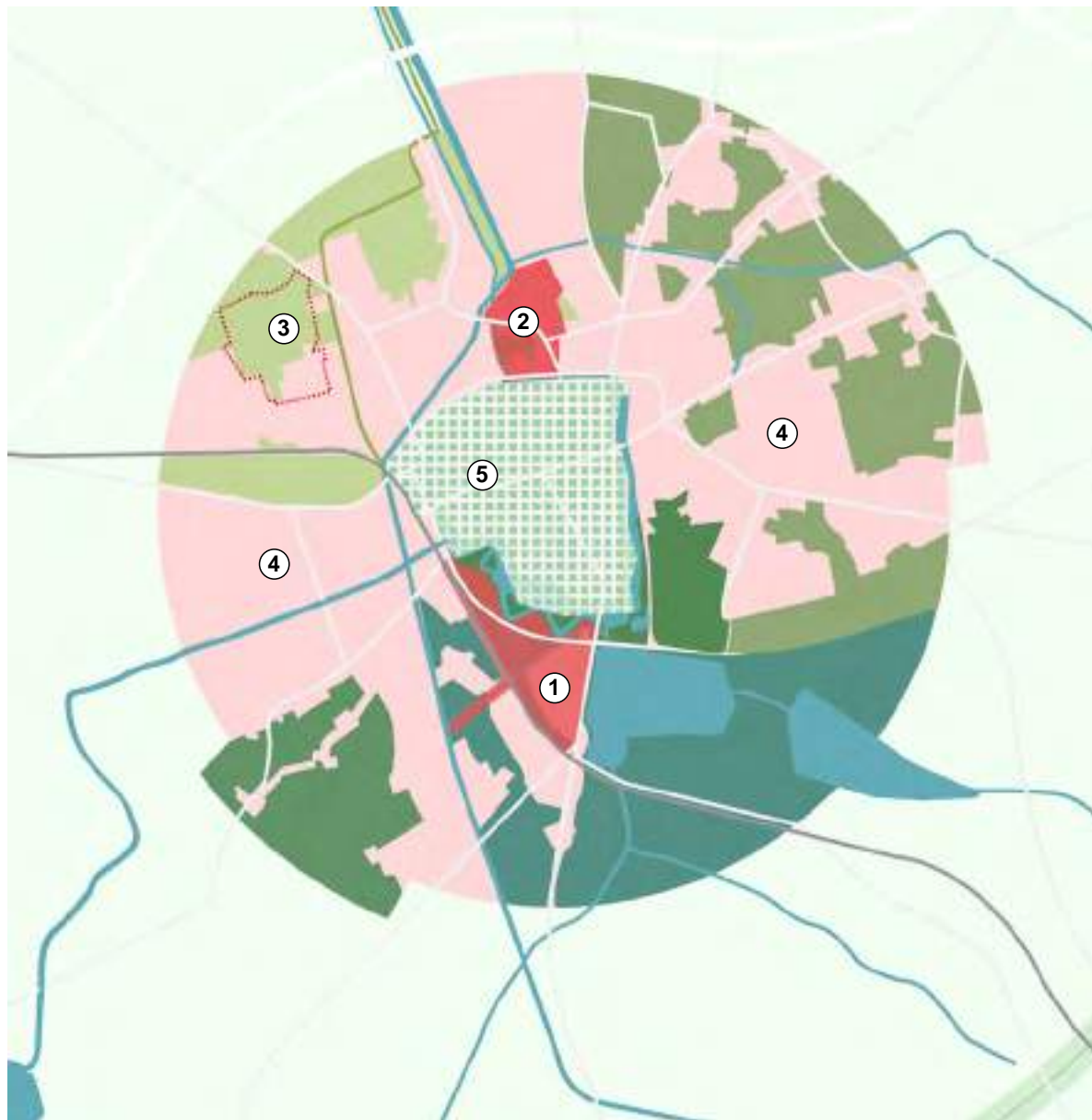


figuur 63 strategische zones leper

## 2 prlor It alre ontw Ikkel Ings Zones

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 prioritair 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 potentieel 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 groenelob 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 tegen en verhoogt de leefbaarheid.



figuur 64 ontwikkelingszones

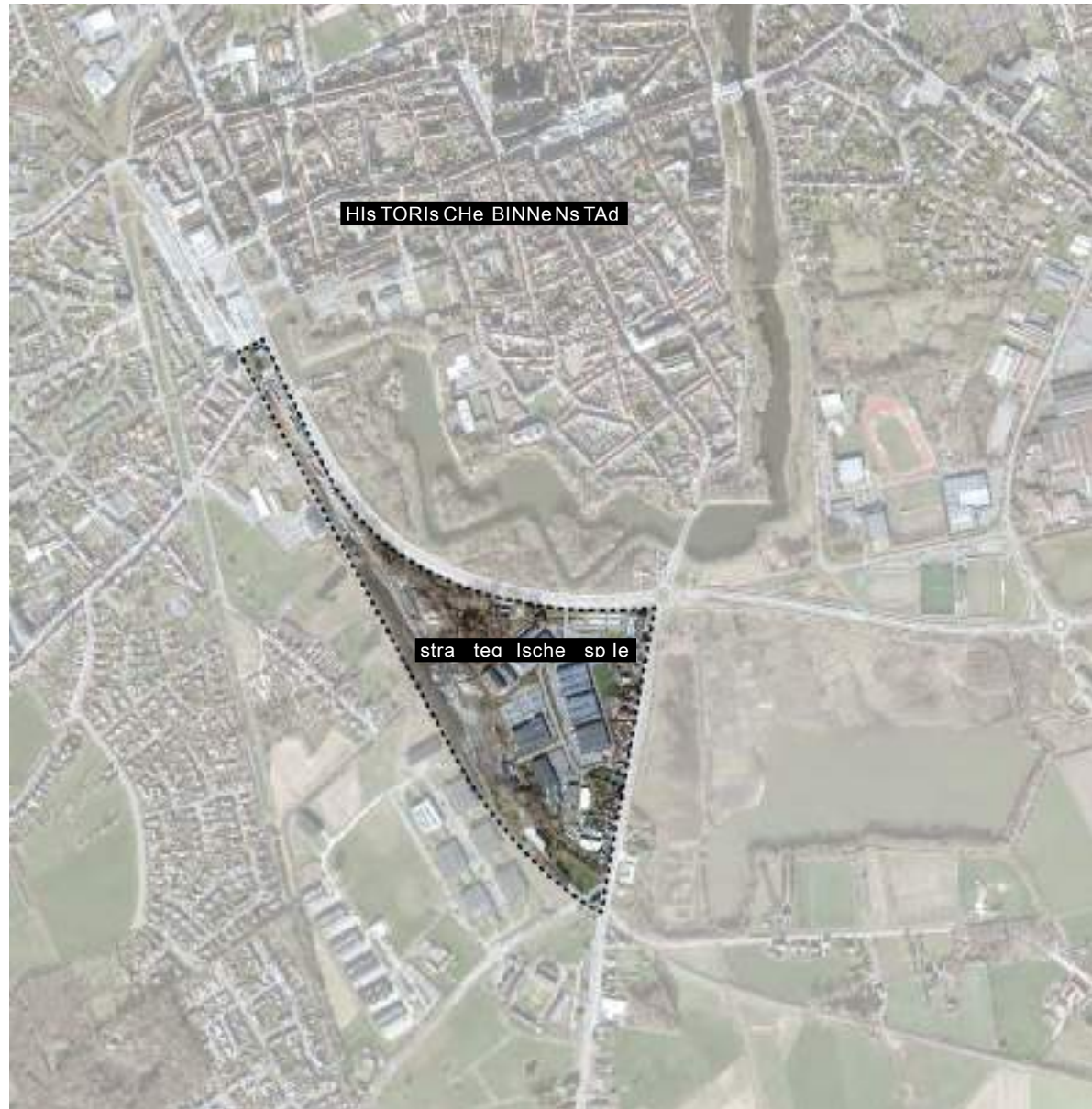
### 3 strategische spie

#### 3.1 Ideënteitprojectgebied

de strategische spie ligt opgespannen tussen het trein- en busstation, de oudstrijderslaan, de rijksweg 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.

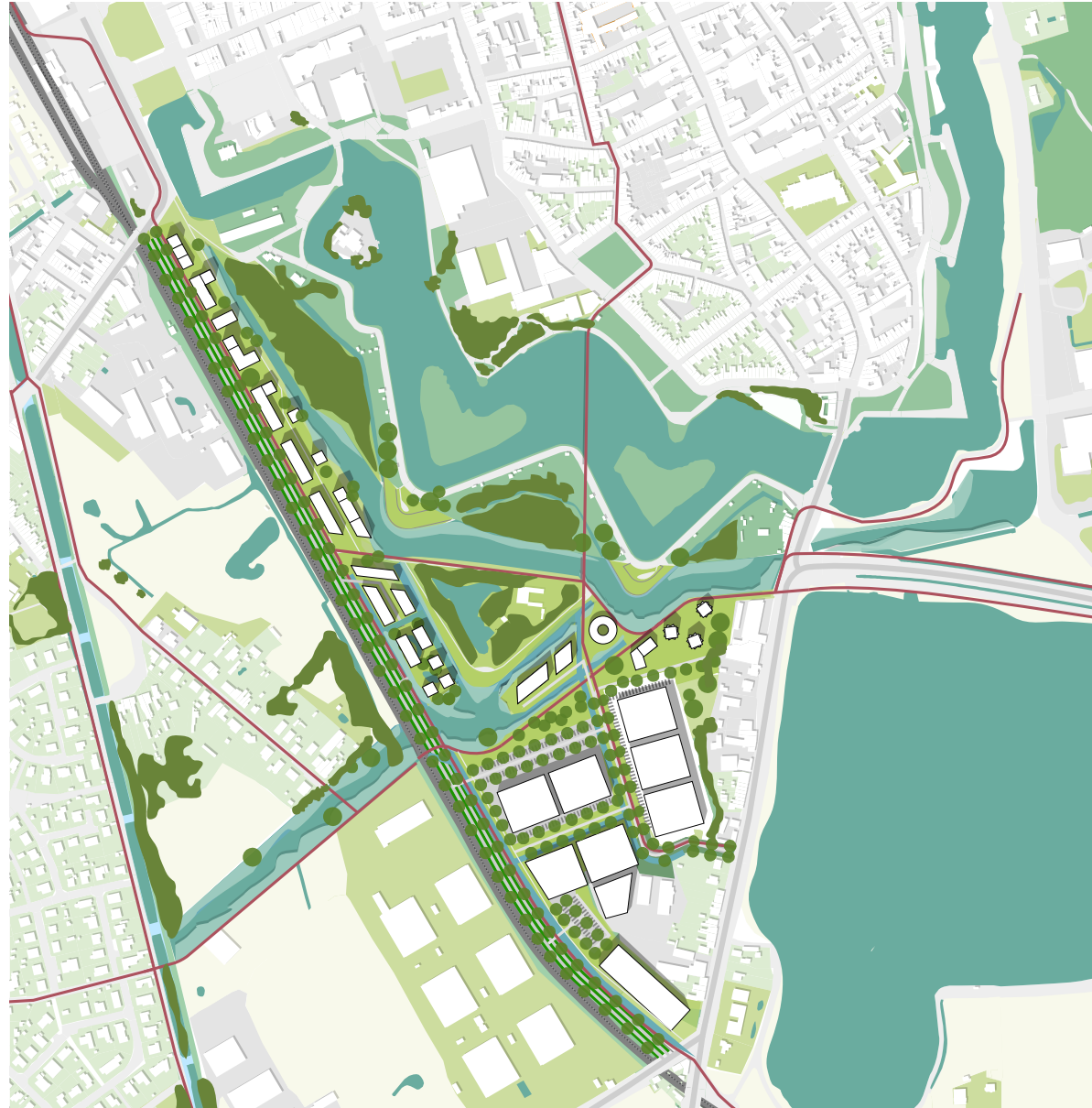
Intern in het gebied ontdekken we een heterogeen ontwikkeld gebied, met een woonlint aan de rijksweg, een gemengde kmo zone met baanwinkels, een tot busstation en werfzone omgevormd rangeerterrein voor treinen en een waardevol ecologisch gebied met hondenasiel in de driehoek.

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 schetsontwerp strategische spie

de strategische spie is ideaal verknoopt met een treinstation, busstation en de Zuiderring. 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 dé 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.



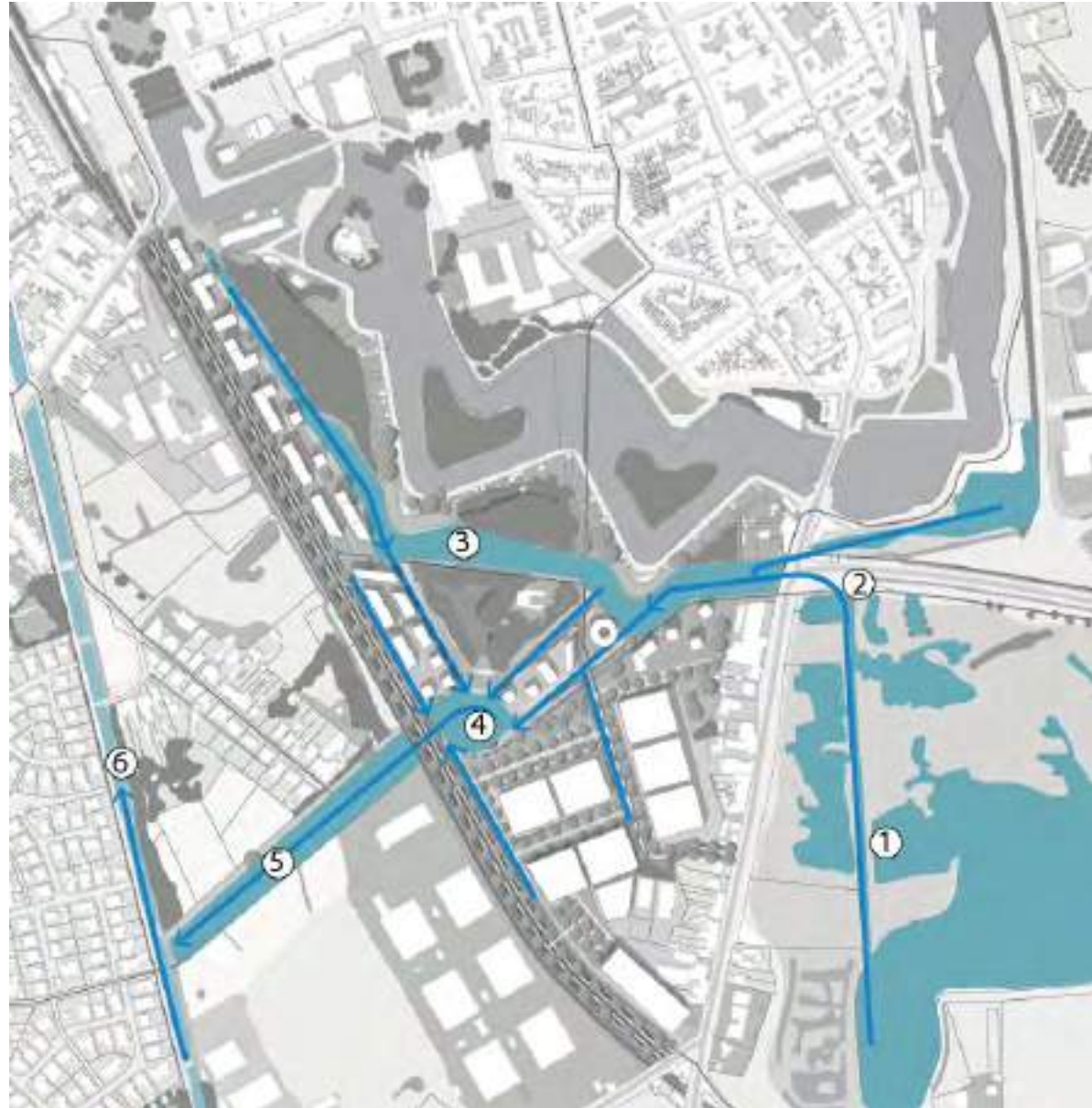
### 3.3 WATeRRijk LANds CHAP ALS BAs Is

Uit de analyse blijkt dat de strategische spie gelegen is in het historische innundatielandschap (militair overstromingsgebied). enkel de km O 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 ecoduker (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 65 historisch innundatielandschap 1815



### 3.4 nat Uur waardes van verdronken Weide VerBINde N me T vestenlandschap en tr iangel

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 zuiderring (1) Hierdoor verbinden we de Verdronken weide met het vestenlandschap. wat ook opvalt in deze suggestie dat de o dstrijderslaan wordt verlegd waardoor de t riangel 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 66 biologische waarderingskaart

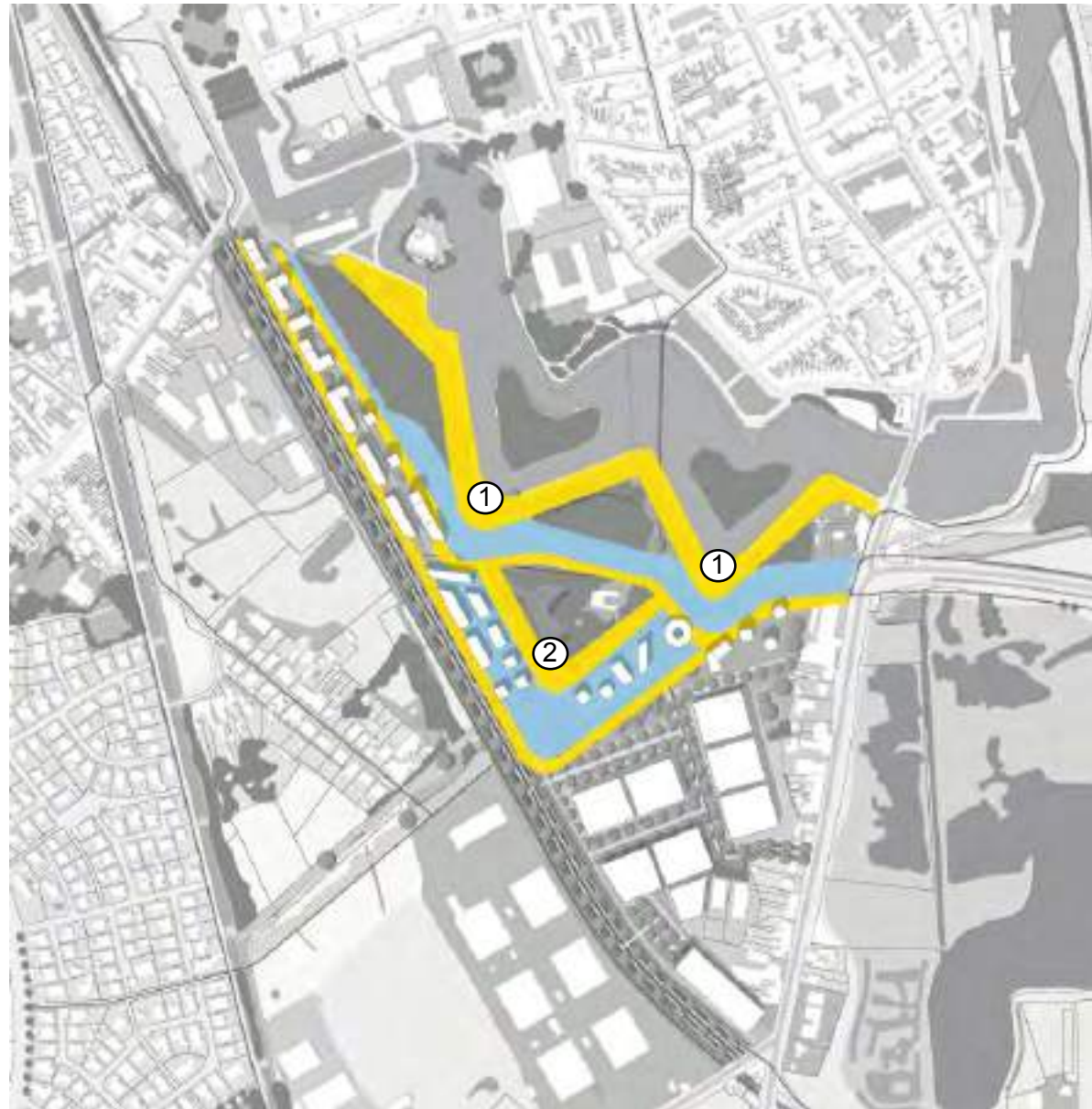


### 3.5 herstellen en accentueren van Bastions en Innundatie

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 vestenlandschap 1815





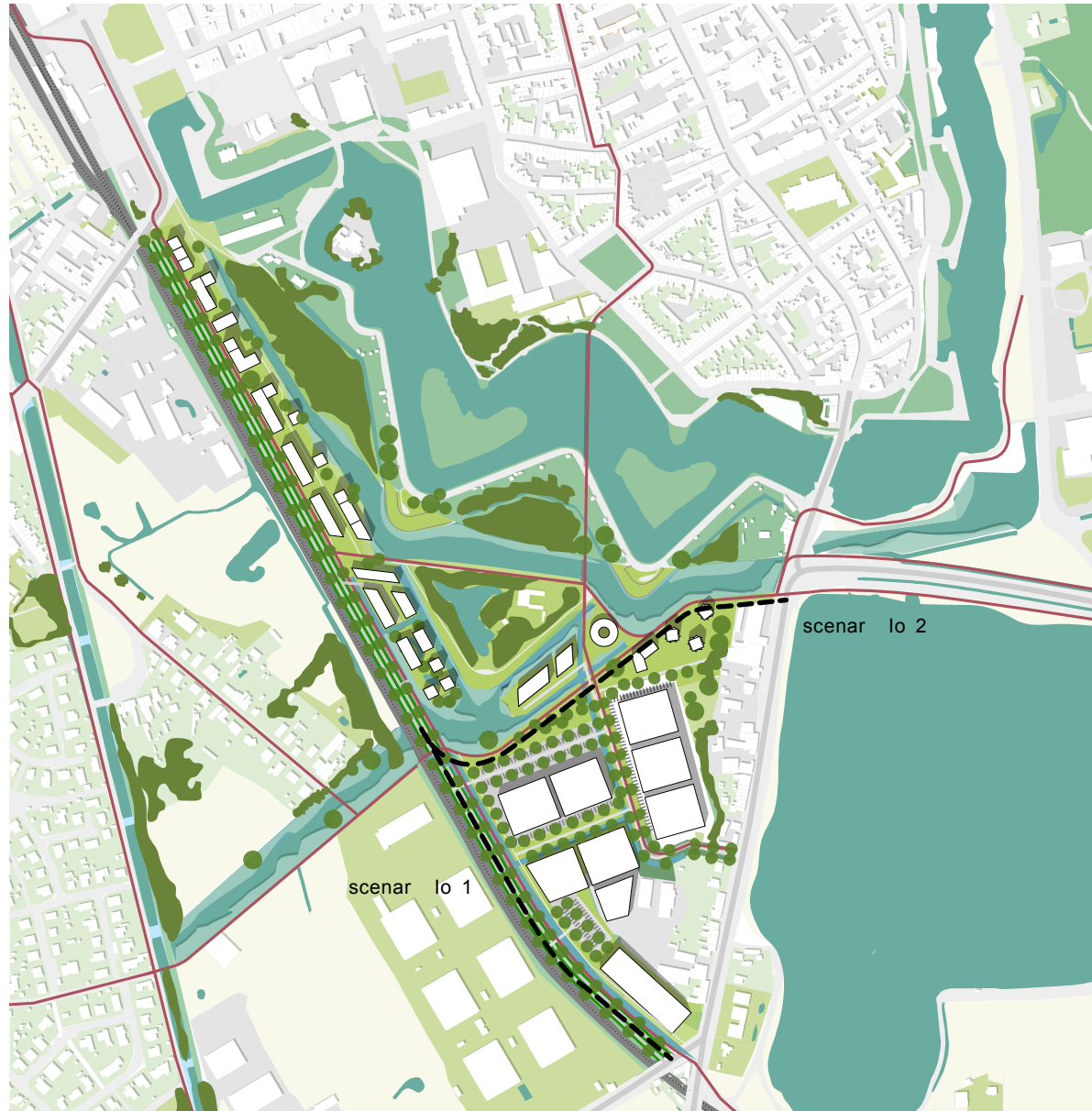
### 3.6 Verlegging Oudstrijderslaan LeVert mee RONTWIKKE LBARE WeG op

