

RUP Zuiderring
stad Ieper

VREDESSTAD



RUP_33011_214_00079_00002

toelichtingsnota
(bijlages)
fase DV

Opdracht: gemeentelijk RUP Zuiderring

Initiatiefnemer:



stad Ieper
Ter Waarde 1
8900 IEPER
057 45 16 60
ruimtelijke.ordering@ieper.be
www.ieper.be

Opdrachthouder:



Adoplan
Oudenaardsesteenweg 344
8500 KORTRIJK
056 90 50 00
office@adoplan.be
www.adoplan.be

RUP ZUIDERRING

Voor Adoptieplan bv,

Bart Willaert,
Bestuurder – Ruimtelijk planner



Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 4 november 2019.

Algemeen Directeur,
Stefan Depraetere




De Voorzitter,
Ann-Sophie Himpe



Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 2 december 2019 tot en met 1 februari 2020.

Namens het college,

Algemeen Directeur,
Stefan Depraetere




De Burgemeester,
Emmily Talpe

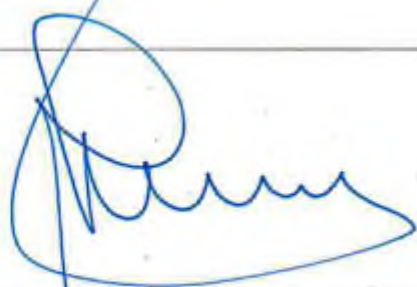


Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 3 juli 2023.

Algemeen Directeur wd,
Sven Geldof



De Voorzitter,
Ann-Sophie Himpe



INHOUD

Inhoud
Fotoreportage
Kaarten
Ontwerpend onderzoek
RVR-toets
Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van leper

FOTOREPORTAGE

- Foto 1: steenwegontwikkeling Meenseweg/N8: westelijk deel – cluster van zeven aaneengeschakelde woningen
- Foto 2: steenwegontwikkeling Meenseweg/N8: oostelijk deel – café de Kerselaar
- Foto 3: steenwegontwikkeling Meenseweg/N8: oostelijk deel – aaneengesloten bebouwing
- Foto 4: steenwegontwikkeling Meenseweg/N8: wegprofiel en straatbeeld Meenseweg/N8
- Foto 5: verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat: Steenovenstraat 1 – 3
- Foto 6: verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat: woningen Weldadigheidstraat
- Foto 7: verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat: onderbroken doorgang richting doodlopende tak Meenseweg/N8
- Foto 8: verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat: groenbuffer tussen meer oostelijke gelegen woonontwikkeling Steenovenstraat (buiten plangebied)
- Foto 9: verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat: krulwagenpad achter Meenseweg 180-194 (even nummers) en toegankelijk vanaf groenbuffer uit foto 41
- Foto 10: militaire begraafplaats: Menin Road South Military Cemetery
- Foto 11: park Meenseweg: parkstructuur gezien vanaf Menin Road South Cemetery
- Foto 12: park Meenseweg: oprijlaan
- Foto 13: park Meenseweg: moestuin gezien vanaf Menin Road Cemetery
- Foto 14: park Meenseweg: eclectisch burgerhuis
- Foto 15: park Picanol: braakliggend bosgebied
- Foto 16: park Picanol: oprijlaan gezien vanaf doodlopende tak Meenseweg/N8
- Foto 17: park Picanol: oprijlaan gezien vanaf landhuis
- Foto 18: park Picanol: landhuis – voorzijde
- Foto 19: park Picanol: landhuis – achterzijde
- Foto 20: park Picanol: koetshuis en conciërgewoning
- Foto 21: park Picanol: tuinkamer – achterzijde landhuis
- Foto 22: park Picanol: tuin – zijde site Picanol
- Foto 23: centraal woongebied: westelijk deel – Waterlorenstraat 5 – 13 (oneven nummers) en garages palend aan werkplaats Lemenu
- Foto 24: centraal woongebied: westelijk deel – verloederde achterzijde garages palend aan werkplaats Lemenu
- Foto 25: centraal woongebied: oostelijk deel – Waterlorenstraat 18 – 20
- Foto 26: centraal woongebied: oostelijk deel – VK01 060/1
- Foto 27: centraal woongebied: oostelijk deel – Waterlorenstraat 18 – 20 (rechts achter) en 24 (midden achter)
- Foto 28: woonontwikkeling zijtak Meenseweg: westelijk deel – Meenseweg 144
- Foto 29: woonontwikkeling zijtak Meenseweg: westelijk deel – zicht richting Meenseweg 146 en 146A
- Foto 30: woonontwikkeling zijtak Meenseweg: oostelijk deel – Meenseweg 152A
- Foto 31: woonontwikkeling zijtak Meenseweg: oostelijk deel – Meenseweg 154
- Foto 32: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: kruispunt Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan
- Foto 33: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: wegprofiel en straatbeeld Steverlyncklaan
- Foto 34: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: tankstation Lemenu

- Foto 35: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: tankstation Lemenu met woning Meenseweg 128
- Foto 36: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: braakliggend perceel voormalige waterforen
- Foto 37: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: braakliggend perceel self-carwash
- Foto 38: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: Aldi-Renmans – toegang langsheen Waterforenstraat
- Foto 39: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: Aldi-Renmans – toegang leveringen langsheen Waterforenstraat
- Foto 40: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: Steverlyncklaan 5, 7 en 9
- Foto 41: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: 11 en 11A – bouwonderneming Desodt
- Foto 42: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: percelen 1^o afdeling sectie C nrs. 37/2X2 en 37/2Y2
- Foto 43: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: perceel 1^o afdeling sectie C nr. 42C
- Foto 44: site Picanol: toegang langsheen Steverlyncklaan
- Foto 45: site Picanol: uitrit langsheen Steverlyncklaan
- Foto 46: site Picanol: parking met toegang langsheen Steverlyncklaan
- Foto 47: site Picanol: stergebouw
- Foto 48: site Picanol: containerpark
- Foto 49: site Picanol: circulatieruimte en ruimte voor laden en lossen aan oostzijde
- Foto 50: site Picanol: wachtruimte vrachtwagens in zuidoostelijke hoek
- Foto 51: uitbreidingszone Picanol: weiland tussen Picanol en Zuiderring/N37
- Foto 52: sportzone: zicht vanaf Zuiderring/N37
- Foto 53: sportzone: zicht vanaf Picanollaan
- Foto 54: zuidelijk open ruimtegebied: westelijk deel
- Foto 55: zuidelijk open ruimtegebied: oostelijk deel
- Foto 56: meergezinswoning zuidwestelijke hoek Meenseweg/N8 - Steverlyncklaan



Foto 1: steenwegontwikkeling Meenseweg/NB: westelijk deel – cluster van zeven aaneengeschakelde woningen



Foto 2: steenwegontwikkeling Meenseweg/NB: oostelijk deel – café de Kerselaar



Foto 3: steenwegontwikkeling Meenseweg/N8: oostelijk deel -
aaneengesloten bebouwing



Foto 4: steenwegontwikkeling Meenseweg/N8: wegprofiel en straatbeeld
Meenseweg/N8



Foto 5: verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat: Steenovenstraat 1 - 3



Foto 6: verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat: woningen Weldadigheidstraat



Foto 7: verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat: onderbroken doorgang richting doodlopende tak Meenseweg/N8



Foto 8: verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat: groenbuffer tussen meer oostelijke gelegen woonontwikkeling Steenovenstraat (buiten plangebied)



Foto 9: verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat: kruitwagenpad achter Meenseweg 180-194 (even nummers) en toegankelijk vanaf groenbuffer uit foto 8



Foto 10: militaire begraafplaats: Menin Road South Military Cemetery



Foto 11: park Meenseweg: parkstructuur gezien vanaf Menin Road South Cemetery



Foto 12: park Meenseweg: oprijlaan



Foto 13: park Meenseweg: moestuin gezien vanaf Menin Road Cemetery



Foto 14: park Meenseweg: eclectisch burgerhuis



Foto 15: park Picanol: braakliggend bosgebied



Foto 16: park Picanol: oprijlaan gezien vanaf doodlopend tak Meenseweg/N8



Foto 17: park Picanol: oprijlaan gezien vanaf landhuis



Foto 18: park Picanol: landhuis - voorzijde



Foto 19: park Picanol: landhuis – achterzijde



Foto 20: park Picanol: koetshuis en conciërgewoning



Foto 21: park Picanel: tuinkamer – achterzijde landhuis



Foto 22: park Picanel: tuin – zijde site Picanel



Foto 23: centraal gebied: westelijk deel – Watertorenstraat 5 – 13 (oneven nummers) en garages palend aan werkplaats Lemenu



Foto 24: centraal woongebied: westelijk deel – verloederde achterzijde garages palend aan werkplaats Lemenu



Foto 25: centraal woongebied: oostelijk deel – Watertorenstraat 18 – 20



Foto 26: centraal woongebied: oostelijk deel – VK01_0&0/1



Foto 27: centraal woongebied: oostelijk deel – Waterorenstraat 18 – 20 (rechts achter) en 24 (midden achter)



Foto 28: woonontwikkeling zijtak Meenseweg: westelijk deel – Meenseweg 144



Foto 29: woonontwikkeling zijtak Meenseweg: westelijk deel – zicht richting Meenseweg 146 en 146A



Foto 30: woonontwikkeling zijtak Meenseweg: oostelijk deel – Meenseweg 152A



Foto 31: woonontwikkeling zijtak Meenseweg: oostelijk deel – Meenseweg 154



Foto 32: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: kruispunt Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan



Foto 33: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 - Steverlyncklaan:
wegprofiel en straatbeeld Steverlyncklaan



Foto 34: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 - Steverlyncklaan:
tankstation Lemenu

toelichtingsnota (bijlagen) fase DV
Zuivering



Foto 35: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan:
tankstation Lemenu met woning Meenseweg 128



Foto 36: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan:
braakliggend perceel voormalige watertoren



Foto 37: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan:
braakliggend perceel self-carwash



Foto 38: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: Aldi-
Renmans – toegang langsheen Watertorenstraat



Foto 39: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: Aldi-Renmans – toegang leveringen langsheen Waterforenstraat



Foto 40: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: Steverlyncklaan 5, 7 en 9



Foto 41: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: 11 en 11A
– bouwonderneming Desodt



Foto 42: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: percelen
1^o afdeling sectie C nrs. 37/2X2 en 37/2Y2



Foto 43: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: perceel 1° afdeling sectie C nr. 42C



Foto 44: site Picanol: toegang langsheen Steverlyncklaan



Foto 45: site Picanol: uitrit langsheen Steverlyncklaan



Foto 46: site Picanol: parking met toegang langsheen Steverlyncklaan



Foto 47: site Picanol: stergebouw



Foto 48: site Picanol: containerpark



Foto 49: site Picanol: circulatieruimte en ruimte voor laden en lossen aan oostzijde



Foto 50: site Picanol: wachtruimte vrachtwagens in zuidoostelijke hoek



Foto 51: uitbreidingszone Picanol: weiland tussen Picanol en Zuiderring/N37



Foto 52: sportzone: zicht vanaf Zuiderring/N37

toelichtingsnota (bijlagen) fase DV
Zuivering



Foto 53: sportzone: zicht vanaf Picanollaan



Foto 54: zuidelijk open ruimtegebied: westelijk deel



Foto 55: zuidelijk open ruimtegebied: oostelijk deel



Foto 56: meergezinswoning zuidwestelijk hoek Meenseweg/N8 -
Stevelyncklaan

KAARTEN

- Kaart 1: plangebied en omgeving – orthofoto 2018**
- Kaart 2: plangebied en omgeving – topografische kaart**
- Kaart 3: plangebied en omgeving – fietsnetwerk**
- Kaart 4: plangebied – GRB 10.03.2019**
- Kaart 5: plangebied – clusters en deelgebieden**
- Kaart 6: plangebied – verkavelingen**
- Kaart 7: plangebied en omgeving – verordenende plannen**
- Kaart 8: plangebied en omgeving – waterlopen**
- Kaart 9: plangebied en omgeving – overstromingsgevoelige gebieden 2017**
- Kaart 10: plangebied – vastgesteld bouwkundig erfgoed**
- Kaart 11: plangebied en omgeving – beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten**
- Kaart 12: plangebied en omgeving – vastgestelde landschappen**
- Kaart 13: plangebied en omgeving – beschermde landschappen**
- Kaart 14: plangebied en omgeving – vastgestelde archeologische zones**
- Kaart 15: BPA Kasteelwijk (21.09.1992) – resterend deel**
- Kaart 16: BPA Kasteelwijk – snede 1 planologische conflicten**
- Kaart 17: BPA Kasteelwijk – snede 2 planologische conflicten**
- Kaart 18: BPA Kruiskalsijde (21.09.1992)**
- Kaart 19: BPA Kruiskalsijde – snede planologische conflicten**
- Kaart 20: BPA Zuiderring (12.07.1999) – resterend deel**
- Kaart 21: BPA Zuiderring – snede planologische conflicten**
- Kaart 22: RUP Kasteelwijk (05.07.2007) – resterend deel**
- Kaart 23: RUP Kruiskalsijde II (04.09.2003)**
- Kaart 24: RUP Vestingslandschap (16.07.2015)**
- Kaart 25: planologisch attest NV LEMENU H – bestaande en gewenste toestand**
- Kaart 26: plangebied en omgeving – speciale beschermingszones**
- Kaart 27: plangebied en omgeving – VEN-gebieden en reservaten**
- Kaart 28: plangebied en omgeving – biologische waarderingskaart (versie 2)**
- Kaart 29: plangebied en omgeving – winterbedkaart**
- Kaart 30: plangebied en omgeving – hellingkaart**
- Kaart 31: plangebied en omgeving – erosiegevoelige gebieden**
- Kaart 32: plangebied en omgeving – grondwaterstromingsgevoelige gebieden**
- Kaart 33: plangebied en omgeving – infiltratiegevoelige gebieden**
- Kaart 34: plangebied en omgeving – verontreinigde gronden**

Kaart 1.1: oorspronkelijke ringzone van de RUP



Legende



Schaal 1:2500
Datum 2018



Kaart 2: plangebied en omgeving - topografische kaart



Legende



Schaal 1:500



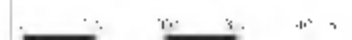
Kaart 3: parkeerplaatsen en wegen in Zuiderring

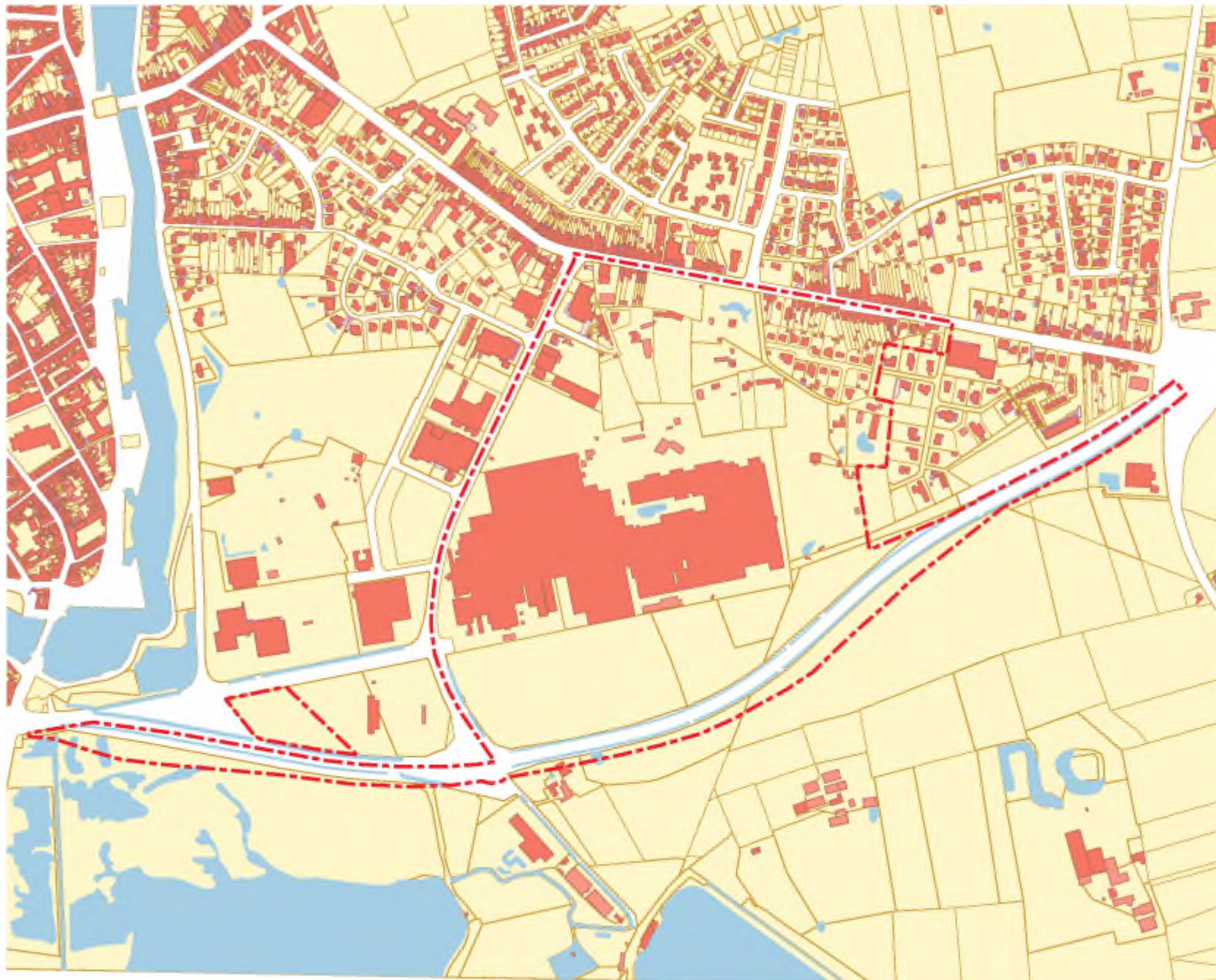


Legende

- parkeerplaats
- fietswiel
- woonkwal - gemeent
- woonkwal - zijweg
- woonkwal - gemeente
- woonkwal - stad
- kwal - gemeente
- kwal - gemeente
- kwal - stad
- rijweg - gemeente - zijweg
- rijweg - gemeente - gemeente
- rijweg - gemeente - stad
- fietswiel punt
- gewild fietswiel punt

datum: 21-11-2017
 schaal: 1:2500





Legende

- bebouwing
- landbouwgebied
- openbaar
- overstroomgebied
- oudak
- openbaar voetpad
- over
- voetpad
- openbaar water
- water

Scale: 1:10000
Date: 04/01/2017



Kaart 6: plangebied - clusters en deelgebieden



Legende

contour

clusters

- 1 wonen
- 2 park met wonen
- 3 bedrijvigheid
- 4 sport
- 5 open ruimte

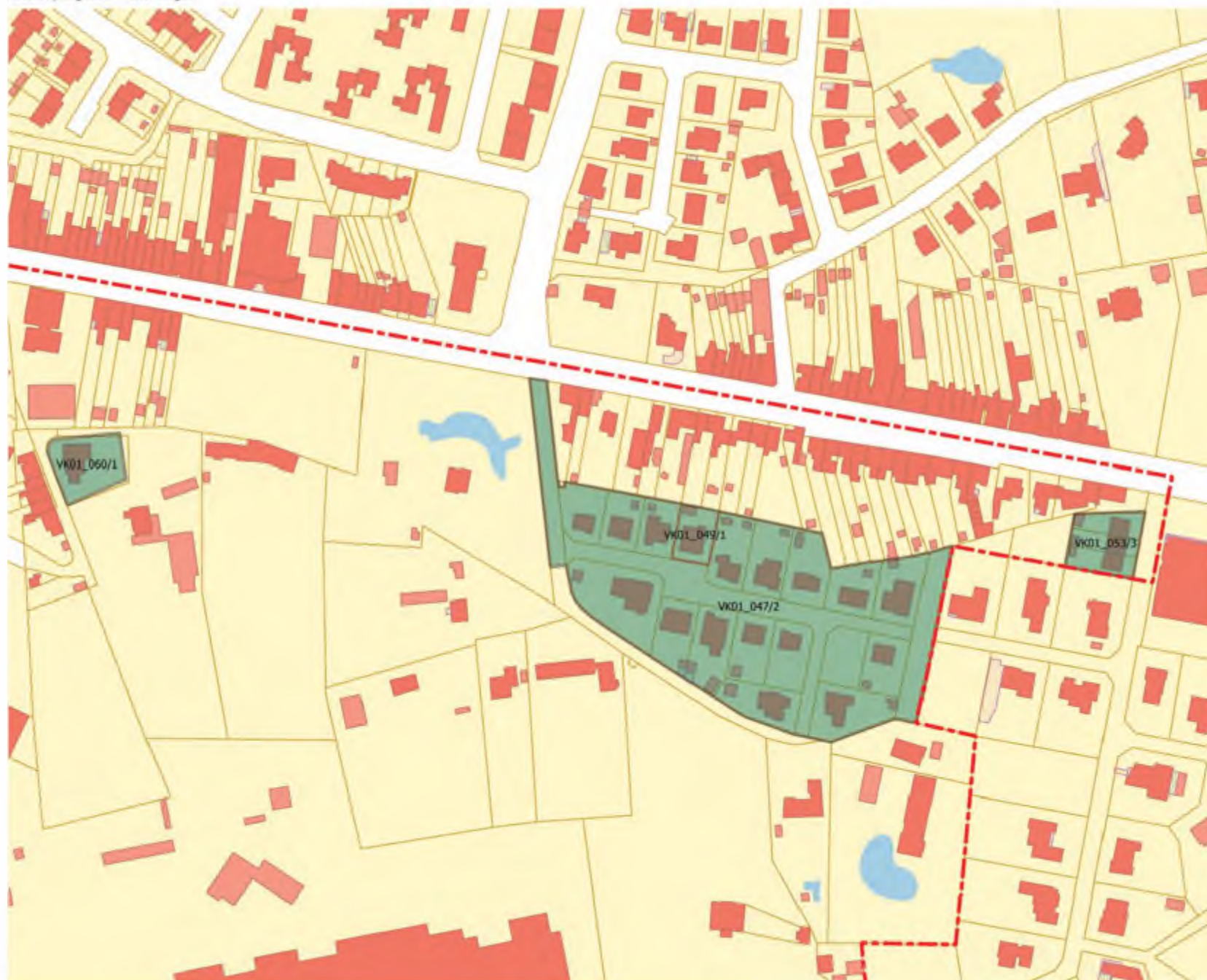
deelgebieden - scp

- 11 steenwagontwikkling Meenseweg/N8
- 12 verkenning Waldrighardkint/Sleannenstraat
- 21 milieue begraafplaats
- 221 park Meenseweg
- 222 park Picanol
- 23 centraal woongebied
- 24 woonontwikkeling zijweg Meenseweg
- 31 zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/NE - Steverlycklaan
- 32 site Picanol
- 33 uitbreidingszone Picanol
- 4 sportzone
- 5 zuivelijk open uitbreidingsgebied

Datum: 19-03-2019
 Schaal: 1:6.500



Kaart 6: plangebied - verkavelingen



Legenda

- contour
- kadastraal perceel
- bijgebouw
- hoofdgebouw
- akkoet
- ingezanken garageingang
- trap
- verdieping
- zichtlijn in randversterking
- verkaveling

Date: 19.03.2019
 Schaal: 1:7.000

100m

Kaart 7: plangebied en omgeving - verordende plannen



legende





- contour
- BPA Koyve wijk (21.09.1992) - resterend deel
- BPA Kruiskalside (21.09.1992)
- BPA Zuiderring (12.07.1999) - resterend deel
- RUP Kruiskalside II (04.09.2003)
- RUP Kastelvijk (05.07.2007) - resterend deel
- RUP Vestingslandschap (16.07.2015)

Datum: 19.03.2019
Schaal: 1:10.000

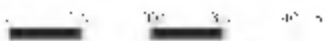
Abstr. 8: (a) gebieds- en wegenplan - wijkplan



Legende

-  gebieds- en wegenplan
-  gebieds- en wegenplan
-  gebieds- en wegenplan
-  aan gebiedsplan

Schaal 1:1000
 Datum 1-1-2024



Kaart 9: plangebied en omgeving - overstromingsgevoelige gebieden 2017



Legende

- contour
- effectief overstromingsgevoelig
- mogelijk overstromingsgevoelig

Datum: 19-03-2019
Schaal: 1:7.500

Kaart 10: plangebied - vastgesteld bouwkundig erfgoed



Legende

-  contour
-  vastgesteld bouwkundig erfgoed

Datum: 19-03-2019
Schaal: 1:4.000



Samenhang gebiedsontwikkeling: Leidende voorkeuren van gemeentelijk gebied



Legende

- gebiedsontwikkeling
- gebiedsontwikkeling met uitbouw
- gebiedsontwikkeling met uitbouw



1:1000
1:2000

N

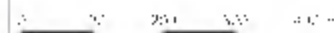
Kaart 17: bouwaanpak en ontwerp van openbare Landsmaai



Legende

-  ontwerp
-  bouwaanpak afdelingsbestuur

Schaal: 1:2500
Datum: 1/2/2019



Site 12: gebieds- en omgeving: Landschap en stadspalen



Legende

- gebieds- en omgeving
- nummer of landschap



Scale: 1:1000
Date: 1-1-2020



Samenhang van gebied en omgeving - verspreide architectonische zones



Legende

-  verspreide
-  verspreide architectonische zones

Schaal 1:2500
1:2500



Kaart 15: EPA Kasteelwijk (21.09.1992) - resterend deel

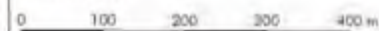


Legende



- Gebiedsbewoogingszone
- Zone van het open bebouwingsplan
- Bevoegdgebied
- Bevoegdgebied
- Bevoegdgebied
- Park zone
- Parkgebied met openbaar gebied
- Water
- Zone met complex karakter
- Weggebied met openbaar gebied
- Vrijgebied
- Weggebied met openbaar gebied
- Openbaar gebied
- Bevoegdgebied
- Water

Datum: 19.03.2019
 Schaal: 1:6.500



Ieper - RUP Zuiderring

Kaart 16: BPA Kasteelwijk - aneide 1 planologische conflicten





Legende



1	Gestelde bebouingszone
2	Open- en halfopen bebouingszone
3	Neuwbouzone
4	Belegingszone
5	Woonzone
6	Woonzone
7	Woonzone
8	Parkgebied met openbaar gebied
9	Woon
10	Zone met stamplaanbomen dierstamboulevard karakter
11	Woonzone met bebouingszone
12	Woonzone
13	Woonzone (1 + 2) open- en halfopen
14	Woonzone
15	Woonzone
16	Woonzone met bebouingszone

Datum: 19.03.2019
 Schaal: 1:1.500

0 30 60 90 m



Kaart 17: EPA Kasteelwijk - snijde 2 planologische conflicten



Legende

conflicten:

-  Gebiedsontwikkeling
-  Over- of nabijbestemming
-  Nabijbestemming
-  Bestemming
-  Bestemming
-  Water
-  Parkruimte
-  Parkruimte voor de openbare ruimte
-  Water
-  Zone met een speciale karakteristieke uitstraling
-  Bestemming
-  Water
-  Water met een speciale uitstraling
-  Water met een speciale uitstraling
-  Bestemming
-  Bestemming

Datum: 19-03-2019
 Schaal: 1:1.500



Kaart 18: EPA Kruisveldje (21.09.1992)



Legende



- 1 Gebied bebouwing
- 2 Open en halfopen recreatiegebied (recreatiepark)
- 3 Natuurlijke open zone
- 4 Oudegracht
- 5 Beplantings- (of natuur)zone
- Industriële zone
- Moderne bedrijfspark zone
- 6 Parkzone (of landschapspark)
- 7 Wegzijde open recreatie
- 8 Verrecreatie (of natuur)zone
- 9 Buitengebied zone
- 10 Buitengebied
- 11 Zone voor verkeer

Datum: 19-03-2019
 Schaal: 1:6500



Kaart 19: EPA kruiskruisje - snede planologische conflicten



Legende

confos:

	Gezien bestemmingen
	Open en leefbaar bestemmingsruimte (1) (1a) (2a) (2b) (2c) (2d) (2e) (2f) (2g) (2h) (2i) (2j) (2k) (2l) (2m) (2n) (2o) (2p) (2q) (2r) (2s) (2t) (2u) (2v) (2w) (2x) (2y) (2z)
	Wolvenbouwzone
	Grassone
	Bestemmingsruimte (1) (1a) (2a) (2b) (2c) (2d) (2e) (2f) (2g) (2h) (2i) (2j) (2k) (2l) (2m) (2n) (2o) (2p) (2q) (2r) (2s) (2t) (2u) (2v) (2w) (2x) (2y) (2z)
	Volledigzone
	Milieu gebiedsplan zone
	Parkzone (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31) (32) (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46) (47) (48) (49) (50) (51) (52) (53) (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74) (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81) (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88) (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98) (99) (100)
	Waters en/of dempingen
	Volledigzone (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31) (32) (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46) (47) (48) (49) (50) (51) (52) (53) (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74) (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81) (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88) (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98) (99) (100)
	Streekzone
	Buikzone
	Zone voor hergebruik

Datum: 19 03 2019
 Schaal: 1:1 500



Kaart 20: EPA Zuiderring (12.07.1999) - resterend deel



Legende

-  confour
-  Industriëlezone
-  Zone voor kantoren, demonstraties en andere ondersteunende activiteiten
-  Sportpark
-  Secundaire weg en aanhoorigheden
-  Lokale weg en aanhoorigheden
-  Zone voor openbaar groen
-  Parkzone met bijzonder statuut
-  Bouwrijke zone bedijfing
-  Waterwinningsgebied
-  Agrarisch gebied
-  Bos
-  Grens EPA Zuiderring

Datum: 19-03-2019
 Schaal: 1:6.500



Kaart 21: BPA Zuiderring - snede planologische conflicten



Legende

- confour
- Industriezone
- Zone voor kantoren, demonstraties en andere ondersteunende activiteiten
- Sportpark
- Secundaire weg en aanhorigheden
- Lokale weg en aanhorigheden
- Zone voor openbaar groen
- Parkzone met bijzonder statuut
- Bouwrijke zone bedijvingheid
- Waterwinningsgebied
- Agrarisch gebied
- Bos
- Grens bpa Zuiderring

