



# DE INUNDATIE VAN BAILLEUL STRATEGISCH STADSDEEL IN IEPER

CONCEPTBEGELEIDING STADSVERNIEUWINGSPROJECT

INFOMARKT 22 MAART 2023

**BU  
UR**  
Part of Swecc

**REEVISORY**  
ENHANCING STRATEGIC BUSINESS DECISION

**RASSCHAERT**  
ADVOCATEN



# DE INUNDATIE VAN BAILLEUL STRATEGISCH STADSPROJECT IEPER

**1. 'STRATEGISCHE SPIE'?**

**2. VOORAFGAAND: WORKSHOPWEEK**

**3. VIER KRACHTLIJNEN**

**4. ONTWERPEND ONDERZOEK**

**5. TOETSING FINANCIËLE HAALBAARHEID**

**6. IMPLEMENTATIE**

# SITUERING



1



2



3



4



5



6



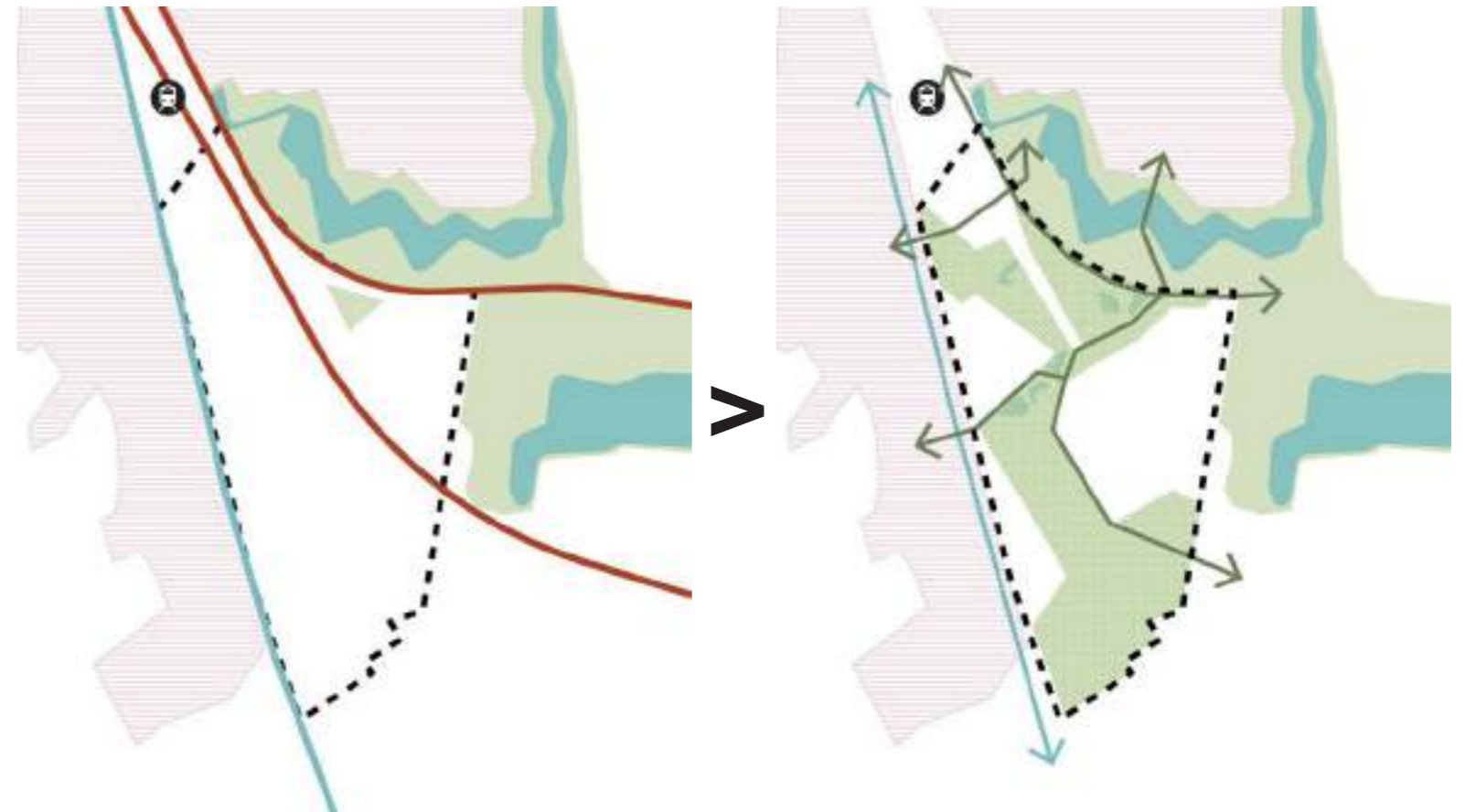
# INSTEELK: STRATEGISCHE SPIE ALS VERBINDEND STADSDEEL

*'Strategische Spie'. Een naam vol belofte.*

- *Vandaag niemandsland. Doorsneden door infrastructuur.*
- *leper: stad van binnen en buiten. Met de vesten als historische breuklijn.*
- *+ het spoor, het kanaal en de invalsweg > mentale afstand nog groter!*

*Maar verdedigen hoeft niet langer. Openen en verbinden des te meer.*

- ***Van versneden naar verbindend landschap...***
- *Meer ruimte voor de leperling. Voor ontmoeting. Voor groen. En voor water > historische onderlaag*
- *Plaats voor nieuwe woningen, maakbedrijvigheid, groen,...*
- *Stadsdeel met eigen identiteit*



# DE INUNDATIE VAN BAILLEUL STRATEGISCH STADSPROJECT IEPER

1. 'STRATEGISCHE SPIE'?

2. VOORAFGAAND: WORKSHOPWEEK

3. VIER KRACHTLIJNEN

4. ONTWERPEND ONDERZOEK

5. TOETSING FINANCIËLE HAALBAARHEID

6. IMPLEMENTATIE

# WORKSHOPWEEK OKT. 2021



### 3 SCENARIO'S



*scenario 1 VOORBIJ DE VESTE*



*scenario 2 ROND DE VESTE*



*scenario 3 UTERSTE VESTE*



# DE INUNDATIE VAN BAILLEUL STRATEGISCH STADSPROJECT IEPER

1. 'STRATEGISCHE SPIE'?

2. VOORAFGAAND: WORKSHOPWEEK

**3. VIER KRACHTLIJNEN**

4. ONTWERPEND ONDERZOEK

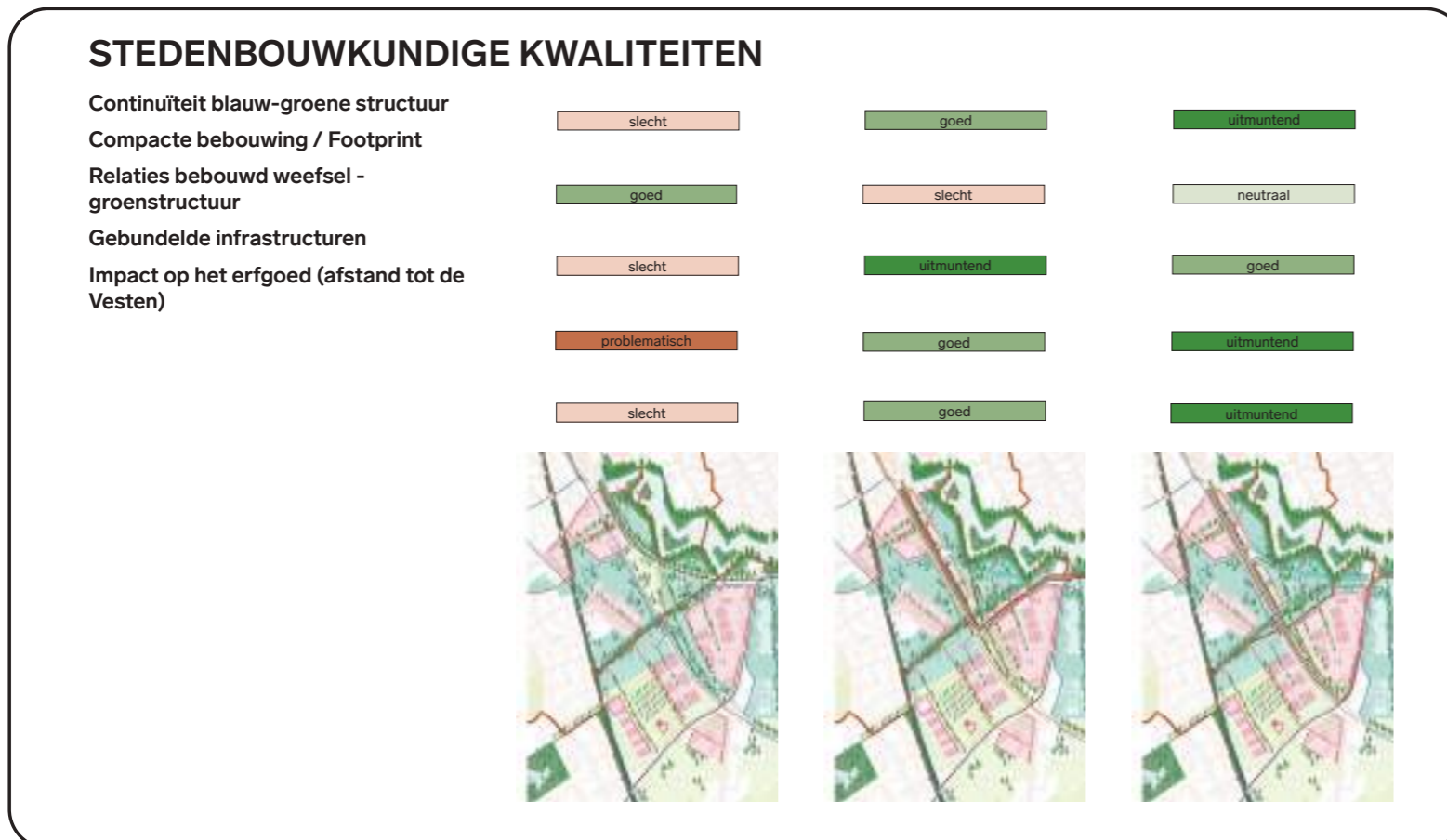
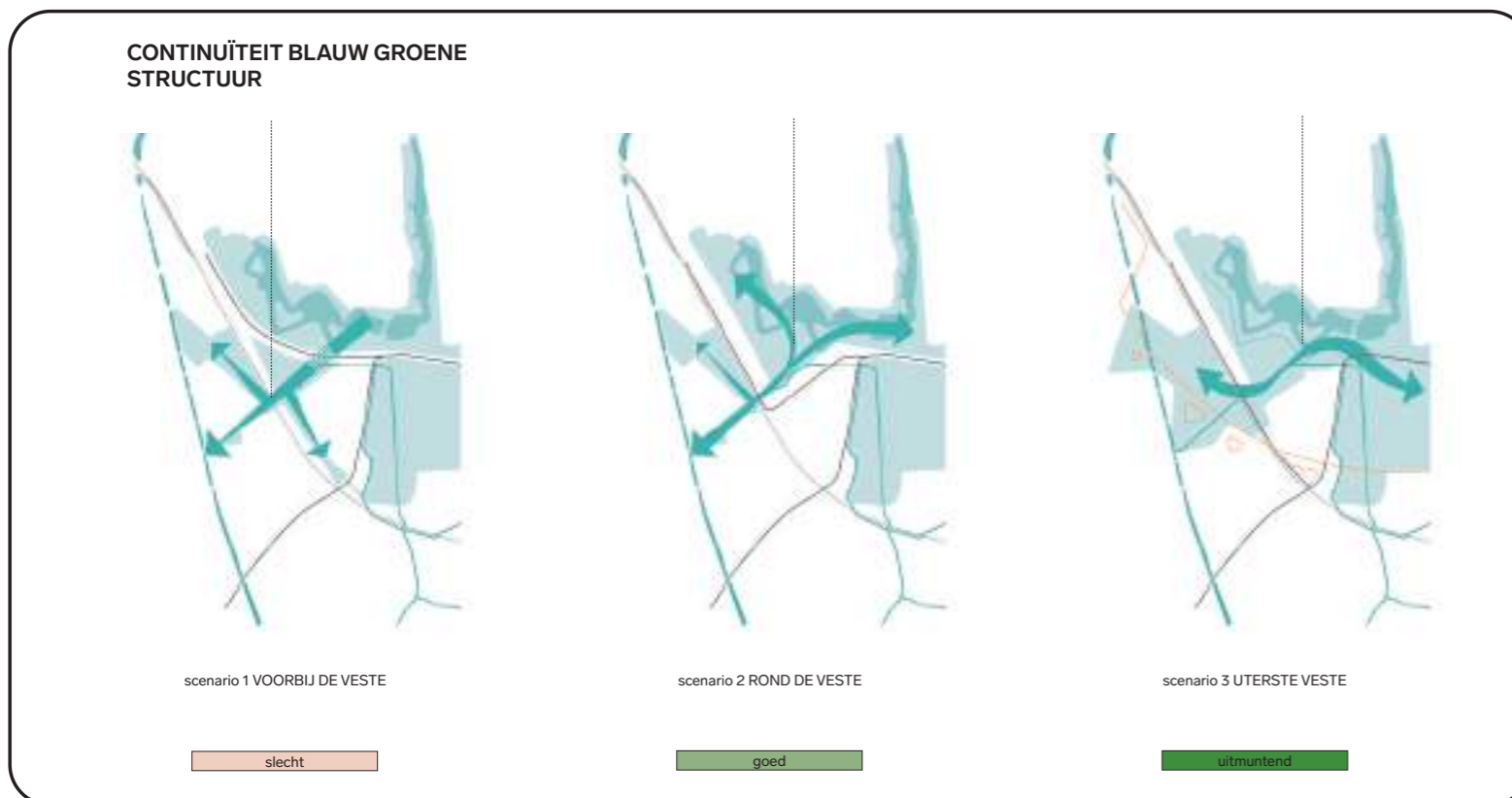
5. TOETSING FINANCIËLE HAALBAARHEID