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

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



figuur 68 congestie aan het rondpunt van de Zuiderring



### 3.7 voorstel n leUw prof lel oU dstr IJderslaan

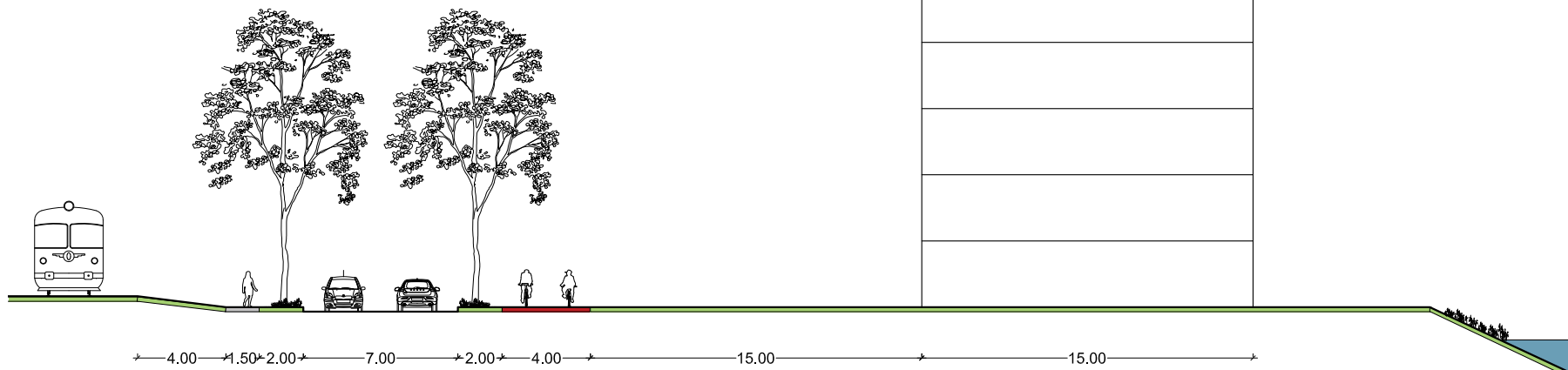
er zit vandaag enorm veel overmaat op de o udstrijderslaan. d deze (op sommige plekken) 26m brede gewestweg kan veel ruimte economischer worden ingericht. we opteren, zoals hiervoor beschreven, om hem te verleggen. dit betekent een onthardingsoperatie op het huidige o udstrijderslaan tracé en een nieuwe inrichting op het nieuwe tracé.

we wensen vervolgens een compacte 'parklaan' aan te leggen, die de o udstrijderslaan vervangt. d deze nieuwe inrichting is inclusief dubbelrichting fietspad, voetpaden en toekomstbomen aan beide zijdes.

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



figuur 70 Huidige overmaat profiel Oudstrijderslaan



figuur 69 snede over nieuwe o udstrijderslaan met toren van 10 verdiepingen

### 3.8 fietsnetwerk vervolledigen

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

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

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



3.9 ImPress le VAN NOORd-zUId f leTs PAD d le sAmeN meT de lJze RWeGBEEK ONde R de sPOReN dOORGAAT.



### 3.10 Te ONTWIKke LeN WOONGeBled

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

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



f i guur 71 nieuwe wooneenheden liggen ingeklemd tussen infrastructuur



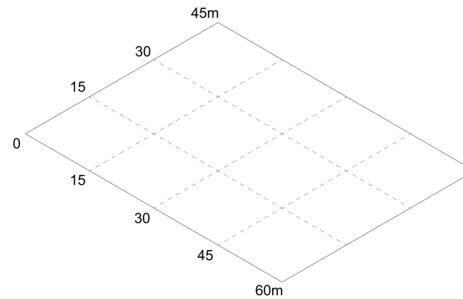
f i guur 72 o udstrijderslaan bundelen met sporen verbindt wooneenheden met vestenlandschap



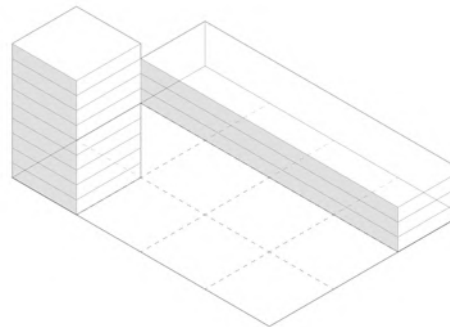
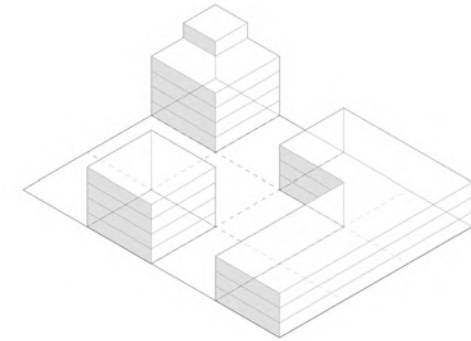
### 3.11 ontw Ikkel Ingsveld

d eze 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.

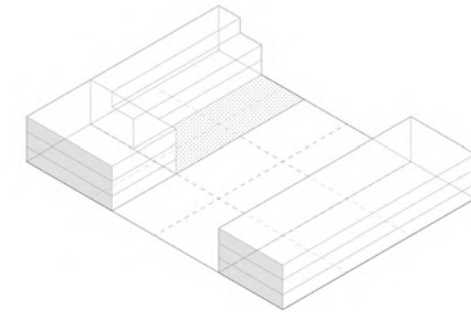
d it ontwikkelingsveld is een suggestie en dient verder te worden onderzocht in een masterplan, met beeldkwaliteitsplan.



f iguur 74 indicatie voor ontwikkelingsgrid



f iguur 73 mogelijke invullingen grid



### 3.12 referentieles wonen



nieuwe hamburgerterrasse, lan architecture



Militair hospitaal, a chtergael architecten



marina Gardens, Bell Phillips



woningbouw op de plaats van de voormalige fabriek, abscis



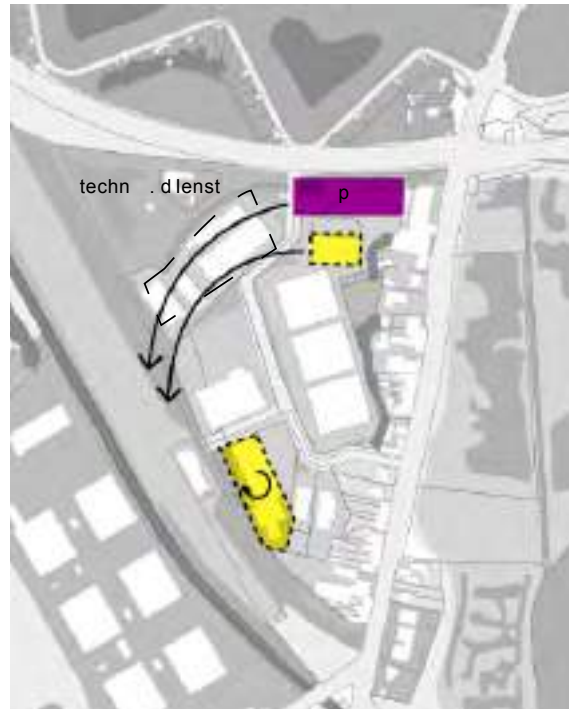
scheperspark, e2a

### 3.13 sLimme HeRs CHIKk ING VAN km O TeRRReIN zORGT VOOR mee R Bed Rlj VeN eN WOONONTWIKke LING

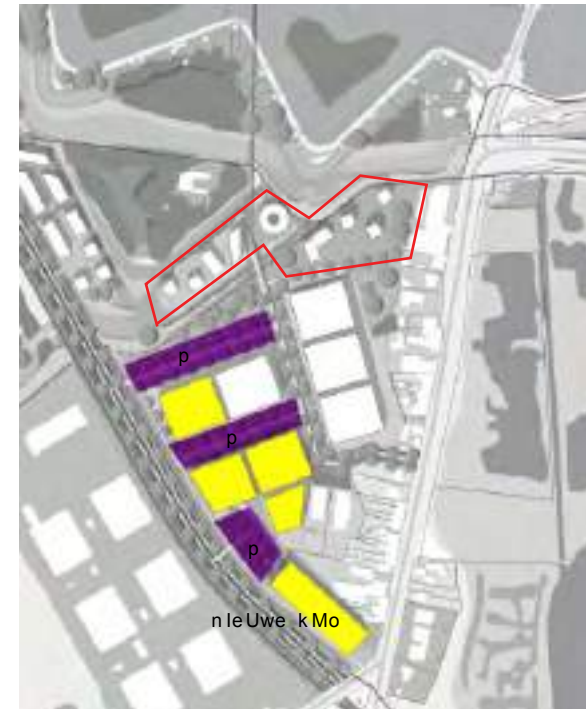
de huidige kmO zone zou efficiënter kunnen worden ingericht. In dit schetsontwerp herpositioneren we de parking aan de o udstrijderslaan naar het zuiden van de site. d it biedt mogelijkheden tot optimalisatie. h ierdoor kan rond de parking maximaal worden ingespeeld op een zichtlocatie voor kleinhandel. de parking ligt nog steeds op wandelafstand van winkels en de binnenstad. de fietsbrug over de vesten maakt dat de parking zelfs nog beter verbonden wordt met het centrum, dan de huidige situatie via de r ijselpoort.

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


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



oude situatie



nieuwe situatie

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



### 3.14 ee N GROeNe WINke LOmGeVING GeCOmBINee Rd meT WONeN AAN de Ves TeN



### 3.15 referenties kMo Zone In groene context



the Mall, firenze



Baanwinkels mechels keerdok, mechelen



Berlutti manufacture, ferrara



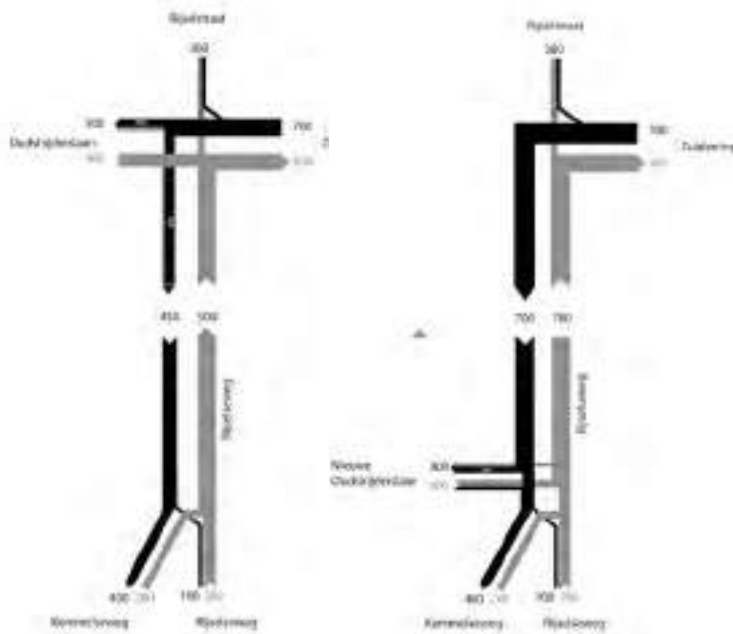
smart factory, chicago

### 3.16 ONde R -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 rijksweg.

een mOBer dient te onderzoeken hoeveel extra verkeersbewegingen er zullen zijn dankzij deze ontwikkelingen. de verkeersinfrastructuur zal zich hieraan moeten aanpassen.

schema's hieronder geven alvast een indicatie van de verkeersstromen bij een verlegging van de oudstrijderslaan (zonder extra ontwikkelingen ingerekend en vertrekkend van verkeersstellingen in 2019).



verkeersstromen met behoud oudstrijderslaan

verkeersstromen met verlegging oudstrijderslaan



### 3.17 WOONONTWIKKELING ReALisee RBAAR OP de GRONde N VAN de OVeRHeld

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 Leper (oranje en roze). de donker oranje terreinen zijn van defensie en de blauwe terreinen van awv .

de aankoop van de terreinen van awv , meer bepaald de gronden van de oudstrijderslaan, zouden de belangrijkste ontwikkelingszones in bezit van de stad Leper brengen. deze gronden kunnen veel maatschappelijke meerwaarde opleveren. Zo kan met de opbrengsten van deze gronden de transformatieslag van de strategische spie worden gefinancierd. Het rood voor groenprincipe kan hier succesvol worden toegepast.

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



### 3.18 Zicht vanop het rondpunt van de Zuiderring op het nieuwe vestenlandschap



## 4 ve Urnseweg en ReIGeRsBURG

### 4.1 Ide NTITeIT PROje CTGeBled

de twee groene lobben van de veurnseweg en r eigersburg 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 r eigersburg naar haar monding in de leperlee. het landschap van de veurnseweg is grootschaliger en bezit minder microreliëf dan r eigersburg. er komen daardoor ook meer natuurwaardes voor in r eigersburg.

de keuze om de scholencampus van sMsI naar de veurnseweg te verplaatsen is de beste optie van de twee lobben. wij denken dat extra groene ruimte aansnijden in r eigersburg ondeskundig is, terwijl de strategische spie en de kop van het kanaal nog veel bouw mogelijkheden hebben.

voor r eigerburg valt het nog af te wachten of de noordelijke landbouwgronden aan de n oorderring worden omgevormd tot een zone voor bedrijvigheid. de provincie west-v laanderen dient hier nog uitspraken over te doen.



figuur 75 biologische waarderingskaart



## 4.2 schetsontwerp

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

van belang voor de veurnseweg zijn volgende programma's:

- de herlocalisatie van s Ms I 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 sms I (zwarte omcirkeld hieronder) en een sportpark van 7ha.

In r eigersburg zou een klimaatbos van 5ha kunnen worden voorzien.

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



figuur 76 grafisch plan BPA noord-west sector



### 4.3 AUGUS TINUS Beek e N k LImAATBOs ReALIs e ReN e COLOGIs CHe VeRBINd INGeN

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

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

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

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





#### 4.4 AUGUSTINUS PARK ReALise ReN eCOLOGIs Che VeRBINd INGeN

de grootste ecologische waarden zitten in het Reigersburggebied. 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 Leperlee 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 ca MpUs

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

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

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



4.6 VOORBEELD: BEEK EN SCHOOL: GROENE CAMPUS (TREDJE NATURENDEMARKEN)



#### 4.7 LANd BOUWPARK eN k LImAATBOs Re IGe Rs BURG

de r eigersburglob wordt opgevat als een landbouwpark, waar stadsnabije landbouw en natuur worden geïntegreerd.

we voorzien dezelfde landschapskamers, die het landschap compartimenteren. we houden wel het zicht op de 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 k unstenaarswijk en de Burgse weg ontwikkelen we stadsnabije landbouw (4). d it kunnen enerzijds kleinschalige percelen zijn voor stadslandbouw door inwoners, of een boer kan een korte keten landbouwberijf opstarten. de centrale ruimte kan mee ingezet worden voor de teelten. de opbrengsten kunnen worden verkocht in de stad (bijvoorbeeld een boerenmarkt).

de l andgenoten helpen korte ketenboeren met de aankoop van gronden. h un expertise kan worden ingeschakeld om de zoektocht naar een korteketen boer te versnellen.

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



#### 4.8 Refe ReNTIe LANd BOUWPARK: sT ee Ne OO sTe Nde

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



## 5 Jan Yperman en omgeving

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

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



## 5.1 ferrar Is 1771

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

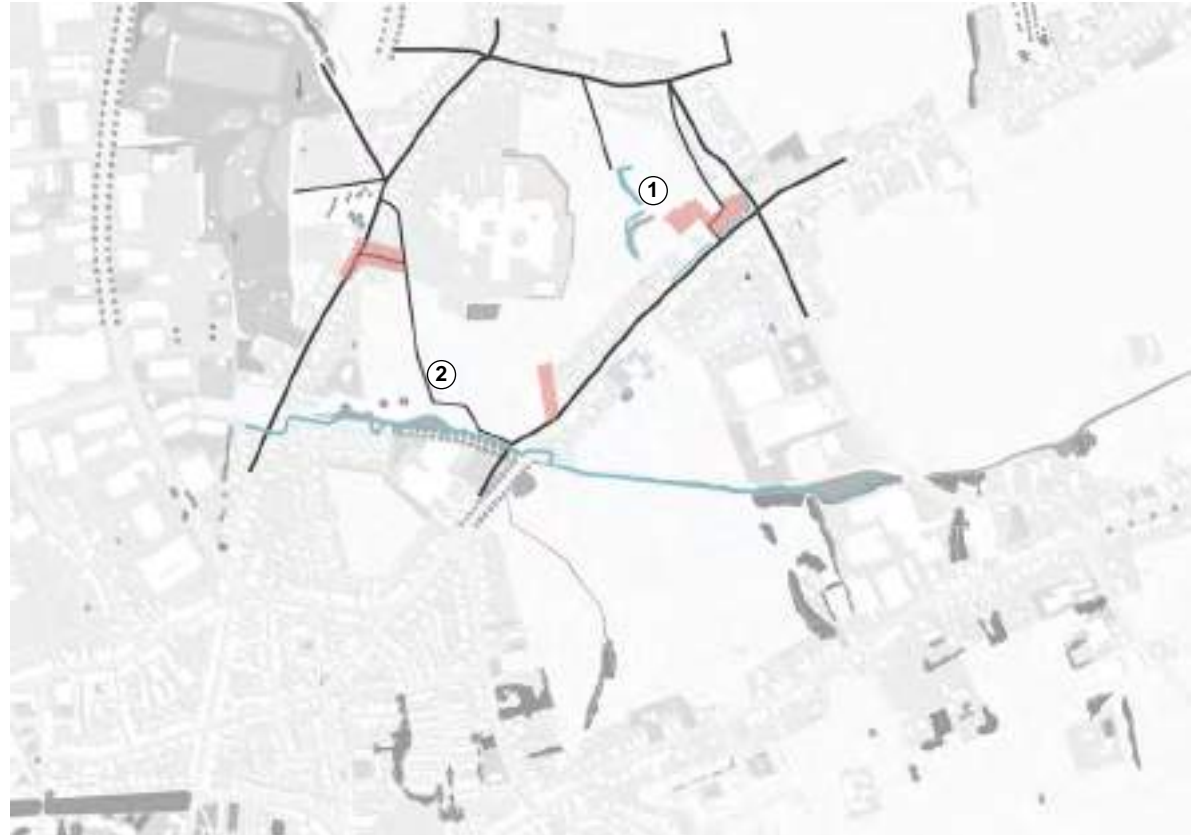
In het noorden aan de huidige kerk vinden we een ringgracht die een boerderij omzoomd (1). In dit omringde perceel en ook in het noordelijke veld is een boomgaard aangeplant (2). Verder bemerken we drassig grasland (3) dat niet in cultivatie is, in het midden van de lob (licht groen). d it gebied sluit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



## 5.2 ATLAS de R BUURTWEGEN 1841

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

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





### 5.3 1971

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

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

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



#### 5.4 2018

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

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

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



## 5.5 stroomlijnen MI IJnkaart

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

w e 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 f errariskaart. dit zal een aanknopingspunt worden voor het schetsontwerp



5.6 schetsontwerp Jan Yper Man en omgeving



## 5.7 schetsontwerp Yper Manv alle I

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

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

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

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

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



figuur 78 referentie ons park

## 5.8 BeLLeWAErDe Beek

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

## 5.9 BOOmGAARd RING

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

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



## 5.10 LANdBOUWPeRCee L

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

het type landbouw is gericht op de stedelijke behoefte. samen met de boomgaardring kan dit gebied ook worden uitgbaat door de hoeve. die kan fungeren als stadsnabije, multifunctionele landbouw. eventueel andere functies zoals vergader of zorgfuncties kunnen ook opgenomen worden in de boerderij.

## 5.11 f lets p ad

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

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



## 5.12 screen Ing r Up

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

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

## 5.13 rela t le hosp Itaal - Yper Manv alle l

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





## 5.14 snedes

de snedes vindt u in bijlage.



## 6 collegesite

de collegesite huisvest vandaag de tweede en derde graad basisonderwijs. de site bevindt zich op een toplocatie in de stad in het historische stadsweefsel vlakbij de Menenpoort, tussen de Menenstraat en het gezelleplein.



## 6.1 verdichtingsevolutie van het lepers bouwblok

### 6.1.1 In It leel

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

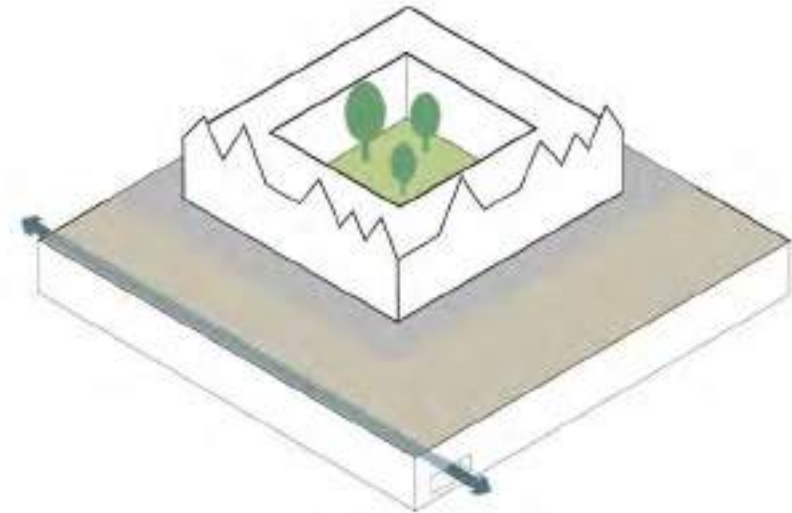
de leperlee loopt ingekokerd onder de stad door. de straataanleg heeft een versteend maar beeldbepalend karakter.