Datum: 19-03-2019
 Schaal: 1:1.500

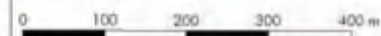




Legende

- contour
- grens RUP Kasteelwijk
- bebouwing naar privé karakter
- bebouwing met openbare bestemming
- openbaar
- zone 1: woonzone
- zone 2: open en half open bebouwing
- zone 3: parkzone
- zone 4: ambacht en recreatie
- zone 5: recreatiezone
- zone 6: bufferzone/parkeerzone
- zone 7: wegen en open ruimten
- zone 8: bebouwing met specifieke voorwaarden
- zone 9: wegen voor laagbouw verkeer
- zone 10: recreatie gebied
- zone 11: water
- zone 12: zone voor ambacht met woonbestemming
- zone 13: parkgebied
- landbouwzone normaal
- bebouwing met specifieke voorwaarden
- gemeentegrens
- bebouwing met specifieke voorwaarden
- symbool voor postkantoor
- oversteekpunt
- beekduik
- bebouwing met specifieke voorwaarden
- symbool voor wijkhal

Datum: 19.03.2019
 Schaal: 1:6.500





legende

- confos
- 1 Zone voor open bebouwing - wonen
- 2 Zone voor gemalen bebouwing - wonen
- 3 Zone voor verdichte bebouwing - wonen
- 4 Zone voor appartementsbouw
- 5 Zone voor ambachtelijke bedrijven (" " , deeltzones met beperkingen)
- 6 Zone voor bas en nabuurtontwikkeling (" " , deeltzones met beperkende voorwaarden)
- 7 Zone voor lokale weg en zelfvoorziening
- 8 Zone voor openbaar groen
- 9 Bouwrijpe zone wonen
- 10 Zone voor buffergroen
- Grens zonevrijen RUP
- Gemeentelijke Ruimtelijk Uitvoeringsplan
- Tracé Zuiderring (N37)
- Water uiterst, plassen
- gebouwen
- kadastrale percelen
- interne aansluiting van wegenris
- interne aansluiting van herengalen
- Ploerfunctie
- Projectzone

Datum: 19.03.2019
 Schaal: 1:6.500


Ieper - RUP Kruiskalsijde I

Kaart 24: RUP Vastengedingschap (16.07.2015)





















Legende

 contour






Verklaring bestaende toestand

-  RUP vestigingschap
-  Overgevoerde verkaveling
-  Gebouwen
-  Gebouwen buiten plangebied
-  Rivier



Verklaring juridische toestand

-  Art. 0 Erfgoedlichaam zone in overname
-  Art. 1.1 Parcels met cultureelhistorisch waarden karakter
-  Art. 2. Natuurmonument met cultureelhistorisch waarden karakter
-  Art. 4 Zone voor verkeer met naamgeving art.2
-  Art. 5 Zone voor vestigingschap
-  Art. 6 Zone voor woonversterking
-  Art. 7. Provinciezone
-  Art. 8 Zone voor heringerichting
-  Art. 9 Zone voor arch. herstell. en gemeenschapsvoorziening
-  Art. 10 Zone voor openbaar domein
-  ① Aanduiding nummer doelzone

Overdruk

-  Ruimtelijkemarkt
-  Recht van voorkeerp
-  Zone van leefland
-  Zone met aandacht voor landschapscultuur
-  Te behouden / ophef schiedmon

Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, constructs of structures

-  Bestaande / overgevoerd
-  Vestigingsplanning structure

Indicative aanduiding

-  Zetwaaier

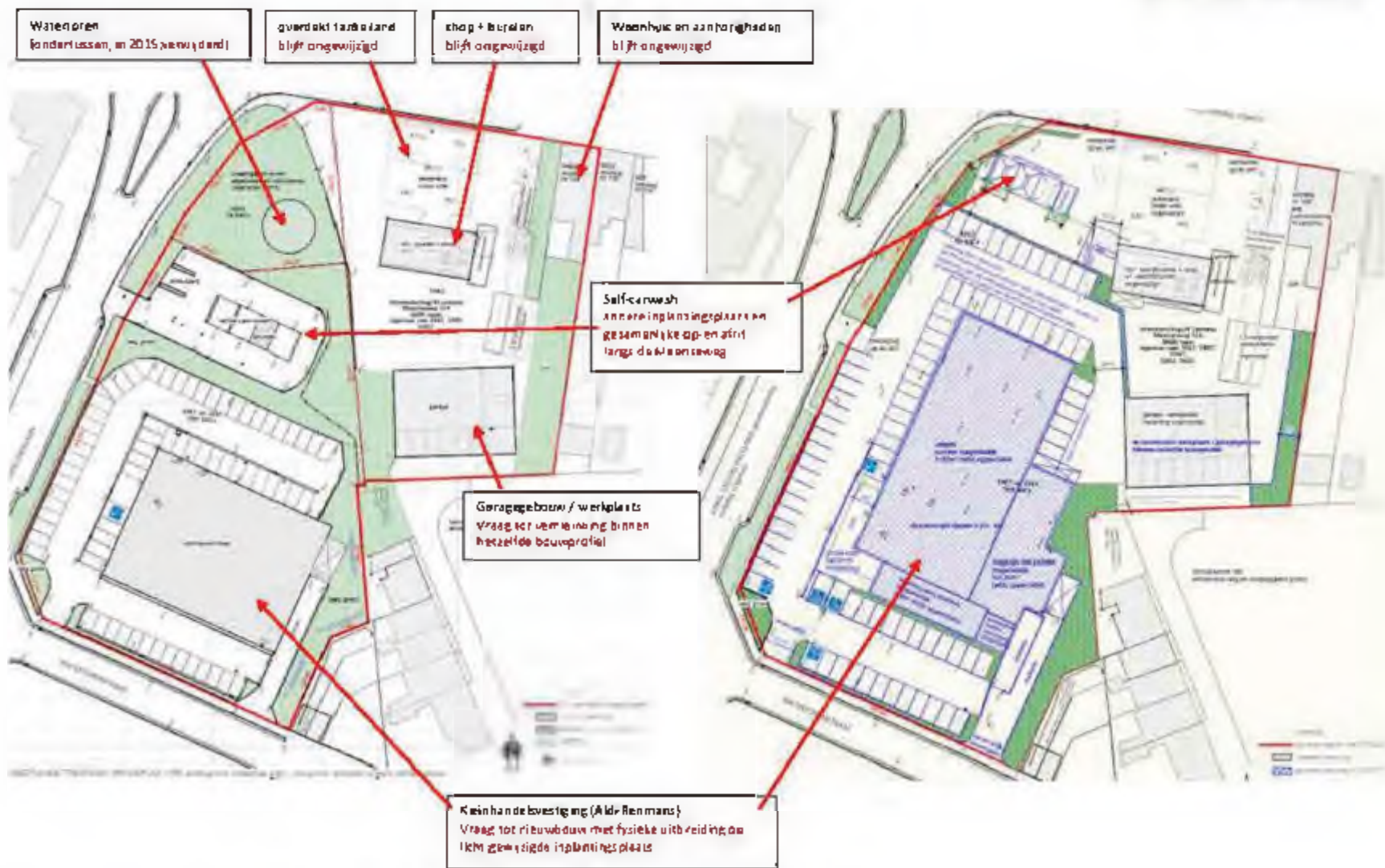
Datum: 19.03.2019

Schaal: 1:10.000

0 100 200 300 400 m



STAN architecten



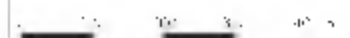
Kaart 26: projectgebied en omgeving - gebiedsbestemmingen



Legende

- projectgebied
- natuur- en landschapsgebied
- wijk- en leefgebied
- landbouwgebied

Schaal: 1:2500
Datum: 1-1-2023



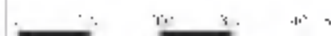
kaart 27: gebieds- en omgevings- VFI-gebieden in bestemming



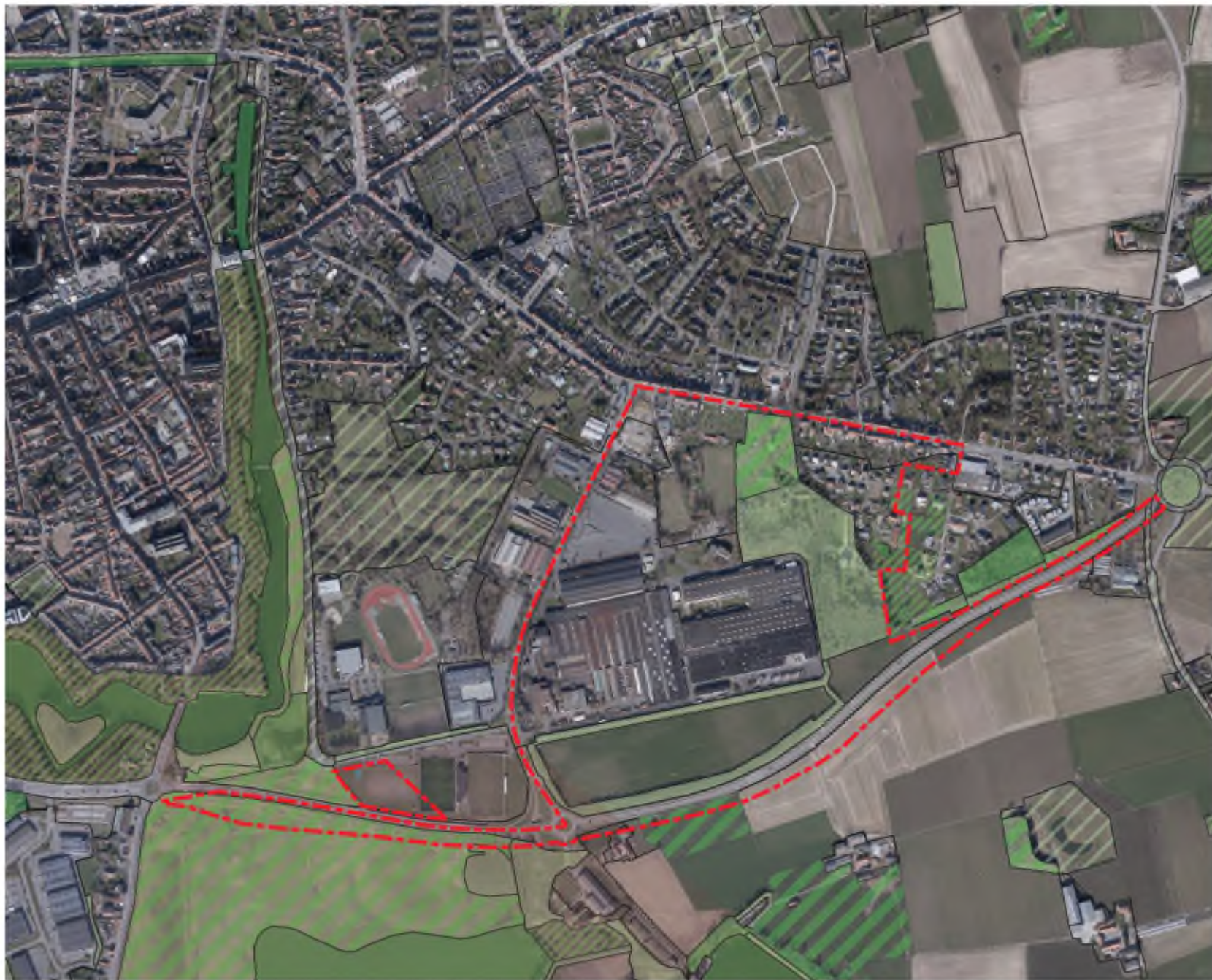
Legende

- gebieds- en omgevings- VFI-gebied
- gebieds- en omgevings- VFI-gebied met bestemming 'wonen'
- gebieds- en omgevings- VFI-gebied met bestemming 'wonen met openbaar groen'
- gebieds- en omgevings- VFI-gebied met bestemming 'openbaar groen'
- gebieds- en omgevings- VFI-gebied met bestemming 'openbaar groen met openbaar groen'
- gebieds- en omgevings- VFI-gebied met bestemming 'openbaar groen met openbaar groen met openbaar groen'

datum: 2023-07-27
schaal: 1:5000



Kaart 28: plangebied en omgeving - biologische waarderingskaart (versie 2)



Legende

- verloop
- uitsluitend
- hoog
- laag
- combi over andere functies
- combi over andere functies en zeer w
- combi over andere functies en zeer w
- combi over andere functies en zeer w

datum: 12-02-19
schaal: 1:2500
0 25 50 100



Kaart 29: plangebied en omgeving - winterbeekkaart



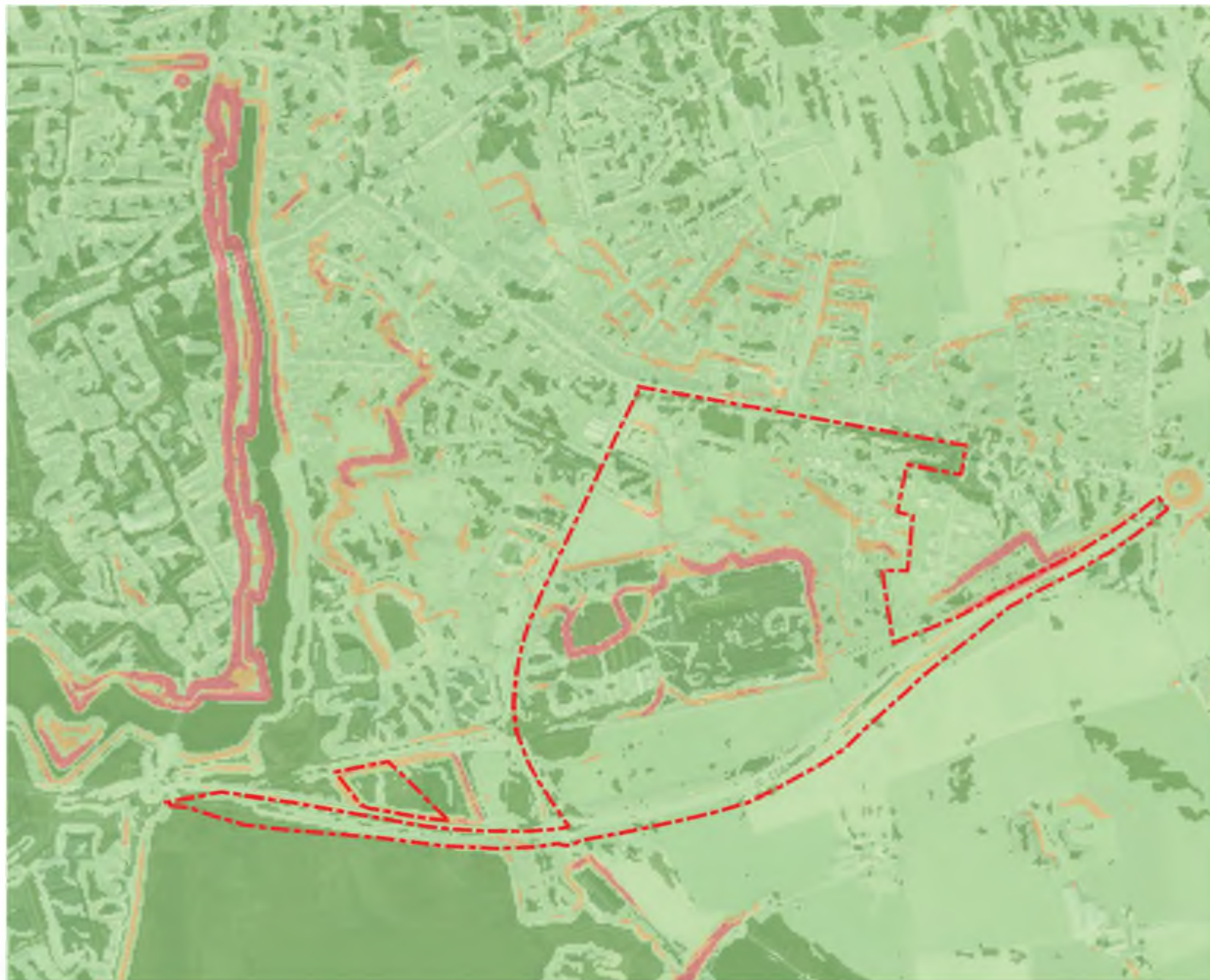
Legende

-  contour
-  behoort niet tot winterbed
-  behoort tot winterbed

Datum: 19-03-2019
Schaal: 1:7.500



Kaart 30: plangebied en omgeving - hellingkaart



Legende

- contour
- < 0,5%
- 0,5% - 5%
- 5% - 10%
- > 10%

Datum: 19-03-2019
Schaal: 1:7.500



Kaart 31: plangebied en omgeving - erosiegevoelige gebieden



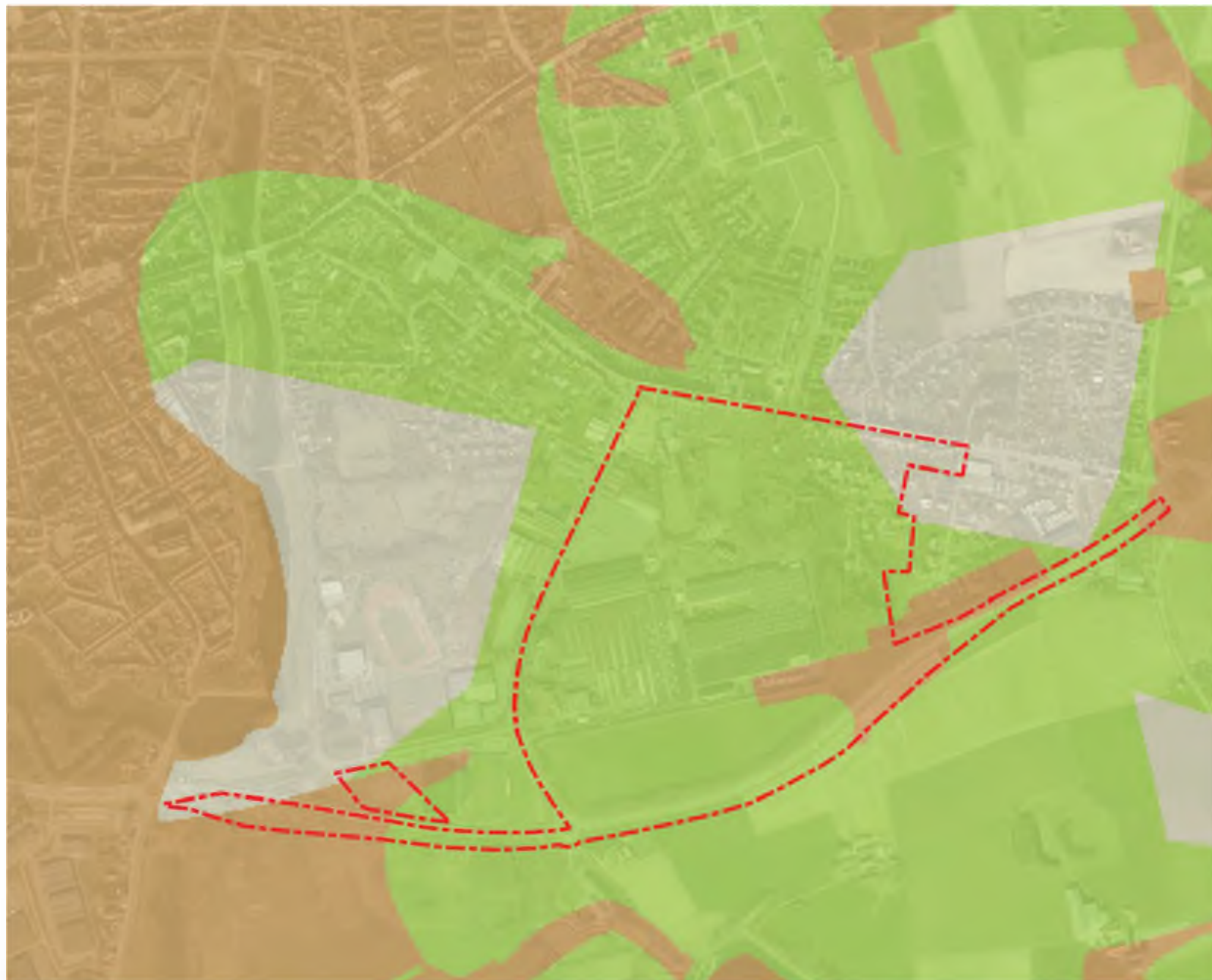
Legende

-  contour
-  niet erosiegevoelig
-  erosiegevoelig

Datum: 19.03.2019
Schaal: 1:7.500



Kaart 32: plangebied en omgeving - grondwaterstromingsgevoelige gebieden



Legende

- rantou...
- geen informatie beschikbaar
- zeer gevoelig voor grondwaterstraming (type 1)
- matig gevoelig voor grondwaterstraming (type 2)
- weinig gevoelig voor grondwaterstraming (type 3)

Datum: 19.03.2019
Schaal: 1:7.500

leper - RUP Zuiderring

Kaart 33: plangebied en omgeving - infiltratiegevoelige gebieden





Legende

-  "markierte"
-  nicht infiltrationsgeeignigt
-  infiltrationsgeeignigt

Datum: 19.03.2011
Schala: 1:2.500



N



Kaart 34: plangebied en omgeving - versnipperde bodems



Legenda

- rantou...
- BBO, beoogd bestemmingsplan
- BSP, bestemmingsplan
- EBO, eindverklaring
- OBO, oorspronkelijk bestemmingsplan

Datum: 19-03-2019
Schaal: 1:7.500

ONTWERPEND ONDERZOEK



VREDESSTAD



RUP Zuiderring

ontwerpend onderzoek



Algemene visie RUP

Concepten

Testcases

Basisschema voor inrichting

Inrichtingsvoorstellen

Algemene visie RUP -> contour ontwerpend onderzoek

Concepten

Testcases

Basisschema voor inrichting

Inrichtingsvoorstellen



BUITENGEBIED → behoud open ruimtefuncties

STEDELIJK GEBIED → vernieuwde visie **sport**, **bedrijvigheid** en **wonen**



SPORT

→ landschappelijke inpassing
= aandacht zichtrelatie



BEDRIJVGHEID

- zuinig en kwalitatief ruimtegebruik
= maximaal gebruik terrein + afgestemd op de omgeving + ontsluiting



WONEN

→ kwalitatief verdichten
= afgestemd op de omgeving



WONEN

- kwalitatief verdichten
- = afgestemd op de omgeving
- = **eis ontwerpend onderzoek**

Algemene visie RUP

Ruimtelijke concepten < groen, luw en rustig karakter

Testcases typologie en dichtheid

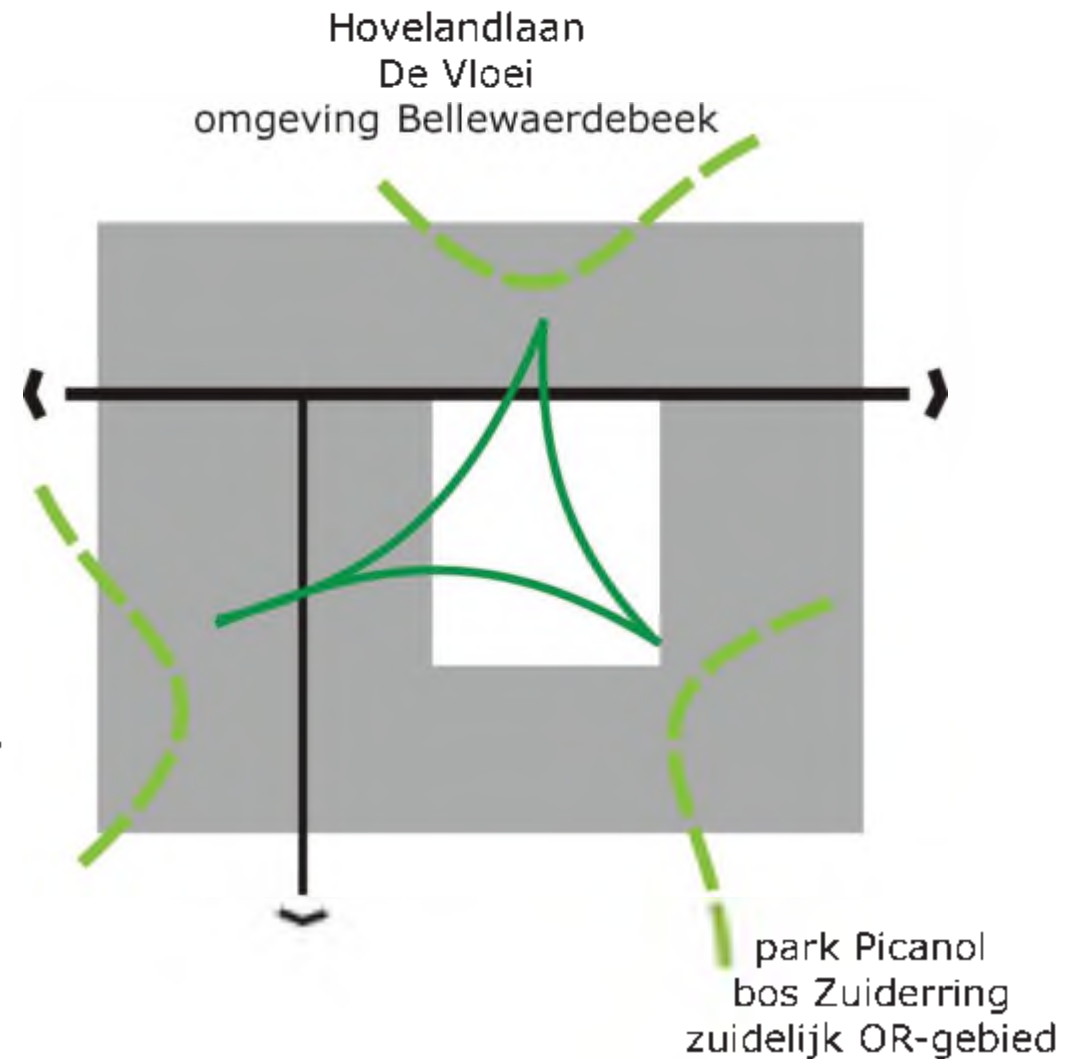
Basisschema voor inrichting

Inrichtingsvoorstellen

1/4: versterken van het stedelijk groen netwerk (= REVERSED ONTWERP)



Hoornwerkpark
vestingslandschap

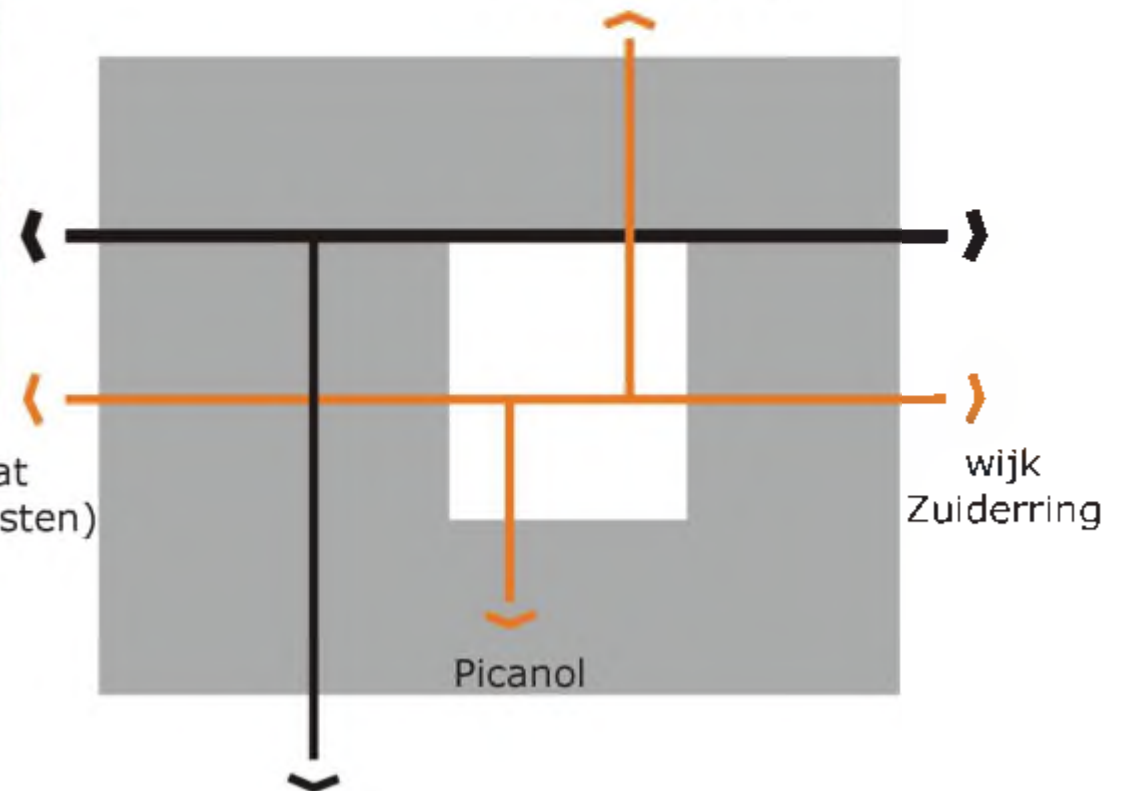


2/4: realiseren van porositeit in stedelijk weefsel

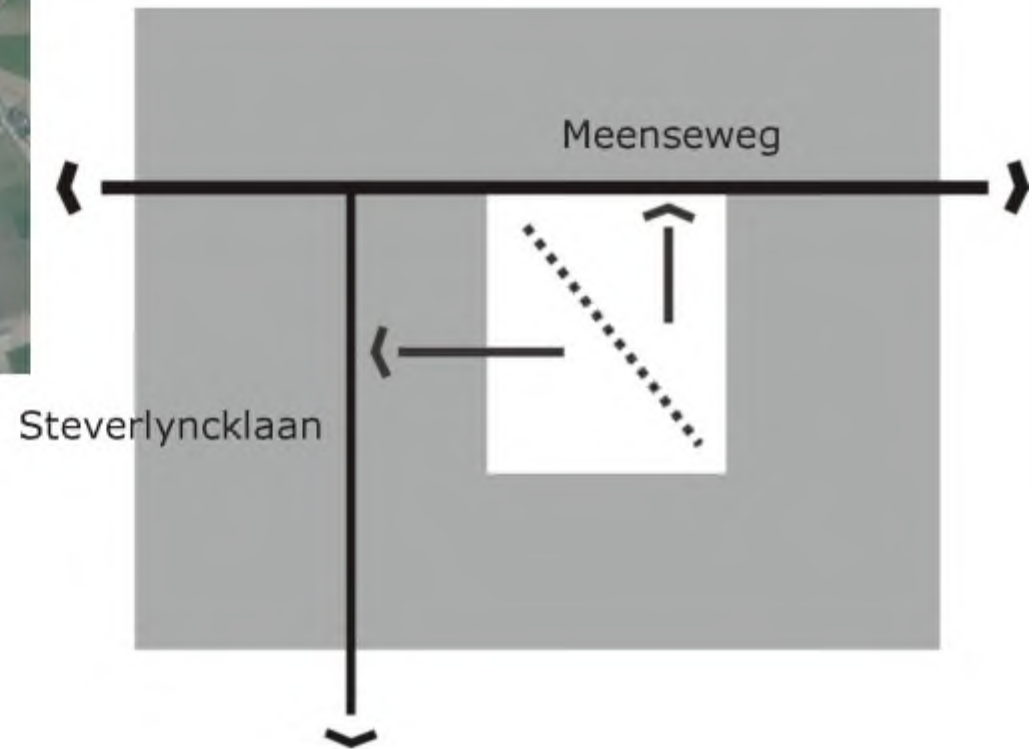


Vaubanstraat
Poternepad (vesten)