6. ACTIEPLAN



# STAP 1: EVALUATIE SCENARIO'S

>> GEEN UNIEK VOORKEURS-SCENARIO, WEL 'BEST OF ALL'



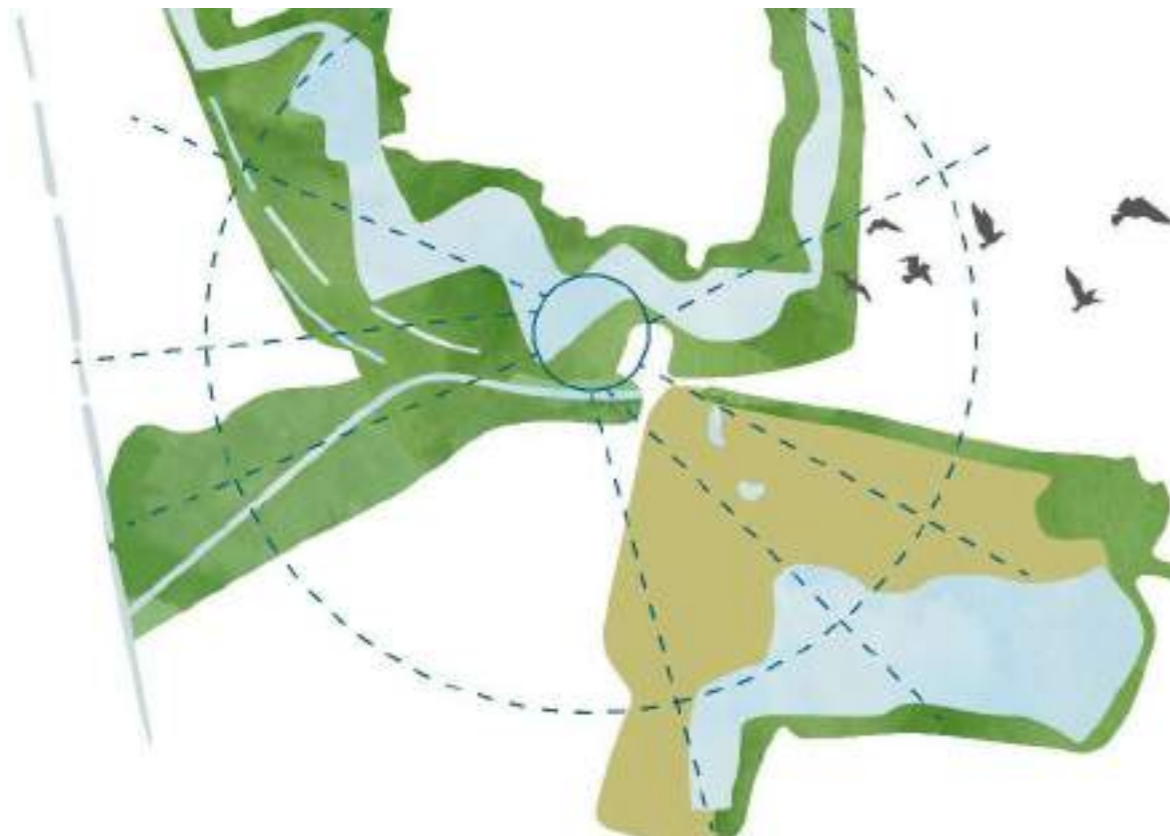
Financiële haalbaarheid	1	1,0	2,0	1,0
Stedenbouwkundige kwaliteit	1	-0,8	0,8	1,4
Faseerbaarheid	1	1,3	-0,1	-1,1
Water/ecologie/grondverzet	1	0,50	1,00	1,00
Mobiliteit	1	-0,2	-0,2	-0,5
Juridische haalbaarheid	1	0,0	0,0	0,0

# VIER KRACHTLIJNEN

## 1. 'INUNDATIEPARK BAILLEUL' ALS SPONS VOOR IEPER (ZUID)

*We maken ruimte voor water.*

- *Systeem Verdronken Weide / IJzerwegbeek / Kanaal Ieper-Komen ontlast*
- *Waterbuffering en vertraagde afvoer op piekmomenten*



## 2. INFRASTRUCTUURKNOPEN ALS STADSPOORTEN: DE 'RIJSELPOORT' EN 'TEMPELPOORT' IN ERE HERSTELD

*De stad binnenkomen is meer dan er snel geraken.*

- *Ontsluiting via vroegere stadspoorten*
- *Veilige, vlotte kruispunten met ruimtelijke kwaliteit en beleving*



3.

### EEN RUIMER VESTENPARK ALS VERBINDENDE FIGUUR VOOR IEPER INTRA EN EXTRA MUROS

*Het nieuwe Inundatiepark sluit aan op het bestaande Vestenpark.*

- Dé verbindende figuur tussen de stadsdelen binnen en buiten de vesten
- Een nieuw landschapspark voor de stad!
- Ontwikkelingen als compacte lobben aan de rand



4.

### WOONONTWIKKELING ALS KATALYSATOR VOOR EEN HAALBAAR PROJECT MET MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE

*Gronden worden gevaloriseerd worden i.f.v. maatschappelijk belang.*

- De woonontwikkeling maakt publieke investeringen mogelijk
- Meer groen, duurzame mobiliteit, klimaatbestendige waterhuishouding,...
- Een mix aan doelgroepen staat voorop, incl. sociale huisvesting.



# DE INUNDATIE VAN BAILLEUL STRATEGISCH STADSPROJECT IEPER

1. 'STRATEGISCHE SPIE'?