### 6.1.2 evol Ut le

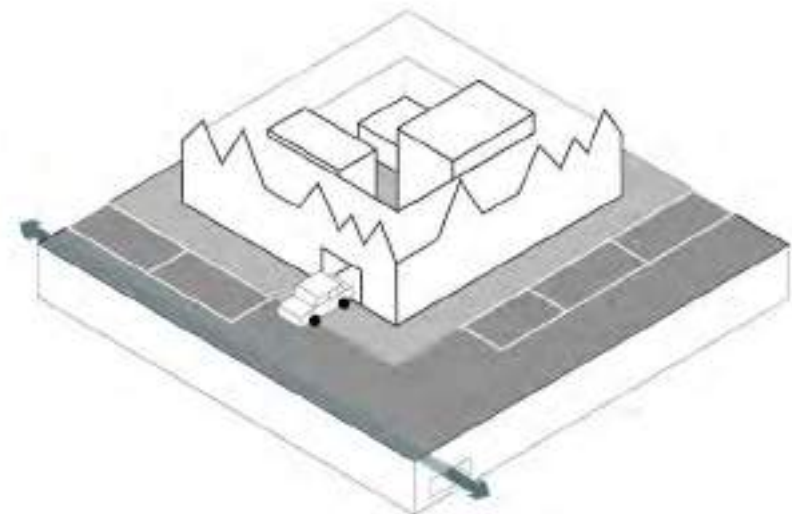
g aandeweg verhoogt de densiteit van het bouwblok en raakt de groene ruimte binnen het bouwblok steeds meer bebouwd. In grotere bouwblokken krijgen auto's de mogelijkheid om tot in het bouwblok te rijden.

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

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



figuur 79 verdichtingsevolutie lepers bouwblok initieel

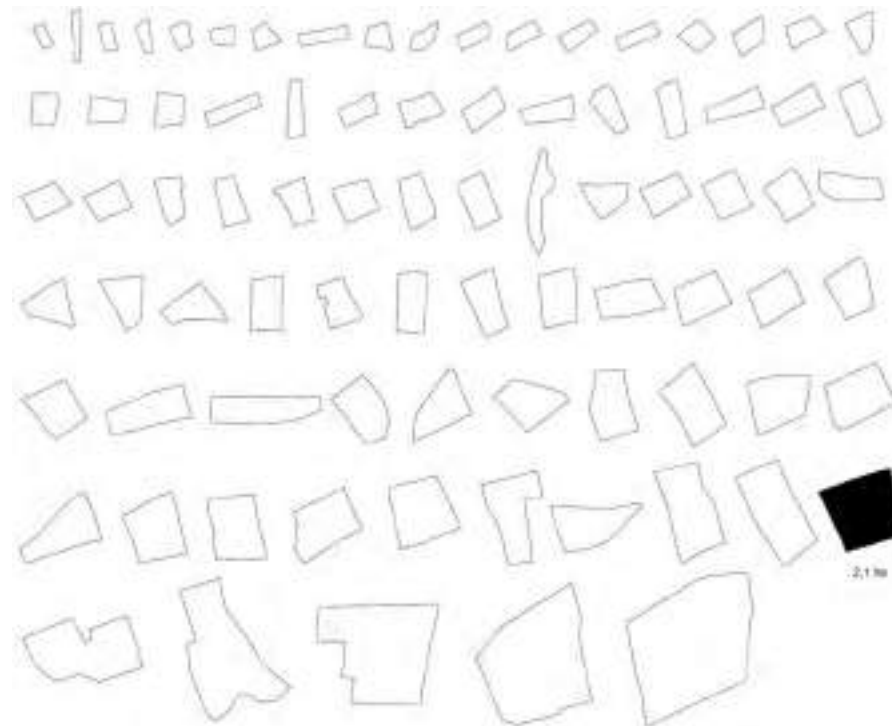


figuur 80 verdichtingsevolutie lepers bouwblok evolutie

## 6.2 anal Yse

### 6.2.1 BOUWBLOKGROOTTē

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



## 6.3 ontwerpprincipes

### 6.3.1 doorsteek Maken

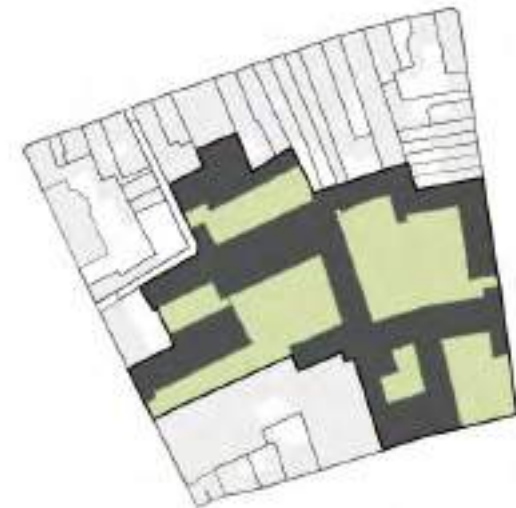
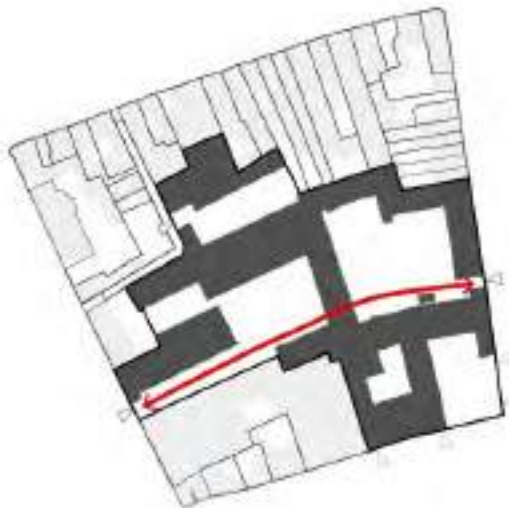
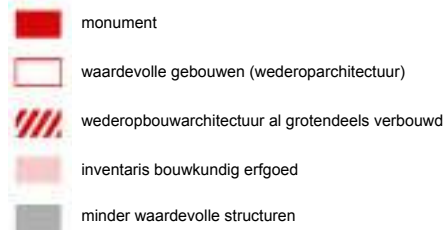
we zien een opportuniteit in het maken van een doorsteek door het bouwblok van de Sint-Jacobsstraat tot de Bollingstraat. een mogelijke doorsteek maakt het grote bouwblok iets meer doorwaadbaar en structureert de site in kleinere bouwvelden.

### 6.3.2 WAARde VOLLe GeBOUWeN BeHOUde N

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

### 6.3.3 ontharden en vergroenen

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



### 6.3.4 klimaatadaptieve straten

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

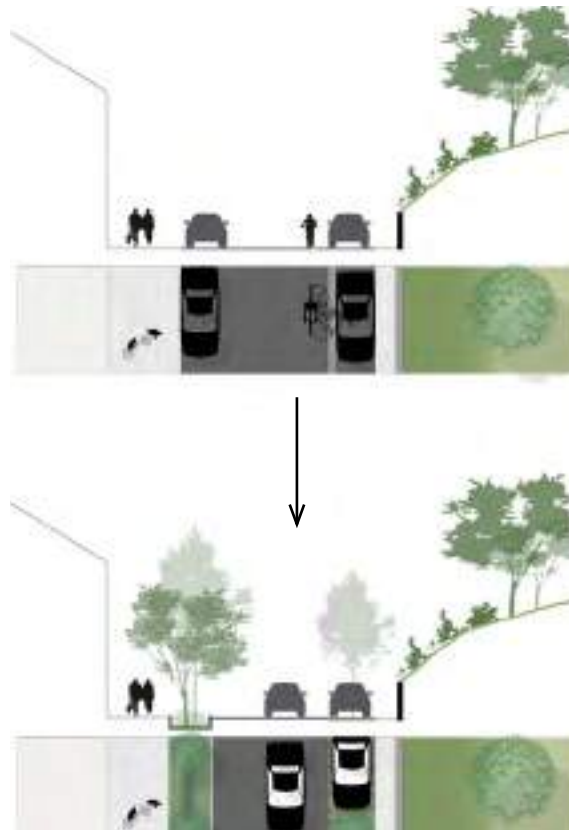
een klimaatstraat zorgt dat de impact van de klimaatverandering minder overlast veroorzaakt. Zeker in stedelijke omgevingen kan een klimaatstraat zorgen voor verkoeling, wateropvang en verbeteren van stadsnatuur.

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

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

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

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



figuur 83 snede Bollingstraat bestaande toestand + ontwerp



figuur 81 avenue Mermoz et pinel, Lyon, fr



figuur 82 Innovatieve klimaatplantvakken, oMgeving

### 6.3.5 VerBINde N meT Ves TeNLANDs CHAP

#### hUIdlge sIt Uat le

vandaag wordt de publieke ruimte rond de collegesite gedomineerd door langdurig gevulde parkeerplaatsen. op het gezelleplein kan er geparkeerd worden tot aan de ingang van de kerk. hier bevinden zich nu 67 parkeerplaatsen. Langs parkeren kan op de Bollingstraat langs beide zijden.



#### optie 1: gezelleplein in aUt ovr IJ

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 aUt ovr IJ

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



## 6.4 voorontwerp

### 6.4.1 Bes TAANde TOes TANd

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

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





#### 6.4.2 scenario 1: woonhof

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

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

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

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

klimaatstraten worden ingericht langs het gezelleplein en Bollingstraat.



#### 6.4.3 sCeNARIO 2: TWee Led IG BOUWBLOK: Intern woonhof en coMMercieel BINNeNGeBied

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

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

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

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



#### 6.4.4 sCeNARIO 3: PUBLIeke dOORs Teek

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

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

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





v II Blij LAGeN

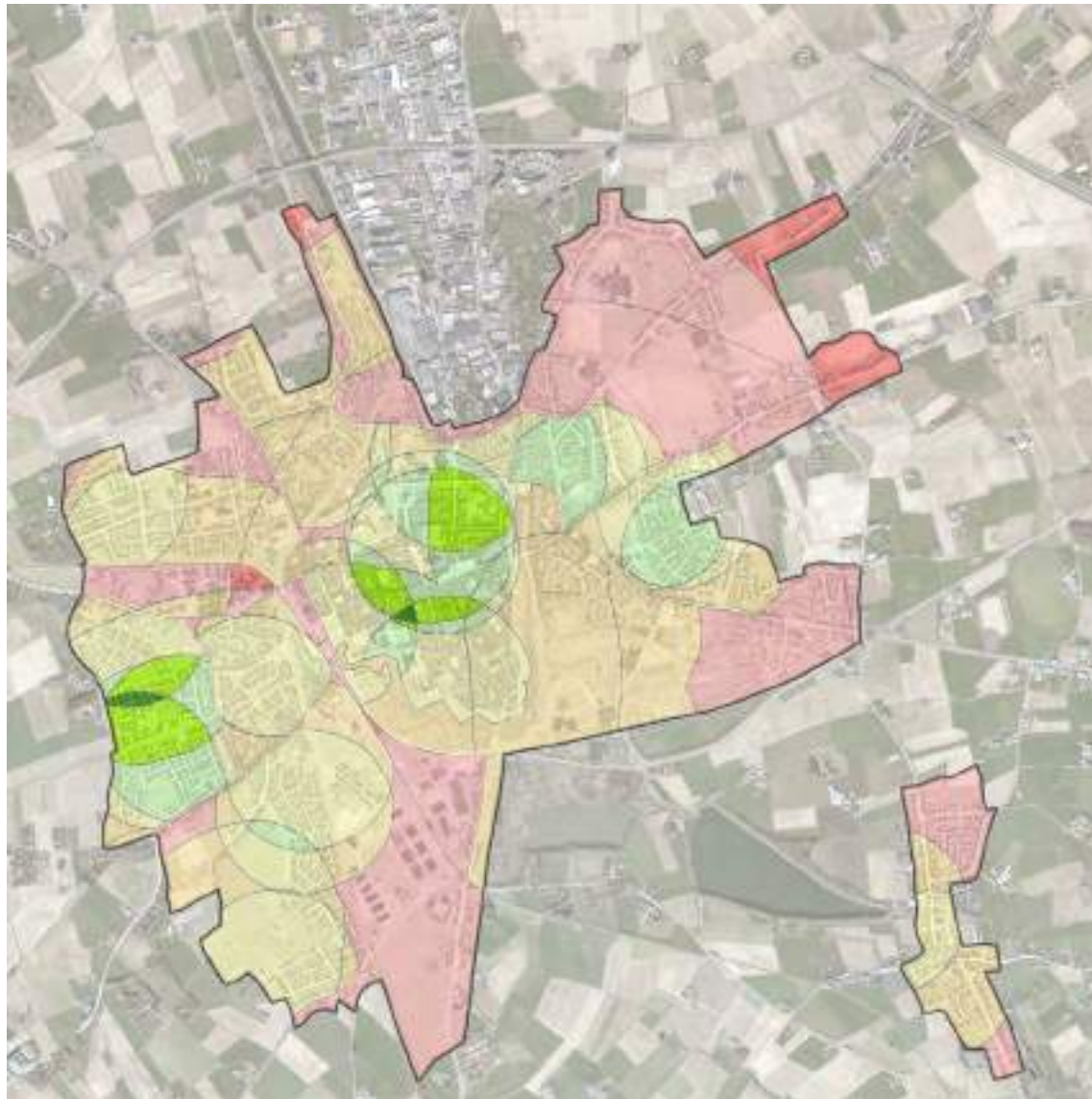
# 1 BeReIkBAAR BUURTGRoeN



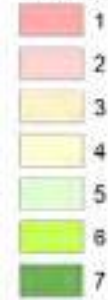
## 2 BeReIkBAAR s TAdsee LGROeN



### 3 TOEGANG TOT PUBLIEK GROEN

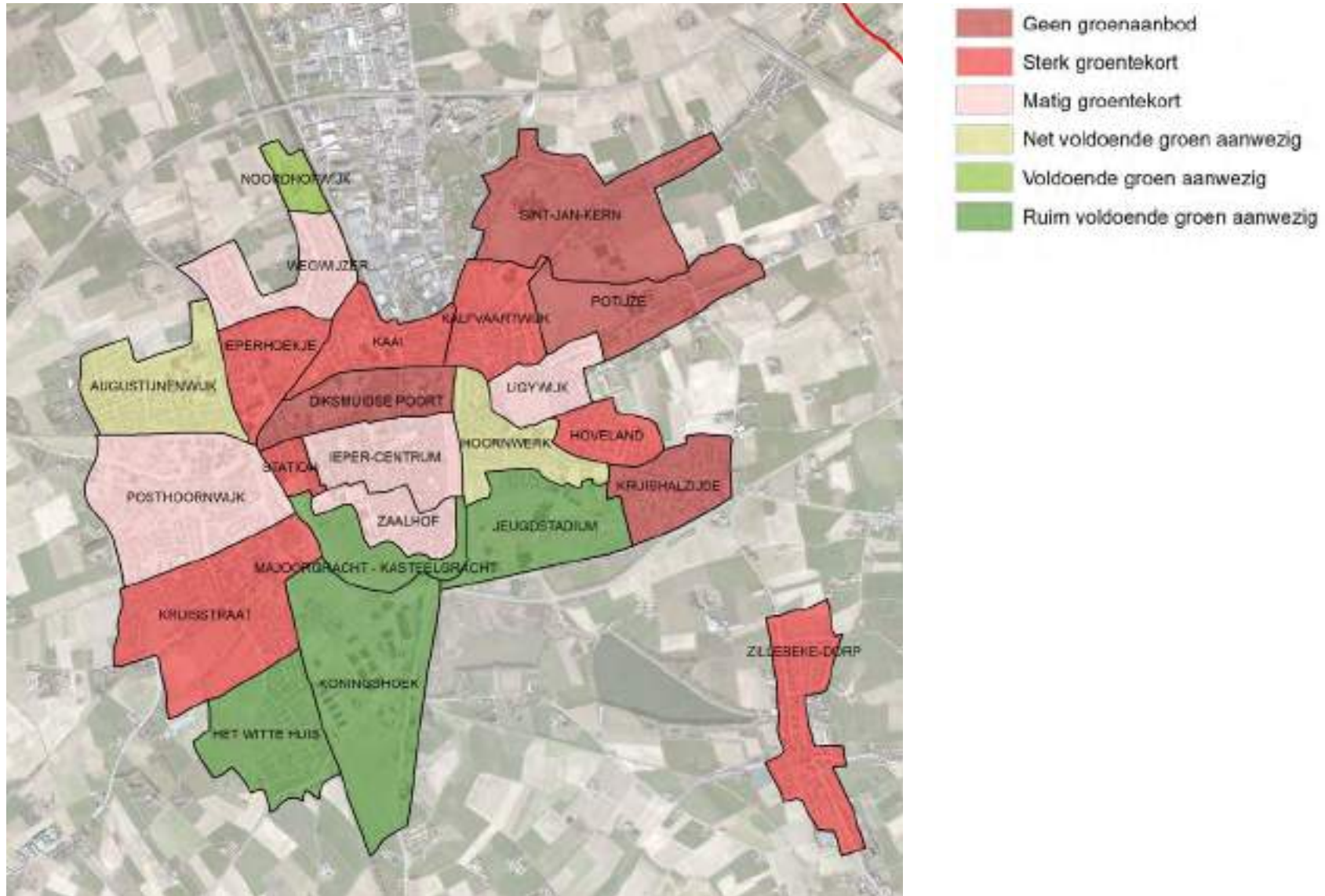


Score per kleur





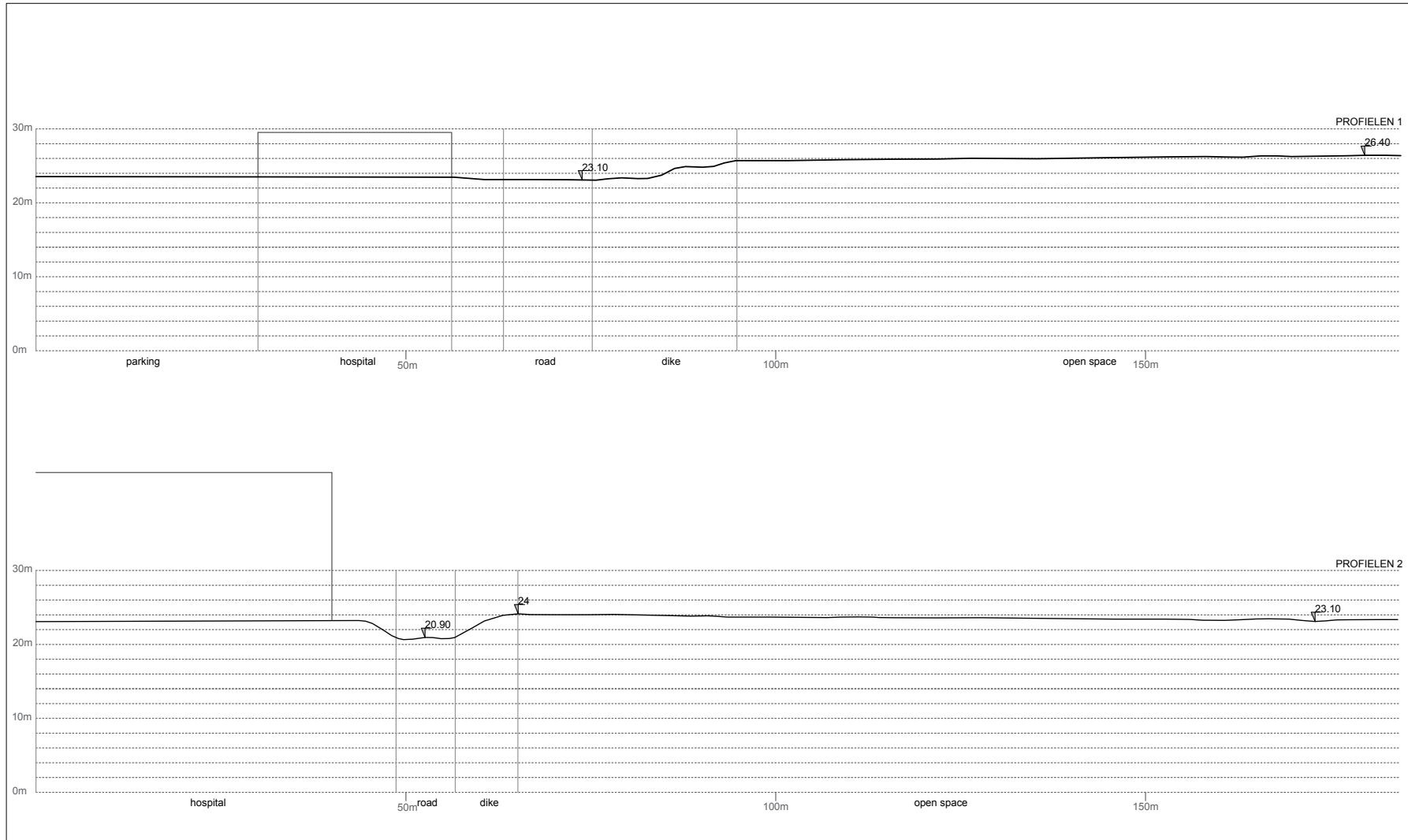
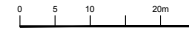
#### 4 AANWEZIG GROENAANBOD IN de VERSCILLENDE WIKKEN GeBASEERD OP de BEVOLKINGSDICHTHEID