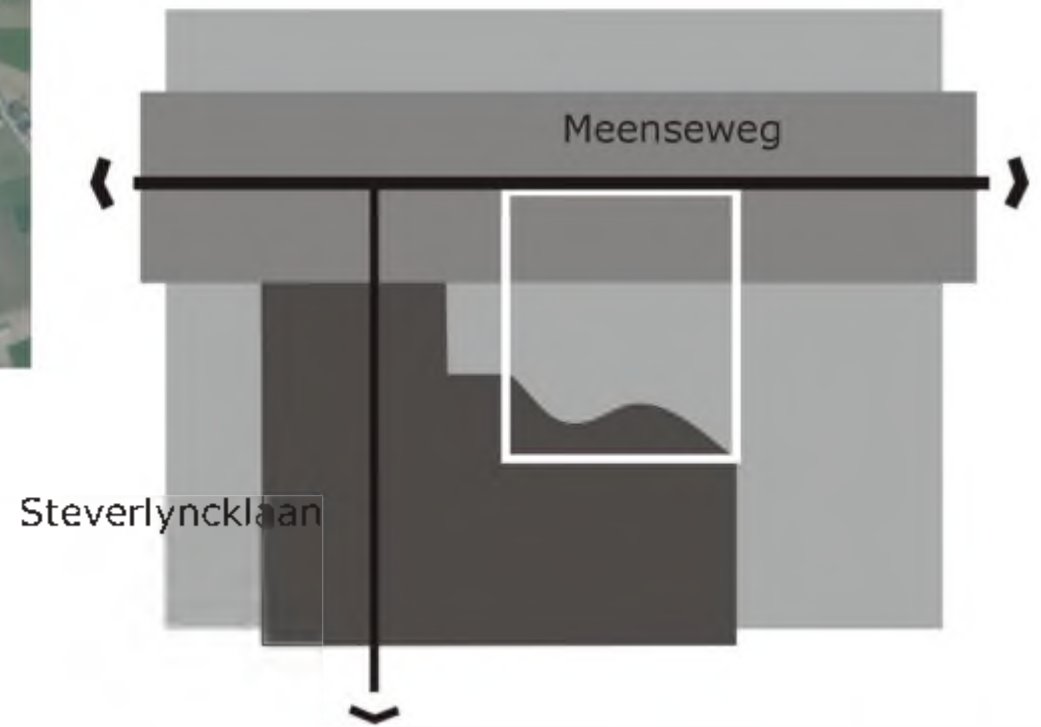
Hovelandlaan
De Vloei
Bellewaerdepad



3/4: ver(m)/(h)inderen gemotoriseerd verkeer



4/4: inzetten op dynamische assen



Algemene visie RUP

Ruimtelijke concepten

Testcases typologie en dichtheid

Basisschema voor inrichting

Inrichtingsvoorstellen

WONEN // zone BPA

klassieke horizontale verdichting: halfopen en gesloten



dichtheid: 24 woningen/ha (totaal = 96 woningen)

WONEN // zone BPA

villawijk: open



dichtheid: 6 woningen/ha (totaal = 25 woningen)

WONEN // zone BPA

verticale verdichting: meergezinswoningen



dichtheid: 24 woningen/ha (totaal = 98 woningen)



totale perceelsopp: 6000m²
gemiddelde perceelsopp.: 2000m²
totale opp. kmo: 2100m²
gemiddelde opp. kmo: 700m²

BEDRIJVGHEID // zone BPA

huisnijverheid – losse entiteiten



totale perceelsopp: 5700m²
gemiddelde perceelsopp.: 1140m²
totale opp. bedrijf: 1700m²
gemiddelde opp. bedrijf: 340m²

BEDRIJVGHEID // zone BPA

huisnijverheid – geschakelde entiteiten



totale perceelsopp: 5700m²
gemiddelde perceelsopp.: 815m²
totale opp. bedrijf: 1700m²
gemiddelde opp. bedrijf: 240m²

Algemene visie RUP

Ruimtelijke concepten

Testcases typologie en dichtheid

Basisschema voor inrichting < vertaling concepten

Inrichtingsvoorstellen

VERTREKPUNT: REVERSED ONTWERP



1: versterken van het stedelijk groen netwerk



2: realiseren van porositeit in stedelijk weefsel



3: ver(m)/(h)indere(n) gemotoriseerd verkeer



4: inzetten op dynamische assen



4: inzetten op dynamische assen



Algemene visie RUP

Ruimtelijke concepten

Testcases typologie en dichtheid

Basisschema voor inrichting

Inrichtingsvoorstellen: GEEN BLANCO BLAD → deelgebieden → voorstellen



Algemene visie RUP

Ruimtelijke concepten

Testcases typologie en dichtheid

Basisschema voor inrichting

Inrichtingsvoorstellen : GEEN BLANCO BLAD → deelgebieden → **voorstellen**

Reversed ontwerp: basis-layout van waardevolle elementen



zichtas
waterpartij
bomenbestand, haag, omheining
open plaatsen voor ontwikkeling





Reversed ontwerp: basis-layout -> invulling





meergezinswoningen in park (Zwijnaarde, Bontinck Architecture and Engineering)

Overgangszone met afbouw naar grondgebonden woningen







Overgangszone met afbouw naar grondgebonden woningen





geen achterkanten en trage verbindingsas (Maarkedal, Benoit Ottevaere)



Minimaliseren dynamiek bedrijvigheid (huisnijverheid)



totale perceelsopp: 5700m²
gemiddelde perceelsopp.: 1140m²
totale opp. bedrijf: 1700m²
gemiddelde opp. bedrijf: 340m²

Minimaliseren dynamiek bedrijvigheid (huisnijverheid + KMO)



totale perceelsopp: 4300m²
gemiddelde perceelsopp.: 538m²
totale opp. bedrijf: 2.517m²
gemiddelde opp. bedrijf: 315m²

perceelsopp. KMO: 3294m²
opp. bedrijf KMO: 1125m²



huisnijverheid (Sint-Katelijne-Waver, S3architecten)

Reversed ontwerp (onvoldoende overgang naar Picanol)



dichtheid: 30 woningen/ha (totaal = 117 woningen) - berekend met contour cfr. testcases

Reversed ontwerp (verkozen optie)



dichtheid: 23 woningen/ha (totaal = 91 woningen) - berekend met contour cfr. testcases

Reversed ontwerp (te lage dichtheid)



dichtheid: 10 woningen/ha (totaal = 39 woningen) - berekend met contour cfr. testcases

RVR-TOETS

uw bericht van
02/02/2018

uw kenmerk

ons kenmerk
RVR-AV-0710

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Kruiskalsijde I"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 02/02/2018, met ref. RVR-AV-0710), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er binnen het plangebied enkel bestendigheid van bestaande bedrijvigheid wordt voorzien.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan de dienst Veiligheidsrapportering en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij de dienst Veiligheidsrapportering van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

²Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer

RUP titel RUP Kruiskalsijde I

Initiatiefnemer stad Ieper

Plangebied



Toets uitgevoerd op 02/02/2018

Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?

Antwoord Ja, er is bedrijvigheid aanwezig of gepland.

Vraag Voorziet het RUP enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid of ook de mogelijkheid tot nieuwe bedrijvigheid?

Antwoord Het plan omvat enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid.

INSPIRATIEGIDS VOOR EEN KWALITEITSVOLLE GROEI VAN IEPER

INSPIRATIEGIDS VOOR EEN KWALITEITSVOLLE GROEI VAN IEPER

Onderzoek naar groene lobben en verdichtingsmogelijkheden te Ieper

Stad Ieper

mei 2020



OMGEVING
URBAN SP

plusofficearchitects

OMGEVING

LANDSCAPE ARCHITECTURE URBANISM

OMGEVING zoekt in elk project naast de ruimtelijke ook de maatschappelijke meerwaarde, en laat dit engagement doorsijpelen in zowel onderzoek, ontwerp als uitvoering. De menselijke schaal van de projecten wordt door het ontwerpbureau doorgezet in het principe van cooperatieve samenwerkingen. Zowel inhoudelijk als procesmatig is collectiviteit een kernbegrip voor OMGEVING. Zorgvuldig samengestelde ontwerpteams vormen een netwerk van strategische allianties waarin disciplines zowel intern als extern op maat zijn samengebracht.

In de stad en ver daarbuiten pakt het in Antwerpen en Gent gevestigde onafhankelijke en multidisciplinaire ontwerpbureau OMGEVING complexe ruimtelijke uitdagingen op verschillende schaalniveaus aan. Daardoor kunnen ontwerp ingrepen op een hoger schaalniveau direct worden getoetst op hun mogelijke consequenties op een lager schaalniveau, en vice versa. Sinds 1973 zijn niet alleen de projecten, maar ook de horizontale organisatiestructuur van OMGEVING gebaseerd op dialoog, samenwerking en kruisbestuiving. Meer dan vijftig ervaren en gedreven stedenbouwkundigen, landschapsarchitecten, ruimtelijk planners, architecten, ingenieurs, geografen, mobiliteitsdeskundigen, milieudeskundigen en niet zo veel persoonlijkheden maken deel uit van de werkvelden Landscape architecture en Urbanism.

plusofficearchitects

plusofficearchitects is een ontwerpteam voor architectuur en stedenbouw, gevestigd in Brussel. plusofficearchitects werd opgericht door Nathan Ooms en Ward Verbakel naar aanleiding van het winnend wedstrijdontwerp voor 30 serviceflats te Lommel in 2005. Tien jaar later heeft plusofficearchitects zich ontwikkeld tot een ontwerp praktijk met 10 medewerkers en een opmerkelijk diverse opdrachtenportefeuille met een nadruk op publieke gebouwen en stedenbouwkundig ontwerp. Als ambitieuze ontwerpers combineren we de disciplines architectuur, stedenbouw en landschapsonwerp. Ze streven een onderzoekende ontwerpaanpak na. elk project is voor hen een kans om bestaande noties over bouwen, publieke ruimte en natuurlijke systemen opnieuw te onderzoeken en te bevragen.

COLOFON

project Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van Ieper

projectnummer 18165

opdrachtgever Stad Ieper

opdrachtnemer OMGEVING Peter Swyngedauw, Sven Augusteyns, Anne Declerck
Plusofficearchitects Ward Verbakel, Gertie van den Bosch

Uitbreidingstraat 390 2000 Antwerpen-Berchem tel +32 3 448 22 72 fax +32 3 440 13 93

INHOUD

I	INLEIDING
II	UITDAGINGEN
1	Droogte en wateroverlast
2	Hitte-eilandeffect
3	Groenrekort
4	Ruimte inname en versnippering
5	Stadsnatuur
6	Bereikbaarheid
7	GRS als uitgangspunt van groenlandbouw en nota
III	DEFINITIE GROENE LOB EN (MIDDEL)HOOGBOUW
1	Groene lob
2	Middelhoogbouw
IV	STRATEGIE
1	Behouden - versterken - verbinden van de groene lobben
2	Rood voor groen

7	V	GROENELOBBEN EN MIDDELHOOGBOUWKAART	31
	1	Groenelobben en middelhoogbouwkaart	32
9	2	Ruimte voor water	36
10	3	Ruimte voor natuur	40
10	4	Ruimte voor klimaat	44
10	5	Ruimte voor fietsen en wandelen	48
11	6	Ruimte voor recreatie	52
11	7	Ruimte voor hoger bouwen	56
11			
12	VI	POTENTIESCANS	61
	1	Uitwerking voorbestemde gebieden	62
15	2	Prioritaire ontwikkelingszones	64
	3	Strategische spie	68
16	4	Veurnseweg Reigersburg	84
20	5	Jan Yperman en omgeving	92
	6	Collegesite	104
25			
36	VII	BIJLAGEN	115
28			



I INLEIDING

Met deze inspiratiegids willen we leper op pad helpen om op een kwaliteitsvolle wijze te groeien. Het versterken van groen-blaauwe netwerken wordt op een slimme wijze gekoppeld aan de verdichtingsopgaves.

Hierdoor wordt ruimte gemaakt voor natuur, water, recreatie, multifunctionele en stadsnadije landbouw, functionele en recreatieve verbindingen. Hierdoor ontstaat de ideale plek om bewoners en lokale ondernemers aan te trekken in klimaatrobuuste stadsdelen.

We vermijden waar mogelijk het aansnijden van open ruimte en zoeken in de eerste plaats naar een optimalisatie van de bestaande bebouwde ruimte.

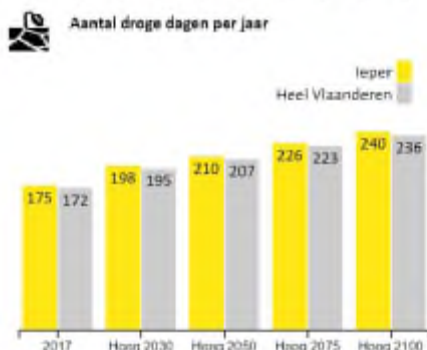
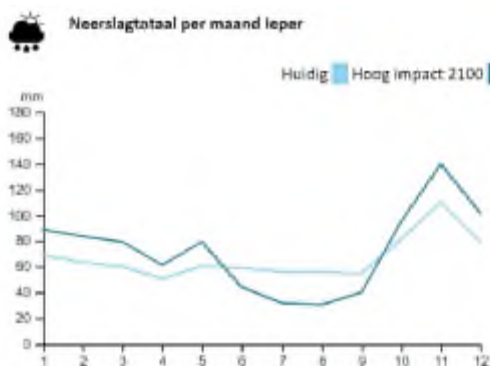
De kansen zijn legio, maar de gevaren ook. Ondoordachte verdichting en uitbreiding kan zorgen voor een gebrekkige leefkwaliteit, afname van groen, overstromingsgevaar, toename van hitte, visuele verstoring van het stadsgezicht en bebouwing van groene kribben.

Met daarom stelt OMGEVING en Plusoffice Architects een inspiratiegids voor. Deze gids fungeert als een handige tool, een inspiratiebron voor stedelijke administraties, burgers en ontwikkelaars.

II UITDAGINGEN

1 DRINKWATERTEKORT EN OPBRENGSTVERLIES LANDBOUW

Onderstaande grafieken tonen aan hoe volgens de verwachtingen van de VMM leper de gevolgen van de klimaatopwarming zal voelen. In de winter, herfst en lente zal het meer regenen, terwijl er in de zomer tot de helft minder neerslag zal vallen. Het aantal droge dagen zal daarmee tegen 2100 stijgen met 65 dagen tov 2017. Er dreigt potentieel een drinkwatertekort, opbrengstverlies in de landbouw en slechte waterkwaliteit. Leper staat met haar strategische ligging dan ook voor de uitdaging om kostbaar water op te vangen.

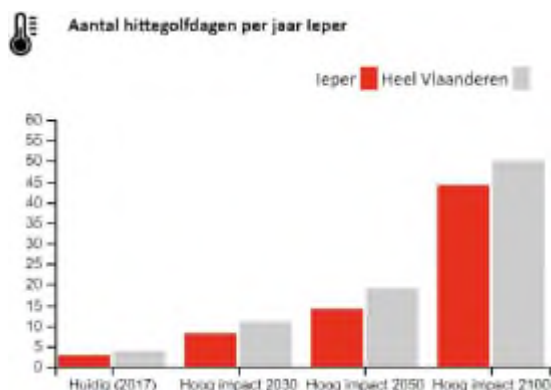


Figuur 1 bron: klimaat.vmm.be

2 HITTESTRESS

Onder het huidige klimaat zijn er in leper gemiddeld 3 hittegolfdagen per jaar. Volgens de VMM kan dit in een hoog-impactklimaatscenario oplopen tot gemiddeld 44 hittegolfdagen in een jaar.

Hogere temperaturen kunnen een belangrijke gezondheidsimpact hebben zeker in de binnenstad van leper die relatief veel warmte vasthoudt. Dit heet het hitte-eilandeffect. Leper wordt in het klimaatrapport van 2015 gerangschikt als een stad met een gemiddeld stedelijk hitte-eiland effect, op gelijke hoogte met Aalst. Het effect van extreme luchttemperaturen uit zich onder andere in hittestress. Vooral hittegevoelige bevolkingsgroepen, jonge kinderen en ouderen, ondervinden hier overlast en schadelijke gezondheidseffecten van. Maatregelen om de stad te verkoelen zijn o.a. schaduw en groen.



Figuur 2 bron: klimaat.vmm.be

3 GROENTEKORT

Zoals het structuurplan reeds aanhaalt, biedt de leperse vesting een goed groen aanbod, al zijn er ook enkele wijken die kampen met een publiek groen tekort. De wijken in het noordwesten en noordoosten hebben te weinig buurtgroen. Er kan worden gekeken in welke groenlobben deze tekorten kunnen worden opgevangen. Daarnaast worden de wijken in het zuidwesten door de barrierewerking van de spoorweg en de Cud-srijderslaan afgesneden van het vestenlandschap. Het realiseren van een ontsluiting van deze wijken richting het groen aanbod kan hieraan tegemoet komen.

Ook in intramuros is er weinig buurtgroen. Ook in intramuros is er te weinig buurtgroen. De uitdaging wordt een evenwicht vinden tussen verdichting nastreven en integratie van groen.



Figuur 3 Inoegang tot publiek groen (zie soude blage)

4 RUIMTE INNAME EN VERSNIPPERING

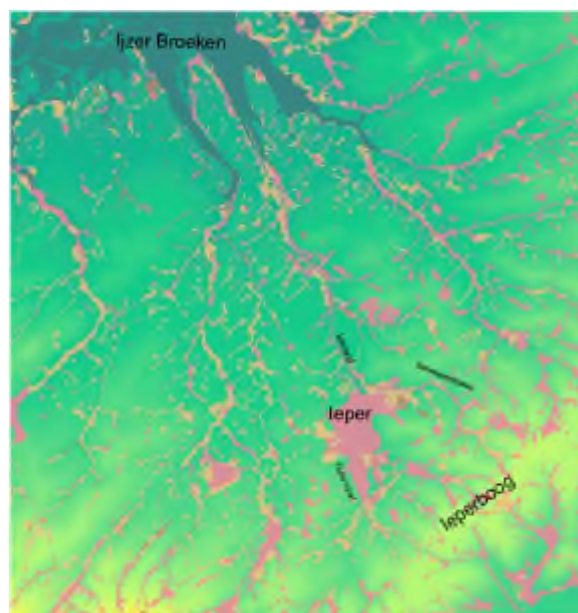
De verhardingsgraad in Ieper is hoog. Dat toont onderstaande kaart. Met 656 m² ruimte inname per dag, bekleedt Ieper plaats vijf als snelste ruimte-innemende gemeente (Befonrapport Natuurpunt). Goede ruimtelijke ordening dient ingezet te worden om de dagelijkse ruimte-inname terug te dringen. Dit kan o.a. door ontharding van kleine locaties, maar ook een doordacht beleid inzake inname openbare ruimte. Slecht gelegen bouwgronden worden bij voorkeur niet meer aangesneden. Verdichting rondom multimodale vervoersknopen kan de groei van de stad opvangen. De stationsomgeving van Ieper vormt hier een belangrijke locatie.



Figuur 4 Verhardingsgraad Ieper (Cenpro.nl)

5 BIODIVERSITEITSVERLIES

Ieper is gelegen tussen de Ieperboog en de Broeken aan de IJzer. De Oude Vaart en de Bellewaerdebeek die beide uitkomen in het kanaal Ieper-IJzer vormen de belangrijkste regionale ecologische verbindingen tussen deze natuurwaarden. Momenteel wordt er weinig aandacht gegeven aan deze regionale ecologische verbindingen. Dit heeft geleid tot ecologische knelpunten aan wegen en spoorwegen en dichtbouwen van beekvalleien. Het onderling verbinden van waardevolle stadsnatuur (Verdoken Weide de Triangel, vestingen) vormt daarnaast ook een uitdaging opdat de biodiversiteit op peil blijft en zich kan ontwikkelen.



Figuur 5 Ieperboog en van nature overstrombare gebieden (blauw) en (rood) (Geoport.be)

6 BEREIKBAARHEID

De stad Ieper leent zich optimaal voor fietsers en wandelaars. Zij verdienen dan ook een hoge prioriteit in maatregelen en investeringen inzake mobiliteit. Zeker op de invalswegen naar de stad zijn er nog vele onveilige punten. Een fietsring met radialen kan de oplossing zijn om Ieper beter en veiliger bereikbaar te maken met de fiets.

Voor de automobilist zijn er congestieproblemen op enkele knooppunten rondom de binnenstad. Vooral de Zuiderring loopt vast tijdens de spits. De doorstroming kan verbeterd worden door infrastructurele maatregelen (bv. fietstunnel, rotonde) maar ook een modal shift naar meer duurzame vervoersmiddelen.



Figuur 6 Congestiepunten Ieper (bron: met de stad van Ieper)

7 GRS ALS UITGANGSPUNT VOOR HET IEPERSE GROEIMODEL

7.1 GROENE RING ROND DE STAD



Het verwezen kanaal Ieper-Komen en het vestingslandschap hebben nagenoeg geen rechtstreekse fysieke relatie met elkaar. De tussertiggende ruimte vormt bijgevoeg een zeer interessant spanningsveld, waar het creëren van een relatie/ connectie tussen de beide vermede structuren centraal moet staan, om zo te streven naar een (blauw)groene en meervoudige ringsstructuur rond de stad

Aan de zuidzijde van de stad vormt de stationsomgeving ter zuidwesten van het spoor zo'n strategische site. In de gehele spie tussen het spoor en het verwezen kanaal Ieper Komen kan minstens een link worden gerealiseerd met het vestingslandschap. Dit kan opgevangen worden door bijvoorbeeld een ongelijkgrondse kruising van de sporenbundel, om zo via het natuurgebiedje 'de Trangel' de Oudstrijderslaan over te steken.

Aan de noordzijde van de stad kan eenzelfde oefening worden gemaakt voor de omgeving tussen de Wieltjesgracht en de kop van het kanaal. Deze zone leent zich voor horizontale/ verticale verdichting en stedelijke reconversieprojecten en maakt deel uit van het masterplan 'noordelijke stadspoorl', opgemaakt in 2005. Ook hier kan het een mooie opportuniteit zijn om een link te creëren tussen het kanaal Ieper-Komen en de Wieltjesgracht als onderdeel van het vestingslandschap

7.2 TANGENTEN NAAR HET BUITENGEBIED



De groene ring heeft twee primordiale kwaliteiten in het groennetwerk: enerzijds is het een groene verblijfsruimte op zich, anderzijds vormt hij een cruciaal tussenniveau als 'distributeur' van het zacht verkeer. Hiertoe takken enkele strategische tangents aan op de groene ring, die de wijken verbinden, maar evenveel connectie geven met het buitengebied. Een eerste is de Bellewaerdebeek: deze waterloop sluit aan op het Ieperleekanaal, bevindt zich ingebuisd onder de Waterpoortstraat en komt aan de oppervlakte ter hoogte van de Potakker.

7.3 VERKLEINEN VAN DE GROENE MAZEN VIA STRATEGISCHE PROJECTEN

Een tweede tangente is de Dikkebusbeek, die vanuit het westen de stad binnenstroomt via de woonwijken rondom de Capucienenstraat. Deze is reeds duidelijk aanwezig in het weefsel en is gecombineerd met een pad voor de zachte weggebruiker. De waterloop takt aan op het verwezen kanaal Ieper-Komen, dat volgens het voormelde concept van de groene ring een betere connectie zou kunnen krijgen met het vestingslandschap via de laaggelegen weiden. In de andere richting kan dit een cruciale verbinding voor zachte weggebruikers met Dikkebus/Dikkebusvijver zijn.

Een derde belangrijke as is de oude spoorwegbedding tussen Ieper en Kortemark (Vrijbosroute). Deze is vormgegeven als fietsverbinding van Kortemark tot in Boezinge waar een brug over het kanaal verbinding geeft met het Westkaaipad, om zo tot aan de kop van het kanaal te fietsen. Het laatste deel van de oude spoorwegbedding is niet als fietspad gerealiseerd, althans tot aan het Scholierenpad dat verbinding geeft met het station. Mits de realisatie van de missing link, vormt deze ook een as met veel potentie om verder op aan te takken.

Een vierde tangente is het vertengde van het verwezen kanaal Ieper-Komen. Zoals reeds eerder vermeld vormt deze een cruciale verbinding met de bossen op de heuvelrug ten zuidoosten van de stad.



1. het noordwestelijke kwadrant van de stad
2. De duurzame woonwijk De Vloei
3. De Verdrongen Weide en Zillebekevijver
4. kruising kanaal Ieper-Komen, de Vrijbosroute, de spoorlijn en de Poperingseweg
5. De Stevertyncklaan (Kanteelpad)

Tussen de groene ring en de tangenten naar het buitengebied zijn de mazen soms nog groot. Deze worden ingevuld door groene ruimtes op woon- en buurtniveau, maar kunnen in combinatie met strategische projecten in het kader van het woon- en werkweefsel op bepaalde plaatsen nog worden verkleind.

III DEFINITIE GROENE LOB EN MIDDELHOOGBOUW

1 GROENE LOBBENSTAD

De groene lobbenstad is als stedenbouwkundig concept ontwikkeld door Tjanlingi (1996) als reactie op de concentrische groei van steden. Concentrische uitbreiding van steden leidt op de lange duur tot onleefbare situaties. Het groen komt te ver van het centrum te liggen. Tjanlingi stelt voor om Middeleeuwse steden uit te breiden volgens een radiale stadslobbenstructuur met daartussen een netwerk van blauwgroene vingers die tot aan de historische kern reiken. Ieper zou ook in die filosofie kunnen bekeken worden. Die radiale blauwgroene vingers worden zo goed mogelijk aangesloten op het platteland. Deze groene lobben brengen meer natuur bij het stadscentrum en vangen overtollig regenwater op. Ze zijn aantrekkelijk voor wandel- en fietsrecreatie en scheppen mogelijkheden voor korte fietsroutes naar het centrum. Groene lobben zorgen daarnaast voor minder hitte in de stad en zijn de ideale plekken om nieuwe klimaatadaptieve woonontwikkelingen langs te realiseren. Anderzijds ziet Tjanlingi ook het belang dat bepaalde steden kunnen hebben als satellietsteden, die een verbinding maken met de grootsteden. Ook dit is een rol die Ieper zou kunnen opnemen. Het zal van belang zijn een evenwicht te zoeken.

GROENE LOB IS OPEN RUIMTE TUSSEN STADSRANDGRENSEN EN STAD

In Ieper detecteren we 13 groene lobben, die vanuit het platteland de stad binnen priemen. Wie doet haar na? Om een duidelijk werkingsgebied af te bakenen voor de groene lobben, trekken we een denkbeeldige cirkel rond Ieper die de stadsrand aanduidt. Van zodra een open ruimte deze stadsrandgrens overschrijdt wordt het een groene lob ten dienste van de stad. De groene lob rijkt tot zo diep mogelijk in de stad.



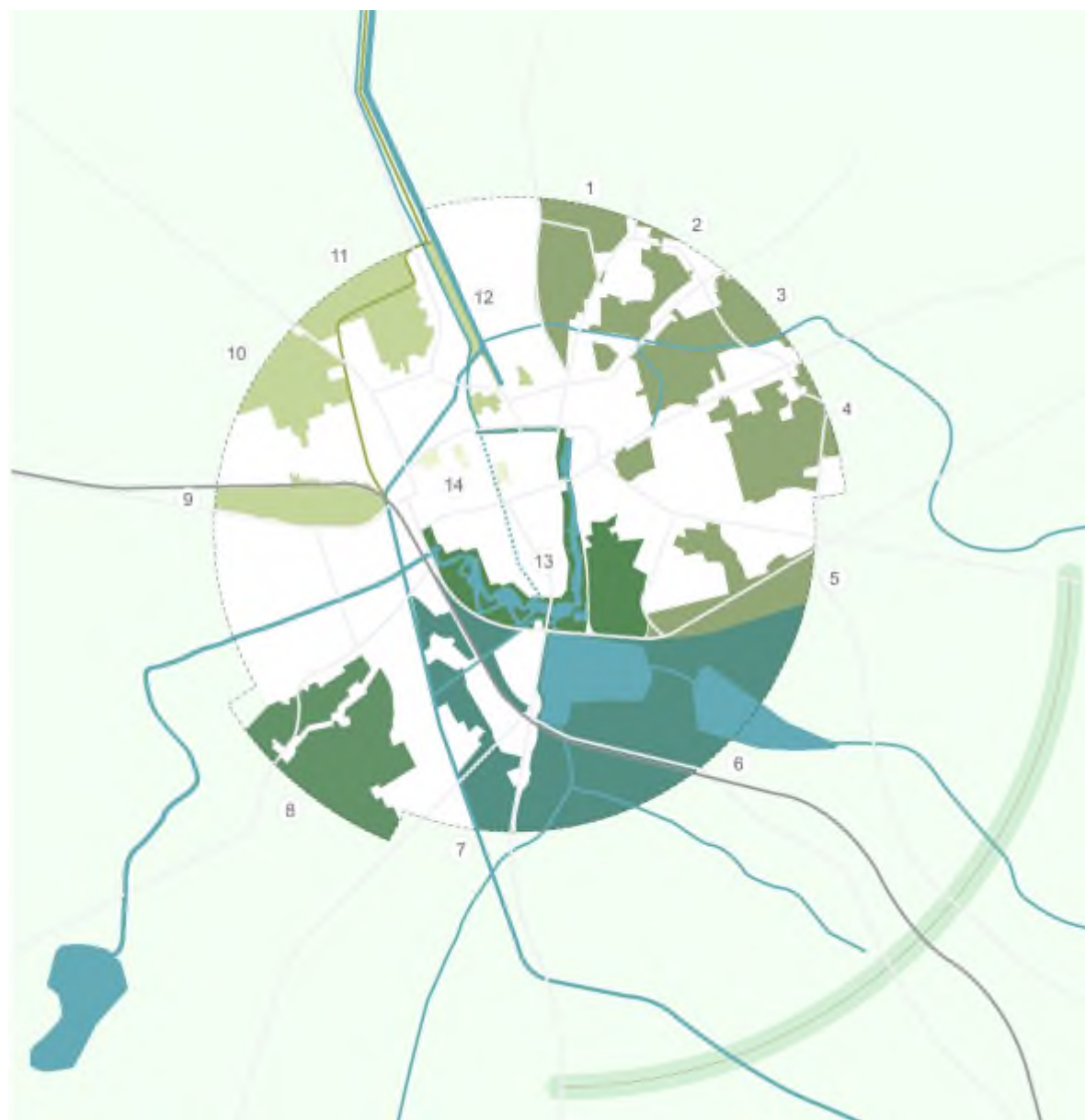
Figuur 1 - Open ruimte rondom en in Ieper in relatie met de gemeentelijke bestemming

In de historische stad zelf zijn enkele kleinere groene ruimtes gedetecteerd die meer vorm kunnen geven aan het groen-blauwe netwerk van de stad. We benoemen ze als stadsgroen intramuros en vormen geen eigen groene lobb.