2. VOORAFGAAND: WORKSHOPWEEK

3. VIER KRACHTLIJNEN

4. ONTWERPEND ONDERZOEK

5. TOETSING FINANCIËLE HAALBAARHEID

6. IMPLEMENTATIE

# OVERZICHTSBEELD



# MET DE BESTAANDE GROENELEMENTEN ALS BASIS...

1 Triangel



4 Verdronken weide



2 Vestenstructuur



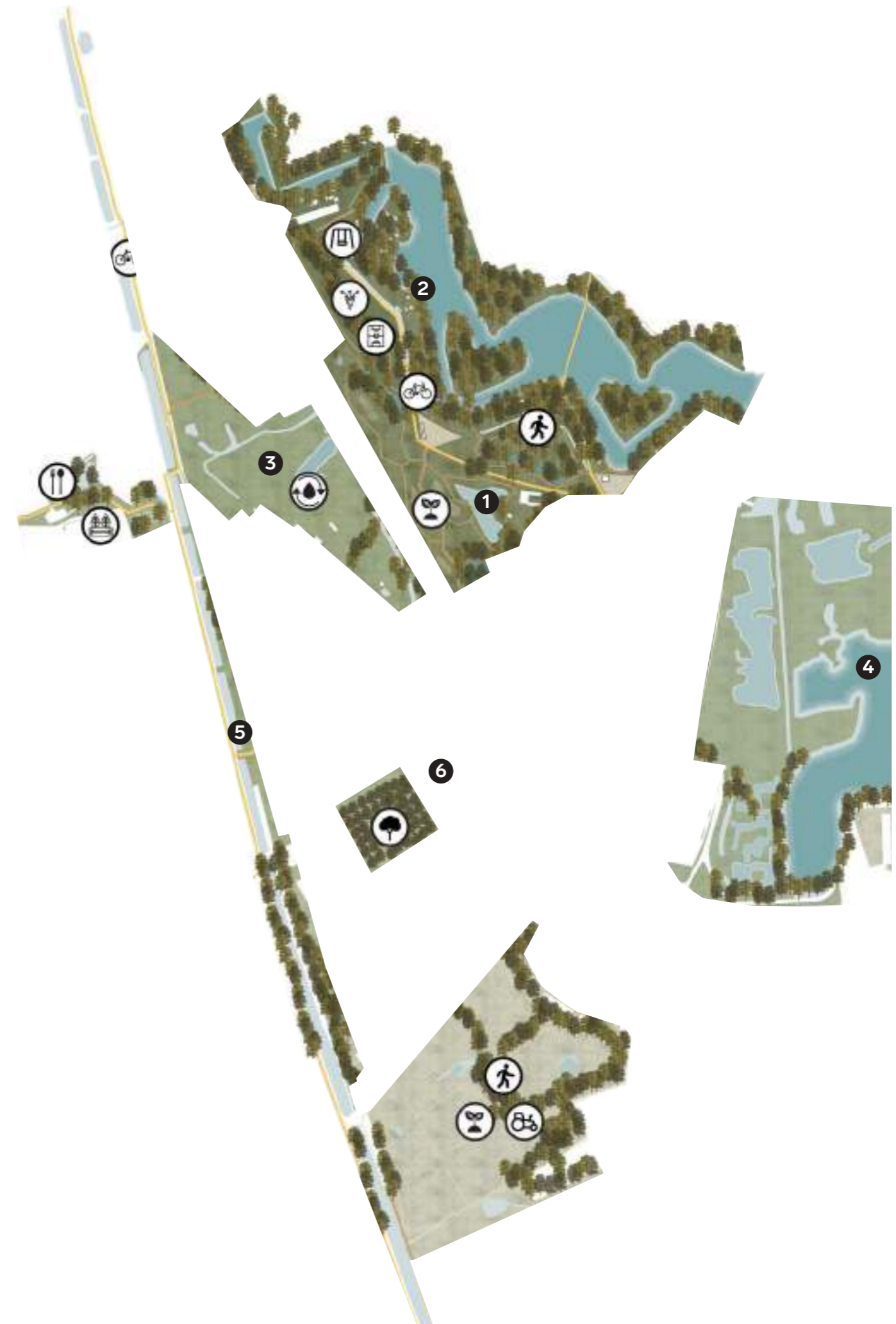
5 Kanaal leper Komen



3 Landschap Hommelhofstraat



6 Boomgaard



# ...NAAR EEN AANEENGESLOTEN EN TOEGANKELIJKE GROENSTRUCTUUR



1 Trappen langs water



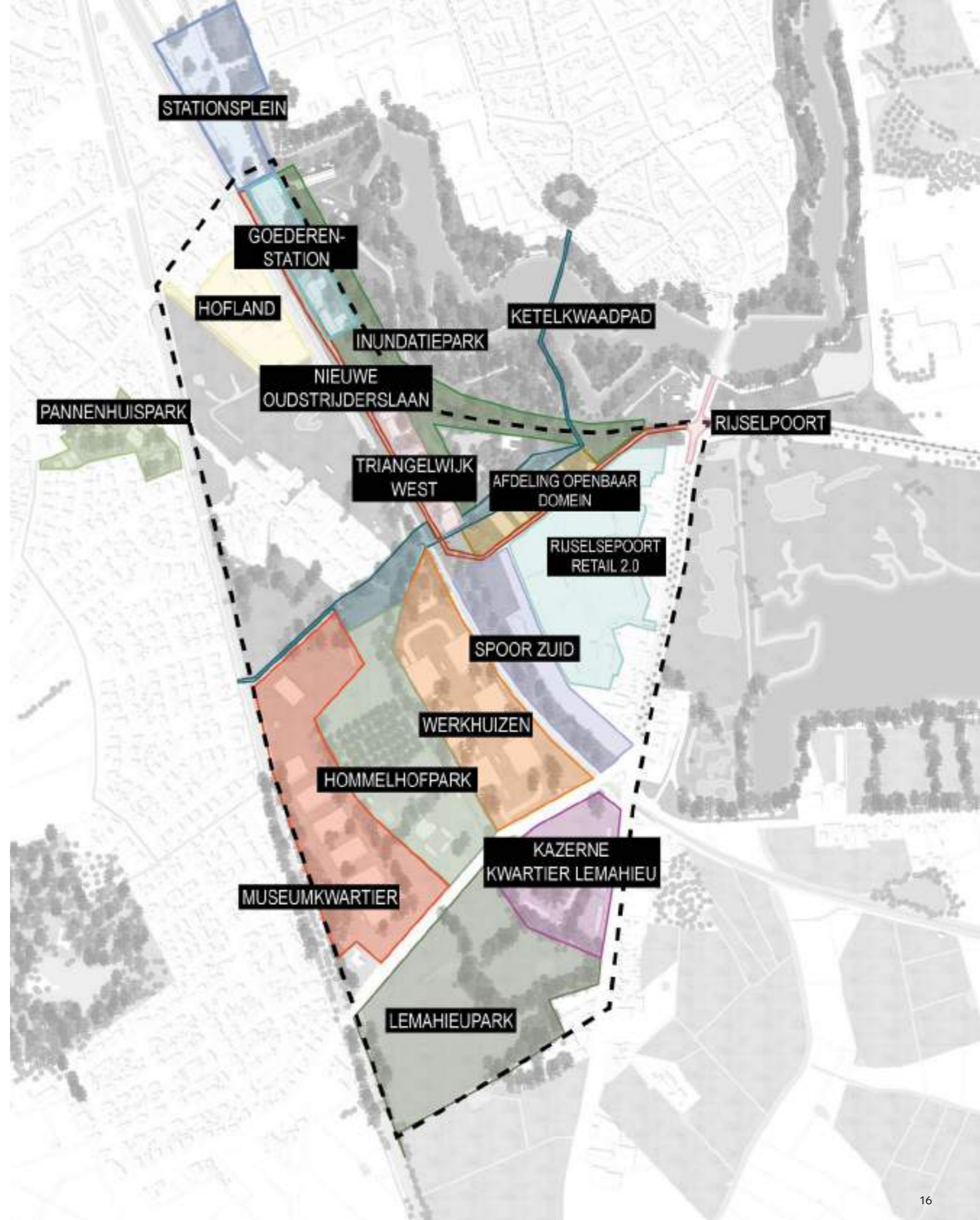
2 Waterbuffering



# UITWERKING DEELGEBIEDEN

## *Gelaagd project:*

- *Wonenclaves*
- *Werkclusters*
- *Infrastructuur*
- *Groenruimtes*
- *Andere functies*





# OUDSTRIJDESLAAN VANDAAG



## 1 Overbreedte

- verharde oppervlakte van 23-26m



## 2 Geen riolering

# AFWEGING HUIDIGE LIGGING VS. LANGS SPOOR



Herinrichting Oudstrijderslaan op huidige locatie



Herpositionering Oudstrijderslaan langs het spoor

## Nadelen

- Geen doorgaand verkeer tijdens herinrichting
- Nieuwe woningen infrastructuur (spoor en weg)
- Grondverwerving / afspraken met AWW vereist om de woonvelden te bereiken
- Status quo voor het vestenpark

## Vs. voordelen

- (iets) lagere kostprijs

## Voordelen

- Doorgaand verkeer tijdens werf blijft gegarandeerd
- Uitbreiding vestenpark mogelijk
- De geluid- en stofemissies dalen in vestenpark
- Een vrijliggend fietspad in het park
- Nieuwe woningen geven uit op het vestenpark

## Vs. nadelen

- Langer tracé: 1200m i.p.v. 950m
- 'Omrijfactor' De Lijn

# DE NIEUWE OUDSTRIJDERSSLAAN

*Een Oudstrijders-'laan' die naam waardig, begeleid door bomenrijen.*

- Versmald profiel
- Nieuwe positie (dichter bij spoor)
- Plaats voor uitbreiding historische Vestengordel

## Programma

- profiel met 2x1 rijvakken, extra voorsorteerstroken aan kruispunten of in functie van doorstroming De Lijn
- Basisprofiel: 6 meter rijweg - 4 meter groenzone - 3 meter fietspad



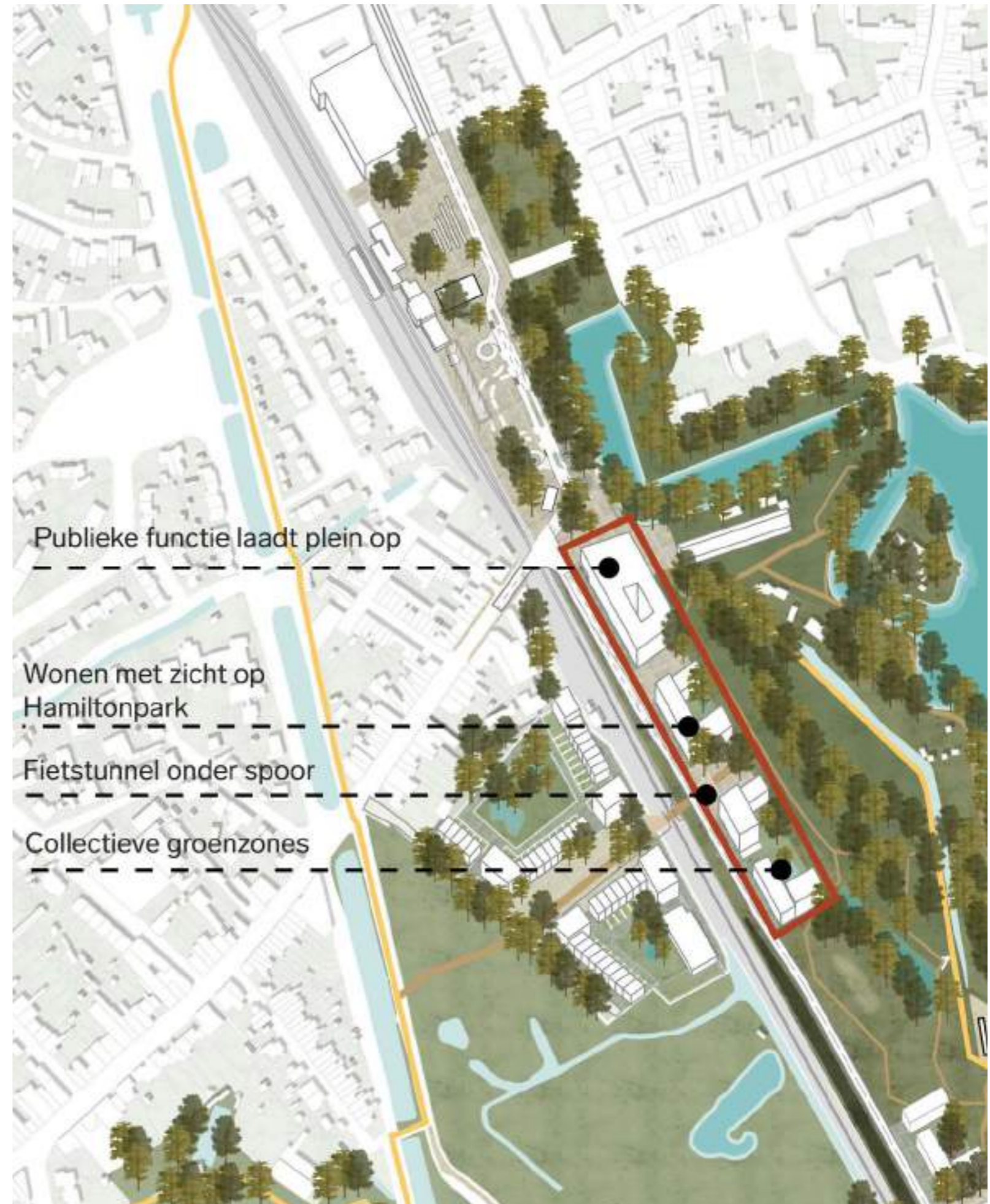
# HET GOEDERENSTATION

*Het publiek gebouw vormt de aanzet van een strip stedelijke woongebouwen.*

- Levendigheid aan vestingswal > entree naar binnenstad
- Strip met stedelijke woongebouwen
- Wonen in het groen, midden in de stad