## 5 snedes Jan Yper Man

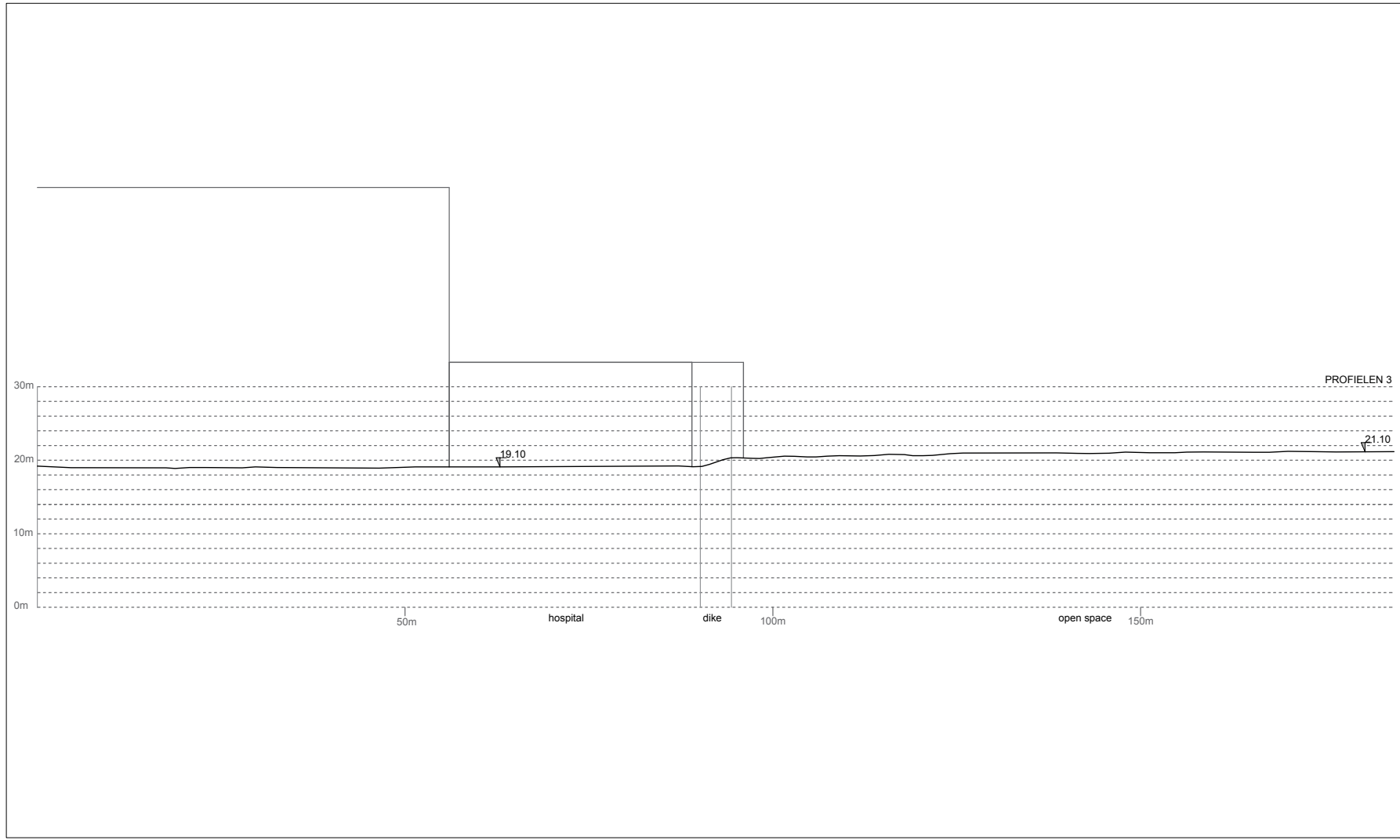
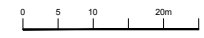
Profielen 1, 2

SCHAAL 1:500



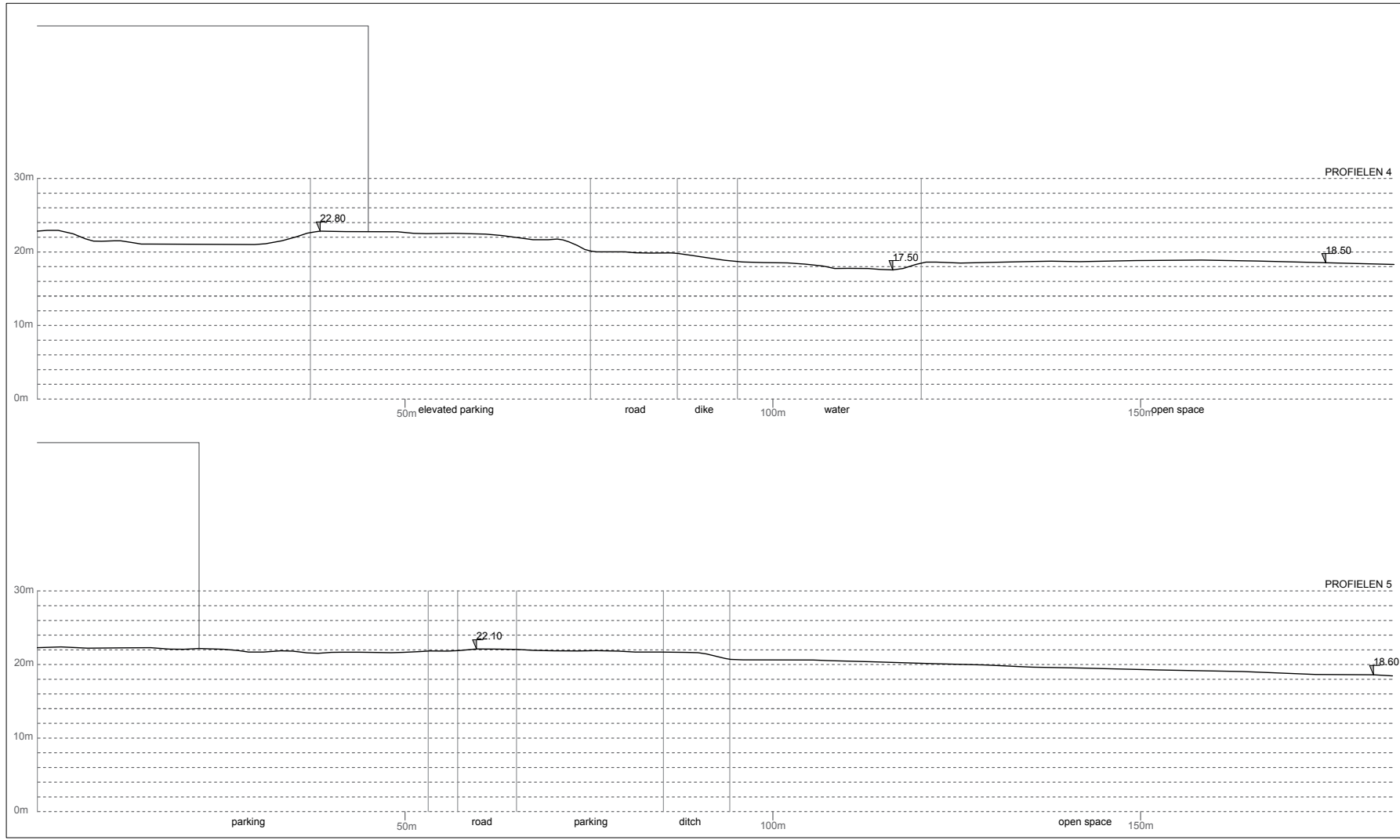
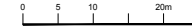
Profielen 3

SCHAAL 1.500



Profielen 4, 5

SCHAAL 1:500









## RUP Jan Yperman en omgeving Ontwerpend onderzoek

September 2019



## RUP Jan Yperman en omgeving: Ontwerpend onderzoek

- Landschappelijke analyse → grensstellende elementen
  - Historische analyse
  - Erfgoedwaarde
  - Natuurwaarde
  - Topografie
- Evolutie Jan Yperman Ziekenhuis → principes
  - Historische analyse
  - Bestaande toestand
- Synthesebeeld
- Uit-/inbreidingsmogelijkheden voor Jan Yperman Ziekenhuis



## RUP Jan Yperman en omgeving: Ontwerpend onderzoek

- **Landschappelijke analyse** → grensstellende elementen
  - **Historische analyse**
  - Erfgoedwaarde
  - Natuurwaarde
  - Topografie
- Evolutie Jan Yperman Ziekenhuis → principes
  - Historische analyse
  - Bestaande toestand
- Synthesebeeld
- Uit-/inbreidingsmogelijkheden voor Jan Yperman Ziekenhuis





## Historische analyse (1771-1778)

- Parochiekerk Sint-Jan-Baptist aan de rand van het plangebied



## Historische analyse (1771-1778)

- Parochiekerk Sint-Jan-Baptist aan de rand van het plangebied
- Vierkantshoeve net achter de kerk





Legende



## Historische analyse (1771-1778)

- Parochiekerk Sint-Jan-Baptist aan de rand van het plangebied
- Vierkantshoeve net achter de kerk met omliggende boomgaard en bomenrijen/hagen



## Historische analyse (1771-1778)

- Parochiekerk Sint-Jan-Baptist aan de rand van het plangebied
- Vierkantshoeve net achter de kerk met omliggende boomgaard en bomenrijen/hagen
- Bomenrijen langs de perceelsgrenzen met een duidelijk verschil tussen zuidoostelijke graslanden en noordwestelijke akkers





Legende



## Historische analyse (1771-1778)

- Parochiekerk Sint-Jan-Baptist aan de rand van het plangebied
- Vierkantshoeve net achter de kerk met omliggende boomgaard en bomenrijen/hagen
- Bomenrijen langs de perceelsgrenzen met een duidelijk verschil tussen zuidoostelijke graslanden en noordwestelijke akkers
- Bellewaerdebeek met waterberging ten oosten van de voormalige Pilkemseweg



Legende



## Historische analyse (1771-1778)

- Parochiekerk Sint-Jan-Baptist aan de rand van het plangebied
- Vierkantshoeve net achter de kerk met omliggende boomgaard en bomenrijen/hagen
- Bomenrijen langs de perceelsgrenzen met een duidelijk verschil tussen zuidoostelijke graslanden en noordwestelijke akkers
- Bellewaerdebeek met waterberging ten oosten van de voormalige Pilkemseweg
- Gegroepede bebouwing langs de voormalige Brugseweg en Pilkemseweg met omliggend landbouwgebied





Bruin: Geopunt

Legende





- Parochiekerk Sint-Jan-Baptist met achterliggende vierkantshoeve





- Parochiekerk Sint-Jan-Baptist met achterliggende vierkantshoeve
- Voetweg nr. 21 tussen de voormalige Brugseweg en Groenestraat





## Historische analyse (1841)

- Parochiekerk Sint-Jan-Baptist met achterliggende vierkantshoeve
- Voetweg nr. 21 tussen de voormalige Brugseweg en Groenestraat
- Meanderende Bellewaerdebeek zonder bufferbekken





## Historische analyse (1841)

- Parochiekerk Sint-Jan-Baptist met achterliggende vierkantshoeve
- Voetweg nr. 21 tussen de voormalige Brugseweg en Groenestraat
- Meanderende Bellewaerdebeek zonder bufferbekken
- Voetweg nr. 26 ten noorden van de Bellewaerdebeek, richting de bebouwing langs de voormalige Pilkemseweg met voetweg nr. 19



Plangebied op Vandermaelen kaarten (1846-1854)



Bron: Geopunt

Legende



Historische analyse (1846-1854)



## Historische analyse (1846-1854)

- Parochiekerk Sint-Jan-Baptist met achterliggende vierkantshoeve

Legende





## Historische analyse (1846-1854)

- Parochiekerk Sint-Jan-Baptist met achterliggende vierkantshoeve met omliggende omwallingen/grachten/bomenrijen

Legende







## Historische analyse (1846-1854)

- Parochiekerk Sint-Jan-Baptist met achterliggende vierkantshoeve met omliggende omwallingen/grachten/bomenrijen
- Meanderende Bellewaerdebeek met klein bufferbekken

Legende





## Historische analyse (1846-1854)

- Parochiekerk Sint-Jan-Baptist met achterliggende vierkantshoeve met omliggende omwallingen/grachten/bomenrijen
- Meanderende Bellewaerdebeek met klein bufferbekken
- Duidelijk scheidingslijn tussen zuidoostelijke graslanden en noordwestelijke akkers



## Historische analyse (1846-1854)

- Parochiekerk Sint-Jan-Baptist met achterliggende vierkantshoeve met omliggende omwallingen/grachten/bomenrijen
- Meanderende Bellewaerdebeek met klein bufferbekken
- Duidelijk scheidingslijn tussen zuidoostelijke graslanden en noordwestelijke akkers
- Voetweg nr. 19 tussen verbindingspad en Pilkemseweg is duidelijk zichtbaar





## Historische analyse (1846-1854)

- Parochiekerk Sint-Jan-Baptist met achterliggende vierkantshoeve met omliggende omwallingen/grachten/bomenrijen
- Meanderende Bellewaerdebeek met klein bufferbekken
- Duidelijk scheidingslijn tussen zuidoostelijke graslanden en noordwestelijke akkers
- Voetweg nr. 19 tussen verbindingspad en Pilkemseweg is duidelijk zichtbaar
- Private toegangsweg voor vierkantshoeve achter de Parochiekerk



Plangebied met toestand van 1971



Bron: AGIV, uitbreiding

Legende



Historische analyse (1971)



Legende



## Historische analyse (1971)

- Naoorlogse beeld met militaire begraafplaatsen



Legende



## Historische analyse (1971)

- Na oorlogse beeld met militaire begraafplaatsen
- Na totale verwoesting in 1915 werd de parochiekerk Sint-Jan-Baptist volledig heropgebouwd met een naastliggende pastorie



Legende



## Historische analyse (1971)

- Na oorlogse beeld met militaire begraafplaatsen
- Na totale verwoesting in 1915 werd de parochiekerk Sint-Jan-Baptist volledig heropgebouwd met een naastliggende pastorie
- De achterliggende vierkantshoeve is verdwenen/verplaatst naar de Groenestraat





## Historische analyse (1971)

- Na oorlogse beeld met militaire begraafplaatsen
- Na totale verwoesting in 1915 werd de parochiekerk Sint-Jan-Baptist volledig heropgebouwd met een naastliggende pastorie
- De achterliggende vierkantshoeve is verdwenen/verplaatst naar de Groenestraat
- De bomenrijen/grachten/omwallingen van de voormalige vierkantshoeve zijn behouden

Legende





## Historische analyse (1971)

- Na oorlogse beeld met militaire begraafplaatsen
- Na totale verwoesting in 1915 werd de parochiekerk Sint-Jan-Baptist volledig heropgebouwd met een naastliggende pastorie
- De achterliggende vierkantshoeve is verdwenen/verplaatst naar de Groenestraat
- De bomenrijen/grachten/omwallingen van de voormalige vierkantshoeve zijn behouden
- Nieuwe bomenrijen langs de achtertuinen van de woningen langs de Brugseweg

Legende





Legende



## Historische analyse (1971)

- Na oorlogse beeld met militaire begraafplaatsen
- Na totale verwoesting in 1915 werd de parochiekerk Sint-Jan-Baptist volledig heropgebouwd met een naastliggende pastorie
- De achterliggende vierkantshoeve is verdwenen/verplaatst naar de Groenestraat
- De bomenrijen/grachten/omwallingen van de voormalige vierkantshoeve zijn behouden
- Nieuwe bomenrijen langs de achtertuinen van de woningen langs de Brugseweg
- Meanderende Bellewaerdebeek



Legende



## Historische analyse (1971)

- Na oorlogse beeld met militaire begraafplaatsen
- Na totale verwoesting in 1915 werd de parochiekerk Sint-Jan-Baptist volledig heropgebouwd met een naastliggende pastorie
- De achterliggende vierkantshoeve is verdwenen/verplaatst naar de Groenestraat
- De bomenrijen/grachten/omwallingen van de voormalige vierkantshoeve zijn behouden
- Nieuwe bomenrijen langs de achtertuinen van de woningen langs de Brugseweg
- Meanderende Bellewaerdebeek
- Duidelijk scheiding tussen zuidoostelijke graslanden en noordwestelijke akkers



Legende



## Historische analyse (1971)

- Naoorlogse beeld met militaire begraafplaatsen
- Na totale verwoesting in 1915 werd de parochiekerk Sint-Jan-Baptist volledig heropgebouwd met een naastliggende pastorie
- De achterliggende vierkantshoeve is verdwenen/verplaatst naar de Groenestraat
- De bomenrijen/grachten/omwallingen van de voormalige vierkantshoeve zijn behouden
- Nieuwe bomenrijen langs de achtertuinen van de woningen langs de Brugseweg
- Meanderende Bellewaerdebeek
- Duidelijk scheiding tussen zuidoostelijke graslanden en noordwestelijke akkers
- Enkel een deel van voetweg nr. 19 is nog zichtbaar



## Historische analyse (samenvatting)

- Na oorlogse beeld met militaire begraafplaatsen
- Na totale verwoesting in 1915 werd de parochiekerk Sint-Jan-Baptist volledig heropgebouwd met een naastliggende pastorie
- De achterliggende vierkantshoeve is verdwenen/verplaatst naar de Groenestraat
- De bomenrijen/grachten/omwallingen van de voormalige vierkantshoeve zijn behouden
- Nieuwe bomenrijen langs de achtertuinen van de woningen langs de Brugseweg
- Meanderende Bellewaerdebeek
- Duidelijk scheiding tussen zuidoostelijke graslanden en noordwestelijke akkers

→ vormen een grensstellende elementen








## RUP Jan Yperman en omgeving: Ontwerpend onderzoek rond het Jan Yperman Ziekenhuis

- **Landschappelijke analyse** → grensstellende elementen
  - Historische analyse
  - **Erfgoedwaarde**
  - Natuurwaarde
  - Topografie
- Evolutie Jan Yperman Ziekenhuis → principes
  - Historische analyse
  - Bestaande toestand
- Synthesebeeld
- Uit-/inbreidingsmogelijkheden voor Jan Yperman Ziekenhuis



### Legende

- |  |   |
|--|---|
|  contour                                       |  vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed          |
|  vastgestelde inventaris archeologisch erfgoed |  vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed relicten |
|  |  beschermde monumenten                               |

## Erfgoedwaarde






In het plangebied:

- White House Cemetery:  
langs de Brugseweg is vastgesteld als
  - monument (ID: 12956) en
  - vastgestelde bouwkundig erfgoed (ID: 29928)
  - de bescherming omvat de begraafplaats, inclusief alle beplantingen, de omheiningmuur met toegangshek, de natuurstenen zitbank, het Cross of Sacrifice en de Stone of Remembrance.
- La Brique Military Cemetery No 1:  
langs de Pilkemseweg is vastgesteld als
  - monument (ID: 12962) en
  - vastgestelde bouwkundig erfgoed (ID: 22693)
  - De bescherming omvat de begraafplaats, inclusief alle beplantingen, de toegang met hekpijlers en hekken, de natuurstenen zitbank en de beukenhaag.





### Legende

-  omtrek
-  vastgestelde inventaris archeologisch erfgoed
-  vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed
-  vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed reliëfen
-  beschermde monumenten

## Erfgoedwaarde











Onmiddellijk aanpalend aan het plangebied:

- Parochiekerk Sint-Jan Baptist:  
langs de Brugseweg is vastgesteld als
  - vastgesteld bouwkundig erfgoed (ID: 30750)
  - Neogotische kruiskerk
  - Gesticht als kapel in 13<sup>de</sup> eeuw
  - In 1839 verweven als parochiekerk
  - Totaal verwoest in 1915
  - In 1923 heropgebouwd
- Belgische graven:  
langs de Brugseweg is vastgesteld als
  - Vastgesteld bouwkundig erfgoed (ID: 32526)
  - Op het kerkhof van Sint-Jan zijn 3 gelijkaardige zerken: waaronder 3 militairen begraven liggen
- Pastorie:  
langs de Brugseweg is vastgesteld als
  - Vastgesteld bouwkundig erfgoed (ID: 21278)
  - Alleenstaand burgerhuis middenin een tuin



Bron: AGW, orthofoto, 2017-01 - agentschap Cultureel Erfgoed

### Legende

 contour	 Getuigelandschap	 3. Frontgebieden met historische waarde
 Britse linies	 Beschermingszones	 4. Randgebieden
 Vista	 1. Ingenomen frontgebied	 6. In te richten frontgebied met historische waarde
	 2. Ingericht frontgebied	

## Erfgoedwaarde: oorlogspatrimonium

- 2. Ingericht frontgebied:
  - Delen van de frontzone van WOI
  - Allemaal begraafplaatsen van de Commonwealth, die ontstonden tijdens de oorlog en in de jaren 1920
- 4. Randgebieden:
  - Delen van de frontzone die niet onmiddellijk behoren tot het kernverhaal van de oorlog, maar de omgeving versterken
- Vista's:
  - Zichten op het silhouet van de stad Ieper vanuit het historische frontlijngebied (Ieperboog)



## Erfgoedwaarde: oorlogspatrimonium

- 2. Ingericht frontgebied:
  - Delen van de frontzone van WOI
  - Allemaal begraafplaatsen van de Commonwealth, die ontstonden tijdens de oorlog en in de jaren 1920
- 4. Randgebieden:
  - Delen van de frontzone die niet onmiddellijk behoren tot het kernverhaal van de oorlog, maar de omgeving versterken  
→ vormt een grenstellende element
- Vista's:
  - Zichten op het silhouet van de stad Ieper vanuit het historische frontlijngebied (Ieperboog)

## RUP Jan Yperman en omgeving: Ontwerpend onderzoek

- **Landschappelijke analyse** → grensstellende elementen
  - Historische analyse
  - Erfgoedwaarde
  - **Natuurwaarde**
  - Topografie
- Evolutie Jan Yperman Ziekenhuis → principes
  - Historische analyse
  - Bestaande toestand
- Synthesebeeld
- Uit-/inbreidingsmogelijkheden voor Jan Yperman Ziekenhuis



### Legende



## Natuurwaarde

- Biologisch zeer waardevolle zones:
  - Waterstructuur tussen het Jan Yperman Ziekenhuis en het woonlint van de Brugseweg: eutroof water met een bomenrij
  - Bellewaerdebeek met het natuurlijk overstromingsgebied: eutroof water met een bomenrij
- Biologisch waardevolle zones:
  - T.h.v. Groenestraat 39: soortenrijk permanent cultuurlandschap en een bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilgen
  - Bufferzone langs de oostzijde van het Jan Yperman Ziekenhuis: jong loofbos (exclusief populier)
  - Waterbuffer van het Jan Yperman Ziekenhuis: recent gegraven of vergraven eutroof water
- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen:
  - Zone tussen de Brugseweg en de Groenestraat: een soortenarm permanent cultuurgrasland en een bomenrij



## Natuurwaarde

- Biologisch zeer waardevolle zones:
  - Waterstructuur tussen het Jan Yperman Ziekenhuis en het woonlint van de Brugseweg: eutroof water met een bomenrij
  - Bellewaerdebeek met het natuurlijk overstromingsgebied: eutroof water met een bomenrij
- Biologisch waardevolle zones:
  - T.h.v. Groenestraat 39: soortenrijk permanent cultuurlandschap en een bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilgen
  - Bufferzone langs de oostzijde van het Jan Yperman Ziekenhuis: jong loofbos (exclusief populier)
  - Waterbuffer van het Jan Yperman Ziekenhuis: recent gegraven of vergraven eutroof water
- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen:
  - Zone tussen de Brugseweg en de Groenestraat: een soortenarm permanent cultuurgrasland en een bomenrij

→ vormen grensstellende elementen

## RUP Jan Yperman en omgeving: Ontwerpend onderzoek

- **Landschappelijke analyse** → grensstellende elementen
  - Historische analyse
  - Erfgoedwaarde
  - Natuurwaarde
  - **Topografie**
- Evolutie Jan Yperman Ziekenhuis → principes
  - Historische analyse
  - Bestaande toestand
- Synthesebeeld
- Uit-/inbreidingsmogelijkheden voor Jan Yperman Ziekenhuis



