

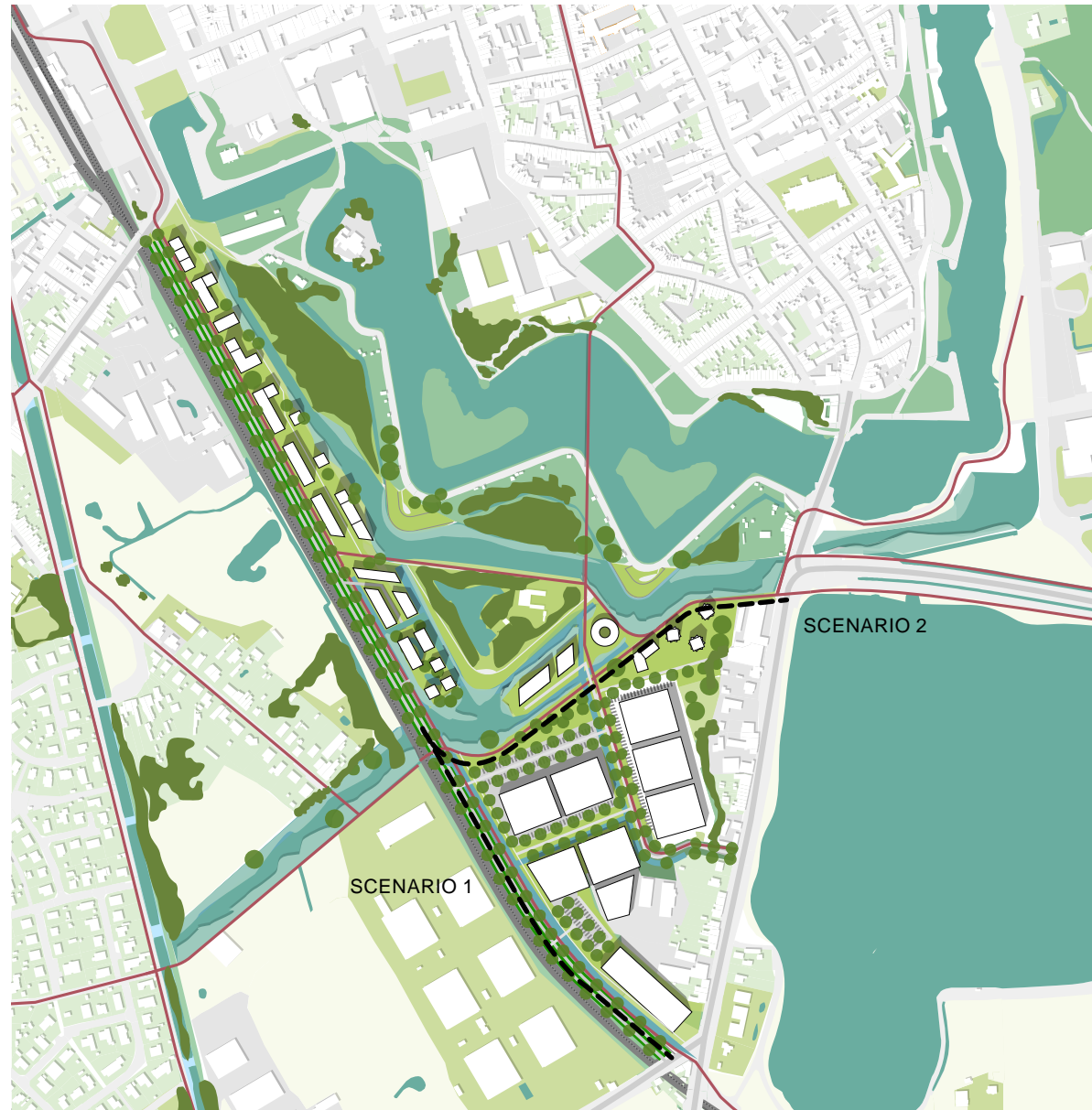
3.6 VERLEGGING OUDSTRIJDERSSLAAN LEVERT MEER ONTWIKKELBARE WEG OP

Zoals eerder opgemerkt, biedt de verlegging van de Oudstrijderslaan heel wat landschappelijke, hydrologische, ecologische en historische meerwaarde. Een ander groot voordeel ligt op mobiliteitstechnisch vlak. Door de verlegging van de Oudstrijderslaan naar de spoorweg spreiden we de congestieproblemen aan het rondpunt van de Zuiderring. Momenteel ontstaan er opstoppingen aan het rondpunt. Door de Oudstrijderslaan af te knippen en meer zuidelijk te leggen, spreiden we de verkeersdrukte (scenario 1 zie kaart). In scenario 2 sluit de Oudstrijderslaan nog steeds aan op de Zuiderring om pas in het westen van de spie samen te lopen met het spoor. Verder mobiliteitstechnisch onderzoek en kruispuntinrichting is nodig om de effecten van beide scenario's te berekenen.

Het bundelen van de Oudstrijderslaan en de spoorweg volgens scenario 1 levert de meeste ruimtewinst op. De lengte van de weg stijgt van 950m naar 1200m. Wat 300m extra ontwikkelbare ruimte en extra zichtlocaties voor o.m. KMO betekent.



Figuur 68 congestie aan het rondpunt van de zuiderring



3.7 VOORSTEL NIEUW PROFIEL OUDSTRIJDESLAAN

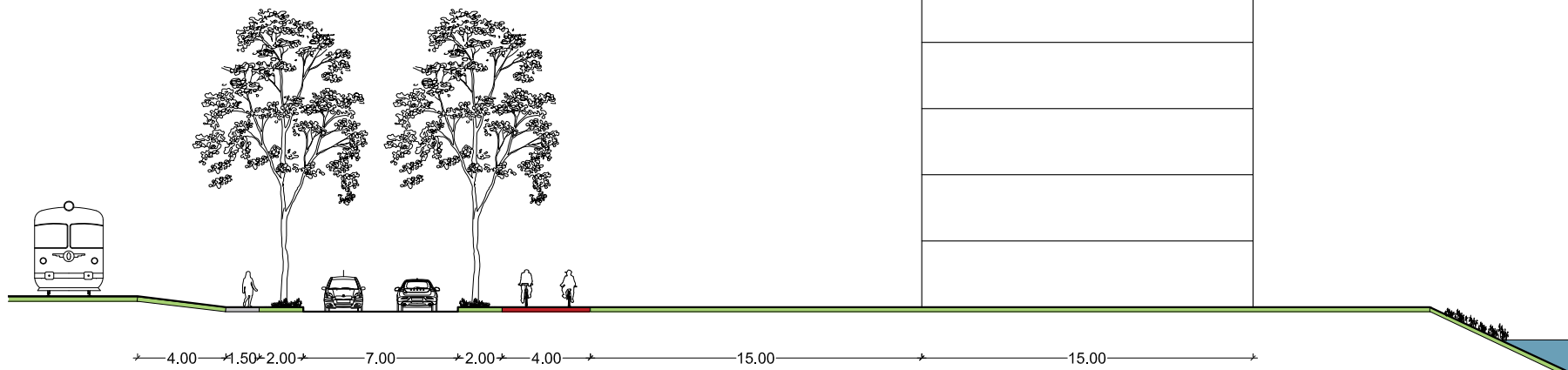
Er zit vandaag enorm veel overmaat op de Oudstrijderslaan. Deze (op sommige plekken) 26m brede gewestweg kan veel ruimte economischer worden ingericht. We opteren, zoals hiervoor beschreven, om hem te verleggen. Dit betekent een onthardingsoperatie op het huidige Oudstrijderslaan tracé en een nieuwe inrichting op het nieuwe tracé.

We wensen vervolgens een compacte 'Parklaan' aan te leggen, die de Oudstrijderslaan vervangt. Deze nieuwe inrichting is inclusief dubbelrichting fietspad, voetpaden en toekomstbomen aan beide zijdes.

De opbrengsten van vastgoed op overheidsgronden, maar ook stedenbouwkundige lasten en het rood voor groen principe, leveren inkomsten op om deze transformatieslag te realiseren.



Figuur 70 Huidige overmaat profiel Oudstrijderslaan



Figuur 69 snede over nieuwe Oudstrijderslaan met toren van 10 verdiepingen

3.8 FIETSNETWERK VERVOLLEDIGEN

De strategische spie ligt als een stapsteen tussen de zuid-westelijke wijken en de historische binnenstad. Vandaag is er door de barrièrewerking van de spoorweg en de Oudstrijderslaan/Zuiderring geen verbinding tussen deze drie gebieden.

Door een noord-zuid fietsas door de historische stad te verbinden met de strategische spie en de zuidelijke wijken over de spoorweg ontstaat er een nieuwe relatie. Wat levert die op? De KMO zone is beter verbonden met een groot areaal aan inwoners en kan dus haar rol beter spelen. De economische meerwaarde stijgt. Daarnaast betekent deze fietsas dat inwoners de publieke groengebieden kunnen bereiken en het groentekort hiermee substantieel daalt. De leefbaarheid van de stad verhoogt.

De nieuwe woningen die voorzien zijn in de spie hebben meer mobiliteitsopties waardoor er minder autobewegingen zullen zijn. Deze modal shift naar duurzaam verkeer levert meer ontwikkelbare ruimte op, aangezien de MOBER grenzen zal stellen aan het aantal wooneenheden op basis van de wegcapaciteit in de omgeving.



3.9 IMPRESSIE VAN NOORD-ZUID FIETSPAD DIE SAMEN MET DE IJZERWEGBEEK ONDER DE SPOREN DOORGAAT.



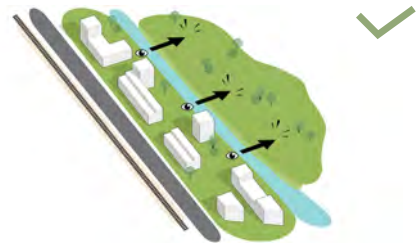
3.10 TE ONTWIKKELEN WOONGEBIED

In het noordelijke deel van de strategische spie, voorzien we een langwerpige ontwikkelingszone voor residentieel wonen, gemengd met kantoorfuncties. Door het bundelen van de Oudstrijderslaan naast de sporen komt deze zone aan het waterrijke vestenlandschap te liggen en kan de relatie met het Hamiltonpark worden aangegaan. Zonder de verlegging van de Oudstrijderslaan, zou deze ontwikkeling geprangd liggen tussen weg en spoor. De ontwikkelbare ruimte gaat er door een smaller profiel van de nieuwe Oudstrijderslaan zelfs op vooruit.

In deze zone kan er ook hoger worden gegaan (tot 10 bouwlagen) dan elders in Leper. Weliswaar enkel wanneer de Oudstrijderslaan wordt gebundeld met de sporen. Anders ontstaat er geen landschappelijke basis om deze hoogbouw op toe te laten.



Figuur 71 nieuwe wooneenheden liggen ingeklemd tussen infrastructuur



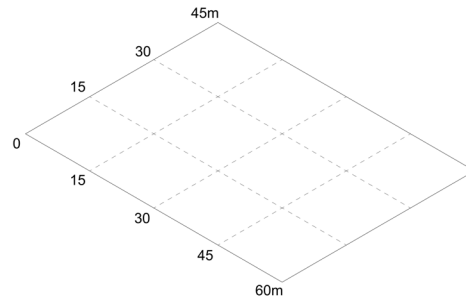
Figuur 72 Oudstrijderslaan bundelen met sporen verbindt wooneenheden met vestenlandschap



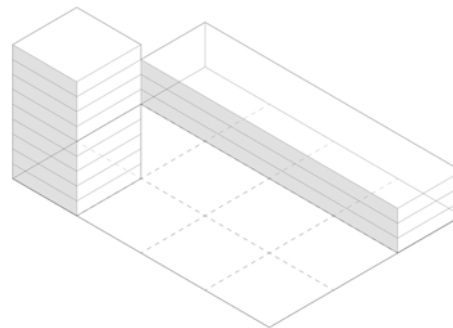
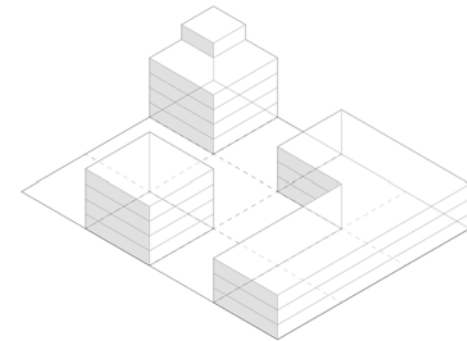
3.11 ONTWIKKELINGSVELD

Deze langwerpige ontwikkelingszone kan worden opgedeeld in ontwikkelingsvelden van 45m op 60m met een groene tussenruimte van 15m. In elk ontwikkelingsveld kan er één hoogbouwelement worden geïntroduceerd. De footprint van het hoogbouwelement mag ongeveer 10% van het ontwikkelingsveld innemen. Betrachting is om diverse woonvormen toe te laten en geen 'zeedijk' muur te verkrijgen. We kijken eerder naar een mix zoals meergezinswoningen van maximaal 5 bouwlagen hoog of grondgebonden woningen met een hoogbouwaccent.

