriseerd als onbevaarbare waterloop 3e categorie. De Rattenstaartbeek mondt niet uit in de vijver, maar wordt er langs de oostzijde langsheen geleid. Bij hoge waterstand kan de Rattenstaartbeek overlopen naar de Vuile Beek. De Rattestaartbeek is belangrijk als ontwateringsbeek voor het zacht hellende landschap ten westen van de vijver, ze loopt langs de vijver en voedt de Dikkebusbeek
- ten westen: de Vuilebeek ten westen is gecategoriseerd als onbevaarbare waterloop 3e categorie. Een klein stukje is niet gecategoriseerd. Deze Vuilebeek is wat rest van de oorspronkelijk Kimmelbeek, nadat de vijver en de kunstmatige afleiding naar Ieper in de 14de eeuw was gerealiseerd.

### 4.7.2 Gebruik en beheer vijver

De Vijver van Dikkebus is een 36 ha grote kunstmatige waterplas. Ze ontstond rond 1320 als een afdamming en gedeeltelijke uitgraving van de vallei van de Kimmelbeek. Het opgestuwde vijverwater werd via een kanaaltje ("Dikkebusvijverbeek") verbonden met de Ieperse vestinggrachten (Boterplas en Majoorgracht). Het overtollige water vloeide via een overloop naar de Ieperlee(t). Zo werd dit beekstelsel afgesneden van zijn oorspronkelijke hoofdbeek, de Grote Kimmelbeek, en behoort sedertdien tot het bekken van de Ieperlee.

Na aanpassingen en wijzigingen aan de vijver zelf, de diverse ontwikkelingen van het waterbeheer en de waterzuivering, wordt het vijverwater vanaf het einde van de 19<sup>de</sup> / begin 20<sup>ste</sup> eeuw ter plaatse gezuiverd in het DWPC Dikkebusvijver, en vandaar



Figuur 11: Categorisering waterlopen

naar het drinkwaternet gepompt. Het water dat naar de Dikkebusvijverbeek vloeit is dus niet meer afkomstig van de vijver, maar van de Rattenstaartbeek. Deze beek mondt niet uit in de vijver, maar wordt er langs de oostzijde langsheen geleid.

Zowel de stad Ieper als de Provincie, dienst waterlopen zijn beheerder van de Dikkebusvijver als van de 2 aanpalende beken. Voor de provincie is de bufferende werking van de Dikkebusvijver van belang. Voor de stad is de vijver vooral van belang voor de waterwinning.

De stad heeft een overeenkomst met De Watergroep (voorheen VMW) waarbij volgende elementen zijn opgenomen:

- slib: bestaande overeenkomst met De Watergroep voor het baggeren van de vijver. Dit kan zonder een vastgelegde frequentie van baggeren. Er zijn geen vooruitzichten inzake de berging van het uitgebaggerde slib. Het baggeren gebeurt nu om de 10 jaar. Slib is tot op heden gestort in de aanpalende slibbekkens ten zuiden van de vijver. Deze bekkens zijn op heden vol.
- culturele en sportactiviteiten toegelaten in die mate dat ze geen negatieve invloed hebben op de ruwwaterkwaliteit. In het bijzonder mogen geen gemotoriseerde vaartuigen gebruikt worden. (boten, jetski,...), ook de bodem mag immers niet beroerd worden.
- Het normale waterpeil wordt bepaald op 27m TAW, De Watergroep mag het waterpeil nooit meer dan 1.50m onder dit peil laten zakken.

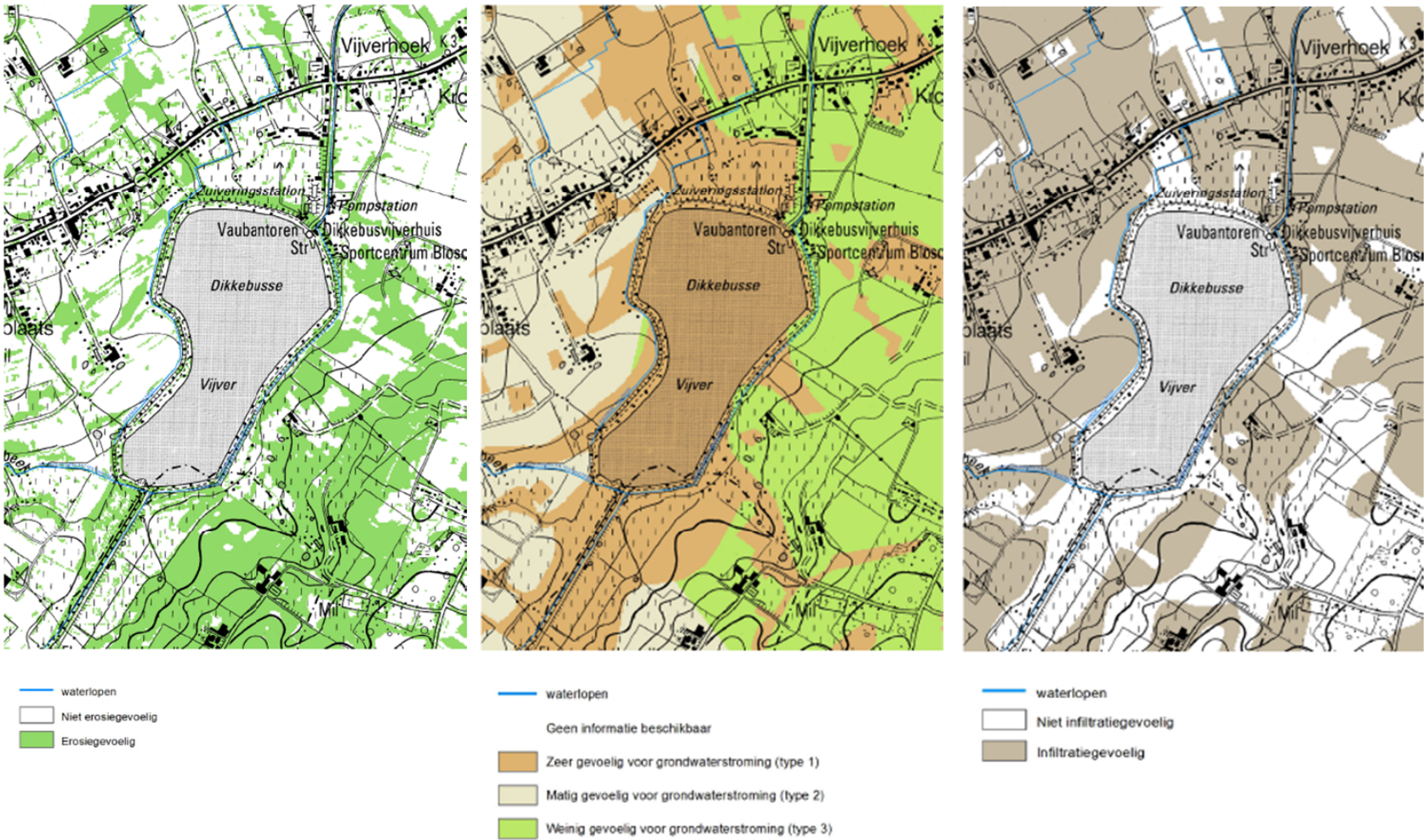
Stad Ieper heeft tevens een overeenkomst met de provincie voor het waterregime Grote Kimmelbeek - Rattestaartbeek - Dikkebusvijver. Zowel de stad als de Provinciale dienst Waterlopen van de provincie zijn bevoegd om de inlaatsluis van de vijver te bedienen. Ieper staat in voor de bediening van de stuw en schof op de Grote Kimmelbeek van 1 maart tot 1 oktober en kan zo het waterpeil van de Dikkebusvijver op max. 27.3m TAW behouden. Voor deze periode is de stad bijgevolg ook verantwoordelijk voor eventuele wateroverlast ten gevolge van het behoud van het maximale waterpeil. Van 1 oktober tot 1 maart is de provincie verantwoordelijk.



### 4.7.3 *Watertoets*

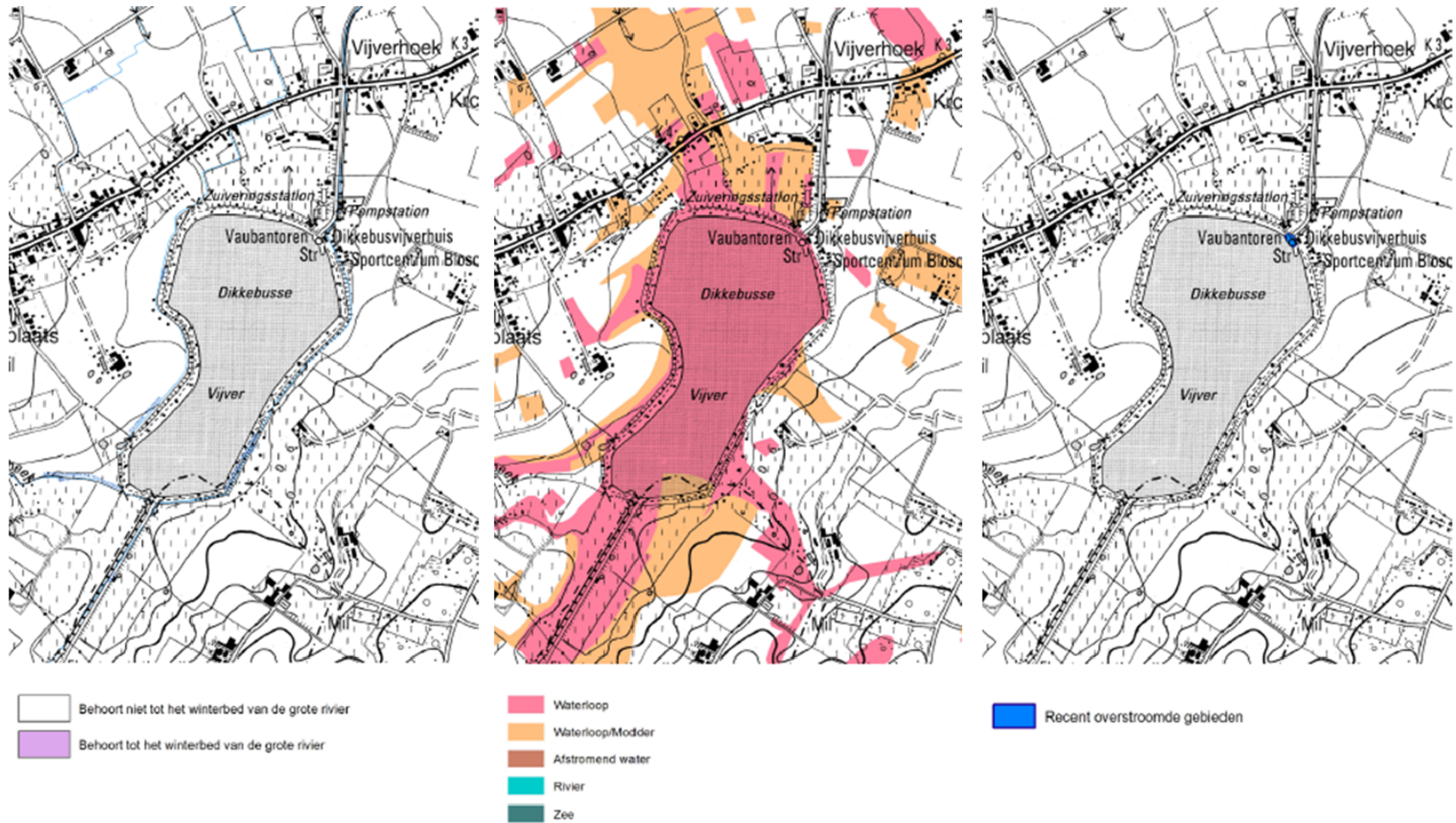
De site omvat Dikkebusvijver. Er rond ligt de Kemmelbeek, de Rattestaartbeek, de Vuilebeek en Dikkebusbeek. Richting stad Ieper loopt de Vijver- of Dikkebusbeek. Ter hoogte van de Vauban-toren, is een zuiveringsstation gevestigd. Het terrein kent een beperkt hellingsgraad. Enkel voor de dijk ten noorden van de Dikkebusvijver en de gebieden ten zuiden (slibstort) is er op de hellingskaart sterke helling gekarteerd.

