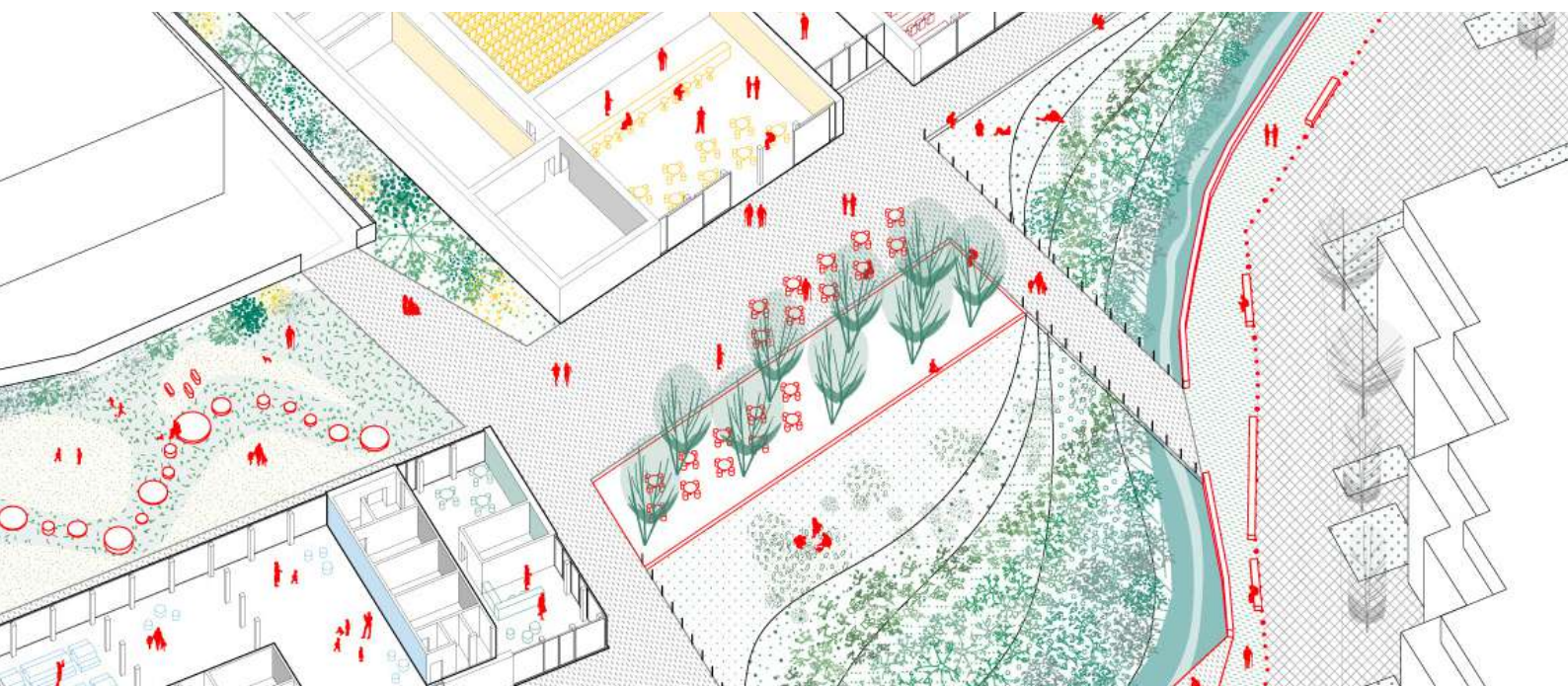


MASTERPLAN VROONHOF, EEN UNIEKE KANS



A	MASTERPLAN VROONHOF, EEN UNIEKE KANS	4
	1. EEN UNIEKE KANS	7
	2. VOOR EN DOOR DE BEWONERS VAN POPERINGE	9
B	6 AMBITIES	12
	1. DE VLETERBEEK OORSPRONG EN TOEKOMST VAN POPERINGE	15
	2. TRANSFORMATIE MET RESPECT VOOR DE EIGENHEID VAN DE PLEK	21
	3. EEN MEERVOUDIG PUBLIEK PROGRAMMA EEN NIEUW KLOPPEND HART IN POPERINGE	27
	4. DIVERSITEIT AAN PUBLIEKE RUIMTE VOOR ELK WAT WILS	41
	5. INZETTEN OP DUURZAME MOBILITEIT BEREIKBAARHEID EN LEEFBAARHEID	53
	6. EEN ACTIEVE SITE, OOK GEDURENDE DE TRANSFORMATIE	63
C	10 GRONDPRINCIPES	72
D	EEN FINANCIËEL HAALBAAR MASTERPLAN	80
E	EEN TOEKOMSTGERICHTE VERKEERSAFWIKKELING	88
F	AANBEVELINGEN VOOR VERVOLGTRAJECTEN	106

EEN UNIEKE KANS 1

VOOR EN DOOR DE BEWONERS 2

A

**MASTERPLAN VROONHOF,
EEN UNIEKE KANS**



"Het Vroonhof, strategische site in het hart van Poperinge."

1 EEN UNIEKE KANS



Het Vroonhof, een kans om de levendigheid van de historische stadskern te versterken.

EEN DUBBELE AMBITIE

Het ambitieniveau voor het Masterplan Vroonhof is hoog. De herontwikkeling van de Vroonhofs site zal immers sterk de toekomst van de stadskern van Poperinge bepalen voor de volgende decennia. Door de verhuis van het Gemeenschapsonderwijs naar het Rekhof kreeg het stadsbestuur in 2018 een unieke kans om het volledige terrein te kopen. Gezien de uitzonderlijke positie van deze site binnen het centrum van Poperinge, grenzend aan de Grote Markt, wenst het stadsbestuur door deze aankoop de kwaliteit van de herontwikkeling te garanderen, het collectief nut van de site te verzekeren en de levendigheid van de historische stadskern te versterken. Het stadsbestuur maakt daarom de keuze om de stedelijke kunstacademie van de stadsrand naar deze centrale locatie te brengen. Het masterplan combineert het programma van de academie met een podiumzaal voor 350 tot 400 toeschouwers. Deze podiumzaal kan zowel door de academie worden gebruikt als ruimte bieden voor culturele evenementen. Het masterplan wordt in een tweede fase aangevuld met het Huis van het Kind dat de levendigheid van de site verder zal versterken.

2 VOOR EN DOOR DE BEWONERS



De inspiratiemarkt in de turnzaal van het Vroonhof.

INSPIRATIEMARKT

Met 500 bijzonder geïnteresseerde deelnemers was de inspiratiemarkt op vrijdag 7 en zaterdag 8 februari 2020 een meer dan geslaagd participatiemoment. Naast de 500 deelnemers aan de inspiratiemarkt bogen ook alle inspraakorganen zich over de uitgangspunten voor de opmaak van het masterplan. Al deze input werd aandachtig en kritisch doorgenomen door het stadsbestuur én de ontwerpers van het masterplan. De resultaten van deze bevraging, die u hiernaast kan lezen, werden door de ontwerpers omgezet naar 6 ambities voor het masterplan waarop de bewoners van Poperinge willen inzetten. Deze ambities vormen ook de leidraad of structuur voor dit eindrapport. In die zin werd het Masterplan Vroonhof ontworpen voor en door de bewoners van Poperinge.

MASTERPLAN VROONHOF

VOOR EN DOOR POPERINGE

Wat is de rol van de gemeente Vroonhof in dit proces?

- **Overleggen Vroonhof met andere buurten in Poperinge**
- **Waar kan er wat anders (aandacht) op toegevoegd worden?**
- **Wat kan er wat anders (aandacht) op toegevoegd worden?**
- **Wat kan er wat anders (aandacht) op toegevoegd worden?**
- **Wat kan er wat anders (aandacht) op toegevoegd worden?**
- **Wat kan er wat anders (aandacht) op toegevoegd worden?**

TEAM Poperinge, taktyk, etc.

MASTERPLAN VROONHOF

01 De Vleterbeek, oorsprong én toekomst van Poperinge

De Vleterbeek is de oorsprong van de stad Poperinge. Het is de plek waar de rivier de Schelde de stad heeft gevormd. De beek heeft de stad niet alleen water gegeven, maar ook een unieke identiteit. De toekomst van Poperinge ligt in de handen van de bewoners en de gemeente. Samen kunnen we de beek terug naar haar oorsprong brengen en de stad erop laten groeien.

WERVELLENDE GESCHIEDENIS

1956, 1964, 1977, POPERINGE

MASTERPLAN VROONHOF, Poperinge, taktyk, etc.

02 Transformatie met respect voor de eigenheid van de plek

De transformatie van de Vroonhof moet respecteren voor de eigenheid van de plek. Dit betekent dat we de historische context en de lokale cultuur moeten behouden. Tegelijkertijd moeten we de stad moderniseren en de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren. Het gaat om een balans tussen oud en nieuw, tussen traditie en innovatie.

ONTDEKSELING VLETERBEEK

MASTERPLAN VROONHOF, Poperinge, taktyk, etc.

03 Een meervoudig publiek programma, een nieuw kloppend hart in Poperinge

Een meervoudig publiek programma is nodig om de stad te revitaliseren. Dit programma moet verschillende functies omvatten: wonen, werken, leren en recreëren. Het gaat om het creëren van een nieuw kloppend hart in de stad, waar mensen elkaar ontmoeten en samenleving opbouwen.

HUIS VAN HET KIND

MASTERPLAN VROONHOF

1. Het gebied Vroonhof biedt een unieke en duurzame leefomgeving voor de toekomstige bewoners van Poperinge voor de komende decennia.

CULTUURHUIS

MASTERPLAN VROONHOF, Poperinge, taktyk, etc.

04 Diversiteit aan publieke ruimte, voor elk wat wils

Diversiteit in publieke ruimte is essentieel voor een levendige stad. We moeten verschillende typen ruimtes creëren: openbare pleinen, wandelpaden, speelplaatsen en ontmoetingsplaatsen. Elk type ruimte moet geschikt zijn voor verschillende activiteiten en leeftijden.

RAAMWERK VAN PUBLIEKE RUIMTES

MASTERPLAN VROONHOF

2. Het gebied Vroonhof biedt een unieke en duurzame leefomgeving voor de toekomstige bewoners van Poperinge voor de komende decennia.

MASTERPLAN VROONHOF, Poperinge, taktyk, etc.

05 Inzetten op duurzame mobiliteit, bereikbaarheid en leefbaarheid

De inzet op duurzame mobiliteit, bereikbaarheid en leefbaarheid is een prioriteit. Dit betekent het verbeteren van de fietsinfrastructuur, het aanleggen van wandelpaden en het creëren van veilige ontmoetingsplaatsen. Het gaat om het maken van de stad toegankelijk en aantrekkelijk voor iedereen.

BEREIKBAARHEID

FIETSKADE

MASTERPLAN VROONHOF, Poperinge, taktyk, etc.

06 Een actieve site, ook gedurende de transformatie

Een actieve site, ook gedurende de transformatie, is nodig om de stad te revitaliseren. Dit betekent het aanleggen van openbare ruimtes, het creëren van ontmoetingsplaatsen en het stimuleren van sociale interactie. Het gaat om het maken van de stad een plek waar mensen graag komen en verblijven.

STAPPENPLAN

TIJDELIJK GEBRUIK

MASTERPLAN VROONHOF, Poperinge, taktyk, etc.

MASTERPLAN VROONHOF Grondlegger van 10 principes voor verdere ontwikkeling

Deze 10 principes vormen de basis voor de verdere ontwikkeling van de Vroonhof. Ze omvatten onder andere: duurzaamheid, diversiteit, participatie en inclusie. Het gaat om het creëren van een stad die leeft, groeit en evolueert.

10 GRONDPRINCIPES

MASTERPLAN VROONHOF, Poperinge, taktyk, etc.

ONLINE VOORSTELLING EN EXPOSITIE MASTERPLAN

Na de inspiratiemarkt ging het ontwerpteam in samenspraak met het stadsbestuur en de stadsdiensten aan de slag met de vooropgestelde ambities. Het resultaat werd voorgesteld gedurende een online informatiemoment, live vanuit het stadhuis, op maandag 22 juni 2020 door de Burgemeester, de eerste schepen en het ontwerpteam.

Tijdens de voorstelling konden de bewoners van Poperinge direct vragen stellen via het onlineplatform alsook de volgende dagen aan de hand van een formulier op de website van de Stad Poperinge. Deze input werd gebundeld en verwerkt in het definitieve masterplan. Vervolgens werd een tentoonstelling georganiseerd gedurende drie dagen in de gotische zaal van het stadhuis. Hierbij kregen bewoners uitleg over het toekomstbeeld van de Vroonhofsite aan de hand van 12 thematische expositiepanelen. Vragen werden beantwoord, opmerkingen en suggesties aandachtig genoteerd.

De vaak gestelde vragen werden tevens verduidelijkt via een online Q&A formulier, beschikbaar op de website van de stad.

TWEEDE CONSULTATIERONDE VOOR ADVIESRADEN

Naast bovenstaande participatiemomenten werden de verschillende adviesorganen van de Stad Poperinge voor een tweede maal geconsulteerd over het masterplan. Verschillende interessante bemerkingen en suggesties werden geformuleerd. Deze werden ofwel verwerkt in het definitieve masterplan, ofwel opgenomen als aanbevelingen en aandachtspunten voor de verschillende uitvoerings- en vervolgtrajecten. De belangrijkste aandachtspunten kan u per adviesraad terugvinden in dit rapport onder hoofdstuk F.





"Poperinge, kei van een stad."

B

1 DE VLETERBEEK

OORSPRONG EN TOEKOMST VAN POPERINGE

2 TRANSFORMATIE

MET RESPECT VOOR DE EIGENHEID VAN DE PLEK

3 MEERVOUDIG PUBLIEK PROGRAMMA

EEN NIEUW KLOPPEND HART IN POPERINGE

4 DIVERSITEIT AAN PUBLIEKE RUIMTE

VOOR ELK WAT WILS

5 INZETTEN OP DUURZAME MOBILITEIT

BEREIKBAARHEID EN LEEFBAARHEID

6 EEN ACTIEVE SITE

OOK GEDURENDE DE TRANSFORMATIE

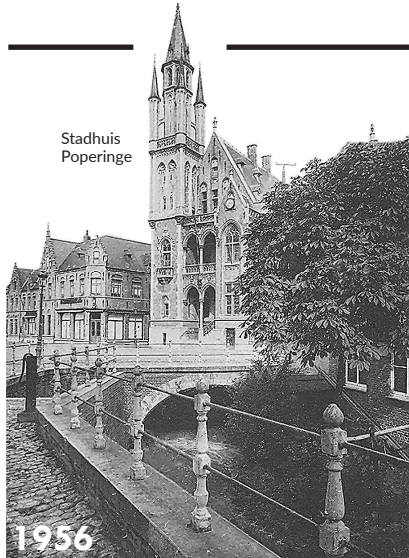
6 AMBITIES



“De Vleterbeek, een landschappelijke drager van open ruimte.”

1 DE VLETERBEEK

OORSPRONG EN TOEKOMST VAN POPERINGE



1956

De Vleterbeek zichtbaar tot op de Markt van Poperinge tot 1962



1962

De overveling van de Vleterbeek in 1962

De Vleterbeek ligt aan de oorsprong van Poperinge en is tot op vandaag duidelijk leesbaar in het stadsweefsel. Poperinge ontstond immers op het kruispunt van de Romeinse heerweg, tussen Cassel en Aardenburg, en de Vleterbeek. Langs de historische heerweg werden nadien de 3 kerken van Poperinge gebouwd: de Onze-Lieve-Vrouwekerk, de Sint-Bertinuskerk en de Sint-Janskerk. Op het knooppunt van de heerweg en de Vleterbeek ontstond de Grote Markt van Poperinge. Deze inherente kwaliteit negeren op de Vroonhofs site zou een gemiste kans zijn. Dit werd ook bevestigd door de bewoners van Poperinge: 88% van de bewoners wil het water van de Vleterbeek terug zichtbaar maken.



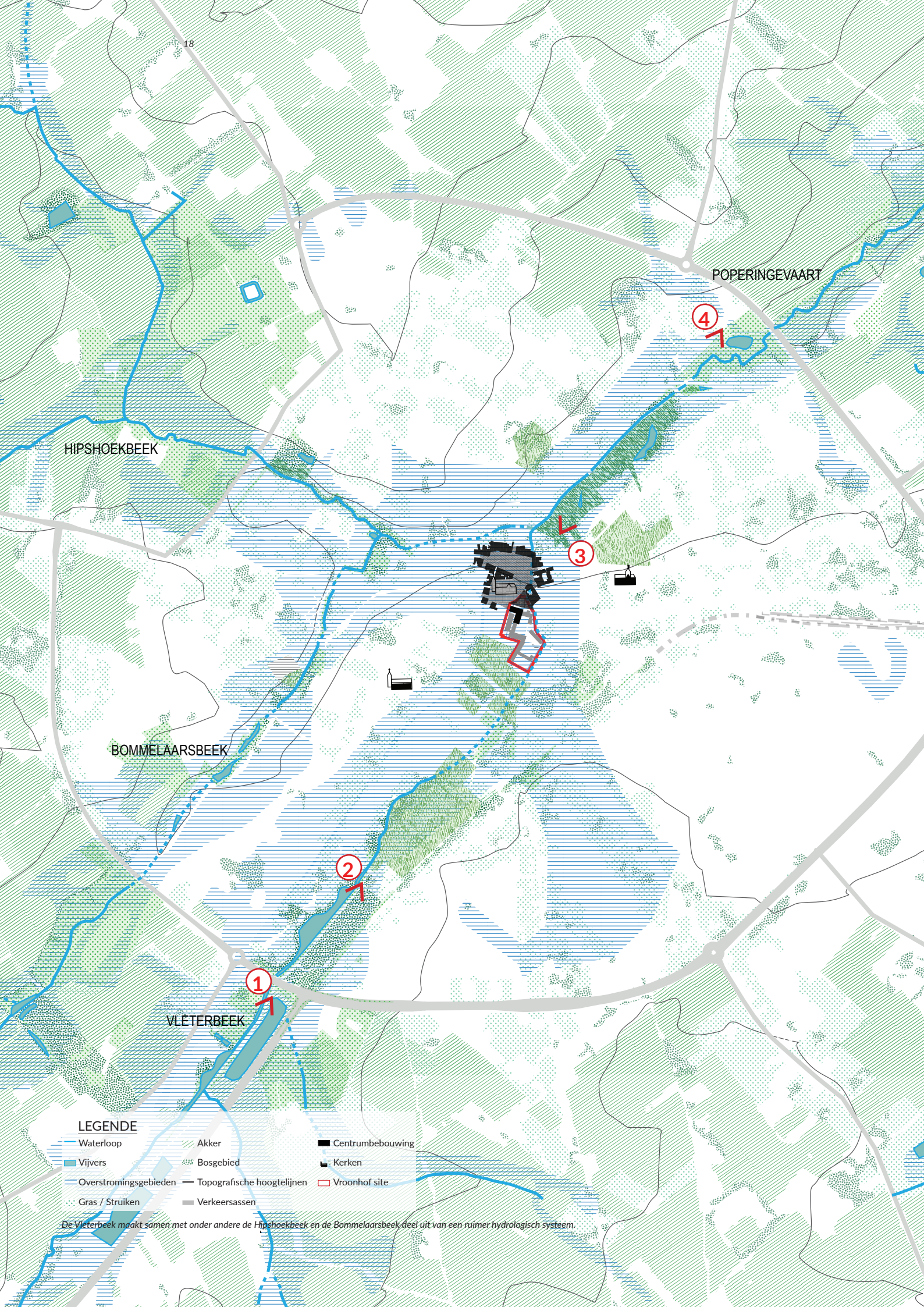
1641

Tekening van de hand van Antonius Sanderus van Poperinge in de eerste helft van de 17e eeuw (afbeelding uit © Flandria Illustrata - 1641)



1771

Poperinge is ontstaan op het kruispunt van de Vleterbeek en de Romeinse heerweg van Cassel naar Aardenburg (Ferrariskaart circa 1771 - 1778).



POPERINGEVAART

HIPSHOEKBEEK

BOMMELAARSBEEK

VLETERBEEK

LEGENDE

- Waterloop
- Vijvers
- Overstromingsgebieden
- Gras / Struiken
- Akker
- Bosgebied
- Topografische hoogtelijnen
- Verkeersassen
- Centrumbebouwing
- Kerken
- Vroonhof site

De Vleterbeek maakt samen met onder andere de Hipshoekbeek en de Bommelaarsbeek deel uit van een ruimer hydrologisch systeem.



Waterbekkens ten zuiden van Poperinge



Fietsroute tussen Havermuis en Zuidlaan



Burggraaf Frimoutpark



Wandelpad ten noorden van Burggraaf Frimoutpark

De beek is ook veel meer dan een tracé of een lijn. De Vleterbeek maakt samen met onder andere de Hipshoekbeek en de Bommelaarsbeek deel uit van een ruimer hydrologisch systeem. De naastliggende en lagergelegen terreinen langsheen deze waterlopen werden lange tijd gespaard van bebouwing omwille van mogelijk overstromingsgevaar. Dit is nog steeds vandaag in het stedelijk weefsel leesbaar. Verschillende groene open ruimtes hechten zich vast aan de Vleterbeek en in die zin vormt de beek een drager van aaneengeschaalde open ruimtes. Het vormt een landschappelijke verbinding tussen het hart van de stad en het omliggende landbouwlandschap. Het stadsbestuur van Poperinge en de provincie spelen hier al slim op in: in het noorden vormt het Burggraaf Frimoutpark een prachtig stadspark, waarlangs het jeugdcentrum en de stadsbibliotheek strategisch werden ingeplant; in het zuiden vormen de aangelegde spaarbekkens een waardevol stukje natuur dat de stad binnendringt.

Deze landschappelijke continuïteit wordt echter onderbroken. Van aan het stadspark tot aan het Vrij Technisch Instituut werd in de jaren 60 de Vleterbeek overwelfd om geurhinder in de stadskern te vermijden. Ondertussen werd de watertunnel uitgerust met een gescheiden rioleringsysteem waardoor het doorstromend water van de Vleterbeek proper is. Bovendien draagt deze betonnen koker niet bij tot duurzaam waterbeheer. Een natuurlijke bedding laat immers waterinfiltratie in de bodem en verdamping in de lucht toe langsheen het tracé van de Vleterbeek, waardoor de kans op overstroming vermindert.

De herontwikkeling van het Vroonhof vormt een eerste kans om de landschappelijke continuïteit van de Vleterbeek te herstellen als een ware verbinding van open ruimte tussen publieke programma's en binnen het netwerk van wandel- en fietspaden van Poperinge. Het Vroonhof kan op die manier worden ingezet als een hefboom of voorbeeldproject voor toekomstige projecten langsheen de Vleterbeek.





“Op zoek naar de identiteit van de plek.”

2 TRANSFORMATIE

MET RESPECT VOOR DE EIGENHEID VAN DE PLEK



De Botermarkt ca 1930.