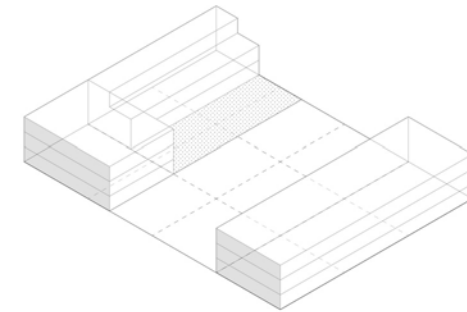
Dit ontwikkelingsveld is een suggestie en dient verder te worden onderzocht in een masterplan, met beeldkwaliteitsplan.



Figuur 74 indicatie voor ontwikkelingsgrid



Figuur 73 mogelijke invullingen grid



3.12 REFERENTIES WONEN



Neue Hamburger Terrasse, LAN Architecture



Militair Hospitaal, Achtergael Architecten



Marina Gardens, Bell Phillips



Woongaard Pintegaardpark, Abscis



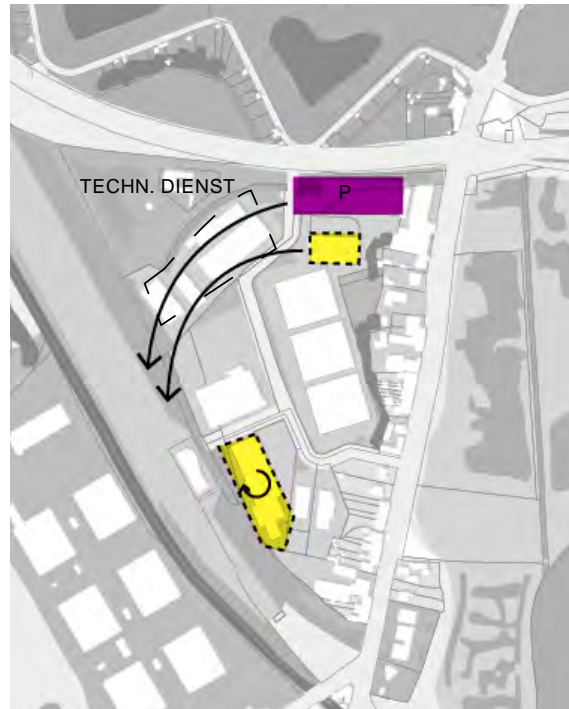
Scherpark, E2A

3.13 SLIMME HERSCHIKKING VAN KMO TERREIN ZORGT VOOR MEER BEDRIJVEN EN WOONONTWIKKELING

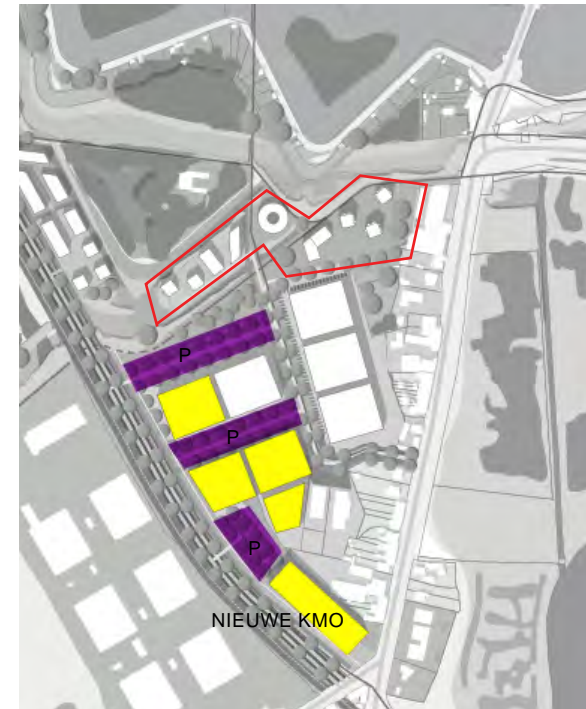
De huidige KMO zone zou efficiënter kunnen worden ingericht. In dit schetsontwerp herpositioneren we de parking aan de Oudstrijderslaan naar het zuiden van de site. Dit biedt mogelijkheden tot optimalisatie. Hierdoor kan rond de parking maximaal worden ingespeeld op een zichtlocatie voor kleinhandel. De parking ligt nog steeds op wandelafstand van winkels en de binnenstad. De fietsbrug over de vesten maakt dat de parking zelfs nog beter verbonden wordt met het centrum, dan de huidige situatie via de Rijselpoort.

De terreinen van de technische diensten kunnen worden omgevormd tot een winkelruimte in het groen, al kan hier ook geopteerd worden voor meer publieke functies, of zelfs wonen.


Het maximaal aantal bouwlagen (3m per bouwlaag) bedraagt in deze zone 5 bouwlagen op voorwaarde dat er een herschikking gebeurt en er gebouwd wordt aan het groenellobbenplan.



oude situatie



nieuwe situatie

 zoekzone voor kantoorruimte/ wonen, publieke functies en/of KMO

3.14 EEN GROENE WINKELOMGEVING GECOMBINEERD MET WONEN AAN DE VESTEN



3.15 REFERENTIES KMO ZONE IN GROENE CONTEXT



The Mall, Firenze



Baanwinkels Mechels Keerdok, Mechelen



Berlutti Manufacture, Ferrara



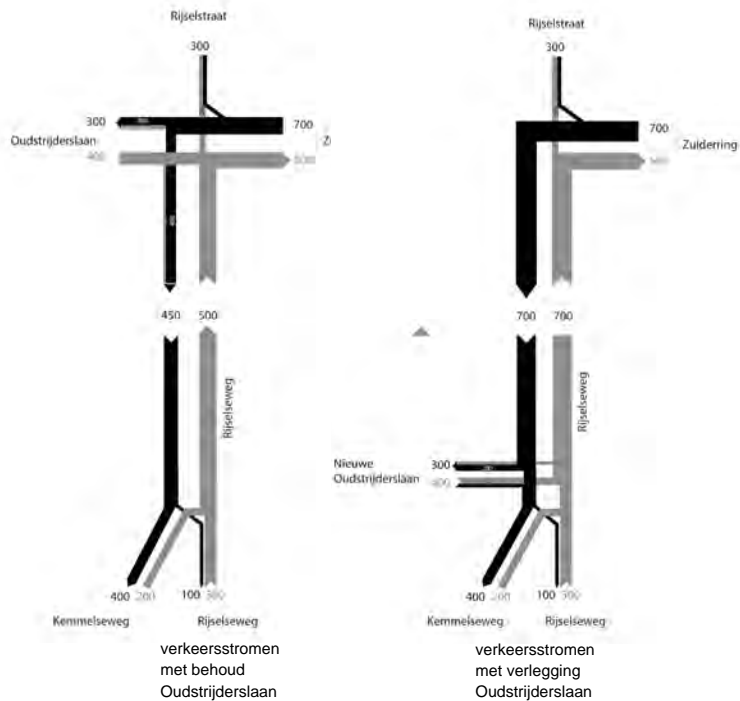
Smart Factory, Chicago

3.16 ONDER -EN BOVENGRONDSE PARKING MET ONTSLUITING

De woningen en KMO kunnen met de auto bereikt worden via de verlegde Oudstrijderslaan. Ondergrondse (licht paars) en bovengrondse parkings (donker paars) takken op een slimme manier aan op deze nieuwe stadsboulevard. Zo nemen we druk weg van de huidige Zuiderring en Rijselweg.

Een MOBER dient te onderzoeken hoeveel extra verkeersbewegingen er zullen zijn dankzij deze ontwikkelingen. De verkeersinfrastructuur zal zich hieraan moeten aanpassen.

Schema's hieronder geven alvast een indicatie van de verkeersstromen bij een verlegging van de Oudstrijderslaan (zonder extra ontwikkelingen ingerekend en vertrekkend van verkeerstellingen in 2019).



3.17 WOONONTWIKKELING REALISEERBAAR OP DE GRONDEN VAN DE OVERHEID

De percelen in eigendom van overheden worden aangeduid in deze kaart. Wat opvalt is dat een groot gedeelte reeds in bezit is van de Stad Ieper (oranje en roze). De donker oranje terreinen zijn van defensie en de blauwe terreinen van AWV.

De aankoop van de terreinen van AWV, meer bepaald de gronden van de Oudstrijderslaan, zouden de belangrijkste ontwikkelingszones in bezit van de Stad Ieper brengen. Deze gronden kunnen veel maatschappelijke meerwaarde opleveren. Zo kan met de opbrengsten van deze gronden de transformatieslag van de Strategische spie worden gefinancierd. Het rood voor groenprincipe kan hier succesvol worden toegepast.

Daarnaast kan er door de regierol van de Stad een sturende kwaliteitscontrole worden uitgevoerd op de gronden van de strategische spie. Een traag uitgiftebeleid stemt tot de aanbevelingen.



3.18 ZICHT VANOP HET RONDPUNT VAN DE ZUIDERRING OP HET NIEUWE VESTENLANDSCHAP



4 VEURNSEWEG EN REIGERSBURG

4.1 IDENTITEIT PROJECTGEBIED

De twee groene lobben van de Veurnseweg en Reigersburg liggen beide in het landschap van de Augustinusbeek. Deze korte beek heeft haar bron in de groenelob van de Veurnseweg en baant zich zo door Reigersburg naar haar monding in de Ieperlee. Het landschap van de Veurnseweg is grootschaliger en bezit minder microreliëf dan Reigersburg. Er komen daardoor ook meer natuurwaarden voor in Reigersburg.

De keuze om de scholencampus van SMSI naar de Veurnseweg te verplaatsen is de beste optie van de twee lobben. Wij denken dat extra groene ruimte aansnijden in Reigersburg ondeskundig is, terwijl de strategische spie en de Kop van het kanaal nog veel bouw mogelijkheden hebben.

Voor Reigersburg valt het nog af te wachten of de noordelijke landbouwgronden aan de Noorderring worden omgevormd tot een zone voor bedrijvigheid. De Provincie West-Vlaanderen dient hier nog uitspraken over te doen.



Figuur 75 biologische waarderingskaart



4.2 SCHETSONTWERP

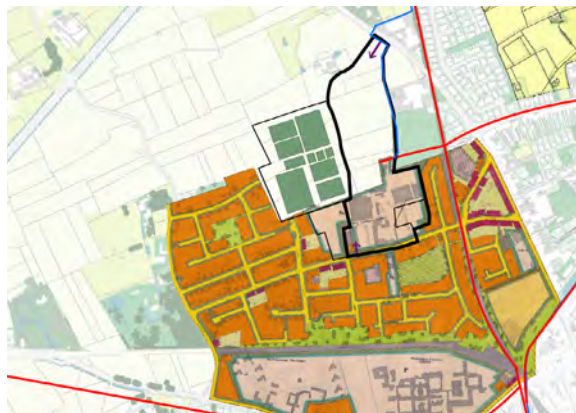
In dit schetsontwerp trachten we het landschap terug de hoofdrol te laten spelen. Dit zal belangrijk zijn om de ontwikkelingen die op stapel staan te integreren in de groene lob. Zo zullen we een landschappelijk kader voorstellen in de komende pagina's.

Van belang voor de Veurnseweg zijn volgende programma's:

- De herlocalisatie van SMSI is de belangrijkste ontwikkeling die op stapelstaat in de Veurnseweg.
- Hierbij dienen we rekening te houden met de percelen die bestemd zijn voor de uitbreiding van het SMSI (zwarte omcirkeld hieronder) en een Sportpark van 7ha.

In Reigersburg zou een klimaatbos van 5ha kunnen worden voorzien.

Tussen beide lobben wordt de Vrijbosroute (Scholierenpad) aangelegd, die wordt afgebogen naar de Ieperlee omdat de Noorderring niet te kruisen valt.



Figuur 76 grafisch plan BPA noord-west sector



4.3 AUGUSTINUSBEEK EN KLIMAATBOS REALISEREN ECOLOGISCHE VERBINDINGEN

De Augustinusbeek loopt doorheen de twee groene lobben en vormt de ruggengraat voor alle ontwikkelingen in het gebied.

Om de continuïteit te garanderen en de barrières op te lichten stellen we enkele maatregelen voor die de Augustinusbeek weer zichtbaar maakt in het landschap. Daarbij krijgt de Augustinusbeek in elke lob een ander karakter. We overlopen hieronder de ingrepen.