De erosiekaart geeft echter in grote mate een erosiegevoeligheid aan. Vooral langs de dijk in het noorden, op de landbouwgronden ten oosten en op grondgebied van Heuvelland. De slibaanvoer in de Vijver vanuit de Grote Kemmelbeek is een gekend probleem. Hierdoor wordt dient de frequentie van slibuiming te worden opgedreven.



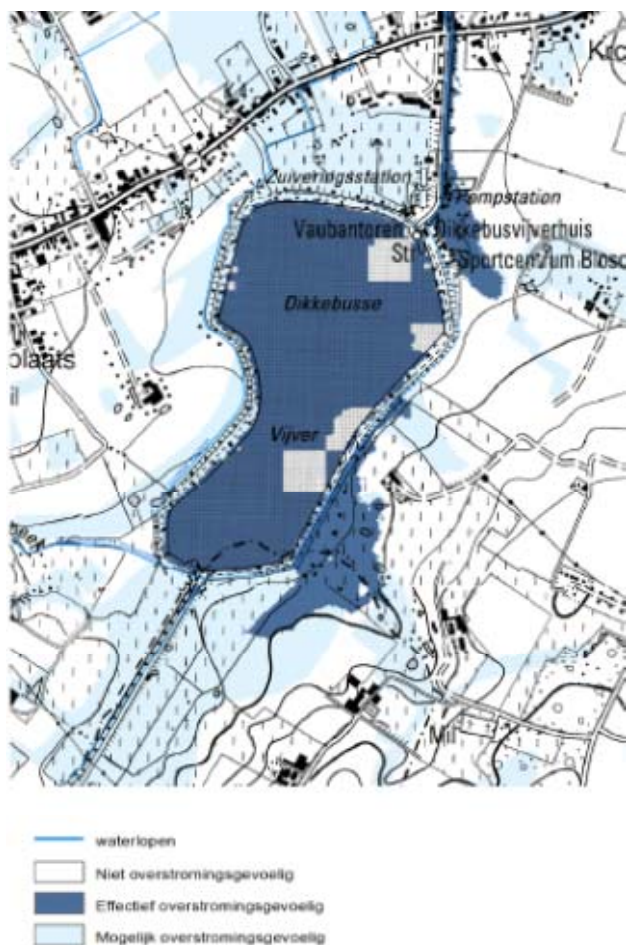
Figuur 12: erosiegevoeligheidskaart, grondwaterstromingsgevoeligheidskaart en infiltratiegevoeligheidskaart

Op de grondwaterstromingsgevoeligheidskaart zijn er globaal duidelijk drie grote gebieden te onderscheiden van oost naar west. De gronden ten oosten van de vijver zijn weinig gevoelig (type 3). De vijver zelf, inclusief de dijken, samen met de gronden ter hoogte van de Hallebasstraat en de gronden ten noorden zijn matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2). De gronden ten oosten zijn zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1).



Figuur 13: kaart winterbed-waterloepen, kaart NOG (natuurlijk overstromingsgebied) en kaart ROG (recent overstromingsgebied)

Het gebied rond Dikkebusvijver is grotendeels infiltratiegevoelig, met uitzondering van Dikkebusvijver zelf en de het gebied ronde Hallebasstraat ten zuiden. Op de overstromingsgevoeligheidskaart van 2011 tekent zich 1 grote zone af die als mogelijks overstromingsgevoelig is gekarteerd van noord naar zuid.



Figuur 14: overstromingsgevoeligheidskaart (2011)

In de zuidwestelijke hoek, ter hoogte van de gemeentegrens Ieper - Heuvelland is een groot gebied gekarteerd als effectief overstroombaar. Ook in het noorden, de terreinen achter het vijverhuis, zijn eveneens effectief overstroombaar. Gelijkaardige gebieden zijn ook op de NOG-kaart gekarteerd als van nature overstroombaar vanuit waterloop en van nature overstroombaar vanuit waterloop en afstromend water.

Op de ROG-kaart is enkel een klein gebiedje ter hoogte van de Vaubantoren gekarteerd. De recentste overstromingen bleken echter in hoofdzaak van de velden uit de omgeving te komen volgens de provincie dienst waterlopen.

## 4.8 Buurtwegentoets

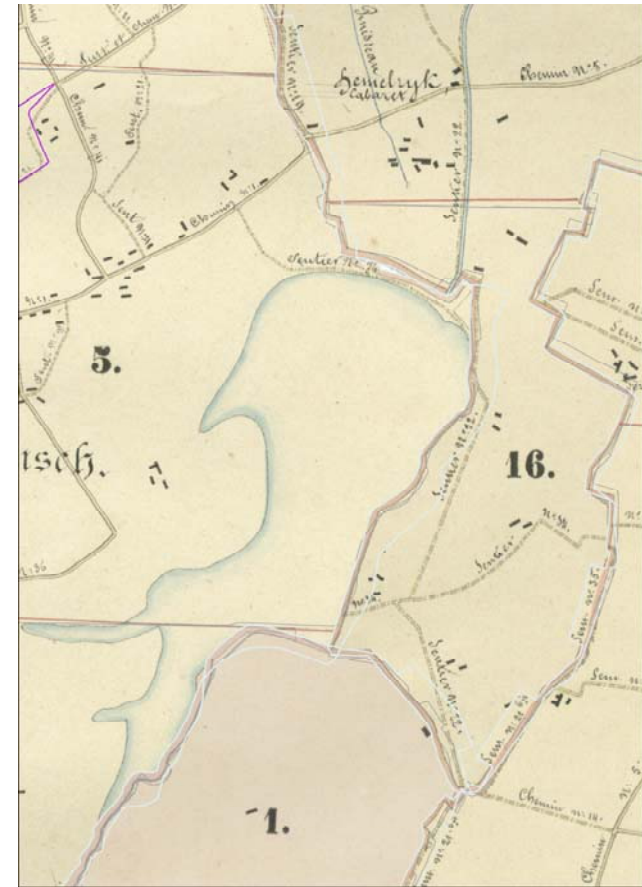


Figuur 15: Uittreksel atlas van de buurtwegen

De Dikkebusvijver was vroeger een afdamming op de beek om een watervoorraad voor Ieper te creëren. De Vauban-toren bij het sas was ter verdediging en maakte deel uit van een heel netwerk waterwerken en verdedigingswerken. Op de Atlas heeft de Dikkebusvijver dan nog een zeer organische vorm die het reliëf volgt en wordt ze in het zuiden gevoed door een beek, in het noorden wordt het water afgevoerd via de Dickebusebeke.

Langs deze beek loopt de Dikkebusvijverdreef, aangeduid op de atlas als sentier 21, een onverharde weg. De beek vormt nu de gemeentegrens met Heuvelland. Hier loopt nu de Hallebaststraat. Ten noorden van de huidige barakken liep de onverharde weg sentier 22, deze is verdwenen. Sentier 22 loopt verder door naar het zuiden, op grondgebied Heuvelland en sluit aan op sentier 21.

Ten zuidoosten, dwarst sentier 34 nog sentier 22 en loopt dood op de vijver. Langs de vijver, op de dijk, liep eveneens een onverharde weg, niet benoemd. Op de atlas zijn de Vauban-toren en naastliggende gebouwen aangegeven. De naastliggende gebouwen zijn ondertussen verdwenen. Ter hoogte van de Toren is ook het huidige "terras" aangegeven als de twee uitkragingen van het sas. De kavels van het vijverhuis en tuin zijn eveneens aangegeven op de kaart. Ze waren nog niet bebouwd.



Figuur 16: Uittreksel atlas van de buurtwegen



## 5 Planningscontext

### 5.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)

In het RSV wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor 4 structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, elementen van het buitengebied, economische knooppunten en lijninfrastructuren. Het RSV vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau. Hierna wordt een overzicht gegeven van de elementen die betrekking hebben op Ieper.

Ieper is geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en in die hoedanigheid tevens als economisch knooppunt. Dit betekent dat delen van Ieper opgenomen worden in stedelijk gebied en de overige in buitengebied komen te liggen. De afbakening is gebeurd op provinciaal niveau. Structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden vertonen een sterk morfologische structuur met een (historisch ontwikkeld) stedelijk karakter en een goed functionerend stedelijk voorzieningsapparaat. De ruimtelijke ontwikkelingen die plaats vinden buiten de stedelijke kernen leiden nog niet tot een fundamentele verzwakking van het stedelijk functioneren en bedreigen het stedelijk voorzieningsapparaat niet als dusdanig. Dikkebus en Dikkebusvijver liggen niet binnen de afbakeningslijn van het stedelijk gebied. Bijgevolg behoren ze tot het buitengebied. In het buitengebied overweegt de open ruimte. De natuurlijke en agrarische structuur vormen de fysische dragers. De bebouwde ruimte en infrastructuren maken er deel van uit. Het RSV stelt de ontwikkeling van een specifiek beleid voor het buitengebied voorop, namelijk een beleid waarbij de essentiële functies worden gevrijwaard en versterkt (landbouw, natuur, bos, wonen en werken op niveau van het buitengebied). Het uitgangspunt en basisgegevens zijn het bestaande fysisch systeem. Het buitengebiedbeleid moet namelijk worden gedifferentieerd naar de verschillende ruimtelijke structuren toe: de natuurlijke, agrarische, nederzettingsstructuur, enz. Randvoorwaarden moeten worden opgesteld voor de verschillende functies per ruimtelijke structuur. Op die manier kunnen de afbakening van en de ontwikkelingsperspectieven voor elke ruimtelijke structuur worden gedefinieerd.