## Programma

- 140 woonunits (120 meergezinswoningen, 20 grondgebonden woningen)
- 7500 m<sup>2</sup> publieke voorzieningen
- 1500 m<sup>2</sup> kantoren
- 210 ondergrondse parkeerplaatsen
- Ontsluiting gemotoriseerd verkeer kant spoor, langzaam verkeer kant vesten
- Volumetrie: 4 bouwlagen aan kant vesten, maximale hoogte 6 bouwlagen kant spoor (i.f.v. zichten vanaf vesten)
- Mogelijkheid doorsteek onder spoor vrijwaren
- Mix aandeel sociale huisvesting te bepalen i.s.m. woonmaatschappij Ons Onderdak



# HET STATIONSPLEIN

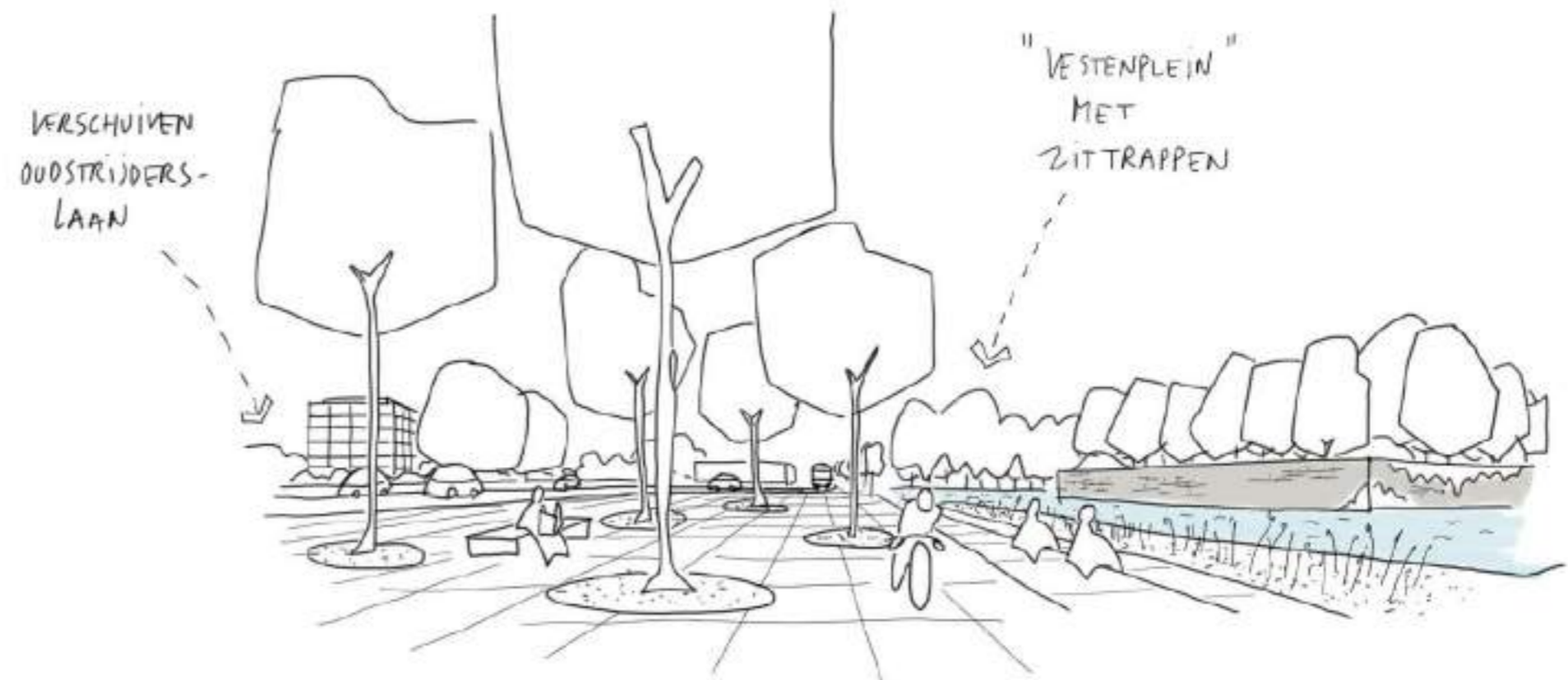
*Laat dit opnieuw een ontvangstruimte worden, een toegang tot de stad.*

- Historische locatie Tempelpoort wordt nieuw plein aan het station



## Programma

- Nieuwe aansluiting Oudstrijderslaan – Dikkebusseweg
- Ruimte voor groen- en verblijfsruimte aan het water van de vesten t.h.v. Boterplas
- Fietsenstallingen en verhuur deelfietsen
- Integratie bestaande waardevolle bomen (notelaars)
- Ondergronds parkeren: capaciteit 94 PP per bouwlaag



# HET INUNDATIEPARK

## *Asfalt maakt ruimte voor groen.*

- Creeëren gezonde omgeving
- Ruimte voor beleving, stilteplekken en water



## Programma

- Uitbreiding publieke parkruimte (5 ha) aansluitend op groenstructuur vesten
- Concrete invulling en programmatie te bepalen bij verdere uitwerking
- Triangel wordt geïntegreerd in groter geheel + toegankelijk gemaakt Fietssnelweg 1400 lm
- Mogelijk verhuis Dierenasiel

- 1 Extensief onderhoud
- 2 Hoge ecologische waarde
- 3 Ruimte voor water (evocatie historiek)



# DE TRIANGELWIJK WEST

## *Wonen in de natuur, midden in de stad.*

- Triangel: vol biodiversiteit, vol natuur
- Adressen aan nieuwe Oudstrijderslaan, uitzicht over Inundatiepark
- Vlotte fiets- en wandelverbindingen naar historisch stadscentrum



### Programma

- 160 woonunits (70 grondgebonden woningen, 90 appartementen)
- Collectieve groenzones
- Waterbuffering op eigen terrein
- Mix aandeel sociale huisvesting te bepalen i.s.m. woonmaatschappij Ons Onderdak





# HET KETELKWAADPAD

*Een nieuwe fietsverbinding rijgt de twee stadsdelen aan elkaar.*

- Route door het groen en langs het water
- Meer ruimte voor IJzerwegbeek
- Ruimte voor fietser onder het spoor en Oudstrijderslaan

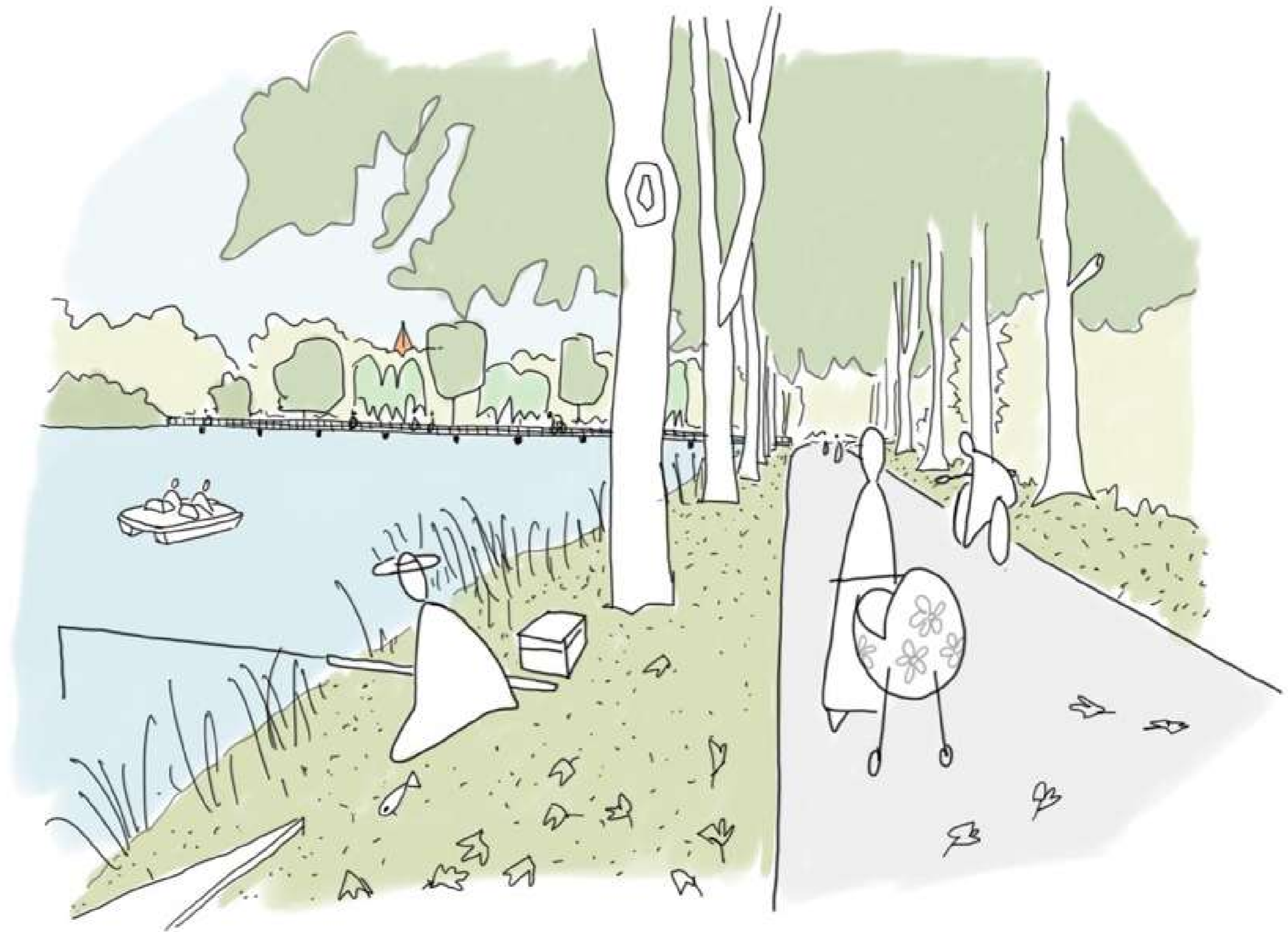
## Programma

- Fietsas 3 à 4 meter breed, lengte 1150 m
- Spoortunnel van 15 meter breed garandeert onbelemmerde doorstroom van de IJzerwegbeek en een veilige fietsroute
- 10.000 m<sup>2</sup> waterbuffering
- Fietsbrug over de vesten: 160 lm