1.1 13 GROENE LOBBEN ZIJN HERKENBAAR IN IEPER.

We lijsten hieronder de verschillende lobben op en geven ze een naam aan de hand van hun belangrijkste plaatsnaam

- 1 Ter Waarde
 - 2 Jan Yperman
 - 3 Potijze
 - 4 De Vloet
 - 5 Picanol
 - 6 Verdrongen Weide
 - 7 Militair domein
 - 8 Tortelbos
 - 9 Heilig Hart
 - 10 Veurnseweg
 - 11 Reigersburg
 - 12 Kanaal Ieper-Ijzer/Ieperlee
 - 13 Vestenlandschap (Ieper Intramuros)
-
- 14 Stadsgroen intramuros



Figuur 6: Herkenning groene lobben

1.2 ALGEMENE DEFINITIE

1.2.1 GROENE LOBBEN ZIJN VERBONDEN MET HET OMLIGGENDE LANDSCHAP

We definiëren vier landschappen rondom Leper en het vestenlandschap als alzonderlijk cultuurhistorisch landschap. Het landschap van de Bellewaerdebeek in het noordoosten. Het landschap van de Ieperlee, waarbij beekvalleien vanaf de Ieperboog afstromen tot in de Verdrongen Weide. Het landschap van de Dikkebusbeek, vervolgens het landschap van de Augustinusbeek en als laatste het vestenlandschap.



Figuur 9: groene lobben zijn verbonden met het omliggende landschap

1.2.2 GROENE LOBBEN SITUEREN ZICH BINNEN HET STEDELIJK GEBIED

Zodra deze landschappen de stedelijke afbakening van Leper binnendringen, spreken we van groene lobben. Deze groene lobben kunnen vandaag diverse functies bezitten, van waterwinningsgebied (Verdrongen Weide) tot landbouw of parkfunctie (Hoornerwerkpark).



Figuur 10: groene lobben situeren zich binnen het stedelijk gebied

1.2.3 WEGEN EN BEBOUWING DOORKRUISEN DE GROENE LOBBEN EN VORMEN DAARDOOR SUBLOBBEN.

De groene lobben worden echter afgesneden van hun dragend landschap door wegen en bebouwing. Zo is het landschap van de Bellewaerdebeek het sterkst versnipperd. Enerzijds wordt de beek omgebuisd, anderzijds worden open ruimteverbindingen afgesneden door verlinting (zoals aan het Jan Ypermanziekenhuis). Ook het vestenlandschap staat niet meer in contact met haar overstromingslandschap door de Zuiderring en Oudstrijderslaan. De groene lobben worden daardoor onderverdeeld in sublobben.



Figuur 11: wegen en bebouwing doorkruisen de groene lobben en vormen sublobben

4.2.4 WAT IS EEN SUBLOB

Deze versnippering tegengaan vormt één van de belangrijkste uitdagingen van het groenellobbenplan. We definiëren daarom per groene lob, sublobben (aangegeven met 1a en 1b). Het zijn groene zones die zijn afgesneden door bebouwing of infrastructuur van hun dragend landschap. Deze sublobben op ecologisch en landschappelijke wijze met elkaar verbinden kan op bepaalde plaatsen een opportuniteit zijn om de waarde van het leperse landschap te versterken en te behouden.

In de naastliggende theoretische figuur (13) ziet u dat de beek meer ruimte heeft gekregen en de ecologische verbinding is hersteld. Da twee sublobben zijn met elkaar verbonden.



figuur 12 sublobber



figuur 13 sublobber versterken met in kaart

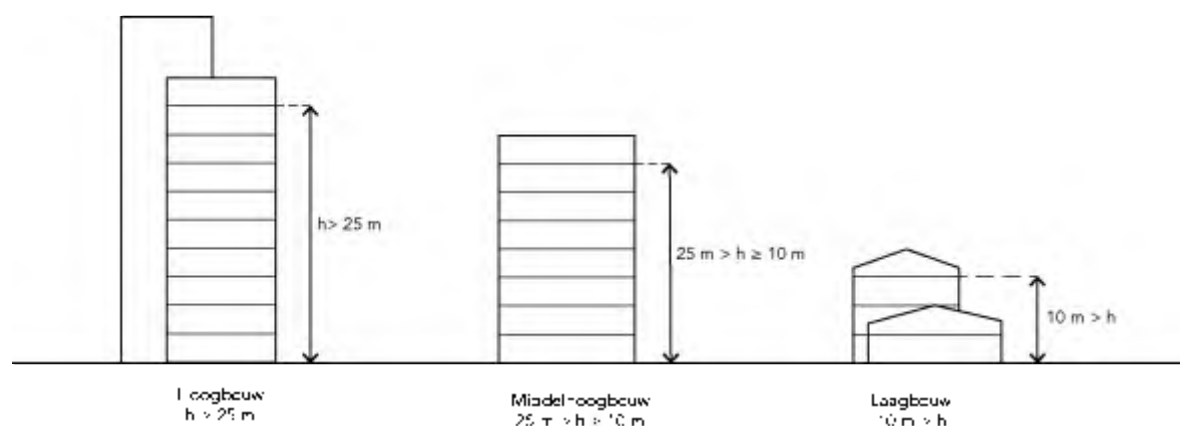
2 MIDDELHOOGBOUW

2.1 HOE HOOG IS HOOG?

In navolging van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen staat Ieper als belangrijke stad in de regio, voor een verlichtingsopgave.

De term hoogbouw komt vooral voort uit technische regelgeving voor brandpreventie waarbij afhankelijk van de hoogte van de bovenste verdiepingen drie categorieën bestaan laagbouw, middelhoogbouw en hoogbouw. Volgens die definitie begint hoogbouw bij gebouwen waarbij de bovenste verdieping 25 m hoog is.

Voor Ieper lijkt de discussie eerder te gaan om de sprong van 2-4 bouwlagen naar 6-8 bouwlagen, middelhoogbouw dus. Met een uitzondering voor hoogbouw tot 10 bouwlagen op strategische locaties. Om de discussie over plekken waar je hoger mag bouwen niet 'op de spits' te drijven stellen we daarom voor te spreken over middelhoogbouw, wat prima past bij de definities die ook in de brandnormering gehanteerd wordt.



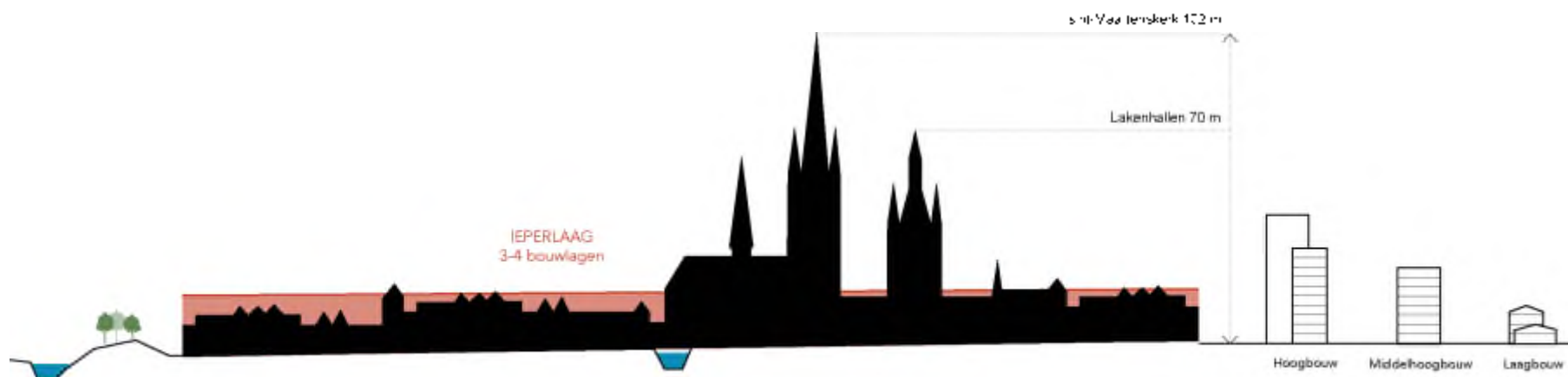
Figuur 14 - Laagbouw, middelhoogbouw en hoogbouw

2.2 M IDDELHOOGBOUW IN IEPER

De skyline van Ieper-centrum intramuros kan gelezen als een geconsolideerde kern van 3-4 bouwlagen met enkele bijzondere pieken en enkele hogere volumes tot 6 bouwlagen.

- Kloosterkerk Zwarte Zusters 6 BL
- Kattenkerkhof 6 BL (centraal deel)
- De Meersen 6 BL

Deze 'basislaag' schommelt op de grens tussen laagbouw en middelhoogbouw. De torens van de Sint-Maartenskerk en de Lakenhallen vervolledigen het stadsgezicht met enkele 'hoogbouw' accenten. Intramuros stellen we voor om de basislaag de 'Ieperlaag' te noemen. Daarin kan je als hooggerichter 4 bouwlagen hanteren. Een bouwlaag wordt gedefinieerd aan de hand van de verordening van de stad Ieper. Strategisch kunnen meer bouwlagen worden toegestaan als het een meerwaarde betekent of zorgt voor ontpitting.



Figuur 15 bouwhoogte in Ieper

2.3 HUIDIGE BOUWHOOGTES IEPER

Als we uitzoomen zien we hoe Ieper in de valleisnede staat (p.23) met een duidelijk relatief dicht bebouwd centrum, en wijken rondom rond. We definiëren een aantal zones die ons helpen keuzes te maken over de bouwhoogten en het beeld van de stad en haar ommeland. Elke zone kan een eigen bouwhoogte-strategie volgen.



Figuur 111 - Huidige bouwhoogte in Ieper op basis van het Lig taal - Hoogtemodel

2.4 BOUWHOOGTEN VOOR IEPER EN HET OMMELAND

De binnenstad

In de binnenstad hanteren we de Ieperlaag van maximum 4 bouwlagen. Enkel de bijzondere gebouwen zoals de historische torens alsook enkele woonprojecten voegen accenten toe. Strategische afwijking zijn mogelijk als het een meerwaarde oplevert voor het openbaar domein of de klimaatrobuustheid van de binnenstad.

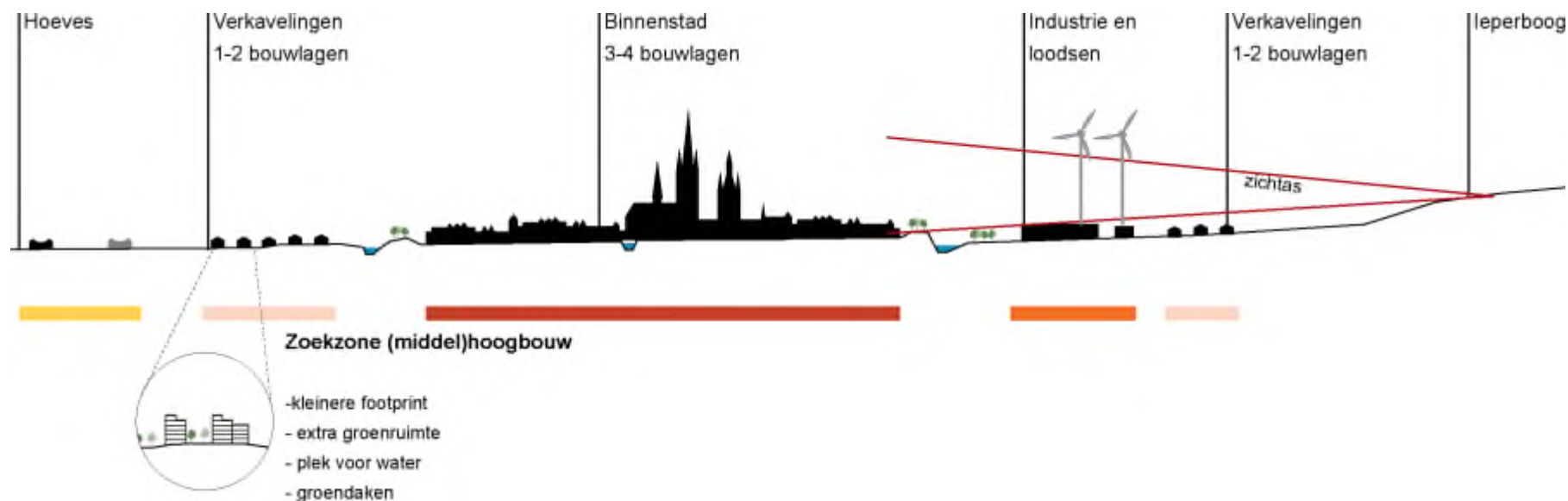
Zichtassen

Buiten de stadswallen wordt de bouwhoogte beperkt om het historische zicht op de stad vanaf de Ieperboog, Zillebeke, Heuvelland en andere belangrijke zichtassen te vrijwaren. De woonwijken daar hebben er op vandaag overwegend 1-2 bouwlagen die kunnen evolueren naar 2-3 bouwlagen. Uitzonderlijk en mits aangetoonde meerwaarde kan hoger gebouwd worden.

Zichtassen hebben tot doel het zicht op het stadsgabariet te vrijwaren. Deze bieden een perspectief op de historische binnenstad en spelen een belangrijke rol in de beoordeling van een project.

Zoekzone (middel)hoogbouw

De zone langs de Oude Vaart en het spoor (strategische spie) alsook de kop van het kanaal vragen bijzondere aandacht. Beide zones zijn geschikt voor verdichting en hogere bouwhoogte. Voor de spie is de nabijheid van het station een troef. Beide zones liggen nabij de binnenstad. De beschikbare plaats, zichtassen van de Ieperboog die hier niet gelden. Het zijn voor beide argumenten om een zoekzone naar middelhoogbouw aan te vatten.



IV STRATEGIE

1 BEHOUDEN - VERSTERKEN - VERBINDEN VAN DE GROENE LOBBEN

Ieper kent heel wat groene lobben, a zien we dat de versnippering van deze open ruimte voorkomt. Een strategie en visie kunnen helpen om de lobben te behouden, versterken, verbinden.

1.1 BEHOUDEN

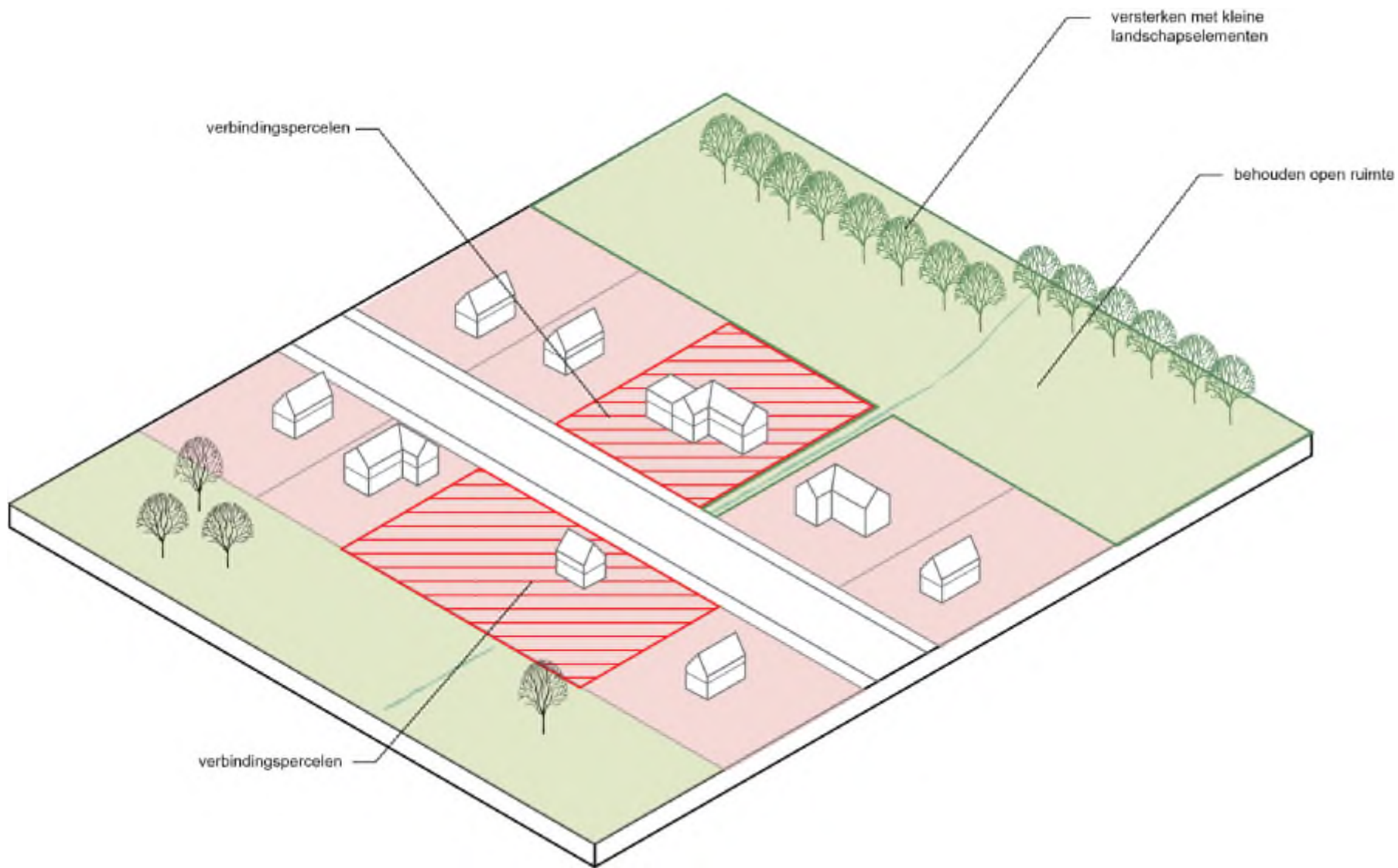
We hebben de ambitie om de open ruimte die momenteel voorkomt in de groene lobben te behouden. Verdere inname van de open ruimte door bebouwing dient wel doordacht te gebeuren met een voorkeur voor verdichting van bestaande bebouwing of een toepassing van het rood voor groen principe.

1.2 VERSTERKEN

Eens de open ruimte is behouden, moeten we ze versterken, zoals de aanplanting van kleinschalige landschapselementen in landbouwgebied, het verbreden van beekvalleien en het klimaatadaptief inrichten. Verder op in deze nota vindt u meer uitleg over deze mogelijke maatregelen.

1.3 VERBINDEN

Om de groene sublobben met elkaar te verbinden wordt in dat bepaalde percelen worden omgevormd tot verbindingspercelen. Deze percelen liggen bovenop en aansluitend aan een beekloop of vormen de droge verbinding tussen twee sublobben. We duiden deze verbindingspercelen niet expliciet aan. Overal waar verbindingen (ecologische water of fietsverbindingen) mogelijk zijn worden de percelen verbindingspercelen genoemd. Deze bouwgronden of landbouwgronden kunnen met behulp van het rood voor groenprincipe of ruil worden geopend en hun verbindende rol spelen op schaal van het landschap.



Figuur 17 - Princieschets behouden/versterken/verbinden groene lobbet

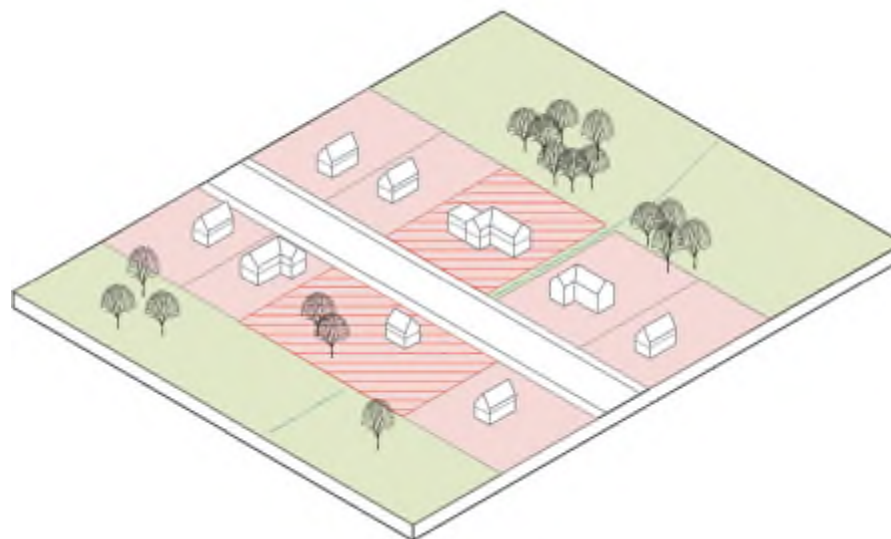
2 ROOD VOOR GROEN

Om het groenellobbenplan te realiseren moet er worden samengewerkt met ondernemers en particulieren die wensen te bouwen. Projectontwikkelaars zijn zich er meer en meer van bewust dat een groene omgeving, met een goed voorzieningenniveau en goede multimodale bereikbaarheid essentieel zijn voor de verkoopbaarheid en projectwinst. Daarnaast is de leefbaarheid van deze wijken ook aanzienlijk beter, waardoor ook de gezondheid van haar inwoners stijgt.

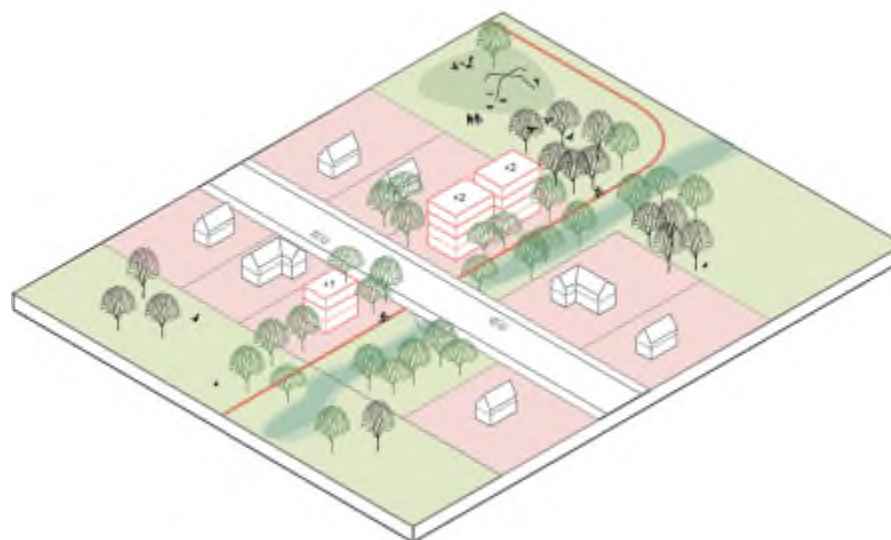
Het is daarom ook logisch om de ideale balans te zoeken tussen groen en rood (bebouwing volgens het gewestplan). Eens toegepast levert dit samenspel win-win's op voor de ontwikkelaar, inwoners en de stad.

Het principe is eenvoudig

De bouwhoogte in een bepaalde wijk is begrensd tot 3 bouwlagen, wanneer de ontwikkelaar de groene ruimte behoudt versterkt en verbindt, dan kan de bouwhoogte met maximaal 2 bouwlagen stijgen. Uiteindelijk kan de ontwikkelaar daardoor compacter en efficiënter bouwen (tot 5 bouwlagen) en ontstaat er een robuuster groen-blauw netwerk. Dit principe wordt doormiddel van ontwerpend onderhandelen bekomen. In de volgende hoofdstukken worden de randvoorwaarden voor de groene lobben geschets, die als basis dienen voor deze onderhandeling.



Figuur 18 Een centrale straat met twee verbindingselementen, waarbij de bebouwing groter is en meer zichtbaar is.



Figuur 19 De verbindingselementen mogen hoger bouwen, waardoor ze de bebouwing een stijf oop geven. De twee sub-lobben worden hierdoor met elkaar verbonden.

V GROENELOBBEN EN MIDDELHOOGBOUWKAART

1 GROENELOBBEN EN MIDDELHOOGBOUWKAART

Op de naastliggende kaart vindt u de synthesekaart die de meeste lagen aanduidt van het Ieperse groeimodel. De waterstructuur, ecologische verbindingen en fietsnetwerk worden hier gecombineerd met de middelhoogbouwkaart.

In het volgende hoofdstuk staan we stil bij elk onderdeel van deze synthesekaart en lichten we ook de lagen toe die hierin niet zijn weergegeven, namelijk de koelte-eilanden en recreatiezones.

Deze kaarten kunnen dienen als sturing en inspiratie voor projecten die worden gemitieerd in Ieper. Per kaart zijn er acties weergegeven die bouwen aan de groene lobben.

LEGENDE



Ruimte voor water



Groene lob



Ecologische knooppunten
(ecoverbindingen komen samen)



Ecologische verbindingen



Fietsradialen



Fietsring



Zichtassen



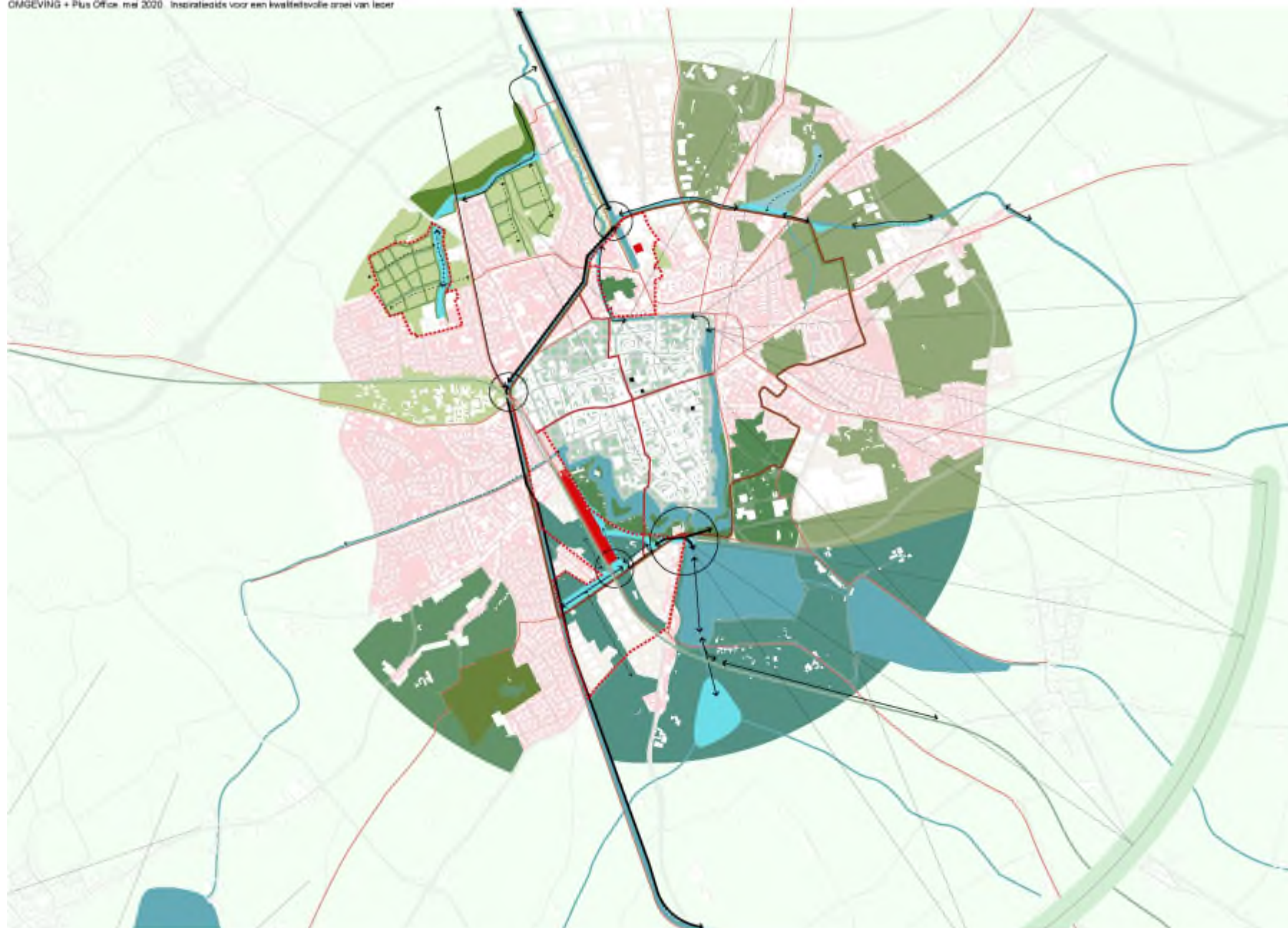
Middelhoogbouw mogelijk bij versterking groene lob



Strategische zones. tot 5 bouwlagen bij versterking groene lob



Verkavelingen



Figuur 20 - synthesekaart groen, openbaar en middelhoghorizontaal

1.1 VISIELAGEN

De groene lobben en middelhaagbouwkaart is opgebouwd uit zes visielagen. We omschrijven ze hier summier. Op volgende pagina's vindt u de acties en bouwstenen terug.