#### **Agrarische structuur**

Voor de agrarische structuur geldt dat de landbouwbedrijfsvoering zowel kwalitatief als kwantitatief in stand gehouden moet worden, waarbij echter ook een deel van het landbouwgebied tegelijkertijd een belangrijke ecologische functie kan krijgen. De agrarische structuur wordt gevormd door een samenhangend geheel van gebieden. Deze gebieden worden door het Vlaams Gewest afgebakend waarbij een differentiatie doorgevoerd kan worden naar agrarische bebouwingsmogelijkheden -afbakening van bouwrijpe zones- en de ontwikkelingsmogelijkheden voor aan de landbouw gerelateerde bedrijven.

### Nederzettingsstructuur

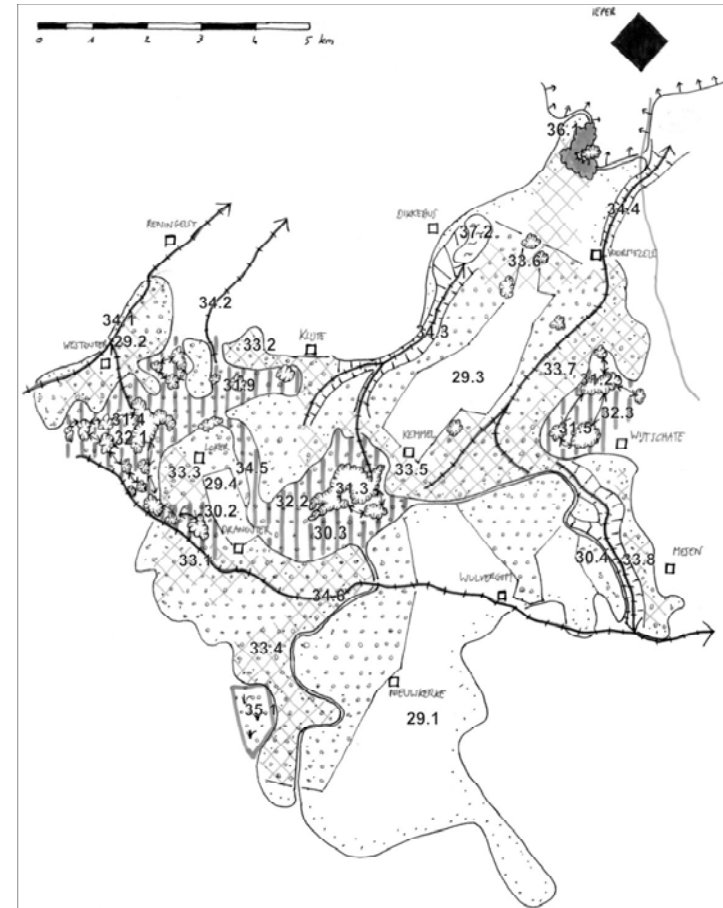
De nederzettingsstructuur in het buitengebied staat in nauwe relatie met de andere structuurbepalende elementen van het buitengebied en het landschap. Op Vlaams niveau beschouwd, is de nederzettingsstructuur in het buitengebied echter ondergeschikt t.o.v. de natuurlijke en agrarische structuur.

### Landschappelijke structuur

Met betrekking tot het landschap geldt het behoud en de versterking van de diversiteit en herkenbaarheid van de verschillende landschappen in Vlaanderen. Daarom moeten ruimtelijke ingrepen beoordeeld worden op hun landschappelijke impact t.o.v. de structurerende landschapselementen en -componenten. In bepaalde gevallen is het landschap of een landschapselement zo waardevol dat het behoud en de verdere ontwikkeling ervan moet worden verzekerd. Op elk planningsniveau kunnen daarom karakteristieke elementen en componenten van het landschap, gave landschappen en openruimteverbindingen worden geselecteerd met opgave van specifieke ontwikkelingsperspectieven.

### Toeristisch-recreatieve structuur

Voorzieningen voor recreatie en toerisme worden niet beschouwd als structurerende functies voor het buitengebied. Volgende globale ontwikkelingsperspectieven worden vooropgesteld: Bij de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied moet het recreatief medegebruik met respect voor de draagkracht van het gebied het uitgangspunt zijn. Toeristisch-recreatieve aanbodelementen in het buitengebied en in de stedelijk gebieden dienen op elkaar afgestemd en met elkaar verbonden te worden (streven naar complementariteit). Het op grootschalige wijze inplanten van nieuwe of het uitbreiden van bestaande toeristische recreatieve voorzieningen in het buitengebied is niet wenselijk. Enkel op plaatsen in het buitengebied die als toeristisch-recreatief knooppunt werden aangeduid in het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is onder strikte voorwaarden uitbreiding of de inplanting van nieuwe hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur mogelijk. Permanente bewoning van infrastructuur voor tijdelijk en recreatief gebruik is niet toegelaten.



Figuur 17: schets visie agrarische en natuurlijke structuur

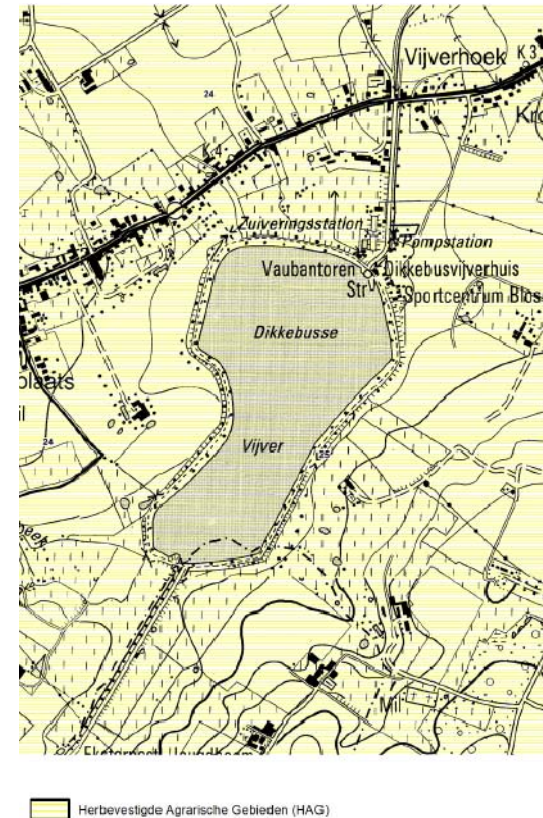
## 5.2 Afbakening agrarische en natuurlijke structuur (AGNAS)

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft de Vlaamse overheid, in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen, een ruimtelijke visie opgesteld voor de regio Kust-Polders-Westhoek. Hierin geeft de overheid aan hoe zij de open ruimte in deze regio de komende jaren ruimtelijk wil zien ontwikkelen en welke acties ondernomen kunnen worden om dit te realiseren. Volgens de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos regio Kust – Polders – Westhoek is het plangebied gelegen in de deelruimte Kustpolders. De deelruimte Kustpolders omvat het poldergebied, in het noorden begrensd door de duinen en het stedelijk netwerk Kust, in het zuiden begrensd door de zandstreek en de IJzervallei en in het westen door het plateau van Izenberge.

De visie geeft op hoofdlijnen aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. Ze vormt de basis voor de opmaak van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, die de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen.

Op de HAG kaart valt het gebied binnen herbevestigd agrarisch gebied, zone 25: de West-Vlaamse Heuvels. Volgend concept uit deze beleidsvisie is van toepassing op Dikkebusvijver:

- Open waters met ecologische en/of recreatieve waarde  
Een aantal structuurbepalende wateroppervlakken en hun directe omgeving bieden hetzij een potentieel voor het behoud en de ontwikkeling van watergebonden natuur- en landschapswaarden, hetzij een potentieel voor de verweving van natuurlijke, recreatieve en waterbeheer(s)functies. Landbouw kan een medegebruiker blijven in de aangrenzende gebieden. De versterking van de ecologische kwaliteiten via natuurgerichte beheerstechnieken moet de waarden optimaliseren, ook in relatie tot de andere functies.



Figuur 18: Kaart herbevestigde agrarische gebieden

In het kader van deze visievorming heeft de Vlaamse Regering het proces afgerond met een beslissing over een actieprogramma voor de op te maken ruimtelijke uitvoeringsplannen. Voor de landbouwgebieden waar de bestemming van het gewestplan zeker behouden kan blijven, besliste de regering om de bestaande agrarische bestemmingen beleidsmatig te herbevestigen.

Dikkebusvijver en zijn omgeving zijn volledig gelegen binnen dit beleidsmatig herbevestigd agrarisch gebied.

## 5.3 Provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV)

Het PRS West-Vlaanderen werd op 6 maart 2002 goedgekeurd door de Vlaamse regering.

Ieper is geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijke gebied. De afbakening van het stedelijk gebied Ieper is een bevoegdheid van de provincie in nauw overleg met het Vlaamse Gewest en de betrokken gemeente. Dit proces is reeds afgerond. Dikkebus en zijn omgeving behoren niet tot het stedelijk gebied.

De provincie selecteert in het provinciaal ruimtelijk structuurplan, meer bepaald in de bindende bepalingen, de hoofddorpen en de woonkernen. Dikkebus wordt geselecteerd als woonkern. Beleidsmatig wordt Dikkebus bijgevolg aangeduid als structurerend voor wonen in het buitengebied en een lokale verzorgende rol.

Ieper, en bijgevolg Dikkebus, valt binnen de deelruimte Heuvel-IJzerruimte. Binnen het beleid van de Heuvel-IJzerruimte wordt gesteld:

- De natuurlijke componenten in relatie met toeristisch-recreatief medegebruik versterken. De IJzer-Handzamevallei en de West-Vlaamse heuvels zijn de belangrijkste natuurlijke componenten.
- Dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden bundelen, o.a. Ieper
- Landschappelijke kwaliteit ondersteunen. Het aantrekkelijk landschap met relatief geringe bebouwing, golvend karakter en kleine landschapselementen wordt in deze deelruimte benadrukt. De parallelle beekvalleien worden geselecteerd als natuurverbindingsgebied tussen de IJzer-Handzamevallei en de boscluster Heuvels- Ieperboog. Het Ieperleekanaal, dat beide natuurlijke componenten met elkaar verbindt, behoort niet alleen tot de ecologische infrastructuur maar is ook onderdeel van het toeristisch-recreatief netwerk.
- Compacte en leefbare kernen in het buitengebied behouden
- Beperkte dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied

Momenteel is het PRS in herziening. De herziening is voorlopig vastgesteld in juni 2012. De Dikkebusvijver wordt voorgedragen als een specifieke sportrecreatief knooppunt. De horecazaak die aan de rand gelegen is, kan hierbij bekeken worden als een rezazaak gekoppeld aan een recreatief knooppunt.