### Legende



## Topografie

- Het Jan Yperman Ziekenhuis bevindt zich hoger dan de Bellewaerdebeek met een tussenliggende helling van  $> 10\%$





## Topografie

Lengteprofiel door het Jan Yperman Ziekenhuis:

- 26,90 m Groenestraat
- 25,80-26,50 m grasland naast hoeve
- 23,40 m groenbuffer
- 23,00 m personeelsparking (onder omliggende maaiveld)
- 23,50-23,60 m materniteitsgebouw
- 19,20 m technische lokalen
- 23,10-23,20 m voor spoedgebouw
- 21,80-21,90 m helihaven
- 17-20,40 m grasland voor helihaven
- 16,40 m Bellewaerdebeek





## Topografie

Lengteprofiel door de open ruimte:

- 27,30 m Groenestraat
- 27,70 m woning langs Groenestraat
- 23,90-25,40 m tussenliggend grasland
- 23,60-23,90 m omwalling met water
- 21,40 m t.h.v. technisch lokaal van het ziekenhuis
- 18,90 m t.h.v. militair kerkhof
- 15,80 m Bellewaerdebeek

Legende





## Topografie

Dwarsprofiel door het Jan Yperman Ziekenhuis:

- 25,10 m Pilkemseweg
- 24,30 m woning langs Pilkemseweg
- 23,20 m ontsluitingsweg
- 23,20-23,40 m modulair gebouw
- 23,40 m geriatriegebouw
- 23,20-23,30 m tussenliggende onbebouwde ruimte
- 19,50-19,70 m spoedgebouw
- 19,30-19,40 m technisch lokaal van het ziekenhuis
- 20,80 m groenbuffer
- 21,00-21,60 m tussenliggend grasland
- 21,80 m woning langs Brugseweg
- 22,70 m Brugseweg

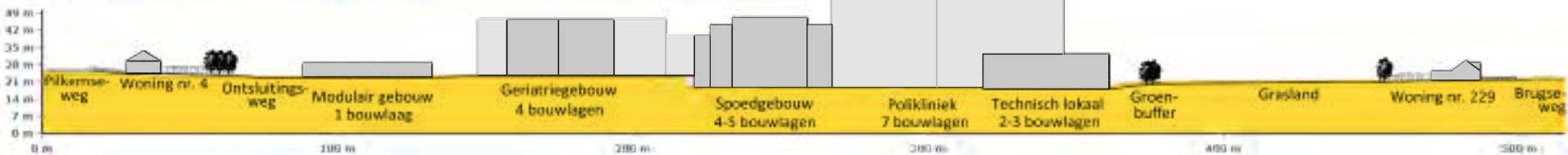




Topografie

Dwarsprofiel door het Jan Yperman Ziekenhuis:

- 25,10 m Pilkemseweg
- 24,30 m woning langs Pilkemseweg
- 23,20 m ontsluitingsweg
- 23,20-23,40 m modulair gebouw
- 23,40 m geriatriegebouw
- 23,20-23,30 m tussenliggende onbebouwde ruimte
- 19,50-19,70 m spoedgebouw
- 19,30-19,40 m technisch lokaal van het ziekenhuis
- 20,80 m groenbuffer
- 21,00-21,60 m tussenliggend grasland
- 21,80 m woning langs Brugseweg
- 22,70 m Brugseweg



## RUP Jan Yperman en omgeving: Ontwerpend onderzoek

- **Landschappelijke analyse → grensstellende elementen**
  - Historische analyse
  - Erfgoedwaarde
  - Natuurwaarde
  - Topografie
- Evolutie Jan Yperman Ziekenhuis → principes
  - Historische analyse
  - Bestaande toestand
- Synthesebeeld
- Uit-/inbreidingsmogelijkheden voor Jan Yperman Ziekenhuis



- Jan Yperman Ziekenhuis binnen het plangebied van het RUP



## Synthesebeeld

- Jan Yperman Ziekenhuis binnen het plangebied van het RUP
- De Brugseweg, de Pilkemseweg en de Bellewaerdebeek vormen de uiterste grenzen



Synthesebeeld



- De Brugseweg, de Pilkemseweg en de Bellewaerdebeek vormen de uiterste grenzen voor het ziekenhuis
- Militair kerkhof en bestaande bebouwing langs de Brugseweg en de Pilkemseweg zijn geen eigendom van het ziekenhuis

Legende





Synthesebeeld



- De Brugseweg, de Pilkemseweg en de Bellewaerdebeek vormen de uiterste grenzen voor het ziekenhuis
- Militair kerkhof en bestaande bebouwing langs de Brugseweg en de Pilkemseweg zijn geen eigendom van het ziekenhuis
- De omwalling van de voormalige hoeve en de naastliggende groenzone hebben een belangrijke natuurwaarde

Legende



Synthesebeeld



- De Brugseweg, de Pilkemseweg en de Bellewaerdebeek vormen de uiterste grenzen voor het ziekenhuis
- Militair kerkhof en bestaande bebouwing langs de Brugseweg en de Pilkemseweg zijn geen eigendom van het ziekenhuis
- De omwalling van de voormalige hoeve en de naastliggende groenzone hebben een belangrijke natuurwaarde
- De bestaande hoeve en bomenrijen zijn betekenisvol voor de omgeving en het landschap





## Synthesebeeld

- De Brugseweg, de Pilkemseweg en de Bellewaerdebeek vormen de uiterste grenzen voor het ziekenhuis
- Militair kerkhof en bestaande bebouwing langs de Brugseweg en de Pilkemseweg zijn geen eigendom van het ziekenhuis
- De omwalling van de voormalige hoeve en de naastliggende groenzone hebben een belangrijke natuurwaarde
- De bestaande hoeve en bomenrijen zijn betekenisvol voor de omgeving en het landschap
- De Bellewaerdebeek heeft voldoende plaats nodig voor waterberging. De beekvallei maakt deel uit het randgebied van de frontzone als oorlogspatrimonium



## Synthesebeeld

- De Brugseweg, de Pilkemseweg en de Bellewaerdebeek vormen de uiterste grenzen voor het ziekenhuis
- Militair kerkhof en bestaande bebouwing langs de Brugseweg en de Pilkemseweg zijn geen eigendom van het ziekenhuis
- De omwalling van de voormalige hoeve en de naastliggende groenzone hebben een belangrijke natuurwaarde
- De bestaande hoeve en bomenrijen zijn betekenisvol voor de omgeving en het landschap
- De Bellewaerdebeek heeft voldoende plaats nodig voor waterberging. De beekvallei maakt deel uit het randgebied van de frontzone als oorlogspatrimonium
- Groenbuffer van min. 75 m breed tussen het ziekenhuis en woningen langsheen de Brugseweg. Een verdere beperking leidt tot 2 afzonderlijke gebieden i.p.v. een aaneengesloten gebied





## Synthesebeeld

- De Brugseweg, de Pilkemseweg en de Bellewaerdebeek vormen de uiterste grenzen voor het ziekenhuis
- Militair kerkhof en bestaande bebouwing langs de Brugseweg en de Pilkemseweg zijn geen eigendom van het ziekenhuis
- De omwalling van de voormalige hoeve en de naastliggende groenzone hebben een belangrijke natuurwaarde
- De bestaande hoeve en bomenrijen zijn betekenisvol voor de omgeving en het landschap
- De Bellewaerdebeek heeft voldoende plaats nodig voor waterberging. De beekvallei maakt deel uit het randgebied van de frontzone als oorlogspatrimonium
- Groenbuffer van min. 75 m breed tussen het ziekenhuis en woningen langsheen de Brugseweg. Een verdere beperking leidt tot 2 afzonderlijke gebieden i.p.v. een aaneengesloten gebied
- Bouwvrije zone van min. 30 m breed tussen het ziekenhuis en woningen langsheen de Pilkemseweg - Briekestraat

## RUP Jan Yperman en omgeving: Ontwerpend onderzoek

- Landschappelijke analyse → grensstellende elementen
  - Historische analyse
  - Erfgoedwaarde
  - Natuurwaarde
  - Topografie
- **Evolutie Jan Yperman Ziekenhuis** → principes
  - **Historische analyse**
  - Bestaande toestand
- Synthesebeeld
- Uit-/inbreidingsmogelijkheden voor Jan Yperman Ziekenhuis



Legende



- Bouw van Jan Yperman ziekenhuis:
  - bebouwing



Legende







## Historische analyse (1990)

- Bouw van Jan Yperman ziekenhuis:
  - Bebouwing
  - 2 toegangswegen
  - 1 noordelijke parkeerzone

Legende





- Bouw van Jan Yperman ziekenhuis:
  - Bebouwing
  - 2 toegangswegen
  - 1 noordelijke parkeerzone
  - Rond liggende ontsluitingsweg

Legende





- Bouw van Jan Yperman ziekenhuis:
  - Bebouwing
  - 2 toegangswegen
  - 1 noordelijke parkeerzone
  - Rond liggende ontsluitingsweg
  - 2 waterbuffers

Legende





Bron: AGN, satellietfoto

Legende





Legende



- Oppervlakte van het Jan Yperman ziekenhuis is amper veranderd



- Oppervlakte van het Jan Yperman ziekenhuis is amper veranderd:
  - 2 toegangswegen met 1 noordelijke parkeerzone worden gebruikt
  - Duidelijk bomenrijen/grens tussen ziekenhuis en open landschap

Plangebied met toestand van 2009



Bron: AGIV, satellietfoto

Legende



Historische analyse (2009)



- Jan Yperman ziekenhuis werd uitgebreid:
  - Bijkomende rechthoekig (van 4-5 bouwlagen) en Y-vormig gebouwen (van 7 bouwlagen) in de zuidelijke richting







- Jan Yperman ziekenhuis werd uitgebreid:
  - Bijkomende rechthoekig (van 4-5 bouwlagen) en Y-vormig gebouwen (van 7 bouwlagen) in de zuidelijke richting
  - Uitgebreide noordoostelijke parkeerzones



- Jan Yperman ziekenhuis werd uitgebreid:
  - Bijkomende rechthoekig (van 4-5 bouwlagen) en Y-vormig gebouwen (van 7 bouwlagen) in de zuidelijke richting
  - Uitgebreide noordoostelijke parkeerzones
  - Bijkomende zuidwestelijke parkeerzone + 3<sup>de</sup> toegangsweg



- Jan Yperman ziekenhuis werd uitgebreid:
  - Bijkomende rechthoekig (van 4-5 bouwlagen) en Y-vormig gebouwen (van 7 bouwlagen) in de zuidelijke richting
  - Uitgebreide noordoostelijke parkeerzones
  - Bijkomende zuidwestelijke parkeerzone + 3<sup>de</sup> toegangsweg
  - Verplaatsing en vergroting van waterbuffering voor de toegang en parking van de spoedafdeling





- Jan Yperman ziekenhuis werd uitgebreid:
  - Bijkomende rechthoekig (van 4-5 bouwlagen) en Y-vormig gebouwen (van 7 bouwlagen) in de zuidelijke richting
  - Uitgebreide noordoostelijke parkeerzones
  - Bijkomende zuidwestelijke parkeerzone + 3<sup>de</sup> toegangsweg
  - Verplaatsing en vergroting van waterbuffering voor de toegang en parking van de spoedafdeling
  - Nieuwe helihaven (Ø 30 m)



## RUP Jan Yperman en omgeving: Ontwerpend onderzoek

- Landschappelijke analyse → grensstellende elementen
  - Historische analyse
  - Erfgoedwaarde
  - Natuurwaarde
  - Topografie
- **Evolutie Jan Yperman Ziekenhuis** → principes
  - Historische analyse
  - **Bestaande toestand**
- Synthesebeeld
- Uit-/inbreidingsmogelijkheden voor Jan Yperman Ziekenhuis



Legende





## Legende



▨ Bestaande bebouwing

▨ Bestaande bebouwing

▨ Bestaande bebouwing

▨ Bestaande bebouwing

▨ Bestaande bebouwing

▨ Bestaande bebouwing

## Bestaande toestand (2018)

- Jan Yperman ziekenhuis kende de laatste 10 jaar nog aanpassingen:
  - Kleinschalig uitbreiding van de bestaande bebouwing met bijkomende bouwlagen = inbreiding  
→ Totale vloeroppervlakte van ongeveer 60 550 m<sup>2</sup>



## Legende



▨ Bestaande bebouwing

▨ Bestaande bebouwing

▨ Bestaande bebouwing

▨ Bestaande bebouwing

▨ Bestaande bebouwing

▨ Bestaande bebouwing

## Bestaande toestand (2018)

- Jan Yperman ziekenhuis kende de laatste 10 jaar nog aanpassingen:
  - Kleinschalig uitbreiding van de bestaande bebouwing met bijkomende bouwlagen = inbreiding → Totale vloeroppervlakte van ongeveer 60 550 m<sup>2</sup>
  - Bijkomend zuidelijke parkeerzone naast bestaande helihaven en waterbuffering





Legende



Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing

## Bestaande toestand (2018)

- Jan Yperman ziekenhuis kende de laatste 10 jaar nog aanpassingen:
  - Kleinschalig uitbreiding van de bestaande bebouwing met bijkomende bouwlagen = inbreiding → Totale vloeroppervlakte van ongeveer 60 550 m<sup>2</sup>
  - Bijkomend zuidelijke parkeerzone naast bestaande helihaven en waterbuffering
  - Duidelijk bomenrijen/grens tussen ziekenhuis en open landschap

## RUP Jan Yperman en omgeving: Ontwerpend onderzoek

- Landschappelijke analyse → grensstellende elementen
  - Historische analyse
  - Erfgoedwaarde
  - Natuurwaarde
  - Topografie
- **Evolutie Jan Yperman Ziekenhuis → principes**
  - Historische analyse
  - Bestaande toestand
- Synthesebeeld
- Uit-/inbreidingsmogelijkheden voor Jan Yperman Ziekenhuis



## Synthesebeeld

- Kernbebouwing: inbreiding tot 7 bouwlagen tussen de bestaande hoogbouw is mogelijk (ongeveer 180 m breed op 230 m diep)



## Synthesebeeld

- Kernbebouwing: inbreiding tot 7 bouwlagen tussen de bestaande hoogbouw is mogelijk (ongeveer 180 m breed op 230 m diep)
- Randbebouwing: inbreiding tot 3 bouwlagen tussen de bestaande bebouwing (ongeveer 45-50 m breed)



## Synthesebeeld

- Kernbebouwing: inbreiding tot 7 bouwlagen tussen de bestaande hoogbouw is mogelijk (ongeveer 180 m breed op 230 m diep)
- Randbebouwing: inbreiding tot 3 bouwlagen tussen de bestaande bebouwing (ongeveer 45-50 m breed)
- Bestaande parkeerzones kunnen beperkt uitgebreid worden, vooral in de hoogte met max. 2 bouwlagen





## Synthesebeeld

- Kernbebouwing: inbreiding tot 7 bouwlagen tussen de bestaande hoogbouw is mogelijk (ongeveer 180 m breed op 230 m diep)
- Randbebouwing: inbreiding tot 3 bouwlagen tussen de bestaande bebouwing (ongeveer 45-50 m breed)
- Bestaande parkeerzones kunnen beperkt uitgebreid worden, vooral in de hoogte met max. 2 bouwlagen
- Overgang naar het landschap kan bebouwd worden (max. 55-60 m breed) enkel door verweving met het landschap, bestaande ontsluitingsweg kan niet verplaatst worden in het open landschap



## RUP Jan Yperman en omgeving: Ontwerpend onderzoek

- Landschappelijke analyse → grensstellende elementen
  - Historische analyse
  - Erfgoedwaarde
  - Natuurwaarde
  - Topografie
- Evolutie Jan Yperman Ziekenhuis → principes
  - Historische analyse
  - Bestaande toestand
- **Synthesebeeld**
- Uit-/inbreidingsmogelijkheden voor Jan Yperman Ziekenhuis



Legende



## Synthesebeeld

- Landschappelijke analyse  
→ grensstellende elementen
  - De omwalling van de voormalige hoeve en de naastliggende groenzone
  - De bestaande hoeve en bomenrijen
  - Beekvallei van de Bellewaerdebeek
  - Groenbuffer langsheen de Brugseweg (min. 75 m breed)
  - Bouwvrije zone langsheen de Pilkemseweg-Briekestraat (min. 30 m breed)
- Evolutie Jan Yperman Ziekenhuis  
→ principes
  - Kernbebouwing: inbreiding tot 7 BL (ongeveer 180 m breed op 230 m diep)
  - Randbebouwing: inbreiding tot 3 BL (ongeveer 45-50 m breed)
  - Bestaande parkeerzones kunnen beperkt uitgebreid worden, max. 2 BL
  - Verweving tussen het ziekenhuis en het landschap (max. 55-60 m breed)



## RUP Jan Yperman en omgeving: Ontwerpend onderzoek

- Landschappelijke analyse → grensstellende elementen
  - Historische analyse
  - Erfgoedwaarde
  - Natuurwaarde
  - Topografie
- Evolutie Jan Yperman Ziekenhuis → principes
  - Historische analyse
  - Bestaande toestand
- Synthesebeeld
- **Uit-/inbreidingsmogelijkheden voor Jan Yperman Ziekenhuis**



## Mogelijkheden

- Grensstellende elementen
  - De omwalling / bomenrijen
  - De bestaande hoeve
  - Beekvallei/frontzone
  - Groenbuffer (min. 75 m breed)
  - Bouwvrije zone (min. 30 m breed)
- Principes
  - Kernbebouwing: inbreiding tot 7 BL
  - Randbebouwing: inbreiding tot 3 BL
  - Bestaande parkeerzones max. 2 BL
  - Overgangszone max. 3 BL
- Bestaande vloeroppervlakte: ongeveer 60 550 m<sup>2</sup>

### Legende





## Mogelijkheden

- Grensstellende elementen
  - De omwalling / bomenrijen
  - De bestaande hoeve
  - Beekvallei/frontzone
  - Groenbuffer (min. 75 m breed)
  - Bouwvrije zone (min. 30 m breed)
- Principes
  - Kernbebouwing: inbreiding tot 7 BL
  - Randbebouwing: inbreiding tot 3 BL
  - Bestaande parkeerzones max. 2 BL
  - Overgangszone max. 3 BL
- Bestaande vloeroppervlakte: ongeveer 60 550 m<sup>2</sup>
- Uit-/inbreidingsmogelijkheden:
  - Bijkomende kernbebouwing: ±46 375 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte

## Legende





## Mogelijkheden

- Grensstellende elementen
  - De omwalling / bomenrijen
  - De bestaande hoeve
  - Beekvallei/frontzone
  - Groenbuffer (min. 75 m breed)
  - Bouwvrije zone (min. 30 m breed)
- Principes
  - Kernbebouwing: inbreiding tot 7 BL
  - Randbebouwing: inbreiding tot 3 BL
  - Bestaande parkeerzones max. 2 BL
  - Overgangszone max. 3 BL
- Bestaande vloeroppervlakte: ongeveer 60 550 m<sup>2</sup>
- Uit-/inbreidingsmogelijkheden:
  - Bijkomende kernbebouwing: ±46 375 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte
  - Bijkomende randbebouwing: ±4 725 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte

## Legende





## Mogelijkheden

- Grensstellende elementen
  - De omwalling / bomenrijen
  - De bestaande hoeve
  - Beekvallei/frontzone
  - Groenbuffer (min. 75 m breed)
  - Bouwvrije zone (min. 30 m breed)
- Principes
  - Kernbebouwing: inbreiding tot 7 BL
  - Randbebouwing: inbreiding tot 3 BL
  - Bestaande parkeerzones max. 2 BL
  - Overgangszone max. 3 BL
- Bestaande vloeroppervlakte: ongeveer 60 550 m<sup>2</sup>
- Uit-/inbreidingsmogelijkheden: ±63 250 m<sup>2</sup>
  - Bijkomende kernbebouwing: ±46 375 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte
  - Bijkomende randbebouwing: ±4 725 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte
  - Bijkomende overgangsbebouwing (max. 50% bebouwing in de zone): ±12 150 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte

## Legende





## Mogelijkheden

- Grensstellende elementen
  - De omwalling / bomenrijen
  - De bestaande hoeve
  - Beekvallei/frontzone
  - Groenbuffer (min. 75 m breed)
  - Bouwvrije zone (min. 30 m breed)
- Principes
  - Kernbebouwing: inbreiding tot 7 BL
  - Randbebouwing: inbreiding tot 3 BL
  - Bestaande parkeerzones max. 2 BL
  - Overgangszone max. 3 BL
- Bestaande vloeroppervlakte: ongeveer 60 550 m<sup>2</sup>
- Uit-/inbreidingsmogelijkheden: ±63 250 m<sup>2</sup>
  - Bijkomende kernbebouwing: ±46 375 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte
  - Bijkomende randbebouwing: ±4 725 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte
  - Bijkomende overgangsbebouwing (max. 50% bebouwing in de zone): ±12 150 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte
  - Nieuw gelijkvloerse parkeerzone: voor ±180 auto's

## Legende





Legende



1 Kernbebouwing

2 Randbebouwing

3 Bestaande parkeerzones

4 Overgangszone

5 Nieuw gelijkvloerse parkeerzone

6 Parkeergebouw + 2 bouwlagen

## Mogelijkheden

- Grensstellende elementen
  - De omwalling / bomenrijen
  - De bestaande hoeve
  - Beekvallei/frontzone
  - Groenbuffer (min. 75 m breed)
  - Bouwvrije zone (min. 30 m breed)
- Principes
  - Kernbebouwing: inbreiding tot 7 BL
  - Randbebouwing: inbreiding tot 3 BL
  - Bestaande parkeerzones max. 2 BL
  - Overgangszone max. 3 BL
- Bestaande vloeroppervlakte: ongeveer 60 550 m<sup>2</sup>
- Uit-/inbreidingsmogelijkheden: ±63 250 m<sup>2</sup>
  - Bijkomende kernbebouwing: ±46 375 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte
  - Bijkomende randbebouwing: ±4 725 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte
  - Bijkomende overgangsbebouwing (max. 50% bebouwing in de zone): ±12 150 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte
  - Nieuw gelijkvloerse parkeerzone: voor ±180 auto's
  - Parkeergebouw + 2 bouwlagen: voor ±200 auto's



RUP Jan Yperman en omgeving  
Ontwerpend onderzoek: site Pype

November 2019





## RUP Jan Yperman en omgeving: Ontwerpend onderzoek: inbreiding op site Pype

- Situering van site Pype
- Analyse nabije omgeving
- Analyse bestaande site Pype
- Inrichtingsprincipes
- Mogelijke bebouwing
- Voorstel van inrichtingsplan
- Fasering van het inbreidingsproject