RUIMTE VOOR WATER

Meer ruimte voor water zorgt voor minder overstromingen, minder verdraging en meer drinkwaterproductie



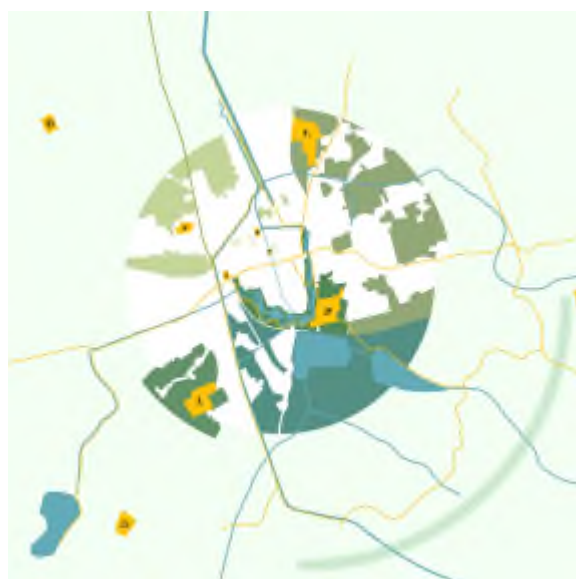
RUIMTE VOOR NATUUR

Meer ruimte voor natuur zorgt voor levendige en beleefbare stadsnatuur en de realisatie van belangrijke regionale ecologische verbindingen



RUIMTE VOOR KOELTE

Meer ruimte voor koelte zorgt voor minder hittestress door het opzetten van koelle-eilanden en verkoelingsmaatregelen in de binnensstad



RUIMTE VOOR RECREATIE

Meer ruimte voor recreatie zorgt ervoor dat de groene lobben de ideale uillaaktes zijn voor de leperling. Ze kunnen bvb genieten van een klimaatbus, het Hamiltonpark, een nieuw vestelandchap tot een landbouw- en sportpark.



RUIMTE VOOR FIETSEN EN WANDELEN

Meer ruimte voor fietsen en wandelen zorgt voor veiligere en aangenaamere fiets- en wandelpaden. Een fietsring en radialen zorgen dat wijken en groene lobben verbonden worden met de stad.



RUIMTE VOOR HOGER BOUWEN

Meer ruimte voor hoger bouwen zorgt voor het versterken van de groene lobben. Waar het kan mag er hoger worden gebouwd als daardoor ook wordt gewerkt aan de groene lobben.

2 RUIMTE VOOR WATER

Ieper ligt aan de voet van de Ieperboog bovenop de bekende kleiige ondergrond. Het water van de Ieperboog komt als in een soepkom samen voor de poort van Ieper, in de Verdronken Weide. Daar wordt het gebufferde water ingezet voor de drinkwaterproductie, door terug opgepompt te worden naar de Zillebeekvijver. Door de langere droogteperiodes dreigt er een tekort aan water in de beide bufferbekkens. Een uitbreiding van het buffervolume dient zich dan ook aan. Dit kan in de richting van het vestenlandschap (6+7) erof een nieuw bufferbekken over de spoorweg (5). Door het rood voor groen principe kun je een inspanning vragen van ontwikkelaars om mee te investeren onder meer in de buffering van water. Zo ontstaat een win-win. Ontwikkelaars kunnen alsoo bvb. hoger bouwen voor de mede-financiering van de waterbuffer.

Een ander belangrijk watersysteem is de Bellewaerdebeek. Het water wordt momenteel snel geëvacueerd naar het kanaal, waardoor in droogteperiodes er een tekort aan water is voor de landbouw. Door bufferbekkens (2) aan te leggen en de beekvallei ecologisch in te richten (lees verbreden), kan bij hevige regenval zowel water voor de landbouw worden gebufferd en het overstromingsrisico worden verminderd.

Qua natuurontwikkeling strekt het openleggen van de beek (1) in het bedrijventerrein tot de aanbevelingen. Maar ook de herinrichting van de Augustinusbeek (11) als lokale blauw-groene structuur biedt tal van kansen. Enerzijds voor de natuurontwikkeling, anderzijds als drager van een klimaatadaptieve schoolcampus en sportpark.



Figuur 21 Zillebeekvijver



Figuur 22 Bellewaerdebeek



Figuur 23 Kop van het kanaal en Ieperlee



Figuur 24 Verdronken weide

MOGELIJKE ACTIES

- ① Openleggen van de Bellewaerdebeek aan de Waterpoortstraat
- ② Uitbreiden overstromingsgebied Bellewaerdebeek
- ③ Regenwaterbuffer Ypermanpark
- ④ Openleggen Bellewaerdebeek Potijzestraat
- ⑤ Extra waterbuffering voor Verdrongen Weide
- ⑥ Verleggen IJzerwegbeek en vrije onderdoorgang kruispunt Zuiderring
- ⑦ Nieuw waterrijk vesterlandschap als waterbuffer (drinkwater), koellek en drager stedelijke ontwikkeling
- ⑧ Ecorecreaviaduct IJzerwegbeek onder spoorweg
- ⑨ Dikkebusvijverbeek ecologisch inrichten oevers (zie bouwsteen ecologisch inrichten beekvalle)
- ⑩ Openleggen en ecologisch inrichten Ieperlee (o.m. aan Nijverheidsstraat)
- ⑪ Openleggen en ecologisch inrichten Augustinusbeek



Figuur 25 ruimte geven aan water voor productie, landbouw en natuur

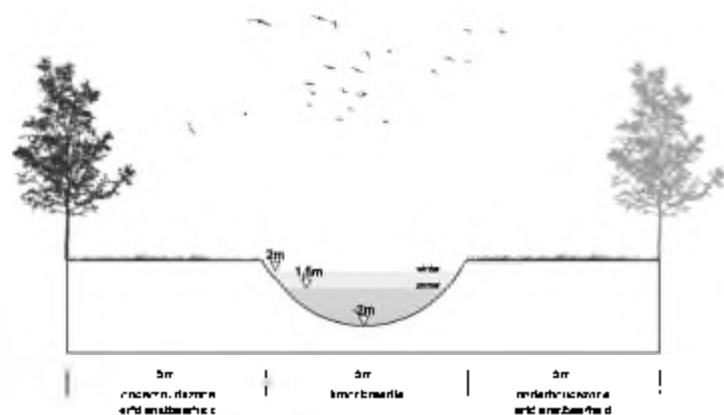
2.1 INRICHTINGSPRINCIPES

Om de acties te vertalen in concrete projecten geven we enkele generieke inrichtingsprincipes mee.

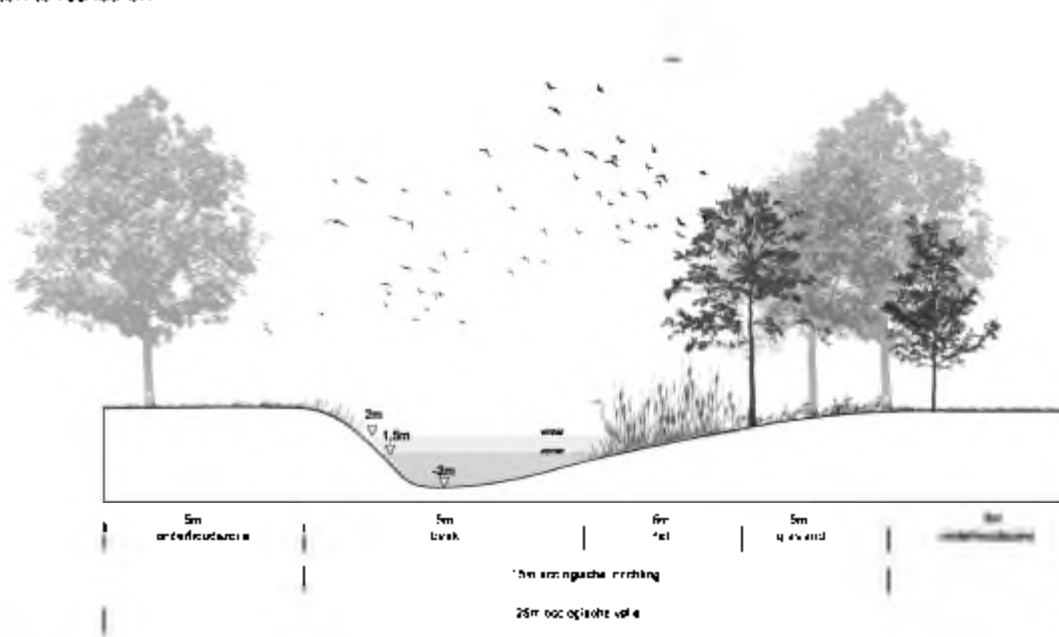
2.1.1 ECOLOGISCHE BEEKINRICHTING = 25M

De minimale en wettelijke beekbreedte bedraagt bij een kruinbreedte van 5m voor een beek 15m. Dit wil zeggen dat aan beide zijdes van de beek een onderhoudszone van 5m moet worden gevrijwaard. 5m is in vele gevallen niet voldoende om afstroming van sedimenten of meststoffen te vertragen. Daarom dat een meer natuurlijk valleilandschap meer aangewezen is. Daarnaast kan een bredere beek ook meer regenwater opnemen. De oevers klimmen geleidelijk aan op en vormen verschillende soorten vegetatie. Van beek, riet tot grasland.

Idealerweise zou een minimum breedte van 15m waar mogelijk aangehouden worden voor de natuurlijke zone van de vallei, dit is exclusief de onderhoudszones van 5m aan elke zijde. Inclusief onderhoudszones betekent dit een minimumprofiel van 25m voor de ecologische inrichting van een beek. Daarnaast vormt hermeandering van beekloper ook een beproefde techniek om meer waterbuffering en natuurwaarden te realiseren.



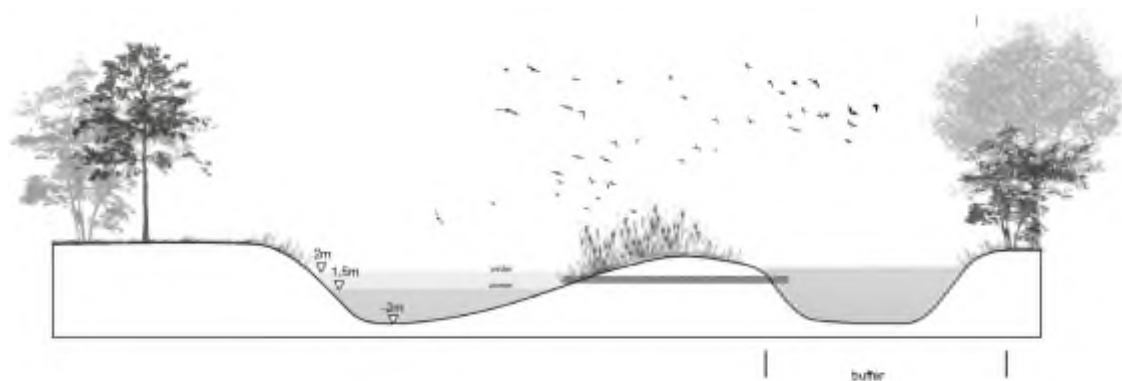
Figuur 26 - snede wettelijke minimum breedte beek



Figuur 27 - snede ecologische inrichting beek (riet, grasland)

2.1.2 WATERBUFFER VOOR LANDBOUW

Waterbuffers voor de landbouw kunnen worden gerealiseerd in de herringichte beken. Deze buffers vangen overtollige regenwater op bij natte periodes. Dit water kan worden opgehouden in een open landschappelijk ingerichte buffer. Bij langere periodes van droogte kunnen deze buffers een cruciale rol spelen in het irrigeren van de teelten.



Figuur 28 ecologische scheidingsbeek met waterbuffering voor de landbouw

3 RUIMTE VOOR NATUUR

Op schaal van de regio is Ieper een belangrijk knooppunt voor de passage van dieren. De soorten (das, marter, vos,...) van de Ieperboog migreren langs de Dode Vaart en het kanaal naar de IJzerakte en de Galgenbossen. Ook de Bellewaerdebeek is een belangrijke drager van natuur, al vormen de vele hindernissen en hoogteverschillen voor een moeilijke passage.

Bij de uitvoering van infrastructuurwerkzaamheden en ontwikkelingen moet er steeds rekening gehouden worden met de noodzakelijke natuurinrichtingen.

We geven hiernaast weer waar welke ingrepen te verwachten zijn. Een ecooloog kan verder definiëren welke diersoorten hier hun passage kennen en de juiste dimensies doorgeven voor de ecologische passage. Op volgende pagina ziet u alvast een opsomming van mogelijke inrichtingen.



Figuur 29 Das



Figuur 30 Marder in fauna passage



Figuur 31 vos



Figuur 32 vleermuis

MOGELIJKE ACTIES

- ① Ecologisch inrichten monding, Oude Vaart, Bellewaerdebeek, Ieperlee in Kanaal
- ② Openleggen Bellewaerdebeek + ecoduiker Dehemlaan en Paddevijverstraat
- ③ Ecoduiker Brugseweg
- ④ Ecoduiker Pot, zestraat
- ⑤ Openleggen Ieperlee Nijverheidsstraat
- ⑥ Optimaliseren waterverbinding
- ⑦ Ecoduiker (Ijzerwegbeek) onder kruispunt Zuiderring. Verteggen en openleggen Ijzerwegbeek (integreren in nieuw water vestenlandschap)
- ⑧ Ecorecreaduct onder spoor (Ijzerwegbeek)
- ⑨ Ecoduiker Ieperlee onder spoorweg
- ⑩ Ecologisch inrichten Oude Vaart en oevers
- ⑪ Ecokoker en ecoduiker onder spoorweg voor das en amfibien
- ⑫ Ecologisch inrichten Oude Vaart en oevers
- ⑬ Droge ecologische verbinding Scholierenpad (bermen)
- ⑭ Augustinusbeek ecologisch inrichten en via kleinschalige landschapselementen verbinden met Scholierenpad
- ⑮ Natuurwaarden versterken en via kleinschalige landschapselementen verbinden met Augustinusbeek
- ⑯ Augustinusbeek ecologisch inrichten en inheems klimaatbos aanplanten
- ⑰ Ecoduiker Diksmuidseweg (Augustinusbeek verbinden met Ieperlee en Kanaal)



Figuur 103 behouden, versterken en verbinden van natuurwaarden

3.1 INRICHTINGSPRINCIPES

3.1.1 ECOKOKER DAS

De das is het grootste zoogdier dat door de faunapassage zal kruipen. Het is dan ook het zoogdier waarop de faunapassages dienen te worden gedimensioneerd. Hiervoor zijn kleine ecotunnels of kokers vanaf een diameter van 600mm geschikt. Door hun beperkte afmetingen kunnen kleine ecotunnels onder de meeste wegen door geperst worden zonder het wegdek open te breken en moet het verkeer voor de aanleg dus niet stilgelegd worden. Ze kunnen ook eenvoudig toegevoegd worden tijdens wegenwerken. Net zoals voor grote ecotunnels geldt voor kleine tunnels het volgende: hoe langer de tunnel, hoe groter de binnenafmetingen. Het uiteinde van de tunnel moet immers goed zichtbaar blijven.

meer informatie over ecologische ontsnipperingsinrichtingen vindt u op www.wegenennatuur.be



Figuur 34 - ecokoker

3.1.2 ECORECREATIEVE VERBINDINGEN

Ecologische verbindingen worden amper op zichzelf uitgevoerd. Meestal liften ze mee met nieuwe infrastructuurwerken. Werk maken van werk is dan ook het motto. Bij de aanleg van een fietspad of weg kan er meteen ook een ecologische verbinding worden gerealiseerd.

In Leper ligt zo'n opportuniteit bij de ondertunneling van de sporen voor een fietspad. Zo kan meteen ook de IJzerwegbeek ecologisch worden ingericht. Hierdoor kan de versnipperde natuurwaarde van het vestenlandschap en de Triangel met de Oude vaart worden verbonden.

Hieronder ziet u een impressie van de ecorecreatieve verbinding (2).



Figuur 35 - Ecorecreatieve verbinding - IJzerwegbeek Leper

3.1.3 ECODUIKER

Bij de onderdoorgang van de IJzerwegbeek onder de Rijseleweg lijkt de ecoduiker het meest geschikt om diersoorten tot bij het vestenlandschap te brengen. Bij een gewone duiker vormt een waterloop onder de weg de doorgang. Terwijl een ecoduiker ook uitgerust is met een extra functie, namelijk een droge strook voor landdieren. Meestal bestaat een ecoduiker uit één of twee richels langs de wanden van de duiker waardoor de oever van de waterloop als het ware doorloopt onder de weg. Dat droge gedeelte kan de vorm hebben van een vrije strook (of doorlopende oever) naast het water of een loopriek boven het water. Op de loopriek wordt best een laagje aarde aangebracht zodat het voor dieren niet te onnatuurlijk overkomt.

Ecoduiders zijn ideaal voor kleinere dieren en dieren die de oevers van waterlopen volgen. Als er een droge strook aanwezig is, zullen bijvoorbeeld dassen, bunzingen of otters hier graag gebruik van maken.



Figuur 36 - ecoduiker Mal Poelst

3.1.4 FAUNAMAATREGELEN VLEERMUIZEN

De meeste vleermuizensoorten zijn in hun zoektocht naar voedsel zeer gevoelig voor licht. Vleermuisvriendelijke verlichting bestaat in drie varianten:

- Amberkleurige LED-lampjes amberkleurige verlichting stoort de vleermuizen niet, en geeft de mens wel nog voldoende zicht op de omgeving.
- Verlaagde lichtmasten waarvan de lichten scherp naar beneden schijnen en slechts een beperkte zijwaartse straling hebben. Tracht zo veel als mogelijk weg te schijnen van de natuur.
- Dimbare verlichting: die detecteert de aanwezigheid van auto's, fietsers of wandelaars. De wegverlichting gaat enkel aan wanneer mensen in de buurt zijn. De lampen zijn zo ingesteld dat ze bij het inschakelen langzaam aangaan (geen 'flits') en bij uitschakelen zachtjes doven.

Daarnaast zijn bomenrijen van belang om vleermuizen te geleiden. De vesten zijn op deze manier een ideale biotoop



Figuur 37 vleermuisvriendelijke led verlichting

3.1.5 BERMEN

Voor sommige soorten zoals insecten, amfibieën, vlinders en kleine zoogdieren is slechts een kleine strook ecologisch beheerd grasland nodig als ecologische verbinding. Langs het Scholierenpad kan de berm daarom dienen als droge natuurverbinding richting de Galgenbossen en de Augustinusbeek. Zie p. 50 voor inrichtingsprincipes.

Om de galgenbossen te bereiken zijn er evenwel nog heel wat ontsnipperingsmaatregelen nodig. Zoals een ecokoker onder de ruggeweg.



Fig. L1-26 Scholierenpad

4 RUIMTE VOOR KLIMAAT

Door de klimaatopwarming worden groenelobben steeds noodzakelijker om de stad af te koelen en kostbaar water op te houden tijdens droogte. Groene lobben werken als een spons. Ze vullen de grondwatertafel aan en de bomen zorgen voor koelte door schaduw en verdamping van water. Met de juiste windrichting wordt deze koele lucht tot in de stadsrand binnengestuurd. Dit is evenwel niet a tijd voldoende om de effecten van hittegolven tegen te gaan.

4.1 HITTE- EILAND

Wanneer de warmte de stad overmeestert kan de situatie snel verstikkend worden en dit met de nodige gevolgen op de gezondheid en het milieu. Door de klimaatsverandering zullen de periodes met grote warmte waarschijnlijk frequenter worden. Ze zullen ook langer en intenser worden.

Hittestress door stijgende temperaturen zien we vooral in de bebouwde omgeving, minder in de landelijke omgeving. Vooral s nachts loopt het temperatuurverschil tussen een stad en haar landelijke omgeving op tot enkele graden, soms zelfs met uitschieters tot 7 à 8 °C en meer. Hittegolven treden daardoor frequenter én intenser op in steden. Dit fenomeen valt te verklaren door de vervanging van begroeide en waterdoorlatende bodems door gebouwen en niet-waterdoorlatende verhardingen, alsook door drukke menselijke activiteiten in de stad. Vooral de binnenstad van Leper heeft hier reeds mee te kampen. Steeds meer droogte en warmere zomers prangen ook hier tot bewuste anti-hittemaatregelen:

4.2 KOELTE-EILANDEN

Koelte-eilanden vormen een belangrijke maatregel om inwoners te laten afkoelen. Om koelte-eilanden te identificeren houden we rekening met luchttemperaturen maar ook met de blootstelling aan zonnestralen, de wind en de luchtvochtigheid, die een invloed hebben op de stress ten gevolge van de hitte. Omdat we geen technische studie kunnen uitvoeren, duiden we de gebieden aan die de meest efficiënte voorwaarden vormen om de stress die ontstaat door hitte in buitenruimten te verminderen, namelijk zones met schaduw van bladrijke bomen, ideaaliter in combinatie met 'waterparlten' (vijvers, fonteinën, waterlopen, etc.)

4.3 LOKALE HITTE

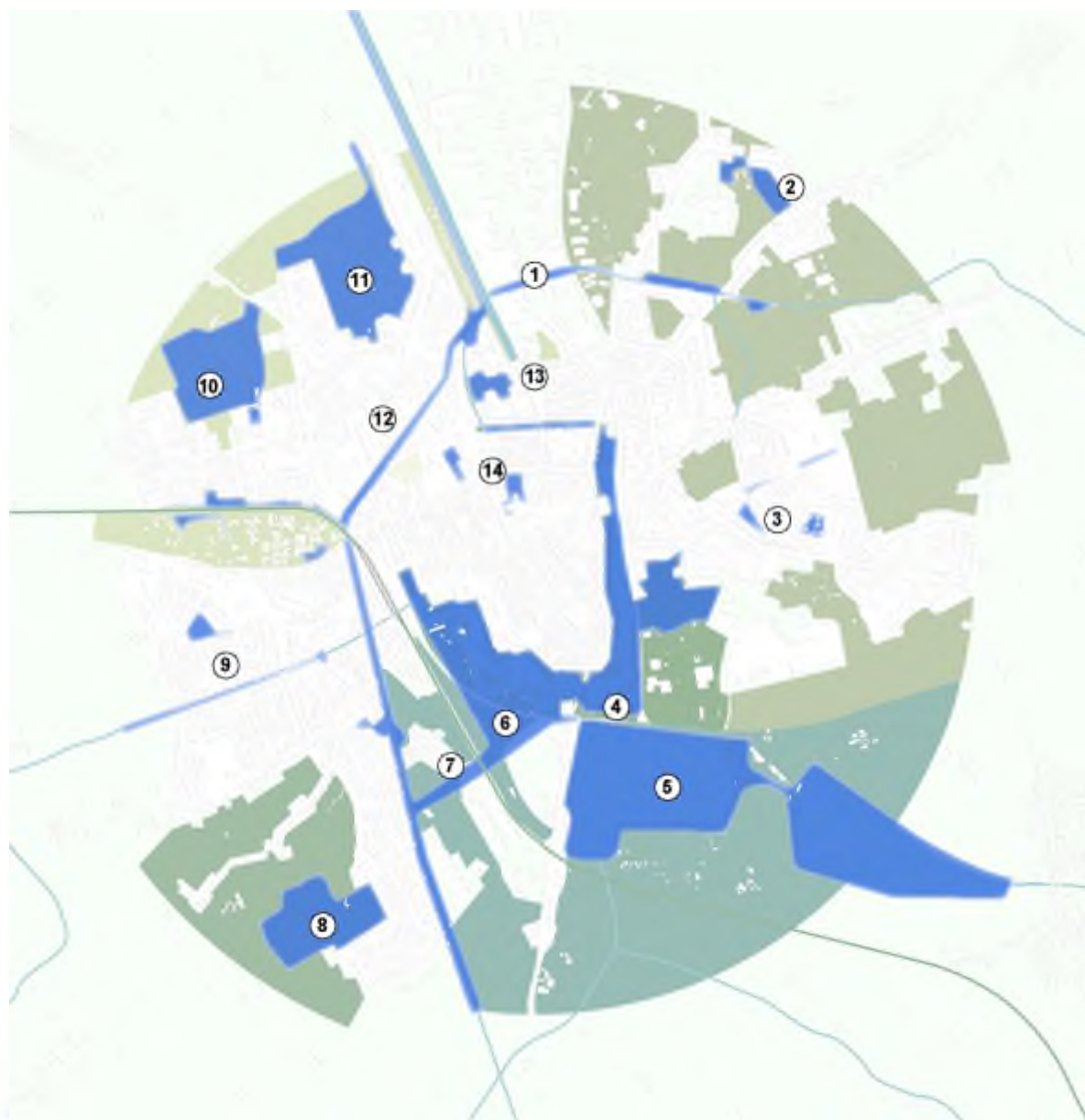
Het verkoelende effect van groene en blauwe elementen is erg lokaal. Het volstaat niet dat er een boom op een plein staat, opdat het hele plein een verkoelend effect heeft. Het is daarom nodig om deze groene en blauwe maatregelen op grote schaal toe te passen, en liefst in combinatie met elkaar. Het is niet altijd vanzelfsprekend om meteen veel bomen aan te planten in een stad, maar het voordeel van dit soort maatregelen is dat ze eveneens een positief effect hebben op de levenskwaliteit en de aantrekkelijkheid van de stad.

4.4 IEPERSE KOELTE STRATEGIE

- De kaart toont potentiële koelte-eilanden. Hierbij merken we op dat de vesten (4) een belangrijke koelteplek zijn voor de binnenstad. In de binnenstad speelt het hitte-eilandeffect het sterkste. Er is veel verharding en weinig schaduwwijk groen. Invzetten op vergroening op straatniveau blijft belangrijk (14).
- Daarnaast merken we op dat de Bellewaerdebeek (1) en het park rond Jan Yperman (2) de enige toekomstige koelteplekken zijn in het noordoosten. Het openleggen van de Bellewaerdebeek kan dan ook een belangrijke hittemaatregel zijn voor de werknemers van het bedrijventerrein (1).
- Naar het oosten toe, heeft de sociale woonwijk Hoveland (3) reeds grote bomen. Al heeft deze wijk, alsook de Vloei, nog meer schaduwwijk bomen nodig om echt van een koelteplek te spreken. In heel de wijk is er, op het Hoornwerkpark na, maar weinig schaduw en koelte.
- In het zuiden vormt de Verdonken Weide en Zillebeekvijver een koelte-eiland, mits het goed verbonden wordt met de stad. Daarvoor is een vrije ecorecreatieve doorgang van de Ijzerwegbeek onder de spoorweg nodig (7). Deze verbinding zorgt dat de westelijke wijken verbonden geraken met de Strategische Spie (6) en de Verdrunker Weide (5).
- In het westen is weinig koelte te vinden. Enkel de Oude Vaart en de Dikkebusbeek geven, samen met wat buurtgroen in de Vogelwijk (8) en het Tortelbos (7) koelte. Het groen inrichten, ontpitten en strategisch aanplanten van bomen in de wijken kan soelaas bieden. Ook de oevers van de Dikkebusbeek verbreden en met bomen aanplanten kan koelte brengen (9).
- In het noordwesten vormt de Augustinusbeek de kapstok om koelte binnen te brengen (10 en 11).

MOGELIJKE ACTIES

- ① Openleggen Bellewaerdebeek en toekomstbomen planten
- ② Boomgaardring aanleggen als koelteplek hospitaal
- ③ Toekomstbomen planten en beschermen in Hoveland
- ④ Vestenlandschap als koelte-eiland versterken
- ⑤ Verdrongen weide als koelte-eiland versterken
- ⑥ Strategische spie als nieuw koe te-eiland inrichten
- ⑦ IJzerwegbeek realiseren als verbinding tussen koelte-eilanden
- ⑧ Tortelbos als koelte-eiland
- ⑨ Toekomstbomen planten in Vogelwijk en omgeving Dikkebusbeek
- ⑩ Augustinusbeek als koelte-eiland voor sport- en schoolcampus
- ⑪ Landbouwpark en klimaatbos als koe te-eiland
- ⑫ Oude Vaart als koelte-eiland versterken
- ⑬ Bosje langs Ieperlee toegankelijk maken
- ⑭ Koelte binnenbrengen in de binnenstad door aanplanten toekomstbomen en ontpitten bouwblokken



Figuur 39 Koelte-eilandkaart

4.5 INRICHTINGSPRINCIPES

4.5.1 ONTHARDEN (ONTHARDINGSSUBSIDIES)

Ontharding in het bebouwde weefsel kan door verschillende maatregelen worden gerealiseerd. In het publieke domein kunnen bijvoorbeeld verharde parkeerplaatsen bij straatwerken vervangen worden door grasdaller of ander waterinfiltrerend materiaal. Dit geldt ook voor gebundelde buurtparkings. Een andere mogelijke maatregel is het ontharden van straten en het publiek domein in functie van trage weggebruikers. Tot slot moeten opritten zoveel als mogelijk worden vergroend en onverhard aangelegd. De overheid biedt onthardingssubsidies aan.

4.5.2 ONTPITTEN BINNENGEBIEDEN

Vandaag kijken heel wat bewoners in de binnenstad uit op weinig inspirerende en verharde binnengebieden waarbinnen veelal garageboxen staan. Deze verharde binnengebieden dragen echter weinig tot niets toe aan de leefbaarheid van de bewoners. Het is dan ook aan te raden gemeenschappelijke binnengebieden waar mogelijk te vergroenen zodat bewoners en eventueel de buurt een plek hebben voor ontmoeten in een informele en verkoelende omgeving.

4.5.3 SCHADUWVORMING DOOR TOEKOMSTBOMEN

Bomen maken het verschil bij een stijgende temperatuur in de binnenstad en daarbuiten. Grote bomen kunnen daarbij meer koelte en schaduw leveren waardoor het aanplanten en beschermen van toekomstbomen een goede koelstrategie is.

Een toekomstboom is een boom in een straat of op een plein die de garantie krijgt op een lange toekomst. De stad investeert er in de ondergrond en beschermt de boom zodat hij 100 jaar kan groeien. Om 100 jaar te groeien heeft een boom 100 m³ ondergrondse ruimte nodig voor zijn wortels. Om deze ruimte te creëren, kan bijvoorbeeld een ondergrondse structuur onder het wegdek of voetpad aangelegd worden.

Vooraleer een boom een toekomstboom kan worden moet hij aan een paar criteria voldoen. Zo moet hij minstens 7 meter ver van gebouwen staan en moet hij van een soort zijn die oud kan worden. Tenslotte moet hij voldoende ruimte voor zijn wortels rond zich hebben.