In de herziening PRS is opgenomen dat :

Alle specifieke sportrecreatieve knooppunten kunnen in aanmerking komen om geoptimaliseerd te worden. Voorbeelden van optimalisatie zijn: het voorzien van onthaalinfrastructuur, het aanleggen van parking, ... Specifieke sportrecreatieve knooppunten die gebonden zijn aan hun locatie (vb. waterrecreatie) kunnen in aanmerking komen om beperkt uitgebreid te worden. De beperkte uitbreiding houdt ook in dat eventueel verblijfsaccommodatie in functie van de activiteit kan worden voorzien.

De ingrepen dienen bij concrete vragen verder afgewogen te worden, rekening houdend met de volgende criteria:

- Ontsluiting

- Landschappelijke impact
- Impact op de natuurlijke en de agrarische structuur
- Te verwachten hinder

Deze bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden ten aanzien van de huidig geldende structuurplannen worden als optie meegenomen bij het bepalen van de visie.

## 5.4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ieper (GRS Ieper)

Het GRS Ieper werd goedgekeurd op 02/10/2000. Hierbij werd enkele algemene doelstellingen naar voor geschoven:

- Invulling van de stedelijkheid en de functies van een structuurondersteunend stedelijk gebied: een uitdaging.
- Behoud - versterking van de open ruimte.
- Naar een sociaal rechtvaardige mobiliteit
- Naar een kerngebonden wonen en blijvend leefbare dorpen
- Naar een gedeconcentreerde bundeling van bedrijventerreinen
- Toerisme en cultuur geven een meerwaarde aan de regio
- Een leefbare landbouw als hoofdbehoeder van de open ruimte

### **Toerisme en recreatie**

Hierbij heeft de stad met betrekking tot toerisme en recreatie een aantal doelstellingen naar voor geschoven:

- De voornamelijk cultuurhistorische binnenstedelijke attracties en de metafoor "Ieper - vredesstad" zullen een beleidsprioriteit blijven.
- De verdere structurering van het recreatief medegebruik van het open ruimtegebied
- De problematiek van zonevreemde recreatieve openlucht infrastructuren moet een structurele oplossing krijgen via een bijzonder plan van aanleg voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie-, en jeugdactiviteiten volgens de omzendbrief RO 98/05 (22.09.1998). Een toetsingskader zal, aanvullend op de van toepassing zijnde omzendingbrieven, het beleid een instrument bieden tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Dit beleidskader is opgenomen in de bindende bepalingen van het GRS. Als afwegingskader wordt vooropgezet dat:

- o zonevreemde ruimtegebonden recreatieve infrastructuur niet inpasbaar worden geacht in een N-gebied, R-gebied, bosgebied, gebied voor milieubelastende industrie en ambachtelijke zones, waterwinningsgebied en agrarische gebieden met ecologische waarde zoals aangeduid op het gewestplan Ieper-Poperinge
- o de zonevreemde ruimtegebonden recreatieve infrastructuur geen ruimtebeslag kan hebben van een totale oppervlakte van > 2,5 ha
- o zonevreemde ruimtegebonden recreatieve infrastructuur steeds voorwaardelijk moet worden ingepast in het landschap. Een effectenrapport kan hier gebiedsspecifieke inzichten geven
- o afhankelijk van de dynamiek van de zonevreemde ruimtegebonden recreatieve infrastructuur zullen specifieke maatregelen worden genomen teneinde de draagkracht van de omgeving te respecteren

- zonevreemde ruimtegebonden sportinfrastructuur slechts kan worden bestendig worden op loopafstand (ca 500m) van de bebouwde omgeving
- zonevreemde ruimtegebonden recreatieve infrastructuur slechts kan worden toegestaan in relatie tot het vermogen van de aanpalende verkeersweg het gegenereerde verkeer verkeersveilig te kanaliseren. Elementen van verkeersleefbaarheid (aantal bewegingen, piekbelasting, parkeervoorzieningen, e.d.m.) zullen eveneens nauwgezet worden beoordeeld. Zonevreemde sportaccommodatie, waar tevens aan competitie wordt gedaan, wordt niet toegestaan langs lokale wegen categorie III, tenzij de infrastructuur direct aansluit bij de bebouwde kern.
- Het bieden van optimale kansen voor de verdere uitbouw van het dagrecreatiepark Bellewaerde met ondersteuning van zijn bovenregionale uitstraling
- Het logie-aanbod en de hotelaccommodatie moet worden verbreed

Naast de recreatie is ook het landschap een belangrijk element gezien het gebied in het buitengebied ligt. In het GRS worden ook voor landschap, natuur en landbouw verscheidene doelstellingen vastgelegd.

#### **Landschap en natuur**

- Open ruimte corridors moeten maximaal worden gevrijwaard van storende bebouwing. Kleinschalige constructies behorend tot het cultureel erfgoed worden in ere hersteld
- Behoud, en uitbreiding waar mogelijk, van het bosbestand met ondersteuning van verdere ontwikkeling van de ecologische waarden, gekoppeld aan een kwaliteitsvolle inrichting voor de gebruikers
- Herstel of versterking van de ecologische kwaliteiten en waterbergende functies van het beeklopenstelsel, met veel zorg voor de natuurlijke oevers en bermzones
- Ieper bezit een belangrijk patrimonium van grote watergebieden (vijvers, kanalen) die belangrijke maatschappelijke en landschappelijke functies vervullen. De versterking van de ecologische kwaliteiten via natuurgerichte beheerstechnieken moet de waarden optimaliseren, ook in relatie tot de andere functies.
- Behoud, goed beheer en systematische uitbreiding van de kleinschalige landschapselementen binnen het agrarisch landschap

#### **Landbouw**

- Het agrarisch gebied wordt principieel voorbehouden voor de land- en de tuinbouw, het beleid wordt gericht op het in stand houden van de rijkdom aan landbouwbedrijvigheid in stand houden en het afstemmen op het fysisch systeem met respect voor de natuurlijke draagkracht van de omgeving
- Erkenning en ondersteuning van de agrarische macrostructuur gestoeld op het familiale, gemengde landbouwbedrijf.
- Aandacht voor het vrijkomen van landbouwzetsels, aandacht voor zonevreemde bedrijfsvoeringen

### **Deelstructuur Dikkebus**

Verder wordt in het GRS Ieper per deelruimte en deelstructuur nog een aantal specifieke ruimtelijke beleidselementen vooropgesteld. Voor de deelstructuur Dikkebus wordt in het te voeren beleid binnen de kernhiërarchie Dikkebus gezien als een woonkern. Dikkebus wordt in het "Leefbaarheidsonderzoek in de plattelandskernen van de Westhoek" als een kern met dynamiek door mogelijkheden beschouwd door de aanwezigheid enerzijds van de hiervoor genoemde woonuitbreidingsgebieden en anderzijds van de effectief recent gerealiseerde verkavelingen en projecten. Verder heeft deze deelgemeente een aantrekkelijkheid die gevormd wordt door Dikkebusvijver, een recreatieve trekpleister op regionaal niveau, de afgeleide activiteiten daarvan (o.a. horeca) en het ruime aanbod aan voorzieningen (o.a. handelszaken, publieke voorzieningen en sportinfrastructuur). Toch neemt de bevolking er in de kern af en dient de aantrekkelijkheid van de woonomgeving en de leefbaarheid (kindvriendelijkheid) versterkt te worden. Voor Dikkebus kunnen in dit opzicht de volgende zaken als strategische aandachtspunten beschouwd worden:

- De kwaliteit van het openbaar domein, meer bepaald van de weginfrastructuur, moet in de dorpskom nog verhoogd worden. De Dikkebusseweg dient daarom in de dorpskom (kernbebouwing) heringericht te worden over een afstand van ca. 600m, in overleg met de wegbeheerder. Dit moet ten goede komen enerzijds aan de verkeersveiligheid (o.a. aandacht voor de zwakke weggebruiker) en anderzijds aan de attractiviteit van de woonomgeving.
- De sportinfrastructuur (voetbalveld) in de Kerkstraat dient -mits een landschappelijke inkleding- bestendig te worden door middel van een sectoraal BPA. De inkleding van de infrastructuur van dit kleine watersportcentrum is geslaagd.
- De ruimtelijke scheiding die tussen het woonlint aansluitend bij de kern van Dikkebus en het woonlint van Vijverhoek nog bestaat, dient gevrijwaard te blijven van bebouwing; zo niet zou de bestaande open ruimtecridor dichtslibben en zou er een zeer langgerekt woonlint van ca. 2,5 km ontstaan waarbij van op de Dikkebusseweg het landschap visueel zou onttrokken worden. Wat betreft Dikkebusvijver, dient de toegang en meer bepaald de parking ervan op een kwalitatieve manier ingericht te worden, alsmede het DWPC op zijn noordwestflank.

In het goedkeuringsbesluit van de Vlaamse regering is hier evenwel het volgende over opgenomen:

*"Overwegend dat de tekst en de kaart van de gewenste toeristisch-recreatieve infrastructuur niet op elkaar zijn afgestemd; dat de betekenis van de cartografische aangeduide recreatiepolen en speelbossen tekstueel niet worden verduidelijkt en dat de conceptuele onderbouwing ervan ontbreekt; dat in de bindende bepalingen met betrekking tot toerisme en recreatie een afwegingskader is opgenomen dat als basis kan dienen voor een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten; dat in de bespreking van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling per deeltoren evenwel reeds gefragmenteerd beleidsuitspraken worden gedaan over het behoud van bepaalde zonevreemde sport- en recreatieve infrastructuur zonder dat de toetsing aan het afwegingskader heeft plaatsgevonden; dat het bijgevolg aangewezen is de beleidsuitspraken in het richtinggevend gedeelte over het behoud van bepaalde zonevreemde sport- en recreatieve infrastructuur van goedkeuring te onthouden."*

Bij de goedkeuring werd dus aangegeven dat het beleidskader eerst moet worden toegepast vooraleer beleidsuitspraken kunnen worden gedaan. De specifieke bepalingen hierover in de deelstructuur Dikkebus zijn dus niet van toepassing.