## RUP Jan Yperman en omgeving: Ontwerpend onderzoek: inbreiding op site Pype

- Situering van site Pype
- Analyse nabije omgeving
- Analyse bestaande site Pype
- Inrichtingsprincipes
- Mogelijke bebouwing
- Voorstel van inrichtingsplan
- Fasering van het inbreidingsproject

# Situering van site Pype

Plangebied met bestaande toestand



Bron: satellietfoto

Legende

 contour RUP  contour Pype

# Situering van site Pype

Plangebied met bestaande toestand



Bron: orthofoto

Legende



## Situering

De site Pype is gelegen:

- Langs noordelijke rand van de stadskern van Leper
- Ten noordwesten van de N313 (Brugseweg), die de noord-oostelijke ontsluitingsweg is van de stadskern van Leper. Ten zuiden van Leper loopt de N313 verder richting Heuvelland
- Ten oosten van het bedrijventerrein langsheen het leperleekanaal
- Ten zuiden van het ziekenhuis Jan Yperman

## RUP Jan Yperman en omgeving: Ontwerpend onderzoek: inbreiding op site Pype

- Situering van site Pype
- **Analyse nabije omgeving**
- Analyse bestaande site Pype
- Inrichtingsprincipes
- Mogelijke bebouwing
- Voorstel van inrichtingsplan
- Fasering van het inbreidingsproject

# Omgeving van de site Pype

Plangebied met bestaande toestand



Bron: orthofoto

Legende

-  contour RUP
-  contour Pype



Bron: GRD

Legende



contour FLIP



contour Pype

- De N313 (Brugseweg):
  - Hoofdas voor het gemotoriseerd verkeer vanuit de stadskern van Leper
  - Gekenmerkt door hoofdzakelijk aaneengesloten bebouwing



Bron: GRD

Legende



contour FLIP



contour Pype

- De N313 (Brugseweg):
  - Hoofdas voor het gemotoriseerd verkeer vanuit de stadskern van Leper
  - Gekenmerkt door hoofdzakelijk aaneengesloten bebouwing
- De omliggende erftoegangswegen zijn hoofdzakelijk gekenmerkt door alleenstaande bebouwing





Brons GRD

Legende



contour FLIJ



contour Pype

- De N313 (Brugseweg):
  - Hoofdas voor het gemotoriseerd verkeer vanuit de stadskern van Leper
  - Gekenmerkt door hoofdzakelijk aaneengesloten bebouwing
- De omliggende erftoegangswegen zijn hoofdzakelijk gekenmerkt door alleenstaande bebouwing
- Fietspad langs de Bellewaerdebeek is een belangrijke trage verbinding



contour FLIJ








contour Pype

- De N313 (Brugseweg):
  - Hoofdas voor het gemotoriseerd verkeer vanuit de stadskern van Leper
  - Gekenmerkt door hoofdzakelijk aaneengesloten bebouwing
- De omliggende erftoegangswegen zijn hoofdzakelijk gekenmerkt door alleenstaande bebouwing
- Het trage netwerk rond de site is vooral gekenmerkt door een fietspad langs de Bellewaerdebeek
- De noordelijke vallei van de Bellewaerdebeek vormt een groene zone met plaats voor waterbuffering



Bev. CRD

Legende

-  contour RUP
-  contour Pype
-  bio. zeer waardevol
-  complex bio. minder waardevol en zeer waardevol
-  complex bio. minder waardevol en waardevol

Langs de site bevinden zich verschillende biologische waardevolle groenzones:

- De Bellewaerdebeek met het natuurlijk overstromingsgebied is een biologisch zeer waardevolle zone
- Het Bellewaardepad en bomenrij zijn een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- De 'boezem' ten zuiden van de Bellewaerdebeek is een complex van biologisch minder waardevol en zeer waardevolle elementen

→ Er dient rekening gehouden worden met de aanpalende waardevolle groenzones

## RUP Jan Yperman en omgeving: Ontwerpend onderzoek: inbreiding op site Pype

- Situering van site Pype
- Analyse nabije omgeving
- **Analyse bestaande site Pype**
- Inrichtingsprincipes
- Mogelijke bebouwing
- Voorstel van inrichtingsplan
- Fasering van het inbreidingsproject



Bron: GRD

Legende



contour RIJF



contour Pype

De bestaande site bestaat uit 2 delen:

- Gebouwen van voormalig bedrijvigheid van Pype:
  - Verschillende loodsen
  - 2 bestaande ontsluitingen naar de N313 (Brugseweg)
- Onbebouwde zone:
  - Grasland
  - Groenbuffer tussen bedrijventerrein, verkaveling Potakker & Bellewaerdebeek



De bestaande site bestaat uit verschillende terreinhoogtes:

- De bestaande site Pype bevindt zich ongeveer 3 m hoger dan de naastliggende verkaveling langs de Potakker.
- Daartussen werd een berm aangelegd, die het water afleidt naar een nieuwe gracht op de grens tussen de verkaveling Potakker en de gebouwen en verharding van de bedrijvigheid.

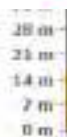
Legende

 contour RIJF

 contour Pype

Potakker nr. 17

Bedrijventerrein Pype





De bestaande site bestaat uit verschillende terreinhoogtes:

- De bestaande site Pype bevindt zich ongeveer 3 m hoger dan de naastliggende verkaveling langs de Potakker.
- Daartussen werd een berm aangelegd, die het water afleidt naar een nieuwe gracht op de grens tussen de verkaveling Potakker en de gebouwen en verharding van de bedrijvigheid.
- Binnen het grasland zijn er eveneens variërende terreinhoogtes: tussen de Brugseweg en Potakker is er hoogteverschil van ongeveer 4,50 m

Legende  
contour RIJF  
contour Pype






28 m  
21 m  
14 m  
7 m  
0 m  
Potakker nr. 23

Brugseweg nr. 141



Bron: GRD

### Legende

-  contour RUP
-  contour Pype
-  bio. zeer waardevol
-  complex bio. minder waardevol en zeer waardevol
-  complex bio. minder waardevol en waardevol

## Analyse bestaande site Pype

- Op de site bevinden zich verschillende groenelementen:
  - Grasland
  - Groenbuffer tussen bedrijventerrein, verkaveling Potakker & Bellewaerdebeek
- Er bevinden zich geen biologisch waardevolle zones op de site, de bestaande groenelementen dienen echter zoveel mogelijk behouden worden



## RUP Jan Yperman en omgeving: Ontwerpend onderzoek: inbreiding op site Pype

- Situering van site Pype
- Analyse nabije omgeving
- Analyse bestaande site Pype
- **Inrichtingsprincipes**
- Mogelijke bebouwing
- Voorstel van inrichtingsplan
- Fasering van het inbreidingsproject

Plangebied met bestaande toestand



Legende



contour RIJF



contour Pype

## Inrichtingsprincipes

Groen landschap als drager voor het wonen

- Noordelijk groen landschap doortrekken op de site Pype



Bestaande landschap ten noorden van de Bellewaerdebeek (juli 2018)

Plangebied met bestaande toestand



Legende



contour RIJF



contour Pype

## Inrichtingsprincipes

Groen landschap als drager voor het wonen

- Noordelijk groen landschap doortrekken op de site Pype met in het midden de Bellewaerdebeek opwaarderen



Bestaande landschap ten noorden van de Bellewaerdebeek (juli 2018)

Plangebied met bestaande toestand



Legende



contour FLIJ



contour Pype

## Inrichtingsprincipes

Groen landschap als drager voor het wonen

- Noordelijk groen landschap doortrekken op de site Pype met in het midden de Bellewaerdebeek opwaarderen
- Waterbuffering (met lager maaiveld) op eigen terrein voorzien in combinatie met speelzones

Plangebied met bestaande toestand



Legende



contour RUP



contour Pype

## Inrichtingsprincipes

### 1 gebundelde ontsluiting

- Bestaande ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer langs de N313 (Brugseweg) behouden
- Geen ontsluiting langs andere wegen voorzien



Bestaande toegang van de site (juli 2018)



Legende



contour RUP



contour Pype

## Inrichtingsprincipes

Sterke doorwaadbaarheid voor trage wegen

- Bestaande ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer langs de N313 (Brugseweg) behouden
- Bestaande trage netwerk uitbreiden met doorgangen door de site



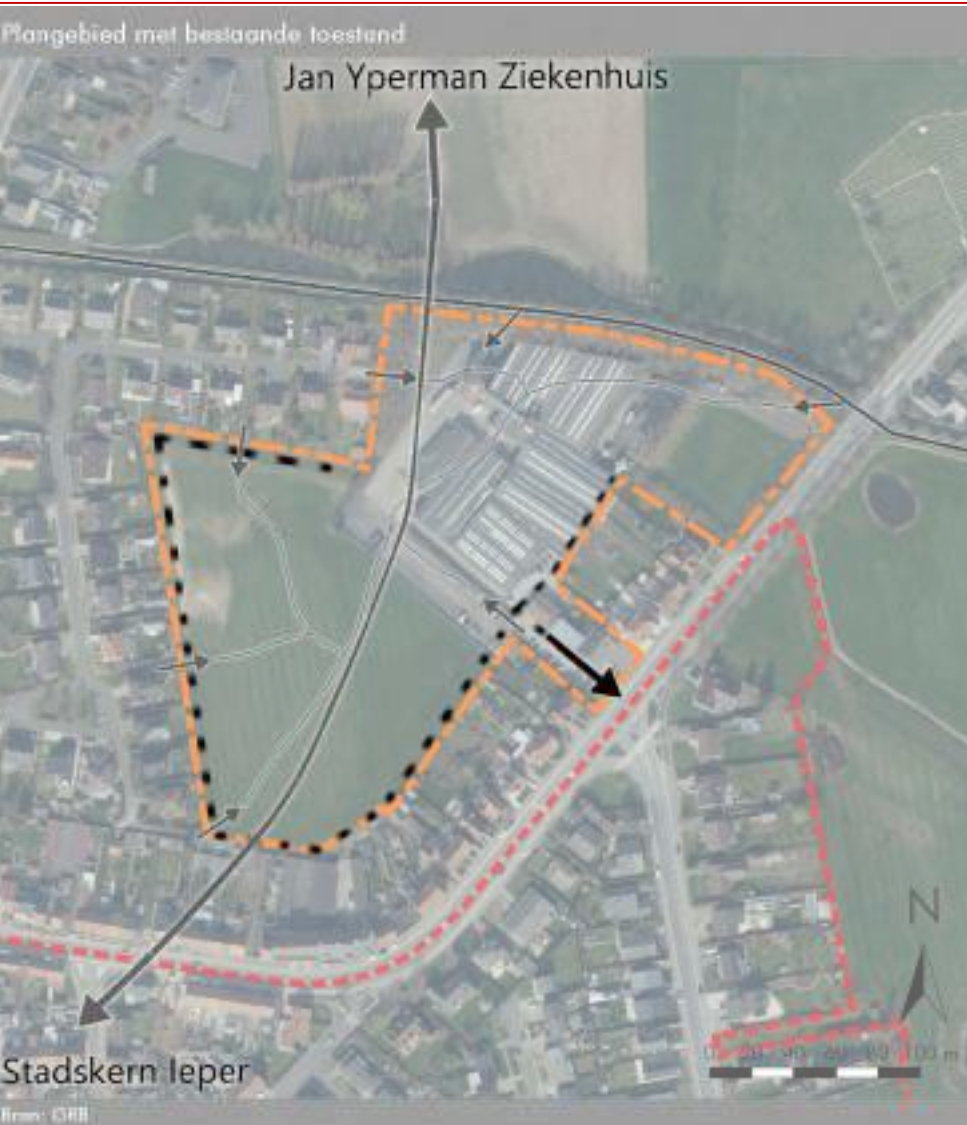
## Legende

 contour RUP  contour Pype

## Inrichtingsprincipes

Sterke doorwaadbaarheid voor trage wegen

- Bestaande ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer langs de N313 (Brugseweg) behouden
- Bestaande trage netwerk uitbreiden met doorgangen door de site
- Hoofdas voor trage netwerk tussen stadskern en Jan Yperman Ziekenhuis



## Inrichtingsprincipes

### Ontsluitingslus vrijwaart groene woningen

- Bestaande ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer langs de N313 (Brugseweg) behouden
- Bestaande trage netwerk uitbreiden met doorgangen door de site
- Hoofdas voor trage netwerk tussen stadskern en Jan Yperman Ziekenhuis
- Ontsluitingsweg voorzien met zo weinig mogelijk hinder (en zorgt voor een ontsluiting van de bestaande garages)



## RUP Jan Yperman en omgeving: Ontwerpend onderzoek: inbreiding op site Pype

- Situering van site Pype
- Analyse nabije omgeving
- Analyse bestaande site Pype
- Inrichtingsprincipes
- **Mogelijke bebouwing**
- Voorstel van inrichtingsplan
- Fasering van het inbreidingsproject

Plangebied met bestaande toestend



Legende



contour RUP



contour Pype

Mogelijke bebouwing: eengezinswoningen

## Wonen in het groen

- Woonvelden geïntegreerd in het landschap en met zicht op het groen landschap dankzij een gemeenschappelijke middenruimte
- 10-15tal grondgebonden woningen per woonveld ingeplant op 2 lijnen en gebouwd met max. 2 bouwlagen
- Stapelwoningen op het einde van de woonvelden met max. 3 bouwlagen
- Parkeren langs de ontsluitingsweg



Legende



contour RUP



contour Pype

### Centraliteit in woonwijk

- In het midden van de site kunnen meergezinswoningen gebouwd worden als blikvangers met max. 4 bouwlagen
- Meergezinswoningen worden geïntegreerd met het landschap en gebouwd met een beperkte footprint
- Diensten/kantoren/handel mag in de plint van de meergezinswoningen
- Zichtassen richting de Bellewaerdebeek worden behouden
- Meergezinswoningen worden gekoppeld met plein(en)
- Centraal (semi-) verhard plein kan gebruikt worden door gelijkvloerse handels-/ horecazaken
- Parkeren voor bewoners dient ondergronds voorzien worden
- Parkeren voor bezoekers kan bovengronds

Plangebied met bestaande toestend



Legende



contour RUP



contour Pype

Mogelijke bebouwing: meergezinswoningen

## Openheid langs de Bellewaerdebeek

- Langs de Bellewaerdebeek kunnen meergezinswoningen gebouwd worden als blikvangers met max. 4 bouwlagen
- Meergezinswoningen worden geïntegreerd met het landschap en gebouwd met een beperkte footprint
- Zichtassen richting de Bellewaerdebeek worden behouden en niet onderbroken
- Parkeren voor bewoners dient ondergronds voorzien worden
- Parkeren voor bezoekers kan bovengronds

## RUP Jan Yperman en omgeving: Ontwerpend onderzoek: inbreiding op site Pype

- Situering van site Pype
- Analyse nabije omgeving
- Analyse bestaande site Pype
- Inrichtingsprincipes
- Mogelijke bebouwing
- **Voorstel van inrichtingsplan**
- Fasering van het inbreidingsproject



## Voorstel van inrichtingsplan

Groen landschap als drager voor het wonen

- Bellewaerdebeek opwaarderen



Aanleg van pad langs beek  
(Chartes in Frankrijk, Paysages)

- Waterbuffering met speelzones



Wadi-speelzone (Dalflen in Nederland)



## Voorstel van inrichtingsplan

Sterk doorvaardbaarheid voor trage wegen

- Trage netwerk uitbreiden



Uitbreiding trage netwerk door nieuwe woonsite (Kapellen, Revive)



Waterdoorlatende verhardingen binnen een woonveld (Ecowijk Gantoise, Gent)



## Voorstel van inrichtingsplan

### Verharding

- Waterdoorlatend verharding optimaliseren



Gemeenschappelijke buitenruimte (Antwerpen, Collectief Noord)



Waterdoorlatende verharding voor wandel- en fietspaden (Funenpark in Amsterdam, Landlab)





## Voorstel van inrichtingsplan

### Ontsluitingslus vrijwaart groene woningen

- Veilig ontsluiting



Ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer van een woonwijk (Kuringen in Hasselt, A20 Architecten)



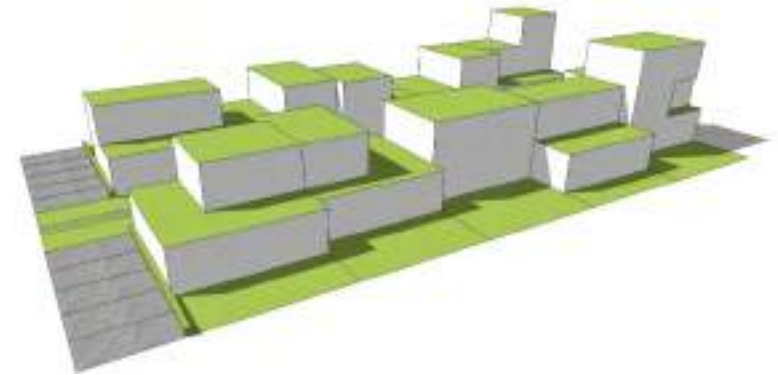
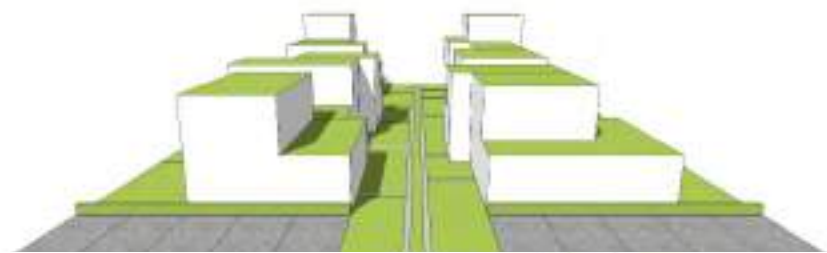
## Voorstel van inrichtingsplan

### Bebouwing (alternatief 1)

- Woonvelden in het groen



Groepering van enkele woningen met zicht op landschap (Kuringen in Hasselt, A2O Architecten)



Mogelijke uitwerking van een woonveld in 3D



## Voorstel van inrichtingsplan

### Bebouwing (alternatief 1)

- Woonvelden afwerken met één stapelwoning



Duplexwoningen (Wijnegem, META Architecten)



Stapelwoningen (Sint-Truiden, WAW-Architects)



## Voorstel van inrichtingsplan

### Bebouwing (alternatief 1)

- Centraliteit in woonwijk



Woongelegenheden met centrale groene/verharde zone (Antwerpen, Schellen Architecten)



Semi verhard binnenplein (Cohousing Bijgaardehof SoGent)



## Voorstel van inrichtingsplan

### Bebouwing (alternatief 1)

- Openheid langs de Bellewaerdebeek



Woongelegenheden in een groen landschap (Bordeaux in Frankrijk, PPA-Architecten)



Woongelegenheden in een groen landschap (Sint Denijs Westrem, Bontinck)



## Voorstel van inrichtingsplan

### Bebouwing (alternatief 1):

- 59 grondgebonden woningen (2 BL)
  - 28 WE in 14 stapelwoningen (3 BL)
  - 106 WE in 8 meergezinswoningen (3-4 BL)
  - 108 bovengrondse parkeerplaatsen
- 193 wooneenheden op ± 4,69 ha  
 → ± 41 WE/ha

### Verhardingen in een gemeenschappelijke groenzone van ± 22.000 m<sup>2</sup>:

- Fietspad tussen stadskern en ziekenhuis
- 2 verharde pleinen
- Verschillende semi-verharde pleinen



## Voorstel van inrichtingsplan

### Bebouwing (alternatief 2)

- Woonvelden in het groen:
  - Ook centraal in de woonwijk grondgebonden woningen voorzien
  - Elk grondgebonden woning beschikt over een achterliggend parkeerplaats op eigen terrein:
    - Toegankelijk via een garageweg
    - Private parkeerplaats kan eventueel overdekt worden



Ander voorbeeld van parkeerplaatsen bij elk grondgebonden woning, dan grenst de voorgevel aan een gemeenschappelijk park (Amersfoort in Nederland, Verdi)



## Voorstel van inrichtingsplan

### Bebouwing (alternatief 2):

- 71 grondgebonden woningen (2 BL)
  - 28 WE in 14 stapelwoningen (3 BL)
  - 56 WE in 4 meergezinswoningen (3-4 BL)
  - 161 bovengrondse parkeerplaatsen
- 155 wooneenheden op ± 4,69 ha  
 → ± 33 WE/ha

### Verhardingen in een gemeenschappelijke groenzone van ± 22.000 m<sup>2</sup>:

- Fietspad tussen stadskern en ziekenhuis
- 2 verharde pleinen
- Verschillende semi-verharde pleinen



## RUP Jan Yperman en omgeving: Ontwerpend onderzoek: inbreiding op site Pype

- Situering van site Pype
- Analyse nabije omgeving
- Analyse bestaande site Pype
- Inrichtingsprincipes
- Mogelijke bebouwing
- Voorstel van inrichtingsplan
- Fasering van het inbreidingsproject

### Bestaande toestand:

- Kmo-zone Pype met 2 toegangen langs de N313 (Brugseweg)





## Voorstel van inrichtingsplan

### Bestaande toestand (alternatief 1):

- Kmo-zone Pype met 1 toegang langs de N313 (Brugseweg)

### Eerste fase: → 95 wooneenheden

- 45 grondgebonden woningen (2 BL)
- 22 WE in 11 stapelwoningen (3 BL)
- 28 WE in 2 meergezinswoningen (3-4 BL)
- 75 bovengrondse parkeerplaatsen
- ± 10.000 m<sup>2</sup> groenzone
- Gedeeltelijk afbraak van bestaande verharding



## Voorstel van inrichtingsplan

### Nieuwe toestand (alternatief 1)

Eerste fase: → 95 wooneenheden

- 45 grondgebonden woningen (2 BL)
- 22 WE in 11 stapelwoningen (3 BL)
- 28 WE in 2 meergezinswoningen (3-4 BL)
- 75 bovengrondse parkeerplaatsen
- ± 10.000 m<sup>2</sup> groenzone

Tweede fase: → 98 wooneenheden

- 14 grondgebonden woningen (2 BL)
- 6 WE in 3 stapelwoningen (3 BL)
- 78 WE in 6 meergezinswoningen (3-4 BL)
- 33 bovengrondse parkeerplaatsen
- ± 12.000 m<sup>2</sup> groenzone

→ 193 WE op ± 4,69 ha → ± 41 WE/ha

### Bestaande toestand (alternatief 2):

- Kmo-zone Pype met 1 toegang langs de N313 (Brugseweg)

### Eerste fase: → 66 wooneenheden

- 46 grondgebonden woningen (2 BL)
- 20 WE in 10 stapelwoningen (3 BL)
- 107 bovengrondse parkeerplaatsen
- ± 10.000 m<sup>2</sup> groenzone
- Gedeeltelijk afbraak van bestaande verharding





Voorstel van inrichtingsplan

Nieuwe toestand (alternatief 2)