In plaats van een generiek masterplan uit te tekenen, houdt het ontwerp rekening met de bestaande omgeving. In die zin zijn de randvoorwaarden voor het masterplan specifiek voor Poperinge en het Vroonhof.

Het Vroonhof heeft door de eeuwen heen verschillende ruimtelijke configuraties gekend, maar het was steeds een site van groot belang. Het was eerst en vooral de locatie van de Proosdij van de abdij van Sint-Bertijns in Sint-Omaars vanaf de 9de eeuw. Dit gebouw bevond zich op de kop van de site waar zich nu het huidige Vroonhof bevindt en sloot de Grote Markt af. De publieke ruimte voor de proosdij, tussen de Sint-Bertinuskerk en de toen nog open Vleterbeek, werd de Botermarkt genoemd. Na de Franse revolutie werd de proosdij verlaten en later verbouwd tot een brouwerij die tot na de Eerste Wereldoorlog succesvol was. Vanaf de jaren 1920 nam het staatsonderwijs er zijn intrek. In de jaren 60, min of meer gelijktijdig met de overwelving van de Vleterbeek, werden de restanten van de proosdij afgebroken. Het Vroonhof, zoals we deze straat vandaag kennen, rond de Sint-Bertinuskerk werd gerealiseerd.



Het eerste schoolgebouw op de Vroonhofsite omstreeks 1925

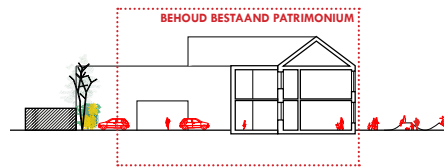
2.1 BEHOUD VAN HISTORISCH SCHOOLGEBOUW ALS BRON VAN IDENTITEIT

Bijna alle bestaande schoolgebouwen op de site werden stapsgewijs gebouwd vanaf 1950 na de afbraak van de Proosdij. Op het eerste gezicht lijken hun architecturale kwaliteiten beperkt door hun sterk utilitair karakter, eigen aan de staatsarchitectuur van die tijd. Dit werd bevestigd door de bewoners van Poperinge die tijdens de inspiratiemarkt duidelijk maakten dat ze de gebouwen liever zagen verdwijnen.

Wanneer we echter verder in detail kijken, onderscheidt één van de gebouwen zich architecturaal ten opzichte van de andere gebouwen. Dit hoekgebouw vooraan de site werd al gebouwd in 1925. Het vormt het eerste en oudste schoolgebouw van de scholencampus. Op de historische foto kunnen we nog de verfijnde kroonlijst en baksteendetails herkennen, het origineel stalen schrijnwerk en de gebogen baksteen lateien. Nadien werd tegen dit losstaand hoekgebouw aangebouwd aan beide zijden, waardoor het vandaag niet meer tot zijn recht komt en verloren gaat in het geheel. Door het echter opnieuw los te maken van de andere gebouwen en te combineren met een sprekende hedendaagse architectuur kan het behoud van dit gebouw een belangrijke meerwaarde voor het masterplan betekenen. Verschillende gerealiseerde architecturale referenties tonen het potentieel aan voor het hergebruik van gelijkaardige (school)gebouwen. Door oud en nieuw met elkaar te vermengen, vormt het schoolgebouw een herinnering aan het voormalige gebruik van de site. Het draagt zo bij tot het collectief geheugen en de identiteit van Poperinge.



Oud en nieuw - Utopia Library - Kaan Architecten



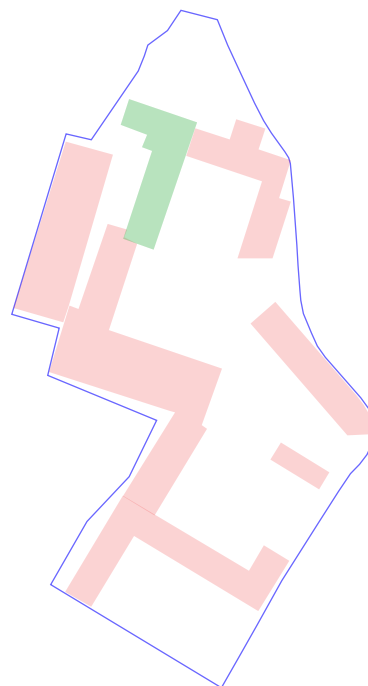
Snede uitbreiding bestaand schoolgebouw



Oud en nieuw - Utopia Library - Kaan Architecten



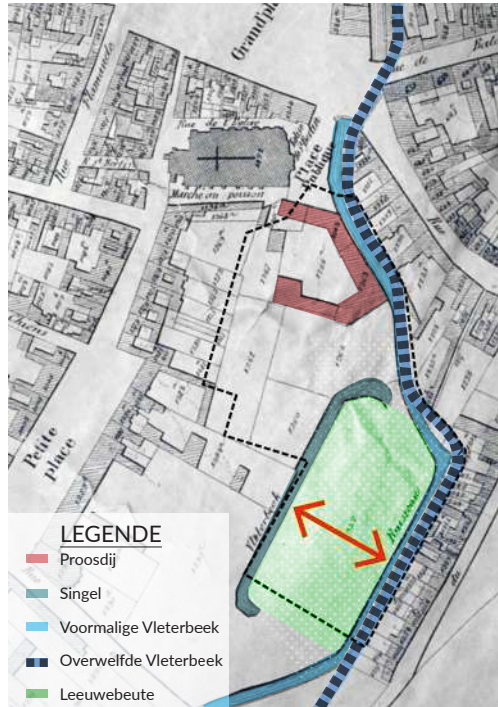
Bubao school in een oud klooster - Sint-Lievens Poort - Gent EVR architecten



Afbraakplan

Bovendien toont de architecturale haalbaarheidsoefening aan dat de bestaande binnenruimtes van dit gebouw kunnen worden ingezet om een deel van de programmanoden van de academie op te vangen. De academie kan de bestaande klaslokalen hergebruiken en de ruimtes met zicht over de markt verenigen naar kunstateliers. Om de efficiëntie van het gebouw te verbeteren zal het gebouw aan de achterzijde worden uitgebreid, zodat de bestaande gang toegang biedt aan klaslokalen op beide zijden.

Verskillende andere gebouwen verkeren in een bouwtechnisch slechte staat. Het behoud van deze gebouwen zou enerzijds de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling onder druk zetten, anderzijds de compacte organisatie van de academie beperken. Op basis van de feedback van de adviesraden en van de inspiratiemarkt, en in overleg met het stadsbestuur, werd dan ook besloten de andere gebouwen af te breken.



Historische ontduubeling van de Vleeterbeek (Popp Kaart 1842-1879)

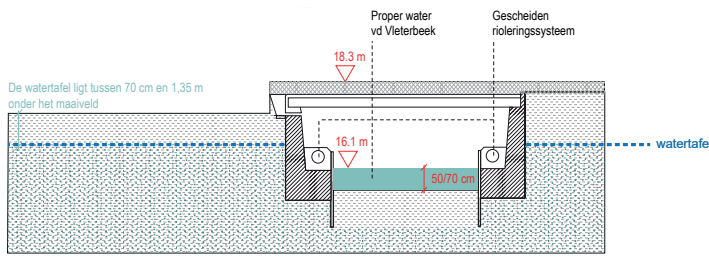
2.2 HERINTERPRETEREN VAN DE HISTORISCHE SINGEL

De vergelijking van de historische kaarten door de tijd doet vermoeden dat de Vleeterbeek al meerdere malen is verschoven of ontduubeld ter hoogte van het Vroonhof. Het kadasterplan van Popp (1842-1879) toont een ontduubeling van de beek die de "Singel" wordt genoemd met een omliggende weide "de Leeuwebeute" genaamd. Deze ontduubeling verdween doorheen de tijd stapsgewijs. Er wordt vermoed dat deze ontduubeling werd gebruikt om de boten te laten draaien op de Poperingse Vaart, bevaarbaar tot aan de Vroonhofs site, of dat de ontduubeling eigenlijk het originele tracé was. In de laatste hypothese zou de Vleeterbeek naar de zijkant van de perceelgrens verlegd zijn om terrein te winnen.

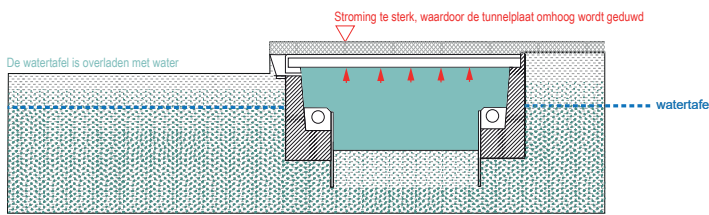
Deze historische vaststelling in combinatie met de huidige situatie, waarbij het juridisch onmogelijk is geworden om het bestaande tracé ter plaatse te openen (door het verworven recht van toegang voor de aanpalende percelen), richt ons naar een scenario waarbij de beek niet wordt verlegd, maar waarbij een landschappelijk parcours wordt toegevoegd, door een ontduubeling van de technische koker. Het nieuwe open parcours of bypass gebruikt de bestaande tunnel als keermuur en volgt de rand van de site om zoveel mogelijk de rest van het terrein vrij te houden.

Deze herinterpretatie van de historische "singel" biedt kansen om een specifieke landschappelijke open ruimte te ontwerpen, die de Vleeterbeek in ere herstelt. Deze ontduubeling maakt het eveneens mogelijk het waterpeil binnen het landschappelijk parcours te reguleren en in te zetten als bijkomende waterbuffer binnen de stadskern tegen overstroming. Door het niveau van de watertafel zal er steeds water in de beek stromen en de bestaande gescheiden riolering houdt het vuil water apart. De bestaande tunnel kan behouden blijven als een noodcircuit bij zware regenval.

BESTAANDE SITUATIE

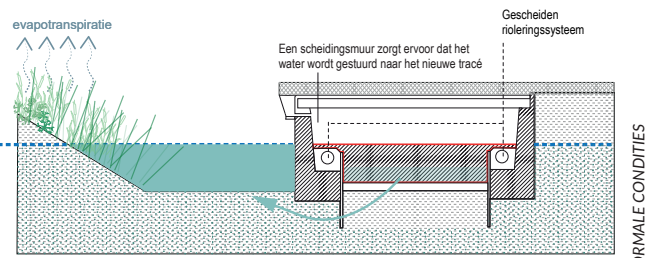


De Vleterbeek heeft een beperkt debiet in normale condities



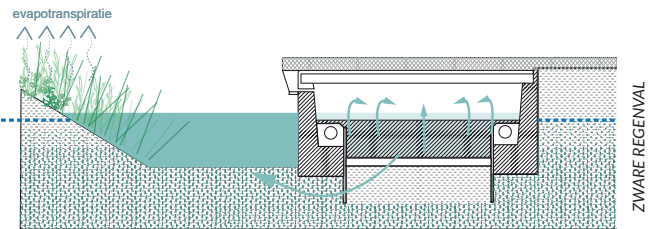
Bij zware regenval is de stroming in de koker erg sterk wat ervoor zorgt dat de bovenplaat van de koker omhoog wordt geduwd.

PROJECT



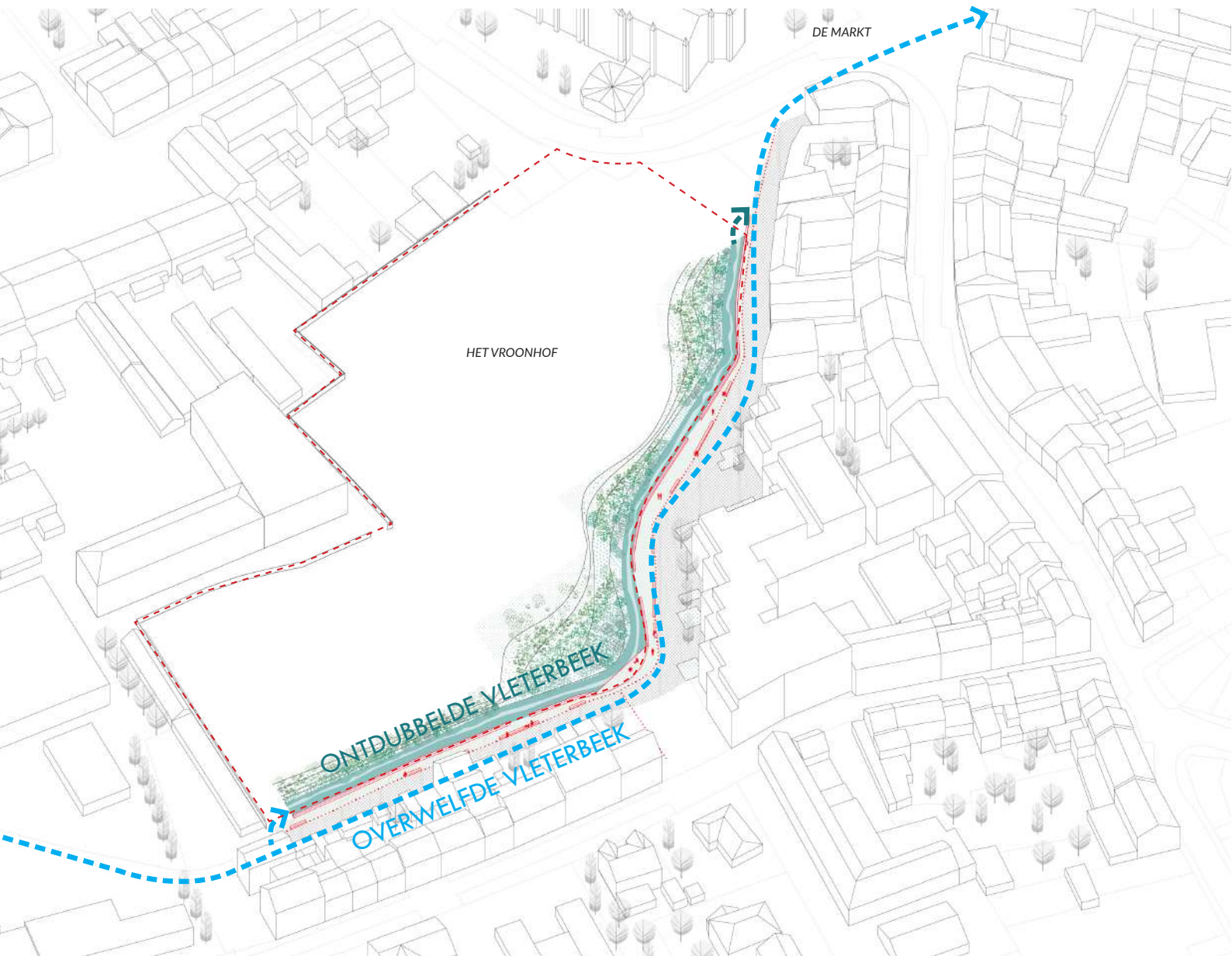
In normale condities wordt het volledige water van de Vleterbeek naar het nieuwe tracé gestuurd. De hoogte van de watertafel zorgt voor een constante en voldoende aanwezigheid van water in het nieuwe tracé.

NORMALE CONDITIES



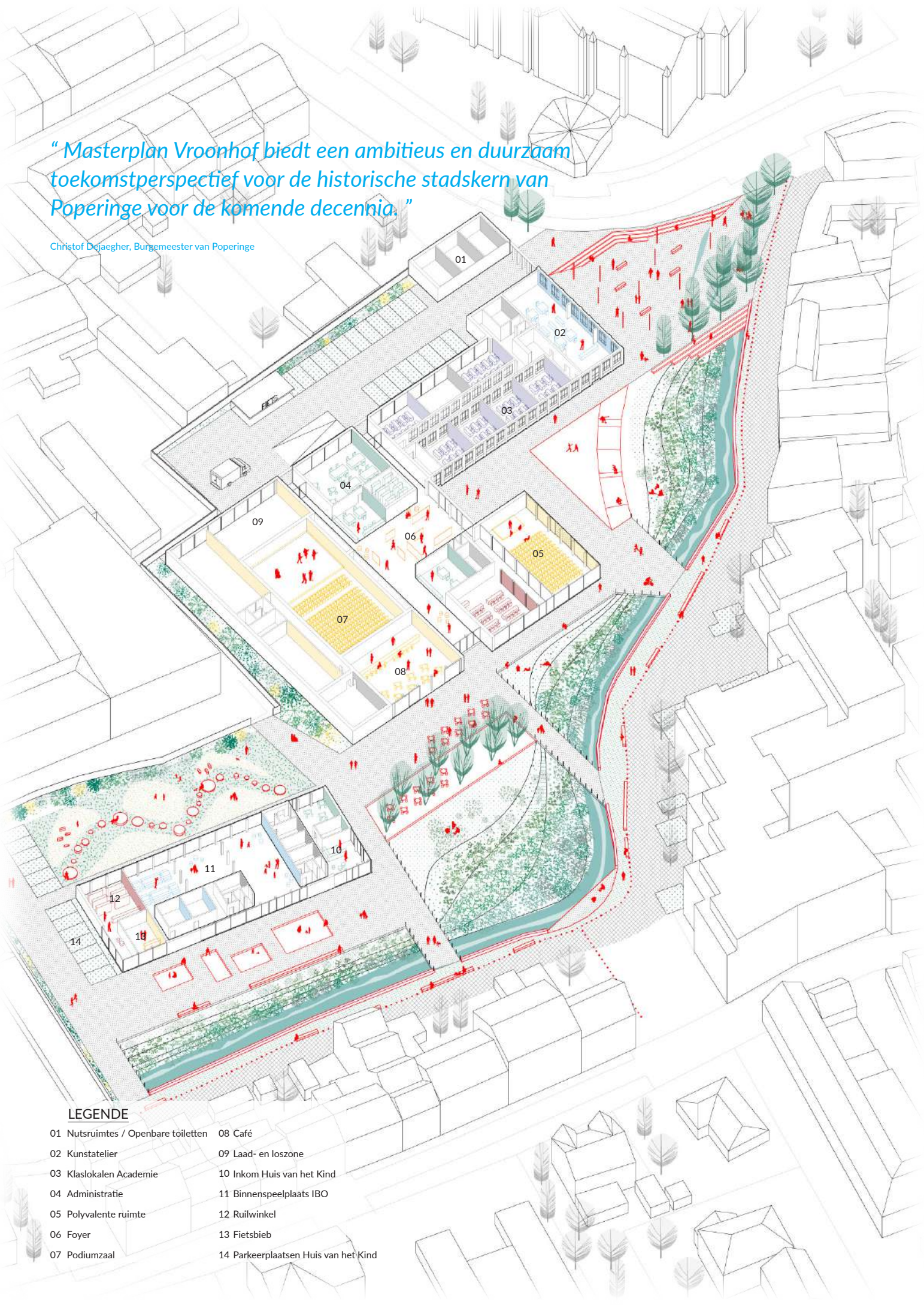
Bij zware regenval zal het waterpeil in de koker de scheidingmuur overstijgen en door de beperkte sectie van de verbinding naar het nieuwe tracé, het water sturen door de bestaande koker en niet door het nieuwe tracé.

Het nieuwe tracé zorgt voor extra waterbuffering in de stadskern.



“Masterplan Vroonhof biedt een ambitieus en duurzaam toekomstperspectief voor de historische stadskern van Poperinge voor de komende decennia.”

Christof Dejaegher, Burgemeester van Poperinge

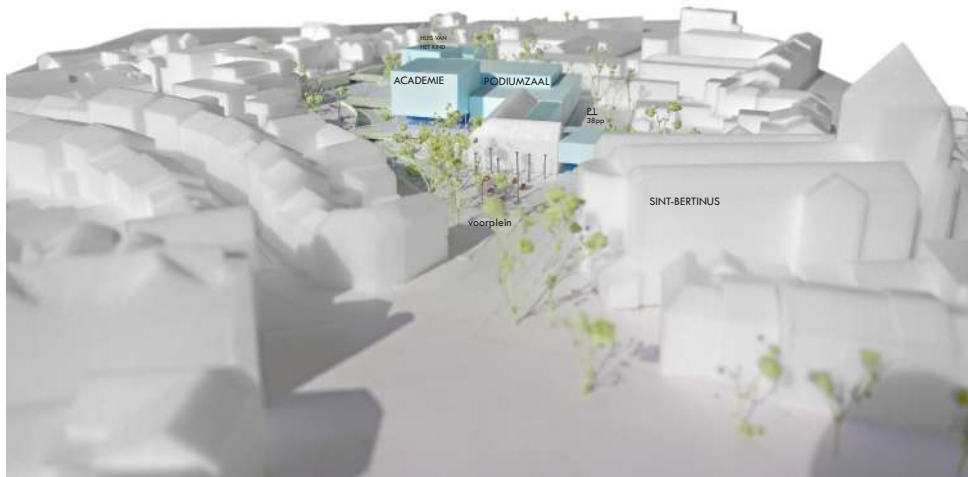


LEGENDE

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 01 Nutsruimtes / Openbare toiletten | 08 Café |
| 02 Kunstatelier | 09 Laad- en loszone |
| 03 Klaslokalen Academie | 10 Inkom Huis van het Kind |
| 04 Administratie | 11 Binnenspeelplaats IBO |
| 05 Polyvalente ruimte | 12 Ruilwinkel |
| 06 Foyer | 13 Fietsbieb |
| 07 Podiumzaal | 14 Parkeerplaatsen Huis van het Kind |

3 EEN MEERVOUDIG PUBLIEK PROGRAMMA

EEN NIEUW KLOPPEND HART IN POPERINGE



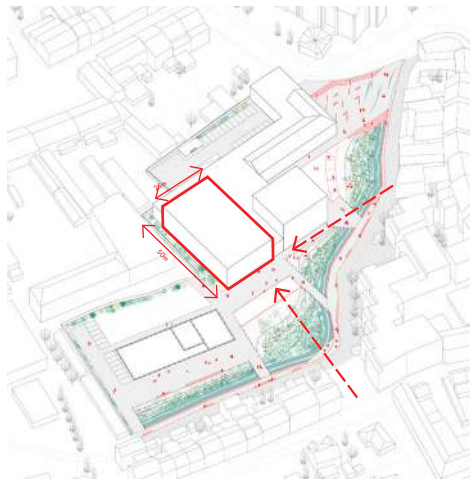
Zicht vanop de markt richting het masterplan: de Vleterbeek als landschappelijke ruggengraat

3.1 CULTUURHUIS POPERINGE

In plaats van de stedelijke academie en de podiumzaal te benaderen als twee losstaande gebouwen wordt de podiumzaal opgenomen als integraal deel van de academie. In die zin vormen beiden samen het toekomstig "Cultuurhuis" van Poperinge. De podiumzaal kan zowel door de academie worden gebruikt als ruimte bieden voor (onafhankelijke) culturele voorstellingen. De voorliggende volumetrie is het resultaat van 6 duidelijke ontwerpprincipes.

PRINCIPE 1

STRATEGISCHE POSITIE VAN DE PODIUMZAAL



 Podiumzaal

Een podiumzaal voor 350 tot 400 personen gaat gepaard met een groot volume en een weinig flexibele voetafdruk. Om enerzijds de ruimtelijke impact van de podiumzaal te beperken en anderzijds de ontwikkeling van de rest van de site niet te hypothekeren, wordt bewust gekozen om de podiumzaal te plaatsen in de hoek van de site, ter hoogte van de bestaande turnzaal. Deze positie laat ook toe een laad- en loszone te creëren via de parking aan de westzijde van de podiumzaal.