## 5.5 1.3.2. GRS Heuvelland

Het GRS Ieper werd goedgekeurd op 19/10/2006. Hierbij worden volgende basisconcepten voor de gewenste ruimtelijke structuur naar voor geschoven:

- Groene heuveltoppen op centrale heuvelrug als vertrekpunt van groene aders
- Landbouw geeft vorm aan drie noord – zuid gerichte corridors op de heuvelrug
- Zuidelijke heuvelkam als scheiding tussen twee valleien
- 8 kernen: eenheid in verscheidenheid
- Een recreatief kerngebied met Kemmel en Westouter als concentratiepunten
- Uitbouw van een hiërarchische wegenstructuur

### **Gewenste open ruimte structuur**

Binnen de gewenste open ruimte structuur worden volgende doelstellingen naar voor geschoven:

- Gebiedsspecifiek ondersteunen van de dynamische ontwikkeling van de landbouw in de open ruimte
- Ondersteunen van de natuurlijke structuur door de uitbouw van de ecologische infrastructuur
- Behoud en versterken van de landschappelijke kwaliteiten en eigenheid
- Sturend beleid op het gebied van toerisme en recreatie
- Specifiek beleid voor de overige functies in de open ruimte
- Gebiedsgerichte uitwerking

Dikkebusvijver wordt beschouwd als bovenlokaal. Binnen de gewenste natuurlijke structuur is de Dikkebusbeek opgenomen als lokale natte ecologische structuur.

### **Beleidskader niet-agrarische functies**

Binnen het beleidskader voor niet-agrarische functies in de open ruimte worden volgende uitgangspunten naar voor geschoven:

- Ontwikkeling van niet – agrarische functies is enkel mogelijk op bestaande landbouwbedrijfszetels. Het ontwikkelen van nieuwe sites buiten de bestaande bedrijfskavels is niet verenigbaar met de vooropgestelde beleidsdoelen rond de open ruimte.
- De ontwikkelingsmogelijkheden voor niet – agrarische functies worden gebiedsgericht afgewogen op basis van de gewenste ruimtelijke structuur.
- Functiewijzigingen worden gekoppeld aan randvoorwaarden om te komen tot ruimtelijke kwaliteitswinst.

De aan recreatie verwante activiteiten hebben betrekking op het recreatief medegebruik van het landelijk gebied. Het gaat hierbij zowel om horeca en verblijfstoerisme (plattelandstoerisme) als om specifieke, recreatieve activiteiten zoals een natuureducatief centrum, fietsenverhuurcentrum, paardenpension of manege.



Het RSV laat in beperkte mate recreatieve functies toe in het buitengebied. Belangrijk is dat deze functies een beperkte dynamiek genereren, verwant zijn aan de structuurbepalende functies van het buitengebied en de draagkracht van het open ruimtegebied respecteren. Activiteiten die een belangrijke dynamiek genereren (bvb. manèges, dierentuinen, enz.) worden verwezen naar de kernen van het buitengebied of naar specifiek daartoe ingerichte terreinen (RSV p. 396-397; 414-415). De definitie in het gemeentelijk beleidskader gaat echter uit van een ruimere interpretatie. Zo is in bepaalde gebieden het omschakelen naar horeca-activiteiten, los van een agrarische bedrijfsvoering, mogelijk.

De opmaak van het gemeentelijk beleidskader gebeurt in drie stappen:

- bepalen van het draagvlak van elke deelruimte voor niet-agrarische functies
- onderzoek naar de verenigbaarheid van de functie met zijn concrete omgeving
- vastleggen van de voorwaarden die moeten vervuld zijn om een economische drager op een concrete plaats toe te laten

Voor het noordelijk open ruimtegebied waarbinnen het deel Dikkebusvijver valt draagt het gebied weinig potenties op vlak van toerisme en recreatie. Nieuwe, aan de recreatie verwante activiteiten kunnen dan ook niet toegestaan worden. Bestaande activiteiten kunnen verbouwen of herbouwen, zolang ze verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving. Uitbreiding is in het begin niet toegelaten, tenzij aangetoond kan worden dat de uitbreiding noodzakelijk is in functie van de leefbaarheid van de activiteit en om te voldoen aan de hedendaagse normen.

Binnen de tweede stap worden criteria naar voorgeschoven die de ruimtelijke impact van de activiteit moeten beoordelen.

- ruimtelijke kenmerken
- milieuaspecten
- integraal waterbeheer
- verkeersaspecten
- ligging ten opzichte van gewenste
- nederzettingsstructuur
- nabijheid van waardevolle gebieden
- aanwezigheid van economische dragers in de omgeving
- toeristische attractiviteit in de omgeving
- lokale verankering van bedrijvigheid met de omgeving
- aanwezigheid van nutsvoorzieningen
- mobiliteit

Binnen de derde stap worden de voorwaarden vastgelegd die moeten vervuld zijn om een inplanting te concretiseren:

- goede landschappelijke integratie
- een optimale integratie in het landschap.
- bewaren van de identiteit
- behoud of vervanging van alle natuurlijke elementen
- versterken van alle elementen die op de site aanwezig zijn en die kunnen bijdragen tot toeristisch medegebruik

- aandacht voor milieuzorg
- voor iedere economische activiteit dient de benodigde parking voorzien te worden op eigen terrein.
- voor iedere activiteit kan een maximale oppervlakte/volume vooropgesteld worden.
- bij iedere vestigingsplaats waar een economische drager aanwezig is, dient een permanente woonfunctie voorzien te worden.

## 6 Overige visies

### 6.1 Sportdienst provincie West-Vlaanderen

Het provinciebestuur West-Vlaanderen ondersteunt bovenlokale sportinfrastructuur. Tijdens de huidige legislatuur ligt de nadruk op het ontwikkelen van 'Ankerpunten Avontuurlijk Sporten' verspreid over de provincie West-Vlaanderen. Deze sportsector wil het provinciebestuur ondersteunen omwille van volgende redenen:

- Belangrijke recreatieve en toeristische meerwaarde voor de regio
- Veilig organiseren van deze sportvorm noodzakelijk (controlefunctie)
- Toegankelijk maken van deze sportvorm voor verschillende doelgroepen (bv. Jeugd, scholen ...): democratiseren van de sport.
- Bovendien is de uitbouw van duurzame ankerpunten uiterst belangrijk. Het gaat tenslotte om 'natuurgebonden' sporten. Respect voor milieu en omgeving is een voorwaarde voor de uitbouw van deze sector.

De keuze van het provinciebestuur gaat uit naar de ontwikkeling van een 4-tal regionale Ankerpunten Avontuurlijk Sporten en dit volgens volgende spreiding:

- Er wordt geopteerd om ondermeer op basis van de bestaande centra een keuze te maken. Deze vormen een belangrijke vertrekbasis. Samenwerking met de commerciële sector is bovendien van cruciaal belang omwille van de know-how en de specificiteit van de activiteiten.
- De spreiding: op basis van de toeristische regio's: het Brugse Ommeland, de Kust, de Westhoek en de Leiestreek. Dergelijke ankerpunten vormen een belangrijke toeristische trekpleister voor de regio.
- De grootte van de locatie: een ankerpunt moet voldoende groot zijn. Er moet ruimte zijn voor voldoende activiteiten al dan niet gefocust op één soort activiteiten (vb. watergebonden activiteiten).
- De kansen die zich voordoen in de regio: vb. beschikbaarheid bestaande of nieuwe terreinen.
- Complementariteit: geen nieuw aanbod creëren die gelijkaardig is aan het huidige aanbod.

Opmerking: 1 Ankerpunt kan ook bestaan uit een combinatie van verschillende activiteitencentra in een welbepaalde regio omwille van het reeds bestaande aanbod of door de complementariteit van het aanbod. De Westhoek is een regio die omwille van de geografische voordelen reeds verschillende activiteitencentra herbergt.

Een Ankerpunt Avontuurlijk Sporten moet voldoen aan volgende voorwaarden:

- een locatie waar een of meerdere van bovengenoemde natuurgebonden avontuursportactiviteiten kunnen beoefend worden.
- De combinatie van activiteiten moet voldoende uitdagend, toegankelijk en betaalbaar zijn voor verschillende doelgroepen (kinderen/jeugd/volwassenen/personen met een handicap).

- Omwille van de specificiteit en uniciteit heeft dergelijk ankerpunt een groot rekruteringsgebied en heeft het bijgevolg bovenlokaal karakter.
- ...

Bij de ontwikkeling van de 'Ankerpunten Avontuurlijk Sporten' kan de ondersteuning van de provinciale sportdienst zich situeren op verschillende gebieden:

- Begeleiding van het proces
- Aanleveren van voorbeelddocumenten (bestek, samenwerkingsovereenkomsten, concessieovereenkomsten ...)
- Financiële ondersteuning: opstartfase + voorwaarden stellen naar veiligheid, toegankelijkheid, betaalbaarheid ....)

## 7 Gebiedsvisie

### 7.1 Uitgangspunten

De provincie kiest voor een ontwikkelingsscenario voor de locatiegebonden recreatieve activiteiten. Door een veelheid aan gebruikers en functies is een ruimtelijke differentiatie van de verschillende activiteiten en functies noodzakelijk. De visie wordt opgesteld aan de hand van een aantal ruimtelijke krachtlijnen, waaraan de verschillende programma-elementen kunnen worden gekoppeld. Op deze wijze moet de visie de richtlijnen voor een verdere ontwikkeling op lange termijn kunnen sturen.

Bij een afweging van wenselijke activiteiten of functie wordt de waterwinning van de vijver als primaire functie steeds meegenomen. Dit betekent dat andere activiteiten of functies geen nadelige invloed mogen hebben op de kwaliteit van het te winnen oppervlaktewater. Andere ontwikkelingen zijn bijgevolg wel mogelijk indien verenigbaar met de waterwinningsfunctie. Een ruimtelijke differentiatie van deze functies is wel wenselijk. Het gaat steeds over recreatieve functies gebonden aan de locatie van Dikkebusvijver.

Om een realistisch beeld te krijgen van de te verwachten ontwikkelingen werd aan stad Ieper en de nieuwe eigenaar van het Vijverhuis gevraagd een overzicht te geven van hun programma/behoefte op korte en lange termijn. Deze programma-elementen zijn als bijlage gevoegd bij deze gebiedsvisie.

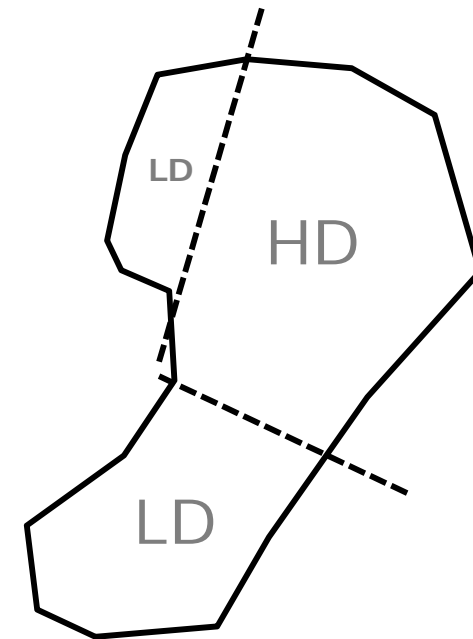
## 7.2 Hoogdynamisch vs. laagdynamisch

De globale opzet van visie is een duidelijke differentiatie in infrastructuur en activiteiten tussen het noordelijk deel van de vijver en het zuidelijk deel. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen hoogdynamische activiteiten en laagdynamische activiteiten. De vijver wordt opgedeeld in 3 zones (zie schema) waarbij er 2 laagdynamische en 1 hoogdynamische zone wordt afgebakend:

- de hoogdynamische recreatieve activiteiten worden ingevuld binnen het noordoostelijke en het centrale deel van de vijver
- de zuidelijke zone vergt een laagdynamisch karakter, met dus enkel luwe vormen van recreatie. Hier kunnen de ecologische waarden van de vijver verder worden ontwikkeld.
- de noordwestelijke zijde wordt ook als laagdynamisch aangeduid omwille van de aanwezige waardevolle oevervegetaties.