Eerste fase: → 66 wooneenheden

- 46 grondgebonden woningen (2 BL)
- 20 WE in 10 stapelwoningen (3 BL)
- 107 bovengrondse parkeerplaatsen
- ± 10.000 m<sup>2</sup> groenzone

Tweede fase: → 89 wooneenheden

- 25 grondgebonden woningen (2 BL)
- 8 WE in 4 stapelwoningen (3 BL)
- 56 WE in 4 meergezinswoningen (3-4 BL)
- 54 bovengrondse parkeerplaatsen
- ± 12.000 m<sup>2</sup> groenzone

→ 155 WE op ± 4,69 ha → ± 33 WE/ha



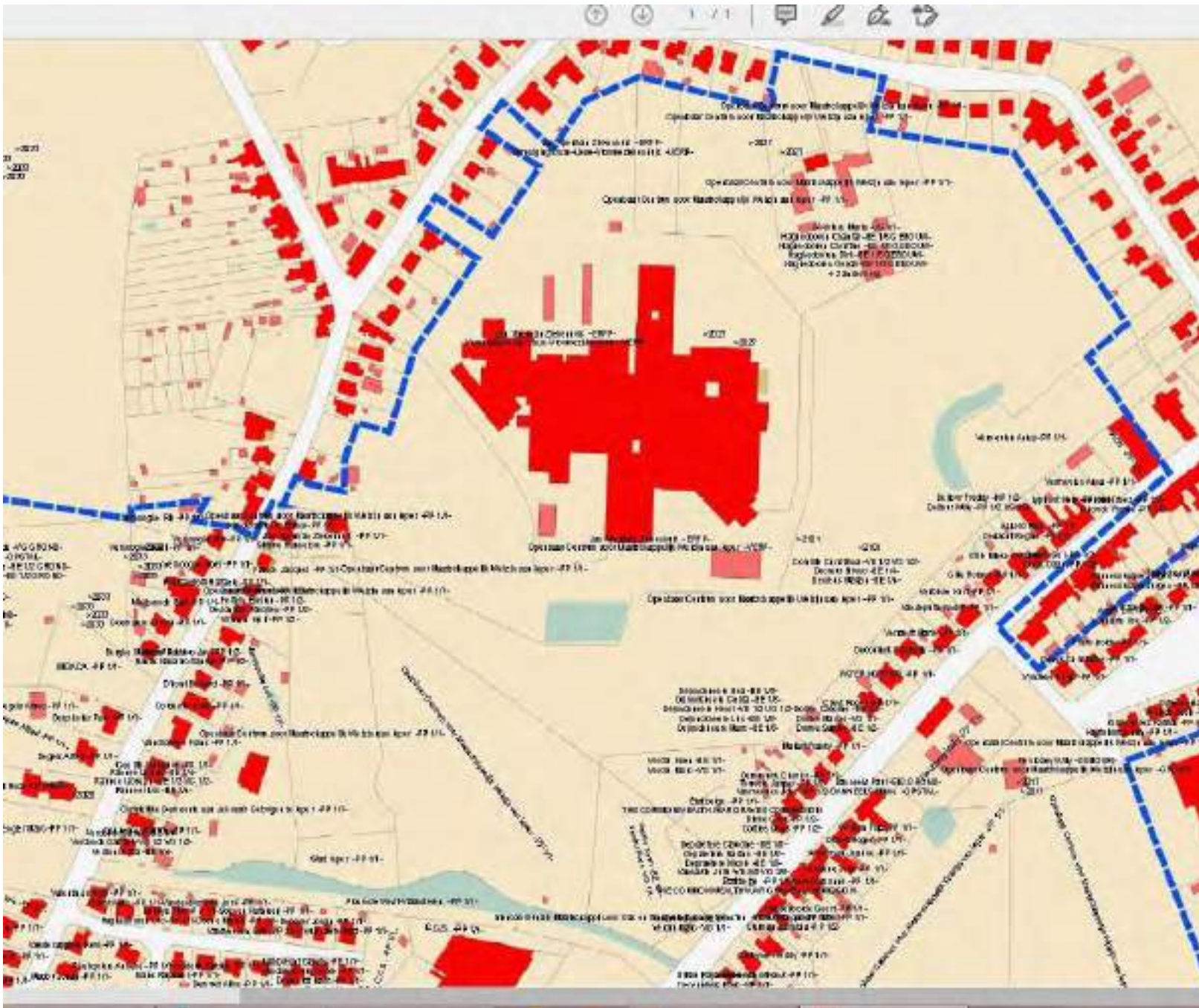
# Inrichting parkgebied Jan Yperman, Sint-Jan

**Basisstructuur, zonering,  
aanzet inrichting**

presentatie stadsbestuur 16/11/2020)

Lieven Stubbe, Hans Vermeersch  
(Dienst Landschap)

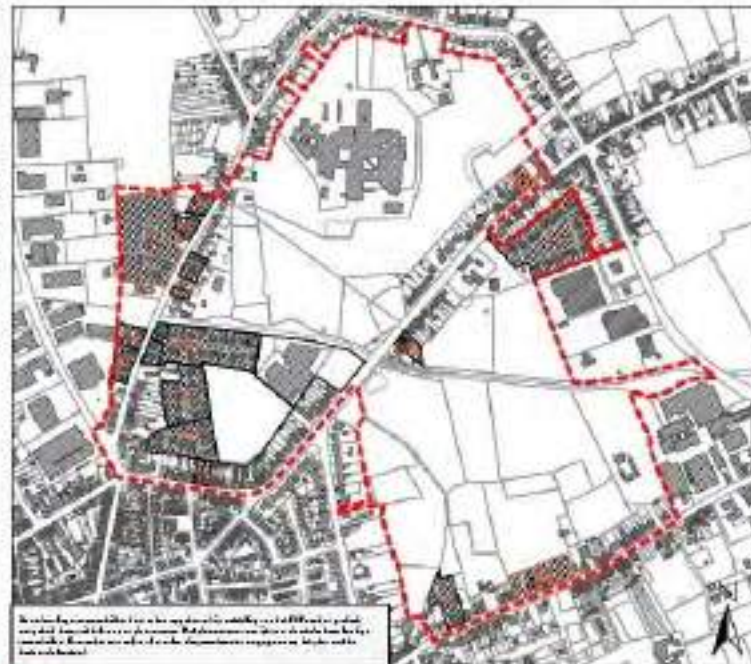
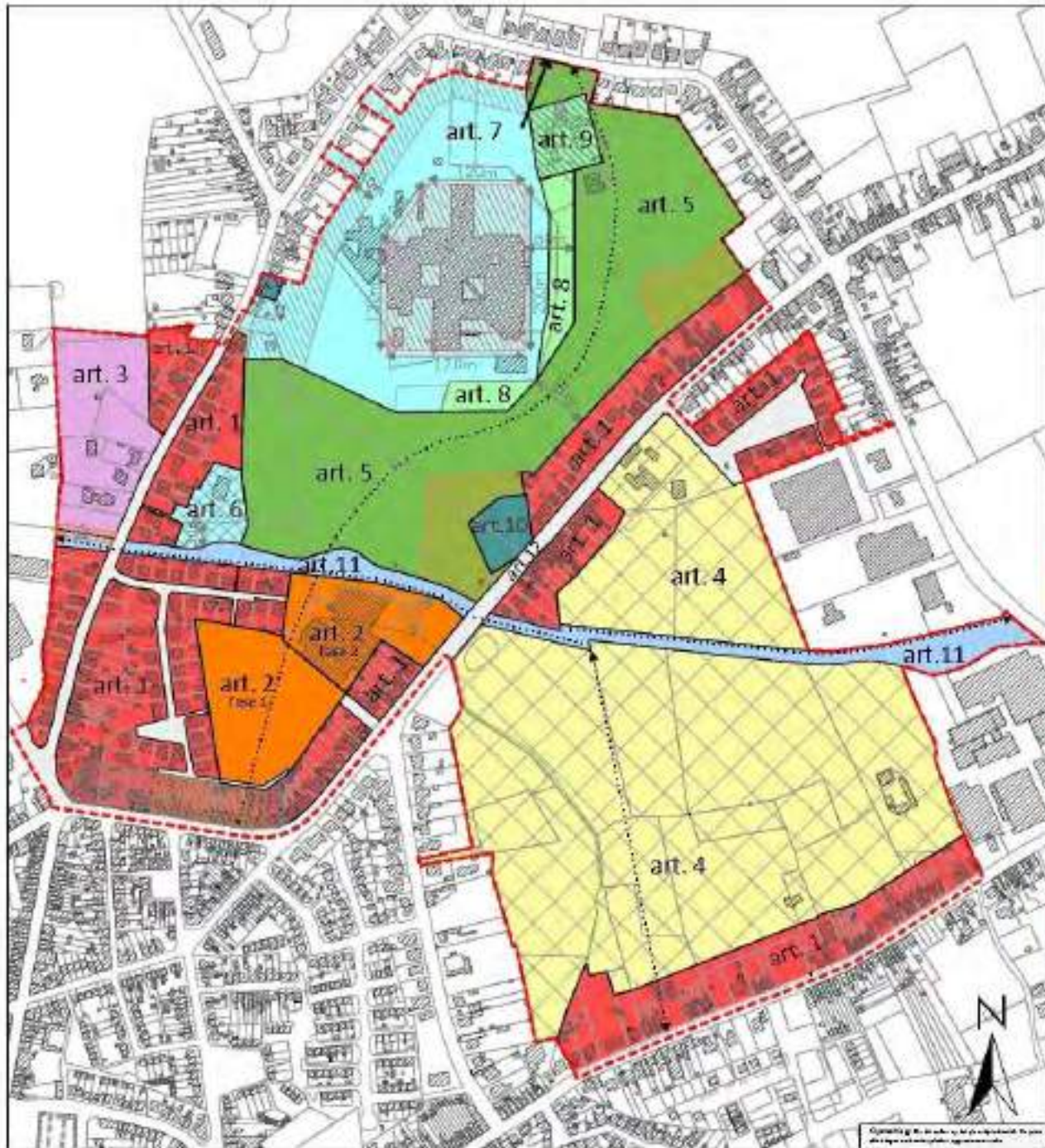
Ria Cardoen (Groendienst)



OCMW Ieper is eigenaar van alle percelen rondom JYZ, Uitgezonderd:

- onder rechts (zuidoost): Britse begraafplaats (CWGC)
- paardenweide (Verdrug)
- Eigendom Provoost (tussen walgracht en kerk) is intussen verworven





- Gemeente  
 art. 1. Openbaar gebied  
 art. 2. Openbaar gebied  
 art. 3. Openbaar gebied  
 art. 4. Openbaar gebied  
 art. 5. Openbaar gebied  
 art. 6. Openbaar gebied  
 art. 7. Openbaar gebied  
 art. 8. Openbaar gebied  
 art. 9. Openbaar gebied  
 art. 10. Openbaar gebied  
 art. 11. Openbaar gebied  
 art. 12. Openbaar gebied  
 art. 13. Openbaar gebied  
 art. 14. Openbaar gebied  
 art. 15. Openbaar gebied  
 art. 16. Openbaar gebied  
 art. 17. Openbaar gebied  
 art. 18. Openbaar gebied  
 art. 19. Openbaar gebied  
 art. 20. Openbaar gebied  
 art. 21. Openbaar gebied  
 art. 22. Openbaar gebied  
 art. 23. Openbaar gebied  
 art. 24. Openbaar gebied  
 art. 25. Openbaar gebied  
 art. 26. Openbaar gebied  
 art. 27. Openbaar gebied  
 art. 28. Openbaar gebied  
 art. 29. Openbaar gebied  
 art. 30. Openbaar gebied  
 art. 31. Openbaar gebied  
 art. 32. Openbaar gebied  
 art. 33. Openbaar gebied  
 art. 34. Openbaar gebied  
 art. 35. Openbaar gebied  
 art. 36. Openbaar gebied  
 art. 37. Openbaar gebied  
 art. 38. Openbaar gebied  
 art. 39. Openbaar gebied  
 art. 40. Openbaar gebied  
 art. 41. Openbaar gebied  
 art. 42. Openbaar gebied  
 art. 43. Openbaar gebied  
 art. 44. Openbaar gebied  
 art. 45. Openbaar gebied  
 art. 46. Openbaar gebied  
 art. 47. Openbaar gebied  
 art. 48. Openbaar gebied  
 art. 49. Openbaar gebied  
 art. 50. Openbaar gebied  
 art. 51. Openbaar gebied  
 art. 52. Openbaar gebied  
 art. 53. Openbaar gebied  
 art. 54. Openbaar gebied  
 art. 55. Openbaar gebied  
 art. 56. Openbaar gebied  
 art. 57. Openbaar gebied  
 art. 58. Openbaar gebied  
 art. 59. Openbaar gebied  
 art. 60. Openbaar gebied  
 art. 61. Openbaar gebied  
 art. 62. Openbaar gebied  
 art. 63. Openbaar gebied  
 art. 64. Openbaar gebied  
 art. 65. Openbaar gebied  
 art. 66. Openbaar gebied  
 art. 67. Openbaar gebied  
 art. 68. Openbaar gebied  
 art. 69. Openbaar gebied  
 art. 70. Openbaar gebied  
 art. 71. Openbaar gebied  
 art. 72. Openbaar gebied  
 art. 73. Openbaar gebied  
 art. 74. Openbaar gebied  
 art. 75. Openbaar gebied  
 art. 76. Openbaar gebied  
 art. 77. Openbaar gebied  
 art. 78. Openbaar gebied  
 art. 79. Openbaar gebied  
 art. 80. Openbaar gebied  
 art. 81. Openbaar gebied  
 art. 82. Openbaar gebied  
 art. 83. Openbaar gebied  
 art. 84. Openbaar gebied  
 art. 85. Openbaar gebied  
 art. 86. Openbaar gebied  
 art. 87. Openbaar gebied  
 art. 88. Openbaar gebied  
 art. 89. Openbaar gebied  
 art. 90. Openbaar gebied  
 art. 91. Openbaar gebied  
 art. 92. Openbaar gebied  
 art. 93. Openbaar gebied  
 art. 94. Openbaar gebied  
 art. 95. Openbaar gebied  
 art. 96. Openbaar gebied  
 art. 97. Openbaar gebied  
 art. 98. Openbaar gebied  
 art. 99. Openbaar gebied  
 art. 100. Openbaar gebied

GEMEENTE RAUWERD  
 JAN YPERMAN EN OMGEVING  
 STRAATPLAN  
 2020

adoptan.

## RUP Jan Yperman en Omgeving

voorontwerp  
 goedgekeurd  
 door CBS  
 (oktober 2020)



Omstreeks 1230 ontstaat hier de **Leprozerie Hooge Siecken**, één van de belangrijkste in Vlaanderen.

Het domein is de voorloper van de parochie Sint-Jan. Het bestaat uit een toegangspoort, grachten, leprozenhuisjes, kapel, kerkhof, brouwerij, bakkerij,

Archeologisch onderzoek in 2019/2020 ... Bijkomend geofysisch onderzoek ingepland november/december 2020

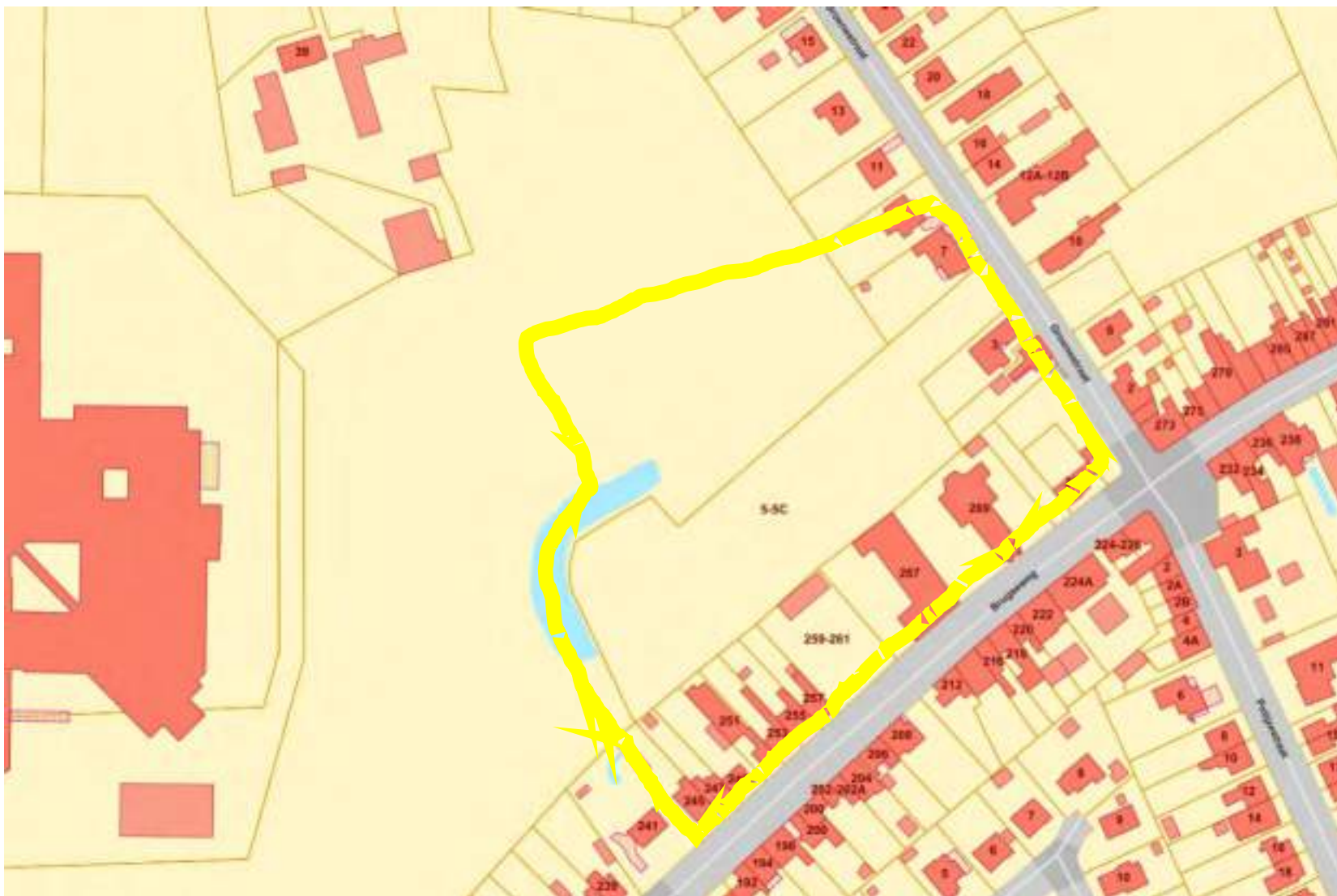


De site van de leprozerie veranderde in een **hoevedomein** (17<sup>de</sup> eeuw). De grachtenstructuur op de kaart toont de ooit enorme omvang van het leprozeriedomein.

De gronden rondom het hoofddomein behoorden vermoedelijk ook tot de leprozerie.

Dit vertaalt zich in de latere eigendomstoestand, waarbij minstens drie vierde van het gebied tussen Pilkemseweg, Brugseweg en Groenestraat rond 1840 in handen komt van de **Burgerlijke Godshuizen** (voorloper OCMW)

## Afbakening leprozeriedomein



Afbakening leprozeriedomein op basis van de cartografische bronnen.

De nog aanwezige gracht is een restant van de walgracht rondom het domein.

Archeologische sporen zijn uitstekend bewaard, zo'n 20cm onder het maaiveld.

Geofysisch onderzoek voor verdere duiding leprozerie/historische hoeve is voorzien najaar 2020



## Digitaal hoogtemodel

niveau Bellewaerdebeek: 15m

blauw: 15.4m

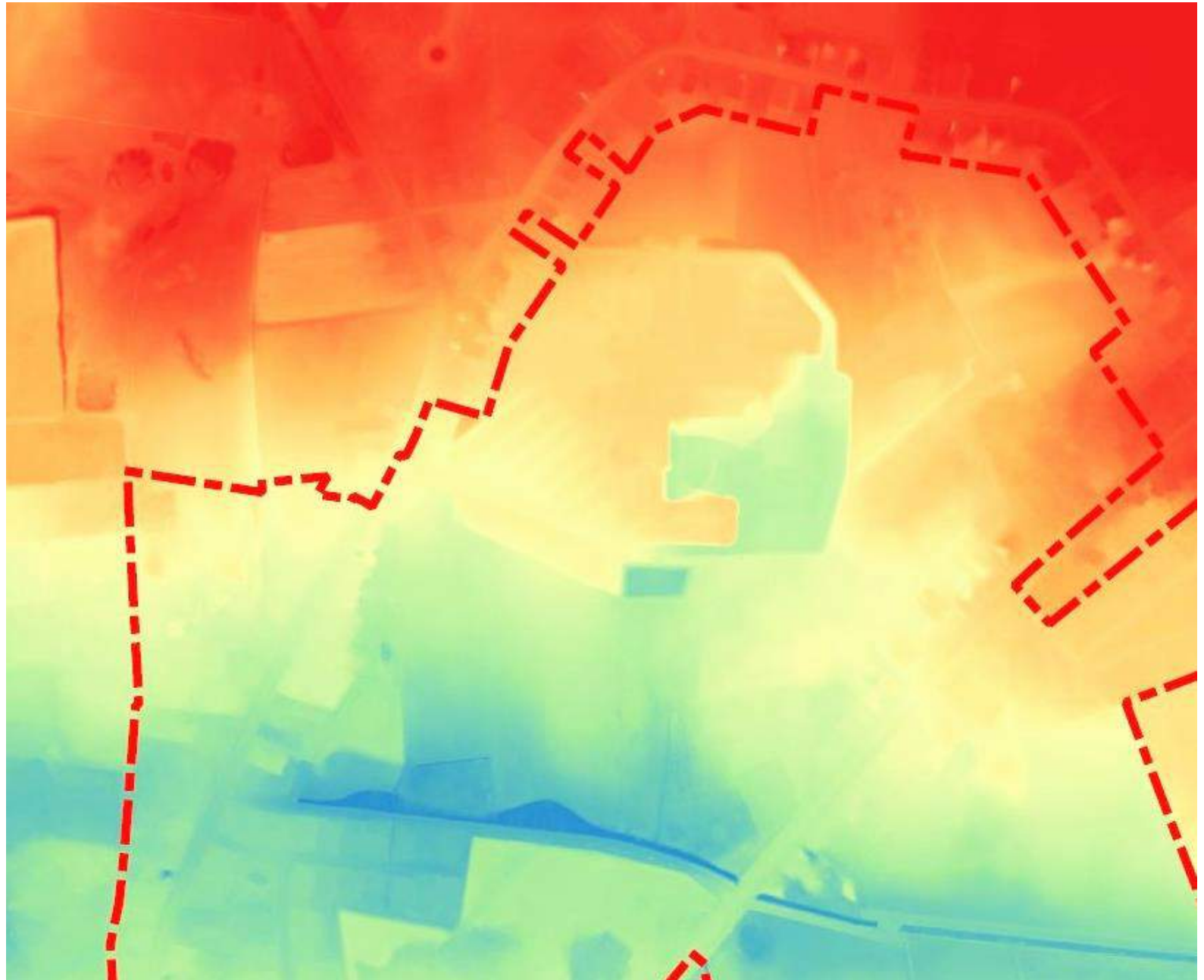
groen: 18.5m

geel: 21.7m

oranje: 24.8m

rood: 28m of meer

hoogteverloop van N naar Z:  
13 meter



## Situatie Ferraris 1771

Landbouwgebied met houtkanten, waarin zich boerderijen vestigen (rood).