Nieuwe spoortunnel (15m breed)



**Nieuwe fietsbrug over Vesten**

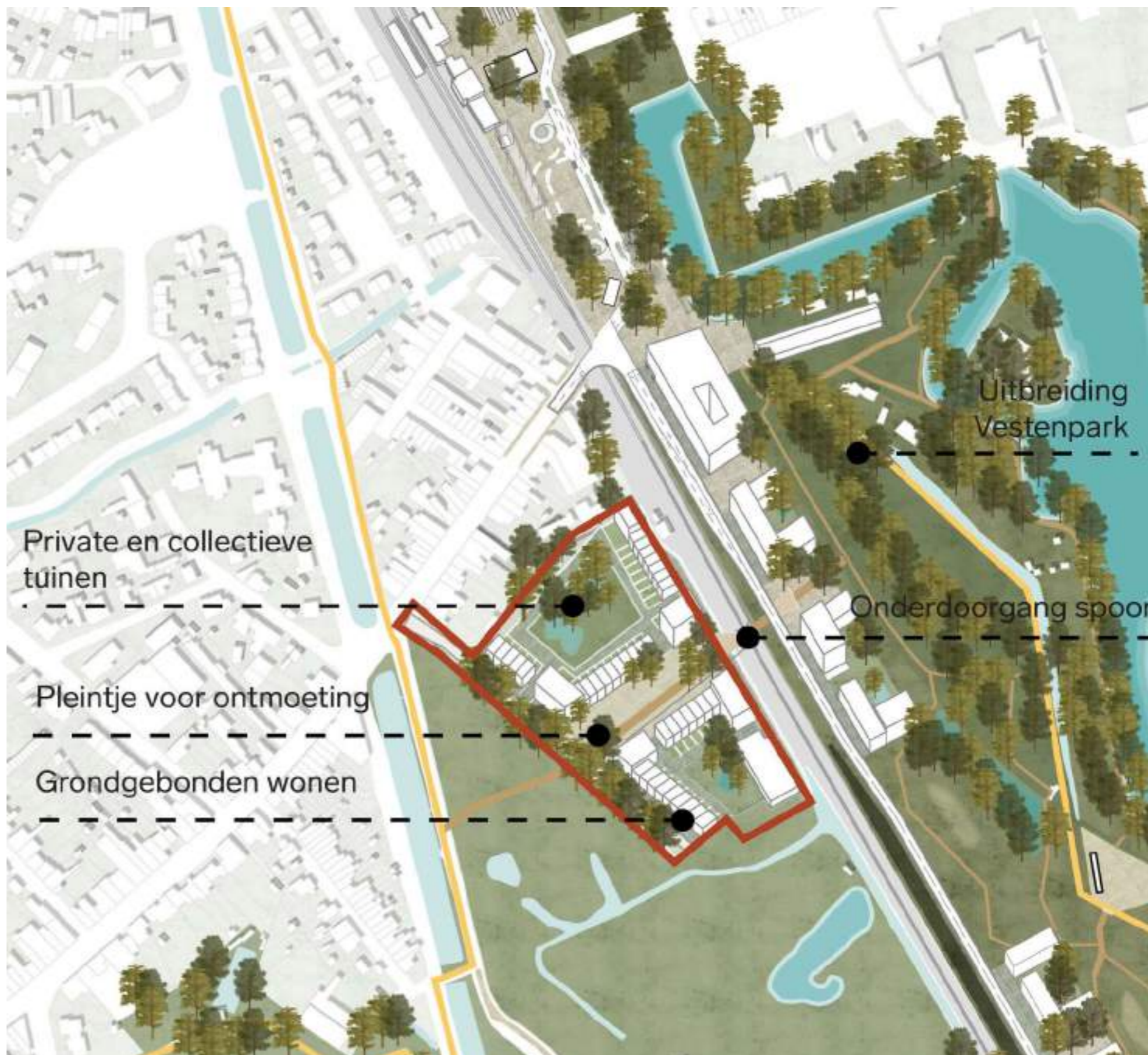
# HOFLAND

*Zo centraal in de stad, nabij het station. Ideaal voor gezinnen en voor ouderen.*

- Wonen rond collectieve binnentuinen

## Programma

- 132 woonunits (55 grondgebonden woningen, 77 appartementen)
- Afwerken bestaande woningen tot bouwblok
- Nieuwe ontsluitingsas vanaf Dikkebusseweg
- Onderdoogang spoor Bijlanderpad – site Goederenstation / Inundatiepark minimum 5 m breed
- Integratie bestaand callcenter in stedenbouwkundig plan
- Mix aandeel sociale huisvesting te bepalen i.s.m. woonmaatschappij Ons Onderdak



# HET PANNENHUISPARK

*De historische onderlegger wordt opnieuw leesbaar in een publieke parkruimte.*

- Natte gronden
- Plaats van 2e vestingsgordel > evocatie als waterstructuur / zitrand
- Ontmoetingsplek voor de buurt



## Programma

- Buurtpark 1,7 ha
- 600 m<sup>2</sup> waterbuffering, 1000 m<sup>2</sup> moestuinen
- Veilige fietsdoorsteek
- Buurtondersteunende functies: moestuinen bij de serre, rustplekken in het park, ontmoetingshoeve voor jongeren,... (louter indicatief)



Overstromingsgevoelig gebied



1856

## AFDELING OPENBAAR DOMEIN (TRIANGELWIJK ZUID)

*Gereserveerd voor wonen, maar niet voor nu meteen.*

- Ruimte voor water langs IJzerwegbeek
- Project op lange termijn, bij behoefte aan extra woningen
- Voorkant naar Vestenpark



### Programma

- Optioneel op lange termijn te ontwikkelen:  
135 woonunits (30 grondgebonden, 105 appartementen)

## SPOOR ZUID

*Alle magazijnen geclusterd op een lijn. Wat stapelbaar is, wordt gestapeld.*

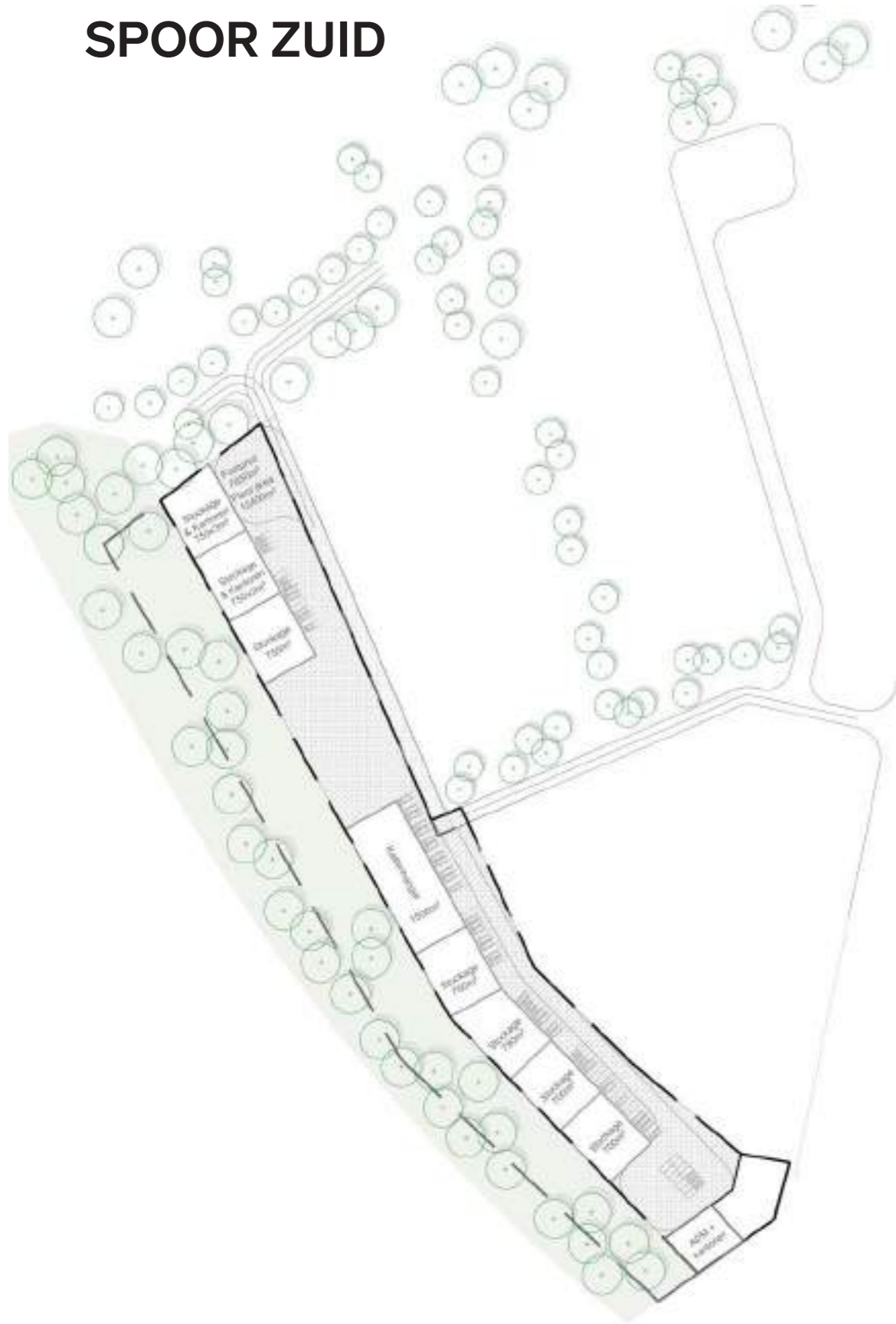
- Op langere termijn verhuis Afdeling Openbaar Domein
- Magazijnen geclusterd op een lijn
- Groenbuffer langs het spoor verder versterken (kan reeds gerealiseerd worden)



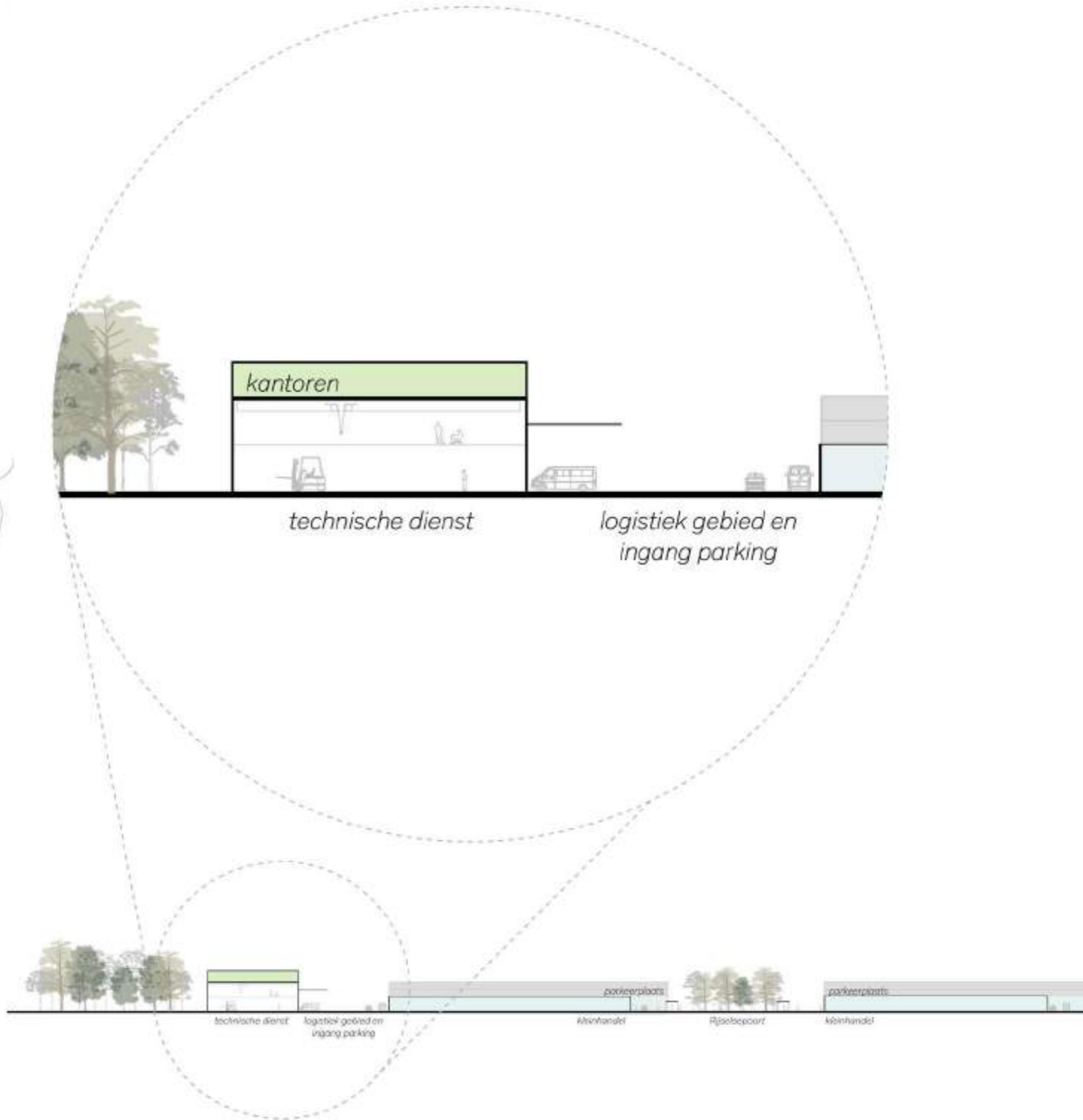
### Programma

- Nieuwe loodsen 12.500 m<sup>2</sup> (3.000 m<sup>2</sup> kantoren, 8.000 m<sup>2</sup> opslag, 1.500 m<sup>2</sup> kattenhangar)
- Nieuwe ontsluitingsas (375 lm)

# SPOOR ZUID



**Stapelen nieuwe loodsen i.f.v. duurzaam ruimtegebruik**





# HET MUSEUMKWARTIER

*De loodsen langs het kanaal worden omgebouwd tot museaal depot van het War Heritage Institute.*

- Rollend materieel uit de Koude Oorlog
- Nieuwe attractor voor leper



## Programma

- Inkomgebouw met reca (2.000 m<sup>2</sup>), inrichting speeltuin
- Museumgebouwen (4.000 m<sup>2</sup>)
- Museumdepot – werkplekken (5.500 m<sup>2</sup>)

# DE WERKHUIZEN

## *Plaats voor makers en stedelijke productie*

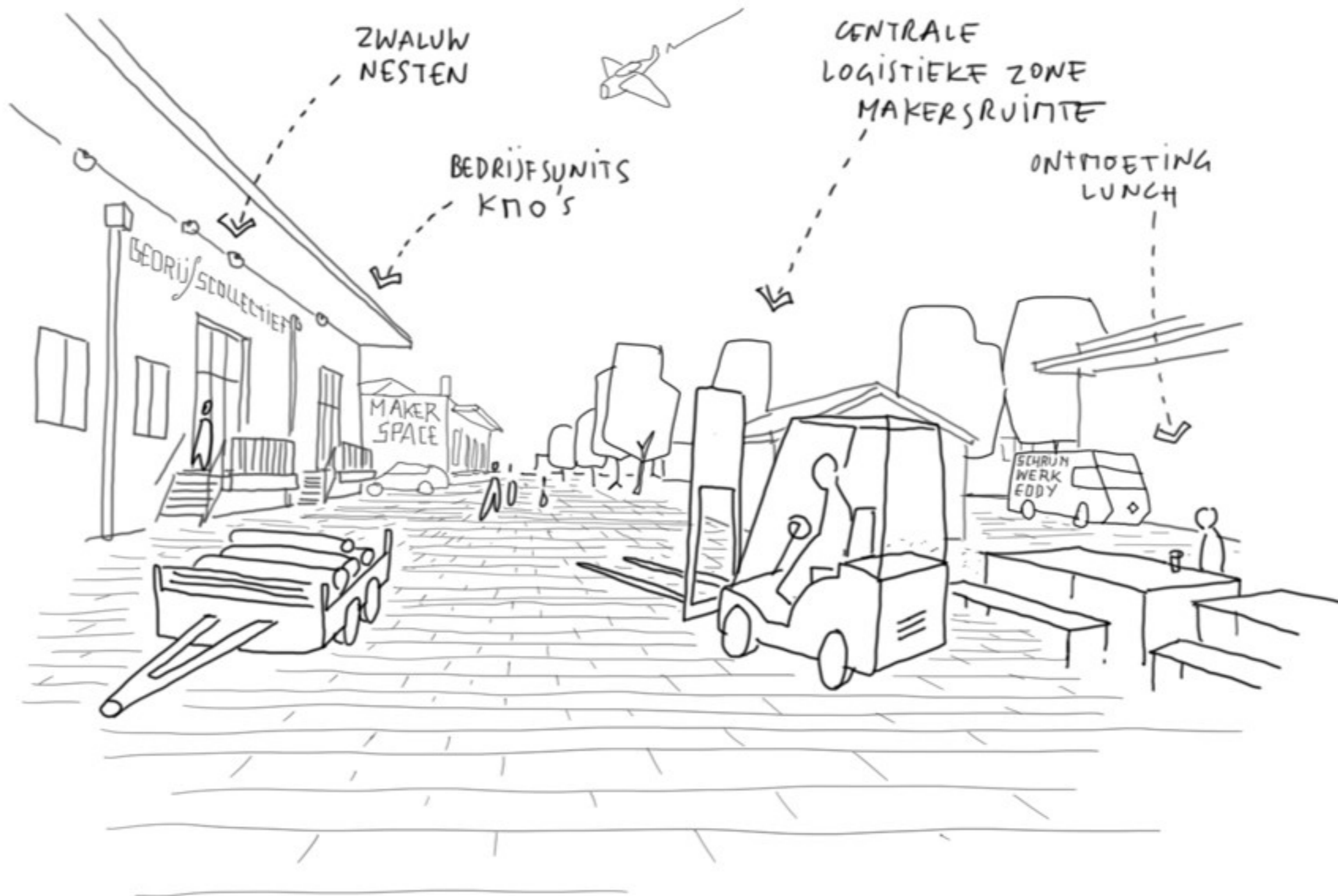
- Ruimte om te delen en experimenteren
- Ruimte voor indoor recreatie
- Centrale open plek voor ontmoeting en interactie
- Noordzuid pad voor fietsers en voetgangers



### Programma

- Totaal vloeroppervlakte bovengronds: 17.000 m<sup>2</sup>
- Invulling werkloosden en indoor recreatie
- Ondergrondse opslagruimte 17.000 m<sup>2</sup>



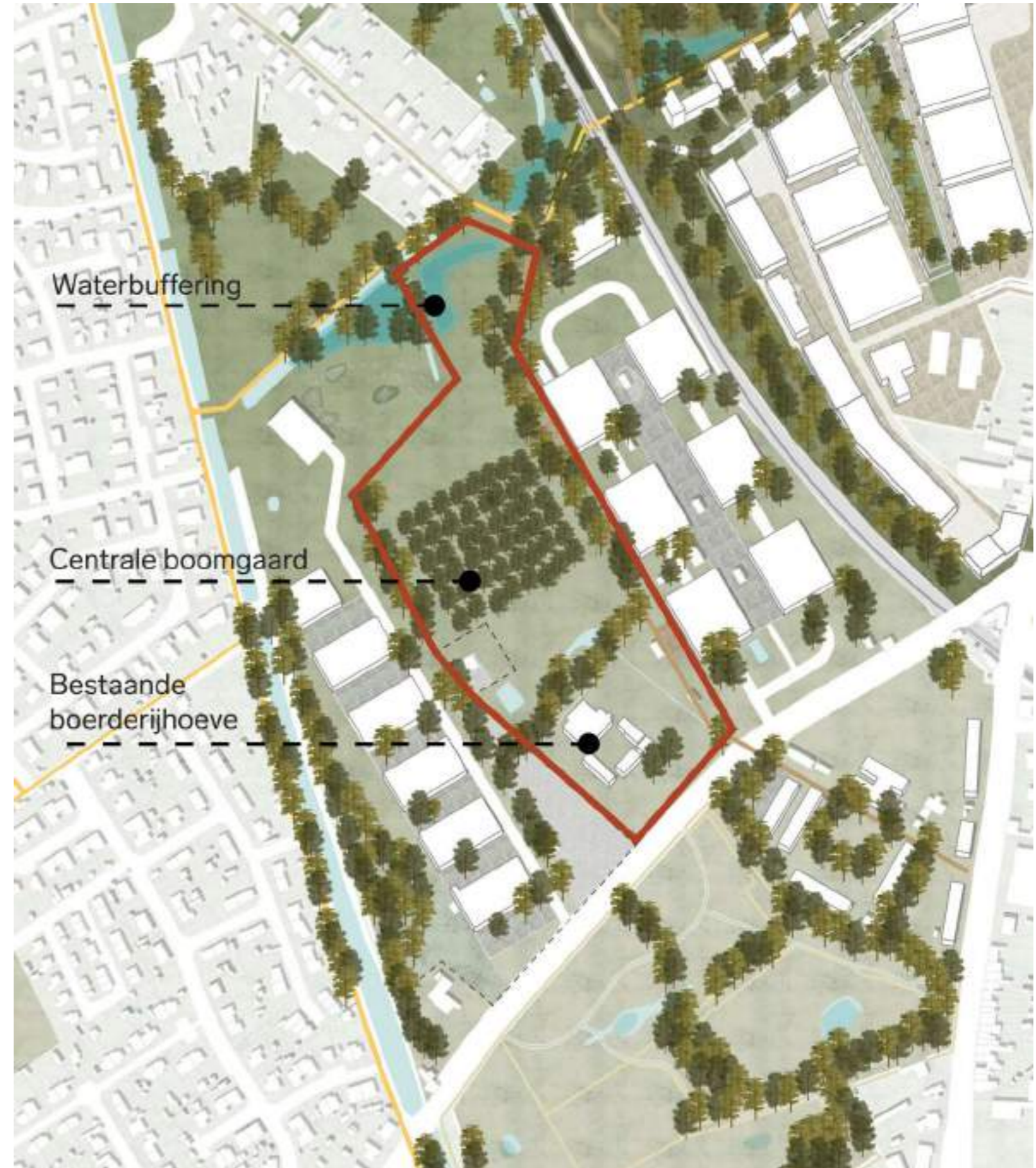


**De werkhuizen, centrale plek voor ontmoeting en interactie tussen makers**

# HET HOMMELHOFPARK

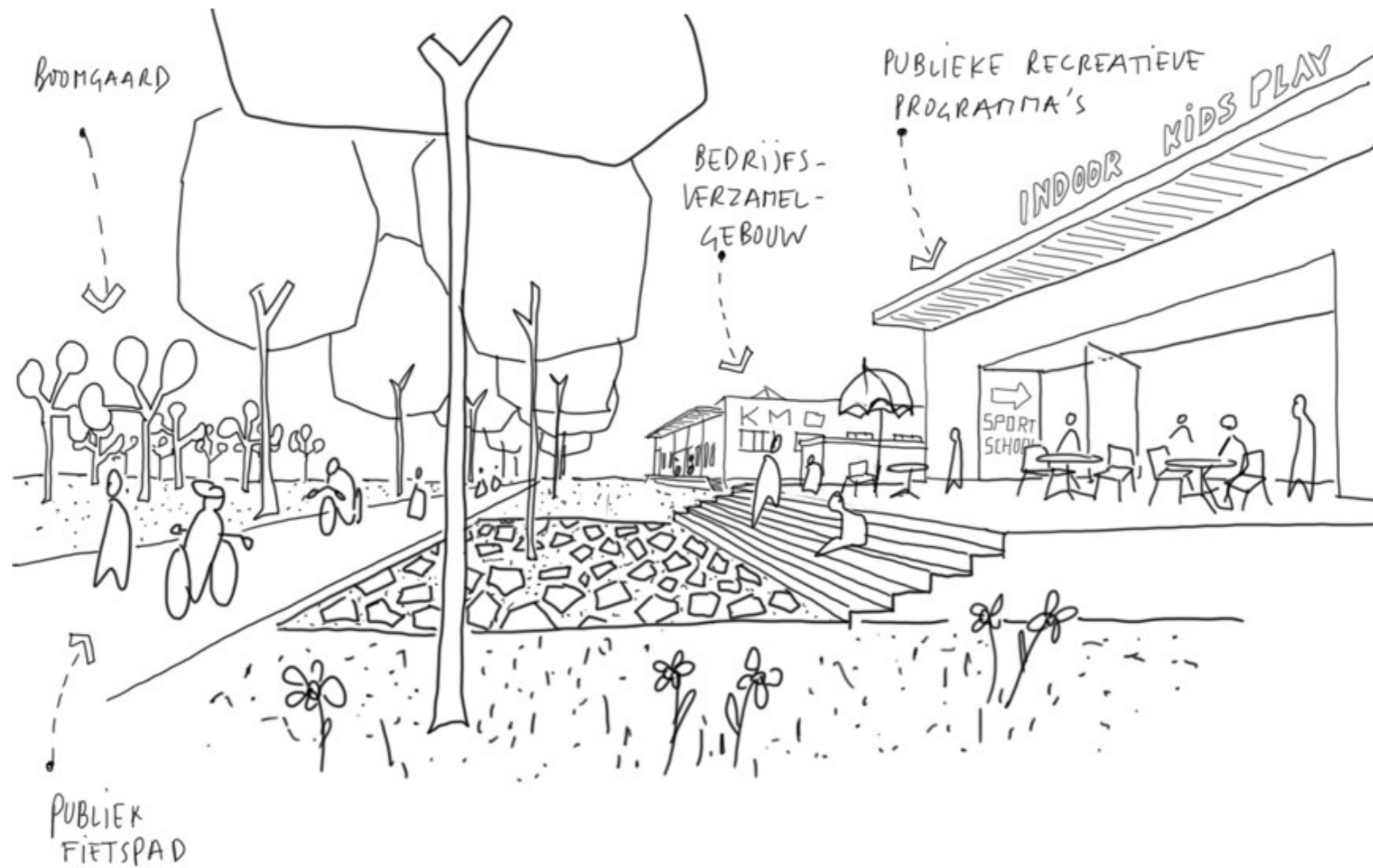
## *Centrale boomgaard militair domein wordt toegankelijke parkruimte*

- Militair domein wordt een levendige, vrij doorwaadbare plek
- Troef voor Stad Ieper



### Programma

- Publiek park (5,2 ha) met centrale boomgaard
- NZ link langzaam verkeer tussen Ketelkwaadpad en Kazerne Kwartier Lemahieu
- Toegangen publieksgerichte functies Werkhuizen
- Landschapsontwikkeling
- Integratie / herbestemming bestaande boerderij (kinderboerderij?)



**Nieuw fietspad als connectie tussen  
Ketelkwaadpad en Kazerne Quartier Lemahieu**

# KAZERNE KWARTIER LEMAHIEU

*Hier kunnen laagdynamische activiteiten een plek krijgen.*

- Ondersteunend aan de werkhuizen
- Gemeenschapsvoorzieningen, verkoop lokale producten (lokaalmarkt), verblijfsrecreatie , ...



## Programma

- Kavel 1,7 ha
- Vloeroppervlakte bestaande gebouwen 14.850 m<sup>2</sup>
- Mogelijke invulling door diensten, kantoren (indicatief: Rode Kruis, ANB,...)

# HET LEMAHIEUPARK

## *Landschap van bomen, poelen en houtkanten*

- Groene verbinding tussen Oude Vaart, speelbos Tortelbos en tussen De Triangel en Verdronken Weide
- Strategische schakel in groene gordel aan zuidkant Ieper
- Vlotte fiets- en wandelverbindingen naar historisch stadscentrum



## Programma

- 11 ha in landbouwgebruik (pachtsituatie), overeenkomst met ANB
- Kleinschalige waterberging
- Bestemming agrarisch gebied ter compensatie inname HAG thv o.a. GRUP Campus Veurnseweg



# RIJSESEPOORT RETAIL-PARK 2.0

## *Retail op maat van de stad*

- Niet exclusief voor auto's
- Bediening via fietspad en nieuwe OV-halte

## Programma

- Geen bijkomend retail (verkeersbelasting)
- Toegang via Rijselseweg + mogelijkheid langs nieuwe Oudstrijderslaan
- Clustering en stapeling i.f.v. stedelijk beeld
- Centrale ruimte met ommevang-esplanade, ruimte voor groen, water en verblijf
- Meervoudig gebruik parkeerinfrastructuur: bezoekers retail + randparking stad (deelfietsen)
- Langparkeer ruimte voor toeristenbussen





# DE INUNDATIE VAN BAILLEUL STRATEGISCH STADSPROJECT IEPER

1. 'STRATEGISCHE SPIE'?

2. VOORAFGAAND: WORKSHOPWEEK

3. VIER KRACHTLIJNEN

4. ONTWERPEND ONDERZOEK

5. TOETSING FINANCIËLE HAALBAARHEID

6. IMPLEMENTATIE

# (MOGELIJKE) PROJECTSITES VS. RANDVOORWAARDEN/AMBITIES



## Taakstelling wonen

- 300-tal nieuwe woningen te voorzien binnen ontwikkeling Strategische Spie
- combinatie alle velden: 567 woningen



## Financieel gezond project



## Maatschappelijke meerwaarde

- Meer groen of verblijfskwaliteit
- Nieuwe stedelijke functies
- Integratie sociale woningen

Goederenspoor

140

Hofland

132

Triangel west

160

Triangel zuid

135



# FINANCIËLE DOORREKENING METHODIEK

## Hoe?

- Financiële haalbaarheid getoetst o.b.v. de berekening van de **residuele grondwaarde**
- Gerekend vanuit de optiek van een projectontwikkelaar
- Per zone: inschatting van **opbrengsten en kosten o.b.v. BVO** (ontwikkelbare vloeroppervlaktes)
- Som van alle **residuele grondwaardes VERSUS aanlegkosten** infrastructuur en publieke ruimte

## Doel

**Minstens break-even**

# OVERZICHT (BELANGRIJKSTE) KOSTEN

Fietspaden en fietsbrug

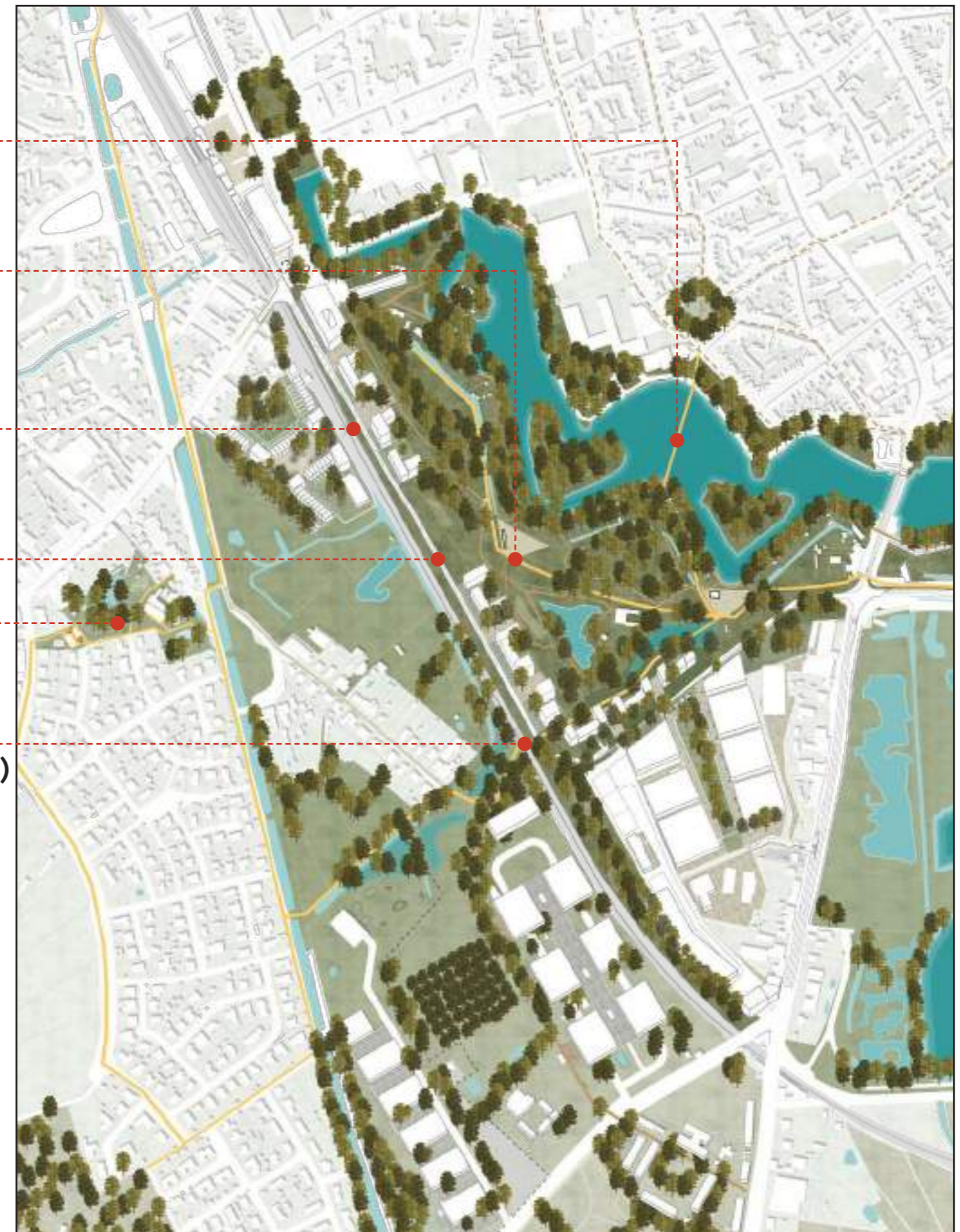
Inundatiepark

Tunnel voetgangers (6m)

Nieuwe Oudstrijderslaan

Pannenhuispark

Tunnel water en fiets (15m)



# ONTWIKKELING GOEDERENSTATION EN TRIANGELWIJK WEST ALS OPTIMAAL SCENARIO



# DE INUNDATIE VAN BAILLEUL STRATEGISCH STADSPROJECT IEPER

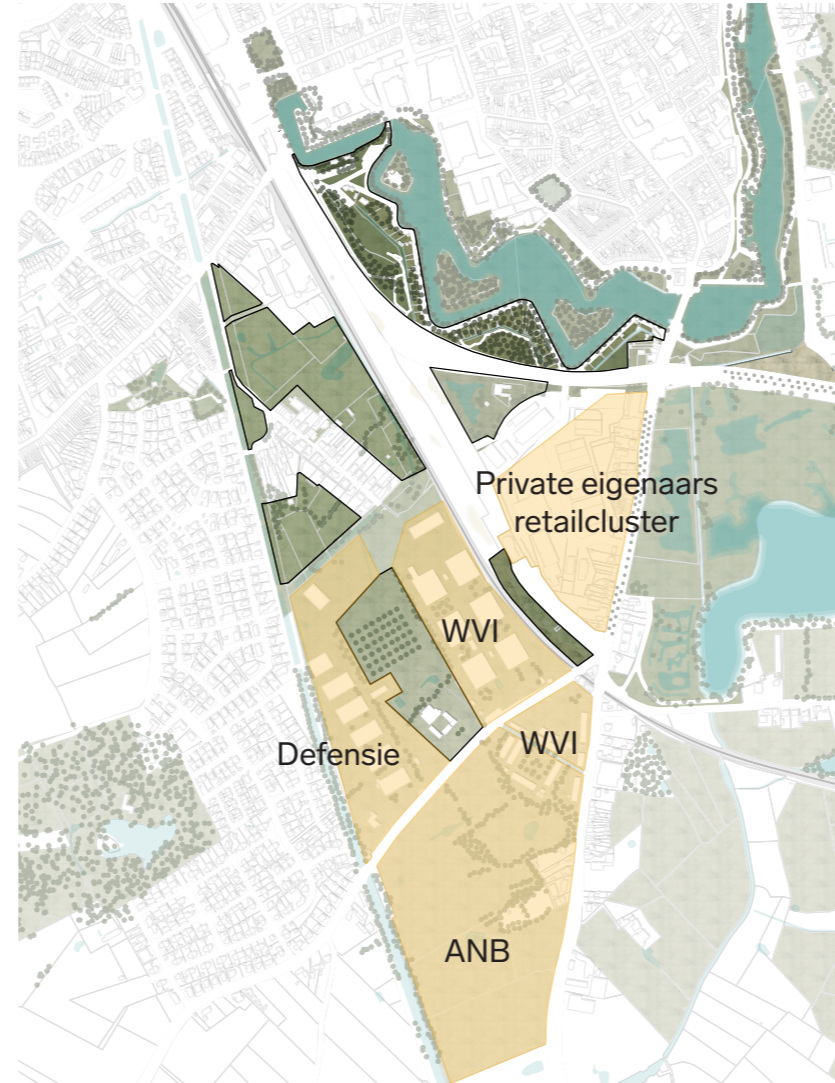
1. 'STRATEGISCHE SPIE'?
2. VOORAFGAAND: WORKSHOPWEEK
3. VIER KRACHTLIJNEN
4. ONTWERPEND ONDERZOEK
5. TOETSING FINANCIËLE HAALBAARHEID
6. IMPLEMENTATIE

# GEDEELD PROJECT





**Behoud bestaande**



**Initiatief andere partijen**



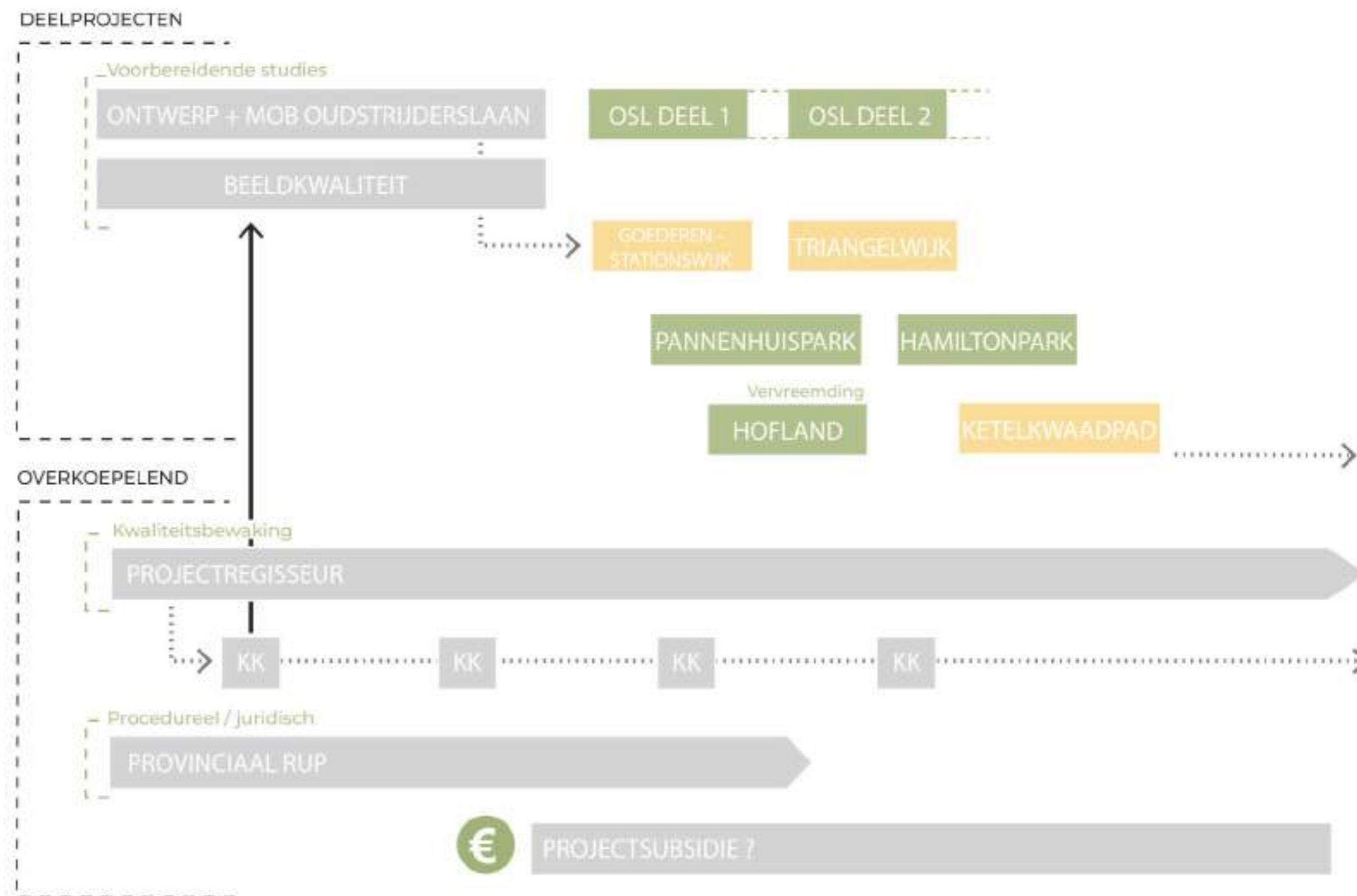
**Initiatief stad leper**

# EEN SLIMME FASERING

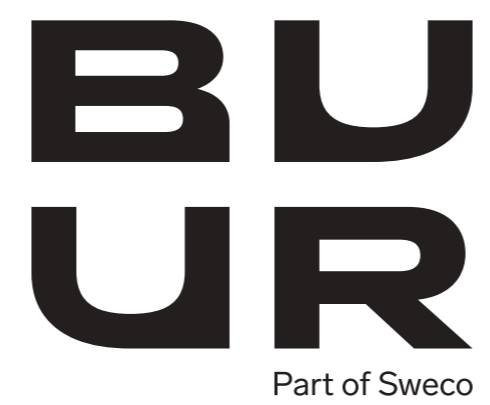




# ACTIEPLAN / OVERKOEPELENDE SPOREN







Part of Sweco

**I.S.M. REEVISORY  
&  
RASSCHAERT ADV.**

**INFO@BUUR.BE — WWW.BUUR.BE**