De sportactiviteiten en avonturensporten dienen zich dan ook in hoofdzaak in deze noordoostelijke zone af te spelen. Ook infrastructuur in functie van deze activiteiten wordt gebundeld op deze noordoostelijke site. In de noordwestelijke en zuidelijke zone wordt ingezet op de ontwikkeling van de ecologische waarden. Hier kan recreatie wel indien dit samengaat met natuurwaarden en zonder vaste infrastructuur.

Deze aspecten worden in de volgende concepten verder uitgewerkt.



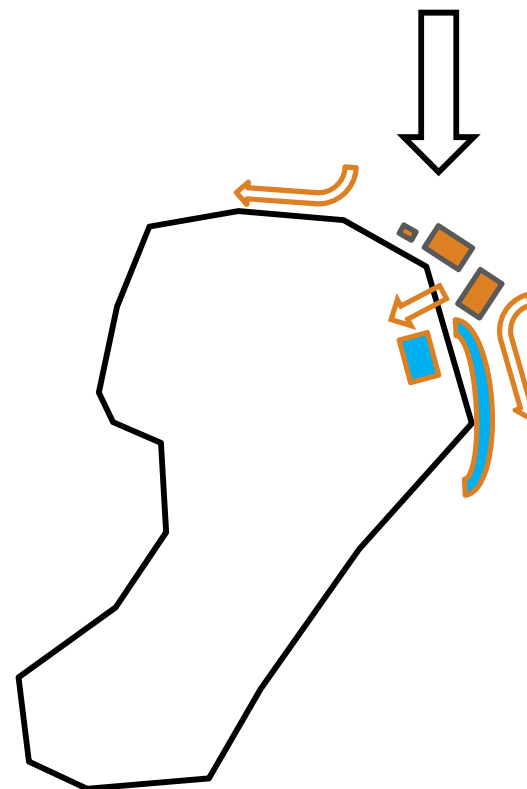
## 7.3 Noorden activiteitenzone en instappunt

### 7.3.1 Activiteiten op en rond vijver

De Dikkebusvijver en zijn directe omgeving kan als sportrecreatief knooppunt worden uitgebouwd. Hierbij wordt gemikt op niet-gemotoriseerde watersporten (zeilen, surfen, kajak(polo) en avontuurlijke recreatieve activiteiten in open lucht (vlottentochten, avonturen/hindernissenparcours, ...)

Het noordelijk deel van de vijver en de onmiddellijke omgeving wordt aangeduid als de locatie voor hoogdynamische activiteiten. Deze hoogdynamische activiteiten krijgen de nodige ruimte om zich te kunnen ontplooiën in dit noordelijk deel. Dit houdt onder meer het volgende in:

- Het instappunt voor de recreatieve activiteiten op en rond de vijver wordt aan deze noordelijke zijde voorzien. Ontsluiting en onthaal voor gemotoriseerd verkeer kan dan ook enkel via deze noordelijke invalsweg. De publieke toegang tot de dijk voor wandelaars/fietsers en andere recreanten (vb. vissers) dient te worden gegarandeerd.
- Infrastructuur op de vijver gekoppeld aan watersportactiviteiten (vb. in functie van kajakpolo) moet aansluiten op dit instappunt. Ook het voorzien van infrastructuur gekoppeld aan een zwemvijver behoort tot de mogelijkheden
- Naast de vijver kan op de noordelijke site ruimte voorzien worden voor een vast avonturenparcours. Ter hoogte van de Rattestaartbeek kan hiervoor ruimte voorzien worden. Het herwaarderen van de loop van de Rattestaartbeek (opnieuw open leggen en voldoende ruimte voor oevers voorzien) wordt als opportuniteit aanzien om hier op lange termijn vaste infrastructuur voor een avonturenparcours aan te koppelen. Op deze manier kunnen deze worden verplaatst vanuit het zuidelijk laagdynamisch gedeelte (zie ook verder) naar het hoogdynamisch deel en aldus zijn deze beter verenigbaar met het omliggend gebruik. Bovendien kunnen deze hier op een meer gestructureerde wijze voorzien worden, waardoor het eenvoudiger zal zijn om aan de geldende regelgeving inzake bv. veiligheid te voldoen. Hierbij dient te worden gekeken in welke mate dit kan worden verzoend met de afvoerfunctie van de beek en de onderhoudsvrije strook van 5m die moet worden gewaarborgd. Nauw overleg met de bevoegde waterloopbeheerder zal noodzakelijk zijn.



### 7.3.2 Opwaarderen bebouwde site

Op de noordelijke site worden de nodige ontwikkelingsmogelijkheden voorzien voor infrastructuur in functie van het uitbouwen van de hierboven vermelde activiteiten. Het voorzien en uitbouwen van verblijfsaccomodaties in functie van deze activiteiten moet mogelijk zijn. Het opwaarderen van de kwaliteit van de huidige site is hierbij wel een noodzaak.

Hierbij worden volgende krachtlijnen vooropgesteld:

- Er wordt gestreefd om één kwalitatief en duurzaam ingerichte parking te voorzien om het onthaal en de parkeerbehoefte van alle activiteiten op te vangen.
  
- Bij toekomstige ontwikkelingen dient de bebouwing zoveel als mogelijk te worden geclusterd. Dit betekent dat in geval van uitbreiding zoveel als mogelijk dient te worden aangesloten bij bestaande bebouwing.
  - o In geval van herbouw (vb. gebouwen sportverenigingen stad Ieper) wordt gestreefd om deze te clusteren in één kwalitatief gebouw.
  - o Indien er bijkomende verblijfsaccomodaties in functie van de watersport- en avontuursportactiviteiten wordt voorzien, dan dient deze bij voorkeur aan te sluiten bij de bebouwing van het Vijverhuis.
  
- De specifieke erfgoedwaarde van de Vaubantoren dient te worden bewaard en in stand gehouden. Een specifieke herinvulling van dit gebouw is bijgevolg noodzakelijk. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan een vergaderruimte voor groepen. Nieuwe functies zijn bij voorkeur complementair t.a.v. de overige activiteiten aan het Vijverhuis en doen geen afbreuk aan het voorkomen en de erfgoedwaarde van de Vaubantoren. Daarnaast dient voldoende aandacht te gaan naar een duurzame oplossing voor de balkenstuw ter hoogte van de Vaubantoren.

Om een dergelijke reorganisatie (op langere termijn) op een samenhangende manier te kunnen aanpakken is het wenselijk om een inrichtingsplan te laten opmaken die als basis dient voor toekomstige ontwikkelingen. Dit inrichtingsplan kan ook als basis worden genomen om een vertaling te maken van deze visie naar een gepaste zonering voor bebouwing, verharding en andere infrastructuur in het op te maken bestemmingsplan (zie verder).

De ambitie is om alle visie-elementen te kunnen realiseren binnen de bestaande gronden van stad Ieper en de eigenaar van het Vijverhuis. Dit geldt ook voor het voorzien van een nieuw avonturenparcours. Slechts indien dit omwille van praktische beperkingen niet mogelijk blijkt te zijn kan eventueel de omgeving van het waterstation mee in ogenschouw genomen worden.



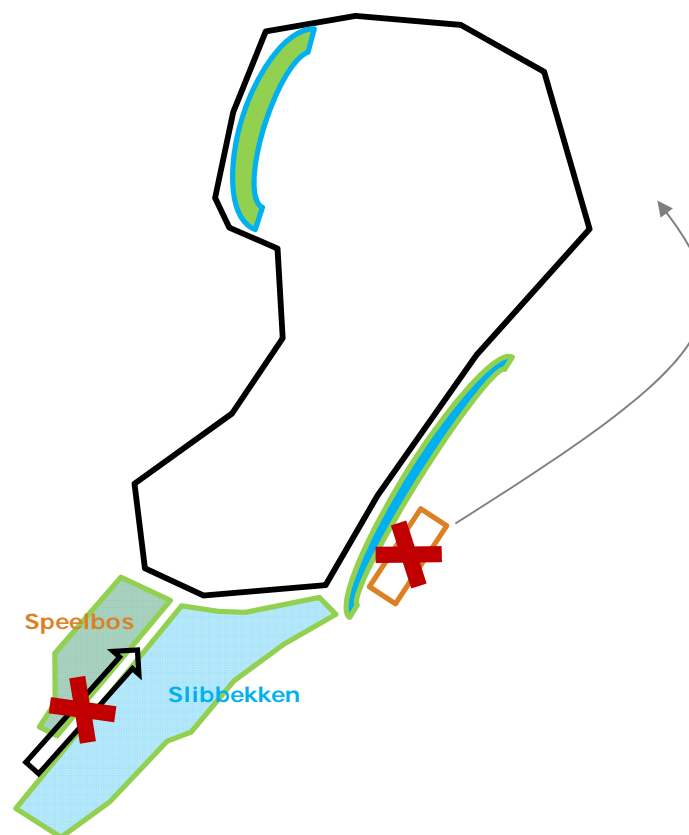
## 7.4 Zuiden en noordwesten luw gebied voor zachte recreatie en natuur

In het zuidelijk en noordwestelijk deel van de vijver wordt gemikt op het versterken van de natuurwaarden en het behouden en versterken van mogelijkheden voor zachte recreatie. Eerder dynamische vormen van recreatie, zoals avonturenparcours worden uit dit deel geweerd.

Voor het zuidelijke deel houdt onder meer het volgende in:

- Langs de Rattestaartbeek wordt de inrichting van een natuurwandelpad voorzien
- De aanwezige vaste touwenparcours in het veld langs de Rattestaartbeek worden op termijn verplaatst naar de noordelijke zone, zodra bij een herwaardering van de Rattestaartbeek hiervoor de nodige ruimte en infrastructuur aanwezig is
- Een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer via deze zijde voor recreanten wordt verhinderd
- De aanwezige slibbekkens worden bestendigd. Hierbij wordt voor het westelijk bekken een invulling en openstelling als speelbos verder uitgewerkt. Vaste infrastructuur in functie van sport en spel is bijgevolg hier niet toegelaten. Het oostelijk slibbekken behoudt zijn rol als slibbekken, waardoor een recreatieve functie hier haalbaar noch wenselijk is.