In het noorden aan de huidige kerk: ringgracht die een boerderij omzoomd

In dit perceel en ook in het noordelijke veld is een boomgaard aangeplant.

Centraal: drassig grasland dat niet in cultivatie is (licht groen). Dit gebied sluit aan op de Bellewaerdebeek die nog zijn meanderende loop heeft



## Schetsontwerp Omgeving

Parkzone : “Ypermanvallei”  
met waterberging en ‘natte’  
natuurontwikkeling

1 : voedselbos

2: boomgaard(ring)

Ruigtezone langs de beek



# Ontwerpschets Jan Ypermanpark Sint-Jan

## basiselementen en deelzones parkgebied (15,5 ha)

### Basisstructuur

- - hoofdpaden (halfverhard, type porfier, ook fietspad) vanaf brug Bellewaerdebeek tot Groenestraat met aftakkingen naar ziekenhuis en St Jan. Gebruik door dienstwagens en rollend materiaal onderhoud en beheer
  - secundaire paden: halfverhard en/of graspaden, deels fietspaden, deels enkel wandelpaden
- twee hoofdvista's:
  - grote open zichtas vanuit hoge oostkant richting zuidwest op torens leper
  - zichtas vanuit hoge noordkant richting zuid (ook aanvliegzone helikopter)
- waterstructuren met 3 stelsels/deelzones:
  - Bellewaerdebeek met verbrede en zachthellende oever- en moeraszones (grondverzet te verwerken op hoger gelegen stroken met aanplantingen bosjes/houtkanten, evt. speelheuvel op speelzone)
  - cascadevijvers gevoed vanuit blusvijver en opvang hemelwater (nu: continue overloop naar Bellewaerdebeek!)
  - Herstel of opwaardering historische walgrachten (verbreden, zachtere oeverhelling, herstel gedempte grachten), verbreden open verbindingsgrachten, gevoed door kwelwater (continue voeding!)



## Invulling functionele deelgebieden

- erfgoedsites:
  - renovatie **hoevecomplex** (voorbeeld gave wederopbouwhoeve) met inrichting zorgfunctie in relatie tot ziekenhuis, herstel oorspronkelijk binnenerf, behoud waardevolle bomen, aanplanting bijkomende solitaire bomen, ...
  - **Begraafplaats CWGC** (te onderzoeken: aanleg verbindingspad met parkgebied?)
  - **archeologische site Oude Leprozerij** en historische hoeve: na geofysisch onderzoek naar bijkomende structuren wordt een suggestieve inrichting met haagjes, paadjes en sobere infodragers uitgewerkt
- inrichting **curatieve wandel- en verblijfstuin**, met perkjes voor geneeskundige kruiden, struiken of bomen (ook historisch), voorzien van zitmeubilair, schuilplekjes en goed verbonden voor gebruik door patiënt en bezoeker (rolwagenvriendelijk) vanuit hospitaal
- **Bloemrijke hooilanden** (variatie volgens bodemtype, op vochtige/drogere gronden) gesitueerd nabij de wandelpaden en vista's
- **Bosjes en houtkanten** met bloesemende en besdragende soorten (ecologisch belang), hakhoutbeheer. Densiteit hoger in noordoosten, lager in zuidwesten
- **Fruitboomgaarden** (vrije pluk) en sneukelhagen (kleinfruit, eetbare wilde soorten), variante op idee voedselbos
- **Speelzone** met avontuurlijke speelprikkel, type Multimovepark van ANB, speelpark Ketelkwaad, aansluitend boomgaard/parkbomen met halfopen hagenstructuur voor zit-, **lig en speelweides** (picknicktafels, banken, sneukelhaag, ...) l.f.v. sociale controle: ligging nabij hoofd(fiets)pad, ook berijdbaar door dienstwagens (vb. ledigen afvalbakken, beheer)
- **Graasweide** (4,5 ha): extensieve begrazing i,s,m, landbouwer, bij voorkeur met West-Vlaams rode ras of schapenkudde Groendienst
- Ruimte nog te voorzien voor **hondenuitloopweide**, beste situering te onderzoeken

## Ondersteuning toelage

- Provincie: archeologie en landschap: (nog goed te keuren in voorjaar 2021), toelage van €5.000 à €10.000 voor **inrichting archeologische site** Leprozerij en historische hoeve
- CO7: geofysisch onderzoek site leprozerij en historische hoeve (€1.500)
- Provincie: herinrichting **oeverzone Bellewaerdebeek** (vergroten bergend vermogen winterbedding, creatie oeverbiotoop)
- ANB: projectoproep '**Natuur in je buurt**', toelage 75%, maximum tot € 150.000
- ANB: opname in **Natuurbeheerplan** Iepense Groengebieden, toelage voor opmaak, toegankelijkheid, inrichting en beheer (afhankelijk van doeltype, thema) van 40% tot 80% toelage
- Mogelijke samenwerking Regionaal Landschap Westhoek uitvoering deelprojecten (50% toelage)











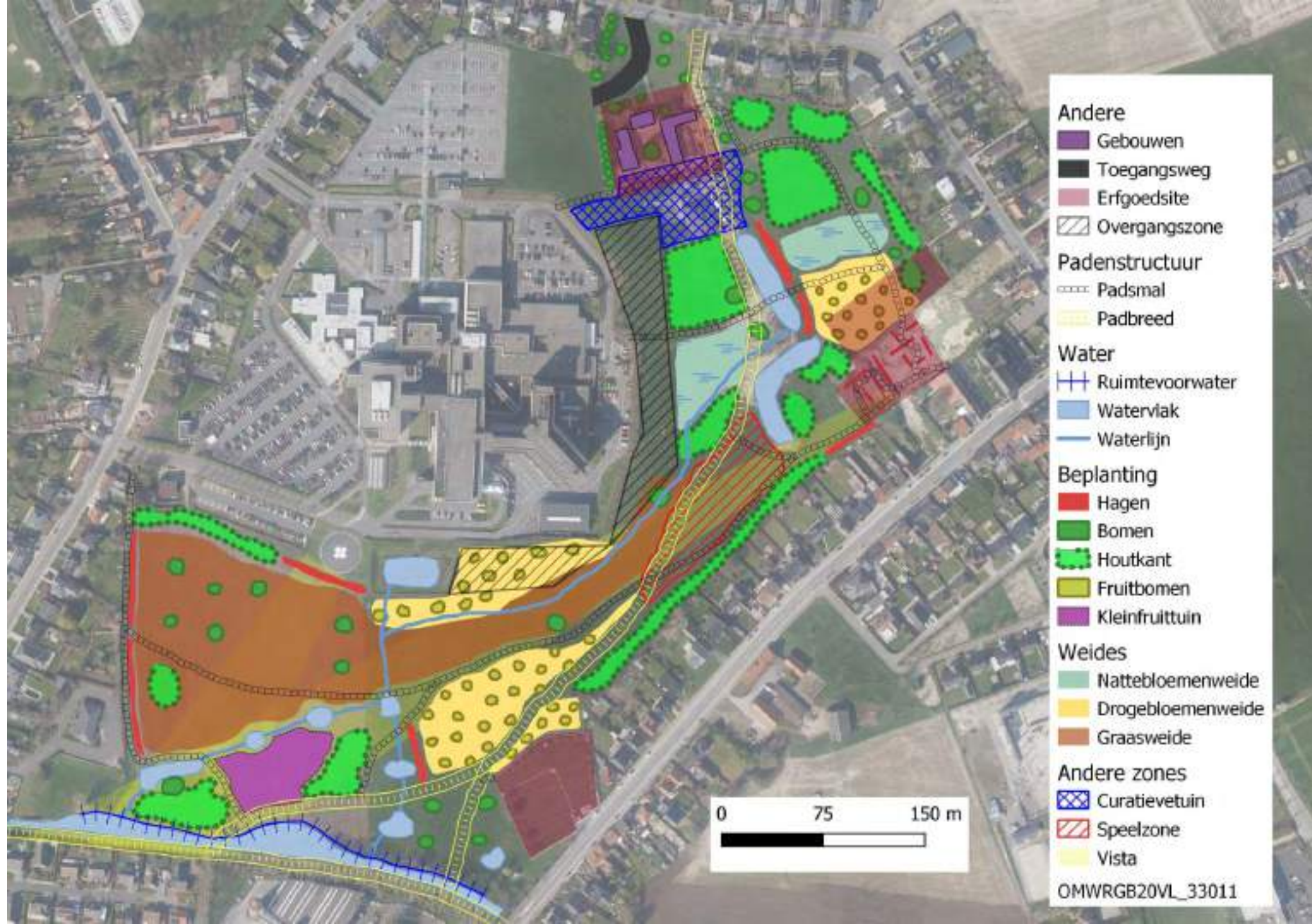














Vista's:

noord  
naar  
zuid

noordoost  
naar  
zuidwest



Uitkijk  
ziekenhuis  
naar vallei

Open  
oeverzone



Typische wederopbouwhoeve,  
te renoveren, aanbouwsels te slopen en op te ruimen



Nattere gedeeltes akkerland,  
zones voor vochtig bloemrijk grasland



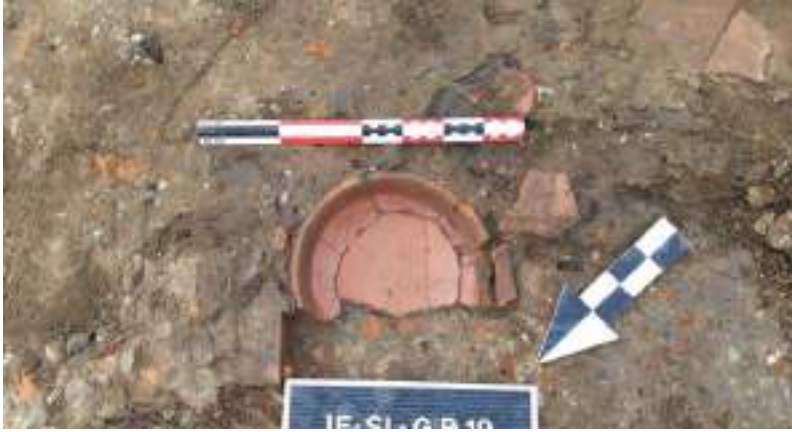
Walgracht in 1963

Inrichting **historische walgracht** en herstel **gedempte walgracht** als 'ruggegraat' van wandelpark met heringerichte (zachtere) oevers, natte en droge bloemenveldjes, plankenpad, begeleidende aanplantingen



## Archeologische site

Footprint historische leprozerie als inspiratie voor inrichting archeologisch wandelparkje met paden en lijnvormige groenstructuren, infodragers (cfr site YTDO)





## Inrichting Yorkshire Trench / Deep Dugout





**Fruitboomgaarden, sneukelhagen, pluktuinen**  
(diverse zones)





Voedselbos (voorbeeld Woudezel Merkem)



Ruim wandel- en verblijfspark tussen walgrachten en voedselbos: bloemenweides, speel- en ligweide, solitaire hoogstammen en haagjes





Avontuurlijke speelzone



Typevoorbeelden  
in eigen beheer:

De Triangel,  
Hoornwerkpark,  
Ketelkwaad en  
Hamiltonpark,  
Rederijkerswijk,  
Sint-Barthelomeus-  
straat



Streefbeeld: halfopen parkstructuur, grote belevingswaarde, bloemrijke hooilanden (diverse types)



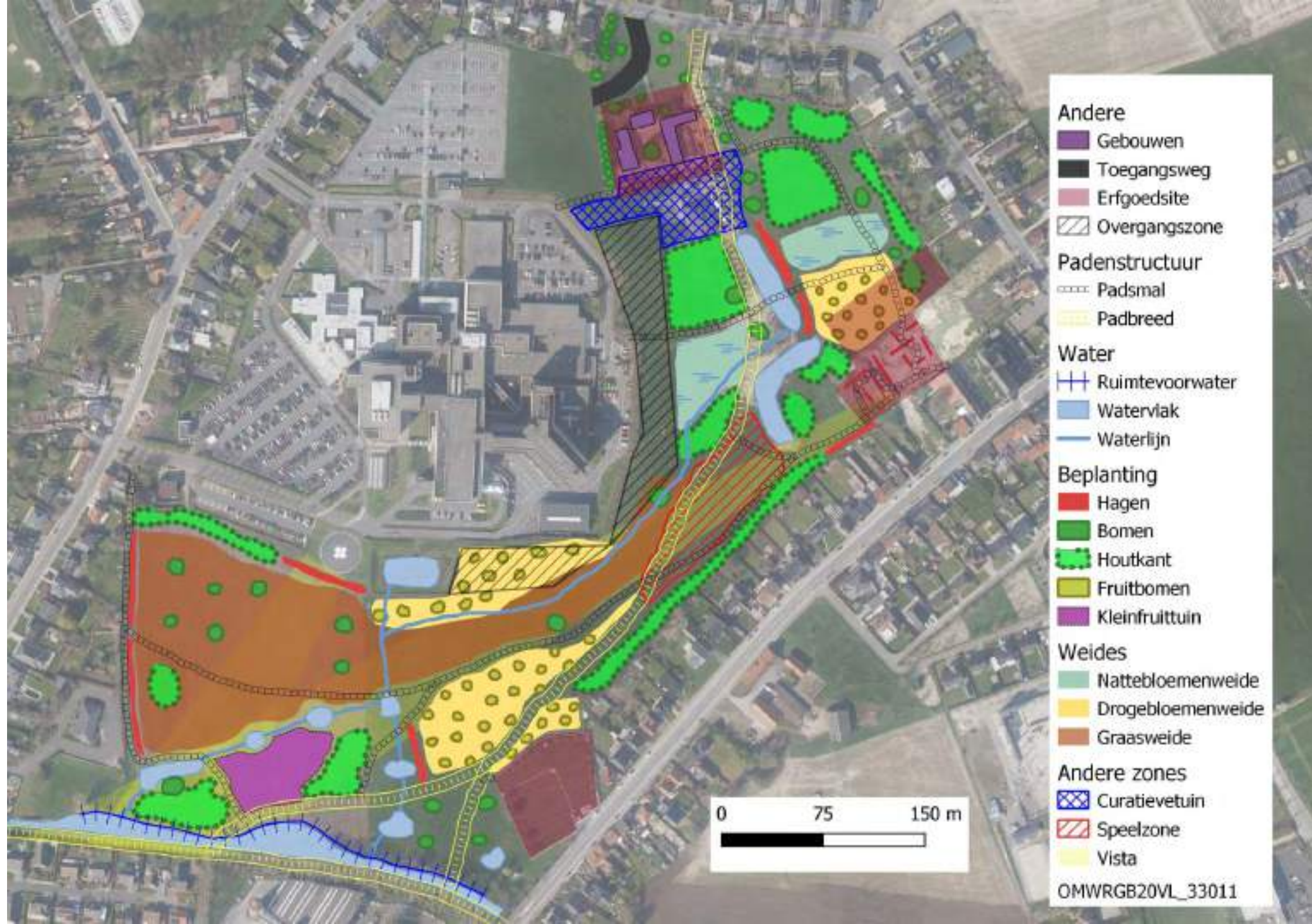
Behoud van bestaande goed ontwikkelde structuren  
(solitaire bomen, knobomen, hagen, houtkanten)

Aanplant van kleine bosjes, houtkanten, heggen

Streefbeeld: kleinschalige, gevarieerde en ecologisch  
verantwoorde groenstructuren







Ter attentie van de initiatiefnemer  
van het RUP

**Afdeling Gebiedsontwikkeling,  
Omgevingsplanning en -Projecten**  
Team Externe Veiligheid  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 BRUSSEL  
T 02 553 03 55  
**seveso@vlaanderen.be**

<b>uw bericht van</b>	<b>uw kenmerk</b>	<b>ons kenmerk</b>	<b>bijlagen</b>
		RVR-AV-1251	/
<b>vragen naar /e-mail</b>		<b>telefoonnummer</b>	<b>datum</b>
Karolien Schoonjans Karolien.schoonjans@vlaanderen.be		02 553 74 98	

**Betreft: Advies over het RUP Jan Yperman en omgeving te Ieper (toelichtingsnota juli 2020)**

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van het Team Externe Veiligheid van mijn directie.

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn<sup>1</sup> moet in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> 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.

Het advies van het Team Externe Veiligheid 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.

---

<sup>1</sup> Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

<sup>2</sup> Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn.

<sup>3</sup> Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient voorliggende RUP afgetoetst aan de criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage [BVR RVR].

Het Team Externe Veiligheid stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' aan bod komt in de startnota. De RVR-toets werd uitgevoerd en hieruit bleek dat er zich één of meerdere bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied bevinden en het RUP moet voorgelegd worden aan het Team Externe Veiligheid om na te gaan of de opmaak van een RVR al dan niet nodig is.

Hieronder vat het Team Externe Veiligheid de resultaten en de conclusie van zijn onderzoek samen. Hij gaat daarbij uit van volgende elementen uit de startnota:

- Het voorgenomen plan vormt geen kader voor de ontwikkeling van Seveso-inrichtingen.
- Het voorgenomen plan staat het oprichten van Seveso-inrichtingen niet toe.
- Het plangebied omvat aandachtsgebieden zoals gedefinieerd in het [BVR RVR], met name woongebied en gebieden met kwetsbare locatie (i.c. het Jan Yperman-ziekenhuis).

Het plangebied is gelegen binnen de consultatiezone<sup>4</sup> van drie bekende Seveso-inrichtingen, namelijk:

- CID Lines Oostkaai, een hogedrempelinrichting (op ongeveer 670 m van het plangebied),
- CID Lines Waterpoortstraat, een hogedrempelinrichting (op ongeveer 283 m van het plangebied),
- McBride, een hogedrempelinrichting (op ongeveer 520 m van het plangebied),

Het Team Externe Veiligheid heeft voldoende zicht op het externe mensrisicobeeld van deze Seveso-inrichtingen om te besluiten dat het plan te verzoenen is met de aanwezigheid van deze inrichtingen.

Het Team Externe Veiligheid verwacht dus **geen aanzienlijke effecten op het vlak van de externe veiligheid** en beslist daarom dat bij het RUP Jan Yperman en omgeving **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** moet opgemaakt worden.

Het Team Externe Veiligheid vraagt in het algemeen om het aspect externe veiligheid verder mee te nemen in het planproces (d.i. te vermelden in de diverse nota's die het proces genereert), en in het bijzonder om zijn advies te integreren in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Met vriendelijke groeten,

Lina Grooten  
Directiehoofd Directie Gebiedsontwikkeling  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)

---

<sup>4</sup> Een consultatiezone is een door het Team Externe Veiligheid vastgelegde zone rond een Seveso-inrichting, en dit op basis van de kennis van de externe effecten en het externe mensrisico van die Seveso-inrichting (zie ook [BVR RVR]).



**Vlaanderen**  
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten  
Milieueffectrapportage  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 Brussel  
T 02/553 80 79  
mer@vlaanderen.be  
www.omgevingvlaanderen.be

## Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP 'Jan Yperman en omgeving' te Ieper

Dossiernummer: SCRI19019

### 1. Toetsing aan het toepassingsgebied<sup>1</sup>

De gemeente Ieper stelt het RUP 'Jan Yperman en omgeving' op. Het plangebied van het RUP bevindt zich binnen en aan de rand van het afgebakend kleinstedelijk gebied van de stad Ieper. De bebouwde ruimte van het gebied wordt gekenmerkt door het Jan Yperman ziekenhuis, de bedrijvigheid op de site Pype en de woonlinten langsheen de Brugseweg, Pilkemseweg, Zonnebeekseweg en de as Briekestraat-Groenestraat. Het plangebied kent eveneens 2 uitgestrekte open ruimtegebieden. Het stedelijk aanbodbeleid binnen het plangebied omvat een uitbreiding voor het Jan Yperman ziekenhuis en een inbreidingsproject op de site Pype. Met het RUP wordt een manier gezocht om dit aanbodbeleid op een correcte manier vorm te geven binnen het kader van de aanwezige open ruimte.

Het Team Mer ontving op 3 augustus 2020 de resultaten van de participatie, de adviezen en de scopingnota. Op deze versie van de scopingnota had het Team Mer nog enkele wezenlijke opmerkingen, o.a. aangaande de detaillering van het plan en de uitwerking van de discipline mobiliteit. Op 18 september 2020 ontving het Team Mer een aangevulde versie van de scopingnota, waarna zij op 12 oktober 2020 liet weten dat nog verdere aanvullingen aan de scopingnota nodig zijn op het vlak van o.a. mobiliteit. Er werd besloten om op 29 oktober 2020 een digitaal overleg te houden om duidelijke afspraken te maken m.b.t. de vereiste aanpassingen aan de scopingnota. Op 25 november 2020 ontving het Team Mer een aangepaste versie van de scopingnota en deze wordt in deze beslissing behandeld.

Op basis van de scopingnota stelt het Team Mer vast dat het voorgenomen RUP een kader kan vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004<sup>2</sup>, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10b ('stadsontwikkelingsproject') van bijlage II of III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat het plan van 80 ha slechts 0,6 % van het totale grondgebied van de stad Ieper (13.143,83 ha) betreft. Het RUP komt dus in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Het Team Mer dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

<sup>1</sup> Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

<sup>2</sup> Besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (B.S. 17 februari 2005), zoals herhaaldelijk gewijzigd.

## 2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt het Team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 14 januari 2019 tot en met 15 maart 2019. Een participatiemoment vond plaats op 13 februari 2019. Tijdens dat moment werden 25 vragen gesteld die beantwoord werden in I.III van de scopingnota. Vanuit de bevolking kwamen 16 inspraakreacties die alle behandeld werden in hoofdstuk I.IV van de scopingnota.

Er hebben 14 adviesinstanties een advies uitgebracht en deze werden alle behandeld in hoofdstuk I.II van de scopingnota.

In verscheidene adviesinstanties en inspraakreacties van het publiek werden opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan geuit. Die opmerkingen werden uitgebreid behandeld in de scopingnota en op een voldoende wijze beantwoord en verwerkt in de finale scopingnota die het Team Mer ontving op 25 november 2020.

Gelet op het bovenstaande en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit het Team Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

## 3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt het Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Getekend door:Lina Grooten (Signature)  
Getekend op:2021-01-08 07:33:27 +00:0  
Reden:Ik keur dit document goed



Lina Grooten  
Directiehoofd Gebiedsontwikkeling  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en -projecten  
Departement Omgeving