De Augustinusbeek wordt ingezet als een klimaatadaptieve groen blauwe vallei voor SMSI (1). Er kan in de 50 m brede vallei schaduwrijk groen worden aangeplant om de studenten bij hitte verkoeling te bieden. De speelplaatsen van de school zijn geïntegreerd in deze vallei, met minimale verharding. De vallei geeft ruimte aan water bij hevige neerslag, maar zal nooit volledig onder water staan. De combinatie met een speelplaats is ruimtelijk perfect mogelijk.

De toekomstige gebouwen van SMSI worden als een campusmodel ingeplant aan de rand van deze vallei. Een loodrechte grachtenstructuur structureert de inplanting. Aan de Veurnseweg zal een ecoduiker (2) worden ingericht en wordt de beek bovengronds gebracht in het kasteeldomein van Reigersburg (3). Vervolgens duikt de beek met een ecoduiker (4) weer onder het Scholierenpad (Vrijbosroute) om in de groene lob in een ecologisch ingerichte bedding door te stromen naar de leperlee (5). Deze bedding wordt ingericht met een overstroombaar klimaatbos, aangeplant met essen en iepen. Een loodrechte grachtensysteem structureert het kleinschalige landbouwlandschap.



4.4 AUGUSTINUSPARK REALISEREN ECOLOGISCHE VERBINDINGEN

De grootste ecologische waarden zitten in het Reigerburggebied. Het is van belang deze waarden te verbinden met de Augustinusbeek om zo de diversiteit aan fauna en flora te verbinden met andere waardevolle gebieden rondom de Ieperlee en het kanaal (1). De waardevolste gebieden, die we in 2019 terugvonden, zijn aangeduid in licht groen. In het zuiden zijn het voornamelijk soortenrijke graslanden die voorkomen door het microreliëf in dit gebied (2).

In het noorden vinden we waardevolle natuur terug in het kasteeldomein van Reigersburg (3). In het gebied van de Veurnseweg zijn weinig tot geen ecologisch waardevolle gebieden aanwezig, al wil dit niet zeggen dat we deze niet kunnen creëren. Door een grachtenstructuur, met houtkanten aan te leggen dwars op de vallei van de beek, kunnen we hier ook de nodige fauna en flora binnenbrengen. Insecten en vogels kunnen hier hun biotoop vinden (4).



4.5 GROENE CAMPUS

Met de verhuis van het College naar de de Veurnseweg en de ambities voor een sportpark staat deze groene lob voor een transformatie. De nieuwe ontwikkelingen moeten met omzichtigheid in het landschap worden ingeplant. De nattere zones rondom de beek moeten gevrijwaard worden van bebouwing. Met steeds heviger regens door de klimaatverandering, maar ook verdroging, is het belangrijk dat deze gebieden open blijven.

Deze blauw groene open ruimte vormt de ruggegraat voor de ontwikkeling van de campus en het sportpark. We voorzien een wandel- en fietspad (oranje) naast de beek, die verder aantakt op de sportkamers. Fietsers komen de site binnengereden via het Scholierenpad, eventueel laad- en losverkeer kan via een onverharde weg tussen de sportvelden en campusgebouwen liggen (grijs).

De campusgebouwen worden in landschapskamers, omzoomd door grachten, bomen en houtkanten, ingebed in het landschap. Hetzelfde geldt voor de sportvelden die in dezelfde landschapskamers, worden ingebed (sportkamers). Door deze kamers ontstaat een kleinschalig landschap dat de ontwikkelingen en lichtvervuiling (lichtmasten) kan afschermen van het grotere landschap.



4.6 VOORBEELD BEEK EN SCHOOL: GROENE CAMPUS (TREDJE NATUR DENEMARKEN)



4.7 LANDBOUWPARK EN KLIMAATBOS REIGERSBURG

De Reigersburgglob wordt opgevat als een landbouwpark, waar stadsnabije landbouw en natuur worden geïntegreerd.

We voorzien dezelfde landschapskamers, die het landschap compartimenteren. We houden wel het zicht op de lepertorens open met een zichtas van het klimaatbos (1) over de centrale ruimte (2) op de historische skyline. Zo behouden we de leesbaarheid van het gebied en ontstaat er een duidelijk centrale ruimte waarin niets meer mag gebouwd of aangeplant worden dat kan leiden tot belemmering van het zicht.

De landschapskamers aan de rechterkant zouden kunnen worden ontwikkeld tot natuur (3), omwille van de waardevolle graslanden die er in de microreliëf reeds voorkomen. Aan de zijde van Kunstenaarswijk en de Burgse weg ontwikkelen we stadsnabije landbouw (4). Dit kunnen enerzijds kleinschalige percelen zijn voor stadslandbouw door inwoners, of een boer kan een korte keten landbouwberijf opstarten. De centrale ruimte kan mee ingezet worden voor de teelten. De opbrengsten kunnen worden verkocht in de stad (bijvoorbeeld een boerenmarkt).

De Landgenoten helpen korte ketenboeren met de aankoop van gronden. Hun expertise kan worden ingeschakeld om de zoektocht naar een korteketen boer te versnellen.

Het klimaatbos van 5ha zou kunnen worden aangelegd in de vallei van de Augustinusbeek; deze beek kan overstromen. Het klimaatbos moet daarom ook ingericht worden met waterminnende bomen. Een iepenbroekbos is geschikt op deze plek en heeft tevens ook een hoge natuurwaarde.



4.8 REFERENTIE LANDBOUWPAK: STEENE OOSTENDE

Het landbouwpark Steene in Oostende, moet aantrekkelijk worden voor de stedelingen en tegelijk een experimenteeruimte zijn voor nieuwe teelten en/of verdienmodellen die later kunnen doorgroeien tot traditionele landbouw. Meer informatie over dit plan, dat als inspiratie kan dienen voor Reigerburg, kan teruggevonden worden via <https://www.oostende.be/producten/detail/480/landbouwpark-stene>



5 JAN YPERMAN EN OMGEVING

De site Jan Yperman situeert zich ten noord-oosten van de historische binnenstad. Het Jan Yperman ziekenhuis ligt in een groen binnengebied en wordt ingesloten door bebouwing. Ten zuiden van het Jan Yperman ziekenhuis ligt een andere groene lob die wordt omringd door bebouwing en hoofdzakelijk een landbouwfunctie heeft. Beide maken deel uit van het onderzoeksgebied voor ontwerpend onderzoek.

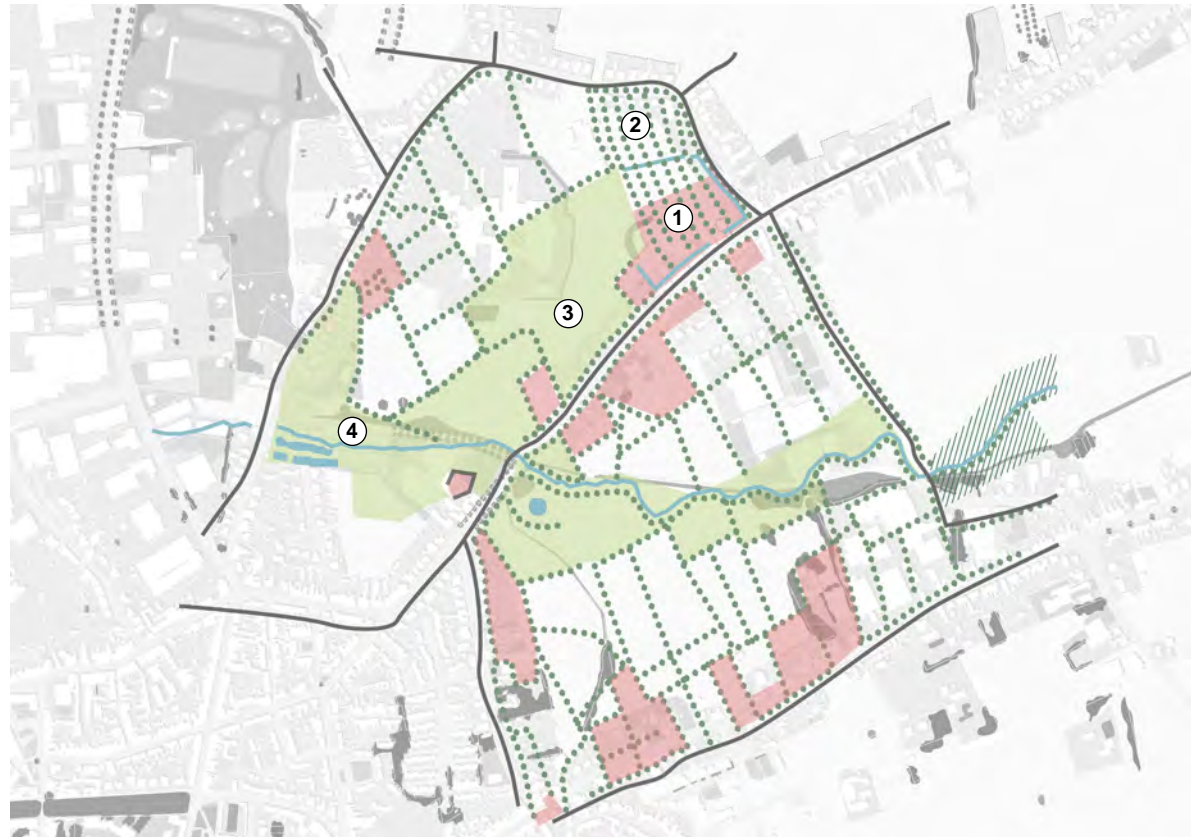
De stad is momenteel bezig met de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) voor het ziekenhuis en de rest van het binnengebied. Hierdoor wordt de groei van het ziekenhuis mogelijk op lange termijn en kan het groene karakter van het gebied worden versterkt. Het ontwerpend onderzoek in dit rapport zou desgewenst kunnen worden mee opgenomen in de verdere opmaak van het RUP.



5.1 FERRARIS 1771

We merken een landschap op van landbouwpercelen met houtkanten, waarin zich boerderijen vestigen (rood).

In het noorden aan de huidige kerk vinden we een ringgracht die een boerderij omzoomd (1). In dit omringde perceel en ook in het noordelijke veld is een boomgaard aangeplant (2). Verder bemerken we drassig grasland (3) dat niet in cultivatie is, in het midden van de lob (licht groen). Dit gebied sluit aan op de Bellewaerdebeek die nog zijn meanderende loop heeft en uitmondt in de vesten aan het kanaal (4).



5.2 ATLAS DER BUURTWEGEN 1841

Deze kaart toont minder landschappelijke elementen maar vertelt ons wel iets over de bebouwing en wegen in het gebied. We merken in het noorden de bebouwingkern van Potijze op, met daarin nog restanten van de ringgracht (1). Enkele buurtwegen maken hun doorsteek naar de percelen rond deze kern.

Wat opvalt is ook de buurtweg die van de Pilkemseweg over de velden naar de Bellewaerdebeek oversteekt (2). De Bellewaerdebeek lijkt ook al iets meer ingedijkt.



5.3 1971

200 jaar later dan de Ferrariskaart zien we dat nog maar enkele elementen hetzelfde zijn.

De ringgracht aan de kern van Potijze is nog maar slechts herkenbaar op het puntje na (1). Een hoeve (2) is heropgebouwd in het noorden van het bouwblok en een pad langs de natte graslanden leidt naar beneden (3). Het oude pad naar de Bellewaerdebeek is verdwenen.

Het gecompartmenteerde landschap is een open landschap geworden, met slechts her en der bomen, zoals parallel aan de Brugseweg om de nieuwe woningen af te schermen. De wegen rondom zijn verder verlint.



5.4 2018

Vandaag zien we dat het landschap sterk veranderd is. De verlinting langs de begrenzende straten van het bouwblok heeft zich doorgezet. Er is slechts nog één plek in noorden tegenover de wederopbouwhoeve die een mogelijke doorsteek kan maken naar het bovenliggende landschap (1).

Het ziekenhuis heeft zich naast de nattere graslanden gevestigd. De natte graslanden lopen nog steeds door tot aan de Bellewaerdebeek. Wel zijn de paden door het landschap zo goed als verdwenen. Enkel bij de wederopbouwhoeve (2), waar een pad naar de ringgracht loopt (3). De militaire begraafplaats is toegevoegd aan het landschap (4).

De Bellewaerdebeek is volledig ingedijkt en verdwijnt ondergronds vanaf de Pilkemseweg (5).



5.5 STROOMLIJNKAART

Deze kaart geeft aan waar het water vanop de hellingen naartoe stroomt (stroomlijnen). Dit zijn typisch de laagst gelegen zones in het landschap. Het zijn in sommige gevallen beekjes, maar evengoed nattere graslanden in het landschap.

We focussen ons op de stroomlijn die van het noorden van de lob naar de Bellewaerdebeek stroomt. Deze stroomlijn komt ook overeen met het drassige landschap in de Ferrariskaart. Dit zal een aanknopingspunt worden voor het schetsontwerp



5.6 SCHETSONTWERP JAN YPERMAN EN OMGEVING



5.7 SCHETSONTWERP YPERMANVALLEI

Eén van de belangrijkste dragers voor het ontwerp is het natte grasland dat nog vrij doorloopt van noord naar zuid. We noemen dit de Ypermanvallei (A). We trachten de landschappelijke logica te behouden en te versterken. Dat doen we door volgende ingrepen:

Een drassige graslandstrip (obv de stroomlijn p.97): Deze lijn in het landschap loopt van noord naar zuid en wordt door beheer ruig, nat en drassig gehouden en houdt water op. Dit drassig landschap vormt de ideale biotoop voor weidevogels. Onderstaande referentie uit Ons Park bij het domein Mariënstede illustreert dit principe. Een pad naast deze zone zorgt voor een landschappelijke/natuurlijke beleving (1).

De vallei wordt afgebakend door tal van landschappelijk dominante functies, die als een soort valleiwand of wal fungeren. We herkennen volgende elementen: Het ziekenhuis met haar bufferstrook (2); de wederopbouwhoeve die uitkijkt over het landschap (3) (haar zichtas over de ypermanvallei moet steeds behouden blijven), de ringgracht (4), het militaire kerkhof (5).

We wensen deze wallen of valleiwanden te versterken door bomen aan te planten of aardewallen aan te leggen.

De Ypermanvallei kan via een ecologisch graslandbeheer en door schapen worden afgegrazen. Hierdoor ontstaat een landschappelijke vallei waar natuur op de eerste plaats komt. Bij het realiseren van de Ypermanvallei dient beheer mee te worden opgenomen bij de start van het ontwerpproces.



Figuur 78 referentie Ons Park

5.8 BELLEWAERDEBEEK

De Ypermanvallei sluit aan op de Bellewaerdebeek. We wensen de beek meer ruimte te geven voor waterberging en natuurontwikkeling. Daarom stellen we voor de oevers af te graven met een geleidelijk profiel. Zo ontstaat een getrapte opvang van hemelwater met overstorten en fungeert de vallei als waterbuffering (2). Brede rietkragen en een drassig grasland loopt over in de vallei. Ook in de zuidelijke lob (3) voorzien we extra waterbuffering door de meander terug te brengen. Het openleggen van de Bellewaerdebeek op de perceelsgrens van de houthandel en in het braakliggende grasveld (bij uitbreiding de waterpoortstraat) vormt in het noorden een belangrijke ambitie (1). Deze groen blauwe corridor heeft het potentieel het bedrijventerrein te vergroenen en regenwater op te vangen dat anders naar de riolering stroomt en ontlast zo de waterzuiveringsinfrastructuur bij hevige regen. Het zou een ambitie kunnen zijn om een plan voor de vergroening en een gedeeltelijke ontharding van het bedrijventerrein op te maken. Deze ambitie past binnen de doelstelling van het BRV (Beleidsplan Ruimte Vlaanderen).

5.9 BOOMGAARDRING

In het noorden stellen we een Boomgaardring (4) voor, die een uitbreiding is van de boomgaard die reeds aanwezig was ten tijde van de Ferrariskaart. Deze boomgaard kan dienen als voedselbos/plukbos. De hoeve kan bijvoorbeeld weer door een landbouwer worden bewoond en/of dienen als opslagplek en/of verwerking van de oogst. Daarnaast kan de kerk deze boomgaard ook gebruiken als stilteplek.

Om de boomgaard als ruimtelijk structurend element te benadrukken stellen we voor deze door te trekken rondom de hospitaalparking. Hier voorzien we geen fruit of notenbomen maar eerder hetzelfde grid waartussen geparkeerd kan worden. Het vormt een visuele buffer tussen de woningen en het hospitaal.



5.10 LANDBOUWPERCEEL

We stellen voor om een deel van de groenelob rond het hospitaal in te zetten als stadsnabije landbouw(1). Wat wel belangrijk is is de buffer tussen dit landbouwperceel en de Ypermanvallei. Er moet opgelet worden dat sedimenten niet afglijden in de drassige graslandstrip. Een ruigtezone met kleinschalige landschapslementen van 10m kan volstaan.

Het type landbouw is gericht op de stedelijke behoefte. Samen met de boomgaardring kan dit gebied ook worden uitgebaut door de hoeve. Die kan fungeren als stadsnabije, multifunctionele landbouw. Eventueel andere functies zoals vergader of zorgfuncties kunnen ook opgenomen worden in de boerderij.

5.11 FIETSPAD

De fietsring rond Ieper passeert langs de Ypermanvallei. Achtereenvolgens passeert de fietsring langs de Oude Vaart, om vervolgens over het kanaal te steken (2), via de Waterpoortstraat, langsheen de houthandel (3) te passeren, om zo via de Bellewaerdebeek de Brugseweg te dwarsen.. Vervolgens komen we in het landbouwlandschap terecht, waar de fietsring een connectie dient te maken met De Vloei (5).

Er wordt een 4m breed fietspad (+1m brede schuwzone aan beide kanten) voorgesteld door het landbouwgebied. Het fietspad valt samen met de perceelsgrenzen en een reeds bestaande groenbuffer (4). Er wordt naast de schuwzone van het fietspad een knotwilgenrij aangeplant. Op de luchtfoto hiernaast ziet u het voorgestelde traject. Daarnaast is het belangrijk om op te merken dat de achterkanten van de woningen aan de Brugseweg worden afgewerkt met een bomenrij en de uiterste vesten met haar microreliëf beschermd wordt tegen verdere erosie.



5.12 SCREENING RUP

We hebben in dit onderzoek getracht meer detail en basis te geven aan het landschap rondom het hospitaal. Vanuit deze landschappelijke analyse en het schetsontwerp, merken we op dat de uitbreiding van het hospitaal aan de oostzijde conflicteert. De landschappelijke verwevingszone (1) vanuit het RUP lijkt ons niet wenselijk omdat het de zichten van de wederopbouwhoeve op de Ypermanvallei blokkeert. We stellen daarom voor om het hospitaal niet uit te breiden naar het oosten omdat er dan in de nattere Ypermanvallei wordt doorgedrongen.

Het lijkt meer aangewezen om in te breiden (ruimtelijk rendement maximaliseren) eerder dan extra open ruimte aan te snijden. Zo kunnen de parkeervelden rationeler ingericht worden, door bijvoorbeeld bovengrondse parkeer garages in te richten en de vrijgekomen parkeerplaatsen in te richten met gebouwen. Uiteraard voor zover deze beslissing de ontwikkeling en toekomstig bestaan van het ziekenhuis niet hypothekeert.

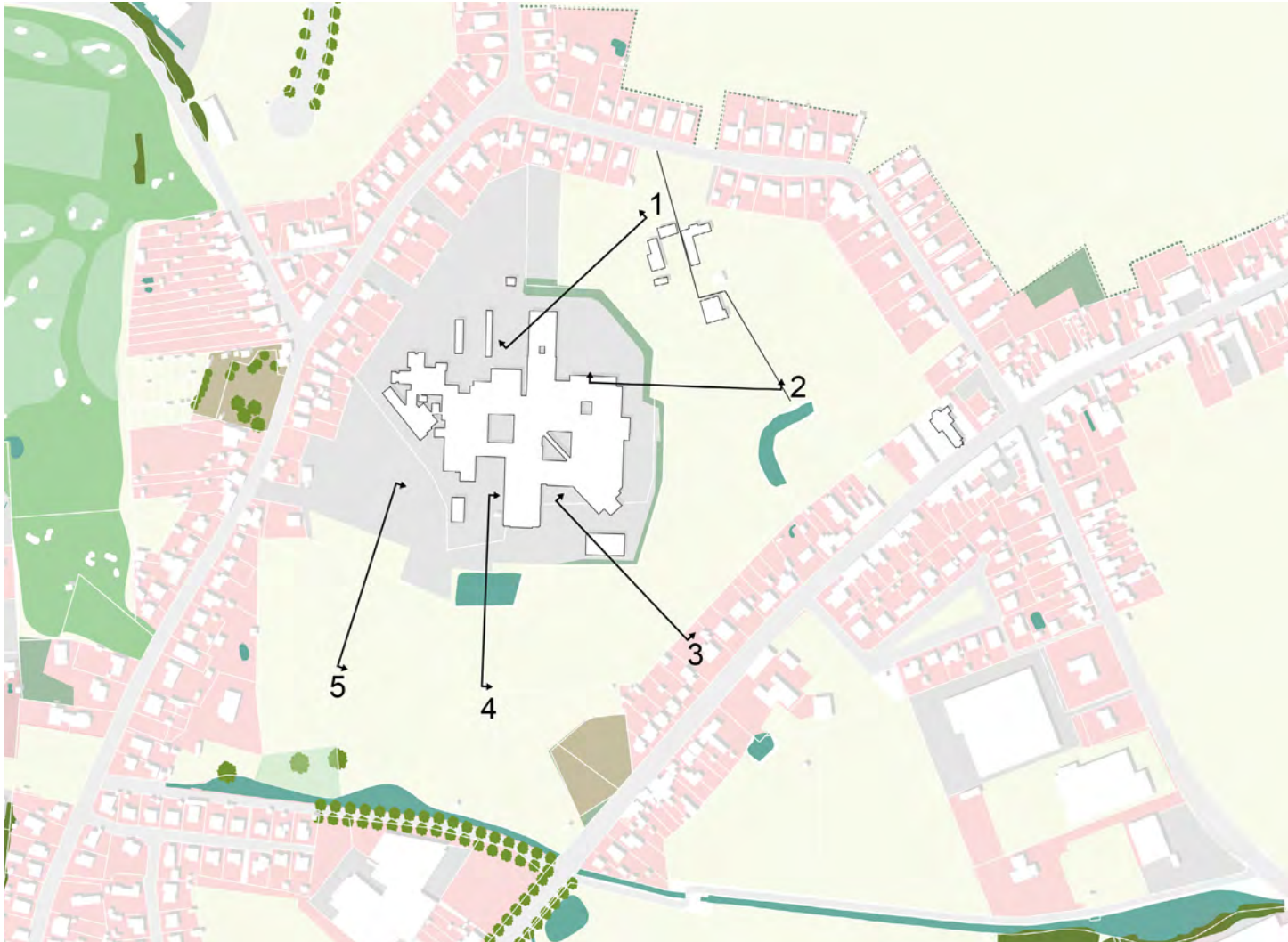
5.13 RELATIE HOSPITAAL - YPERMANVALLEI

Er zijn heel wat landschappelijke aanknopingspunten, waarbij het hospitaal kan genieten van de troeven van dit landschap. De hoofdinkom van het hospitaal (2) wordt via een groen lint gekoppeld met de hoeve (3) en de boomgaardring (4), die als stilteplek kan dienen voor zowel het hospitaal als de kerk.. De ringgracht kan dienen als punt van verpozing vooraleer de Ypermanvallei binnen te lopen.(5). Daarnaast biedt het afzoomen van de vallei met bomen en aanplanten van de boomgaard een groen kader vanwaaruit de patiënten een aangenaam zicht hebben.



5.14 SNEDES

De snedes vindt u in bijlage.



6 COLLEGESITE

De Collegesite huisvest vandaag de tweede en derde graad ASO onderwijs. De site bevindt zich op een toplocatie in de stad in het historische stadsweefsel vlakbij de Menenpoort, tussen de Menenstraat en het Gezelleplein.



6.1 VERDICHTINGSEVOLUTIE IEPERS BOUWBLOK

6.1.1 INITIEEL

Algemeen zien we een trend in de verdichtingsevolutie van het lepers bouwblok. Initieel wordt de omtrek van het bouwblok bebouwd en vinden we daarbinnen een groen hart.

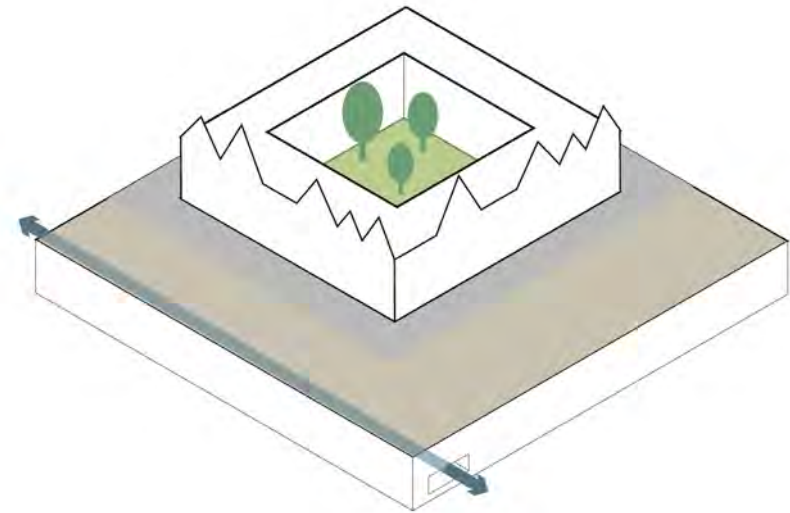
De leperlee loopt ingekokerd onder de stad door. De straataanleg heeft een versteend maar beeldbepalend karakter.

6.1.2 EVOLUTIE

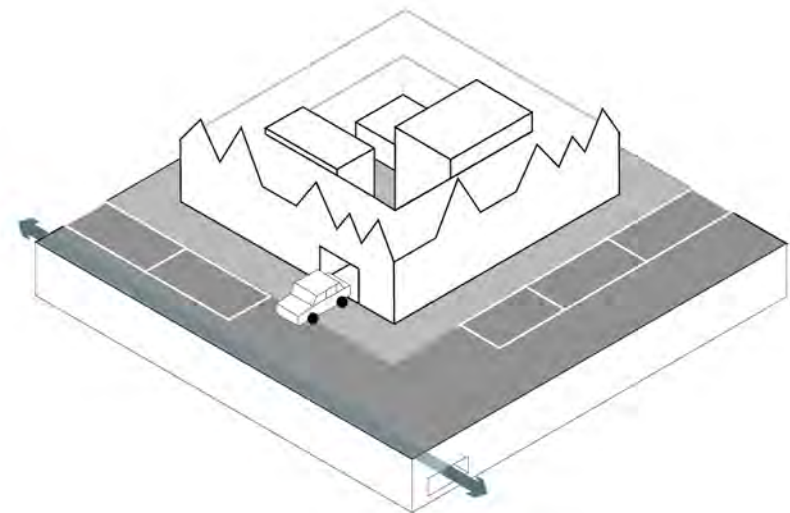
Gaandeweg verhoogt de densiteit van het bouwblok en raakt de groene ruimte binnen het bouwblok steeds meer bebouwd. In grotere bouwblokken krijgen auto's de mogelijkheid om tot in het bouwblok te rijden.

De oudste gevels en volumes aan de buitenzijde worden beschermd en blijven behouden. Zij maken deel uit van het historisch straatbeeld.

Publieke ruimte is verhard en biedt veel plaats aan stilstaande voertuigen, dat ook de kwaliteit van de buitenruimte gaat aantasten. In de straten vinden we meer en meer vlakke asfalt.



Figuur 79 verdichtingsevolutie lepers bouwblok initieel

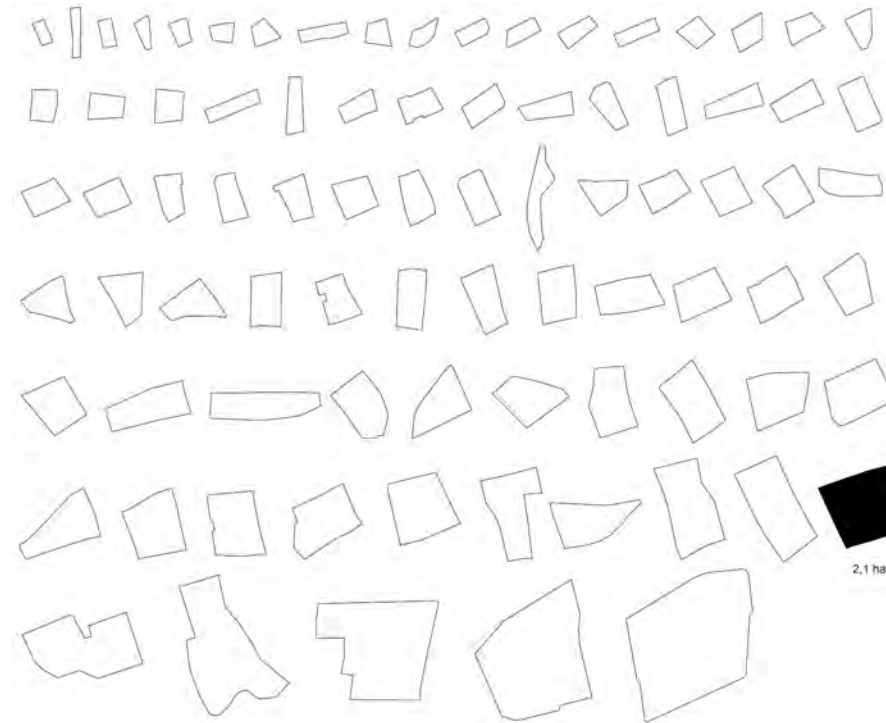
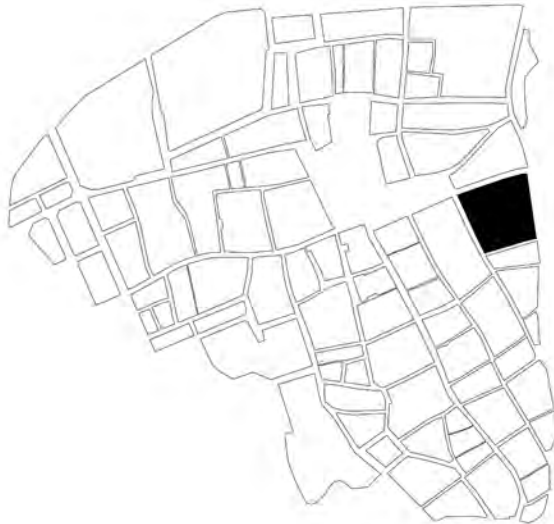


Figuur 80 verdichtingsevolutie lepers bouwblok evolutie

6.2 ANALYSE

6.2.1 BOUWBLOKGROOTTE

Met uitzondering van enkele grote bouwblokken in het noorden van de binnenstad, staat de Collegesite op het grootste bouwblok. Een mogelijke ontpitting en vergroening kan hier dus een grotere impact hebben op het hitte-eilandeffect.



6.3 ONTWERPPRINCIPES

6.3.1 DOORSTEEK MAKEN

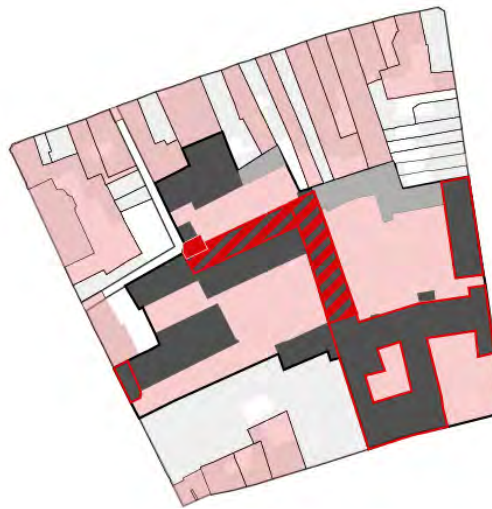
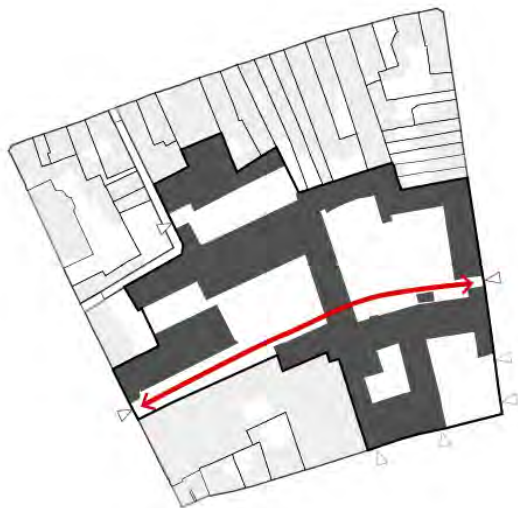
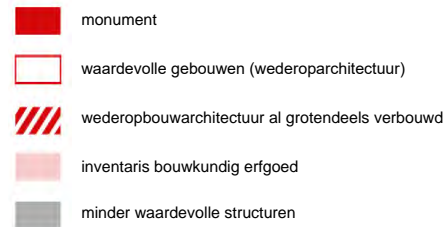
We zien een opportuniteit in het maken van een doorsteek door het bouwblok van de Sint-Jacobsstraat tot de Bollingstraat. Een mogelijke doorsteek maakt het grote bouwblok iets meer doorwaadbaar en structureert de site in kleinere bouwvelden.

6.3.2 WAARDEVOLLE GEBOUWEN BEHOUDEN

De waardevolle wederopbouwarchitectuur dient te worden behouden. Enkele centrale gebouwen zijn reeds erg verbouwd en kunnen onderzocht worden of het behoud nodig is. Onbeschermde of niet-waardevolle gebouwen kunnen ingezet worden voor een ontpittingstrategie.

6.3.3 ONTHARDEN EN VERGROENEN

Het binnengebied wordt gekenmerkt door een netwerk van verharde speelplaatsen. De ruimten hebben een verscheiden schaal en sfeer en hebben veel potentieel om te vergroenen. Groene open ruimten kunnen de site met het vestenlandschap verbinden en bijdragen aan de onthardingsstrategie.



6.3.4 KLIMAATADAPTIEVE STRATEN

De vergroeningsstrategie kan doorgetrokken worden naar het straatbeeld. De Bollingstraat en het Gezelleplein kunnen getransformeerd worden naar klimaatstraten.

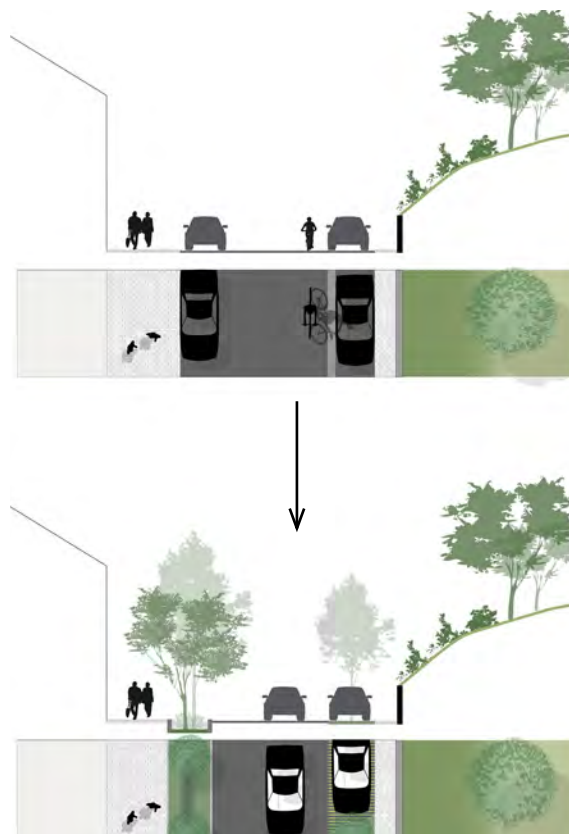
Een klimaatstraat zorgt dat de impact van de klimaatverandering minder overlast veroorzaakt. Zeker in stedelijke omgevingen kan een klimaatstraat zorgen voor verkoeling, wateropvang en verbeteren van stadsnatuur.

Door klimaatplantvakken verdiept aan te leggen in het voetpad of tussen twee parkeervakken, kan het water van de verhardingen automatisch in de plantvakken instromen. De planten die in deze plantvakken staan, moeten waterminnend zijn, maar evenzeer tegen droogte kunnen. Het water dat bij een regenbui in het plantvlak stroomt, wordt vervolgens geïnfiltreerd in de grond. Hierdoor moeten rioleringen minder groot worden gedimensioneerd.

Ook het inrichten van waterdoorlatende wegenis en parkeervakken kan de dimensie van de rioleringen verminderen.

Het vergroenen van de straten met bomen zorgt bovendien voor de nodige schaduw en verdamping bij hitte, vooral bij kwetsbare bevolkingsgroepen zoals ouderen of baby's. Ook voor stadsnatuur zoals insecten, bijen en bloemrijke graslanden zijn de klimaatplantvakken een grote meerwaarde.

Daarnaast verbindt deze klimaatinrichting het vestenlandschap met de binnenstad, waardoor meer mensen toegang hebben tot buurtgroen.



Figuur 83 snede Bollingstraat bestaande toestand + ontwerp



Figuur 81 Avenue Mermoz et Pinel, Lyon, FR



Figuur 82 Innovatieve klimaatplantvakken, OMGEVING

6.3.5 VERBINDEN MET VESTENLANDSCHAP

HUDIGE SITUATIE

Vandaag wordt de publieke ruimte rond de Collegesite gedomineerd door langdurig gevulde parkeerplaatsen. Op het Gezelleplein kan er geparkeerd worden tot aan de ingang van de kerk. Hier bevinden zich nu 67 parkeerplaatsen. Langs parkeren kan op de Bollingstraat langs beide zijden.



OPTIE 1: GEZELLEPLEIN AUTOVRIJ

Bij het autovrij maken van het Gezelleplein door een gedeelte te knippen, kan een kwaliteitsvolle groene ruimte rond de kerk worden aangelegd en wordt dit plein landschappelijk met het College verbonden. Er blijven nog 23 parkeerplaatsen behouden. Op de Bollingstraat wordt de parkeerstrook aan de zijde van het College vergroend in ingericht als watertuin.



OPTIE 2: GEZELLEPLEIN EN BOLLINGSTRAAT AUTOVRIJ

Naast het vergroenen van het Gezelleplein (23 parkeerplaatsen), wordt ook een deel van de Bollingstraat geknipt (het verkeer wordt omgeleid via de Sint-Jacobsstraat). Hier ontstaat een groene zone voor traag verkeer met klimaattuinen en een verbinding met het vestenlandschap.

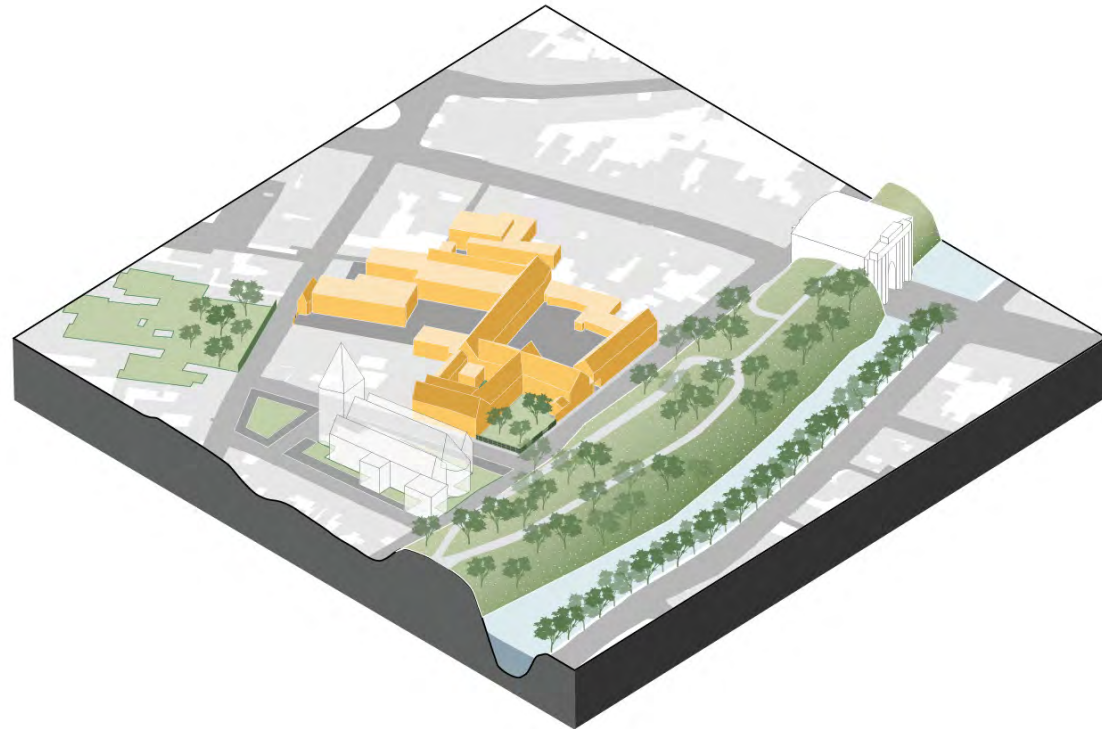


6.4 VOORONTWERP

6.4.1 BESTAANDE TOESTAND

Het bouwblok van de Collegesite is vandaag grotendeels verhard, met uitzondering van de kwalitatieve hoektuin aan het kruispunt van het Gezelleplein en de Bollingstraat. Deze is vandaag echter niet publiek toegankelijk en zicht op de tuin wordt verhinderd door (tijdelijke) scheidingswanden.

De kwaliteit van het Gezelleplein wordt bepaald door de overmaat aan geparkeerde auto's in het zicht en vlakbij de toegangen tot de gebouwen.



6.4.2 SCENARIO 1: WOONHOF

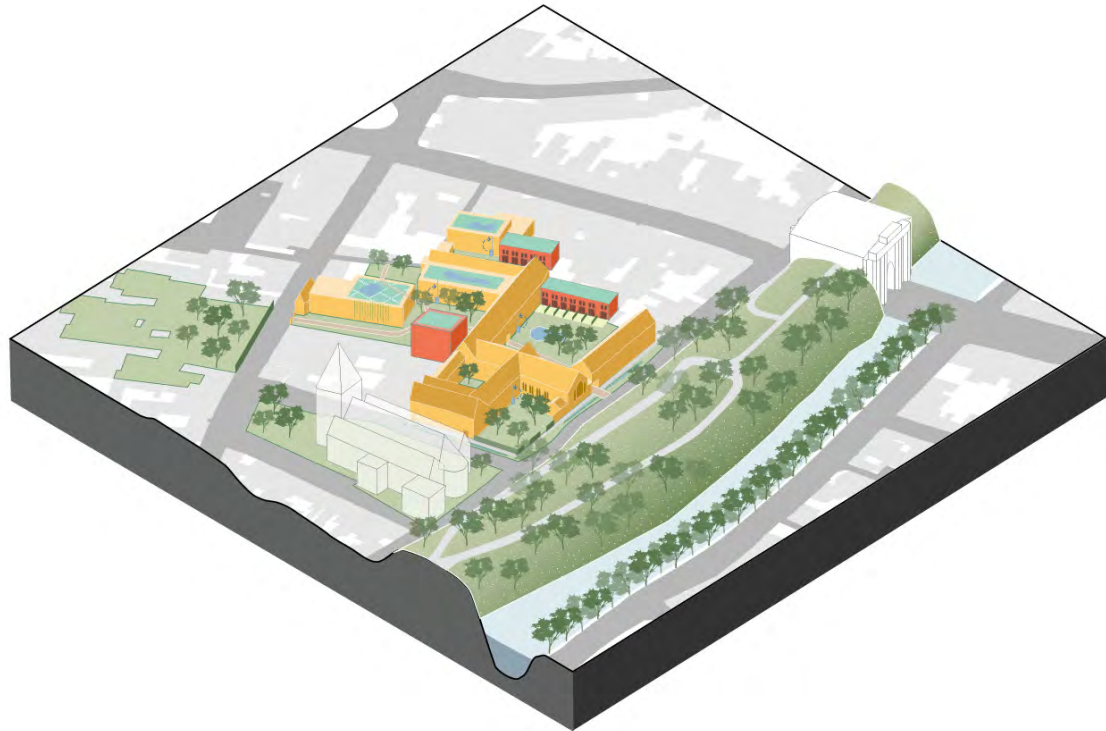
De site wordt ontwikkeld naar een woonhof. Dit scenario zet in op de vraag naar kwalitatief wonen in de binnenstad met intimiteit en rust, tegenover het toeristische circuit in het centrum.

Hierbij worden zo veel mogelijk bestaande gebouwen behouden en heringericht. De nodige renovaties dragen bij aan het realiseren van verschillende woontypologieën. Daarnaast worden twee rijen grondgebonden woningen met private tuintjes en een nieuw gebouw met appartementen toegevoegd.

De binnenkoeren worden collectieve hoven, geregen aan een doorsteek voor de bewoners van de site. Bijkomende maatregelen ter verbetering van het hitte-eiland-effect zijn groendaken, groene gevels en het inpassen van wadi's in de binnenhoven.

In de kapel wordt bijkomend een gemeenschapsfunctie ingericht voor de bewoners (polyvalente ontmoetingsruimte, wasserette, ...)

Klimaatstraten worden ingericht langs het Gezelleplein en Bollingstraat.



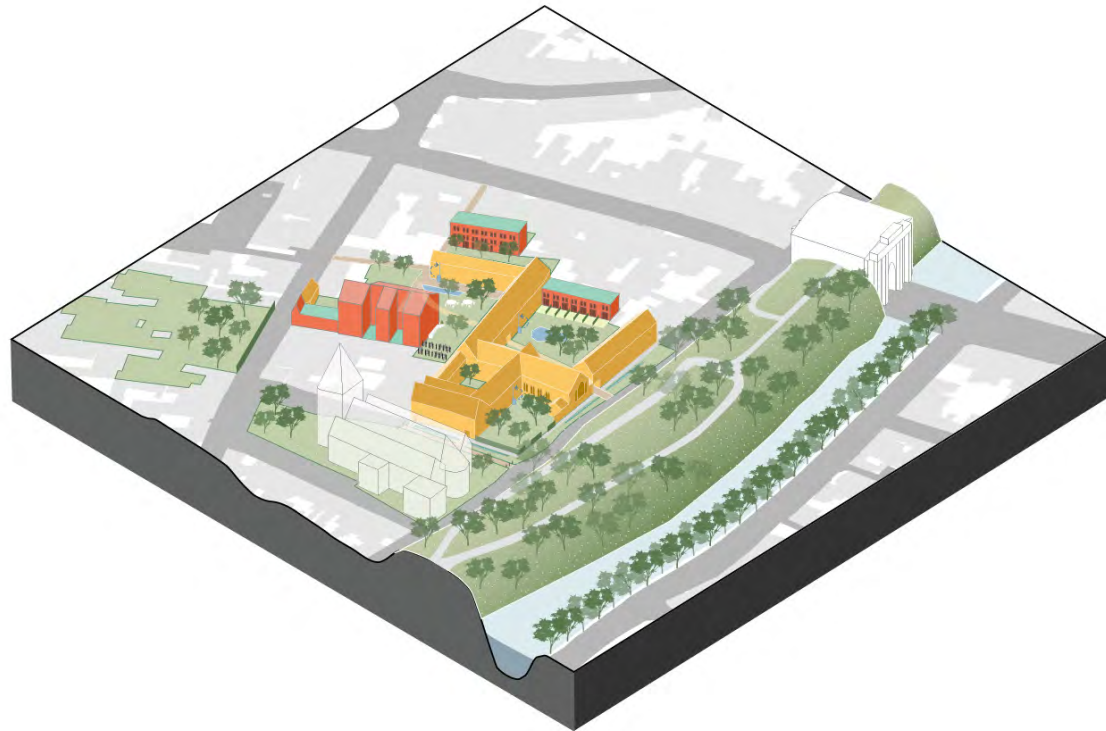
6.4.3 SCENARIO 2: TWEELEDIG BOUWBLOK: INTERN WOONHOF EN COMMERCIEEL BINNENGEBIED

Een meer gemengd scenario met woongelegenheid en commerciële functies wordt ontwikkeld. De waardevolle gebouwen worden behouden. Minder waardevolle gebouwen worden vervangen door nieuwbouw met hogere volumes. Er wordt tegen de blinde gevel van het hotel gebouwd met lichtschachten om een kwalitatieve belichting in het nieuwe gebouw te verkrijgen.

De doorsteek wordt verlegd en verbonden met het Harpesteegje waaraan een publieke voortuin wordt ontwikkeld met commerciële activiteiten ter ondersteuning van het toeristische traject aan de Menenstraat.

Het oostelijk deel van het bouwblok wordt een interne woonwereld waarrond verschillende woontypologieën met private en gedeelde groene binnentuinen worden gekoppeld.

De straat aan het Gezelleplein wordt deels geknipt en voorzien van wadi's en beperkt voor doorsteek van fietsers en voetgangers.

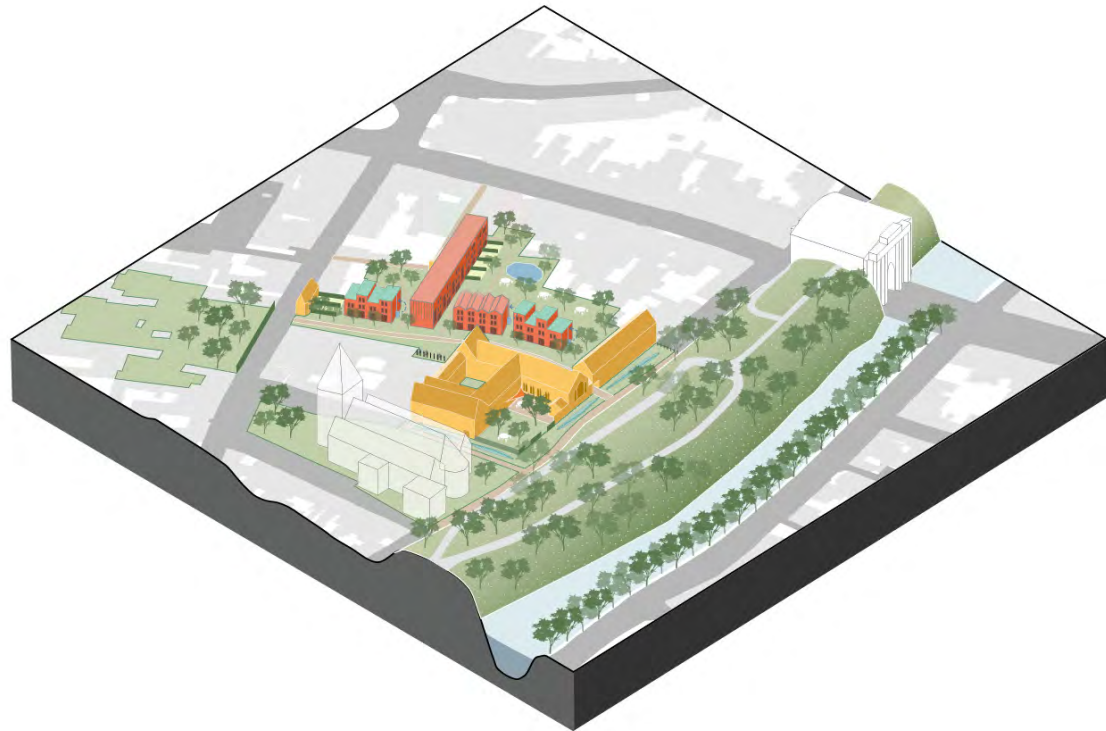


6.4.4 SCENARIO 3: PUBLIEKE DOORSTEEK

Een publieke doorsteek tussen de Sint-Jacobsstraat en de Bollingstraat structureert het grote bouwblok in nieuwe bouwvelden. Hieraan worden voorkanten van nieuwe woonprojecten gekoppeld van twee à drie bouwlagen die het bouwblok afwerken. Rond de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Menenstraat ontstaat een nieuwe groene collectieve binnentuin.

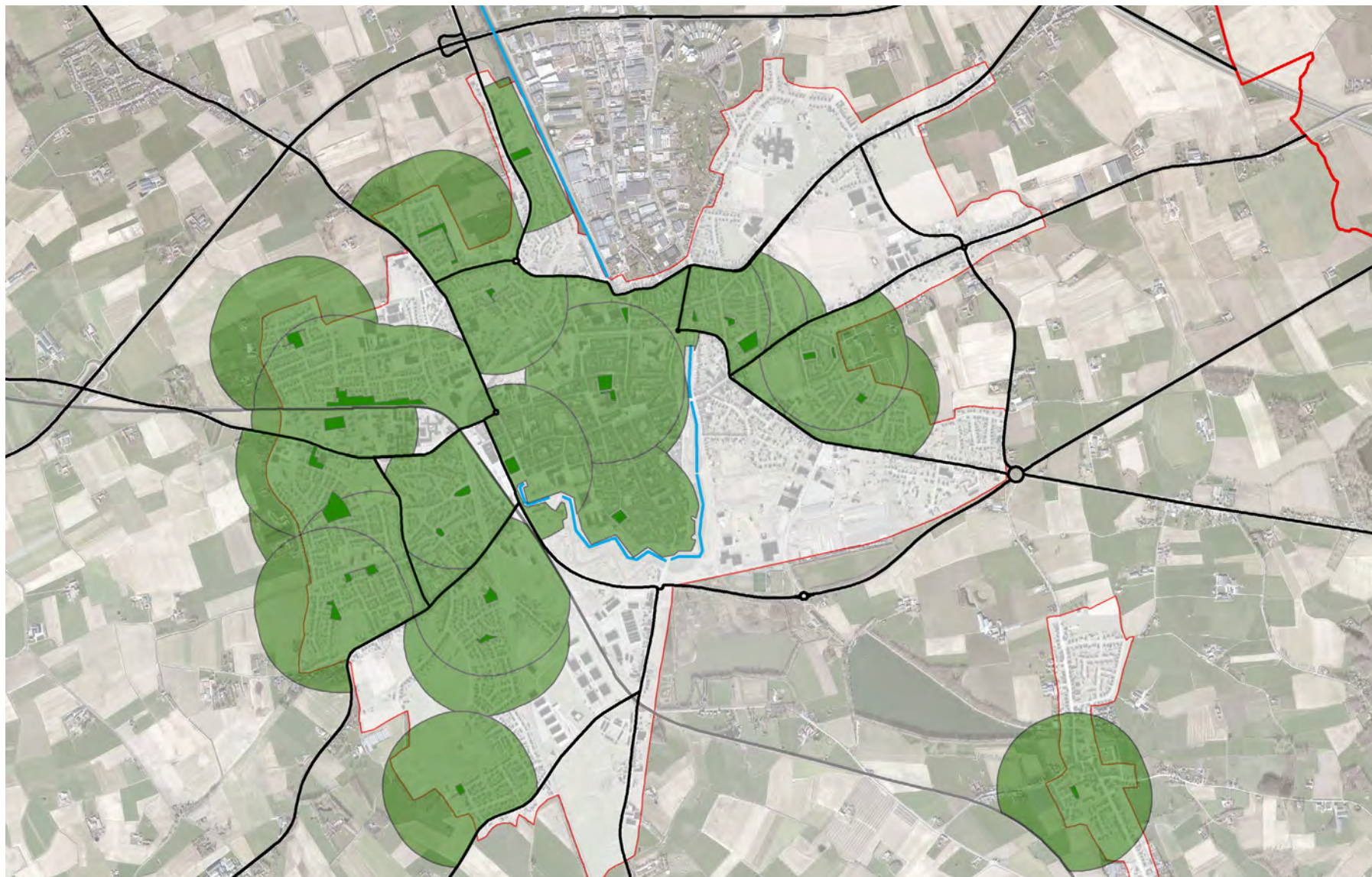
De hoektuin aan de kapel kan opengesteld worden met een publieke (commerciële/horeca) functie.

Het Gezelleplein en de Bollingstraat worden geknipt voor doorgaand autoverkeer ter hoogte van de Collegesite. Er komt ruimte voor de inrichting van groene en klimaatadaptieve doorsteken voor voetgangers en fietsers, die zowel het Gezelleplein als het vestenlandschap landschappelijk met het Collegebouwblok en de publieke hoektuin verbinden.

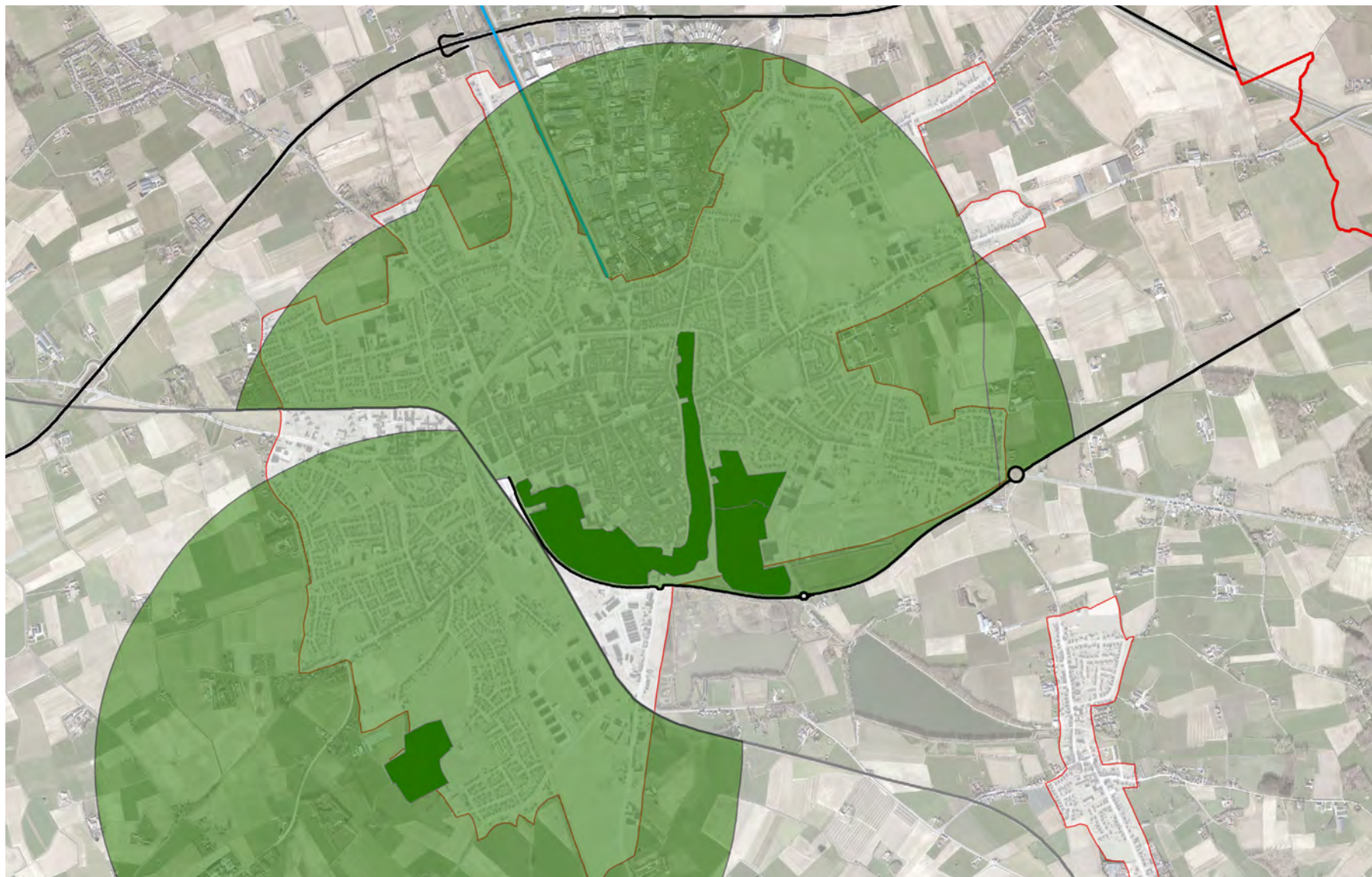


VII BIJLAGEN

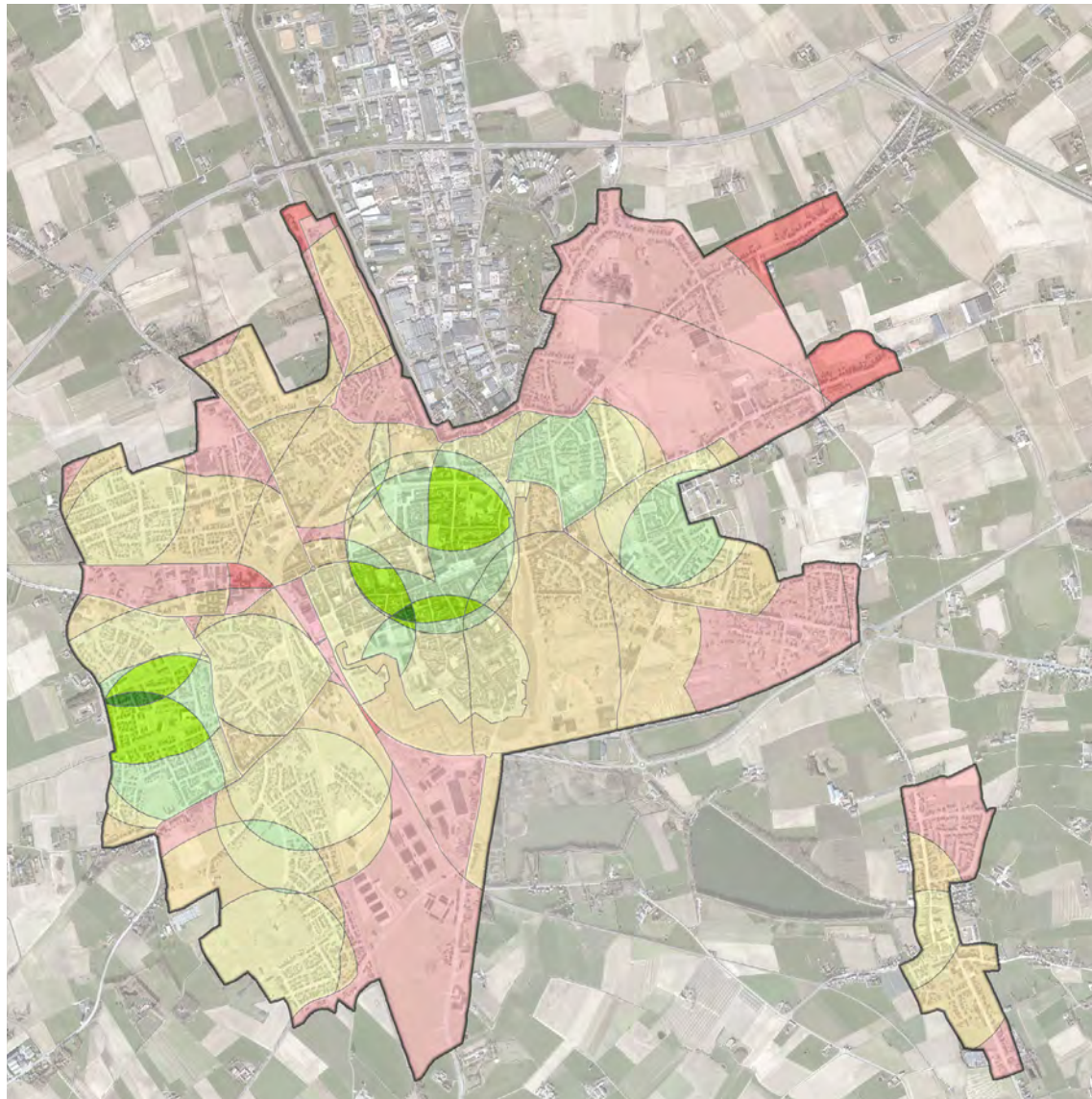
1 BEREIKBAAR BUURTGROEN



2 BEREIKBAAR STADSDEELGROEN



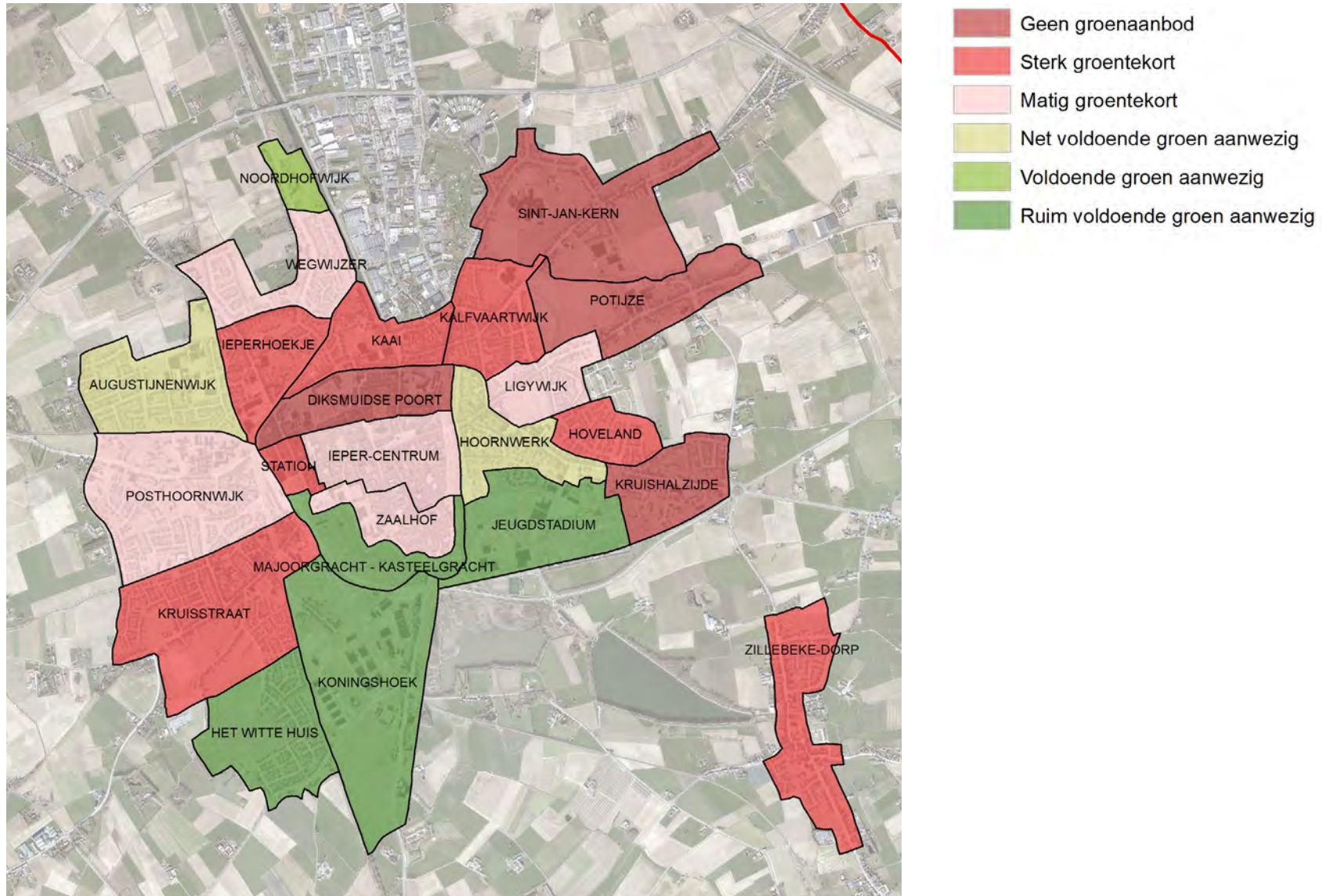
3 TOEGANG TOT PUBLIEK GROEN



Score per kleur



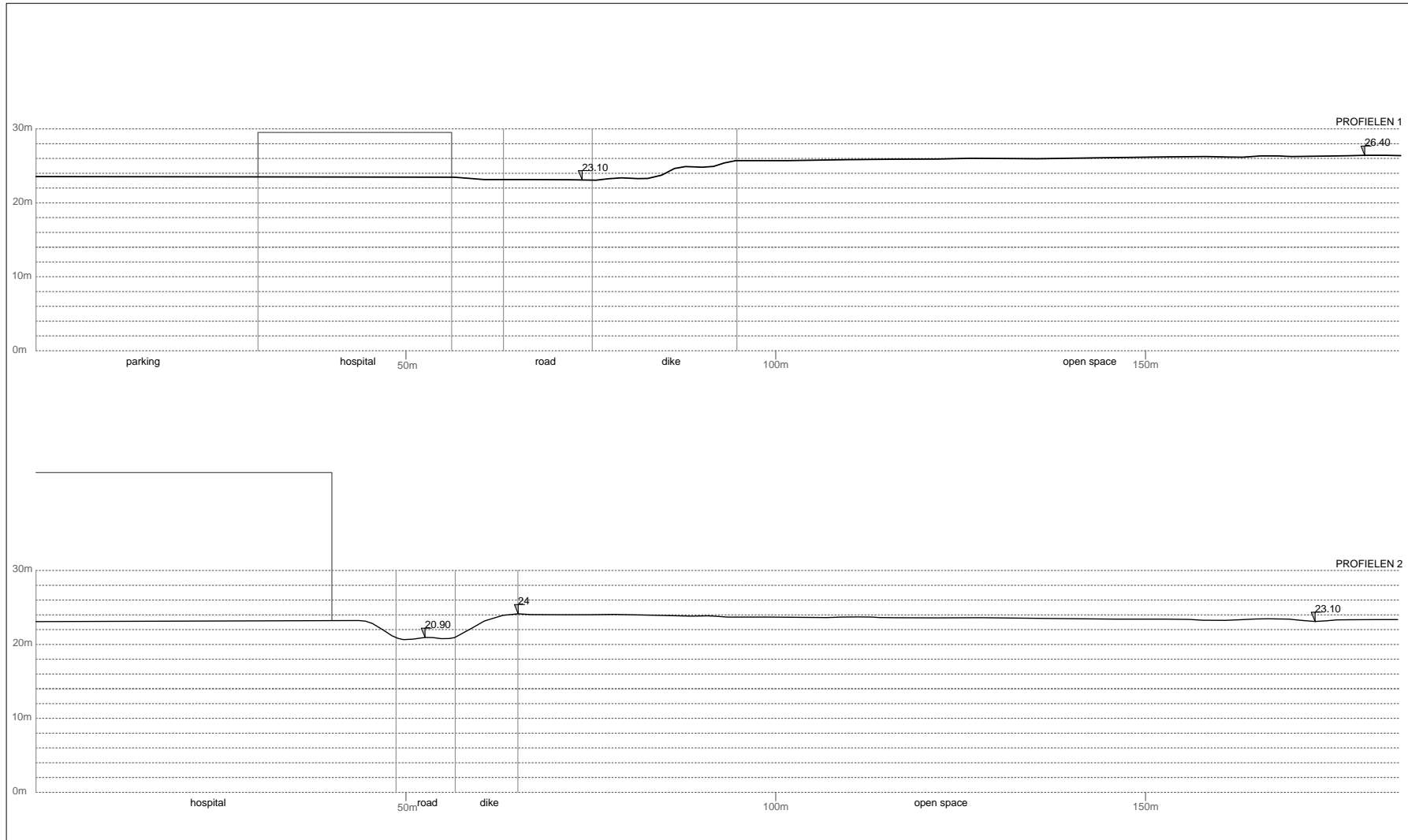
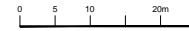
4 AANWEZIG GROENAANBOD IN DE VERSCHILLENDE WIJKEN GEBASEERD OP DE BEVOLKINGSDICHTHEID



5 SNEDES JAN YPERMAN

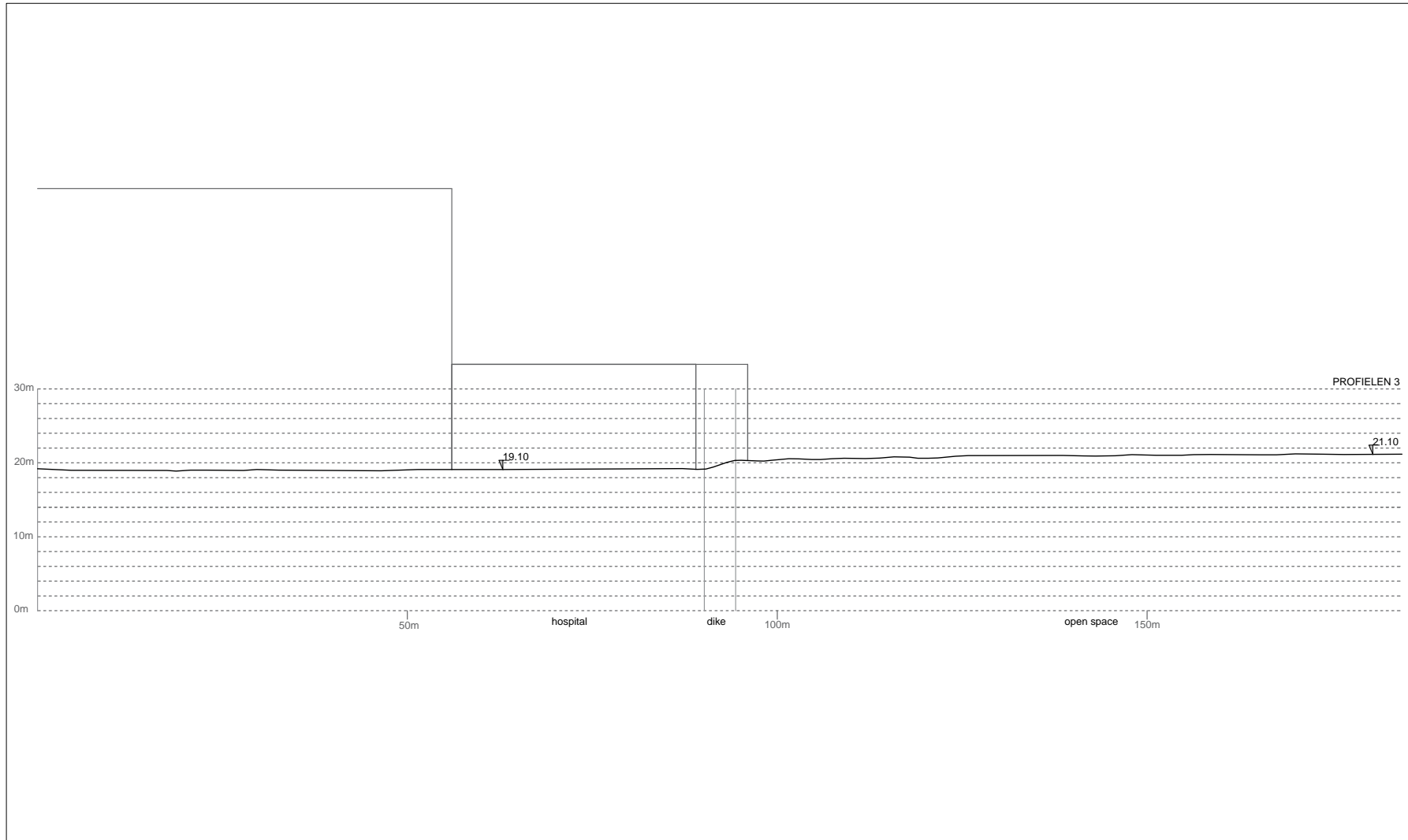
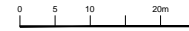
Profielen 1, 2

SCHAAL 1.500



Profielen 3

SCHAAL 1.500



Profielen 4, 5

SCHAAL 1:500