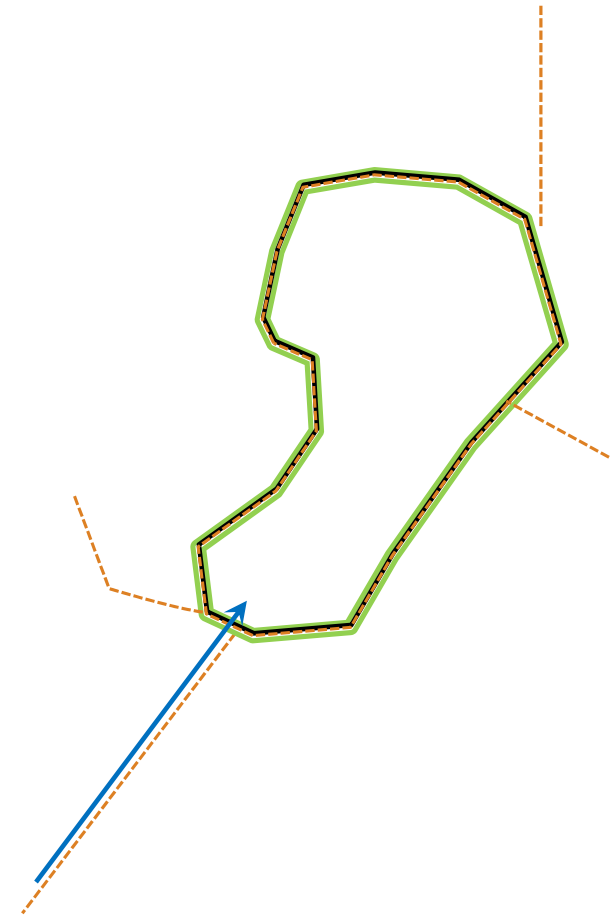
Voor het noordwestelijke deel is de aanduiding als luw gebied ingegeven vanuit de ecologische kwaliteiten van de aanwezige oevervegetatie. Deze moeten zich in de toekomst verder kunnen ontwikkelen. Ze moeten dus zoveel als mogelijk gevrijwaard blijven van ingrepen en wijzigingen op de oevers. (Dit geldt zowel voor de hengelsport als voor de actieve waterrecreatie). Het plaatsen van kleinschalige visserssteigers kan hiertoe bijdragen.



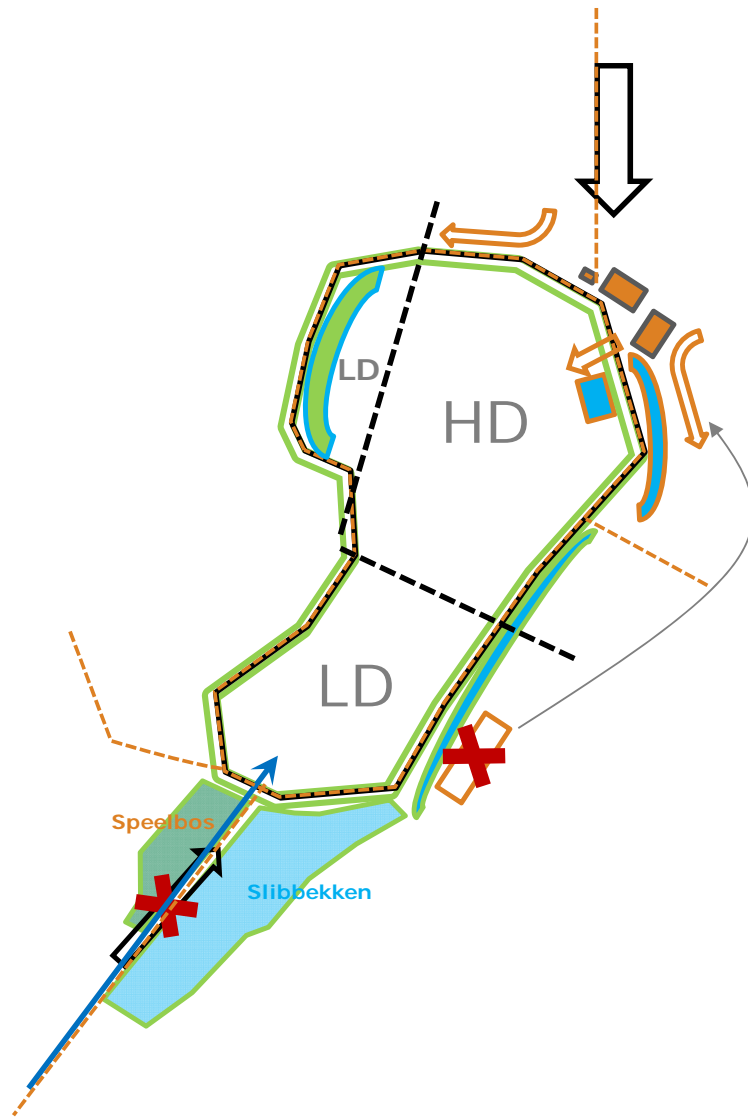
## 7.5 Overige elementen

Los van de noord-zuid opdeling worden in de visie nog volgende krachtlijnen vastgelegd en zijn bijgevolg voor het hele gebied van toepassing:

- Voor de Dijk rond de vijver worden de huidige natuurwaarden en beeldkwaliteit behouden en versterkt. Wandelen en fietsen op de dijken moeten steeds mogelijk blijven. Langs de westelijke zijde kunnen de beperkte technische ATF parcours behouden blijven, met respect voor de ecologische waarden.
- Het voorzien van een aantal kleine pontons/steigers in functie van de hengelsport is mogelijk, verspreid over de vijver. Belangrijke randvoorwaarden bij de keuze van locatie voor dergelijke steigers zijn: een minimale impact op waardevolle natuurelementen, in het bijzonder de water- en oevervegetatie en het vermijden conflicten met watersportactiviteiten (vb. t.a.v. kajakpoloterreinen).
- Bij toekomstige ontwikkelingen wordt de rol van Dikkebusvijver als belangrijke schakel in het omliggende toeristisch-recreatief netwerk steeds meegenomen. Toekomstige ontwikkelingen mogen geen afbreuk doen aan dit netwerk. Bijkomende mogelijke opportuniteiten zijn de bereikbaarheid van de voetbalterreinen Dikkebus voor medegebruik i.f.v. sportkampen of dagactiviteiten, het aanduiden van Dikkebusvijver als fietsinrijpunt, ...
- Er dient werk gemaakt te worden van erosiebestrijding bij de Grote Kemmelbeek om de instroom van slib in de Dikkebusvijver te beperken. Gekoppeld aan deze erosiebestrijding kan het voorzien van een zacht-recreatieve verbinding van Dikkebusvijver met de Kemmelberg als een belangrijke opportuniteit gezien worden om de plaats van Dikkebusvijver in het recreatief netwerk te verstevigen.



## 7.6 Synthesekaart



## 8 Verder verloop

Met deze visie alleen kunnen de vooropgestelde doelen niet worden bereikt. Hiervoor is het noodzakelijk enerzijds via een correcte bestemming een juridische basis te geven en anderzijds de visie te realiseren door concrete acties en afspraken.

Alle bebouwing- en verhardinginfrastructuur ligt op heden zonevreemd. Een herbestemming naar recreatie is bijgevolg noodzakelijk. Vanuit de lopende herziening van het PRS-WV ligt de planologische bevoegdheid voor het opmaken van een RUP in functie van de sportrecreatieve activiteiten bij de provincie. Een duidelijke zonering voor bebouwing en verharding (op lange termijn) op de noordelijke site is op heden onvoldoende duidelijk.

Om hiervoor meer input te krijgen wordt geopteerd om een ontwerp van inrichting voor deze zone te laten opmaken die als basis kan dienen voor een zonering in het RUP en voor het voorzien van toekomstige ontwikkelingen. De provincie schrijft hiervoor samen met stad Ieper een opdracht uit met als doel de programma-elementen uit de visie in een landschappelijk ontwerp uit te werken.

Eénmaal dit ontwerp is afgerond en bekrachtigd door provincie en gemeente kan werk gemaakt worden van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het realiseren van de gebiedsvisie zal voornamelijk moeten gebeuren door middel van concrete acties. Sommige van de acties vereisen dat het ruimtelijk uitvoeringsplan is goedgekeurd, terwijl andere acties niet afhankelijk zijn van een bestemmingswijziging. Een overzicht van de acties volgend op de goedkeuring van de gebiedsvisie wordt hieronder gegeven.

	Actie	Trekker	RUP nodig?	Timing
1	Opmaken inrichtingsplan noordelijke site (landschapsonwerp)	Provincie (RP)	nee	voorjaar 2013
2	Regelen bestemming Dikkebusvijver d.m.v. opmaak provinciaal RUP	Provincie (RP)		2013-2014
3	Herwaardenen noordelijk deel Rattestaartbeek	Provincie (waterlopen)	ja	
4	Ondersteunen realisatie avonturen-hindernissenparcours op noordelijke site (langs Rattestaartbeek)	Provincie (Sportdienst)	ja	

5	Afspraken over gebruik vijver en omliggende gronden stad, eigenaar(s) en gebruikers, d.m.v. gebruiksovereenkomst, politiereglement	Stad Ieper	nee	voorjaar 2013
6	Aanleggen van zestal vissersponton	Stad Ieper	nee	
7	Openstellen westelijk slibbekken als speelbos	Stad Ieper	nee	
8	Opmaken beheerplan (bomen - grasland - recreatieve infrastructuur) Dikkebusvijver	Stad Ieper	nee	
9	Evalueren afspraken over waterbeheer (o.m. peilbeheer) vijver	Provincie (waterlopen)	nee	
10	Haalbaarheid zwemvijver onderzoeken	Stad Ieper	nee	
11	Erosiebestrijding Grote Kemmelbeek	Provincie (waterlopen)	nee	
12	realiseren nieuw gebouw voor watersportverenigingen	stad Ieper	ja	LT

## 9 Bijlagen

### 9.1 Programma-elementen

Bij de opmaak van de gebiedsvisie werd rekening gehouden met het programma en de behoeften van stad Ieper (t.a.v. de sportverenigingen) en de nieuwe eigenaar van het Vijverhuis (t.a.v. avonturensportactiviteiten en aanverwante activiteiten). Een weergave van hun input wordt hier gegeven:

#### *9.1.1 Sportdienst stad Ieper*

##### **Huidige situatie**

Nu zijn er momenteel volgende grote gebruikers:

- Kajakclub De Paddel: 37 leden waarvan 20 Ieperlingen; regulier werking 2 x per week.
- Surf & Sail: geen reguliere clubwerking; enkel organisatie van private sportkampen en lessenreeksen; maximaal 250 cursisten op jaarbasis ( 25 per week tijdens vakantiemaanden); in 2011: 30,5 uren gereserveerd buiten de sportkampen; .
- Sporttrack: private sportactiviteiten; in 2011: 419,5 u. gereserveerd.
- Stedelijke sportdienst: publieke watersportkampen (5 weken) ; in 2011: 432 u.gereserveerd.
- Occasioneel is er nog verhuur aan scholen, jeugdbewegingen, wielclubs voor mountainbiketoertochten
- Daarnaast wordt Dikkebusvijver ook gebruikt door vissers. Hiervoor is er een automaat aanwezig op de dijk van Dikkebusvijver in de nabijheid van de Vaubantoren.