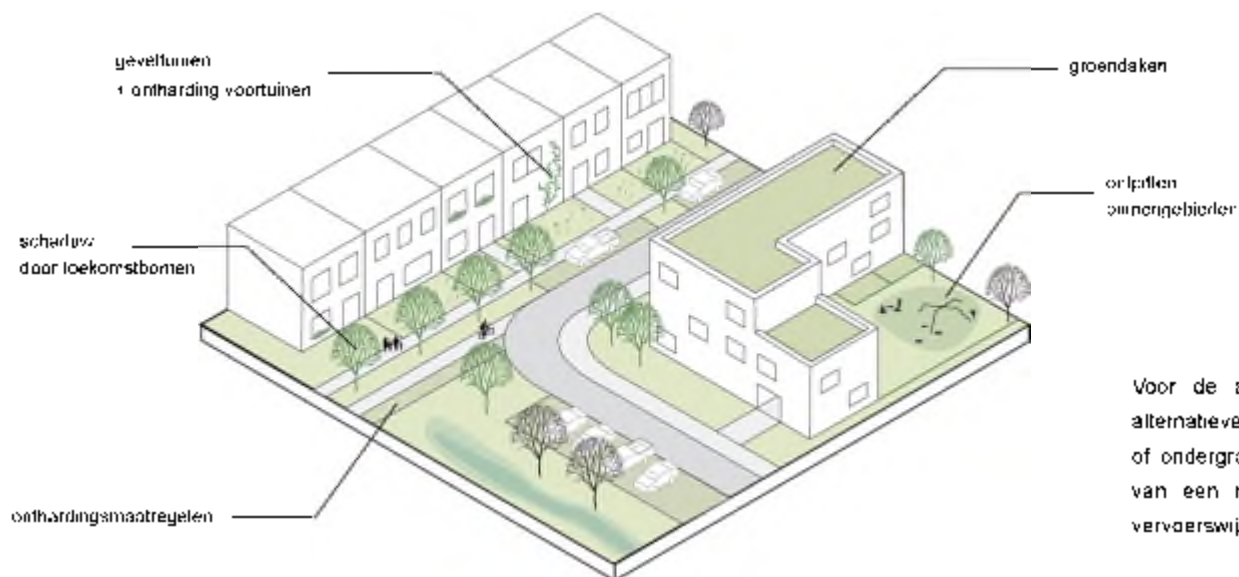
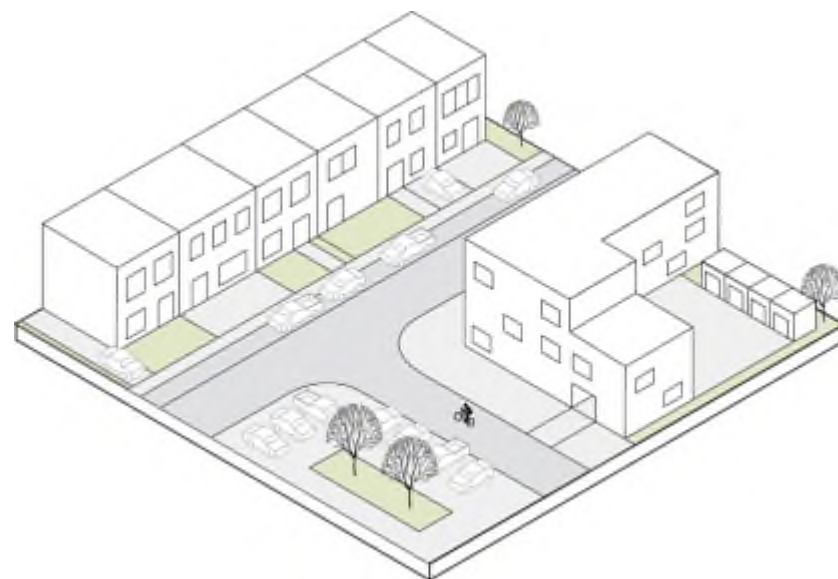
4.5.4 GEVELTUINEN

Geveltuintjes, hoe klein ze ook zijn, dragen bij aan een aangename en mooie leefomgeving. Een geveltuintje kan al worden verwezenlijkt door een tegel uit de stoep te nemen en er een plant voor in de plaats te zetten. Zo kan een grijze woonstraat in een handomdraai worden vergroend.

Zicht op groen brengt rust en vrolijkheid. Groen in de stad, waaronder ook gevelgroen, produceert bovendien zuurstof en vangt fijn stof uit de lucht. Tot op 5m van een volgroeide geveltuintje is net zoals bij grote bomen (die voldoende schaduw leveren) de verkoeling ook te voelen.

4.5.5 GROENDAKEN

De daken van appartementsgebouwen worden veelal onderbenut. De daken van deze gebouwen zijn vaak plat en kunnen multifunctioneel worden gebruikt of verduurzaamd met enkele kleine ingrepen. Het extensief of intensief vergroenen van platte daken is hier een voorbeeld van. Op deze manier wordt regenwater opgevangen en fungeert de begroeiing bovendien als extra isolatie.



Voor de aanwezige voertuigen dienen alternatieven opgezocht bovengronds of ondergronds, omverminderd de impact van een modal shift naar alternatieve vervoerswijzen

Figuur 40: mogelijke richtingsmaatregelen voor het realiseren van knooppunten

5 RUIMTE VOOR FIETSEN EN WANDELEN

Ieper leent zich ideaal als fiets- en wandelstad. De fietsafstand van het noorden naar het zuiden van de stad bedraagt slechts 5km. Ook haar deelgemeentes liggen tussen 5 en 7km van de Markt van Ieper. Vanuit de invalswegen in het noordoosten rijd je recht de stad in, maar ook de groene lobben geleiden de fietsers tot in het centrum. Laat tot 7km nu het de afstand zijn die perfect met de fiets valt te overbruggen.

5.1 RADALEN

Het uitbouwen van veilige, voldoende brede en conflictvrije fietsinfrastructuur is van groot belang voor het aanmoedigen van inwoners om de fiets te pakken. We merken op dat de fietsinfrastructuur op de invalswegen vandaag vooral bestaat uit fietssuggestiestroken. Overal waar de snelheidslimiet hoger is dan 30km/u zou een vrijliggend fietspad van minstens 2m enkelrichting kunnen worden ingetekend met een schuifzone van 1m tov het gemotoriseerd verkeer. Vele invalswegen die naar het centrum lopen, hebben de nodige breedte om dit te realiseren.

Een Noord-Zuid en Oost-west fietsverbinding doorheen de binnenstad kan ingericht worden tot fietsstraat. Hier moeten auto's achter fietsers blijven rijden. Deze assen zijn een opportuniteit om de binnenstad te verbinden met de groene lobben en de rest van de stad.

5.2 FIETSRING

Om een goed netwerk uit te bouwen voor fietsers is de aanleg van een fietsring rondom de stad van belang. Deze ring zorgt ervoor dat de buurten onderling worden verbonden. Er zijn reeds enkele plekken waar de ruimte en infrastructuur reeds voorhanden is. De Oude Vaart is bijvoorbeeld reeds op bovenlokaal niveau een belangrijke fietsverbinding. Het is van belang om de missing links aan te leggen. Deze situeren zich enerzijds aan het einde van de Oude vaart, waar een fietsbrug over het kanaal naar de Waterpoortstraat (1) de ring kan rond maken. Anderzijds is er langsheen de Bellewaerdebeek een volledig uitgerust fietspad mogelijk, met een nieuwe doorsteek door het industrieterrein (2) (houthandel) en een nieuw fietspad door landbouwgebied (3) om vlot tot bij De Vloer (4) te geraken, vervolgens banen we ons een weg door Hoveland naar het sportcentrum (5) om via het nieuwe vestenlandschap (6) met een tunnel onder de sporen terug aan te takken op de Oude Vaart (7).

5.3 FIETSBRUGGEN

Zoals eerder aangegeven stellen we een fietsbrug voor over het kanaal. Zo halen we veel bovenlokaal fietsverkeer weg van de drukke verkeerssituatie aan de kop van het kanaal. Daarnaast stellen we een fietsbrug over de vesten voor. Zo verbinden we de noord-zuid as doorheen het centrum met de strategische spie en de oostelijke wijken (14). Deze verbinding is essentieel om de Rijseelpoort te vermijden en een snelle verbinding te realiseren van het centrum naar de KMO-zones, woonontwikkelingen en stadsgroen in de strategische spie.

5.4 WANDELNETWERK

Naast fietsen is de binnenstad uiterst geschikt om meer in te zetten op wandelen. De brandgangen zorgen voor short cuts in bouwblokken. Het verbinden van de binnenstad met de groene lobben sterkt tot de aanbevelingen. De brug over de vesten kan de binnenstad ook hier verbinden met de strategische spie.

MOGELIJKE ACTIES

- ① Fiets-en wandelbrug over Kanaal
- ② Fietsring doorheen industrieterrein
- ③ Fietsring doorheen landbouw
- ④ Fietsring doorheen Vloei en Hoveland
- ⑤ Fietsring doorheen Sportcentrum
- ⑥ Fietsring langs kruispunt Zuiderring/Rijselweg
- ⑦ Fietsring via ecorecreaduct onder spoor
- ⑧ Dikkebusvijveraad verbinden met station
- ⑨ Kruispunt Oude Vaart, Spoonweg veilig inrichten
- ⑩ Scholierenpad
- ⑪ Scholierenpad afbuigen naar onderdoorgang Kanaal onder Nuordering
- ⑫ Noord-Zuid fietsverbinding door centrum
- ⑬ Oost-West fietsverbinding door centrum
- ⑭ Fietsbrug over vesten
- ⑮ Fietsradialen(alle steenwegen)



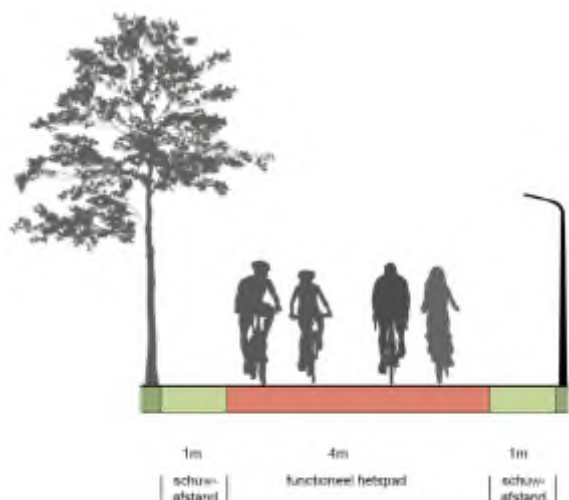
Figuur 4: Twee functionele fietsrings en radialen verbinden de groene open ordeeling

5.5 INRICHTINGSPRINCIPES

5.5.1 BREEDTE FUNCTIONEEL FIETSPAD

Het scholierenpad dat in het verlengde van de oude vaart ligt en SMSI in de toekomst zal vervinden zal uiteindelijk deel worden van de fietssnelweg F352 Diksmuide-leper.

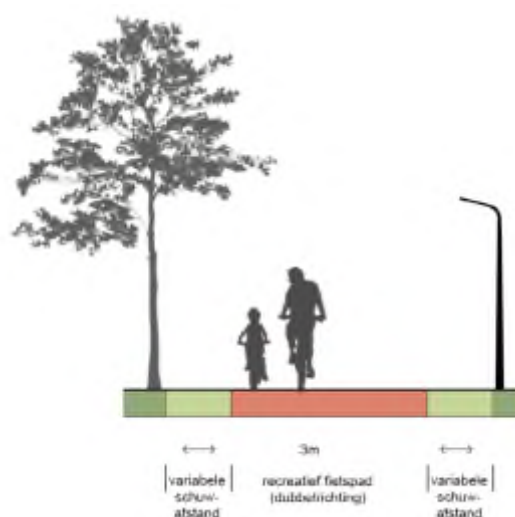
Het vele fietsverkeer dat hier verwacht wordt moet kunnen rekenen op een minimum fietspadbreedte. Een minimale breedte van 4m is gewenst. Met aan de beide zijde een schuifafstand van 1m.



Figuur 42 maatvoering functioneel fietspad

5.5.2 BREEDTE RECREATIEF FIETSPAD

Het is aanbevolen om bij hoge fietsintensiteiten een grotere fietspadbreedte te voorzien. Standaard wordt voor een enkelrichting fietspad 2m aanbevolen. Een dubbelrichting fietspad 3m. Daarnaast dient er ook een schuifafstand voorzien te worden van die afhankelijk is van de ruimtelijke factoren. Meer info over breedte en inrichting is te verkrijgen via <https://www.mobieltvlaanderen.be/pdf/vademecum/hfst4.pdf>



Figuur 43 maatvoering recreatief fietspad

5.5.3 BERMEN

In kader van het groene lobbenplan is het belangrijk om natuureenheden met elkaar te verbinden. Door de beperkte open ruimte in de stad vormen bermen belangrijke ecologische verbindingen voor fauna en flora. Naarmate een grasberm soort- en bloemrijker wordt, neemt de betekenis voor de fauna toe. Bloeiende planten trekken veel insecten aan, zoals vlinders en hommels. In een soortenrijke grasberm komen ook allerlei andere dieren voor zoals spinnen, sprinkhanen, graatwespen, mieren enz.. Een rijk insectenleven trekt ook andere dieren aan zoals vogels, zoogdieren en amfibieën.

Bij de aanleg van een fietspad op een berm moet dus eerst de waarde en belang van de ecologische verbinding bepaald worden. Voor het Scholierenpad bijvoorbeeld, dewelke een droge ecologische verbinding is, zal er hoogstens een passage zijn van kleine reptielen.

Om een minimale ecologische functie te vervullen, moet er via ontwerp onderzoek een afweging worden gemaakt tussen natuur en fietsfunctionaliteit. We zouden als aanname alvast kunnen stellen dat de minimale ecologische bembreedte van het Scholierenpad 1,5 meter moet bedragen en continue moet kunnen doorlopen langs minimum één zijde van het fietspad. De verbinding kan deels samenvallen met de schuifafstand en moet natuurwaarden verbinden. Het ecologisch beheer van deze bermverandering kan gericht zijn op een bloemrijk grasland (één keer per jaar maaien) tot een ruigte (om 2 à 3 jaar maaien), afhankelijk van de omliggende natuurwaarden.

5.5.4 FIETSBRUG

De nieuwe fiets- en wandelbrug over het vestelandchap van Ieper vormt een belangrijke schakel in een ruimer bovenlokaal netwerk van fietsen door de stad. Dit onderstaande voorbeeld, de nieuwe fiets- en voetgangersbrug aan de Watersportbaan in Gent, toont hoe de slanke vormgeving en materialisatie landschappelijk ingegreerd wordt. De aangelander van de brug integreren naadloos met de oevers van de watersportbaan. Een soortgelijke inpassing kan een inspiratie zijn voor Ieper.

5.5.5 FIETSEN DOOR HET WATER

Een andere mogelijkheid is een fietsverbinding realiseren door het water. Een fietsverbinding dwars door het water heeft visueel een nog minder grote impact in het landschap dan een brug. Bovendien vormt het een unieke fietservaring in de stad. De locatie van de gewenste fietsverbinding in Ieper leent zich tot het uitwerken van deze mogelijkheid.



Figuur 44 - Ontwerp fietsbrug Watersportbaan, Gent



Figuur 45 - Fietsen door water in Limburg

6 RUIMTE VOOR RECREATIE

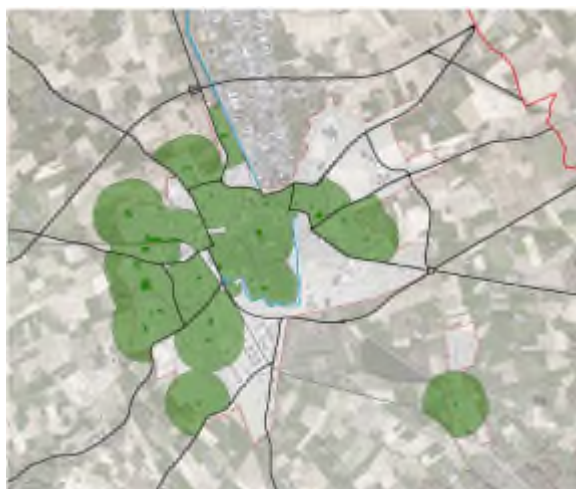
Elke leperling verdient voldoende groen op afstand van zijn woning. Aan de hand van de tabel (figuur 51) kunnen we nagaan of wijken voldoende groen hebben. Hiertoe verdelen we het groen in leper op in drie categorieën: van buurtgroen over stadsdeelgroen (incl. wijkgroen) en stadsgrgroen. Zo kunnen we via de groene cirkels op de kaarten nagaan nagaan welke woningen er binnen de 400m afstand tot buurtgroen vallen. Daarnaast moet er op 1600m stadsdeelgroen en op 3200m stadsgrgroen aanwezig zijn. Aan deze richtlijnen zijn ook minimale oppervlaktes gekoppeld, waardoor we per wijk kunnen achterhalen of er voldoende groen is (figuur 50). Als we leper analyseren dan merken we volgende elementen op:

We zien een tekort aan buurtgroen in het oosten, noorden en westen van de binnenstad (figuur 47).

De twee geplande parken (Reigersburgpark (11) en het Jan Ypermanpark (2)) kunnen dit tekort opvangen, zoals in het structuurplan ook wordt aangegeven. Ook in het noordelijke deel van de binnenstad is er te weinig buurtgroen aanwezig, maar dat komt dan weer door de hoge bevolkingsdichtheid ten opzichte van de oppervlakte groen. Een park aan de leperlee (12) kan dit tekort deels opvangen, alsook een vergroening van het stadscentrum (13).

6.1 BARRIERES

Daarnaast merken we op dat de stad in twee wordt gedeeld (figuur 48). De spoorweg en de Zuidering vormen een barrière in de stad. Hierdoor kunnen de westelijke wijken niet tot bij het vestenlandschap. Een betere verbinding onder de spoorweg en zuidering door kan deze wijken verbinden met het groen. De herinrichting van de IJzerwegbeek naar een ecorecreatieve verbinding, sterkt tot de aanbevelingen



Figuur 46: Buurtgroen rond het minst, voor in het noordoosten van de stad (legende zie bijlage)



Figuur 47: Het wijk- en stadsdeelgroen voorziet zo goed als heel de stad af in een sterke noord-zuid opdeling door de spoorweg en Zuidering (zie bijlage)



Figuur 48: De veronten de stadsgrgroen en bedent inwoners van de leper. A vorm de ring hier ook een barrière om het gebied te bereiken



Figuur 49: Hoeveelheid 5 per per inwoner (legende zie bijlage)

MOGELIJKE ACTIES

- ① Golf (privaat groen)
- ② Jan Ypermanpark (buurtgroen)
- ③ Stedelijk kerkhof tot parkbegrafplaats inrichten
- ④ Hoornwerkpark (buurtgroen)
- ⑤ Vesten intramuros (buurtgroen)
- ⑥ Verdrokken Weide en Zillebeekvijver (stadsgr groen)
- ⑦ Vestenlandschap extramuros (stadsdeelgroen)
- ⑧ IJzerwegbeek als ecorecreatieve verbinding
- ⑨ Tortelbos (stadsdeelgroen)
- ⑩ Sportpark Veurnseweg (buurtgroen)
- ⑪ Reigersburg landbouwpark en klimaatbos (stadsdeelgroen)
- ⑫ Ieperlee-kanaalpark (buurtgroen)
- ⑬ Astridpark en omgeving (buurtgroen)
- ⓧ Hondenuitloopweide (locatie nog te bepalen)

Wissel	Afstand (m)	Oppervlakte (ha)	Afstand (m)	m²/ha
Buurt	400	1-10 (parken > 0,5ha)	150-400	4
Wijk	800	10-20 (parken > 2ha)	400-800	6
Stadsdeel	1600	30-60 (parken > 10ha)	800-1600	16
Stad	3200	60-200	1600-3200	32
Stadsregio	6400	200-1000+	3200-6400	64

Figuur 50 - Groenruimtabel



Figuur 51 - recreatief netwerk in de stad - opzet

6.1 BOUWSTENEN

6.1.1 KLIMAATBOS

De realisatie van een klimaatbos in het noorden van de stad kan een belangrijke bouwsteen in de versterking van het groen-blauw netwerk vormen, maar ook binnen recreatie.

De opzet voor een klimaatbos in Edegem was het oorspronkelijke overstromingsgebied in te richten als deels vochtige zone en deels nieuw bosgebied voor wandelaars en fietsers. De gemeente kreeg subsidies van Vlaanderen voor de realisatie van dit klimaatbos. Het bos zorgt bovendien voor een grote CO2 compensatie en reductie.



Figuur 102 Klimaatbos Edegem

6.1.2 LANDBOUWPARK

Niet overal kan, noch is het wenselijk, landbouwgrond worden heringericht naar natuur of recreatie. Daarom vormt een landbouwpark de ideale manier om te genieten van een kleinschalig landbouwlandschap. Een mooi voorbeeld voor het landbouwpark aan de Augustinusbeek is het landbouwpark in Oostende. Met het landbouwpark 'Tuinen van Stene' wil de stad Oostende een nieuw soort 'landschapspark' ontwikkelen als onderdeel van het 'Groen Lint'. De groene gordel rond de stad Oostende is vooral bekend als fiets- en wandellint. Als innovatief landbouwpark wordt 'Tuinen van Stene' daarin een belangrijke nieuwe publieke ruimte.

Het projectgebied vormt vandaag met zijn 35 hectare de overgang tussen de bebouwing en het open landbouwlandschap.

Vandaag is de afstand tussen de producent van voedsel en de consument ervan, zowel ruimtelijk als mentaal, vaak heel groot. Het ontwerp van het nieuwe landbouwpark moet klassieke parkfuncties, zoals natuur, landschapsbeleving, recreatie, erfgoed en waterberging, laten samensporen met nieuwe vormen van stadsnabije landbouw, waardoor de stad en de landbouwsector weer dichterbij elkaar komen.



Figuur 103 Landbouwpark Oostende

6.1.3 SPORTPARK

Op het voormalig militair domein Bulka ontwerpt OMGEVING een nieuw sport- en recreatiecentrum voor Boechout en Vremde. Via een intensief participatief proces met de betrokken verenigingen zijn het gewenste programma en de ruimtelijke compositie van het gebouw en het park vastgelegd.

De nieuwe sporthal wordt tegen de loodsen van het naastliggende containerpark gebouwd. Daardoor blijft er voldoende ruimte over voor een sportpark dat het achterliggende natuurgebied laat doorstralen tot aan

de straat. Het sportpark bestaat uit een natuurgrasveld met voorzieningen voor speer- en discuswerpen en twee kunstgrasvelden. Daarnaast zijn er zes petanquevelden, een Finse piste en een sprintpiste van 110 meter in het park voorzien.

Het achterliggende natuurgebied infiltreert in het park door het sporadisch toevoegen van bomen aan de randen en doorgaande wandelroutes in het park. Het regenwater wordt opgevangen in landschappelijke grachten die rond het terrein zijn aangelegd. Zij vormen tevens een natuurlijke afsluiting



Figuur 54 - sport- en recreatiecentrum Boechout (OMGEVING)

6.1.4 SPEELBOS

In het speelbos Sahara kunnen kinderen vrij van de paden afdwalen om valop te ravotten. Maar je vindt er ook wilgenhutten, een 25 meter lange tunnel, een stepping stonepad, een natuurlijk speelveld en een ringwerp- en balspel. Originele, unieke speelelementen die de fantasie van je kind zullen aanwakkeren.



Figuur 55 - speelbos Sahara Limburg

7 RUIMTE VOOR HOGER BOUWEN

Strategische verdichting is voor leper als stad een kans om ook een ander aanbod te ontwikkelen op de woningmarkt. Vrijstaande villa's en het landelijke wonen kent een groot aanbod in de streek. Maar de plek om het leper van de 21ste eeuw te ontwikkelen dat terzelfertijd stedelijk en landschappelijk kan bijdragen, zijn schaars. Een woonwijk op mensenmaat waar voorzieningen op wandelafstand gekoppeld zijn aan een grote bereikbaarheid met allerlei vormen van mobiliteit is een unieke kans. Daar zijn er redenen om ook over middelhoogbouw te denken.

We stellen voor deze verdichting nooit los te zien van de visie voor de groenlobben. Het versterken, behouden en verbinden van de groene lobben is een belangrijke meerwaarde die we nastreven in een verdichtingsproject. In het ontwerpend onderzoek en de ateliers met de administratie, bestuurders en andere stakeholders werden een aantal zones aangeduid die als bijzondere ontvangstlocaties voor toekomstige groei ingezet kunnen worden. Elk hebben ze een bijdrage te leveren aan de groenlobbenvisie en de toekomst van de leefbare stad.

Daarnaast zijn er ook verbeteringsopgaven voor de andere gebieden. De binnenstad moet een omkeer inzetten om de verhardingsgraad terug te dringen. Woonwijken buiten het centrum (vaak verkavelingen) maken in de komende decennia een transformatiegolf mee omdat ze toe zijn aan renovatie. Dat is een kans om na te denken over een meer klimaatrobuuste woonwijk, zelfs met lagere dichtheid.

Ook voor de bestaande bedrijventerreinen is er nood aan een meer efficiënt ruimtegebruik. Hoe deze zones zullen door evolueren naar een 21ste eeuwse stedelijke economie maakt geen deel uit van deze studie, maar is wel een bijzondere opgave voor de stad. Een kans om een stedelijke gemengde economie te koppelen aan beter mobiliteitsgedrag en ruimtelijke meerwaarden.

7.1 MIDDELHOOGBOUWKAART

Hiernaast vindt u overzicht van de bouwhoogtemogelijkheden per gebied.

Het is belangrijk om de bouwhoogtemogelijkheden per project te kunnen aflijven beoordelen, rekening houdende met zijn specifieke ruimtelijke en juridische context. Daarbij vormt de erfgoedwaarde een afwegingselement zowel op niveau van het project als in de ruimere omgeving. Binnen zichtassen dient het zicht op de historische stadskern gevestigd.



BINNENSTAD VERGROENEN EN VERKOELEN

Intramuros wordt gekenmerkt door de leperlaag van maximum 4 bouwlagen. De verhardingsgraad is erg hoog wat heel wat uitdagingen voor het stedelijk klimaat stelt. Toekomstige projecten werken mee aan een vergroening, ontpitting en leefbare binnenstad in een erfgoedcontext.

Projecten kunnen meer bouwlagen krijgen als dat meerwaarde oplevert voor het publiek domein of de klimaatrobuustheid van de stad.

VERKAVELINGEN IN WOONGEBIED

Buiten het centrum geldt een 2 tot 3 bouwlagen standaard. De woonwijken zijn te autoafhankelijk om grote verdichting mogelijk te maken. Bovendien vallen veel van deze wijken onder de te vrijwaren zichtassen van de leperbaug naar de binnenstad. Projecten die echter aantonen dat ze bouwen aan de groenlobben, kunnen met het rood voor groen principe hoger gaan. Hiervoor dient een grote meerwaarde voor de omgeving gecreëerd te worden en kan dit enkel overwogen worden waar dit ruimtelijk wenselijk is (zichtassen vrijwaren, schaduwvorming, harmonie met bebouwing...).

Langs de invalswegen wordt er historisch gezien al hoger dan 3 bouwlagen gebouwd. Toekomstige ontwikkelingen moeten zich inpassen in de context.



STRATEGISCHE ONTWIKKELINGEN VOOR DE TOEKOMST

Drie zones springen er uit om in aanmerking te komen om hoger te bouwen. Namelijk de strategische spie aan het station, de kop van het kanaal en de lob van de Veurnseweg. De gebieden worden hier uitgelicht omdat ze deel uitmaken van een te versterken groene lob en goed bereikbaar zijn met duurzame vervoersmiddelen. In deze zones kan een hoger accent worden onderzocht waarbij de onderzoeksgrens wordt bepaald op 10 bouwlagen. Deze ontwikkeling moet gekoppeld worden aan de realisatie van de groene lob.



HOGER EN GROENER: LIEPER VAN DE 21STE EEUW

Aan de noordzijde van de strategische spie, tussen het station en de Triangel is er ruimte om een lieper voor de 21ste eeuw te ontwikkelen. Deze zone is goed verknoopt met het openbaar vervoer, ligt midden in een groentob en nabij het historische centrum. In deze zone kan er gekozen worden voor enkele hoogbouwaccenten tot 10 bouwlagen. Dit kan echter enkel wanneer er wordt geïnvesteerd in de visielagen van de groene lob, zoals: ruimte voor water, natuur, fietsen, koelte,

Aan de kop van het kanaal moet ruimtelijk worden onderzocht wat de maximale bouwhoogte kan zijn. Hoger bouwen kan hier mits dit meerwaarde oplevert voor de omgeving, mits de vergroeningsopgave voldoende ingevuld wordt én mits er ook voldoende afstand wordt gehouden tot de woningen in de nabijheid (laagbouw).

Voor beide strategische localities is het belangrijk een variatie in hoogte en inplanting na te streven die uitgaat van een integrale benadering op niveau van het volledige project.



Figuur 15: Hoogbouw is enkel toegelaten in de stadskant waar de zichtassen op de historische stad niet worden gehinderd

7.2 INRICHTINGSPRINCIPES

Om deze mogelijke verdichtingen te illustreren tonen we enkele projecten als voorbeeld van wat kwalitatieve verdichting inhoudt. Het zijn bouwleren voor een kwalitatieve ontwikkeling van leper.

7.2.1 MIDDELHOOGBOUW MET LANDSCHAPSECOLOGISCHE MEERWAARDE

Op de voormalige bedrijfsite in Hoboken, ontwikkelden Stramien en Crepain-Binst Architecture een ambitieus stedelijk project met woningen in het groen, aangevuld met een zorgcentrum en enkele sportfaciliteiten. De site ligt op een strategische locatie om het centrum van Hoboken met het natuurgebied Hobokense Polder en de oevers van de Schelde te verbinden. Fietspaden takken aan op het bestaande weefsel en op de site wordt maximaal ingezet op berging van regenwater met infiltratievijvers en wadi's. Hogere bebouwing wordt aan de randen voorzien, zodat een ruime parkzone centraal staat.



Figuur 57 - Groen Zuid Hoboken - Stramien - en Crepain-Binst en ARA

7.2.2 COLLECTIEVE TUINEN

Om tegelijk verdichting en hoogwaardige groenruimten te verwezenlijken, moet er worden ingezet op gedeelde buitentuinen. In tegenstelling tot de dichtbebouwde oorspronkelijke situatie met kleine private tuinen, herbergt de nieuwe residentie Arboretum 14 woningen met een groot groen binnengebied, alsook private zonneterrassen per wooneenheid. Dat deze tuinen soms zichtbaar zijn van aan de straat is een enorm voordeel.



Figuur 58 - Arboretum Antwerpen - Geert Vermeir

7.2.3 GEBOUW ALS SCHARNIER TUSSEN STAD EN LANDSCHAP

Door een kleinere footprint te verwezenlijken, ontstaan meer kansen voor het ontwikkelen van kwalitatieve groenstructuren die de kwaliteit van woonprojecten verbeteren. Het nieuwbouwproject L28 in Sint-Jans Molenbeek zet in op ecologische en sociale duurzaamheid. Het gebouw fungeert als baken tussen het bestaande woonweefsel en het nieuwe park 'L28' dat aantakt op het Tour en Taxis park.

