

Duurzame wijk De Vloei (Ieper)

Internationale interesse voor Iepers pionierswerk

Dirk Van Thuyne, freelancejournalist

Ten oosten van het Ieperse stadscentrum krijgt de duurzame wijk De Vloei steeds meer vorm. Eind 2020 is zowat de helft van de 260 woonegelegenheden (huizen en appartementen) vergund en verkocht. Het baanbrekende project met autoluwe straten, duurzame huizen en ruimte voor de natuur, kan op heel wat nationale en internationale interesse rekenen. Zelfs vanuit Frankrijk en Zweden zakten al delegaties af om de visie en de aanpak van de Vredesstad te bekijken.

Op een terrein van 10 ha tussen de Zonnebeekseweg en de Meenseweg verrijst een innovatief bouwproject. Onder impuls van het provinciebestuur van West-Vlaanderen kozen de initiatiefnemers resoluut voor een duurzame verkaveling. De realisatie daarvan vroeg wat extra tijd, onder meer voor de uitvoering van verschillende studies. Die waren noodzakelijk om tot een onderbouwde ambitienota en een goed eindresultaat te komen.

De wijk De Vloei is een samenwerking tussen vier verschillende partijen die samen aan de kar trekken. Naast het stadsbestuur van Ieper is dat de **West-Vlaamse Intercommunale (WVI)**, de sociale huisvestingsmaatschappij

Ons Onderdak en vastgoedmakelaar **Imfiro**. Het gaat om **260** woonegelegenheden (huizen en appartementen), waarvan de helft voor sociale huisvesting.

Toetsteam sensibiliseert en adviseert

De bouwheren zijn niet verplicht om voor passiefwoningen te kiezen. "Op vandaag laat de wetgeving dat niet toe. Naar materiaalgebruik toe moeten we de mensen nu eenmaal een zekere vrijheid geven. We doen wel ons best om sensibiliserend te werken", benadrukt **Hein Lapauw**, deskundige duurzaamheid bij het Ieperse stadsbestuur. "Waar het wel kan, zijn de bouwvoorschriften een stuk strenger dan de wettelijke normen."

In de wijk is er geen aansluiting op het aardgasnet voorzien. De bewoners en hun architecten moeten dus uitkijken naar alternatieven. Ze kunnen daarvoor een beroep doen op een toetsteam dat bestaat uit experts van Acasus, de WVI en het stadsbestuur.

De Vloei in cijfers

- Totale oppervlakte: 10 ha
- Groenzones: 3 ha
- Aantal gebouwen: 192 (waarvan 8 appartementsblokjes)
- Aantal woonegelegenheden: 260
- Buurthuis: 1

"Bij het ontwerp van De Vloei was er veel aandacht voor de groenzones die samen 30% van de totale oppervlakte uitmaken."
Hein Lapauw





foto: Euc DM

In de praktijk kiezen ze vooral voor warmtepompen en pelletsystemen. Een van de studies, uitgevoerd bij aanvang van het project, wees uit dat een warmtenet of een groepsverwarming niet rendabel was door het lage energieverbruik van de woningen.

De Vloei wil het autogebruik in en rond de wijk ontmoedigen met enkele gerichte ingrepen zoals eenrichtingsverkeer en extra smalle wegen.

Hein Lapauw: "De ligging is ideaal met enkele buurtwinkels, een bakkerij, twee scholen, heel wat sportinfrastructuur en de bibliotheek in de directe omgeving. Aan beide invalswegen is er een bushalte op wandelafstand en via het Koerierpad kunnen de inwoners te voet of met de fiets op een veilige en snelle manier het centrum bereiken. Veel mensen hebben wel nog een wagen nodig, bijvoorbeeld om te gaan werken. We

willen het gebruik van elektrische wagens stimuleren door een laadpaal te voorzien en er zijn ook plannen voor een elektrische deelwagen."

Hitte-eilandeffect tegengaan

Bij aanvang van het project liet het leperse stadsbestuur een waterstudie uitvoeren. Die vormde de basis voor de verkavelingsvoorschriften op het vlak van waterrecuperatie. "Zeker in onze streek dreigt regelmatig een watertekort. Om daar iets aan te doen, hebben we in onze wijk gekozen voor zo weinig mogelijk verharding. Bovendien moet elke woning verplicht een eigen hemelwatertank hebben. Het overtollige regenwater vloeit weg naar een bovengronds systeem van wadi's (een tijdelijke buffer voor regenwater) in de deeltuinen en publieke bufferbekkens", legt Hein Lapauw uit.

De bovengrondse waterpartijen maken gewoon deel uit van de publieke ruimte. Voor de kinderen vormen ze een ideale locatie om onbezorgd te spelen terwijl de ouders vanop een bank een oogje in het zeil kunnen houden. De bestaande pool bleef behouden en is een aantrekkingspool voor amfibieën en andere dieren. Op die manier krijgt de zone ook een educatief tintje. De leerlingen van de naburige scholen komen hier graag langs om de natuur beter te leren kennen.

Het tegengaan van het hitte-eilandeffect – het fenomeen waarbij de temperatuur in stedelijk gebied gemiddeld enkele graden hoger ligt dan in het omliggende landelijk gebied – was van bij de start een belangrijke doelstelling van het project. De combinatie van groen en water zou alvast een verkoelend effect op de hele buurt hebben.

Daarnaast zijn er nog enkele ingrepen om tot hetzelfde resultaat te komen. Zo zijn de bewoners verplicht om een groendak aan te leggen en ook geveltuintjes worden gestimuleerd. Om iedereen met deze concepten vertrouwd

te maken, organiseerde het stadsbestuur al enkele infoavonden. "Bij het ontwerp was er veel aandacht voor de groenzones die samen 30% van de totale oppervlakte uitmaken. We hebben goed nagedacht over de beplanting en zijn voluit voor streekeigen bomen en heesters gegaan die bovendien weinig of geen onderhoud nodig hebben. De braakliggende terreinen hebben we tijdelijk ingezaaid als bloemenweides. Ze vormen een aards paradijs voor bijen, vogels en vlinders", aldus Hein Lapauw.

Aandacht voor sociale cohesie

De Stad nam ook heel wat initiatieven om de sociale cohesie te bevorderen. Zo werden de sociale woningen niet gebundeld, maar wel verspreid over de volledige site. Huur- en koopwoningen liggen door elkaar. Dit voorjaar opende ook het gemeenschapshuis **De Druppel** – een passiefbouw met zonnepanelen en warmtepomp – zijn deuren. "Het gebouw van zowat 130 m² groot, heeft aangepast sanitair en een kleine keuken waardoor het ideaal is voor bijeenkomsten, workshops en festiviteiten zoals communie- en lentefeesten. Rondom is er een grote groenzone met een omnisportveld en petanquebanen. We hopen dat De Druppel snel uitgroeit tot de centrale ontmoetingsplaats voor de buurtbewoners."

www.devloei.be