Volgende watersporten worden momenteel aangeboden:

- kajakpolo (Kajakclub De Paddel)
- windsurfen en zeilen (Surf & Sail)
- avonturensport op en rond de vijver.( touwenparcours, vlottenbouw,...) (Sporttrack)
- mountainbike

Volgende infrastructuur is momenteel aanwezig:

- Chalet De Paddel:  $10 \times 14 = 140 \text{ m}^2$
- Chalet berging boten:  $7 \times 20 = 140 \text{ m}^2$
- Chalet kleedkamers en douches:  $11 \times 19 = 210 \text{ m}^2$
- Garage De Paddel:  $10 \times 6 = 60 \text{ m}^2$

- Garage Surf & Sail: 6 x 6,5 = 39 m<sup>2</sup>

### **Prognose evolutie activiteiten**

Mogelijke tendensen:

- Sporttrack heeft plannen om ook zeilen, windsurf en kajak aan te bieden, naast meer avontuurlijke spelen en sporten (horizontale en verticale touwenparcours, ....)
- Volgende watersporten ontbreken nu nog: duiken, roeien (skiff e.a.) en kitesurfen. Het is echter weinig waarschijnlijk dat deze activiteiten zich zullen ontplooiën op de Dikkebusvijver omwille van de niet gunstige omstandigheden voor deze sporten.
- Gemotoriseerde watersporten (waterski, jetski,..) zijn omwille van de waterwinning uitgesloten.
- Er is een politieke interesse om een zwemvijver te maken

### **Prognose infrastructuur sportverenigingen**

De aanwezige sportieve activiteiten hebben nood aan volgende infrastructurale voorzieningen:

- Loods voor berging zeilboten, rek voor zeilen en kledij.
- Loods voor berging surfplanken, rek voor zeilen en kledij
- Loods voor berging kajaks en doelen kajakpolo
- Werkplaats voor herstellingen materiaal (boten en planken)
- Clublokaal voor kajakclub (nu in chalet)
- Kleedkamers, douches en sanitair voor sporters (gescheiden mannen en vrouwen)
- lokaal voor vergaderingen en theorielessen cursussen.
- Lokaal voor picknick/maaltijden tijdens sportkampen en clubactiviteiten.
- Technisch lokaal+ berging schoonmaakmateriaal.
- Afspuitzone (in gepolierde beton)
- Open grasveld om zeilen te drogen.
- Ponton voor zeilen en surfen
- Ponton voor permanente terreinen kajakpolo ( momenteel 1 maar vermoedelijke nood aan minstens 2 permanente terreinen)

Uiteraard met aandacht voor de toegankelijkheid door gehandicapten. Ook moet er bij een eventuele nieuwe inplanting van de gebouwen, rekening gehouden worden met een slipway om boten e.a. vanuit de loods naar de vijver te brengen.

Op heden is er vraag van de surf- en zeilclub naar meer loodsen voor hun materiaal. (minstens verdubbeling = 100m<sup>2</sup> extra)

Totale huidige oppervlakte gebouwen: 590 m<sup>2</sup> overdekte ruimte. De ambitie van stad Ieper is om als er investeringen komen deze te bundelen in één gebouw. Er mag een oppervlakte van 1000 m<sup>2</sup> vooropgesteld worden voor de situatie Ieper. (Ter vergelijking: de nieuwe loods aan de Gavers is een zeer ruim gebouw met een oppervlakte van 80 m x 19 m met twee verdiepingen)

Daarnaast is er ook ruimte nodig in open lucht voor onderhoud van materiaal. Hiervoor wordt de vergelijking met de Gavers gemaakt. Daar hebben ze een verharde afspruitzone in beton in openlucht van 7,5 m x 19,5 m. De nood aan een gelijkaardige oppervlakte mag aangenomen worden voor WSC Dikkebusvijver.

De huidige graszone in WSC Dikkebusvijver is zo'n 30 m x 20 m en polyvalent in gebruik. (drogen zeilen en boten, speelzone tijdens sportkampen, barbecue,...) Dit wordt ook best zo behouden en voorzien in toekomstig programma.

De pontons in de vijver om de boten en surfers te laten aanmeren, zijn nu 2,5 m breedte op 5 m lengte (slipway om de boten in het water te laten) en 20 m x 2 m voor het aanmeren en aftuigen zelf. De slipway mag wel breder gemaakt worden om meerdere boten gelijktijdig uit het water te halen. (vraag van de zeil/surfclub tot 5 m breedte)

Parking: voorzien voor de dagelijkse werking van het WSC in een 10-tal plaatsen, met de mogelijkheid van een busparking voor groepen (draaicirkel?). Bij het jaarlijks tornooi half augustus volstaat dit natuurlijk niet. Daarvoor dienen er tijdelijke oplossingen mogelijk te worden gemaakt. Permanente infrastructuur voor eenmalige evenementen is niet wenselijk.

### **Overige programma-elementen**

Indien zou beslist worden om een zwemvijver te realiseren op het water van Dikkebusvijver moet er specifieke infrastructuur voorzien worden zoals sanitair voor publiek, individuele kleedkamers en douchefaciliteiten, strand, redderslokaal met EHBO e.a.

Op heden ontbreekt er specifieke infrastructuur voor vissers. Vanuit de visserij is er vraag naar een zestal kleinschalige pontons aan de rand van de vijver (navraag bij VVHV)



### 9.1.2 Eigenaar Vijverhuis/organisatie sportactiviteiten

De nieuwe eigenaar en uitbater van het Vijverhuis werd betrokken tijdens de opmaak van de visie. Enerzijds werd er een gesprek georganiseerd over de visie en de wensen van de eigenaar. Anderzijds hebben de eigenaar en organisator van sport- en avonturenactiviteiten ook schriftelijk hun toekomstperspectieven doorgegeven. Hieronder wordt een beknopt verslag weergegeven van het gesprek met de eigenaar van het Vijverhuis.

#### Verslag overleg eigenaar Dikkebusvijver

- Wie ?
  - o <http://www.dikkebusvijver.be/>
  - o L'Espinet – 2300 ha project
- Scenario's ruimtelijke plannen :
  - o Huidig gewestplan weinig mogelijkheden
  - o Zonevreemde maar vergunde gebouwen/constructies zoneeigen maken door de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geeft geen bijkomende mogelijkheden door bepalingen GRS Ieper
  - o Door selectie van de site als toeristisch-recreatief knooppunt in de wijziging van het provinciaal structuurplan zijn er ontwikkelingsmogelijkheden.
  - o Provincie wil hieraan werken, in samenspraak met Vlaanderendat werkt aan een plan voor het buitengebied nl. gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan afbakening agrarisch en natuurlijke structuur – Ieperboog Zuid
- De provincie wil samenwerken met de stad Ieper aan een ruimtelijke visie :
  - o Omwille van het onderbenutte recreatieve belang van de site
  - o De ambitie van de sportdienst om te werken aan een netwerk van ankerplaatsen “natuur”sporten.
  - o De provincie werkt voorwaardescheppend, de verantwoordelijkheid voor de uitbouw en beheer ligt bij de stad
- Aangehaalde knelpunten :
  - o Container VWM staat op zijn eigendom. Dit is juridisch niet geregeld.
  - o Vaubantoren : de sluisconstructie onder de toren is bij hoogwater fragiel. Geregeld moet het versterkt worden met zandzakjes. Via de acte is de verantwoordelijkheid aan de stad toegewezen.
  - o De vissers hebben een te ver aanspreekpunt, kunnen lokaal niet terecht. Ticketmachine doet het niet steeds.
- De huidige eigenaars werkt nu een investeringsplan korte termijn af, eveneens in functie van opvang groepen WO I :
  - o Vaubantoren wordt ingericht als vergaderzaal.
  - o De parking wordt geasfalteerd.

- Hij onderzoekt de mogelijkheid om de bestaande chalets achter het vijverhuis om te bouwen tot een polyvalente zaal, vooral belangrijk in functie van onthaal groepen bij regenweer. Hoogte 12 m
- Hij is in gesprek met de clubs, maakt afspraken.
- Het vijverhuis heeft volgens westtoer potenties als fietsinrijpunt – fietsvriendelijke horeca
- Vakantiehuis is ingericht : <http://www.sporttrack.be/> ---) gekoppeld aan bewoning. De vraag rijst om dit mogelijk te maken als losstaande vakantiewoning (zonder effectieve bewoning).
- Gemaakte beloften bij aankoop :
  - Verlichting op het pad rond de vijver
  - Alleenrecht speelbos
  - Aanspreekpunt/coördinatie vissers
- Discussiepunten tov gepresenteerde visie :
  - Twijfel of de lokalisatie dichtbij het vijverhuis van het touwenparkour een goeie zaak is. Huidige lokalisatie is nu in orde (afpraak/betaling eigenaar – veiligheid) en past in een “avonturen”parkour die de groepen spreidt. Het is voor hem bespreekbaar om voorwaarde dat het alternatief voldoende ruimte biedt, aantrekkelijk en natuurlijk zijn. Essentieel zijn de hoge bomen.

## 9.2 Foto's



Vijverbeek of dikkebusbeek



vijverbeek of dikkebusbeek



achterzijde vijverhuis



barakken De Paddel en Surf and Sail



barakken De paddel en Surf and Sail



barakken De paddel en Surf and Sail



Rattestaartbeek thv barakken





start hindernissenparcours



hindernissenparcours



hindernissenparcours



hindernissenparcours in veld boer



Vijverhuis



vijverhuis en Vaubantoren



Vaubantoren





parking



parking



parking - waterzuivering



parking



sportinfrastructuur



sportinfrastructuur



helling om dijk te bereiken





inkokering Rattestaartbeek



Rattestaartbeek



wandel- en fietspad oostelijke zijde



zicht zuidoost



recreatieve bewegwijzering



hengelen





slibbekkens - slingertouw over beek met erosie



Hallebaststraat - stuw en schof Grote Kesselbeek



Grote Kesselbeek



Rattestaartbeek



westelijke zijde



instroomgebied beek