Door compact te bouwen kunnen hoge eisen aan energie en duurzaamheid worden gesteld. In dit geval zijn acht passiefwoningen gerealiseerd die een minimum aan energie verbruiker en bijdragen aan een minimale CO2-uitstoot.



Figuur 59 - L28 Sint-Jans Molenbeek - D Architecten

7.2.4 MEERSGEZINSWONING ALS HUIZEN AAN DE STRAAT

Grootschalige ontwikkelingen met meer bouwlagen kunnen in contrast slaan met de omringende context, vaak als de als pioniers voor een nieuwe verdichtingsvisie in de laagbouw-wijken worden geplaatst. In het project voor een nieuw OCMW met serviceflats in Aarschot worden de kopse gevels in het straatbeeld geplaatst met een gelijkwaardige vormtaal als de kleinere schaal van de straat. De langse gevels treden zo het bouwblok binnen, waar een interne straat ontstaat. Hier rond worden individuele ruimtes georganiseerd, zodat dit een ontmoetingsplek wordt.



Figuur 60 OCMWAarschot, dvt i.s.m. DRDH architects

7.2.5 WONEN AAN EEN PLEIN

Het afbreken van bestaande wooneenheden geeft meer ruimte voor publieke en sociale buitenruimtes. De nieuwe hoekwoning met vier wooneenheden van Haerynck Vanmeirhaeghe architecten, Carl Bourgeois en Kris Coremans krijgt een sterke présence in het stratenweefsel door het drastisch verkleinen van het taartstuk en plaats te geven aan een nieuw buurtpleintje.



Figuur 61 Hoekwoningen Kerkstraat Leuven
i.s.m. Haerynck Vanmeirhaeghe & Carl Bourgeois i.s.m. Kris Coremans

7.2.6 VERDICHTING IN HARMONIE MET BESTAANDE ERFGOED

Het Pandreitte in Brugge werd door architecten Flaverhals Heylen herontwikkeld met 75 stadswoningen en ondergrondse parking. De materiaalkeuzen en vormtaal werden afgestemd op het bestaande historische weefsel van Brugge. Bovendien wordt een hoge dichtheid verkregen (93 woningen/ha) met een hoge woonkwaliteit.



Figuur 62 Pandreitte Brugge, Flaverhals Heylen

VI POTENTIESCAN

1 UITWERKING VOORBEELDGEBIEDEN

Omgeving en Plus Office Architects selecteerden vier gebieden waar ze de richtlijnen van deze gids op interpreteren. Dit ontwerpend onderzoek levert per gebied een schetsontwerp dat ter inspiratie kan dienen voor toekomstige bouwheren, ontwerpers, maar evengoed als basis zou kunnen genomen worden voor RUP's.

Gezien de opmaak van deze gids werd opgestart eind 2018, zijn een aantal ontwerpen in de feiten achterhaald. Ze blijven evenwel een mogelijke inspiratiebron voor andere projecten. De hierna weergegeven voorstellen zijn suggesties van het ontwerpteam en geen voorafname wat betreft de finale invulling of uitwerking van deze zones. Er dient tevens rekening gehouden te worden met een aantal externe factoren zoals eigendomsrechten van derden, wijzigende omgeving, wetgeving ...

1 STRATEGISCHE SPIE

De strategische spie wordt geselecteerd omwille van haar interessante ligging nabij het station en de Zuidering. Daarnaast ligt zij ook op de plek waar de groene lob van de Verdrongen Weide de stad binnenkomt. Het potentieel van een hoogbouw accent kan hier samen gaan met een hoge groene lob ambitie.

2 VEURNSEWEG EN REIGERSBURG

De twee groene lobben in het noordwesten staan voor een transformatie omwille van de herlocatie van het SMSI, de ambitie voor een sportpark, klimaatbos en stadsnabije landbouw.

3 JAN YPERMAN

Hoe kan de open ruimte rond het hospitaal Jan Yperman worden ingericht zodat de buurt en de ziekenhuisgangers kunnen genieten van deze plek? Het ontwerpend onderzoek kan dienen als onderbouwing van het RUP Jan Yperman.

4 COLLEGESITE

De Collegesite zoektwe dra een herbestemming. In kader van deze toekomstvraag werden de ruimtelijke randvoorwaarden onderzocht. Hierbij werden suggesties gedaan tot ontpitting, vergroening en verkoeling in het stadscentrum opgenomen.

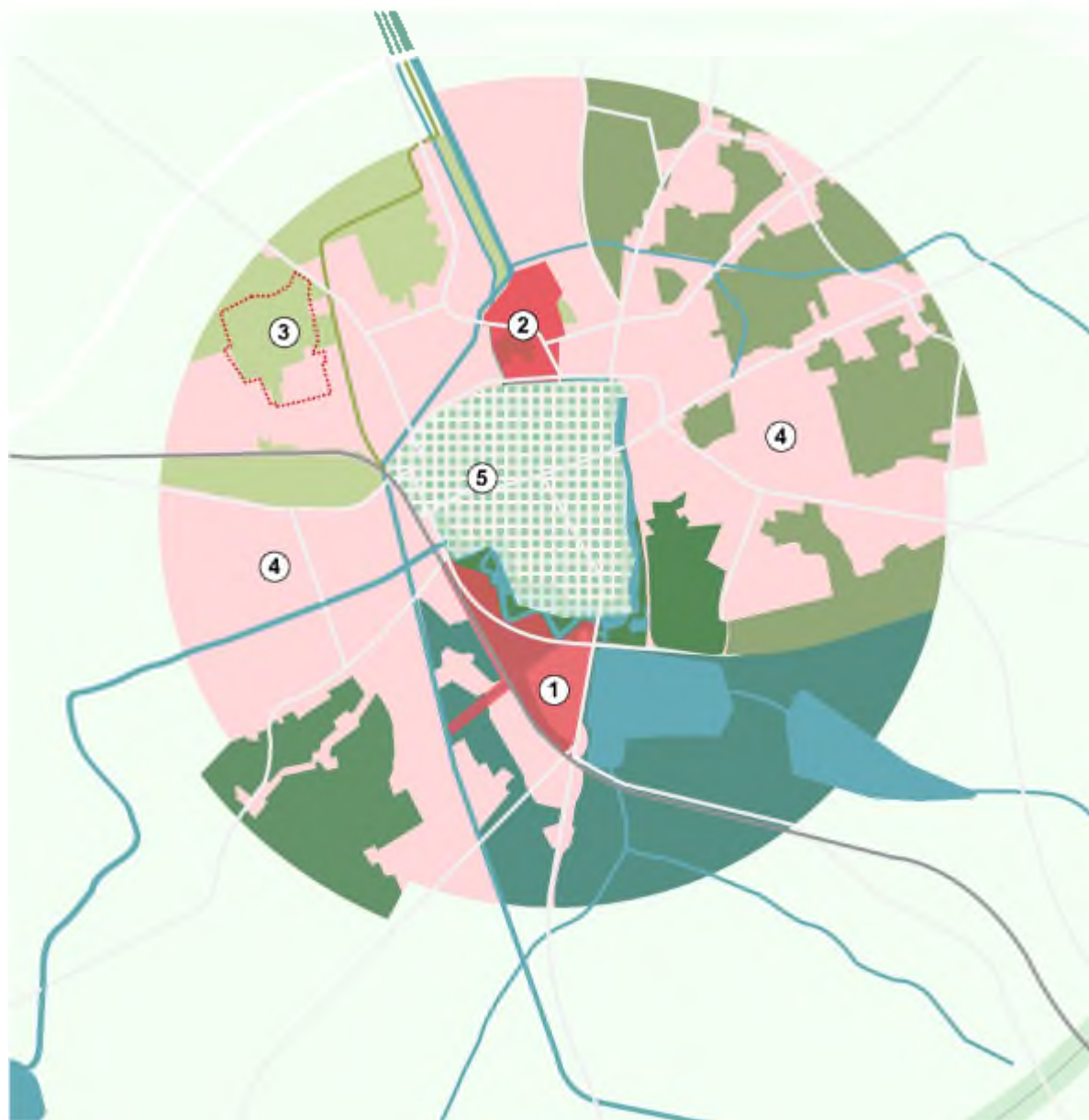


Figuur 153 strategische zones Lept

2 PRIORITAIRE ONTWIKKELINGSZONES

Buiten beschouwing gelaten de gebieden die we hebben uitgekozen voor de potentiescan, duiden we in de naastliggende kaart aan welke gebieden in de stad potentieel prioritaair zouden kunnen behandeld worden. Deze selectie bouwt verder op het GRS. De inspiratiegids heeft de ambitie strategische bouwzones naar voren te schuiven die de verkavelingsdruk in de groene lobben kunnen wegnemen. Bij voorkeur wordt geen open ruimte meer aangesneden, tenzij het echt niet anders kan. Dit is een beslissing die het bestuur doordacht dient te nemen.

- 1 De strategische spie is een belangrijke ontwikkelingszone voor Ieper. Bij voorkeur zet men eerst op deze realisatie in. We zien hier potentie om hoger te bouwen.
- 2 De Kop van het kanaal vormt ook een strategische zone voor ontwikkeling. En kan gelijktijdig ontwikkeld worden met de strategische spie.
- 3 De groenlab van de Veurnse weg staat voor een transformatie met de komst van het SMSI en het sportpark.
- 4 De verkavelingen rondom het centrum kunnen worden verdicht op een duurzame manier. Optoppen of onderverdelen van woningen is aan de orde. Daarnaast kan er via deze opgave ook open ruimte worden gecreëerd door strategisch te ontlichten.
- 5 Het stadscentrum is sterk verhard. Bouwblokken kunnen worden ontpit en vergroend in ruil voor een optopping tot 5 bouwlagen. Dit gaat het hitte-eilandeffect legen en verhoogt de leefbaarheid.



Figuur 64 - Ontwikkelingszones

3 STRATEGISCHE SPIE

3.1 IDENTITEIT PROJECTGEBIED

De strategische spie ligt opgespannen tussen het trein- en busstation, de Oudstrijderslaan, de Rijselweg en het spoor. Het is een gebied dat vandaag door infrastructuur wordt ingesnoerd en afgescheiden van een waardevol landschap. Het vestenlandschap, de Verdrongen weide en de open ruimte fragmenten van defensie en de Oude Vaart.

Intern in het gebied ontdekken we een heterogeen ontwikkeld gebied, met een woonlint aan de Rijselweg, een gemengde KMO zone met baanwinkels, een tot busstation en werfzone omgevormd rangeerterrein voor treinen en een waardevol ecologisch gebied met hondenasië in de Triangel.

Het schetsontwerp tracht de ruimtelijke en financiële opportuniteiten voor te stellen. Zo gaan we in volgende onderdelen dieper in op het maximaliseren van het rendement van de publieke en private eigendomsstructuur en het herintroduceren van een klimaatadaptief landschap in het gebied.



3.2 SCHEPONTWERP STRATEGISCHE SPIE

De strategische spie is ideaal verknoopt met een treinstation, busstation en de Zuidering. De strategische spie is een van de best bereikbare plaatsen in de stad. Leper. Wat echter vandaag ontbreekt is een goede verknoping met de omliggende wijken. De weginfrastructuur en de sporen snijden de strategische spie af van de stad, terwijl deze plek net de stapsteen kan worden om de zuidelijke wijken en de binnenstad met elkaar te verbinden. De ligging naast het vestenlandschap zorgt bovendien voor een landschappelijke meerwaarde. De strategische spie kan namelijk een ecologische verbinding realiseren met de verdronken weide. Er ligt heel wat potentieel die we graag in de volgende pagina's uit de doeken wensen te doen.



3.3 WATERRIJK LANDSCHAP ALS BASIS

Uit de analyse blijkt dat de strategische spie gelegen is in het historische innundatielandschap (militair overstromingsgebied). Enkel de KMO zone ligt op historisch hoger terrein. We zien een opportuniteit in het water weer binnen te halen in de spie. Dit heeft heel wat voordelen. We creëren extra buffercapaciteit bij overstromingen, we verkoelen de stad en zorgen voor ecologische ontwikkelingskansen. Hoe we het water terugbrengen leggen we hieronder uit.

Het water van de Leperlee komt momenteel samen in de Verdronken weide (1), dit water vloeit via de ingebuisde IJzerwegbeek (2) onder het kruispunt van de Zuiderring onder de spoorweg naar de Oude Vaart. Het zou een optie kunnen zijn de IJzerwegbeek te verbinden met een ecoduiker (2) onder dit kruispunt. Vervolgens willen we haar ontkokeren en integreren in een nieuw waterrijk vestenlandschap (3). Dit vestenlandschap stroomt vervolgens in een open cascade naar beneden om onder de spoorweg door te gaan (4). Vervolgens komt het water in de huidige open bedding (5) terecht om aan te takken op de Oude Vaart (6).



Figuur 85 historisch innundatielandschap 1815



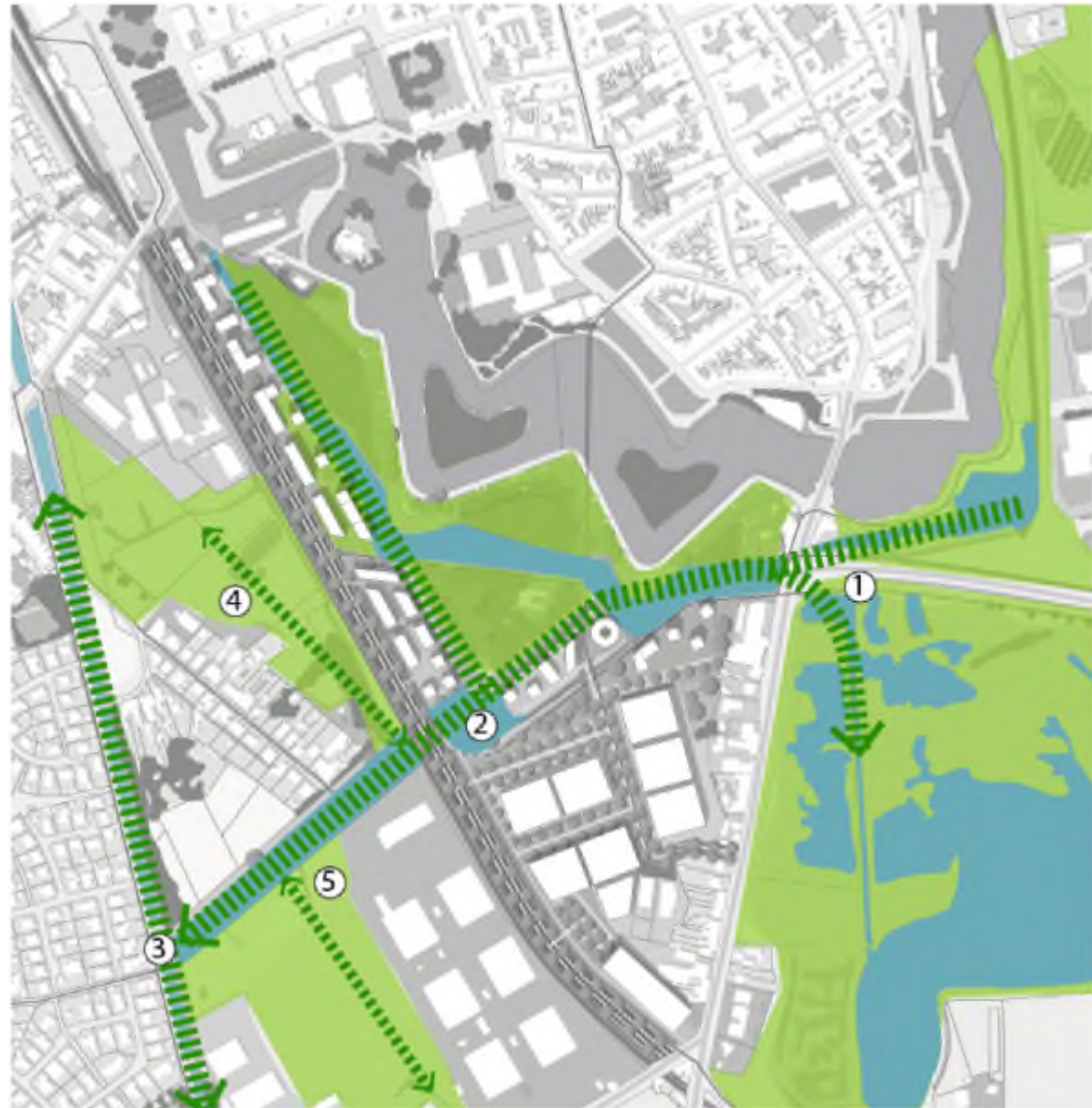
3.4 NATUURWAARDES VAN VERDRONKEN WEIDE VERBINCEN MET VESTENLANDSCHAP EN TRIANGEL

Het openleggen van de ijzerwegbeek biedt heel wat kansen naar natuurontwikkeling. Momenteel bevinden er zich heel wat biologisch waardevolle gebieden in en rond de spie, die door infrastructuur van elkaar worden gescheiden. Door het openleggen van de ijzerwegbeek kunnen we de natuurkernen verbinden. Hieronder leggen we de belangrijkste ingrepen uit.

Het is een optie om een ecoduiker aan onder het kruispunt van de Zuidering (1). Hierdoor verbinden we de Verdrongen weide met het vestenlandschap. Wat ook opvalt in deze suggestie dat de Oudstrijderslaan wordt verlegd waardoor de Triangel in contact staat met het vestenlandschap. Deze waardevolle natuurkern wordt vervolgens verbonden met de natuur aan de overzijde van het spoor (4 en 5). Een droge ecologische verbinding naast de ijzerwegbeek, moet bijvoorbeeld de das vrije doorgang geven (2).



Figuur 06 ecologische waarderingskaart



3.5 HERSTELLEN EN ACCENTUEREN VAN BASTIONS EN INNLANDTIE

Het nieuwe waterrijke landschap creëert de kans om het vestenlandschap terug te brengen. We opteren niet voor een letterlijke reconstructie maar een interpretatie. We brengen de bastionpunten terug. Momenteel zijn deze afgesneden door de Oudstrijderslaan. We passen de typologie van bastionpunten verder toe om ook de triangel een bastionpunt te geven in het water (2).



Figuur 67 - eerste omidschap 1815



3.6 VERLEGGING OUDSTRIJDERSLAAN 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 ontslaan er opstoppingen aan het rondpunt. Door de Oudstrijderslaan af te knippen en meer zuidelijk te leggen, spreiden we de verkeersdrukke (scenario 1 zie kaart). In scenario 2 sluit de Oudstrijderslaan nog steeds aan op de Zuiderring om pas in het westen van de site 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 850m 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

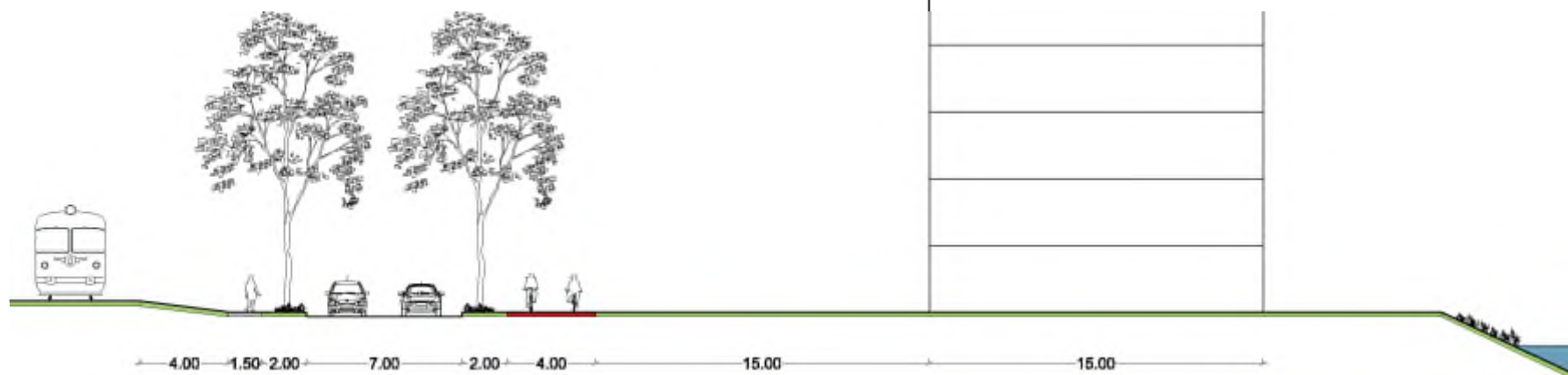
Er zit vandaag enorm veel overmaat op de Oudstrijderslaan. Deze (op sommige plekken) 26m brede gewestweg kan veel ruimte economischer worden ingericht. We opereren, zoals hiervoor beschreven, om hem te verleggen. Dit betekent een onthardingsoperatie op het huidige Oudstrijderslaan tracé en een nieuwe 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 20 - Huidige overmaat profiel Oudstrijderslaan



Figuur 21 - Snede over nieuwe Oudstrijderslaan met toren van 15 verdiepingen

3.8 FIETSNETWERK VERVOLLEDIGEN

De strategische spie ligt als een stapsteen tussen de zuidwestelijke wijken en de historische binnenstad. Vandaag is er door de barièrewerking 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 zuistelijke 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 Oudstrijders aan, 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 Ieper. 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 woonwijken liggen ingeklemd tussen infrastructuur



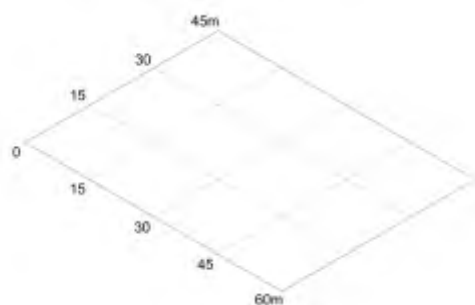
Figuur 72 - Oudstrijders aan bundel met sporen verbindt woonwijken met vestenlandschap



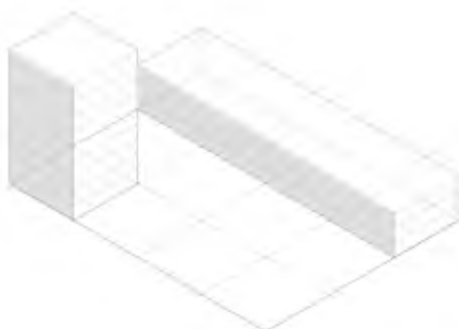
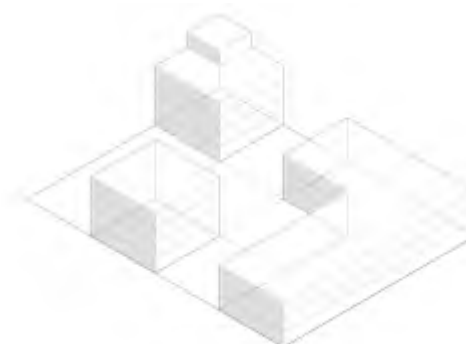
3.11 ONTWIKKELINGSVELD

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.

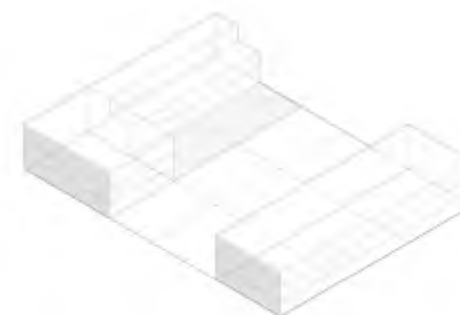
Dit ontwikkelingsveld is een suggestie en dient verder te worden onderzocht in een masterplan met beeldkwaliteitsplan.



Figuur 74 - Grid voor ontwikkelingsveld



Figuur 73 - mogelijke invullingen grid



3.12 REFERENTIES WONEN



Neuhamburger Terrasse - AN Architecture



Mil zur Hospital - Achtergae Architects



Marina Gardens - Bell Phillips



Woongaard - Pintogaardpark - Absax



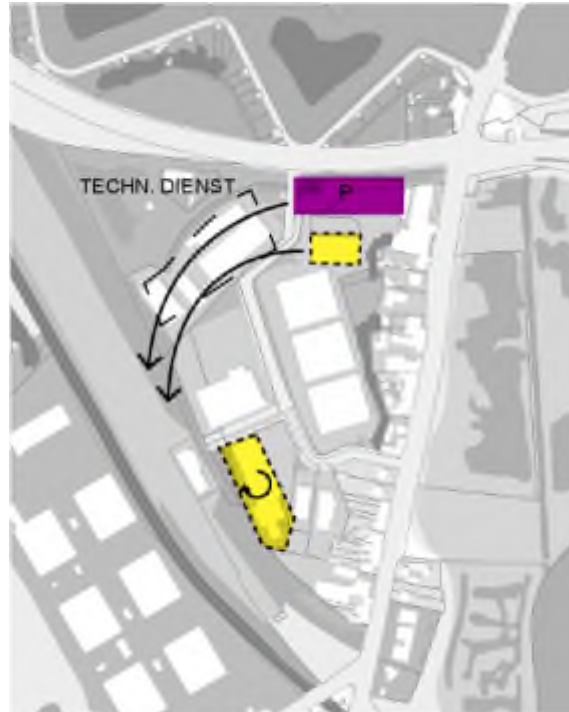
Schorpark - F+O

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

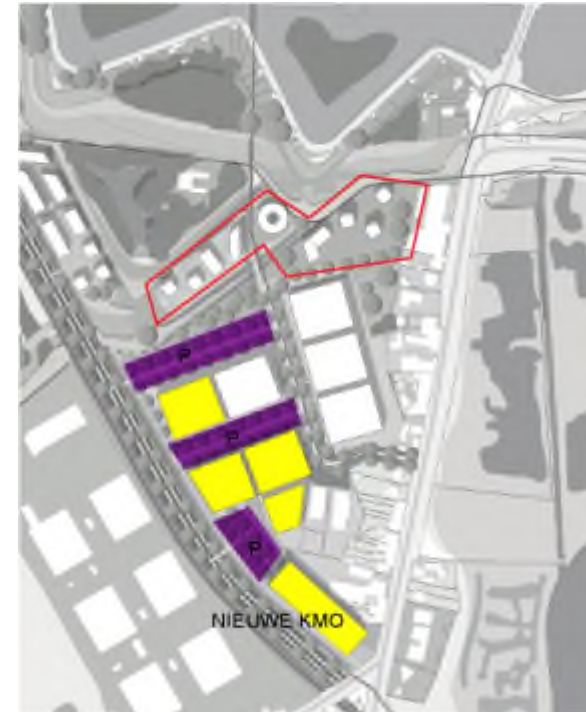
De huidige KMO zone zou efficiënter kunnen worden ingericht. In dit schetsontwerp herpositioneren we de parking aan de Oudstrijderstraat naar het zuiden van de site. Dit biedt mogelijkheden tot optimalisatie. Hierdoor kan rond de parking maximaal worden ingespeeld op een zichtlocatie voor kleinhandel.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

De terreinen van de technische diensten kunnen worden omgevormd tot een winkelruimte in het groen, al kan hier ook gepleerd 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 groenelobbyplan.



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 Valley - Firenze



Dei - Il Mulino - Ferrara



Edgar and Keel's Machine's Keenlock - Machine



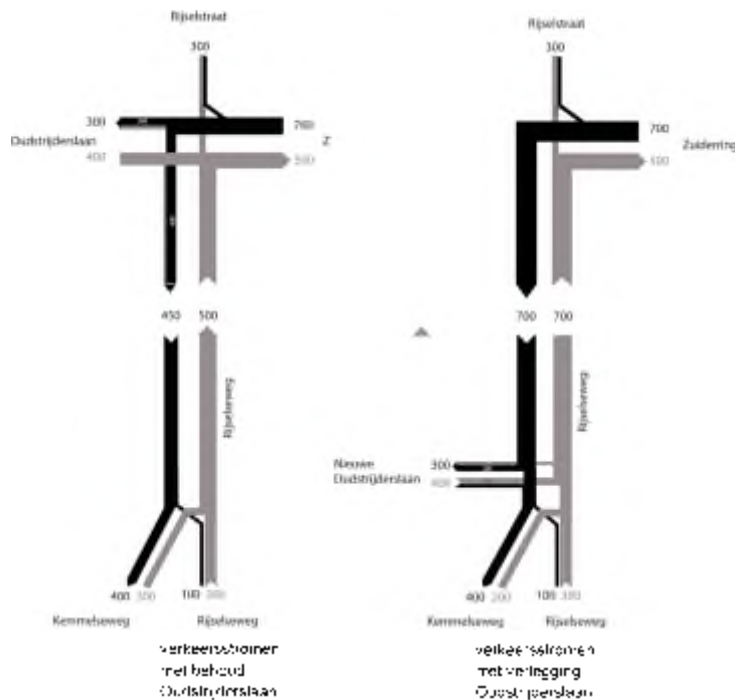
Smart Factory - Chicago

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 vast een indicatie van de verkeersstromen bij een verlegging van de Oudstrijderslaan (zonder extra ontwikkelingen ingerekend en vertrekkend van verkeersstellingen in 2019).