PRINCIPE 2

DE "MUZIEKTOREN" ALS STEDELIJK BAKEN MET ZICHT OVER DE MARKT

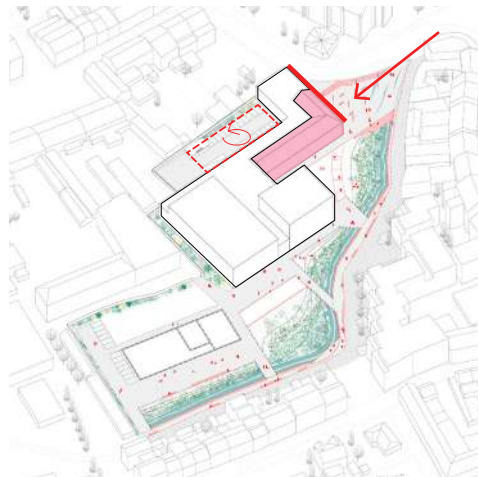


 Muziektoren

Om de horizontaliteit van de bestaande bebouwing te doorbreken en de dialoog met het historisch schoolgebouw en de Sint-Bertinuskerk te versterken, wordt centraal een hedendaags hoger volume geplaatst. Dit gebouw van vier bouwlagen stapelt de verschillende nodige muzieklokalen op elkaar en vormt een stedelijk baken binnen het masterplan. Het articuleert ook de centrale hoofdingang van de academie die zich tussen het bestaande schoolgebouw en de "muziektoren" bevindt. Boven op de muziektoren is er ruimte voor een dakterras met zicht over de markt van Poperinge, waar bijvoorbeeld een zomerbar zou kunnen worden georganiseerd.

PRINCIPE 3

HET HISTORISCH SCHOOLGEBOUW ALS STEDELIJK FRONT NAAR DE MARKT



- Bestaande schoolgebouw
- Stedelijk front
- Achterliggende koer / parking

Door het bestaande schoolgebouw te vervolledigen naar het westen creëren we een representatieve gevel naar de markt. Deze gevel vormt een front die het voorplein van het masterplan vormgeeft. Het sluit ook de achterliggende koer af die wordt gebruikt als parking. Hierdoor worden de wagens aan het oog onttrokken zonder de bereikbaarheid van de site te beperken.

PRINCIPE 4

3 GEARTICULEERDE VOLUMES



- 1 Bestaande schoolgebouw
- 2 Podiumzaal
- 3 Muziektoren

De podiumzaal, het historische schoolgebouw en de nieuwe “muziektoren” vormen samen een duidelijk gearticuleerde stedelijke volumetrie in 3 deelvolumes. De verscheidenheid in gabarit, dakvorm en hoogte zorgt voor een speelse volumetrie die ondanks het imposante programma de bestaande bescheiden schaal van het stadscentrum niet overheerst.



Gemeenschapscentrum - NOAHH + Studio Nuy Van Noort - Renkum, Nederland



Academie Stad Turnhout - WIT Architecten



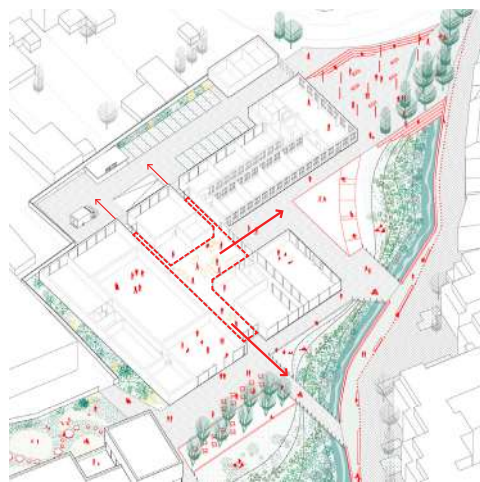
De opengaande gevel van het Conservatoire de Nantes - L'Escaut



Kunstacademie - Amsterdam - Gerrit Rietveld

PRINCIPE 5

DE FOYER ALS ONTMOETINGSPLEK

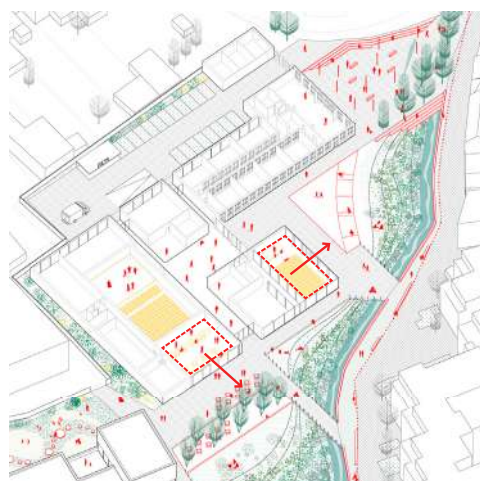


 Foyer

De academie en de podiumzaal worden verbonden door een gemeenschappelijke foyerruimte. Deze genereuze stadshal biedt ruimte voor tijdelijke exposities en bevat gemeenschappelijke onthaal- en administratieve functies. De foyer heeft een toegang richting de markt, naar de parking en naar het Rekhof. In die zin vormt het een belangrijk kruispunt van verschillende parcours binnen het masterplan, kortom een centrale ontmoetingsplek voor de bewoners van Poperinge.

PRINCIPE 6

CAFÉ EN POLYVALENTE RUIMTE ACTIVEREN DE PUBLIEKE RUIMTE



 Café & polyvalente ruimte

Twee specifieke ruimtes op het gelijkvloers van het "cultuurhuis" worden ingezet op strategische plaatsen om de publieke ruimte te activeren. We onderscheiden enerzijds het café van de podiumzaal dat geniet van een terras met zicht over de Vleterbeek. Daarnaast wordt een polyvalente ruimte voorzien op het gelijkvloers van de "muziektoren". Deze multifunctionele ruimte kan gebruikt worden voor tijdelijke exposities, voorstellingen of evenementen. En vormt in die zin de "etalage" van de academie.

GELIJKVLOERS



EERSTE VERDIEPING

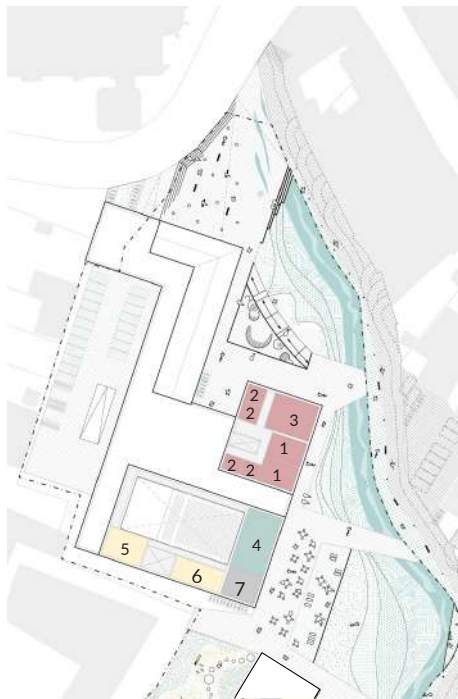
LEGENDE

- administratie
- 1 academie administratie
- foyer
- 2 foyer
- podiumzaal/eventruimtes
- 3 podiumzaal 400p
- 4 polyvalente zaal
- 5 café
- 6 backstage
- kunst
- 7 atelier keramiek en glaskunst
- leslokalen
- 8 AMV
- 9 AMC
- 10 lagere graad BK
- geluid-/animatiestudio
- 11 animatiefilm
- utilitaire ruimtes
- 12 berging
- 13 afvalruimte
- 14 berging café

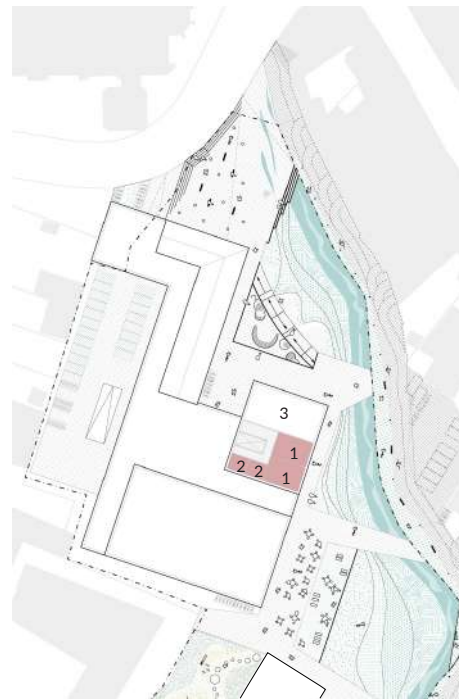
LEGENDE

- kunst
- 1 atelier schilder- en tekenkunst
- 2 kantklas
- 3 grafiek
- leslokalen
- 4 woordklas
- 5 kantklas
- 6 oriëntatie/initiatie
- specifieke klaslokalen
- 7 middelbare graad BK
- 8 woordklas
- geluid-/animatiestudio
- 9 geluidsstudio
- podium/eventruimtes
- 10 backstage
- 11 kleedkamers
- nutsruimte
- 12 berging/sanitair

TWEEDE VERDIEPING



DERDE VERDIEPING



LEGENDE

- muziek
- 1 instrumentgroepslessen
- 2 instrumentklassen
- 3 slagwerk

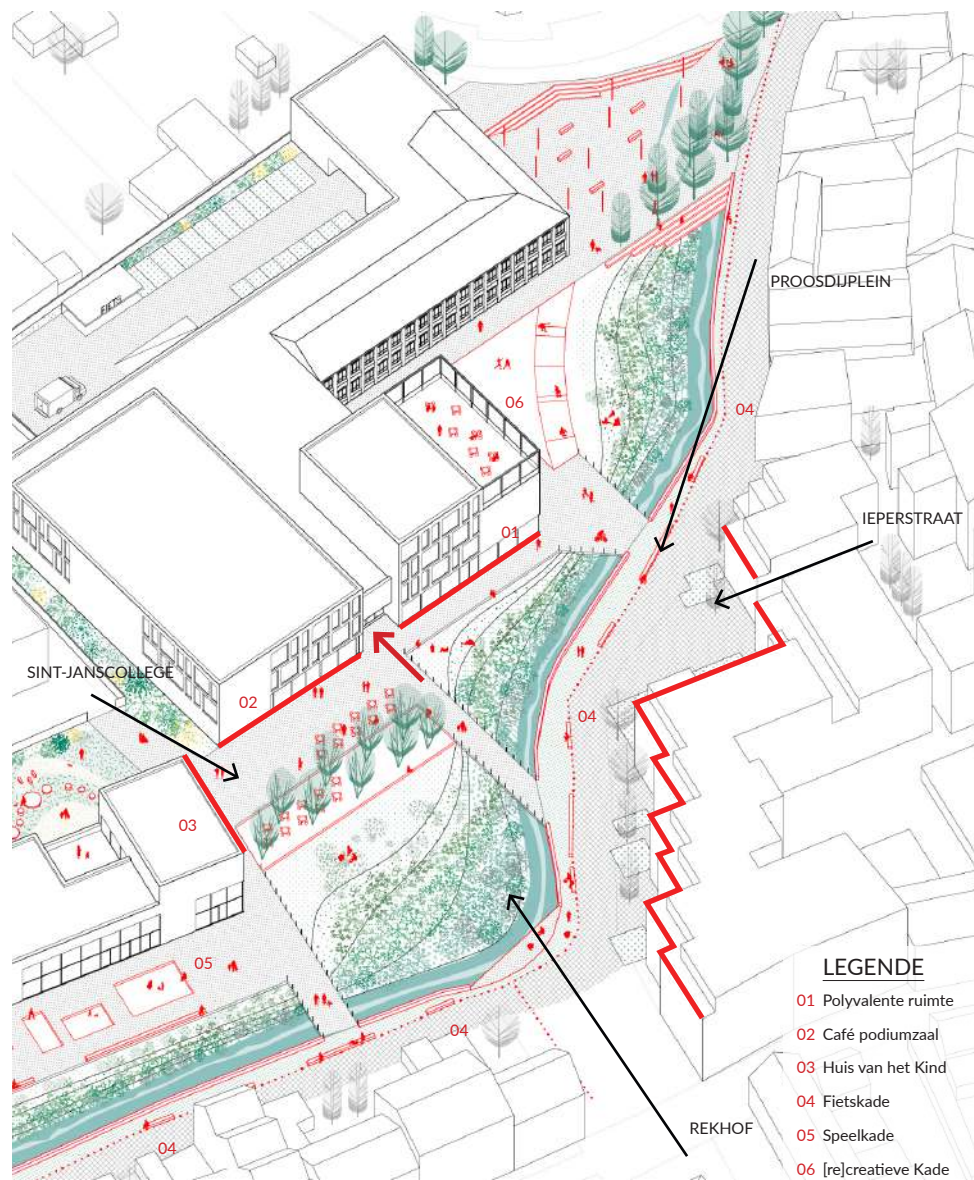
- administratie
- 4 dienst cultuur

- podium-/eventruimte
- 5 backstage
- 6 kleedkamers

- nutsruimte
- 7 berging/sanitair

LEGENDE

- muziek
- 1 instrumentgroepslessen
- 2 instrumentklassen
- 3 dakterras



Verskillende toegangen en diverse activiteiten creëren een centrale actieve open ruimte



Zicht op centrale open ruimte gearculeerd door de Academie, de Podiumzaal en het Huis van het Kind

3.2 HUIS VAN HET KIND

In een tweede fase zal het Huis van het Kind een plaats krijgen op het zuidelijke deel van de site. Het gebouw groepeert de buitenschoolse kinderopvang, consultatie- en onthaalfuncties voor Kind & Gezin, een ruilwinkel en een fietsbieb. Het groeperen van deze faciliteiten maakt het mogelijk verschillende ruimtes te delen. Het voorgestelde lang en smal gebouw versterkt de richting van de Vleterbeek en heeft zijn ingang op de kop. Deze kopse gevel articuleert samen met de oostelijke gevel van de podiumzaal en de “muziektoren” een centrale open ruimte. Deze ruimte is toegankelijk via het zuiden, het Rekhof, de passage naar de Ieperstraat en de markt.

Door het gebouw te organiseren in de langse richting, kent het een sterke interactie tussen binnen en buiten aan beide zijden. Op de ene zijde van het gebouw wordt een publieke speelkade aangelegd met zicht over de Vleterbeek, op de andere zijde wordt een groene speeltuin aangelegd. Buiten de openingsuren van de kinderopvang kan deze speeltuin opengesteld worden voor de buurtbewoners.

REFERENTIES VOOR KINDEROPVANG / HUIS VAN HET KIND



Kinderopvang Gistel - Buro II



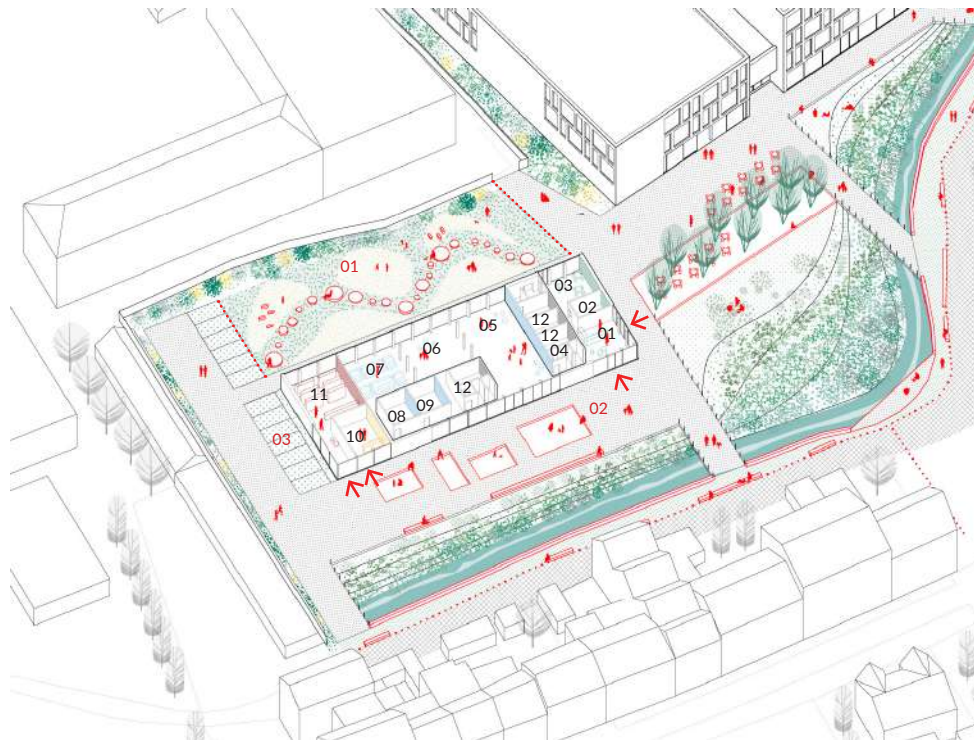
Steinpark Kinderopvang - Freising - NBUNDM architecten



Kinderopvang Aichtal - Simon Freie Architekten



Wistik kinderopvang - Lokeren - Steven Vandenborre Architecten - TOOP architectuur



Planmatige haalbaarheidsstudie van de gelijkvloerse verdieping van het Huis van het Kind met de omliggende buitenruimtes.

LEGENDE

01 Groene speeltuin voor Huis van het Kind
 02 Publieke speelkade
 03 Kortparkeren voor Huis van het Kind
 Afsluiting speeltuin

gemeenschappelijk
 01 onthaal
 02 kinderwagenberging
 03 personeelsruimte
 04 sanitair/berging

IBO
 05 grote binnenspeelplaats
 06 polyvalente groepsruimte
 07 eetzaal
 08 EHBO lokaal
 09 speel-o-teek

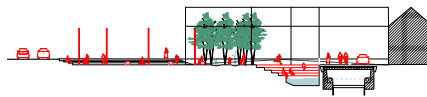
fietsbieb
 10 fietsbieb

ruilwinkel
 11 ruilwinkel
 nutsruimte
 12 trap/berging/sanitair

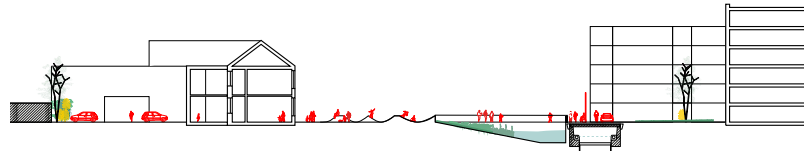




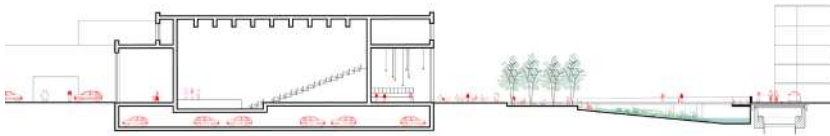
“Een actieve toekomst voor het Vroonhof.”



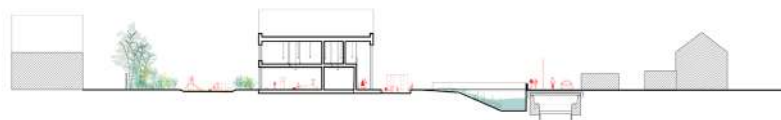
Snede A: voorplein in relatie met de markt en de Vleterbeek



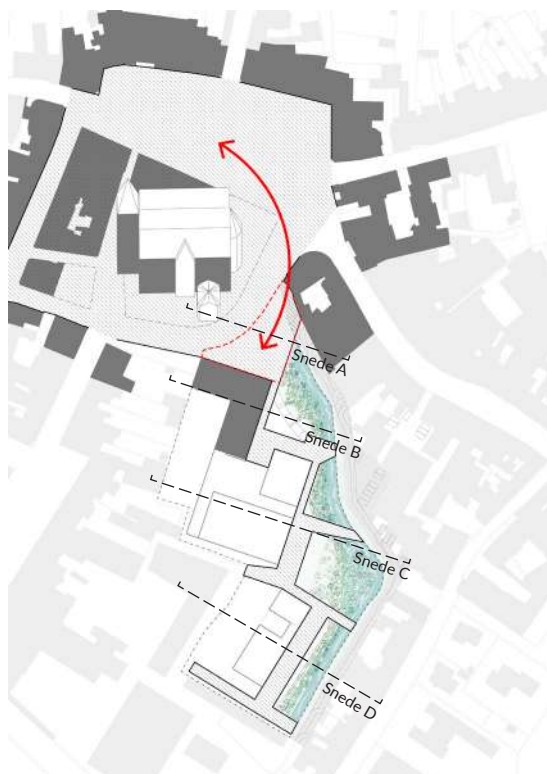
Snede B: het historisch schoolgebouw en de [re]creatieve kade



Snede C: de podiumzaal (met ondergrondse parking) en het terras van het café



Snede D: het Huis van het Kind met speeltuin en speelkade



Het raamwerk aan nieuwe publieke open ruimten in nauw verband met de Grote Markt van Poperinge



Een reeds bestaande passerelle over de Vleterbeek in Poperinge



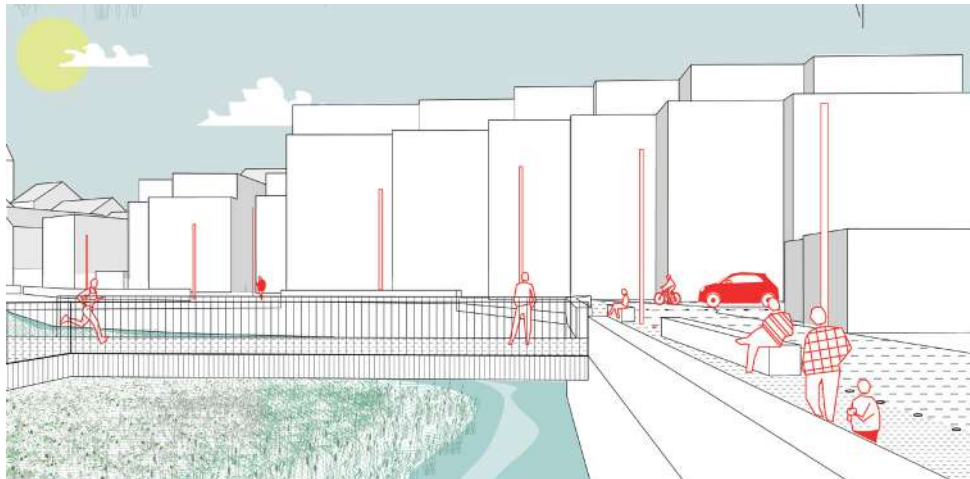
Publieke kades met zicht op water - Agence Ter, Boulogne-Billancourt, Frankrijk



Voorbeeld van een kwalitatieve passerelle over een groengebied - Agence Ter, Saint-Ouen, Frankrijk

4 DIVERSITEIT AAN PUBLIEKE RUIMTE

VOOR ELK WAT WILS



Passerelles verbinden de publieke ruimte van het project met de overkant van de Vleterbeek

RAAMWERK VAN PUBLIEKE RUIMTES

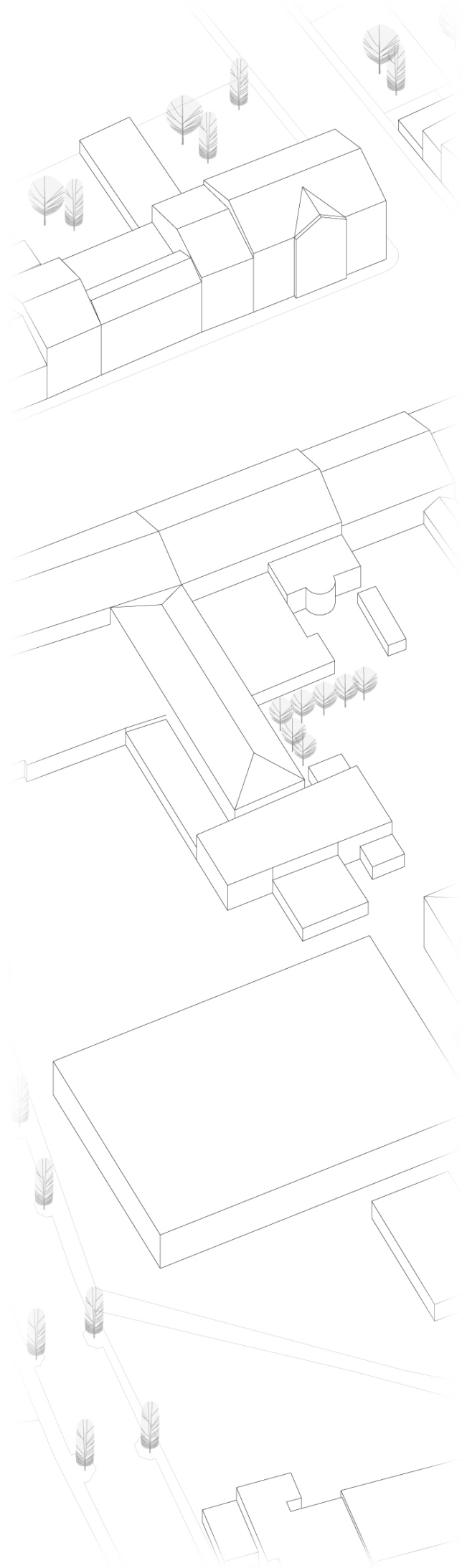
Door de Vleterbeek open te leggen langsheen de bestaande tunnel ontstaat een duidelijk hoogteverschil tussen de dienstweg boven op de tunnel en de Vroonhofs site. Hierdoor krijgen we het effect van een kade langs de Vleterbeek die de Vroonhofs site ten oosten begrenst. Deze kade vormt een snelle verbinding voor fietsers en biedt zicht over de Vroonhofs site. Dit principe maakt het ook mogelijk de private percelen langsheen de bestaande dienstweg te ontsluiten. Deze fietskade vormt samen met de Vleterbeek de ruggengraat van de publieke ruimte in het masterplan.

Dit concept van een 'kade' wordt ook toegepast langsheen de gebouwen aan de andere kant. Verschillende publieke ruimtes volgen elkaar op langsheen de gebouwen en worden verbonden door een doorlopende padenstructuur. Samen met de fietskade vormen deze publieke ruimtes een raamwerk opgespannen rond het landschap van de Vleterbeek. Verschillende passerelles maken het mogelijk de "kades" aan beide zijden van de Vleterbeek met elkaar te verbinden, soms boven het water van de Vleterbeek, soms boven beplanting. Tussen deze kades ligt een beplant landschap in terrassen tot aan de Vleterbeek. De beplanting op de terrassen bepaalt gradueel de toegankelijkheid tot aan het water. Hoe dichterbij het water, hoe dichter en ruwer de beplanting, hoe minder toegankelijk.

Binnen dit raamwerk van publieke ruimte herkennen we verschillende sequenties. Deze deelruimtes maken het mogelijk verschillende gebruiken op de site te integreren. Deze strategie biedt een antwoord op het verlangen van de bewoners van Poperinge om een gediversifieerd aanbod van publieke ruimte te voorzien en dit zonder de ruimtelijke coherentie van het masterplan teniet te doen. De verschillende sequenties die we onderscheiden staan beschreven op de volgende bladzijden.

“De open ruimte werd vormgegeven in het masterplan met de nodige plaats voor groen, spelen, wandelen, een terrasje, een openlucht evenement... kortom publieke ruimte voor alle bewoners van Poperinge.”

Loes Vandromme, Eerste Schepen van Poperinge



LEGENDE

- A Historisch schoolgebouw als deel van de academie
- B Dakterras met zicht over de markt
- C Muziektoren
- D Podiumzaal
- E Huis van het Kind
- F Inrit ondergrondse parking
- 01 Voorplein
- 02 [re]creatieve kade
- 03 Terras café podiumzaal
- 04 Speelkade
- 05 Speeltuin Huis van het Kind
- 06 Fietskade
- 07 Parking Vroonhof
- 08 Kortparkeren voor het Huis van het Kind
- 01 Ruimte 1: Voorplein tussen de oude school en de kerk
- 02 Ruimte 2: [re]creatieve kade aan de ingang van de academie
- 03 Ruimte 3: Terras van het café van de podiumzaal
- 04 Ruimte 4: Speelkade langs het Huis van het Kind
- 05 Ruimte 5: De kindertuin van het Huis van het Kind



VOORBEELDEN VAN VOORPLEINEN



Trappenpartij als amfitheater - Hahnplatz Prüm



Stedelijk plein - Dresden - Rehwaldt Landschaftsarchitekten



Zitkade - Umfeld der Krämerbrücke - Erfurt

RUIMTE 1

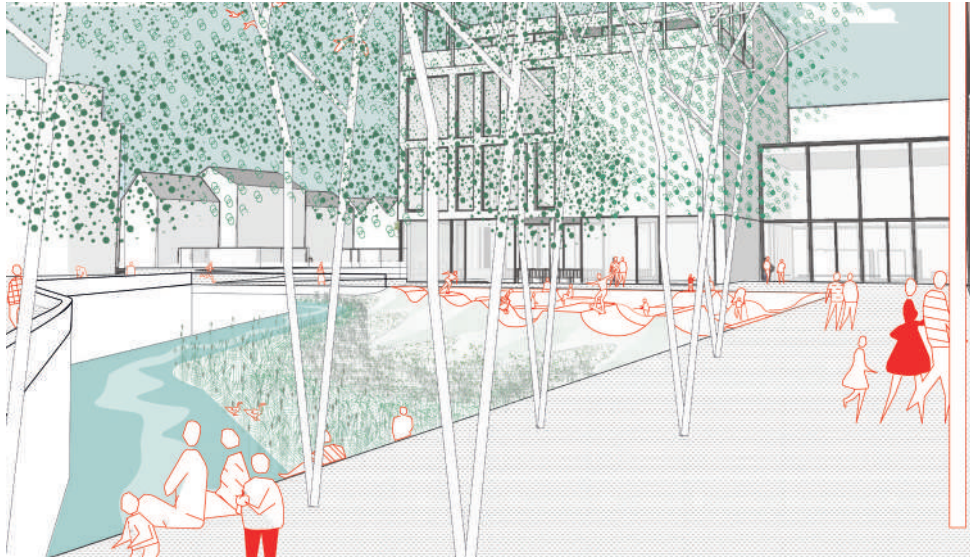
HET VOORPLEIN TUSSEN DE OUDE SCHOOL EN DE KERK



De herontwikkeling van het Vroonhof vormt een historische opportuniteit om deze residuele parkeer ruimte te hervormen in relatie met de publieke ruimte van de markt. Door het realiseren van de omgangsweg rond de kerk in 1962 gingen de “botermarkt” en het front van de Proosdij immers verloren. Vandaag bestaat er een kans om deze “geamputeerde” publieke ruimte opnieuw beter te articuleren.

De bestaande parking aan de kop van de Vroonhofs site wordt heraangelegd als een kwalitatief voorplein in relatie met de markt. Deze nieuwe publieke ruimte introduceert het masterplan en vormt een voorplein voor de stedelijke academie. De aanleg houdt rekening met de bestaande topografie en vangt het niveauverschil op tussen het Vroonhof en de toegang tot de bestaande gebouwen. Het plein helt licht (<5%) vanaf de markt richting het bestaande gebouw. Hierdoor blijft de site toegankelijk voor mensen met een beperking zonder trappen. De randen van het plein worden afgewerkt met trappenpartijen die langs de straat een amfitheater vormen richting de opengelegde Vleterbeek. Ze voorzien zo mogelijke zitgelegenheid in de nabijheid van het water. Bomen creëren een groen scherm richting de “achtergevels” van de leperstraat. Onder de ruïnes door kan men de Vleterbeek aanschouwen. Enkele banken en verlichtingsarmaturen geven het plein een gezelligheid op menselijke schaal.

RUIMTE 2
DE [RE]CREATIEVE KADE



Een tweede sequentie wordt gevormd door de "[re]creatieve kade" aan de ingang van de academie. Een specifieke speelse aanleg in kleine heuvels creëert speelruimte voor kinderen en jongeren van de academie. En vormt ook een herkenningspunt langsheen de wandeling.



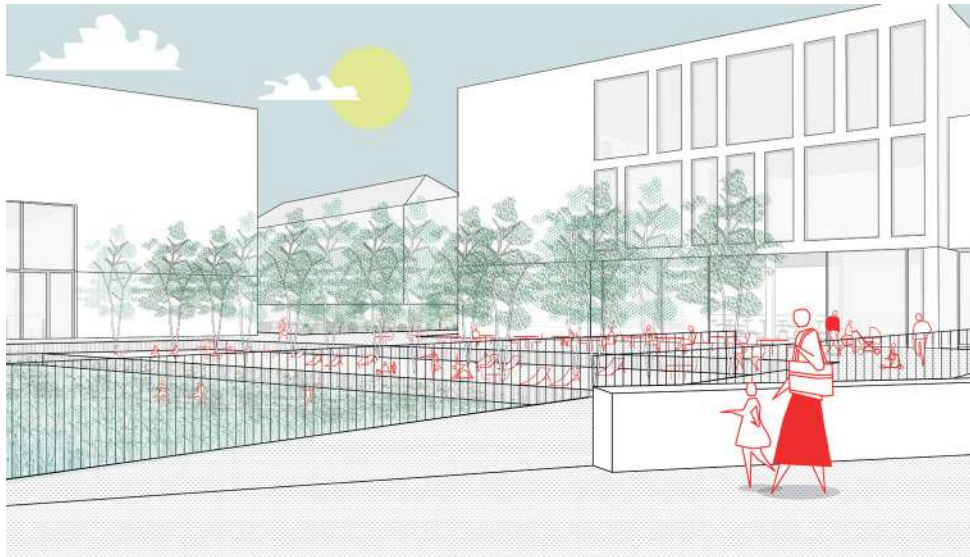
Publieke ruimte in functie van spel - Drapers Field - London - KLA



Lohmuhleninsel, Berlin-Kreuzberg - Rehwaldt Landschaftsarchitekten

RUIMTE 3

HET TERRAS VAN HET CAFE VAN DE PODIUMZAAL



Ter hoogte van het café van de podiumzaal wordt een ruim terras voorzien met zicht over het landschap van de Vleterbeek. Het terras bestaat uit twee delen. Langsheen de gevel van het café voorzien we een verhard en functioneel terras. Daarnaast wordt een iets lagergelegen beplant terras voorzien. Hier is plaats om onder de bomen te kuieren, iets te drinken of een babbeltje op een bank te slaan.

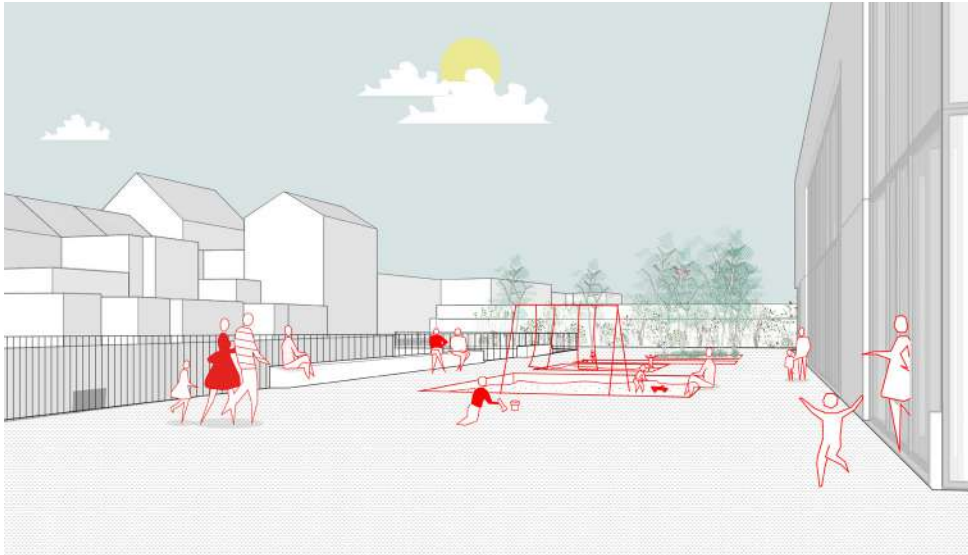


Buitenruimtes campus de Ceseaux - Atelier CAP



Novartis Headquarters - Basel - PWP landscape architecture

RUIMTE 4
DE SPEELKADE LANGS HET HUIS VAN HET KIND



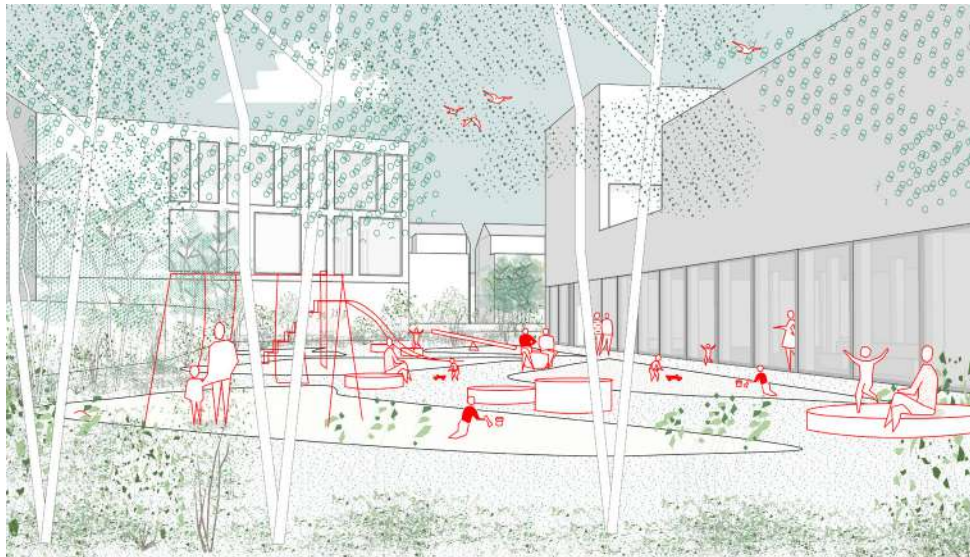
De publieke speelkade langsheen de oostzijde van het Huis van het Kind voorziet speelruimte voor de allerkleinsten. Binnen de speelkade worden verlaagde speelruimtes voorzien waarlangs de ouders kunnen zitten terwijl ze hun kinderen kunnen gadeslaan.



Courdimanche playground - Espace libre

RUIMTE 5

DE KINDERTUIN VAN HET HUIS VAN HET KIND



Op de westzijde van het Huis van het Kind wordt een groene speeltuin aangelegd ten dienste van de buitenschoolse kinderopvang. Deze groenruimte biedt de nodige ademruimte ten opzichte van het Sint-Janscollege. Na de openingsuren van de kinderopvang kan deze speeltuin worden opengesteld voor de buurtbewoners.

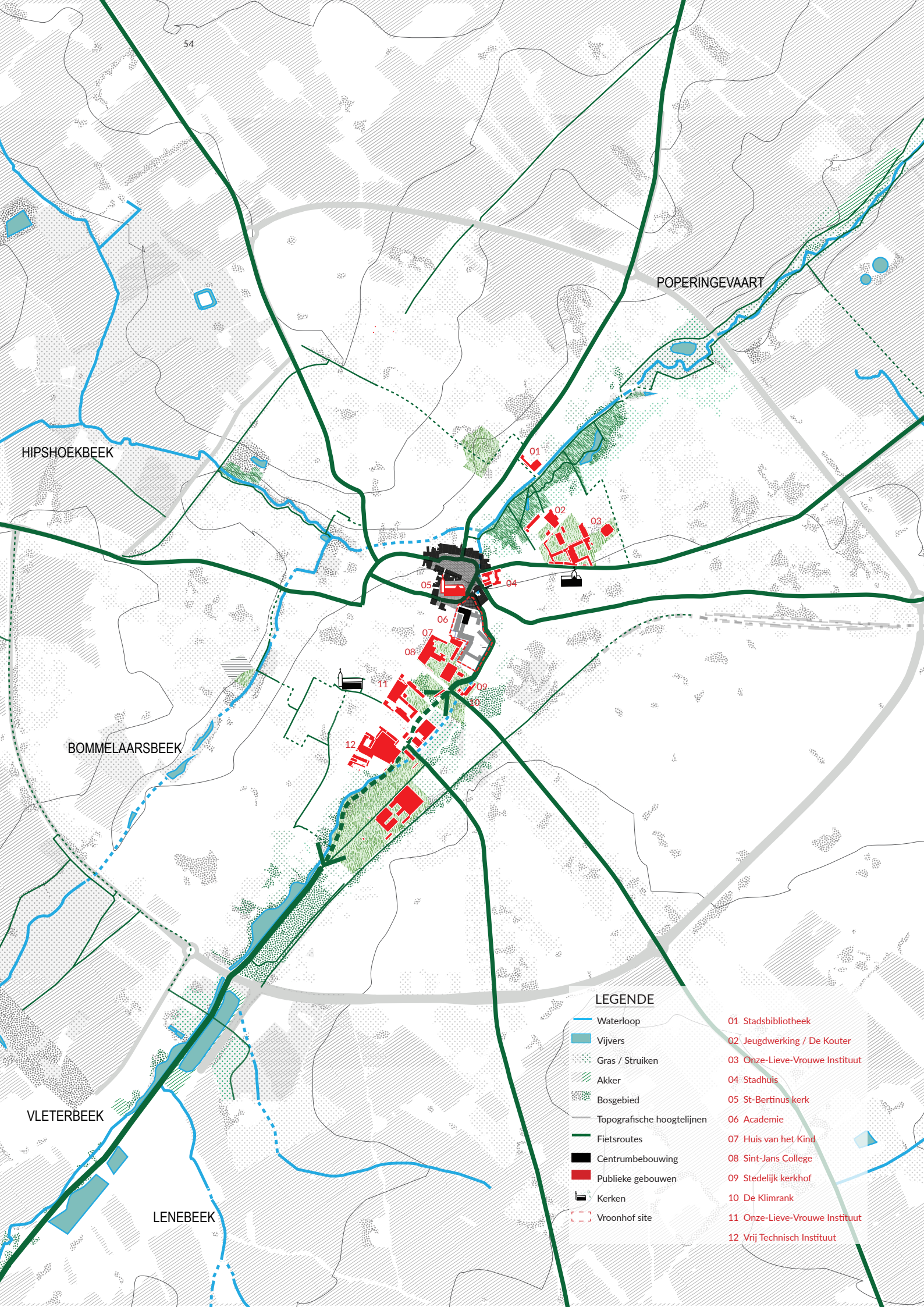


Regenstein Learning Campus - Jacobs Ryan Associates, Chicago



*“De landschappelijke verbinding van de Vleterbeek wordt hersteld
vanaf de Deken de Bolaan tot aan de Markt.”*





HIPSHOEKBEEK

POPERINGEVAART

BOMMELAARSBEEK

VLETERBEEK

LENEBEEK

LEGENDE

- Waterloop
- Vijvers
- Gras / Struiken
- Akker
- Bosgebied
- Topografische hoogtelijnen
- Fietsroutes
- Centrumbebouwing
- Publieke gebouwen
- Kerken
- Vroonhof site

- 01 Stadsbibliotheek
- 02 Jeugdwerking / De Kouter
- 03 Onze-Lieve-Vrouwe Instituut
- 04 Stadhuis
- 05 St-Bertinus kerk
- 06 Academie
- 07 Huis van het Kind
- 08 Sint-Jans College
- 09 Stedelijk kerkhof
- 10 De Klimrank
- 11 Onze-Lieve-Vrouwe Instituut
- 12 Vrij Technisch Instituut

5 INZETTEN OP DUUR- ZAME MOBILITEIT

BEREIKBAARHEID EN LEEFBAARHEID

5.1 FIETSRROUTE TUSSEN PLATTELAND EN MARKT

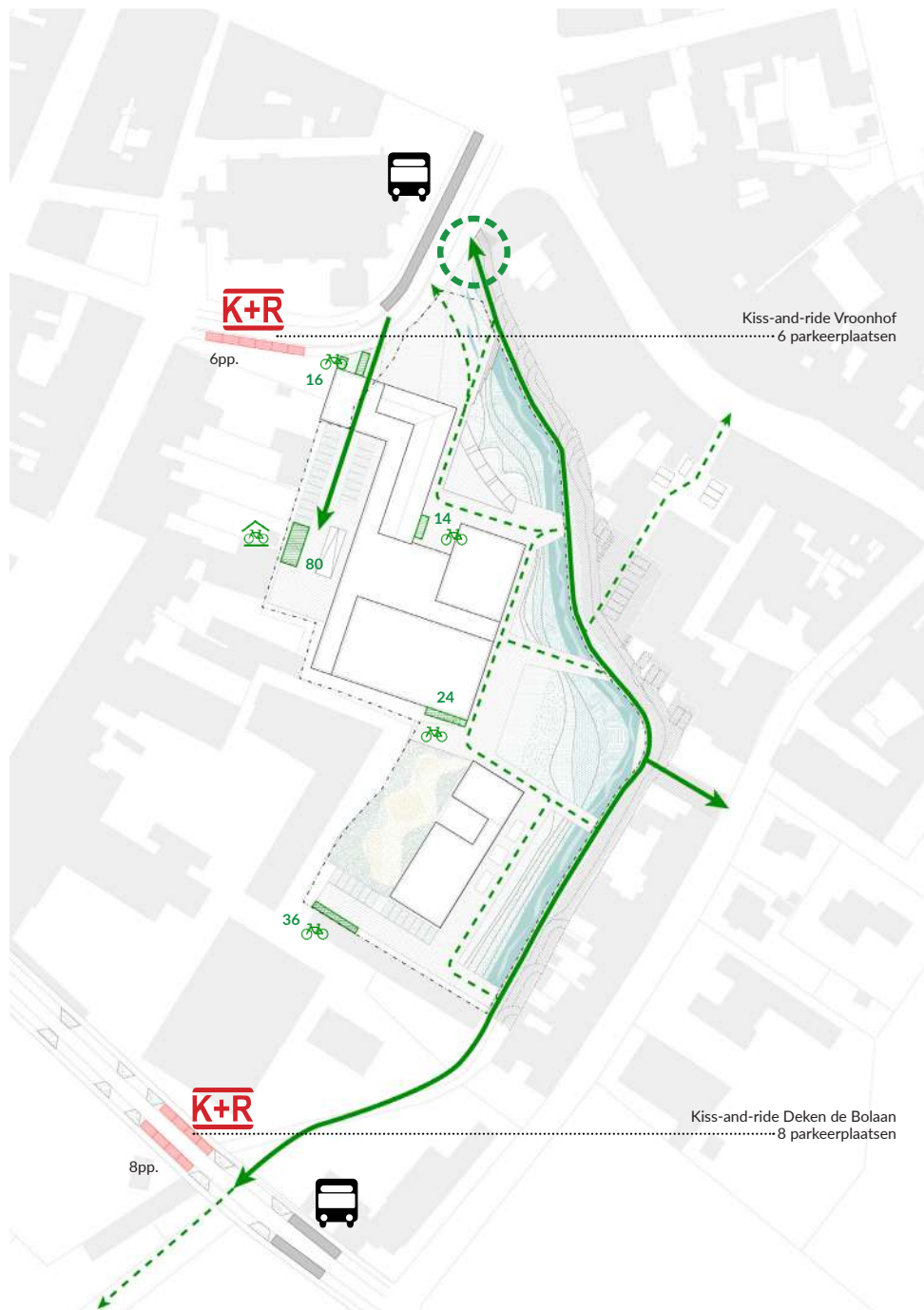
Door de herontwikkeling van de Vroonhofs site in de komende jaren bestaat er een unieke kans om de bestaande fietsroute langs de Vleterbeek te vervolledigen. De huidige fietsverbinding vertrekt vanuit de landbouwakkers en dringt de stad binnen over de Zuidlaan. Dit bestaande fietspad kent een prachtige landschappelijke kwaliteit en gaat gepaard met verschillende aangelegde waterbekkens en vijvers. Alle andere belangrijke fietsverbindingen die het centrum met het platteland verbinden volgen het radiaal wegennetwerk van Poperinge. Enkel de fietsroute langs de Vleterbeek is vrij van autoverkeer en in die zin uniek. Deze landschappelijke continuïteit zet zich verder aan de andere zijde van de markt als een voetgangersverbinding doorheen het Burggraaf Frimout stadspark. Tussen Havermuis en de markt van Poperinge is deze verbinding echter onderbroken. De Vroonhofs site, De Klimrank, het Onze-Lieve-Vrouwe Instituut vormen vandaag groene toegankelijke enclaves. De herontwikkeling van de Vroonhofs site kan een eerste stap zijn om deze verbinding te vervolledigen.

Het Masterplan Vroonhof stelt daarom voor een fiets- en wandelverbinding aan te leggen tussen de markt en de Deken de Bolaan. Deze verbinding volgt grotendeels het tracé van de bestaande dienstweg boven op de overwelfde Vleterbeek. Ze verbindt enerzijds de voorgestelde Kiss&Ride zones, langs de Deken de Bolaan en het Vroonhof, anderzijds de bestaande bushaltes. Deze strategisch gepositioneerde “ophaalpunten” aan beide zijden van de Vroonhofs site vermijden doorgaand verkeer op de site zelf en geven aan het masterplan een autoluw karakter. Binnen het masterplan worden ook langs de fietsroute de nodige fietsenstallingen voorzien, deels overdekt en beveiligd, deels verspreid in de publieke ruimte.











"De Quintens Wandeling, een groene verbinding in de Vleterbeekvallei."



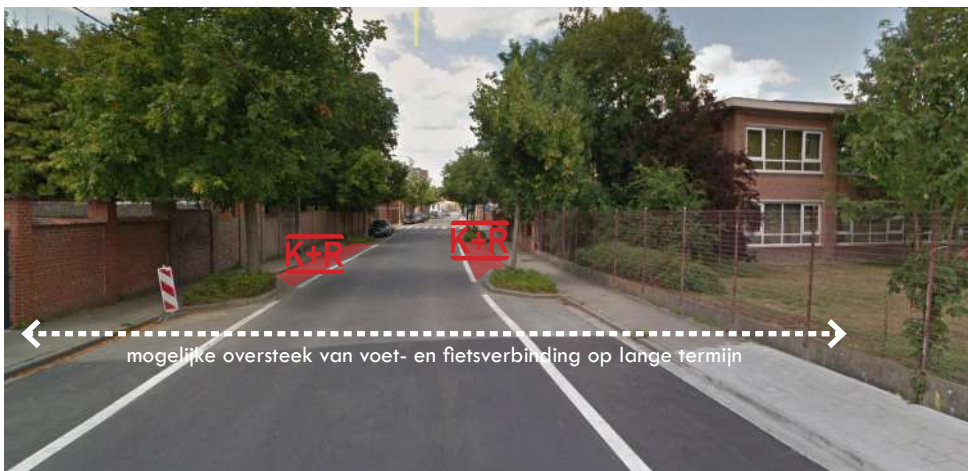
Twee kiss-and-ride zones op het publiek domein.
De kade als verbinding tussen kiss-and-ride en de bushaltes

LEGENDE

- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|  | aanpassing van het wegdek om de oversteekbaarheid voor fietsers richting markt te garanderen |  | bushalte |
|  | Fietsenstallingen |  | fietsverbinding |
|  | K&R |  | voetgangerverbinding |



Kiss-and-ride zone Vroonhof



Kiss-and-ride zone Deken de Bolaan



Schematische voorstelling van de ontsluiting van de site

5.2 BEREIKBAAR VOOR IEDEREEN

De stedelijke academie, podiumzaal en Huis van het Kind worden gebouwd voor alle bewoners van Poperinge, ook voor de bewoners die verderaf wonen in de deelgemeenten en niet met de fiets naar het centrum kunnen komen. Daarom moet een evenwicht gevonden worden tussen bereikbaarheid met de wagen en het inzetten op duurzame mobiliteit. Het masterplan stelt voor 2 parkeerruimtes te voorzien: een parking bovengronds op westzijde van de academie en een parking ondergronds onder de academie en podiumzaal. Beide parkings ontsluiten via het Vroonhof waardoor de toegang tot de parkeergelegenheden makkelijk te controleren valt en er een duidelijke parkeerroute ontstaat.

Beide parkings worden aan het oog onttrokken. De bovengrondse parking situeert zit in een koer achter het bestaande schoolgebouw en de nieuwe uitbreiding van de academie en biedt een capaciteit van 20 parkeerplaatsen. Deze parking biedt tevens toegang tot de ondergrondse parking onder de podiumzaal en de academie met een capaciteit van 80 autoparkeerplaatsen. De ondergrondse parking onder de gebouwen heeft een positief effect op de bouwrationaliteit en verhindert bijkomende verharding van de open ruimte. Door een deel van de publieke parking ondergronds te voorzien kunnen we een groene speeltuin op volle grond vrijwaren voor het Huis van het Kind. Enkele bijkomende plaatsen worden ook bovengronds aangelegd voor kortparkeren ten dienste van het Huis van het Kind. Een bovengrondse, beveiligde en overdekte fietsenstalling aan de academie biedt plaats voor 80 fietsen. Verspreid over de randen van de site, geconcentreerd aan de inkomhallen van de verschillende publieke functies, worden eveneens publieke fietsenstallingen voorzien.

LEGENDE

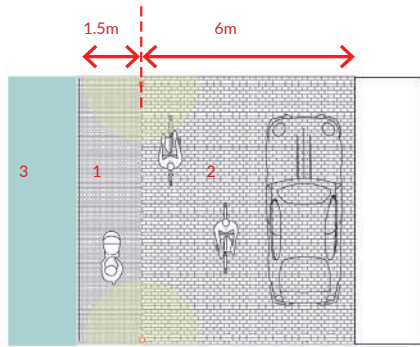
- 01 voetgangersstrook langs het water van min 1.5 m
- 02 Fietsstraat in éénrichtingsverkeer
- 03 Vleterbeek open profiel
- 04 Vleterbeek bestaande tunnel
- * Gemiddelde breedte dienstweg



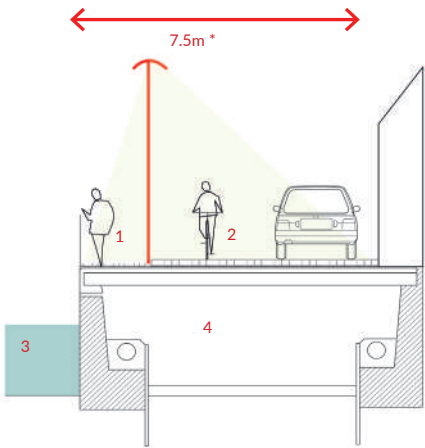
Verschillende materialen en ritmes diversifiëren de publieke ruimte
EVREUX - H2O architectes

BASISCONFIGURATIE / BIJ INRIT GARAGES

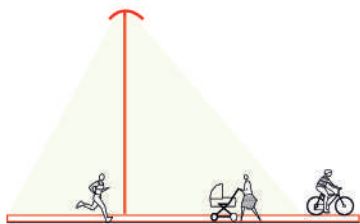
PLAN



SNEDE



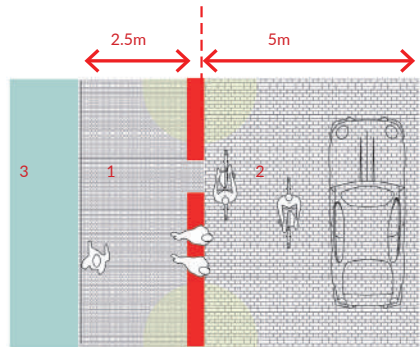
AANZICHT



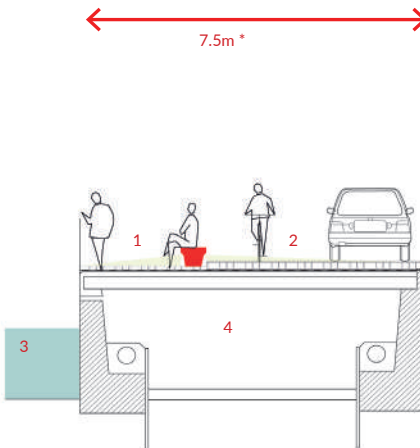
Snedes over de gedeelde publieke ruimte langsheen de site

BIJ BREDER PROFIEL / GEEN INRIT GARAGES

PLAN



SNEDE



AANZICHT





Banken creëren een voetgangerszone Mechelen - Okra



Gedeelde publieke ruimte - NewRoad - Brighton - Gehl Architects

5.3 DE FIETSSTRAAT

De bestaande dienstweg, boven op de bestaande koker van de Vleeterbeek, wordt omgevormd naar een fietsstraat, enkel toegankelijk voor lokaalverkeer. Een fietsstraat kent een maximumsnelheid van 30km/u en fietsers hebben te allen tijde voorrang. Om genoeg ruimte te bieden aan de fietsers en de voetgangers wordt het verkeer in één richting gestuurd. We maken hierbij een onderscheid tussen het noordelijke deel en het zuidelijke deel van deze fietsstraat. Het zuidelijke deel voorziet in de ontsluiting van de private percelen en het kortparkeren aan het Huis van het Kind. Het noordelijke deel van deze fietsstraat zal echter enkel en alleen toegankelijk zijn voor de bewoners die langs deze weg wonen.

Doorgaand verkeer wordt vermeden door de dienstweg te knippen ter hoogte van het Rekhof voor autoverkeer, waardoor het niet mogelijk is om met de wagen van aan de Deken de Bolaan tot aan de markt te rijden over de fietsstraat. Fietsers en voetgangers kunnen natuurlijk wel door. Door zowel de bovengrondse als de ondergrondse parking te ontsluiten via Vroonhof, krijgt de fietsstraat een autoluw karakter. Om het gevaarlijk kruispunt tussen de Ieperstraat en het Rekhof te vermijden, houdt het Rekhof zijn huidige richting aan (richting Deken de Bo laan).

Om het autoluwe karakter van de fietsstraat te versterken, wordt de straat aangelegd als een doorlopend straatprofiel zonder niveauverschillen. Een verschil in materialisatie, slim gepositioneerd straatmeubilair en verlichtingsarmaturen zullen de voetgangers langs het water op een spontane manier scheiden van de fietsers en het lokaal autoverkeer.

“De Vleterbeek als ruggengraat van het masterplan.”



6 EEN ACTIEVE SITE

OOK GEDURENDE DE TRANSFORMATIE

HET STAPPENPLAN

Het voorliggende masterplan voor de Vroonhofsite kan niet van vandaag op morgen worden gebouwd. Het is een ambitieuze lange termijnvisie die over de komende 10 jaar stapsgewijs zal gerealiseerd worden. We willen echter vermijden dat de site gedurende het komende decennium inactief blijft en een lege plek vormt in het centrum van Poperinge.

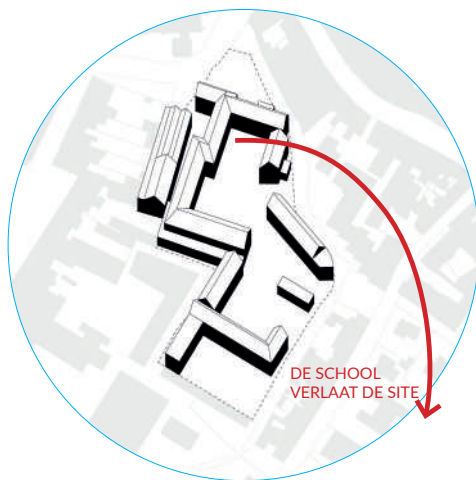
Daarom werd een stappenplan voorgesteld dat de site gedurende de verschillende fases levendig houdt en zo snel mogelijk wordt opengesteld voor de bewoners van Poperinge. In die zin begint de transformatie morgen!



"Het zicht op de markt vanuit het historische schoolgebouw."

FASE 1A : ZOMER 2021

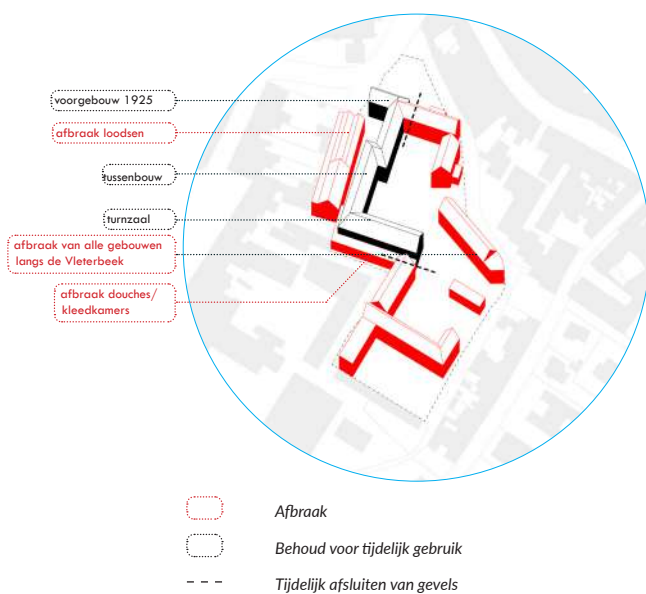
DE SCHOOL VERLAAT DE SITE EN VERHUIST NAAR HET REKHOF



Het Gemeenschapsonderwijs Go! voorziet de site te verlaten gedurende de zomer van 2021 en zal zijn intrek nemen in de nieuw gebouwde school langs het Rekhof. Vanaf dan beschikt het stadsbestuur van Poperinge ten volle over de site en zijn gebouwen.

FASE 1B : BEGIN 2022

EERSTE FASE VAN AFBRAAK



Zo snel mogelijk zal het stadsbestuur overgaan tot de eerste fase van afbraak om verloedering en leegstand te vermijden. Er wordt voorgesteld om, buiten het te behouden historische schoolgebouw vooraan de site, ook de turnzaal en de tussenliggende vleugel te behouden in een eerste fase. Het bestaande centrale verwarmingssysteem bevindt zich immers onder deze centrale vleugel en laat toe tijdens de tussenfase de gebouwen te blijven verwarmen. De turnzaal biedt bovendien kansen om als polyvalente ruimte te worden ingezet tijdens het tijdelijk gebruik. Alle andere gebouwen worden afgebroken om het terrein vrij te maken voor het ontdubbelen van de Vleterbeek.

VOORBEELDEN VAN TIJDELIJK GEBRUIK



Tijdelijke aanleg van de publieke ruimte
Parc des 12 Saisons - Taktyk - Parijs



Een park dat toelaat de werven gade te slaan
Parc des Chantiers - Michel Desvigne - Ile Séguin



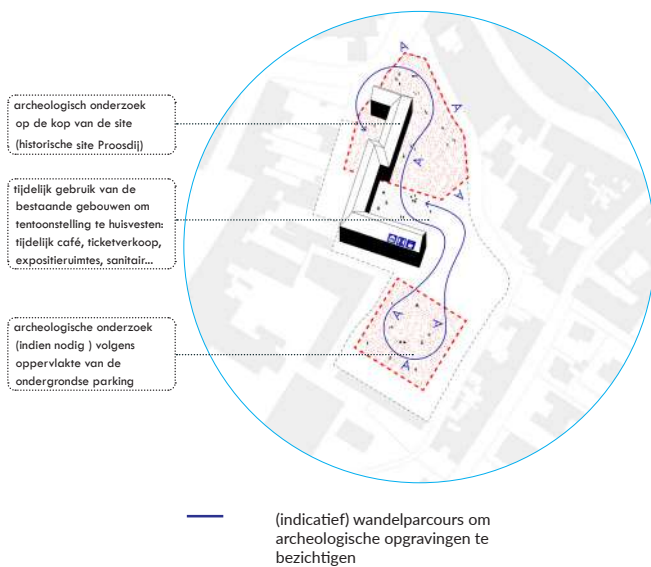
Tijdelijke invulling van een voormalige ziekenhuissite - Hospital Saint-Vincent-de-Paul - Les Grans Voisins - Parijs



Parckfarm - Taktyk - Brussel

FASE 2 : NAJAAR 2022 - EIND 2023

ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK EN TENTOONSTELLING

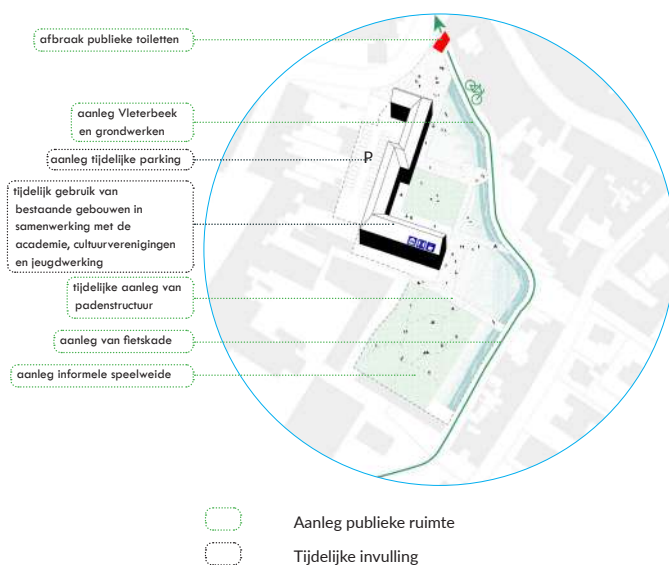


Nu de site grotendeels is vrijgemaakt, kan het nodige archeologische onderzoek worden uitgevoerd. Vooral de kop van de site, tussen de straat en het historisch schoolgebouw, kan interessante vondsten opleveren. Hier bevond zich immers de Proosdij.

Het archeologisch onderzoek biedt een opportuniteit om een tentoonstelling te organiseren over de rijke geschiedenis én de toekomst van Poperinge. Hierbij kunnen de niet afgebroken gebouwen dienst doen als tijdelijke expositieruimte met onthaal, ticketverkoop, sanitair en café. Een wandelparcours doorheen de site laat toe de opgravingen te aanschouwen.

FASE 3 : BEGIN 2024 - 2026

TIJDELIJKE INVULLING EN AANLEG VLETERBEEK



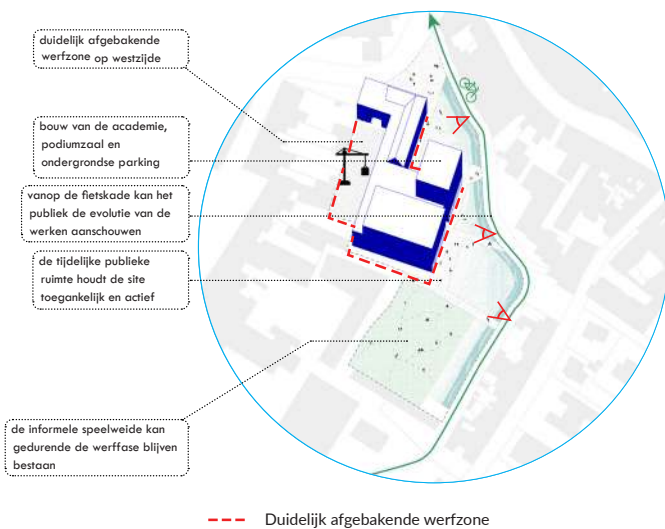
Vanaf 2024 wordt gestart met de Vleterbeek te ontdebelen en open te leggen. De huidige dienstweg wordt hierbij definitief aangelegd als fietskade. De grondwerken, de pleinaanleg en de padenstructuur op het noordelijk deel van de site worden al uitgevoerd maar tijdelijk afgewerkt. Het terrein op de westzijde van de bestaande gebouwen wordt aangelegd als tijdelijke parking in functie van het tijdelijk gebruik. Op het zuidelijke deel van de site, het toekomstig terrein van het Huis van het Kind, wordt een informele speelweide aangelegd. De bestaande gebouwen krijgen een tijdelijke culturele invulling die samen met de bewoners en het verenigingsleven van Poperinge zal worden bepaald.

“2028, het noordelijke deel van de site kan feestelijk worden geopend.”



FASE 4A : 2026 - 2028

BOUW VAN DE ACADEMIE EN DE PODIUMZAAL



Vanaf 2026 wil het stadsbestuur starten met de bouw van de nieuwe stedelijke academie met bijhorende podiumzaal en ondergrondse parking. De ruimte op de westzijde van de academie zal worden ingenomen als een duidelijk afgebakende werfzone. Hierdoor blijft de oostzijde van de site alsook de fietskade ononderbroken toegankelijk voor het publiek. Ook de speelweide ten zuiden blijft gedurende het bouwproces bereikbaar voor de bewoners. Vanaf deze publieke ruimtes kunnen de bewoners van Poperinge het werfproces bewonderen en opvolgen.

FASE 4B : 2028

OPLEVERING ACADEMIE + DEFINITIEVE AANLEG PUBLIEKE RUIMTE



Na 2 jaar bouwen kunnen de academie, de podiumzaal en de ondergrondse parking feestelijk worden geopend. De publieke ruimte in het noordelijk deel van de site kan nu definitief worden afgewerkt met plantsoen, bestrating, verlichting en meubilair. Het zuidelijk deel van de site blijft in deze fase behouden en actief als speelweide.

"2030, de oplevering van het Huis van het Kind vervolledigt de transformatie van het Vroonhof."



FASE 5 : 2028 - 2030

BOUW VAN HET HUIS VAN HET KIND EN DEFINITIEVE AANLEG VAN DE SPEELKADE EN SPEELTUIN



In een ideaal scenario begint de bouw van het Huis van het Kind met bijbehorende publieke ondergrondse parkeergarage en fietsenstalling vanaf 2028. Ook de speelkade en de speeltuin worden definitief aangelegd. Tijdens de werffase blijft het noordelijke deel met de academie en de podiumzaal ongestoord verder functioneren.

C

- 1 **“CULTUURHUIS” POPERINGE**
COMBINATIE PODIUMZAAL EN DE ACADEMIE
- 2 **DE FOYER**
ALS ONTMOETINGSPLEK
- 3 **HET HUIS VAN HET KIND**
INTEGRAAL DEEL VAN HET MASTERPLAN
- 4 **HET HISTORISCH SCHOOLGEBOUW**
VERSTERKT DE IDENTITEIT VAN DE PLEK
- 5 **JUISTE PARKEERCAPACITEIT**
DOOR BOVEN- EN ONDERGRONDS PARKEREN
- 6 **PERIFERE ONTSLUITING**
CREËERT EEN CENTRAAL VOETGANGERSGEBIED
- 7 **FIETSROUTE**
TOT AAN DE MARKT VAN POPERINGE
- 8 **ONTDUBBELING VAN DE VLETERBEEK**
VORMT DE RUGGENGRAAT VAN HET MASTERPLAN
- 9 **EEN RAAMWERK VAN PUBLIEKE RUIMTE**
RIJGT DE SITE AAN ELKAAR, VANDAAG EN MORGEN
- 10 **HET VOORPLEIN**
VERSTERKT DE RELATIE MET DE MARKT

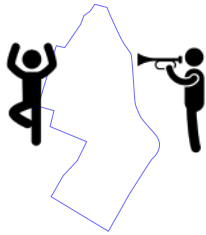
HET MASTERPLAN GRONDLEGGER VAN 10 PRINCIPES



“Het activeren van de site door middel van de kwalitatieve publieke ruimte en het stedelijk programma gericht op alle inwoners van Poperinge.”

PRINCIPE 1

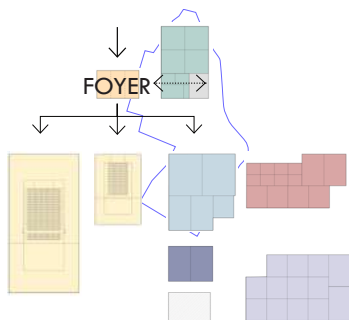
DE PODIUMZAAL EN DE ACADEMIE VORMEN SAMEN "CULTUURHUIS POPERINGE"



In plaats van de podiumzaal los te bouwen van de academie, stelt het masterplan voor beide te bundelen in het "Cultuurhuis" van Poperinge. Hierdoor kan efficiënter met ruimte worden omgegaan en kunnen verschillende faciliteiten tussen beide programma's worden gedeeld.

PRINCIPE 2

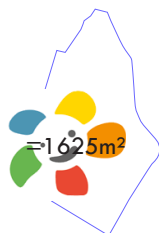
DE FOYER WORDT INGEZET ALS EEN ONTMOETINGSPLEK



De podiumzaal en de academie worden verbonden door de foyer. Deze ruimte vormt een belangrijke schakel binnen het gebouw en binnen het masterplan. Deze plaats vormt een stedelijke ontmoetingsplek, een stadshal, voor de bewoners van Poperinge.

PRINCIPE 3

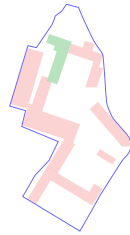
HET HUIS VAN HET KIND VORMT EEN INTEGRAAL DEEL VAN HET MASTERPLAN



Het masterplan vult de geplande functies op de site aan met het Huis van het Kind dat in een tweede fase het masterplan vervolledigt. Het Huis van het Kind zorgt voor de nodige activiteit op de site en creëert een stedelijke buurt voor alle generaties. Deze tweede fase gaat gepaard met de aanleg van de speelkade, de speeltuin en de ondergrondse publieke parking.

PRINCIPE 4

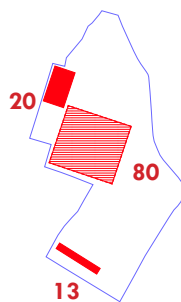
HET HISTORISCHE SCHOOLGEBOUW VERSTERKT DE IDENTITEIT VAN DE PLEK



In plaats vanuit een tabula-rasa scenario te vertrekken gaat het masterplan fijngevoelig om met de bestaande gebouwen. Ontwerpend onderzoek toonde de inpasbaarheid én de architecturale kwaliteit van het historisch schoolgebouw op de kop van de site. Het onderzoek verduidelijkte echter ook de beperkte architecturale waarde van de overige schoolgebouwen. Het historisch schoolgebouw herinnert aan het voormalig gebruik van de site. Door oud met nieuw te combineren creëren we een plek met een sterke identiteit, eigen aan de stadskern van Poperinge.

PRINCIPE 5

BOVEN- EN ONDERGRONDS PARKEREN ZORGT VOOR DE JUISTE PARKEERCAPACITEIT



Beide parkings worden aan het oog onttrokken. De bovengrondse en ondergrondse parking zijn bereikbaar via het Vroonhof en bevinden zich verscholen achter of onder de bebouwing van de academie en de podiumzaal. Op de andere zijde van het masterplan worden 13 parkeerplaatsen voorzien ten dienste van het Huis van het Kind. Op deze manier kan de site de nodige parkeercapaciteit opvangen zonder de open ruimte op deze strategische plek in het hart van Poperinge op te geven aan parkeren.

PRINCIPE 6

DE PERIFERE ONTSLUITING CREEËRT EEN CENTRAAL VOETGANGERSGEBIED



In plaats van de nodige parkeerinfrastructuur over de site te spreiden, kiest het masterplan ervoor om de parkeernood te organiseren vanuit twee duidelijk afgebakende toegangen op beide uitersten van de site. Hierdoor wordt alle autoverkeer op de randen van de site afgewikkeld en krijgt het centraal binnengebied een autoluw karakter.

PRINCIPE 7

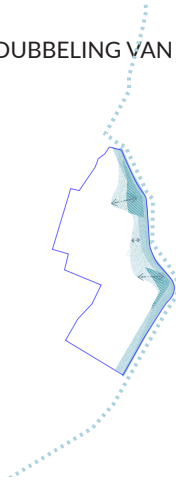
EEN FIETSRUTE WORDT AANGELEGD TOT AAN DE MARKT VAN POPERINGE



Het masterplan Vroonhof vormt de eerste stap van een landschappelijke fietsroute die van het platteland tot aan de markt de stad binnendringt. Binnen het masterplan vormt de bestaande dienstweg een fietsverbinding tussen de markt en de Deken de Bolaan. Op termijn kan het interessant zijn deze fietsroute te vervolledigen doorheen de verschillende scholencampussen ten zuiden van het Vroonhof. De fietsroute biedt tevens toegang tot de verschillende fietsenstallingen die op de site worden georganiseerd.

PRINCIPE 8

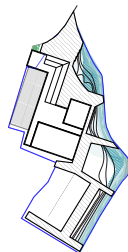
DE ONTDUBBELING VAN DE VLETERBEEK VORMT DE RUGGENGRAAT VAN HET MASTERPLAN



De Vleterbeek vormt de onderlegger van het masterplan. De beek is sterk verbonden met de oorsprong van Poperinge en biedt niet te missen kansen naar landschappelijke opwaardering van de site en naar duurzaam waterbeheer.

PRINCIPE 9

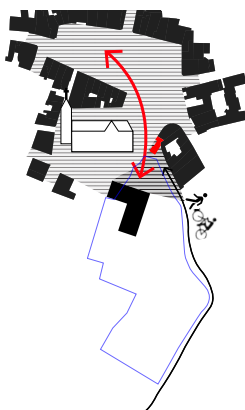
EEN RAAMWERK VAN PUBLIEKE RUIMTE RIJGT DE SITE AAN ELKAAR, VANDAAG EN MORGEN



Een raamwerk van publieke ruimtes omarmt de Vleterbeek en geeft de waterloop de nodige breedte om zich te ontwikkelen als een ware drager van landschap. Dit raamwerk bevat verschillende sequenties met verschillende gebruiken - voorplein, [re]creatieve kade, terras van het café, speelkade en speeltuin - en verbindt de verschillende parcours en programma's over de site heen.

PRINCIPE 10

HET VOORPLEIN VERSTERKT DE RELATIE MET DE MARKT



Om de relatie tussen de historische markt en het Vroonhof te versterken, wordt een voorplein aangelegd dat de markt rond de Sint-Bertinuskerk vervolledigt. Dit voorplein introduceert de Vroonhofs site en herstelt de relatie tussen de markt en de Vleterbeek die in de jaren 60 teniet werd gedaan.

MASTERPLAN VROONHOF, EEN UNIEKE KANS

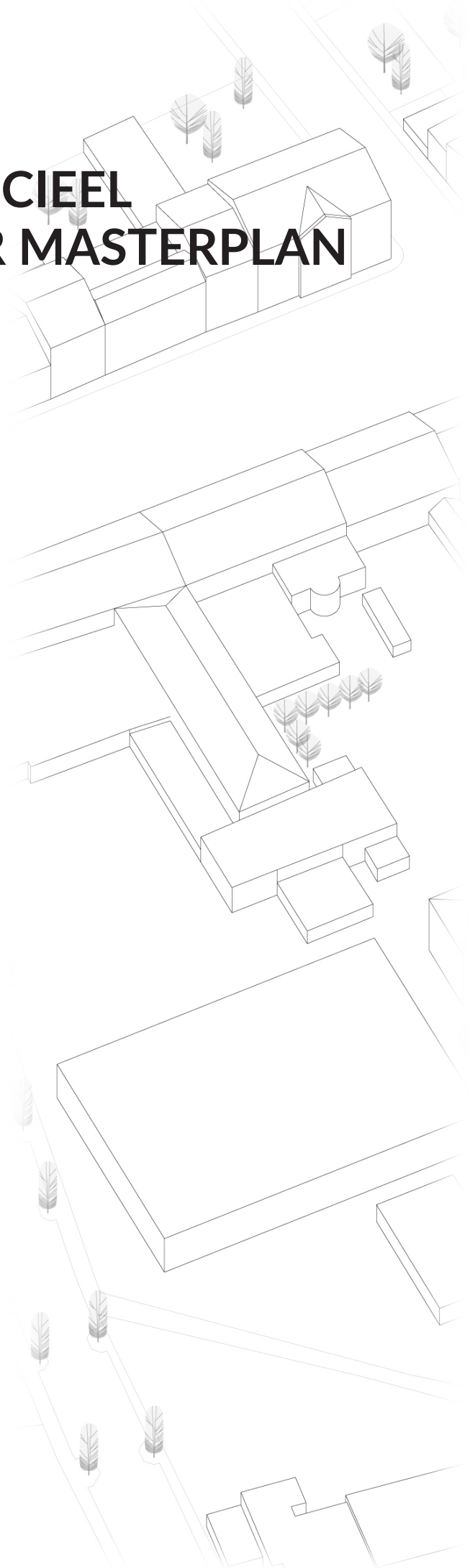
*“De historische eigenheid van de site,
de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving,
de input van de bewoners en de betrokken publieke instanties,
het strategische denken van het ontwerpteam en ten slotte
de toekomst gerichte ambitie die gedragen wordt door iedereen
zal van de Vroonhofs site een nieuw kloppend hart
van Poperinge maken. “*

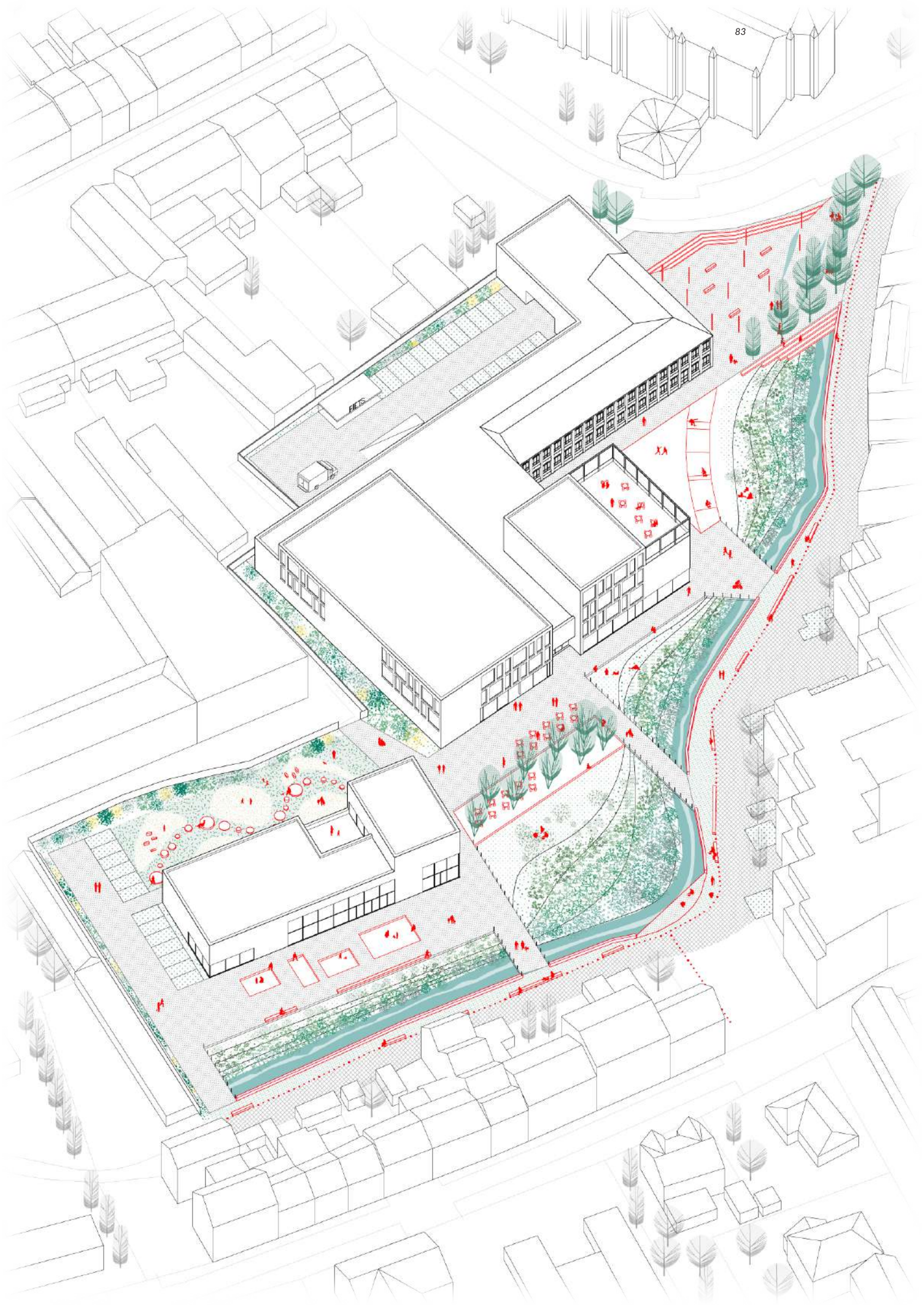




D

EEN FINANCIËEL HAALBAAR MASTERPLAN





OPPERVLAKTEN TERREIN & BESTAANDE CONSTRUCTIES			OPPERVLAKTEN PROJECT		Bruto	Netto
Terrein	F 1263/p	7,043 m ²	Academie - renovatie		1,150 m ²	752 m ²
(excl aan te kopen percelen)	F 1263/m	5,246 m ²	Academie - nieuwbouw		3,450 m ²	2,599 m ²
	F 1263/n	1,768 m ²	Cultureel centrum		2,445 m ²	1,699 m ²
	F 1266/f	360 m ²	Huis van het kind		1,760 m ²	1,228 m ²
	F 1266/e	54 m ²	Bovengrondse P			
	F 1266/g	130 m ²	Ondergrondse P		2,243 m ²	2,243 m ²
	Totale terreinopp.	14,601 m²	Totale bruto opp.		11,048 m²	8,521 m²
Bestaande constructies	Te behouden gebouw (academie)	1,150 m ²	Buiten P noord	33 plaatsen	412 m ²	
	Af te breken gebouwen	6,495 m ²	Buiten P zuid	6 plaatsen	75 m ²	
	Totale gebouwde opp.	7,645 m²	Totale opp.		487 m²	
POTENTIELE INKOMSTEN (netto oppervlakten)			Verhuur /inkomsten van derden (ruwe schatting / verder uit te werken)			
Publiek programma	Academie (nieuwbouw & renovatie)	3,351 m ²	n.v.t.		0	
	Cultureel centrum	1,699 m ²	643 m ²	100 €/m ²	64,300	
	Huis van het kind	1,228 m ²	665 m ²	90 €/m ²	59,850	
	Buitenparkeerplaatsen aan Academie	33 P	50.00%	500 €/P	8,250	
	Buitenparkeerplaatsen aan HvhK	6 P	0.00%	500 €/P	0	
	Ondergrondse parkeerplaatsen Academie	80 P	50.00%	1,000 €/P	40,000	
			ROI	0.69%	172,400	
ONTWIKKELINGSKOSTEN (bruto oppervlakten)						
Voorafgaande werken	Afbraak bestaande gebouwen - fase 1	3,810 m ²	50 €/m ²	2021	191,167	378,254
	Afbraak bestaande gebouwen - fase 2	2,685 m ²	50 €/m ²	2026	137,094	
	Afbraak openbare toiletten	95 m ²	50 €/m ²	2028	4,885	
	Verplaatsen elektriciteitskabine voorplein	FF		2028	25,709	
	Aankoop restpercelen aan voorplein incl kosten	388 m ²	50 €/m ²		19,400	
	Sanering	PM				
	Archeologisch onderzoek	PM				
Kosten tijdelijke invulling	Bestaande gebouwen	2,685 m ²	125 €/m ²	2022	337,978	506,493
	Aanleg tijdelijk plein voor turnzaal	1,480 m ²	25 €/m ²	2025	37,652	
	Aanleg tijdelijke speelweide	3,018 m ²	25 €/m ²	2025	76,780	
	Aanleg tijdelijke parking noord	511 m ²	25 €/m ²	2024	12,955	
	Aanleg tijdelijke buitenruimte noord	1,611 m ²	25 €/m ²	2026	41,128	
Bouw / renovatie	Academie - renovatie (2026-2028)	1,150 m ²	1,200 €/m ²	2027	1,414,167	15,911,920
	Academie - nieuwbouw (2026-2028)	3,450 m ²	1,450 €/m ²	2027	5,126,356	
	Cultureel centrum (2026-2028)	2,445 m ²	1,950 €/m ²	2027	4,885,794	
	Huis van het kind (2028-2030)	1,760 m ²	1,650 €/m ²	2029	2,996,767	
	Ondergrondse parking _ 80P (2026-2028)	2,243 m ²	650 €/m ²	2026	1,488,836	
Buitenaanleg	Aanleg buitenparking noord incl wegen	1,117 m ²	80 €/m ²	2028	91,893	1,717,127
	Aanleg buitenparking zuid incl weg	547 m ²	80 €/m ²	2028	45,000	
	Aanleg voorplein	828 m ²	195 €/m ²	2028	166,037	
	Aanleg verharde buitenruimte noord	2,005 m ²	135 €/m ²	2028	278,347	
	Aanleg verharde buitenruimte zuid	480 m ²	135 €/m ²	2030	67,104	
	Aanplantingen noord	387 m ²	40 €/m ²	2028	15,919	
	Aanplantingen zuid	165 m ²	40 €/m ²	2030	6,835	
	Aanleg speeltuin HvhK	958 m ²	80 €/m ²	2030	79,365	
	Terrassen langs Vleterbeek noord & zuid	2,361 m ²	75 €/m ²	2028	182,094	
	Beplantingen langs de beek	961 m ²	40 €/m ²	2027	39,392	
	Bypass Vleterbeek	FF	raming Antea	2024	420,841	
	Fietskade buiten projectgebied	2,665 m ²	120 €/m ²	2024	324,301	
Diversen	Onvoorzien	2.00%	18,189,493		363,790	2,910,319
	Stedenbouwkundige lasten	PM				
	Architect, ing, PM	14.00%	18,189,493		2,546,529	
Financiële kosten	BTW werken academie & P1	6.00%	6,632,416		397,945	3,500,127
	BTW overige gebouwen & aanleg	21.00%	12,225,768		2,567,411	
	BTW erelonen	21.00%	2,546,529		534,771	
	BTW recuperatie deel CC	0.00%	4,885,794		0	
	BTW recuperatie deel HvhK	0.00%	2,996,767		0	
	Totale ontwikkelingskosten excl financiering				24,924,240	24,920,000
	Financiering project	1.75%	24,924,240	cfr cash-flow	1,936,147	0
	Totale ontwikkelingskosten incl financiering				26,860,387	26,860,000
	Waarde huurbesparing academie	5.00%	140,000	kapitalisatie	(2,800,000)	
	Resultaat				24,060,387	24,060,000

Tabel 1 : Ontwikkelingskosten scenario zonder privaat programma en met ondergrondse parking

1. FINANCIËLE INSCHATTING VAN DE REALISATIEKOST

Uit de berekeningen blijkt dat de realisatiekost van het masterplan zonder privaat programma en met een ondergrondse parkeergarage een totale investering zal vragen van ca. 24,9 m€. Dit bedrag is exclusief financieringskosten maar houdt wel rekening met een stijging van de bouwkosten over de realisatieperiode van het project op basis van de gemiddelde verwachte stijging van de ABEX-index.

De kosten voor de financiering van het project werden door ons begroot op ca. 1,93 m€ wat gebaseerd is op een intrestlast van 1,75% zonder kapitaalsaflossingen.

De totale geschatte investering voor het project inclusief financiering komt dus uit op ca. 26,8 m€ waarvan ca. 60% (16 m€) voor de bouwkosten.

Omgerekend naar de gerealiseerde bruto vloeroppervlakte van 11.048 m² komt dit neer op een prijs van 2.431 €/m².

Het detail van de berekeningen is terug te vinden in *Tabel 1*.

2. FASERING VAN HET BOUWPROGRAMMA

Op vraag van de stad Poperinge werd de realisatie van het project gespreid over een periode van ca. 8 jaar te beginnen in 2021 met de verhuizing van de school naar het Rekhof tot en met de oplevering van het laatste gebouw (Huis van het kind) in 2029. Deze spreiding in de tijd laat de stad toe om haar jaarlijks budget in evenwicht te houden.

Het detail van de berekeningen is terug te vinden in *Tabel 2*.

3. POTENTIELE INKOMSTEN & BESPARINGEN OP HUUR

De stad Poperinge heeft de mogelijkheid om inkomsten te realiseren uit de verhuring of ter beschikkingstelling van bepaalde delen van het project zoals de podiumzaal, het café, de kinderopvang en de parkeerplaatsen. We hebben deze inkomsten geschat op ca. 173.000 €.

Ook zal de stad kunnen besparen op de huur voor de huidige academie die ca. 140.000 € op jaarbasis bedraagt. Omgerekend naar een kapitaalswaarde vertegenwoordigt deze huur een bedrag van ca. 2,8 m€.

Het detail van de berekeningen is terug te vinden in *Tabel 1*.

4. MOGELIJKE PROJECTONTWIKKELINGSMODELLEN

De stad beschikt over een aantal mogelijkheden om het project te realiseren; we schetsen kort de twee meest voor de hand liggende opties met hun voor- en nadelen:

ONTWIKKELING DOOR DERDE PARTIJ

Bij dit scenario schakelt de stad een ervaren professionele partij in om het project te realiseren, waarbij de stad de publieke gebouwen en voorzieningen bij oplevering inkoopt tegen een afgesproken prijs. De selectie van de meest geschikte partner gebeurt via een openbare aanbestedingsprocedure.

Zowel vanuit juridisch als financieel standpunt gebeurt de realisatie van het project best via een recht van opstal waarbij de stad de privé partner toelaat om het project op hun grond te realiseren.

Voordelen:

- de ontwikkelaar draagt alle ontwikkelingsrisico's
- de stad heeft slechts een beperkte rol tijdens de uitvoering en dient geen extra personeel aan te nemen of tijdelijk in te huren om het project te realiseren
- vaste inkoopprijs voor de publieke gebouwen
- gereduceerde registratiekost op de vestiging van het opstalrecht t.b.v. 2%

Nadelen:

- de stad heeft weinig zeggenschap en invloed bij de bouw van het project
- de stad zal ca. 8 à 10% meer moeten betalen voor de realisatie van het project in vergelijking met een uitvoering in eigen beheer

ONTWIKKELING IN EIGEN BEHEER

De stad staat zelf in voor de volledige realisatie van het project vanaf ontwerp tot oplevering.

Voordelen:

- de stad heeft de volledige zeggenschap over het project
- er is geen vergoeding te betalen aan een derde partij voor het realiseren van het project

Nadelen:

- de stad draagt alle bouwrisico's
- de stad zal zowel extern als intern de nodige mensen moeten aannemen om het project te realiseren

Naast de bovenstaande ontwikkelingsmodellen, heeft de stad de mogelijkheid om het project vanuit financieel standpunt te optimaliseren door de inzet van het Autonoom Gemeentebedrijf (AGB) en het gebruik van de Onroerende Leasing (OL).

Door het AGB de rol van de bouwheer te laten spelen kan de stad een deel van de btw op het publiek programma recupereren. Dit zou van toepassing kunnen zijn op de podiumzaal & bijkomende ruimten in het Cultureel centrum die soms aan derden verhuurd worden en de kinderopvang in het Huis van het kind. Om van de (gedeeltelijke) btw-recuperatie te kunnen genieten moet de stad rekening houden met de volgende richtlijnen:

- Het AGB dient een winstoogmerk te hebben dat statutair bepaald is en waarbij dat eventueel gemaakte winsten moeten worden uitgekeerd.
- Om te beoordelen of er winstoogmerk is, moet de globale activiteit van het AGB in aanmerking worden genomen.
- De statutaire bepalingen mogen niet louter theoretisch zijn; d.w.z. de aan de bezoekers en gebruikers aangerekende prijzen of huren moeten volstaan om de exploitatiekosten van het AGB te dekken.
- Werkingssubsidies die door de stad aan het AGB worden toegekend mogen in principe niet in aanmerking worden genomen voor de beoordeling van het winstoogmerk.
- Prijssubsidies die door de stad aan het AGB worden toegekend komen daarentegen wel in aanmerking voor de beoordeling van het winstoogmerk.
- In de loop van het boekjaar is het mogelijk om de prijssubsidies aan te passen.
- Het is aangewezen om een voorafgaandelijke ruling aan te vragen bij de financiële administratie om zekerheid te krijgen over de btw-recuperatie.

In de veronderstelling dat bovenstaande richtlijnen gevolgd worden en de administratie een gunstige ruling aflevert, kan de stad een extra besparing realiseren op het publiek programma inclusief ondergrondse parkeergarage van ca. 647.000 €.

Een tweede mogelijke financiële optimalisatie die de stad kan toepassen is de zg. Onroerende leasing. Er zijn drie grote voordelen:

- de gespreide betaling van de niet-recupereerbare btw over een periode van 15 jaar
- de versnelde afschrijving van het vastgoed (15 jaar i.p.v. 30 jaar)
- de mogelijkheid om het vastgoed 'off-balance' aan te houden door het aangaan van een operationele onroerende leasing; dit is alleen interessant als het AGB de rol van bouwheer speelt.



De financiële haalbaarheid is een cruciale factor om de visie voor het Vroonhof te realiseren.

1 ONTSLUITING VAN DE SITE

2 PARKEERVRAAG

VOLGENS PUBLIEK PROGRAMMA

3 FIETSSTRATEGIE

4 PARKEERMANAGEMENT

5 LAAD- EN LOS ZONE

E

EEN TOEKOMSTGERICHTE VERKEERSAFWIKKELING

Aoperinge
Kei van een stad

R33

-  **A19**
- N321** **Veurne**
- N38** **Ieper**
- Heuvelland**
-  **Sappenleen**

LEGENDE

	Eenrichtingsverkeer primair	01 Sacristie	10 pp
	Eenrichtingsverkeer secundair	02 Burg. Bertenplein	34 pp
	Tweerichtingsverkeer	03 Deken De Bolaan	30 pp
	Dienstweg 'Vleeterbeek'	04 Grote Markt	42 pp
	Mogelijke toekomstige ontsluiting	05 Oudstrijdersplein	136 pp
		06 Paardenmarkt	65 pp
		07 Hondstraat	45 pp
A	Site Vroonhof	08 Sint-Janskerk	16 pp
B	Station Poperinge	09 De Kouter	55 pp
		10 Station	135 pp
		P1 Parking Vroonhof (boven- en ondergronds)	20 pp + 80 pp
		P2 Parking Huis van het Kind	13 pp



Schema van ontsluitingsprincipes.

1 ONTSLUITING VAN DE SITE

De site is opgehangen tussen 2 stedelijke invalssassen richting de Grote Markt van Poperinge: Deken de Bolaan en Ieperstraat. Op Deken de Bolaan is tweerichtingsverkeer van kracht, terwijl in de Ieperstraat enkelrichtingsverkeer geldt.

Ter ontsluiting van de site wordt ingezet op het zo veel mogelijk ontvlechten van de verschillende verkeersstromen:

Om te vermijden dat voor de ontsluiting van de site een centrumlus ontstaat die voor bijkomend verkeer ter hoogte van de Grote Markt zorgt gelden volgende circulatieprincipes:

- Het gros van de parkeerinfrastructuur ontsluit via Vroonhof, dit is een bestaande centrumlus waar reeds parkeerinfrastructuur op aanwezig is. Op die manier ontstaat voor gemotoriseerd verkeer een gevoelsmatige en logische ontsluiting en kan de parking op luwe momenten mee ingezet worden als centumparking.
- Via het Rekhof ontstaat een verkeersluwe toegang tot de site die aantrekkelijk is voor fietsverkeer en die op langere termijn onderdeel kan maken van een noord-zuid fietsroute die de stad doorkruist. Halverwege het Rekhof moet een verkeersfilter garanderen dat deze verbinding autoluw blijft.

Op deze manier ontstaat volgende parkeerstructuur:

- Nagenoeg alle parkeercapaciteit ontsluit via de centrumlus 'Vroonhof'
- Op het Rekhof ontstaat een verkeersluwe verbinding waar via een lus het huis van het kind bereikt kan worden, met bijhorende, beperkte, parkeercapaciteit.
- Naastliggend schema geeft een overzicht van deze ontsluitingsprincipes.

2 PARKEERVRAAG

VOLGENS PUBLIEK PROGRAMMA

Om de parkeerbehoefte zo goed mogelijk te onderbouwen werd van volgende gegevens en uitgangspunten vertrokken. Deze gegevens en uitgangspunten werden aangeleverd door de bestaande functies.

2.1 STEDELIJKE ACADEMIE

UITGANGSPUNTEN

Voor de stedelijke academie kwamen volgende uitgangspunten tot stand na overleg met de directie van de stedelijke academie.

- **Jongeren**
 - Voornamelijk jonge leerlingen die hoofdzakelijk afgezet worden
- **Volwassenonderwijs**
 - 1 dag met namiddaglessen
 - Ca. 20 aanwezigen
 - Doorgaans 45 gelijktijdig aanwezigen
 - Pieken tot 65 gelijktijdig aanwezigen
 - Huidige 35 parkeerplaatsen volstaan vandaag niet
- **Personeel**
 - 58 personeelsleden waarvan 48 leerkrachten
 - Worden vandaag al gestimuleerd
 - Bestuur geeft aan dat zij duurzamer gedrag verwachten van leerkrachten
 - Afstandsparkeren is een optie vanuit directie om gedrag te sturen
 - Anderzijds valt uit de herkomstgegevens vast te stellen dat de leerkrachten vrij verspreid wonen op vrij grote afstand van de academie.

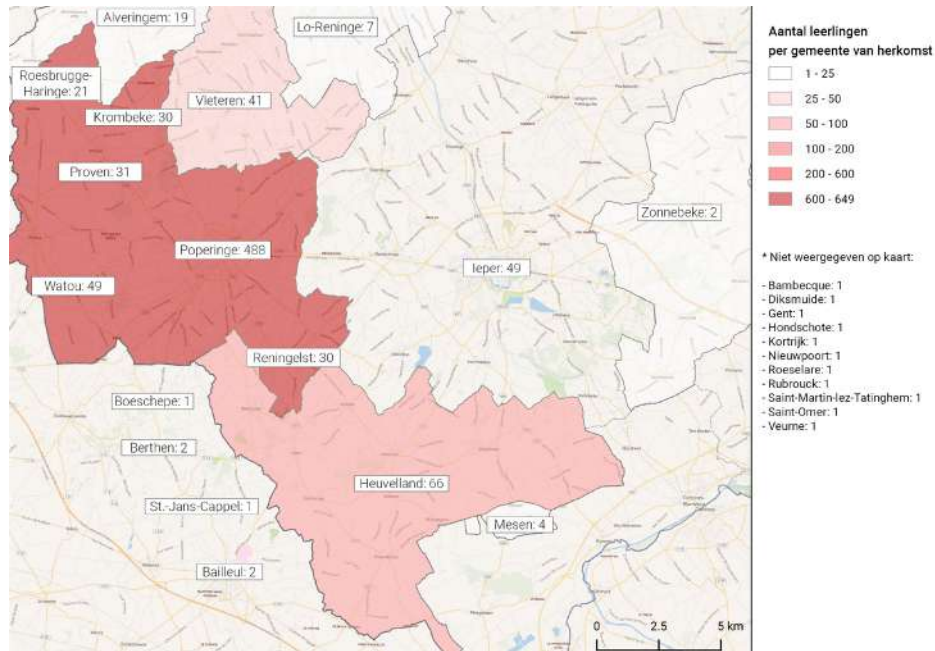


De nieuwe stedelijke academie

HERKOMST LEERLINGEN

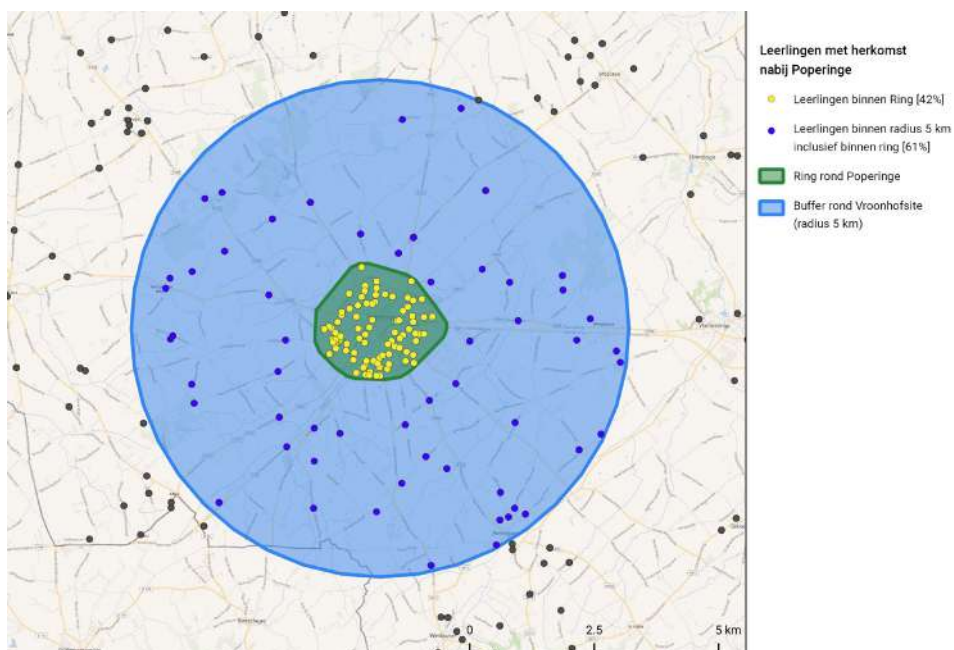
Op basis van de adressenlijsten van de leerlingen blijkt een vrij sterke lokale verankering van de stedelijke academie. Anderzijds overstijgt deze evenwel de stedelijke omgeving en worden ook leerlingen uit Alveringem, Lo-Reninge, Ieper, Heuvelland, ... aangetrokken.

Ondanks deze ruimere aantrekkingskracht komt vandaag 57% uit Poperinge en 76% uit groot Poperinge (Poperinge + deelgemeenten). Dit geeft aan dat er een zeker potentieel is om via duurzame modi naar de academie te komen.



Aantal leerlingen per gemeente van herkomst.

Als we verder inzoomen op Poperinge blijkt een belangrijk aandeel ook in de onmiddellijke omgeving van de academie te wonen. Van de leerlingen uit Poperinge woont 42% binnen de ring rond Poperinge en woont 61% binnen een straal van 5 km rond de site (inclusief de leerlingen binnen de ring).



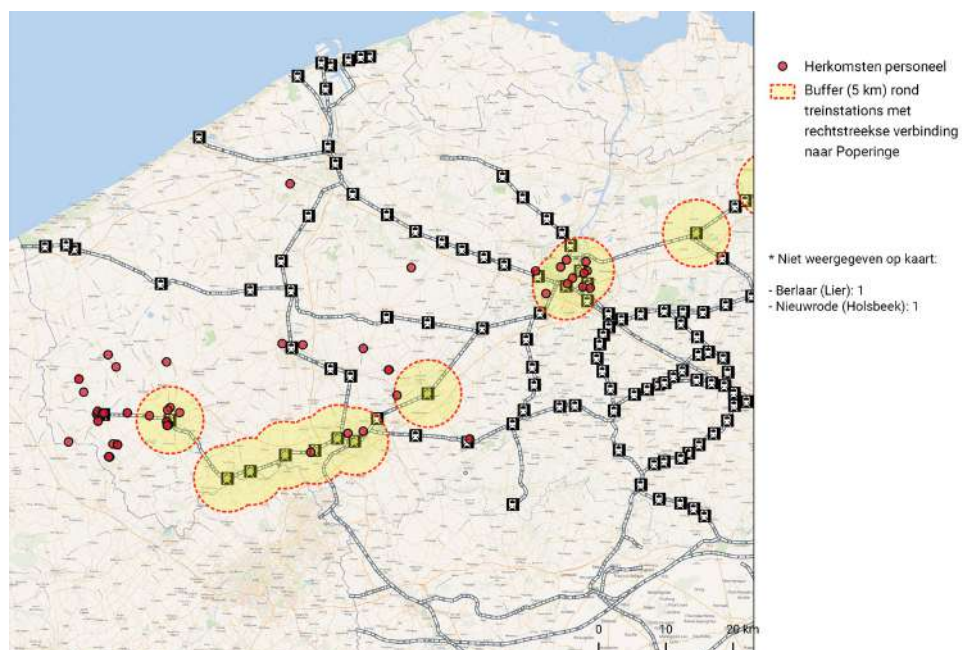
Leerlingen met herkomst nabij Poperinge

HERKOMST PERSONEEL

Uit de adresgegevens van de leerkrachten en overig personeel kan vastgesteld worden dat slechts een beperkt aantal van hen afkomstig is uit Poperinge. Daartegenover staat dat een belangrijk aandeel leerkrachten afkomstig is uit stationsomgevingen met rechtstreekse treinverbindingen naar Poperinge.

Het maximaal fiets- en treinpotentieel wordt geraamd op ca. 30 – 35%. Daarmee ligt de academie in lijn met het Vlaams gemiddelde waar het autogebruik voor onderwijs op 66% ligt.

Vandaag zorgt dit voor een parkeervraag van ca. 20 autogebruikers/dag.



Herkomst personeel

DUURZAME AMBITIES VERPLAATSINGSGEDRAG NAAR DE ACADEMIE

Op basis van de herkomst van de leerlingen kunnen we een ambitie op vlak van modal shift koppelen aan elke doelgroep binnen een bepaalde afstand tot de academie. Deze worden in onderstaande tabel naar voor geschoven.

Totaal	Aandeel	Ambitie duurzame verplaatsingen	Auto-aandeel
binnen ring Poperinge	42%	100%	0%
binnen 5km rond site (excl. binnen ring poperinge)	19%	70%	6%
> 5km rond de site	39%	20%	31%
TOTAAL	100%		37%

Tabel modal shift

2.2 HUIS VAN HET KIND

De parkeervraag van het personeel blijkt vandaag eerder beperkt en wordt op 3 à 5 wagens geraamd. Bezoekers (ouders) hebben verschillende piekmomenten afhankelijk van dag/vakantie tussen 7 en 9u., tussen 12 en 14u. en tussen 16 en 18u. Daarnaast zijn er ook consultaties waardoor een aanbod van 6 à 10 wagens noodzakelijk lijkt voor bezoekers.



Het Huis van het Kind

2.3 PODIUMZAAL EN DIENST CULTUUR

De dienst cultuur van de stad omvat 6 medewerkers en geeft aan vandaag een 4-tal parkeerplaatsen te gebruiken.

Voor culturele evenementen in de zaal wordt een hogere autobezetting verwacht van 1,9/ wagen. Het autogebruik zal afhankelijk van de voorstelling wellicht sterk fluctueren. We gaan uit van een vork tussen 39% à 70%. Dit brengt de gemiddelde parkeervraag (400 bezoekers – 55% autogebruik – 1,9 bezoekers/wagen) op 116 ppl. Deze parkeervraag zal nooit volledig op de site kunnen opgevangen worden. De stedelijke parkings rond de site krijgen een rol in het opvangen van de parkeervraag van de podiumzaal.



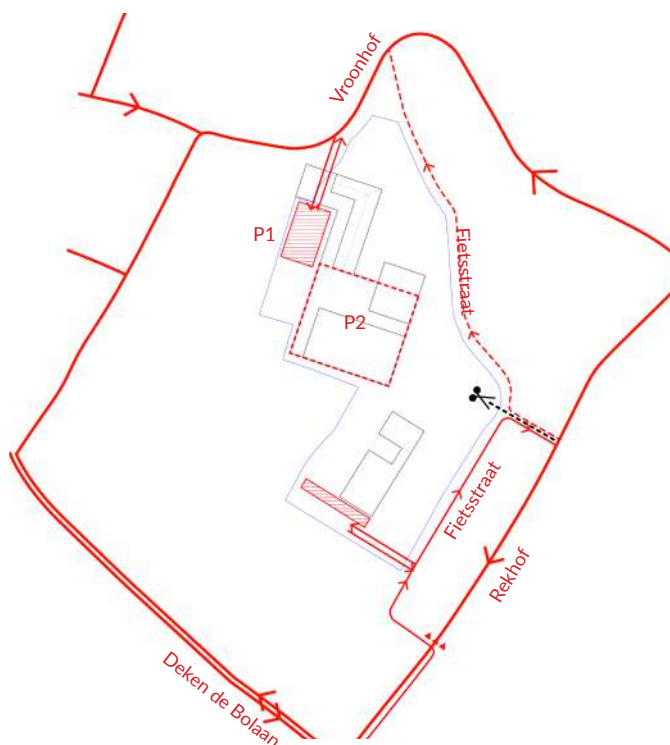
De podiumzaal.

3 FIETSSTRATEGIE

3.1 FIETSSTRAAT

Via de dienstweg langs de Vleterbeek wordt de beperkte parking van het huis van het kind ontsloten. Deze as wordt in hoofdzaak echter uitgebouwd als een toekomstige fietsas richting Poperinge centrum. Om die reden krijgt dit wegsegment een specifieke inrichting waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen het zuidelijk deel, dat expliciet onderdeel maakt van de ontsluiting van de parking voor het 'Huis van het Kind', en het noordelijk deel dat louter een functie heeft voor plaatselijk verkeer in functie van de woningen. De inrichting hiervan vertrekt van volgende principes:

- Het zuidelijk deel wordt ingericht als een fietsstraat richting het noorden, hierdoor wordt tweerichtingsverkeer vermeden, ontstaat er geen "bottleneck" en krijgen de fietser en voetganger genoeg ruimte over het volledige profiel.
- Het noordelijk en zuidelijk deel van de fietsstraat worden gesplitst om doorgaand verkeer naar de markt te vermijden. Het verkeer wordt terug via het Rekhof naar de Deken de Bolaan gestuurd, weg van het centrum. Fietzers kunnen natuurlijk verder door naar de markt. Een knip of verkeersfilter onder de vorm van bijvoorbeeld paaltjes kan de fietsers filteren van de wagens.



Circulatieschema Vroonhofs site

3.2 FIETSENSTALLINGEN

Er werd een eerste inschatting gemaakt van het aantal nodige fietsstallingen. Rekening houdend met dezelfde ambities naar “modal shift” toe als bij de berekening van de parkeervraag, komen we op een nood van 166 fietsstalplaatsen, waarvan 46 voor de academie en 120 voor de podiumzaal. Bij gebrek aan fijner cijfermateriaal van de academie met betrekking tot de jeugd (geen zicht op lesroosters) en de complementaire werkingsuren met de podiumzaal, gaan we ervan uit dat de nodige fietsstallingen voor de jeugd kunnen worden gedeeld met de podiumzaal.

HOOGKWALITATIEVE STALLINGEN VOOR LANGPARKEREN

Kwaliteitseisen

- Overdekt en beveiligd als streefdoel

Capaciteit

- Voor leerkrachten (op fietsafstand) , werknemers huis van het kind en werknemers cultuurdienst
- Capaciteit: 10 + 5 + 2 + buffermarge = 20 stallingsplaatsen

OVERIGE FUNCTIES VOOR KORTPARKEREN (MAX 4 UUR)

Kwaliteitseisen

- Stalling met aanbindmogelijkheid
- Overdekt kan meerwaarde zijn, zeker indien op centrum gericht

Capaciteit

- Duurzame ambitie verplaatsingsgedrag vraagt ook voldoende stallingscapaciteit
- Piek cultuurzaal en academie kan samenvallen
- Cultuurzaal:
 - Doelstelling (400p): 30% fiets
 - 120 stallingen bij uitverkochte zaal
- Academie
 - 40% fiets voor max. 65 gelijktijdig aanwezige volwassenen
 - > 26 stallingen
 - Jeugd: af te stemmen met academie

TOTAAL CAPACITEIT VOLGENS MODAL SHIFT AMBITIES

= 166 FIETSSTALPLAATSEN



Deze fietsstallingen kunnen als volgt worden verdeeld over de site:

- Een groot deel van de fietsenstallingscapaciteit wordt voorzien binnen een beveiligde en overdekte fietsenstalling op de koer van de academie. Hierdoor wordt de publieke ruimte voor een groot deel bevrijd van de nodige fietsenstallingscapaciteit. Deze overdekte fietsenstalling biedt ruimte voor 80 fietsen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van dubbel gestapelde fietsrekken. Een deel van deze capaciteit zou ten dienste kunnen staan van het personeel van de stadsdiensten en de academie.
- De fietsenstalling is bereikbaar via de toegangspoort aan het Vroonhof. Hierdoor wordt de beveiliging van de toegang verzekerd.
- De andere fietsstallingen worden bovengronds verspreid over de publieke ruimte aan de verschillende ingangen van de publieke gebouwen: 16 plaatsen aan het voorplein, 14 plaatsen aan de inkom van de academie, 24 plaatsen aan het café van de podiumzaal en 36 fietsen aan het Huis van het Kind. Hierdoor bekomen we een totale capaciteit van 170 fietsenstallingen verspreid over de site.



Schema locatie fietsenstallingen

4 PARKEER-MANAGEMENT

4.1 CONCEPT: MEERVOUDIG GEBRUIK VAN PARKEERPLAATSEN

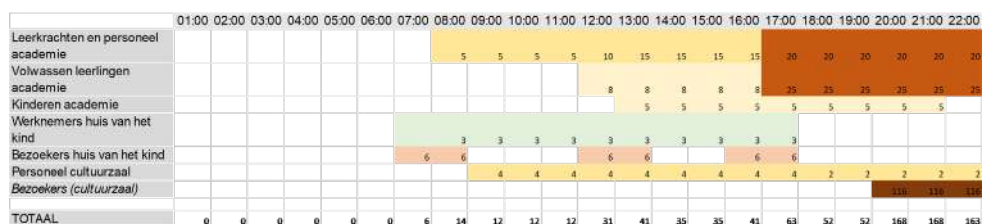
Gelet op de veelheid aan functies vallen de parkeerpieken op geen enkel moment voor alle functies samen. Er kan daarom ingezet worden op een meervoudig gebruik van de parkeerplaatsen over de verschillende functies.

Onderstaand schema geeft een overzicht van hoe de parkeerbezetting kan fluctueren per functie doorheen de dag op een gemiddelde weekdag. Daarbij komen rond 17u verschillende plaatsen vrij die door andere functie gebruikt kunnen worden.



Parkeerbezetting op een gemiddelde weekdag.

Op een drukke weekdag waarop ook een cultureel evenement georganiseerd wordt doen zich dezelfde mogelijkheden voor maar zal de totale parkeervraag hoger liggen ten gevolge van het evenement. Publieke parkings uit de omgeving zullen mee ingezet moeten worden om de parkeervraag op te vangen.



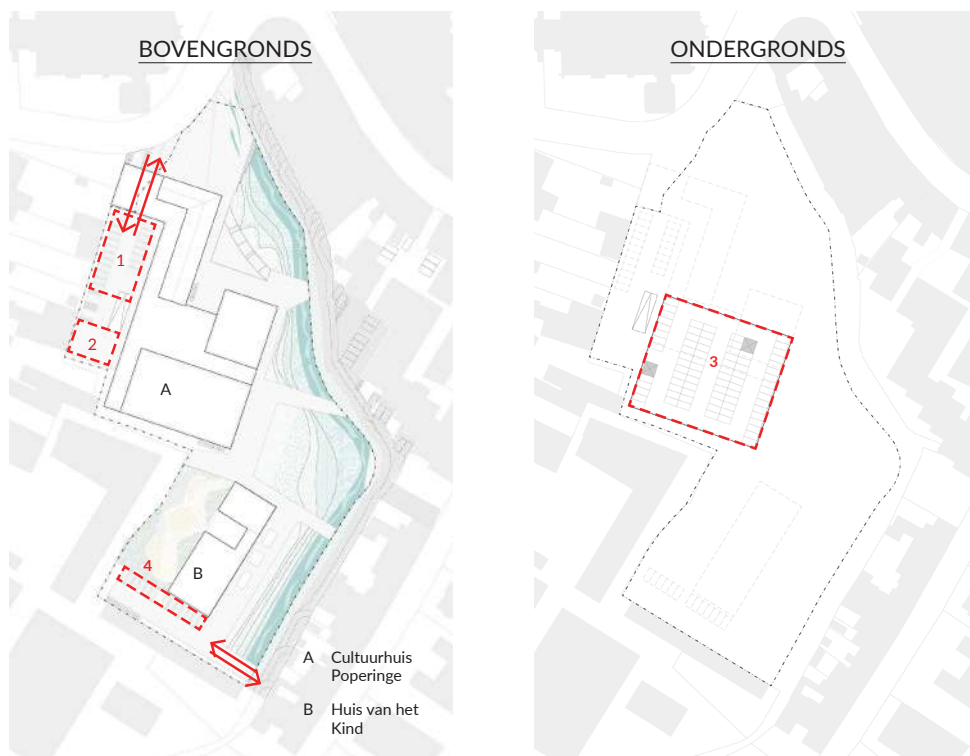
Parkeerbezetting op een drukke weekdag.

4.2 ROL VAN DE VERSCHILLENDE PARKINGS

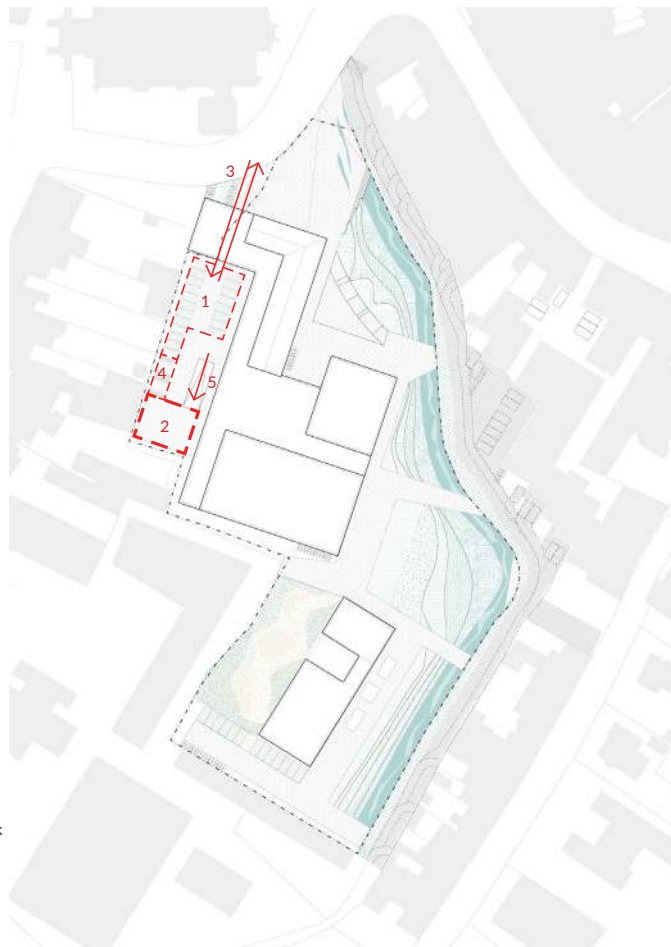
De bovengrondse en ondergrondse parking Vroonhof zijn georiënteerd richting Grote Markt en liggen op wandelafstand van allerhande centrumfuncties. Om die reden wordt de parking beschouwd als een publieke stadsparking met een betalend regime in afstemming met de andere stadsparkings.

De parkeerplaatsen ter hoogte van het 'Huis van het Kind' liggen afgeschermd van de centrumfuncties en zijn minder aantrekkelijk voor oneigenlijk gebruik. De plaatsen zijn beperkt en voorbehouden voor werknemers en bezoekers van het 'Huis van het Kind'. Er kan eventueel blauwe zone ingevoerd te worden om ervoor te zorgen dat bezoekers niet langer blijven staan dan nodig.

1 P1 Vroonhof (bovengronds)	3 P2 Vroonhof (ondergronds)	4 Parking Huis van het Kind
20 publieke parkeerplaatsen Betalend regime in afstemming met andere centumparkings	80 publieke parkeerplaatsen Betalend regime in afstemming met andere centumparkings	Blauwe zone 30min. (zelfde regime als binnenstad) 13 voorbehouden parkeerplaatsen ten dienste van Huis van het Kind
2 <u>Zone voor laden en lossen</u>	"Bewonerskaart" voor personeel academie, Huis van het Kind en Dienst Cultuur Abonnementformules voor leerkrachten naburige scholen.	TOTAAL 113 parkeerplaatsen op de site



- 1 **P1 Vroonhof**
20 parkeerplaatsen
- 2 **Zone voor laden en lossen**
Gereserveerde zone
Maakt draaimanoeuvres mogelijk
- 3 **In- en uitrit via Vroonhof**
- 4 **Fietsstalling academie**
80 fietsenstallingen
- 5 **Inrit P2 Vroonhof**
80 parkeerplaatsen

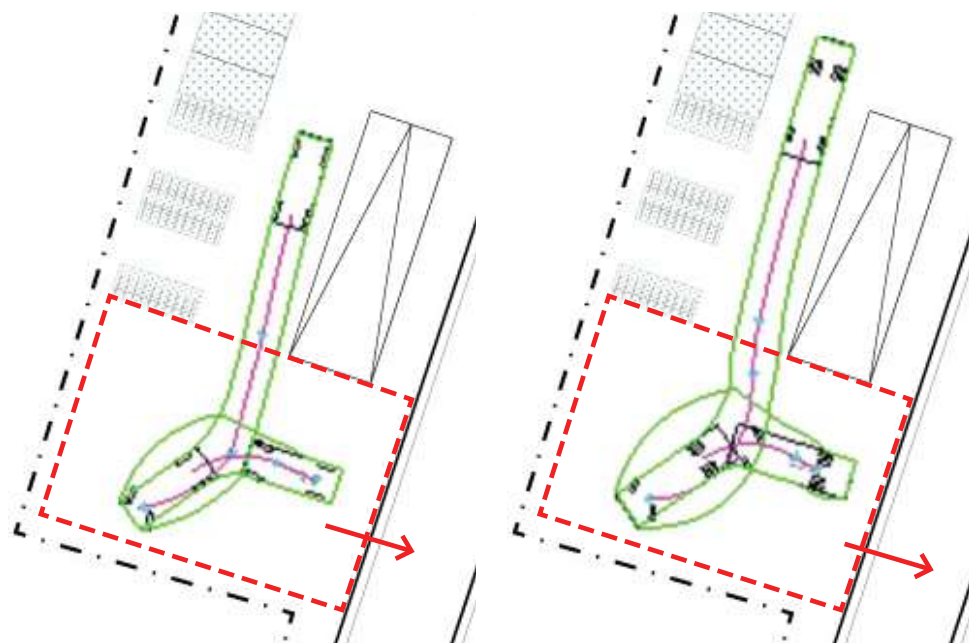


Schema logistieke zone podiumzaal

5 LAAD- EN LOS ZONE

Op het einde van de bovengrondse parking Vroonhof is een laad- en loszone voorzien. Deze is gedimensioneerd op kleine vrachtwagens met 2 assen tot een lengte van ca. 7m. Deze voertuigen kunnen tot het einde van de parking rijden en daar een keerbeweging maken in functie van het laden en lossen. Zo kan er voorwaarts opnieuw uitgereden worden.

Langere voertuigen zullen onvoldoende ruimte hebben om te keren en zullen bijgevolg achterwaarts moeten inrijden om te laden en lossen zodat ze voorwaarts terug kunnen uitrijden.



Bestelwagen met lengte 5.5m

Kleine vrachtwagen met lengte 7,17m

F

AANBEVELINGEN VOOR VERVOLGTRAJECTEN



“Een project voor de toekomst met respect voor de geschiedenis van Poperinge.”

Alle adviesraden drukten zich positief uit over het voorgestelde masterplan.

Verschillende opmerkingen werden in het eindresultaat van het masterplan verwerkt.

De belangrijkste aandachtspunten en suggesties van de adviesraden voor de vervoltrajecten werden hieronder weergegeven.

CARNAVALSRAAD (23/06)

De carnavalsverenigingen hopen dat de podiumzaal multifunctioneel zal aangepakt worden. Ze hopen dat de zitplaatsen kunnen inschuiven en dat verenigingen hier activiteiten (zoals feesten) kunnen ontplooien in eigen beheer.

JUMELAGESRAAD (01/07)

Het plan zelf is een geslaagd project van stadsontwikkeling; een combinatie van behoud van een oud, waardevol gebouw, verweven in een nieuwe architecturale compositie.

De toegang tot de site ligt open naar de markt toe en lonkt naar de bezoeker.

Het weerhouden van een ondergrondse parking is een pluspunt: het biedt de gelegenheid om de open ruimte maximaal te benutten zowel met een recreatief deel als met groenbeplanting.

CULTUURRAAD (23/06)

De culturele raad werd van bij het begin betrokken bij dit project, en wil in de toekomst de liaisonfunctie verder behartigen tussen de stad en de culturele verenigingen. De raad kijkt dan ook uit om in de toekomst verder te helpen bouwen aan dit project, zowel op korte termijn (tijdelijke invulling) als op langere termijn (helpen met vorderingen tentoon te stellen aan inwoners op diverse manieren).

MOBILITEITSRAAD (24/06)

De verkeersinfrastructuur langs de Vleterbeek dient duidelijk leesbaar te zijn voor de weggebruikers, zodat deze meteen correct wordt gebruikt en om te vermijden dat er achteraf allerlei aanpassingen dienen te gebeuren.

De invoering van een fietsstraat is positief en kan nog op andere locaties in de stadskern een zinvolle maatregel zijn.

De toegankelijkheid van de site is een belangrijk aandachtspunt tijdens het verder traject, zowel van de gebouwen als van de omgeving. Er dienen voldoende parkeerplaatsen voor personen met een beperking te worden voorzien, zo dicht mogelijk bij de ingang van de gebouwen.

Kiss-and-ride stroken werken niet altijd even goed, bleek uit ervaring op andere locaties. Bij incorrect gebruik hebben deze een ongunstig effect op de doorstroming.

De nieuw rijrichting van het Rekhof is positief, aangezien deze doorgaand verkeer ontmoedigt. Bij het uitrijden van het Rekhof langs de Deken De Bo laan is de zichtbaarheid echter niet optimaal. Misschien zijn er hier nog infrastructurele verbeteringen mogelijk.

Er is nog overleg nodig over de fietsverbinding langs de Vleterbeek met de betrokken scholen. De realisatie hiervan zou echter een zeer grote meerwaarde zijn voor het voetgangers- en fietsverkeer in het stadscentrum.

De verwerving van de oude spoorwegbedding tussen de Nieuwstraat en de Professor Dewulfstraat en de heraanleg hiervan als voetgangers- en fietsverbinding is eveneens belangrijk in functie van de bereikbaarheid van de Vroonhofs site.

KINDEROPVANG RAAD (02/07)

De adviesraad is vragende partij om in het gebouw van Huis van het Kind een baby- en peuteropvang te organiseren. Dit zou een grote meerwaarde zijn voor de site en voor Stad Poperinge.

Er wordt gevraagd de speelterreinen leeftijdsgebonden te organiseren en voldoende spreekkamers voor externe diensten te voorzien.

Er moet zeker voldoende aandacht worden gegeven aan de toegankelijkheid en veiligheid (water, trapjes...).

LOKALE ECONOMIE RAAD (01/07)

Er wordt gevraagd rekening te houden met correcte oppervlaktes die nodig zijn. Een gepaste foyer, een receptieruimte in functie van de oppervlakte van de podiumzaal, en voldoende klaslokalen, rekening houdend met de groei van de academie en het aanbod, zijn gewenst.

GROS-RAAD (01/07)

Laadpalen voor elektrische wagens zijn gewenst.

Er wordt aandacht gevraagd voor toegankelijkheid voor minder mobiele mensen, rolstoelgebruikers, mensen met visuele problemen, kinderwagens... Naast de evident te behalen overheidsnormen wordt voorgesteld dat het stadsbestuur in dialoog gaat met belangengroepen om na te gaan hoe alle infrastructuur en voorzieningen voor iedereen zo toegankelijk mogelijk gemaakt kunnen worden.

Er wordt gepleit voor een exemplarisch bouwproject op vlak van duurzaamheid en energie met een didactische dimensie. Er wordt gedacht aan een energiezuinig gebouw met veel natuurlijke bouwmaterialen, het beperken van betongebruik, aanwenden van recyclagematerialen, recuperatie van regenwater, FSC- of PEFC-gelabeld hout.

Er wordt gevraagd de financiële drempels voor het gebruiken van de vergaderzalen en de podiumzaal laag te houden, zodat verenigingen die werken rond sociale thema's zoals vluchtelingen, eerlijke wereldhandel en mensenrechten terecht kunnen op de Vroonhofsite.

SENIORENRAAD (01/07)

Een duidelijke signalisatie bij de inrit van de parking kan aangeven hoeveel vrije plaatsen er nog beschikbaar zijn.

GECORO (02/07)

Het zou een meerwaarde zijn voor het project om voor de zwakke weggebruiker een verbinding te kunnen maken vanuit het station via de oude spoorwegbedding en de Korte Reningelststraat om zo via een doorsteek het Rekhof te bereiken.

Er dienen op de site voldoende fietsparkeerplaatsen voor diverse fietstypes worden voorzien.

Er wordt aandacht gevraagd voor de waterkwaliteit van de Vleterbeek. Stroomopwaarts zijn nog tal van woningen die het huishoudelijk afvalwater in de beek lozen.

Het openleggen van de beek kan een stimulans zijn om die welbepaalde clusters van woningen op korte termijn los te koppelen.

SPORTRAAD (02/07)

Er wordt aandacht gevraagd voor de open ruimte van het Vroonhofplein in functie van het goed gebruik voor sportieve en culturele evenementen.

JEUGDRAAD (30/06)

Er wordt om voorzichtigheid gevraagd bij de ontwikkeling van de afbakening van de 'kades', aangezien er jonge kinderen zullen spelen in de nabijheid van het water, bijvoorbeeld in de omgeving van IBO Hopsakee.

Er wordt gevraagd na te denken over een slim afvalbeheer met het juiste type vuilbakken op de gepaste plaats.

Het kan interessant zijn om de fietsers te belonen, bijvoorbeeld met een gratis drankbonnetje voor een drankje na een voorstelling. De fietsenstalling moet aangepast worden aan alle types van fietsen, denk maar aan fietskarren en bakfietsen.

Met betrekking tot de parkeerplaatsen lijkt het belangrijk om een goed betaalsysteem uit te denken. Zo kan de ene parking bijvoorbeeld duurder zijn dan de andere parking en kunnen bepaalde mensen (werknemers van de muziekacademie of volwassen studenten) op bepaalde momenten wel de rechten krijgen om een bepaalde periode gratis te parkeren. Ook kan de bovengrondse parking tijdens de piekuren van de kunstacademie en huis van het kind een parking met gratis 15 minuten worden.

Er wordt gewezen op de toegankelijkheid voor iedereen, voor mensen die zowel mobiel, als minder mobiel zijn zoals mensen in rolwagens, ouders met buggy's. Voor blinde of slechtziende mensen zou het interessant zijn om reliëftegels en ribbellijnen aan te leggen bij de zones waar ze nauw in contact zouden kunnen komen met het water, zodat er geen gevaarlijke situaties ontstaan.

Het zou leuk zijn om (lokale) (graffiti)kunstenaars carte blanche te geven bij de oude gebouwen. Dit zou de site een extra hip aspect kunnen geven, bij de werken die horen bij dit vooruitstrevende project.

MINA-RAAD (30/06)

De milieuraad vraagt de nodige aandacht voor de afkoppeling van de diverse lozingspunten van huishoudelijk afvalwater die nog steeds aangesloten zijn op de Vleterbeek (o.a. Boescheepseweg), Bommelaarsbeek en Hipshoekbeek (o.a. Diepemeers), en dit om geurhinder te voorkomen.

Er wordt wel aangegeven dat er een aparte collector is voor oppervlakte- en afvalwater, maar stroomopwaarts zijn nog veel woningen met hun lozingspunt rechtstreeks aangesloten op de beek zelf. De ontdebelling van de Vleterbeek op de Vroonhofs site kan een stimulans zijn voor de versnelde aanpak van enkele rioleringsprojecten.

De platte daken dienen maximaal benut te worden voor het plaatsen van zonnepanelen.

De milieuraad benadrukt dat er bij het ontwerp van de publieke gebouw voldoende rekening moet gehouden worden met de toegankelijkheid voor minder mobiele personen.

De verharding dient zoveel mogelijk waterdoorlatend te zijn, gelet op de huidige water- en droogteproblematieken. Ook het voorzien van groendaken kan hierin een verschil maken.

Het maximaal voorzien van ondergrondse parkeerplaatsen creëert mogelijkheden creëert voor het parkeervrij maken van de Grote Markt of enkele smalle centrumstraten in de toekomst.

OPGEMAAKT DOOR



VELD ARCHITECTEN

CCN Noord-Station
Rue du Progrès 80
1030 Brussel

www.veld.work
hello@veld.work

-

Bruno Vanhaesebrouck
Veronique Tavernier
Adeline Simon



TAKTYK

72 Avenue de la Toison d'Or
1060 Brussel

www.taktyk.cargo.site
office@taktyk.net

-

Thierry Kandjee
Madeleine Accarain

IN SAMENWERKING MET



TRAJECT

TRAJECT

Marnixlaan 17
1000 Brussel

www.traject.be
traject@traject.be

-

Bram Bruggeman



PDG REAL ESTATE EXPERTISE

www.peterdegroot.be
pdg@peterdegroot.be

-

Peter de Groot



LEVUUR

Greensstraat 6
3010 Kessel-Lo

www.levuur.be
info@levuur.be

-

Peter de Greef

IN OPDRACHT VAN



STAD POPERINGE

Grote Markt 1
8970 Poperinge

www.poperinge.be
info@poperinge.be

BEGELEID DOOR



WEST-VLAANDEREN IN VORM

Koning Leopold III-laan 41
8200 Sint-Andries

www.west-vlaanderen.be/west-vlaanderen-vorm
winvorm@west-vlaanderen.be