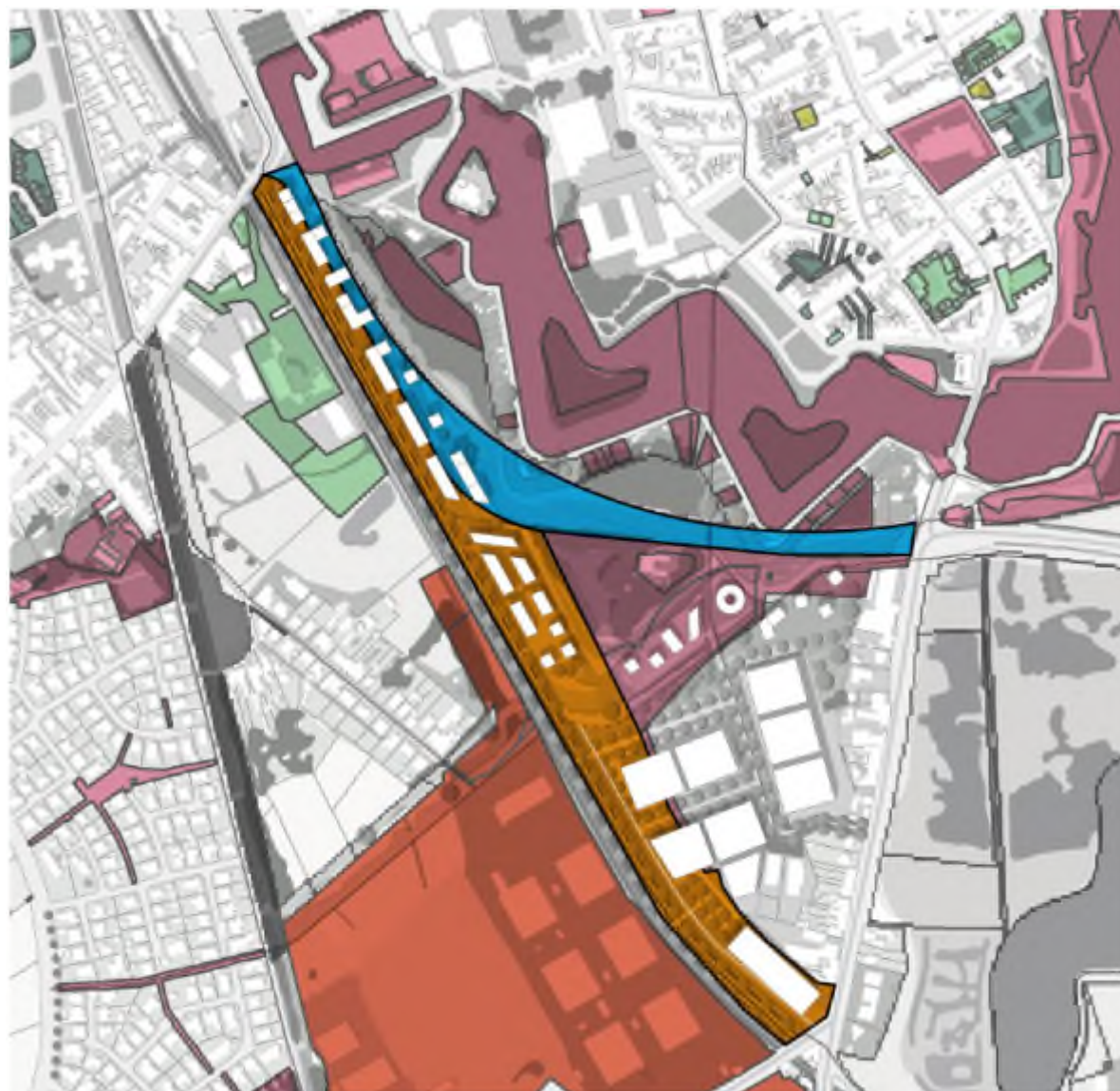


3.17 WCONONTWIKKELING REALISEERBAAR OP DE GRONDEN VAN DE OVERHEID

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 AWW.

De aankoop van de terreinen van AWW, 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 transitie van de Strategische spie worden gefinancierd. Het bod voor groenprincipe kan hier succesvol worden toegepast.

Daarnaast kan er door de regio of 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 Leperlee. 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 schoolcampus 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 afspraken over te doen.



Figuur 75 | beeldschemawaarborgingskaart



4.2 SCHETSONTWERP

In dit schetsontwerp frachten 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 herlocatie van SMSI is de belangrijkste ontwikkeling die op stapel staat 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 klimaatbus van 5ha kunnen worden voorzien

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



Figuur 76 - Grailisch plan EPZ, 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 groene 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 Veumseweg 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 regers 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 Reigersburgloc wordt opgevat als een landbouwpark, waar stads nabije landbouw en natuur worden geïntegreerd.

We voorzien dezelfde landschapskamers, die het landschap compartimenteren. We houden wel het zicht op de lepers torens 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 stads nabije landbouw (4). Dit kunnen enerzijds kleinschalige percelen zijn voor stadslandbouw door inwoners, of een boer kan een korte keten landbouwbedrijf 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.



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 omliggende 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 doorkruising 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 Poltje 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 Belwaerdebeek 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 vertint.



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 doorsleek kan maken naar het bovenliggende landschap (1)

Het ziekenhuis heeft zich naast de natere 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 vanaf de hellingen naartoe stroomt (stroomlijnen). Dit zijn typisch de laagst gelegen zones in het landschap. Het zijn in sommige gevallen beekjes, maar evengoed natere 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

Een 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 bioloop voor weidevogels. Onderstaande referentie uit Ons Park bij het domein Marénstede illustreert dit principe. Een pad naast deze zone zorgt voor een landschappelijke/natuurlijke beleving (1).

De vallei wordt afgebovend 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 oversluiten 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 wateroortstraat) 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 onlast zo de waterzuiveringsinfrastructuur bij hevige regen. Het zou een ambitie kunnen zijn om een plan voor de vergroening en een gedeeltematige ontharding van het bedrijventerrein op te maken. Deze ambitie past binnen de doelstelling van het BRV (Beleidsplan Ruimte Vlaanderen).

5.9 BOOMGAARDING

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 bebouwd en/of dienen als opslagplek en/of verwerking van de oogst. Daarnaast kan de kerk deze boomgaard ook gebruiken als stille plek.

Om de boomgaard als ruimtelijk structureel element te benadrukken stellen we voor deze door te trekken rondom de hospitaalparking. Hier voorzien we geen fruit of notenbomen maar eerder hetzelfde grid waarlussen 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 stadsnahije 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 graslandstroop. Een rugtezone 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 stadsnahije, multifunctionele landbouw. Eventueel andere functies zoals vergader of zorgfuncties kunnen ook opgenomen worden in de boerderij.

5.11 FIETSPAD

De fietsring rond leper 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 Voei (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 knotvlagenrij 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 microrelief 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 verweeringszone (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 natere Ypermanvallei wordt doorgedrongen.

Het lijkt meer aangewezen om in te breiden (ruimtelijk rendement maximaliseren) eerder dan extra open ruimte aan te schaffen. Zo kunnen de parkeervelden rationeler ingericht worden: door bijvoorbeeld bovengrondse parkeergarages 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 v ndt 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 stadswaefsel vlakbij de Menenpoort, tussen de Menenstraat en het Gezellenplein.



6.1 VERDICHTINGSEVOLUTIE IEPERS BOUWBLOK

6.1.1 INITIEEL

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

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

6.1.2 EVOLUTIE

Gaandeweg verhoogt de dichtheid 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.

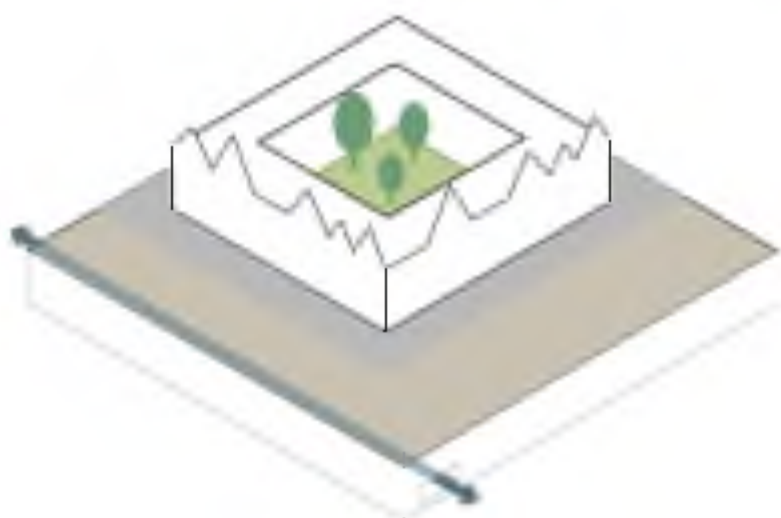


Fig. 17-78 Verlichtingsvoorziening bouwkosten

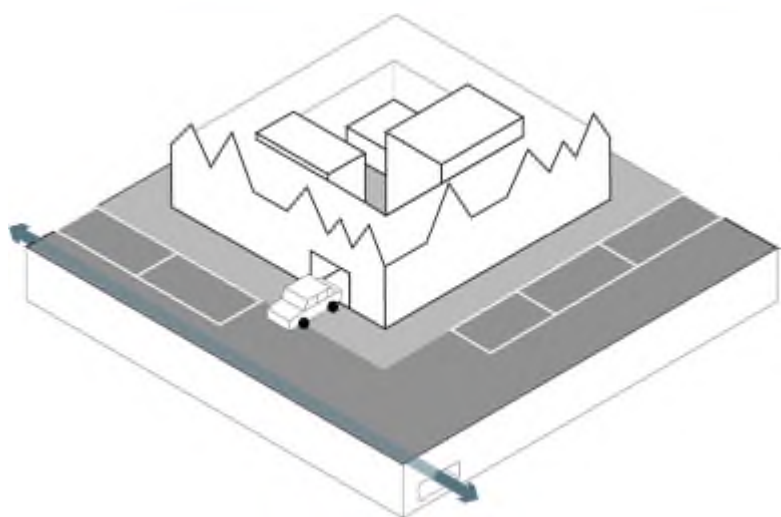
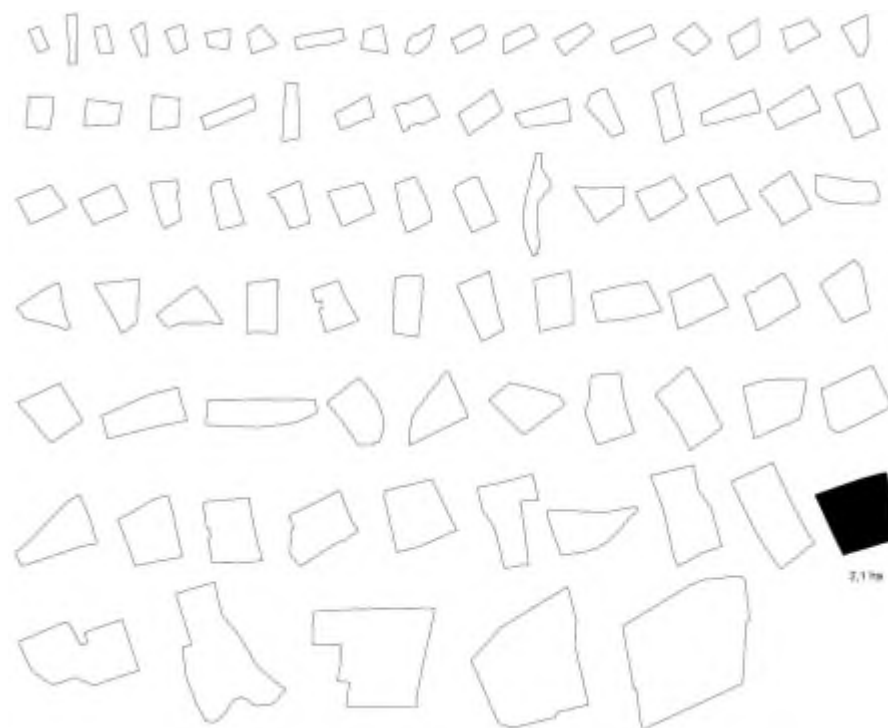


Fig. 17-80 Verlichtingsvoorziening bouwkosten

6.2 ANALYSE

6.2.1 BOUWBLOKGRROOTTE

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



6.3 ONTWERPPRINCIPES






6.3.1 DOORSTEEK MAKEN

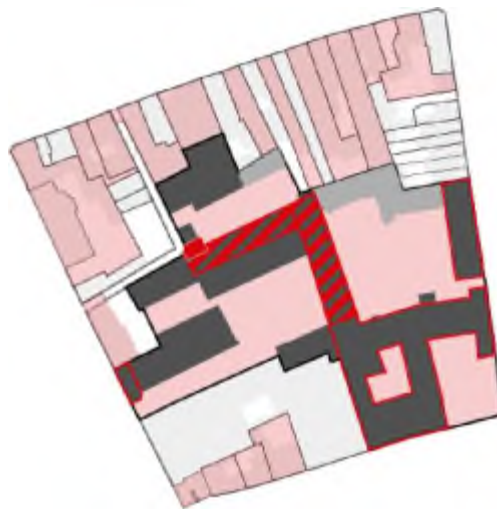
We zien een opportuniteit in het maken van een doorsteek door het bouwblok van de Sint-Jacobsstraat tot de Bollingstraat. Een mogelijke doorsteek maakt het grote bouwblok iets meer doorwaadbaar en structureert de site in kleinere bouwvelden.



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.

-  monument
-  waardevolle gebouwen (wederopbouwarchitectuur)
-  wederopbouwarchitectuur al grotendeels verbouwd
-  inventaris bouwkundig erfgoed
-  minder waardevolle structuren



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 Bollingsstraat en het Gezelleplein kunnen getransformeerd worden naar klimaatstraten.

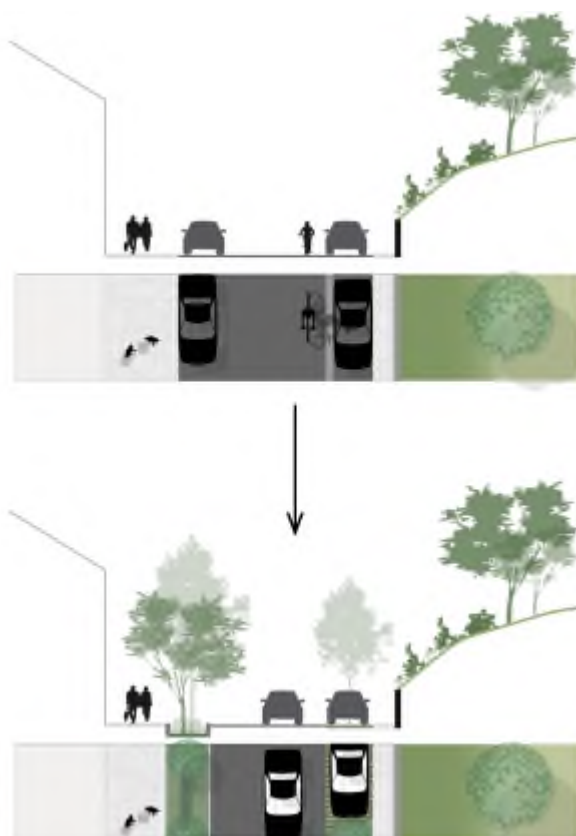
Een klimaatstraat zorgt dat de impact van de klimaatverandering minder overlast veroorzaakt. Zeker in stedelijke omgevingen kan een klimaatstraat zorgen voor verkoeling, wateropvang en verbeteren van stadsnatuur.

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 gefiltreerd in de grond. Hierdoor moeten rioerlingen minder groot worden gedimensioneerd.

Ook het inrichten van waterdoorlatende wegen en parkeervakken kan de dimensie van de rioeringen 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 klimaatrichting het vestenlandschap met de binnenstad, waardoor meer mensen toegang hebben tot buurtgroen.



Figuur 61 - Snelie Bollingsstraat bestaande toestand + 0 bomen



Figuur 61 - Avenue Mennoz el Dine - Lyon FR



Figuur 62 - innovatieve klimaatplantvakken - OMC&VING

6.3.5 VERBINDEN MET VESTEN_LANDSCHAP

HUIDIGE 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 57 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 klimaatluinen 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 Bollingsstraat. 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, geregeld 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.



8.4.3 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 gekriipt 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 a drie bouwlagen die het bouwblok afwerken. Rond de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Menensstraat 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 Collegegebouwblok en de publieke hoektuin verbinden.



VII BIJLAGEN

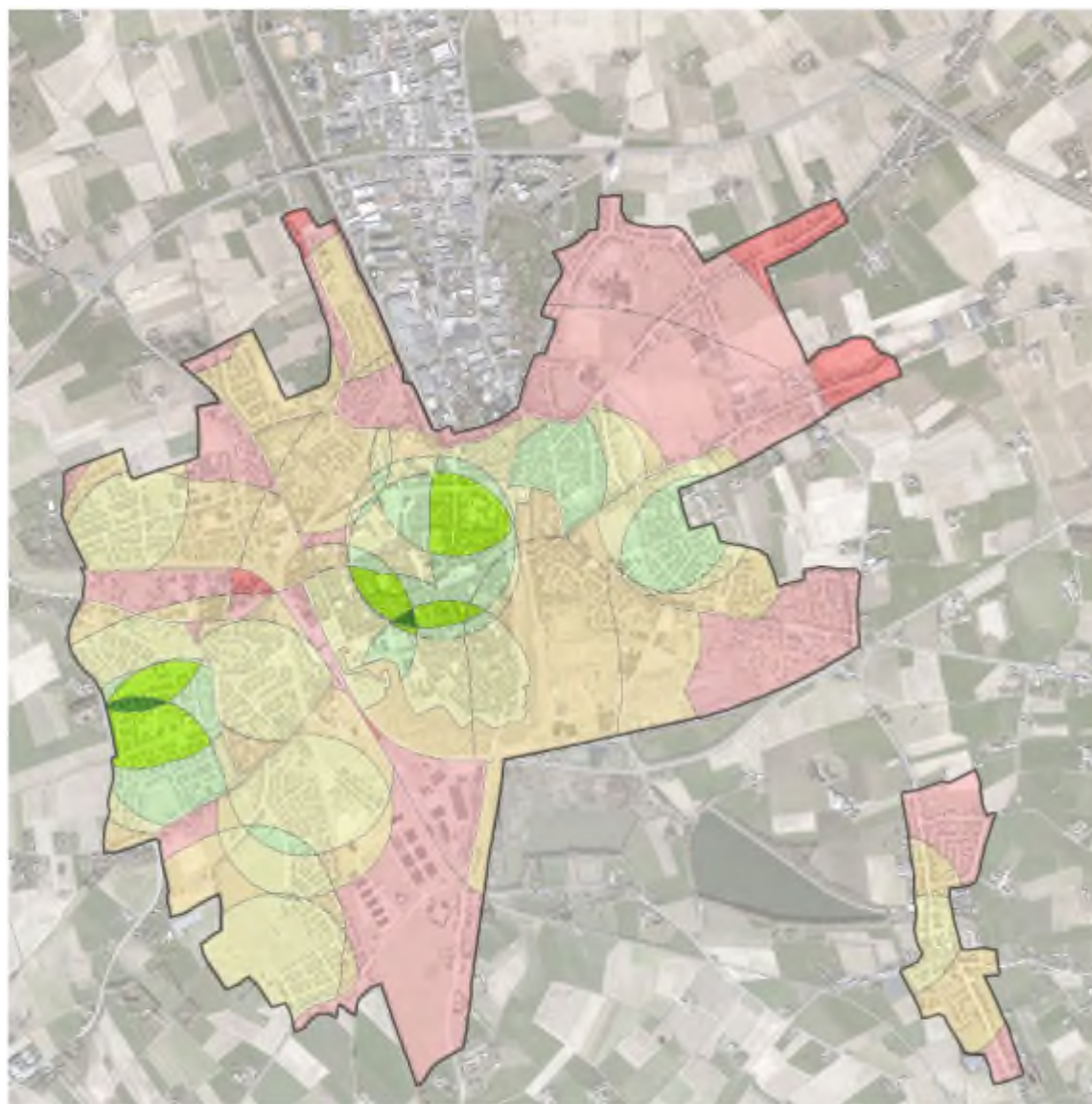
1 BEREIKBAAR BUURTGROEN



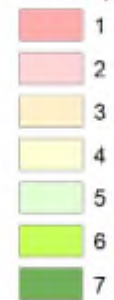
2 BEREIKBAAR STADSDEELGRÖEN



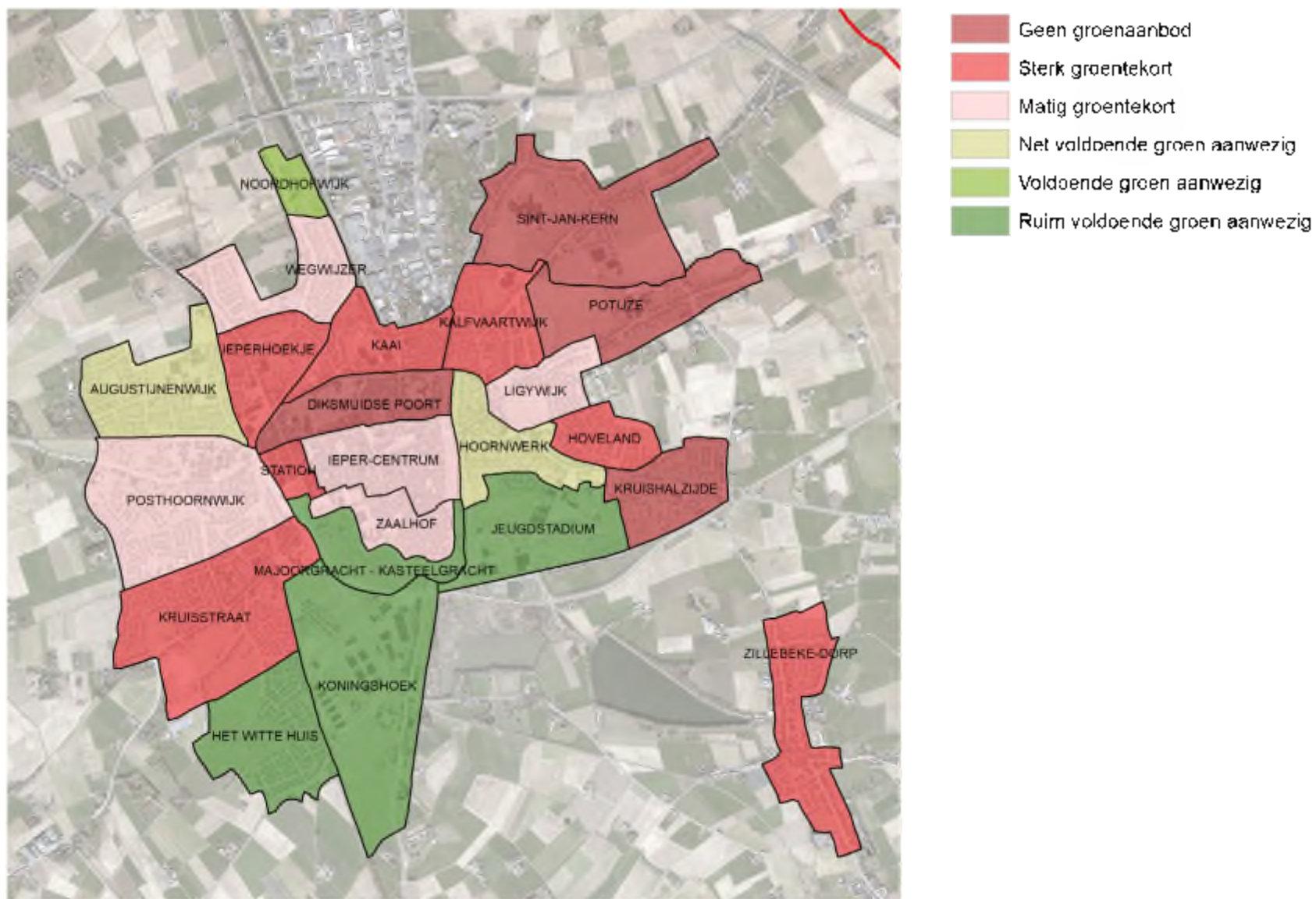
3 TOEGANG TOT PUBLIEK GROEN



Score per kleur

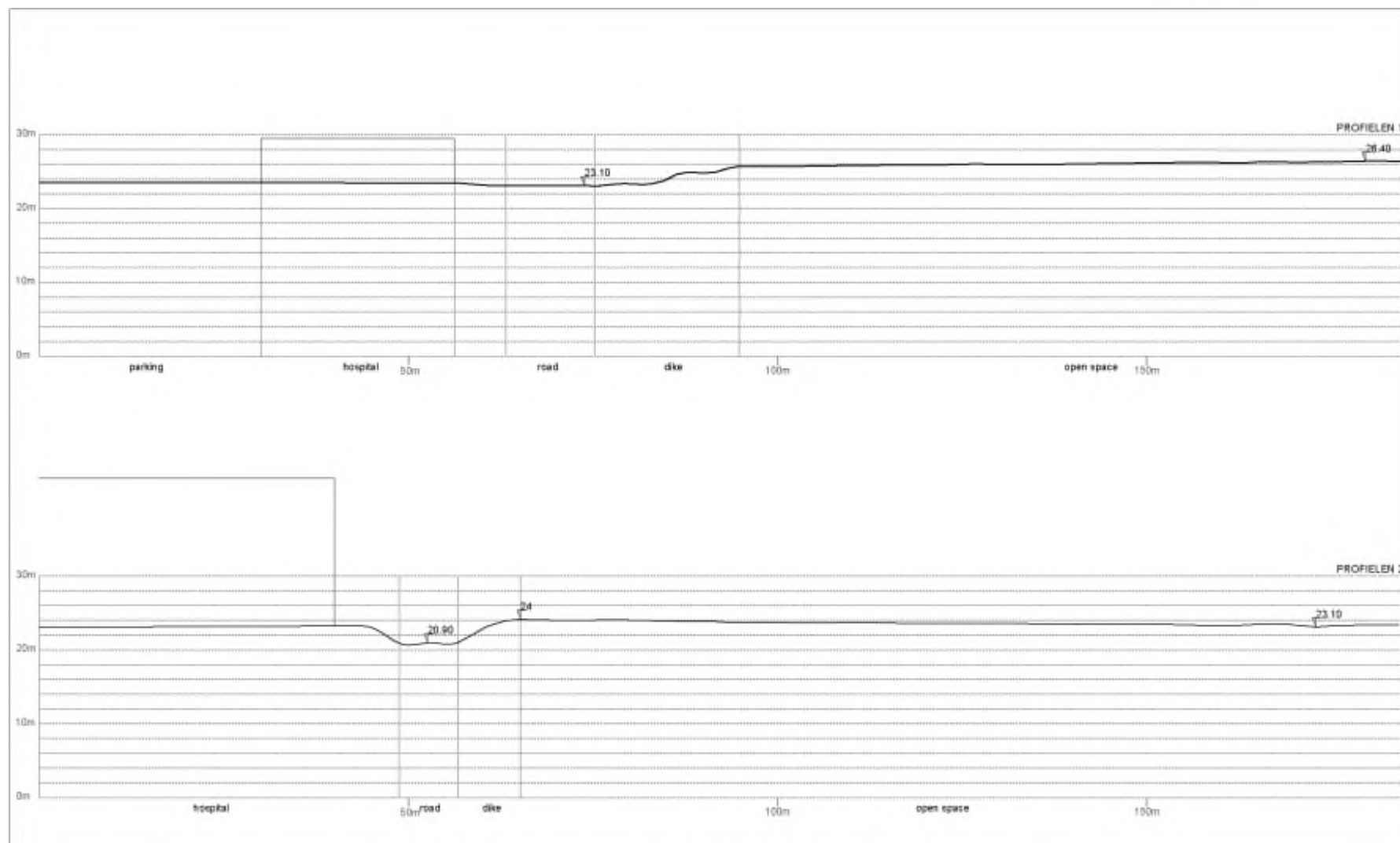


4 AANWEZIG GROENAANBOD IN DE VERSCHILLENDE WIJKEN GEBASEERD OP DE BEVOLKINGSDICHTHEID

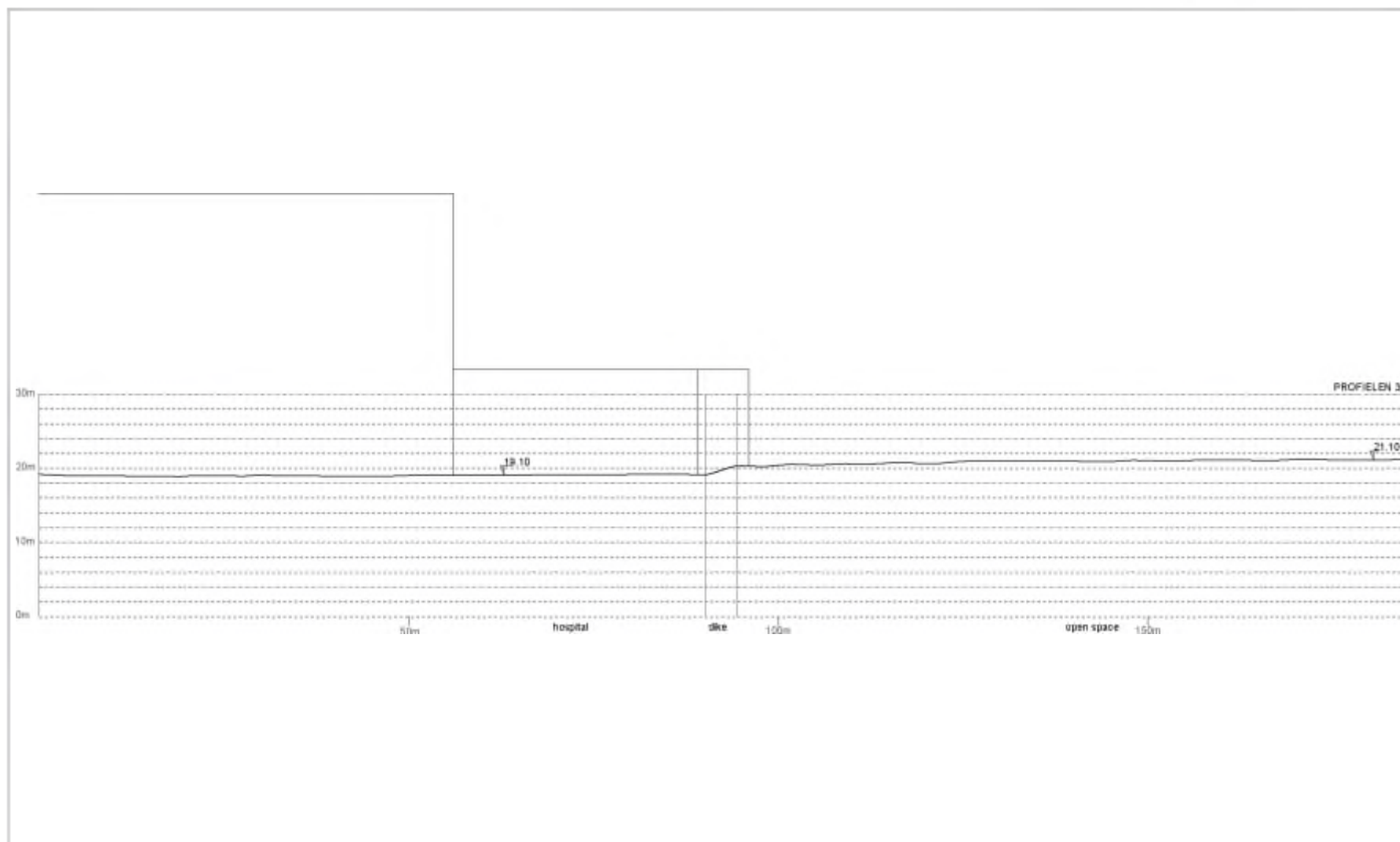


5 SNEDES JAN YPERMAN

Figuur 1.2



Figuur 3



Figuur 4.5:

