BEELDKWALITEITSPLAN 'PORTA PELTA'



9 mei 2008

VERKENNEND ONDERZOEK - BASISPRINCIPES - RUIMTELIJKE CONCEPTEN - LANDSCHAP

MACROSCHAAL

analyse van het lanschap

MESOSCHAAL

analyse van het landschap
analyse van de landschapsgenese
doelstelling voor het landschap

analyse van de nederzettingsstructuur
doelstelling voor de nederzettingsstructuur

MICROSCHAAL

analyse van het landschap
doelstelling voor het landschap

basisprincipe 1:
INTARSIA door het aanbrengen van een KREUKELZONE op het kanaal

basisprincipe 2:
ACHTERKANT wordt VOORKANT

basisprincipe 3:
het kanaal als LINEAIRE AANTREKKINGSPOOL

basisprincipe 4:
het kanaal als een BIPOLAIRE belevingsroute

basisprincipe 5:
de VERSCHALING van het landschap

basisprincipe 6:
het kanaal TOEGANKELIJK MAKEN

RICHTING GEVEN aan het landschap

INFRASTRUCTUUR

FUNCTIEKAART

FASERING

LANDSCHAP

relïef
watermachine
groen
functies

WEGENGRID - WOONVELDEN - ACTIVITEITENZONES - VOORKEURSVARIANTE - ACTIEPLAN

WEGENGRID

PROFIELEN

ONTWIKKELINGSMODEL

leven aan het water
leven in het landschap

DIFFERENTIATIE

pleinwoningen
sokkelwoningen
patiowoningen
erfwoningen
voortuin-
achtertuinmodel
tuinwijkmodel

BOTEL-CONGRESCENTRUM-BISTRO

KAJAKCLUB

UITBREIDING DIENSTENCENTRUM

HOOGWAARDIGE BEDRIJVENZONE

VOORKEURSVARIANTE

KRITISCHE MASSA

LAGE DICHTHEID

PROJECTTEAM

ACTIEPLAN

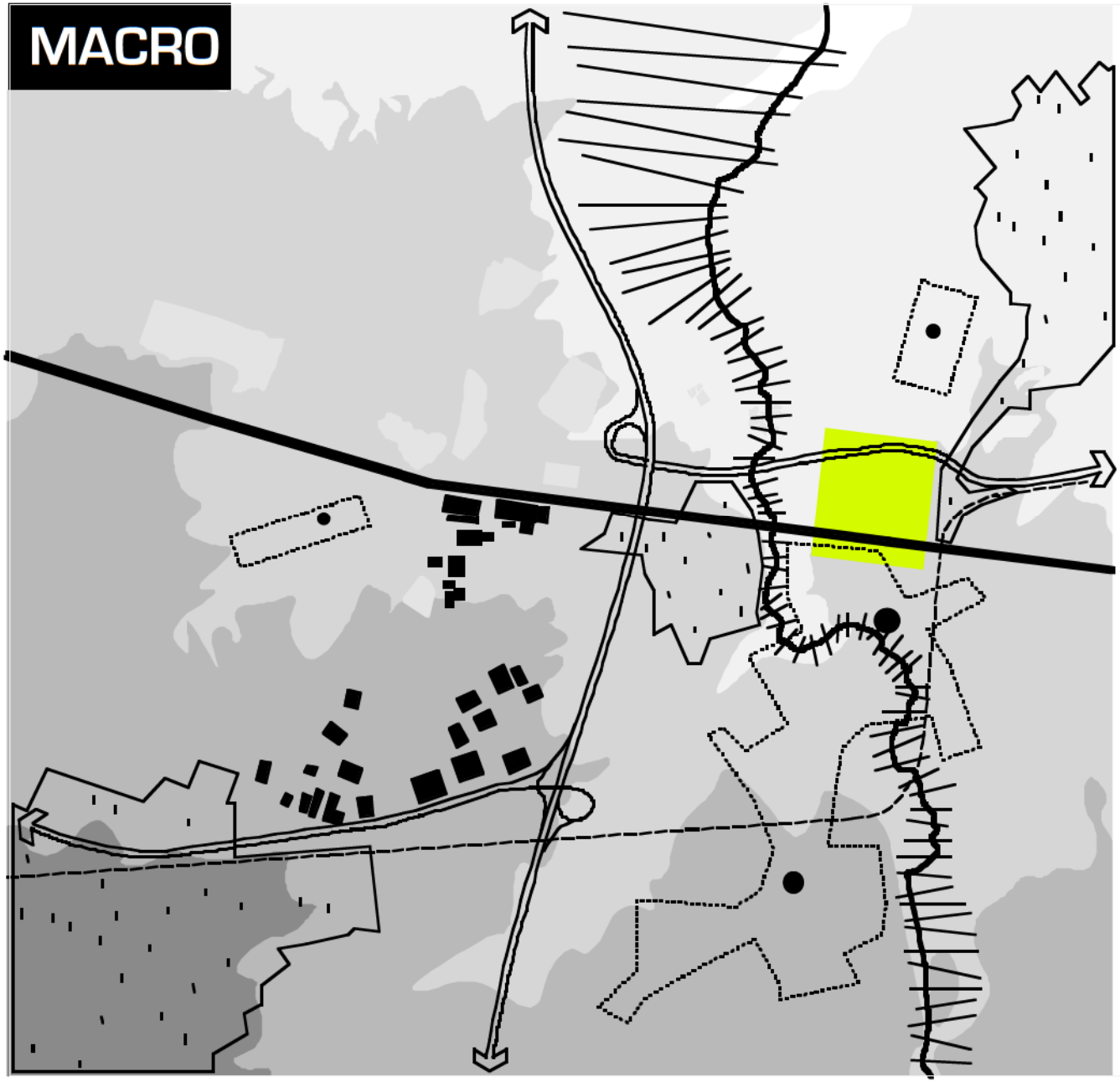
DIFFERENTIATIE in ontwerp

DUURZAAMHEID

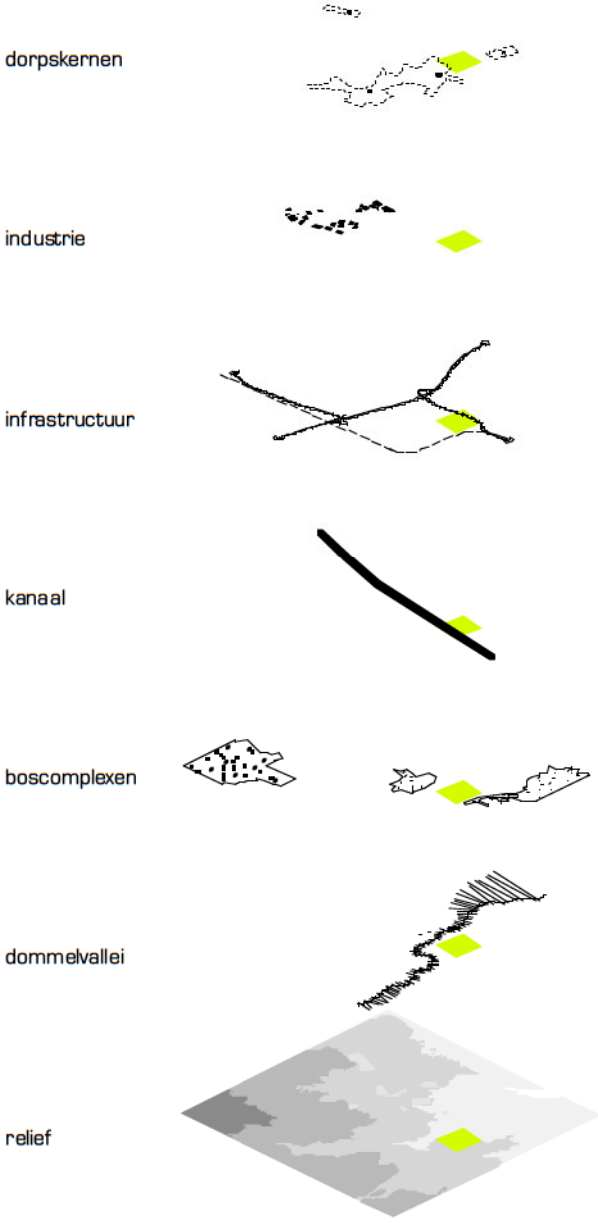
PROCESKWALITEIT



CODE 00 1411 A - Ruimtelijk kwaliteitsplan 'Porta Pulla' - ontwikkeling noordelijke gebied Noorpole-Centrum met de doortocht van het stedelijke kanaal



ANALYSE van het landschap





Dorpskernen

De kernen van Neerpelt en Overpelt lopen ononderbroken in elkaar over en vormen samen een geheel met een stedelijk karakter. Naast deze hoodstructuur van bebouwing zijn er nog enkele losse dorpskernen in het landschap waar te nemen zoals de Grote Heide en Lommel.



Industrie

Neerpelt heeft geen grootschalige economische infrastructuur. Wel liggen over de gemeente verschillende KMO's verspreid en zijn er enkele ambachtzones. Net tegen de grens van Neerpelt liggen wel verscheidene bedrijventerreinen met een grotere korrel (Nolimpark, Verkensbos, Kettingbrug). Vooral ten zuid-oosten valt de grootschalige korrel van het Nolimpark op.



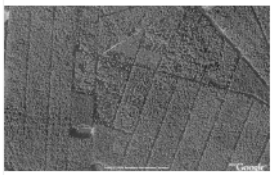
Infrastructuur

Enkele grootschalige infrastructuren doorsnijden het landschap. Op bovenlakaal niveau zijn dit het kanaal, het spoor, de N71 en N74 en de secundaire wegen. Deze werken voornamelijk doorsnijdend en fragmenteren de ruimtelijke structuur. Dit wordt nog versterkt door de verspreiding van de bebouwing. De N74 in het Noorden die nog niet helemaal af is, zal bij haar voltooiing eveneens een stuk open ruimte doorsnijden.



Kanaal

Het kanaal is door haar reliëf fysisch goed zichtbaar en beeldbepalend voor de landschappelijke structuur. Het vormt tegelijk ook een barrière voor de bereikbaarheid van Neerpelt centrum en een grens voor de ruimtelijke ontwikkeling naar het noorden. Dit is goed merkbaar in het projectgebied waar de stedelijke structuur van Neerpelt halt houdt aan het kanaal.



Boscomplexen

De bestaande natuurlijke structuur wordt gekenmerkt door enkele relatief grote boscomplexen zoals de Grote Heide en Kolisbos.



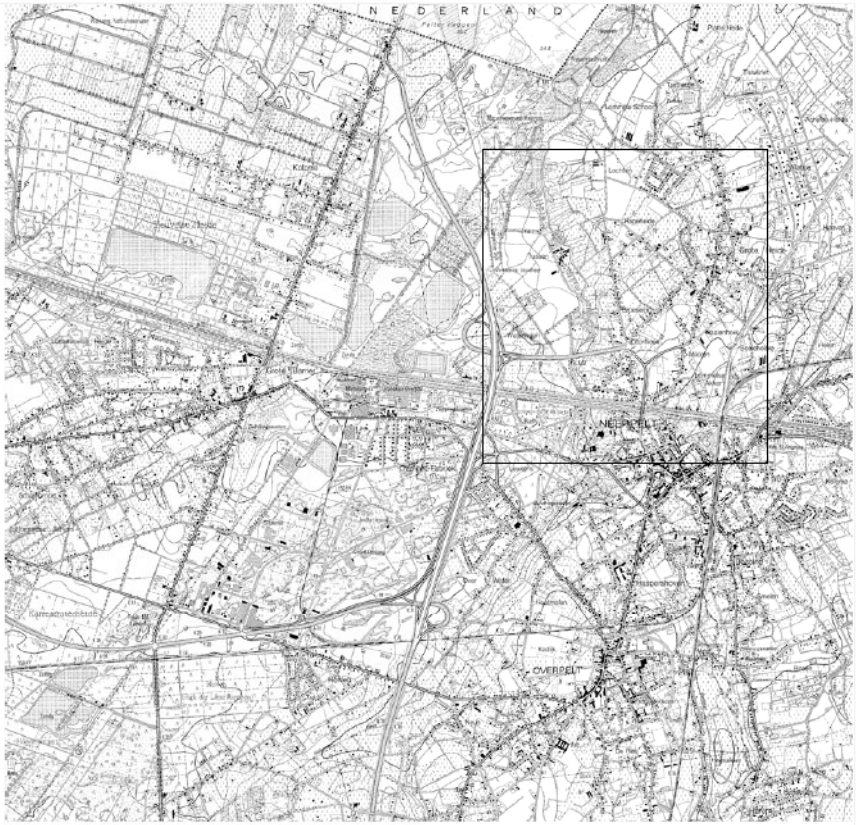
Dommelvallei

De dommelvallei is een belangrijk beeldbepalend element dat zich door het gebied heen kronkelt. Deze vallei is in het zuiden nog slechts half natuurlijke wegens het gebruik door de landbouw en het aanwezige stedelijke weefsel. In het noorden boven het kanaal stroomt de Dommel door het natuurreservaat Hageven waar het een meer uitgesproken natuurlijk karakter heeft met een goede integratie in het landschap.

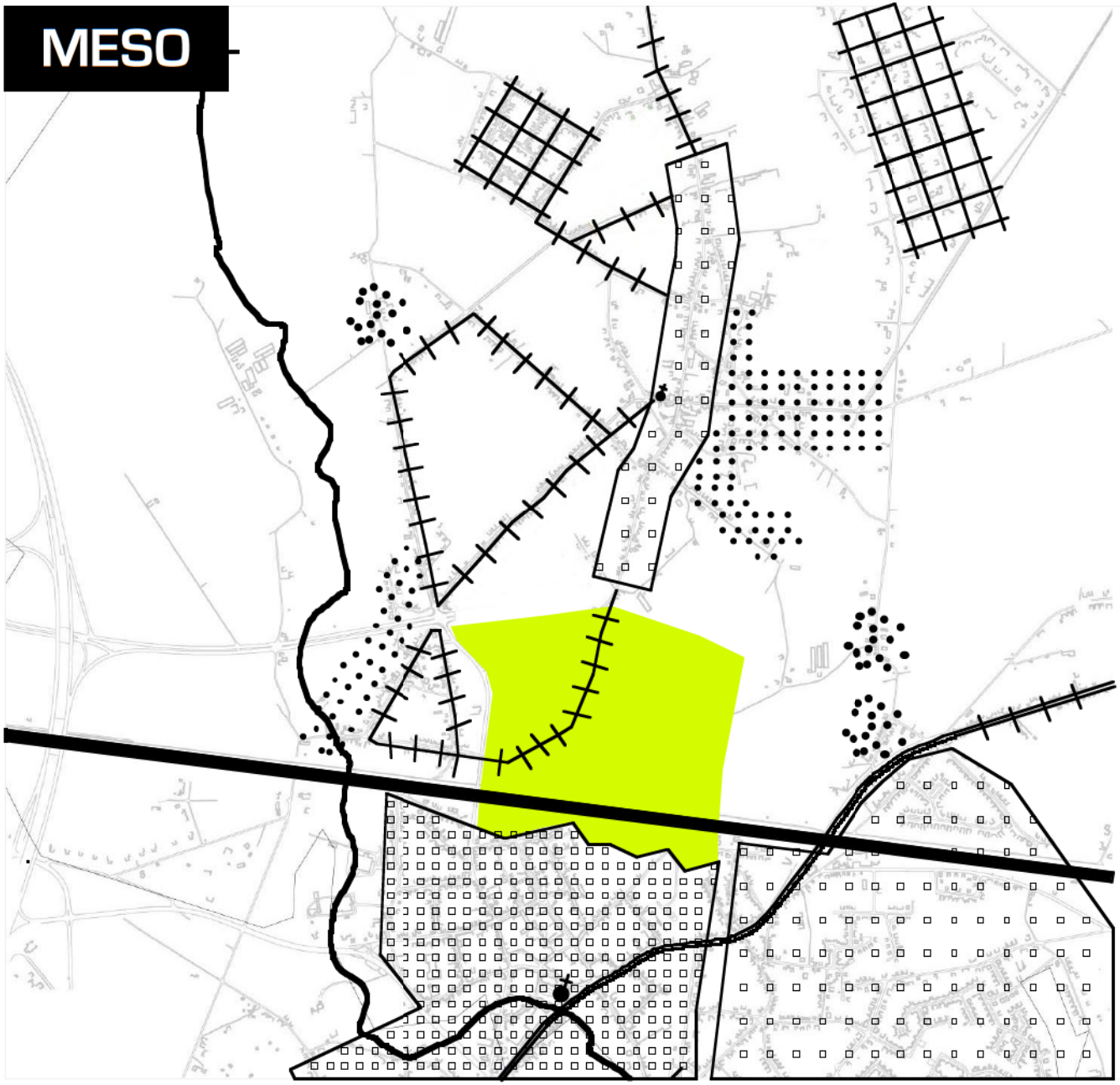


Relief

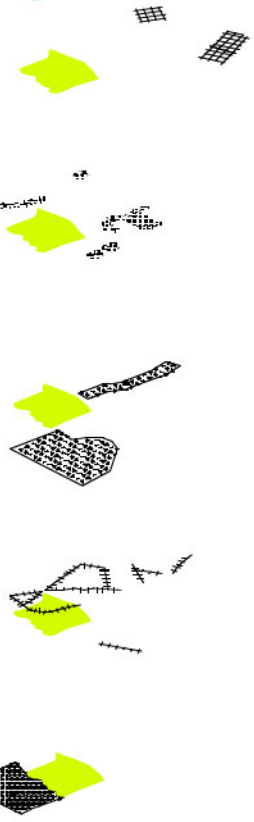
Neerpelt en omstreken behoren tot de Noorderkempen. In deze streek is het reliëf relatief vlak. Het loopt enkel af vanuit het Zuiden naar het Noord-Oosten. De valleien zijn breed en weinig ingesneden. Enkele infrastructuren zoals de spoorweg en het kanaal liggen op het landschap en vormen in dit vlakke landschap een uitgesproken reliëf. Het kanaal doorsnijdt de noord-zuidstructuur van de Dommelvallei.



MESO



ANALYSE van de Nederzettingsstructuur





Geïsoleerde bebouwing

Enkele bebouwingscomplexen liggen geïsoleerd in het landschap. De turfheide ligt in de open ruimte en de villawijk van de Grote Heide bevindt zich in een bos. Ze hebben een vrij duidelijke afbakening en zijn zo leesbaar in het landschap.



Verspreide bebouwing

De verspreide bebouwing is heterogeen en vertoont geen samenhang. De gebouwen komen in allerlei maatvoeringen en oriëntaties voor en staan meestal solitair in een vrij wanordelijk patroon. Dit patroon heeft het uitzicht van een nevelstructuur. Naast de nevelstructuur kan het ook gaan over solitaire gebouwen in het open landschap.



Homogeen woongebied met lage dichtheid

Enkele aaneengesloten woonzones hebben een zekere homogeniteit in de aard van bebouwing, kavelgrootte, ontsluiting e.a. Ze bezitten een lage dichtheid en vormen door hun homogeniteit een continue structuur.



Woonlint

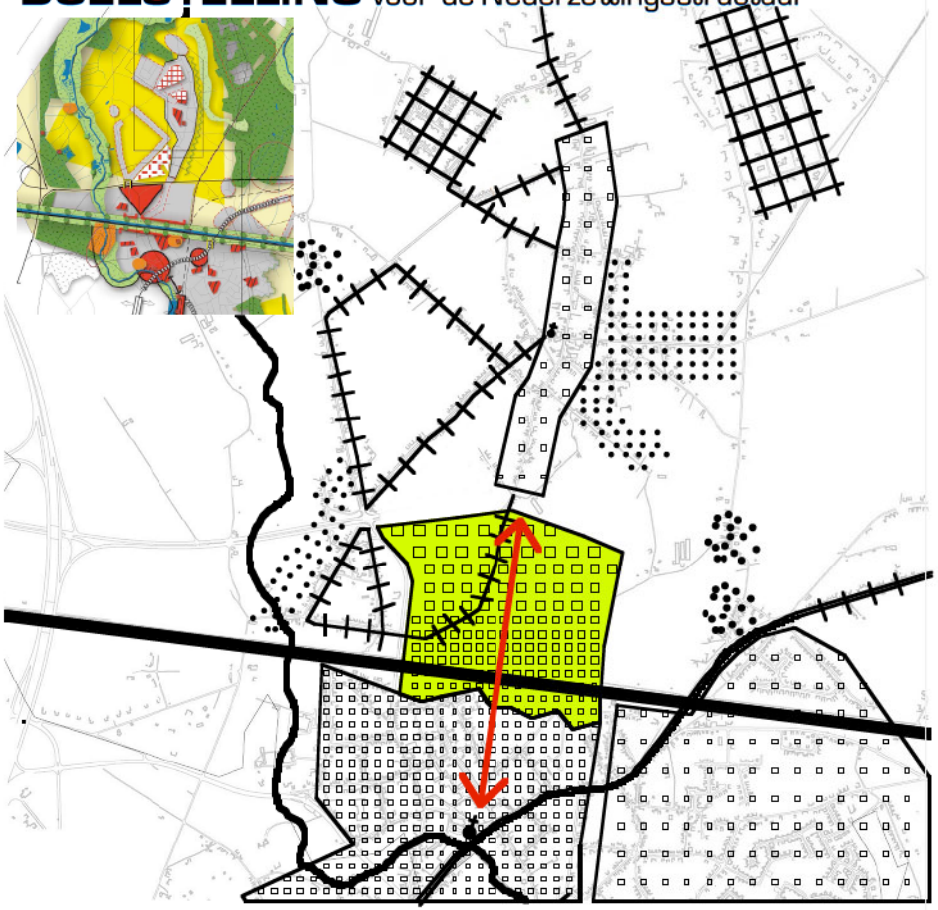
Woonlinten bestaan uit geconcentreerde lineaire bebouwing langs de wegenis. De woonlinten in Neerpelt maken de overgang tussen het stedelijke en het landelijke vaag. Het zijn de uitlopers van de dorpskernen met hun eerder stedelijk karkater en verhullen de openheid van het landelijke gebied achter het woonlint.



Verstedelijkt gebied met hoge dichtheid

Neerpelt geldt als een stedelijke kern met een bebouwing met relatief hoge dichtheid. Vanuit deze kern vertrekken er linten naar het buitengebied. Zo vervaagt Neerpet in het omgevende landschappen waar het onderweg nog enkele dorpskernen ontmoet. Er ontstaat een centrifugale stervormige structuur vanuit deze kern met accenten op meerdere knooppunten.

DOELSTELLING voor de Nederzettingsstructuur

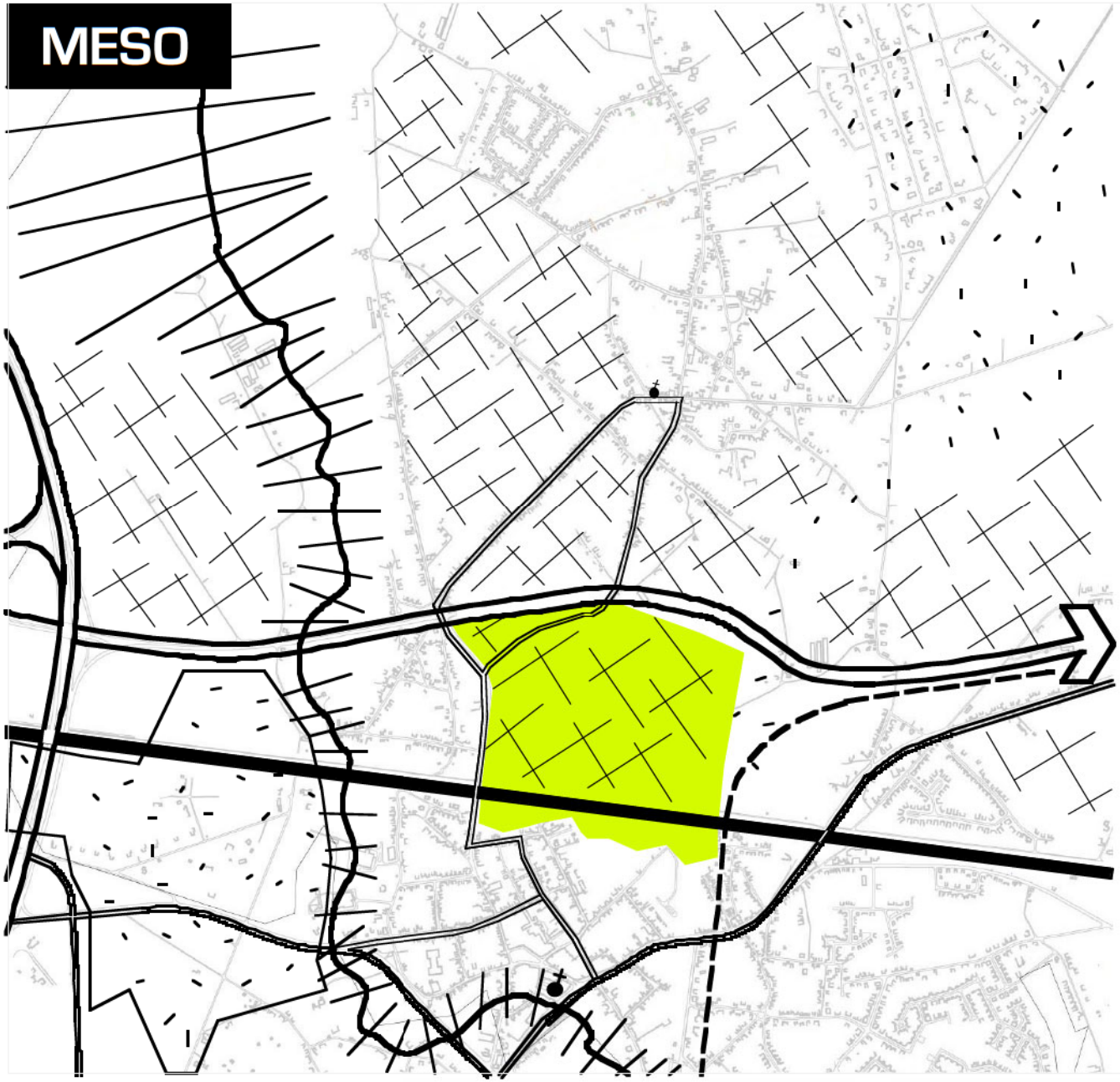


De huidige verstedelijkte kern van Neerpelt loopt slechts tot aan het kanaal.
Bij het GRS wordt de stedelijke ontwikkeleing ook gepland aan de overkant van het kanaal.

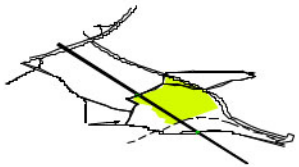
Het kanaal ligt hoger dan de omgeving, en is daardoor fysisch goed zichtbaar en beeldbepalend in de landschappelijke structuur. Voor de ruimtelijke en de wegenstructuur is het kanaal eerder een barrière en werkt het als een grens op de ruimtelijke ontwikkelingen. De bebouwing keert zich van het kanaal af.

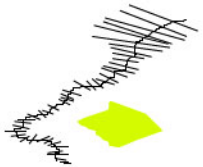
Groeilijnen

Een aantal wegen werken als groeilijnen voor de spontane groei; meestal lintbebouwing van wonen, handel en bedrijfjes.



ANALYSE van het landschap



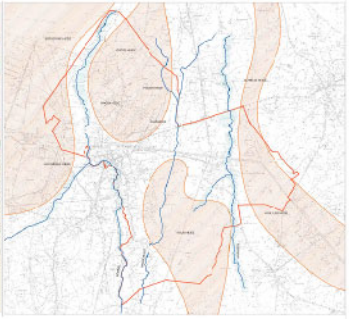


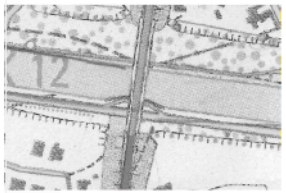




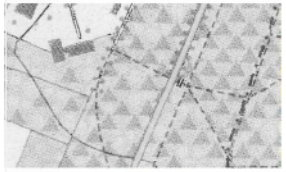
ANALYSE van de landschapsgenese

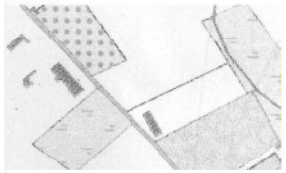

ferrariskaart


heidelandschap en valleien









Infrastructuur

Het projectgebied wordt sterk gedefiniëerd door de bestaande en toekomstige lijninfrastructuren. Het noordelijke deel van het projectgebied ligt tussen de geplande uitbreiding van de N71 en het kanaal. Tussen het kanaal en de bestaande bebouwing van het stadscentrum ligt het tweede deel.

Dommelvallei

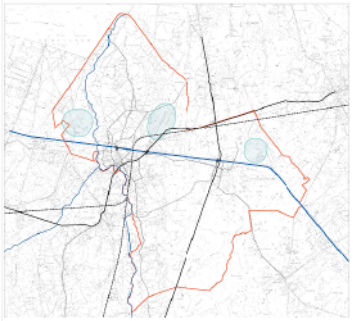
De dommelvallei ligt enigszins buiten het projectgebied. Het is een belangrijk landschappelijk element voor het centrum en daarbuiten en heeft veel kwaliteiten die groot potentieel geven aan de ruimtelijke structuur.

Bosstructuur

Vanaf het kanaal naar het noorden toe gaat Neerpelt over van verstedelijkt naar landelijk met vele akkers en enkele boscomplexen aan de oude spoorweg en de Hoeven. Onder het kanaal op het provinciaal domein Dommelhof bevindt zich een tweede boscomplex.

Coulissenlandschap

Het landschap ten noorden van het kanaal kan worden gekarakteriseerd als coulissenlandschap. Dit zijn halfopen door bebouwing en groen omrande weilanden. Ook in het projectgebied is dit kenmerk sterk aanwezig.



komst van infrasturen

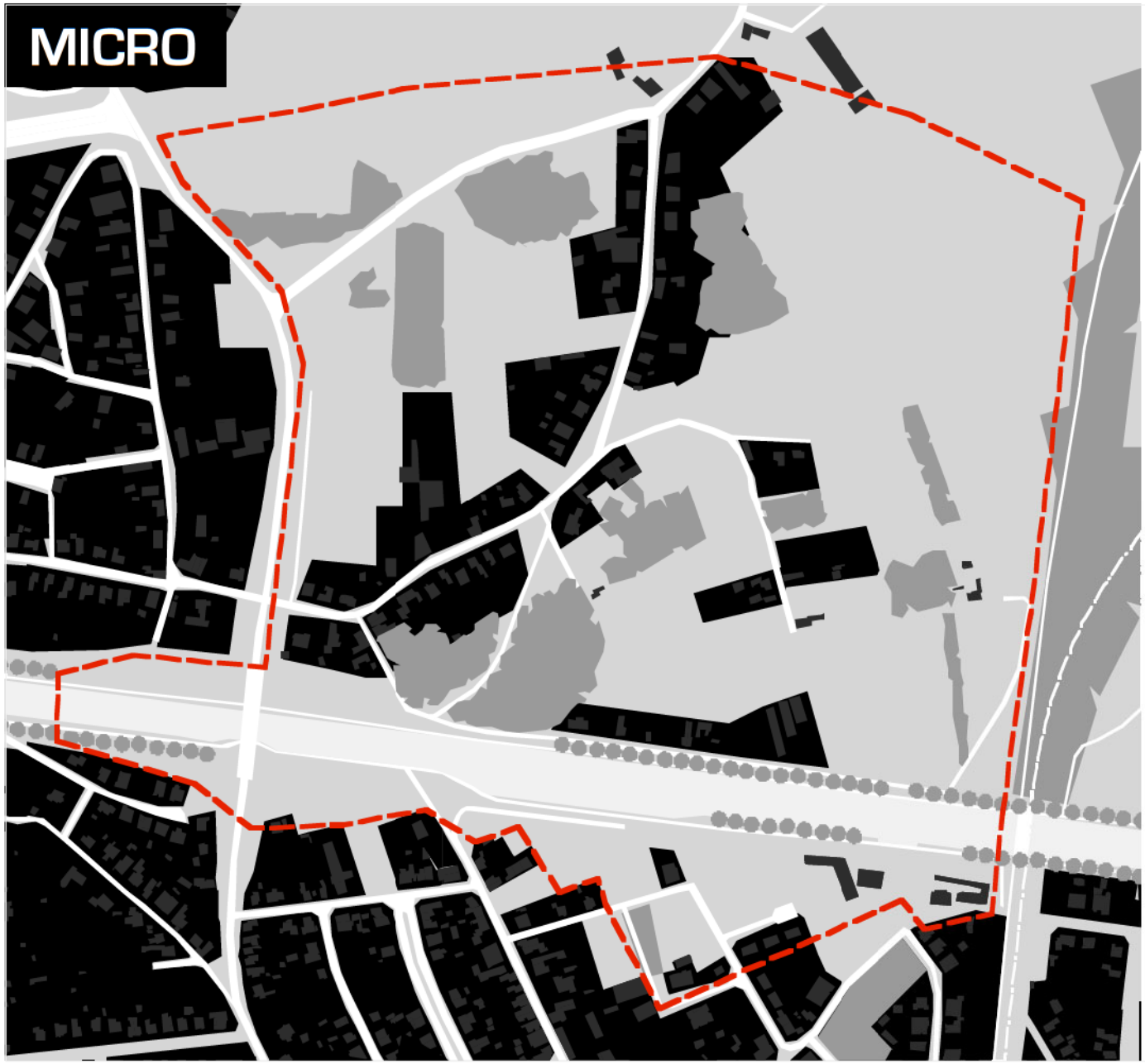
De ruimtelijke structuur van Neerpel is in grote mate bepaald door de aanwezige natuurlijke elementen. De verschillende valleigebieden kregen historische nederzettingen aan hun zijde. Daarnaast werden ook akkers ingericht. De overige heidegrond bleef open.

In de tweede helft van de negentiende eeuw kwamen er de grote infrastructuren van de spoorweg, het kanaal en de steenwegen. Deze lijninfrastructuren werden op de bestaande structuur gelegd en drukken hun stempel op het landschap.

DOELSTELLING voor het landschap

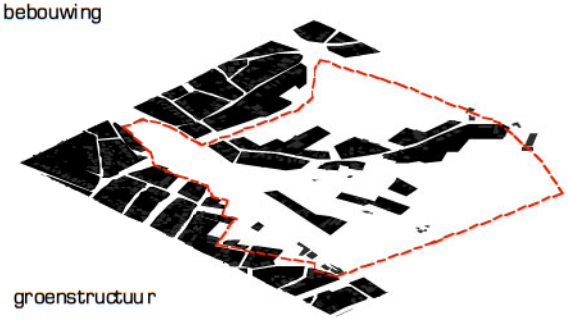


Onze doelstelling op dit schaalniveau betreft de verbinding tussen het bos op de Grote Heide rechtsboven, het kanaal en het natuurreservaat "Hageven" linksboven. Vanuit de Hoeven vertrekt een oude spoorweg die als fietspad is ingericht dat over het kanaal naar het centrum loopt. Aan het kanaal kan de bestaande recreatieve as nog worden verbeterd en op een kwaliteitsvolle manier worden verbonden het Hageven. Door de groene zone rond het kanaal het stedelijke weefsel van Neerpelt te dooraderen kan het kanaal een verbindingselement worden tussen het centrum en de bovenliggende natuurgebieden.

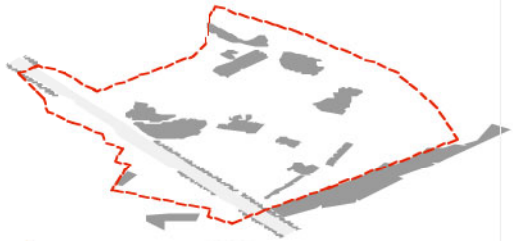


ANALYSE van het landschap

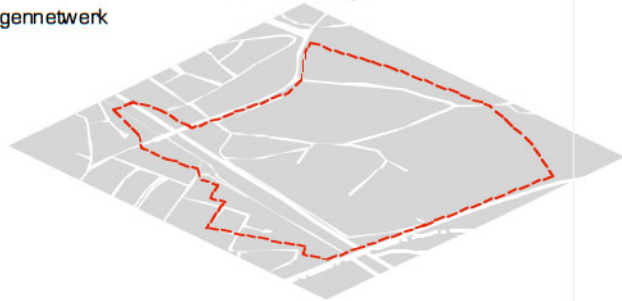
bebouwing



groenstructuur



wegennetwerk









Bebouwing

De bebouwing in het centrum heeft naar het zuiden toe consistentie en homogeniteit. Naar het kanaal toe verbrokkelt echter de structuur en is de frictie met het kanaal duidelijk voelbaar. De percelen die worden gevormd door de hoek tussen de wegenstructuur en het kanaal, van latere datum dan de perceelsstructuur, zijn grotendeels leeg door hun lastige vorm.

Aan de overkant is duidelijk de lintbebouwing zichtbaar aan de as die verbinding maakt met de Grote Heide. Aan het kanaal ligt wat bebouwing vernipperd in het open gebied.

Groenstructuur

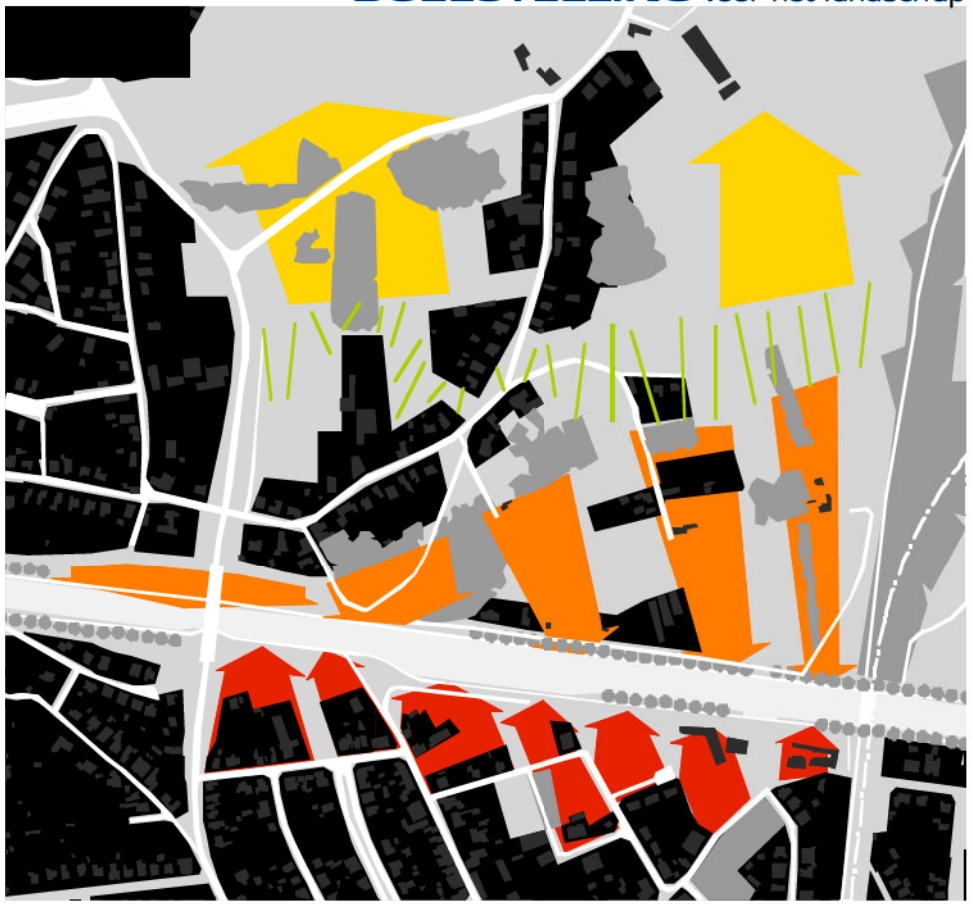
Markante bomenrijen volgen het kanaal en accentueren haar liniaire verloop in het landschap. Aan het lijnrelict van de oude spoorweg bevinden zich eveneens bomen. Deze staan eerder organisch ingeplant en vormen een langerekte groene massa. In het open landschap staan ten slotte nog enkele kleine versnipperde boscomplexen die bijdragen tot het coulissen-landschap.

Wegennetwerk

Het wegengrid onder het kanaal is logisch en bijna orthogonaal gestructureerd. Aan het kanaal stoppen de assen in een schuine hoek met de oever.

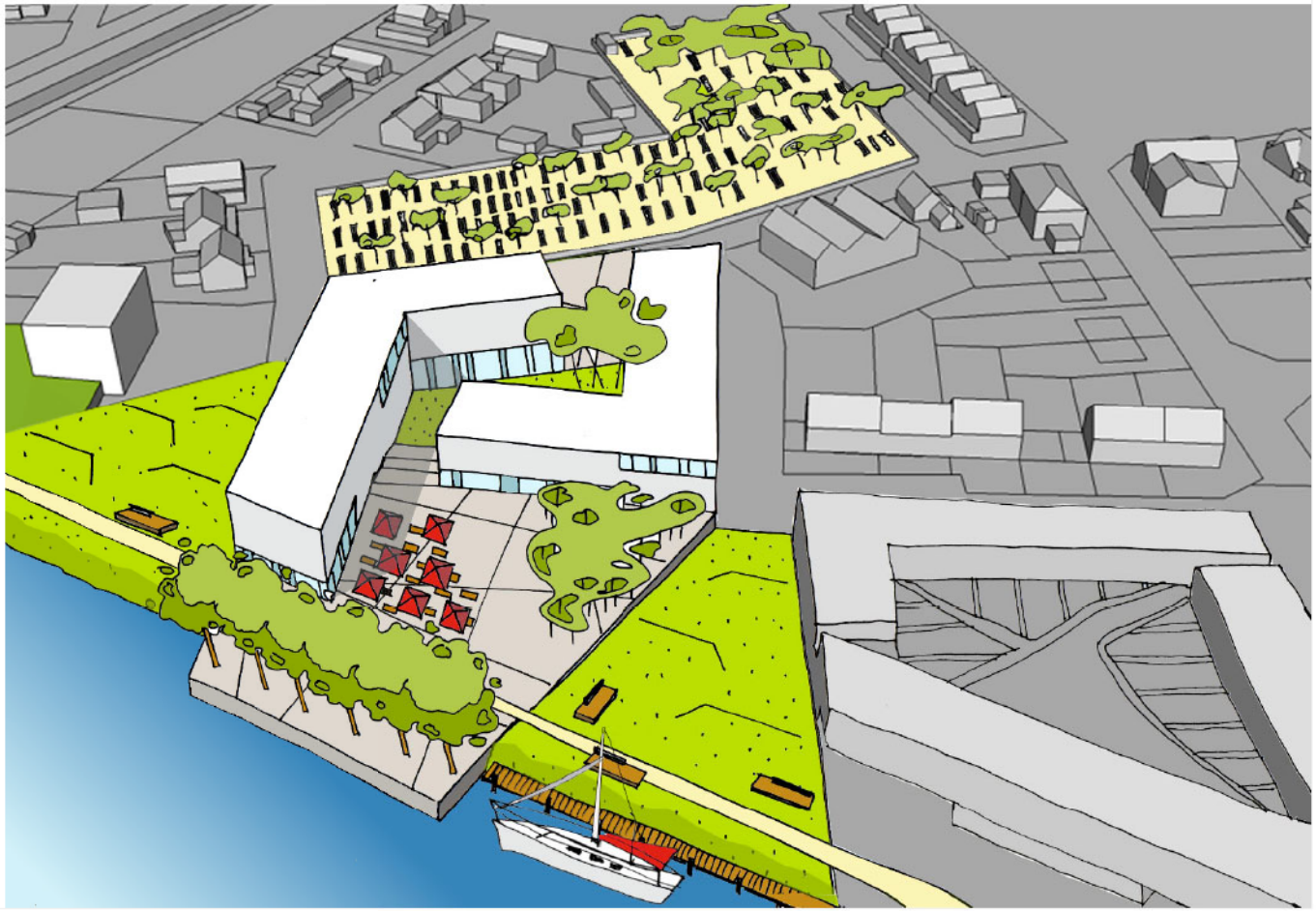
Boven het kanaal vertrekt vanuit de brug de hoofdas de Broeseinderdijk die verbinding maakt met Broeseind en Grote Heide. Min of meer loodrecht hierop kronkelt de Colmolenstraat richting het noordoosten. Enkele kleine wegen takken hiervan af om doorheen het landschap de versnipperde bebouwing te bedienen.

DOELSTELLING voor het landschap

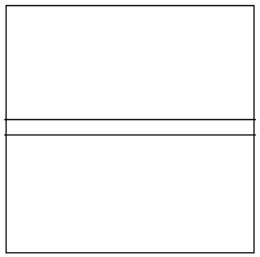


Ten zuiden van het kanaal worden de bestaande bouwblokken die zich van het kanaal afkeren naar het kanaal toe afgewerkt. De nieuwe ingrepen geven zo een gezicht aan het centrum van Neerpelt. Er wordt zoveel mogelijk aangetakt op de bestaande bebouwde structuur.

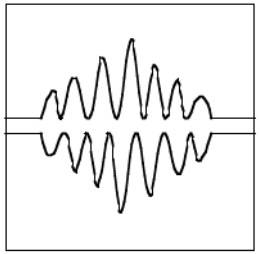
Ten noorden van het kanaal wordt een gelijkwaardig waterfront ontwikkeld maar met een iets grotere korrel en meer open groene ruimtes ertussen.
Helemaal in het noorden worden de bouwblokken naar de toekomstige N71 gericht, onder een nog grootschaligere bouwkorrel. Hierin worden hoogwaardige bedrijvenzones ondergebracht.



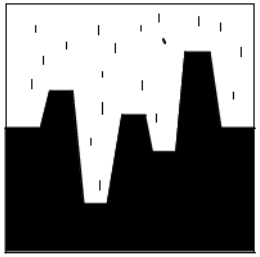
basisprincipe 1: **INTARSIA** door het aanbrengen van een **KREUKELZONE** op het kanaal



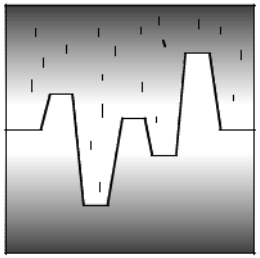
1. Huidige toestand:
het kanaal manifesteert zich als een beeldbepalende lijn in het landschap door de hoge dijken en de strakke bomenrijen



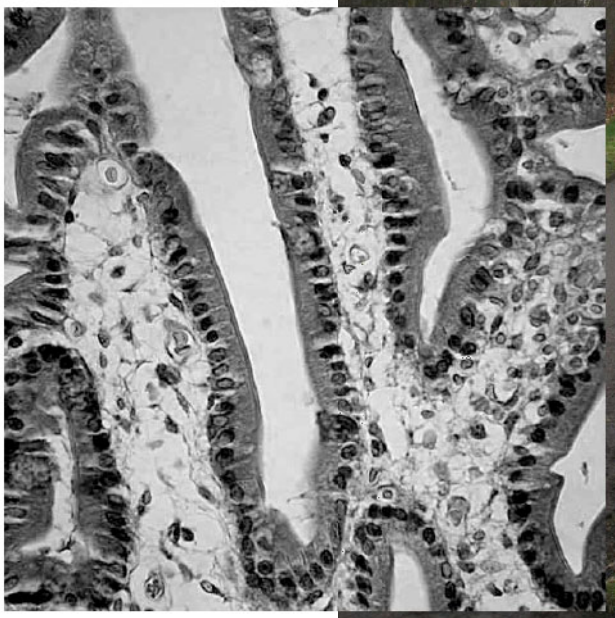
2. ter hoogte van het centrum van Neerpelt wordt dit lijnvormige landschapselement als het ware samengeduwd zodat er een kreukelzone ontstaat. Deze kreukelzone kan vergeleken worden met het principe van een darmwand waarbij de stofuitwisseling vergroot wordt door de oppervlakte te vergroten. Dit principe van oppervlaktevergroting wordt ook wel intarsia genoemd.



3. door het principe van intarsia toe te passen op de site worden stad en landschap met mekaar verweven en wordt het grensgebied tussen beiden gemaximaliseerd waarbij interessante interacties ontstaan

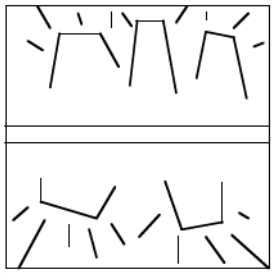


4. er wordt een gradient gelegd op de stad en het landschap. Zo evolueert de bebouwde ruimte van dorp naar stad en de openruimte van landschap naar park. In de kreukelzone ontmoeten beide elementen elkaar op hun hoogtepunt.

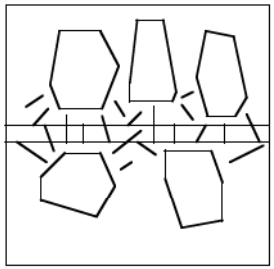




basisprincipe 2: **ACHTERKANT** wordt **VOORKANT**



1. in de huidig situatie is het kanaal nog steeds een achterkant. Uitgezonderd het recent gebouwde dienstencentrum dat als een voorbeeld beschouwd kan worden voor de toekomstige ontwikkeling, zijn bijna alle percelen van het water weg gericht.

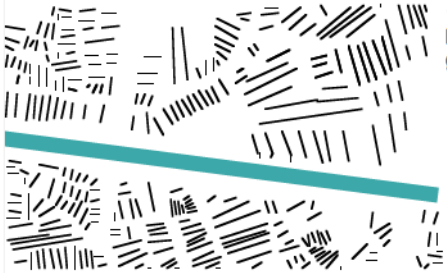


2. een voor de hand liggend basisprincipe is het afwerken van de bestaande bouwblokken met een nieuwe facade die zich naar het kanaal richt. Hierbij wordt niet aan een 'atlantic wall' gedacht maar aan een lossen inplanting van verschillende gebouwen, met daartussen veel doorzichten vanuit het centrum naar het kanaal en omgekeerd.

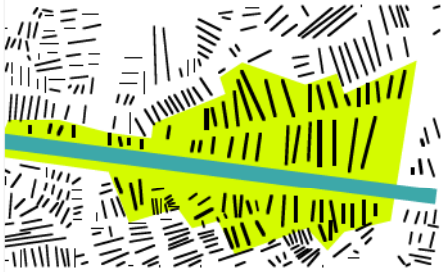




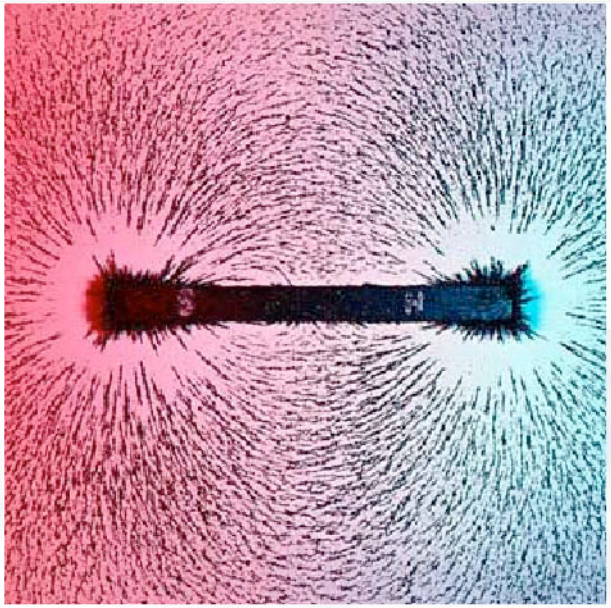
basisprincipe 3: het kanaal als **LINEAIRE AANTREKKINGSPOOL**



1. Huidige toestand:
het kanaal werd als een vreemde structuur op het landschap gelegd en doorsnijdt de historisch gegroeide perceelstructuur



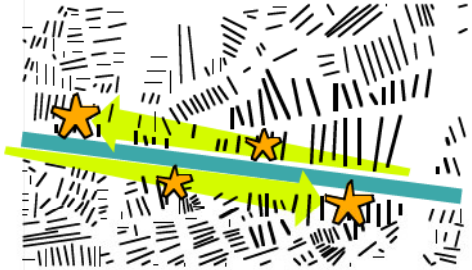
2. op de projectsite wordt de perceelstructuur opnieuw naar het kanaal geöriënteerd waardoor de historische landshapstructuur en het kanaal op mekaar afgestemd worden. We maken hierbij de vegelijking met ijzerveilsel dat zich volgens bepaalde patronen gaat richten naar een magneet die in de buurt wordt gebracht





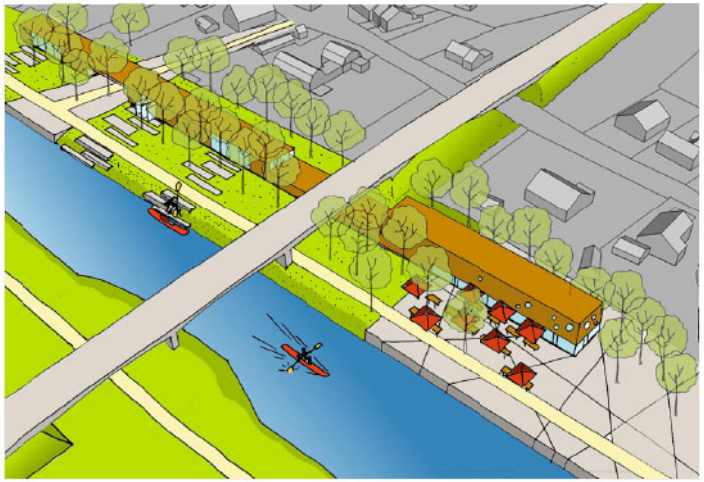
basisprincipe 4: het kanaal als een **BIPOLAIRE** belevingsroute

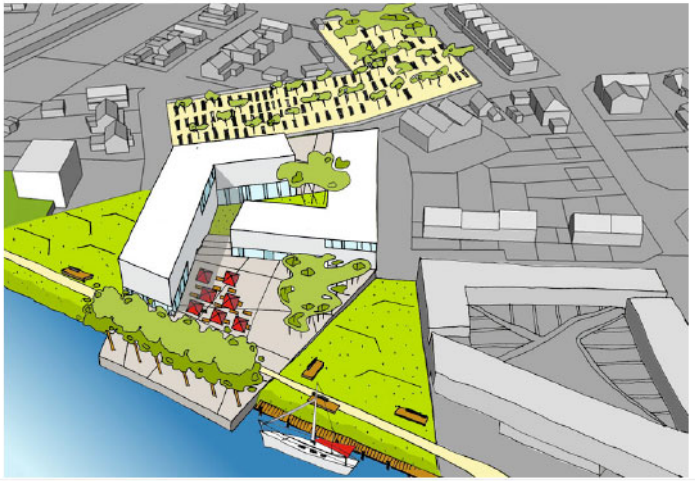




langs de oevers van het kanaal worden op verschillende locaties activiteitenzones aangebracht. Hierdoor worden de oevers over de hele lengte gebruikt en ontstaat er een aaneenschakeling van verschillende belevingssferen.





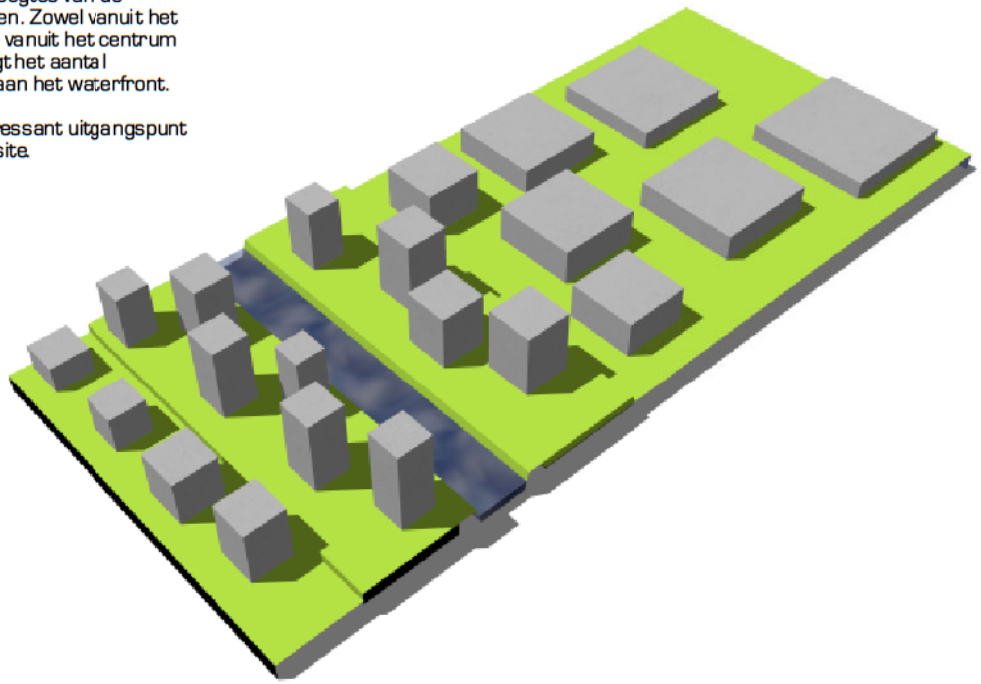


basisprincipe 5: de **VERSCHALING** van het landschap

1. in horizontale richting wordt de korrelgrootte van de bouwblokken verschaald. Vanaf het centrum (ten Zuide van het kanaal) tot aan de N71 worden de bouwblokken telkens groter in volume, zo wordt een geleidelijke overgang gecreëerd van stad naar landschap.

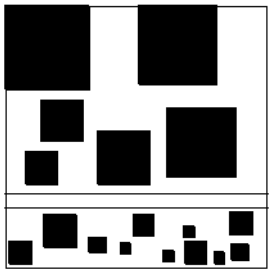
2. in verticale richting worden de hoogtes van de gebouwen verschaald vanuit twee richtingen. Zowel vanuit het landschap ten Noorden van het kanaal als vanuit het centrum van Neerpelt ten Zuide van het kanaal stijgt het aantal bouwlagen om een hoogtepunt te krijgen aan het waterfront.

Deze 2 principes vormen samen een interessant uitgangspunt om differentiatie te creëren op de projectsite.

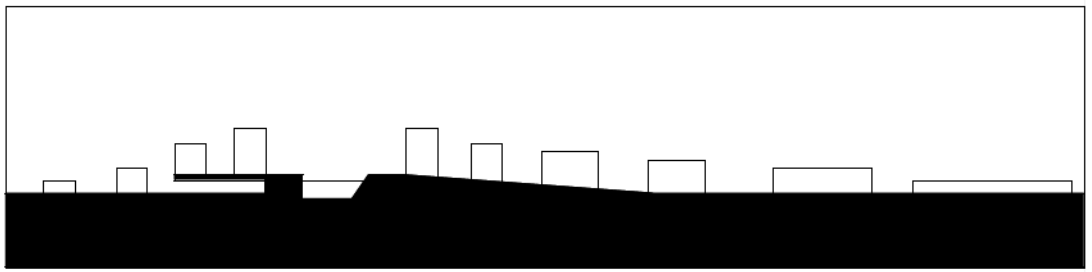




1.



2.



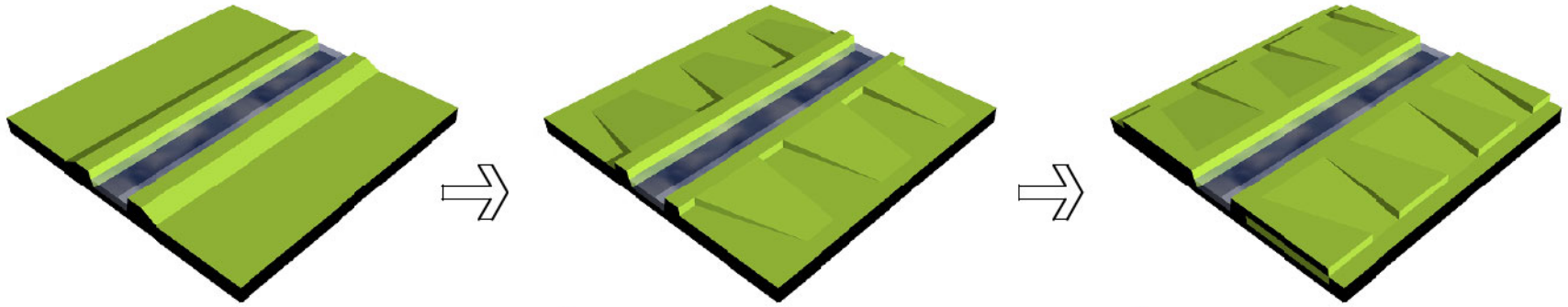
basisprincipe 6: het kanaal **TOEGANKELIJK MAKEN**

1. Huidige toestand:
doordat het kanaal tussen 2 dijken bovenop het land ligt is er een grote barière tussen het kanaal en het centrum van Neerpelt. Er is nergens contact met het water

2. door grote hellende vlakken aan te brengen wordt het landschap omhoog getrokken naar de bovenkant van de dijk. Hierdoor wordt het niveau van de dijk veel toegankelijker vanuit het centrum en wordt het contact met het water vergroot. Dit principe wordt toegepast overal waar er open ruimte is tussen de bouwblokken.

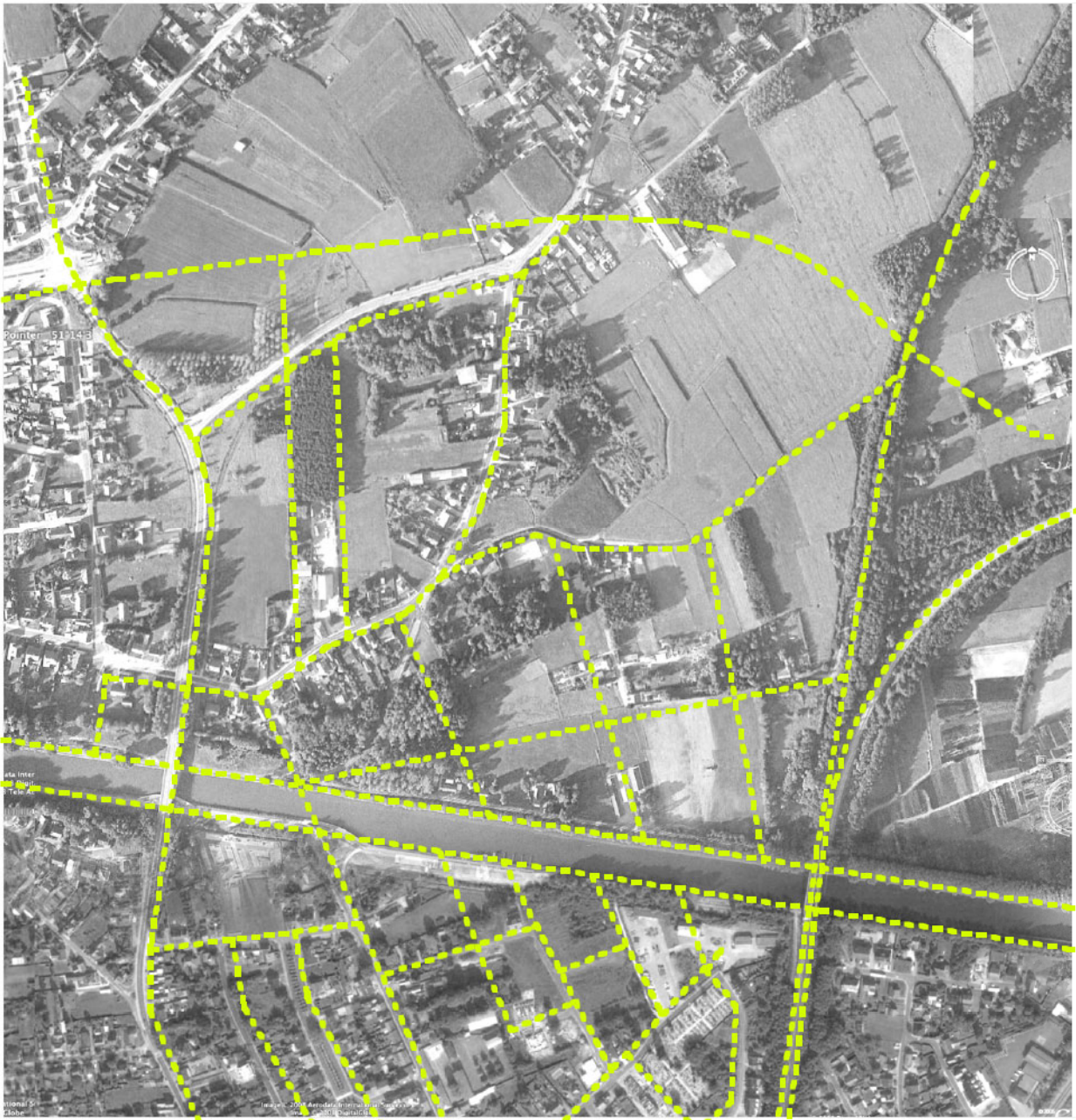
3. door nieuwe pleinen aan te leggen op het niveau van de dijk wordt de dijk verbreed en ontstaan er pleinen die aansluiten op het water. Dit principe wordt toegepast ter hoogte van de bouwblokken. Onder deze pleinen kunnen grote overdekte parkeerplaatsen geörganiseerd worden en bovenop deze platforms kunnen gebouwen geschikt worden die in contact staan met het water en de natuur. Door de afwisseling van landschap en bebouwde ruimte wordt het intarsia-principe in de praktijk omgezet.





1. 2. 3.





RICHTING GEVEN aan het landschap

Bestaande elementen

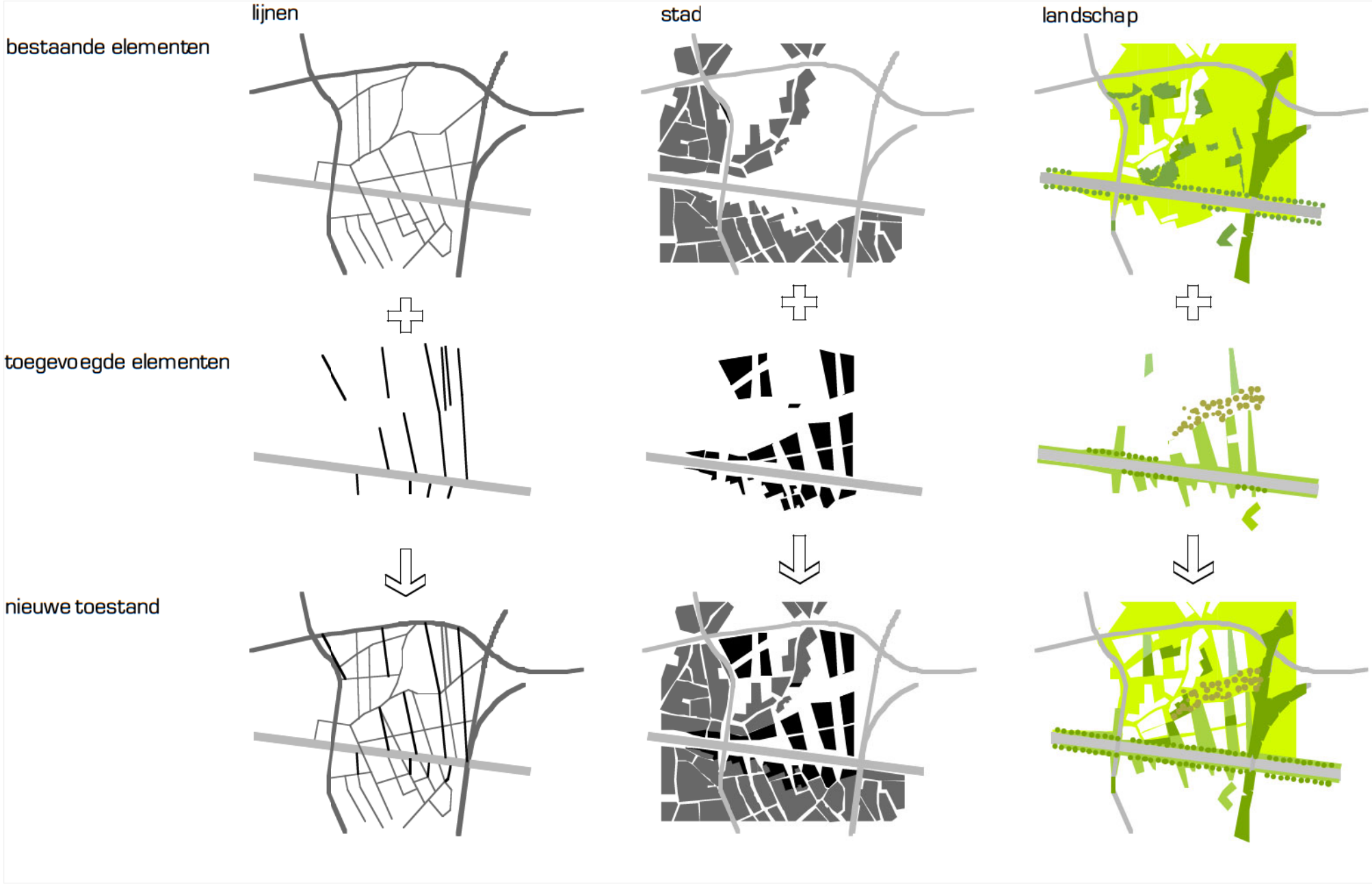
Op de luchtfoto zijn duidelijk 4 lijnen waar te nemen die het projectgebied als het ware omkaderen: In het Noorden de toekomstige N71, in het Oosten de oude spoorwegberm, in het Zuiden het kanaal en in het westen de Broesveldstraat. Daartussen werden nog enkele krachtlijnen uit het bestaande wegengrid en de perceelststructuur als vertrekbasis voor het ontwerp.

Toegevoegde elementen

Om de vreemde richting van het kanaal opnieuw te integreren in het oorspronkelijke landschapspatroon worden een aantal nieuwe lijnen aangebracht die zich meer naar het kanaal richten. Het kanaal wordt hierbij beschouwd als een aantrekkingspool en je kan als het ware de vergelijking maken met ijzervijlsel dat zich volgens geordende patronen naar een magneet gaat richten.

Nieuwe toestand

De combinatie van bestaande en nieuwe lijnen in het landschap wordt als uitgangspunt gebruikt om de ruimte vorm te geven. De ontstane velden worden afwisselend ingevuld met woonvelden en open ruimte. Op die manier wordt het principe van intarsia in de praktijk omgezet en ontstaat er een groot raakvlak tussen bebouwing en open ruimte.


lijnen
stad
landschap
bestaande elementen
toegevoegde elementen
nieuwe toestand

INFRASTRUCTUUR



- noordelijke ontsluiting van de site vanaf de N71
- nieuwe voetgangersbrug over het kanaal
- nieuwe tunnel onder de spoorwegberm aan 'de drie bogen'
- ontsluiting hoogwaardige bedrijven
- ontsluiting overdekte parkeergarages

FASERING

landschap

FUNCTIEKAART

- wonen aan het water rond verhoogde pleinen
- landelijk wonen onder hoge densiteit
- recreatie-congrescentrum-botel
- herlocalisatie kanoclub
- uitbreiding dienstencentrum
- hoogwaardige bedrijven



bebouwing

2010



- in de eerste fase wordt het publieke domein langs de oevers van het kanaal aangelegd.
- er wordt nieuwe voetgangersbrug over het kanaal voorzien om het noordelijke deel van het kanaal met het centrum te verbinden
- er worden kleine parkjes aangelegd die het niveauverschil tussen de dijk en de begane grond overbruggen
- er worden ontsluitingswegen aangelegd voor de ontwikkeling van nieuwe bouwvolumes langs het waterfront.

De fasering houdt rekening met de grenzen van de huidige perceelsstructuur zodat onteigeningen meegaand met de ontwikkelingen kunnen verlopen

2015



- in een tweede fase zal de N71 voltooid zijn.
- er zal een nieuw kruispunt aangelegd worden voor de Noordelijke ontsluiting van het projectgebied
- er zullen lusvormige ontsluitingswegen aangelegd worden voor de verdere ontwikkeling van het projectgebied, zodat de ontwikkeling aan het kanaal en die aan de N71 naar mekaar toe kunnen groeien.

2020



- in de laatste fase zal er een nieuwe tunnel aangelegd worden onder de spoorwegberm van het fietspad. Zo worden ' de drie bogen' die momenteel slechts uit 2 bogen bestaan vervolledigd en ontstaat er een doorgang op het einde van de centrale ontsluitingsas naar het oostelijke gebied.
- in het centrum van de site wordt een parkachtige groene gordel aangelegd met wandel- en fietswegen die een buffer vormt tussen het woongebied en het gebied voor hoogwaardige bedrijven.

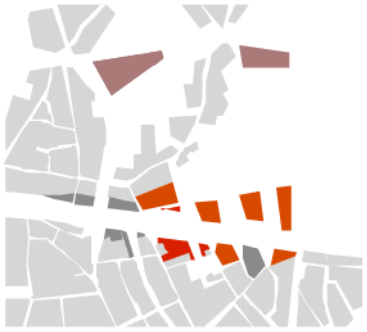
2010



- de gronden die eigendom zijn van de gemeente zullen als eerste tot ontwikkeling komen.
- op de site van het huidige containerpark zal een botel,congresaccomodatie en bistro komen,
- het dienstencentrum aan de Norbertinessenlaan zal uitgebreid worden
- op de Noordelijke oever zal de kayakclub een nieuwe locatie krijgen onder de Broesveldbrug.

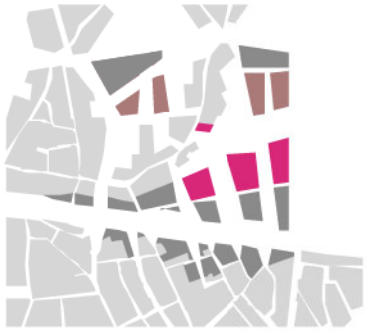
Deze piloot-projecten zullen een catalisator zijn voor de verdere ontwikkeling van het projectgebied.

2015



- de resterende bouwvolumes aan het waterfront zullen verder ingevuld worden met stedelijke woonblokken. Hier wordt indien mogelijk het principe toegepast van verhoogde pleinen boven overdekte parkeerplaatsen. De pleinen sluiten aan op het niveau van de dijk en geven toegang tot de appartementsgebouwen die een waterfront vormen naar het kanaal.
- aan de N71 beginnen zich enkele hoogwaardige bedrijven te ontwikkelen.

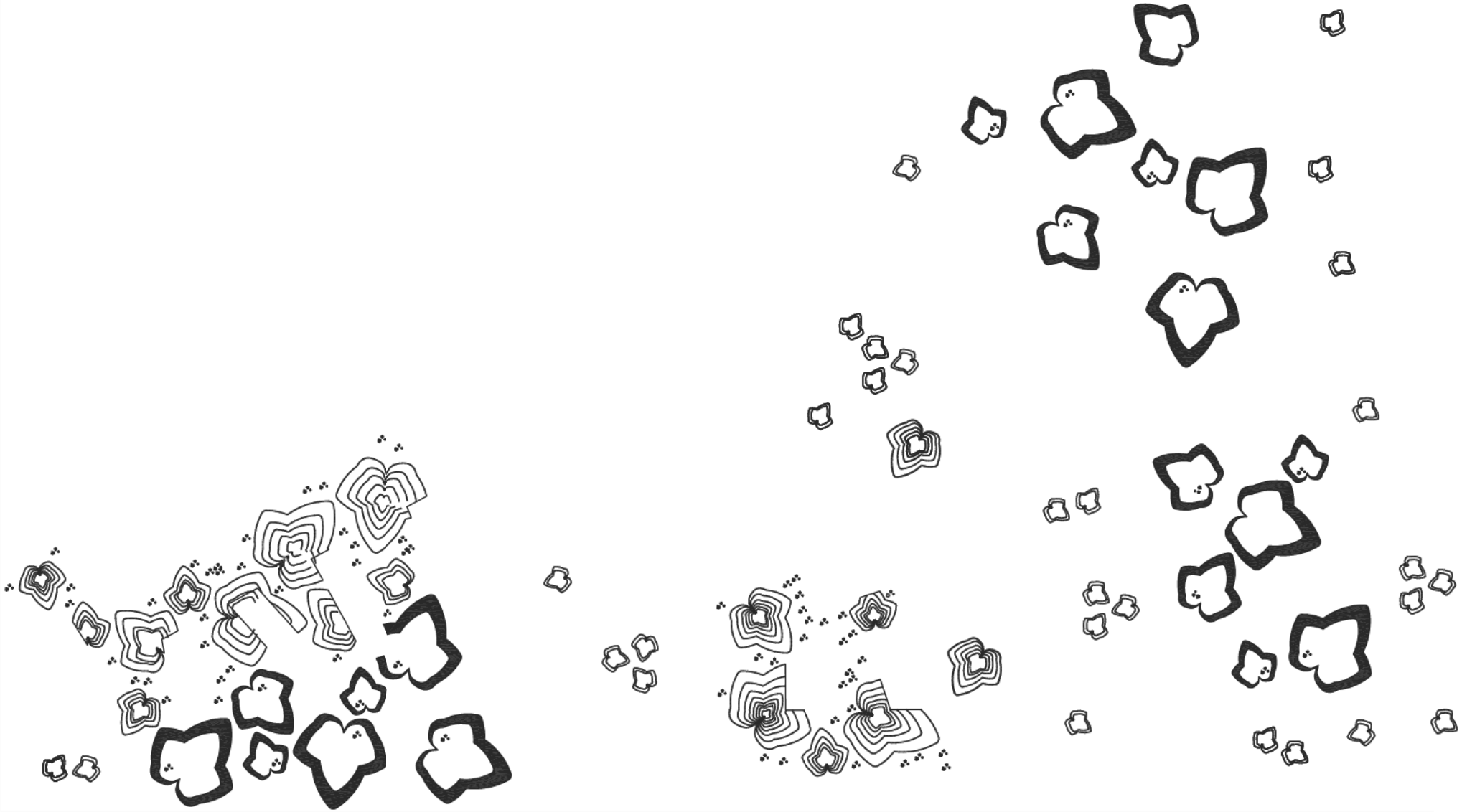
2020



- de laatste puzzelstukken worden gelegd, aansluitend op de stedelijke woonblokken van het Noordelijke waterfront worden de laaste woonvelden ingevuld met landelijk wonen onder hoge dichtheid,
- de hoogwaardige bedrijven aan den N71 breiden zich verder uit tot het midden van de site.

WEGENGRID - WOONVELDEN - ACTIVITEITENZONES - VOORKEURSVARIANTE - ACTIEPLAN





LANDSCHAP

Het landschap schrijft in beeld en detaillering in noord - zuidrichting een verhaal van landschap naar tuin. Dit betekent dat in het noorden veel meer landschappelijke en stoere ingrepen in het landschap gedaan worden en in het zuiden meer een meer ingrepen die terug-grijpen naar de basis en fijnheid van tuinarchitectuur.
In het noordelijk plangebied worden de gronden rond de rondweg ingeplant met een parkbos. Een aanplant van populierenbossen, waaronder met klimopvelden en gras een verhaal geschreven wordt, die een groene tegenpool vormt tegen de nieuwe hoogwaardige bedrijvigheid en de snelheid van de rondweg.
In de lager gelegen zone in het midden van het noordelijke plan-gebied wordt een watermachine aangelegd. Dit is een zone waar het afgekoppelde regenwater van de daken uit het noordelijke gebied verzameld wordt en in de ondergrond kan infiltreren. Tevens wordt een oude lijn in het landschap gebruikt en krijgt deze in het nieuwe context een nieuwe hedendaagse betekenis. Rond deze water-machine ligt een open grasland waar kleinschalige landschaps-elementen (KLE's) zoals knotwilgen een plek in het landschap krijgen, afgewisseld met grotere bloeiende boomgaarden.
De overgang tussen deze watermachine en het kanaal wordt gemaakt door de dijk langs het kanaal op te reken en in te planten met bloeiende fruitbomen en groene plekken voor sport en spel en bloementuinen.
De bestaande bomenrij wordt verder versterkt door nieuwe bomen aan te planten.

In het zuidelijk plangebied, aansluitend bij het centrum van Neerpelt, bestaat uit een promenade met harde kade en grote bomen langs het kanaal, groene uitgestrekte taluds en stadstuinen in de bouwblokken.



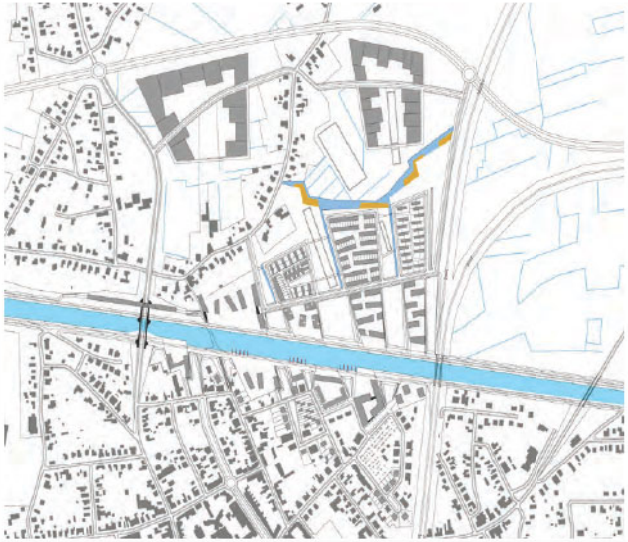
PLANLAAG RELIEF







PLANLAAG WATERMACHINE







PLANLAAG GROEN













FUNCTIEKAART openbare ruimte





CODE 00 1411 A - Beeldkwaliteitplan 'Porte Pelte' - ontwikkeling noordelijke gebied Neerpelt-Centrum met de doortocht van het stedelijke kanaal

WEGENGRID

Het totale gebied kent twee ontsluitingsprincipes. Het zuidelijke plangebied, aansluitend op de bestaande kern van Neerpelt, wordt ontsloten door gebruik te maken van de bestaande en het doortrekken van bestaande wegen. Het noordelijke plangebied wordt ontsloten door een nieuwe aansluiting te maken op de nieuwe rondweg en dit aan de oostzijde van het plangebied. Deze weg ontsluit het totale plangebied, waardoor geen extra druk op het bestaande wegennetwerk gelegd wordt wat betreft het woonverkeer. De weg tussen Neerpelt en - Oude heide krijgt geen aansluiting op de rondweg maar behoudt zijn directe verbinding voor het plangebied met Oude Heide, dit door het aanleggen van een tunnel onder de rondweg. Hierdoor wordt een historisch belangrijke weg gehandhaafd voor lokaal verkeer. De in het noorden gelegen bouwvlekken voor hoogwaardige gebouwen wordt via de nationale weg en de nieuwe ontsluitingsweg ontsloten.

Het eigen parkeren gebeurt op eigen terrein: onder de bouwvolumes of in de tuin. Een gedetailleerde uitwerking van dit principe wordt uitgelicht in het hoofdstuk woonvelden.
Het bezoekersparkeren vindt op een informele wijze, langs de weg, plaats in de woonstraten en niet in de woonerven.



Spoorlijn

Rijweg

Fietspad

Voetpad - woonerven

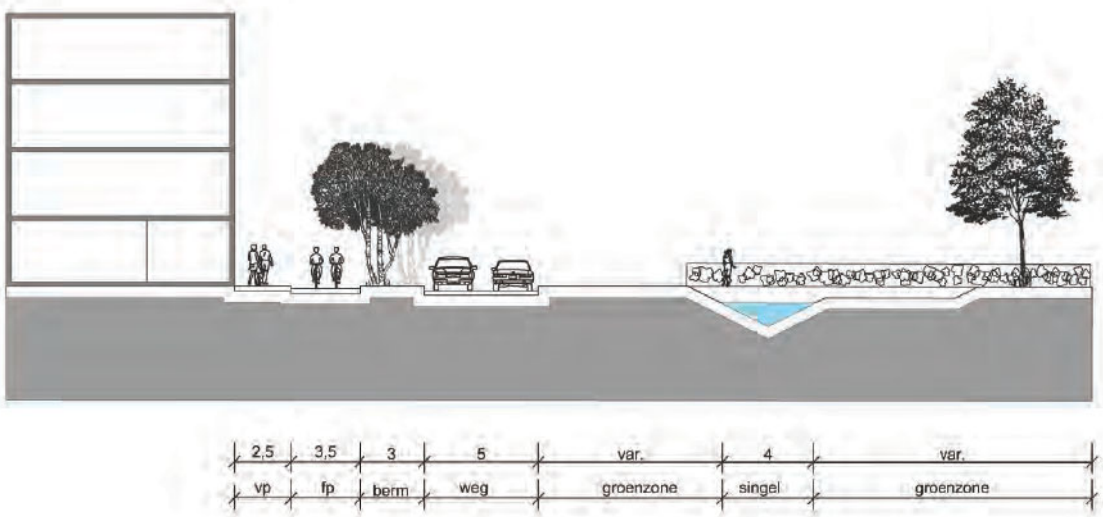
Stadspleinen - parkeerplaatsen

PROFIELEN

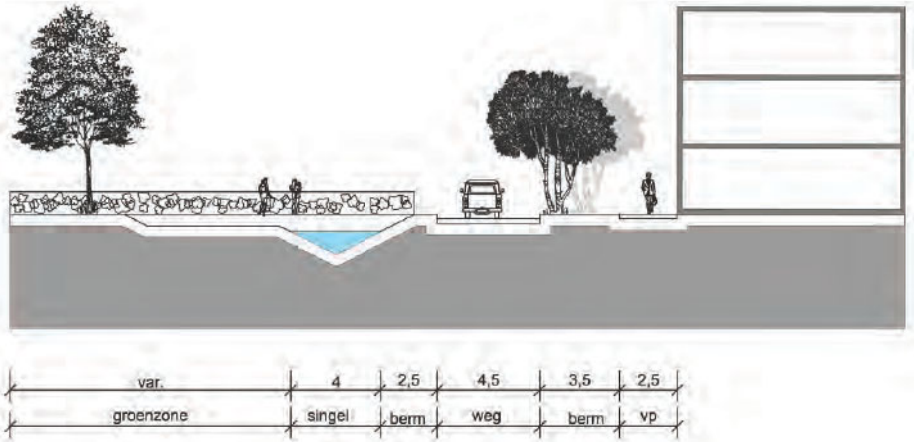
Het kanaal ter hoogte van het centrum van Neerpelt krijgt een ander beeld dan het huidige traditionele profiel. Daar waar het kanaal aan beide zijden een groen talud krijgt met een dubbele bomenrij, krijgt deze ter hoogte van het centrum van Neerpelt een a-symmetrisch profiel. Een profiel dat aan de zijde van het centrum van Neerpelt bestaat uit een harde (keer-)wand en aan de zijde van het landschap een groen talud. Aan beide zijden wordt de bestaande bomenrij versterkt en gehandhaafd.

De hoofdontsluiting die van oost naar west in het noordelijke plangebied ligt krijgt een groen profiel met een vrijliggend fietspad en voetpaden.
De woonstraten zijn groene profielen waar informeel parkeren langs de weg is toegestaan. Het basisprofiel bestaat uit een vrijliggend voetpad, een groene berm met elzenaanplant en een rijweg, aansluitend ligt een lager gelegen groenzone. Hierdoor wordt een scherpe overgang tussen het bebouwde en groene landschap ontworpen.

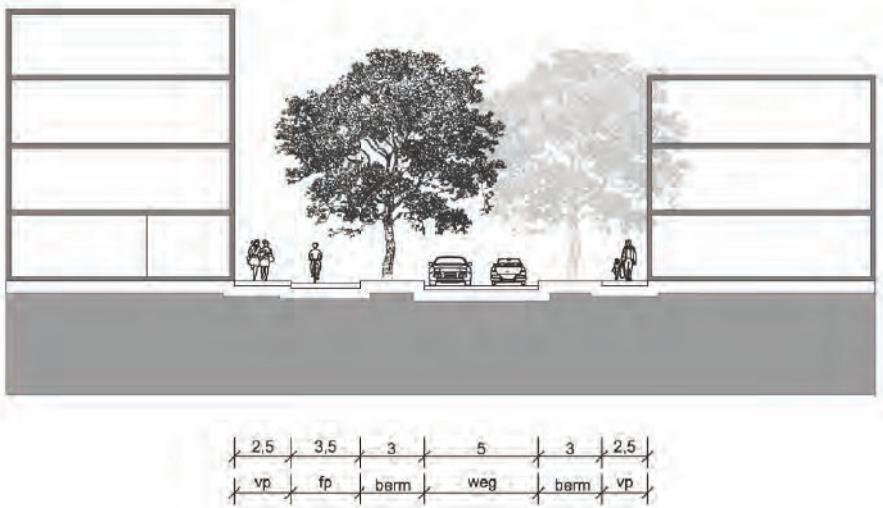




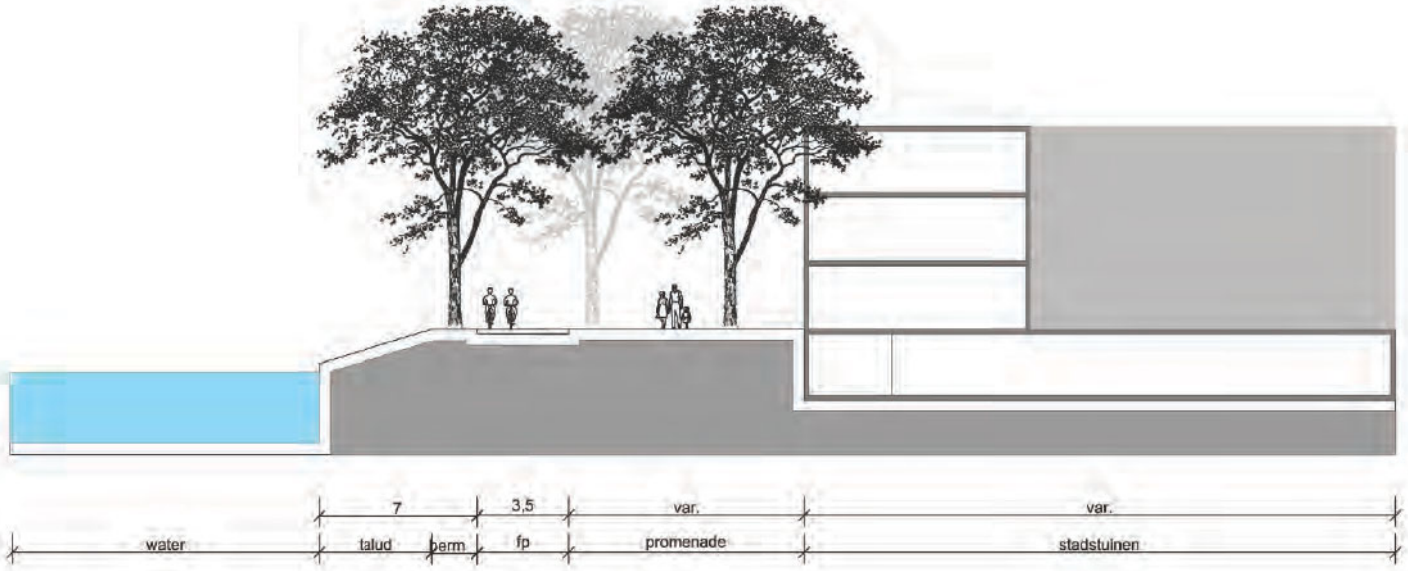
PROFIEL 1



PROFIEL 2

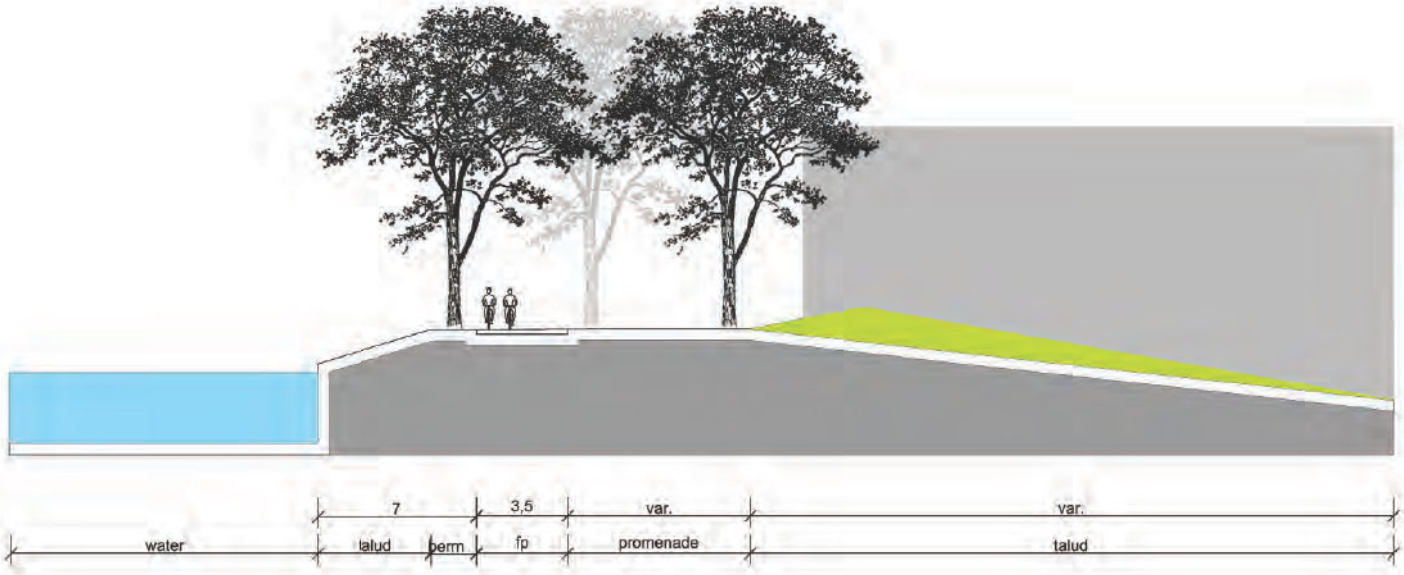


PROFIEL 3

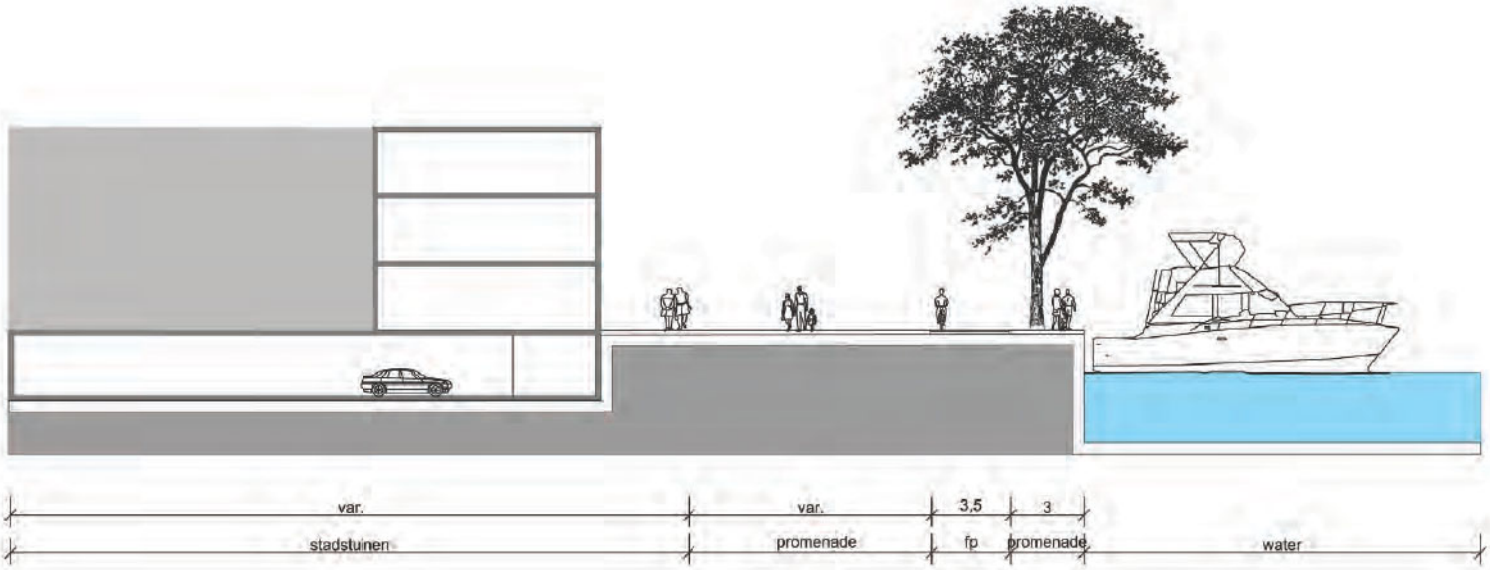


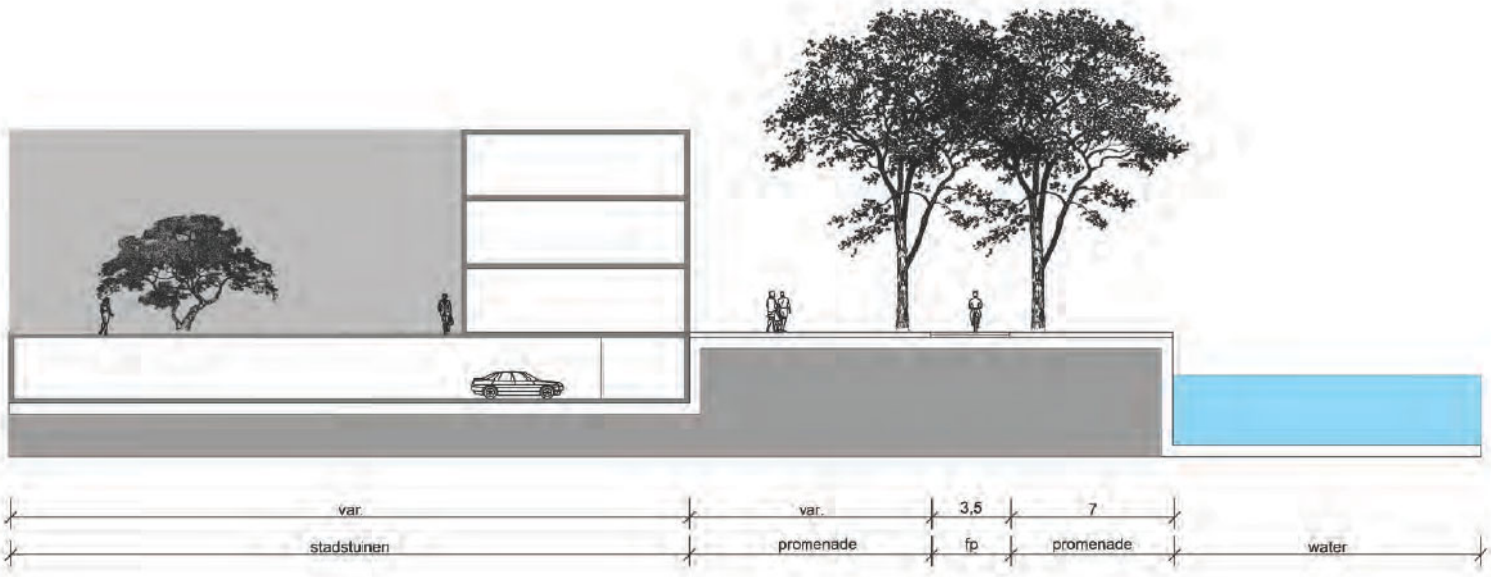
PROFIEL 4

PROFIEL 5

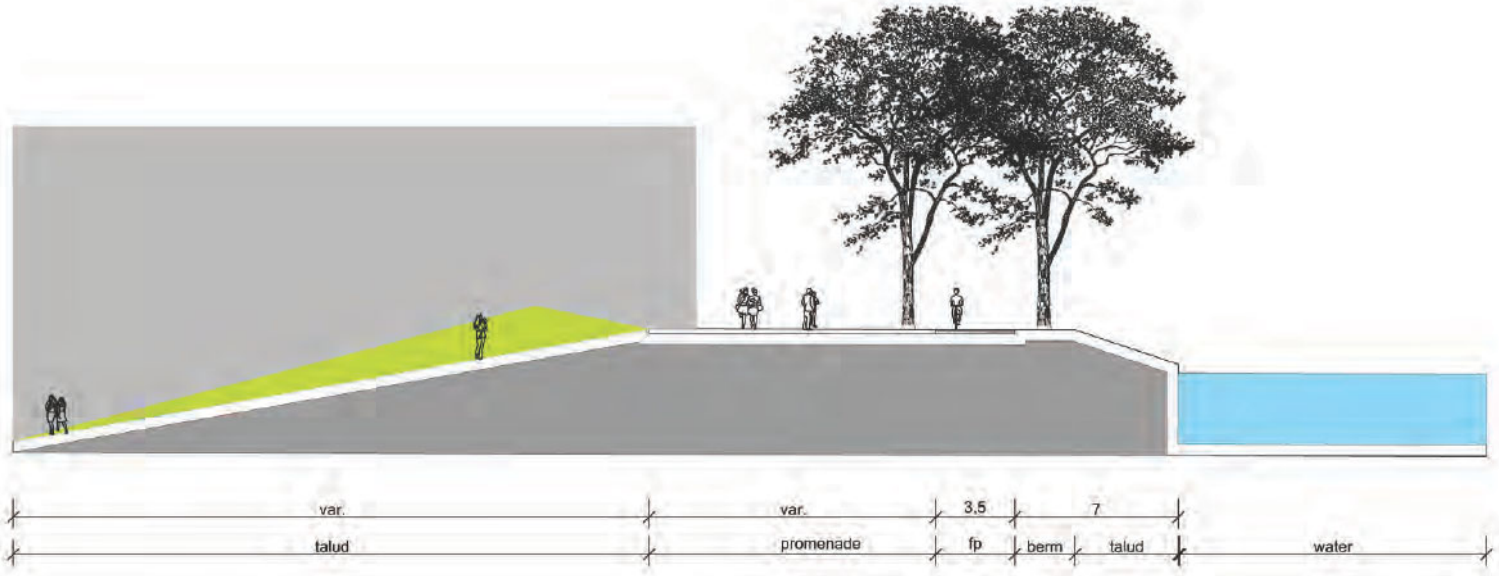


PROFIEL 6

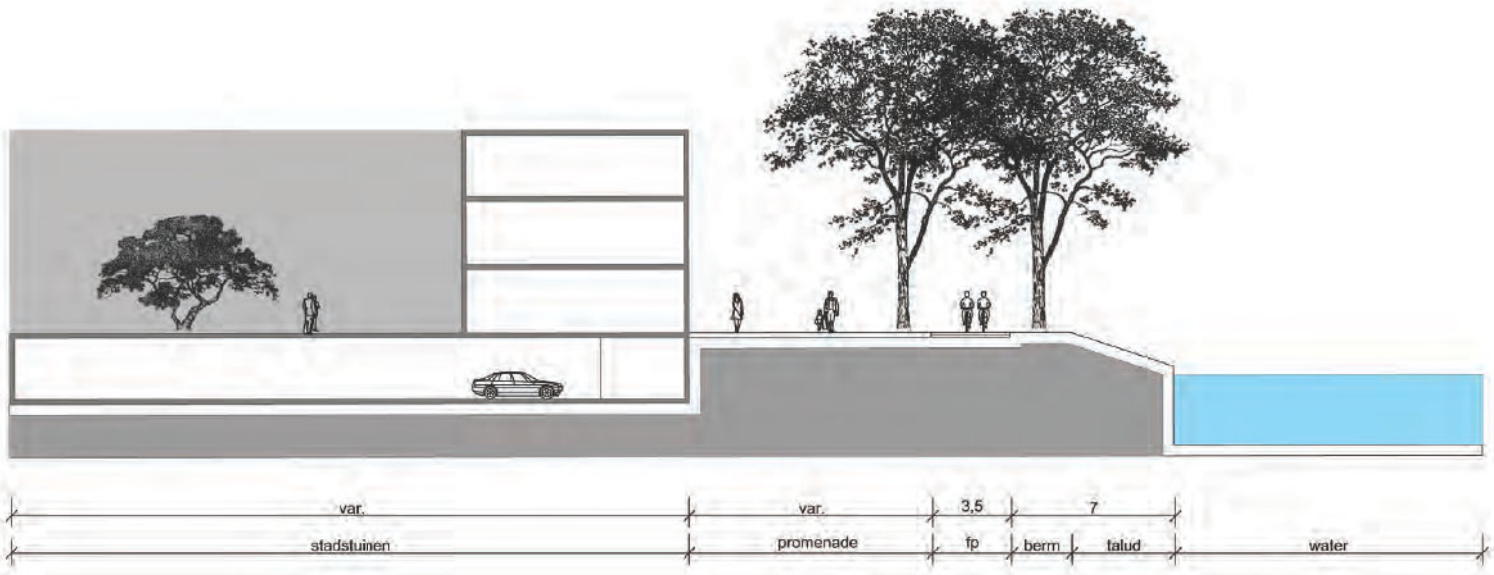




PROFIEL 7



PROFIEL 9



PROFIEL 9









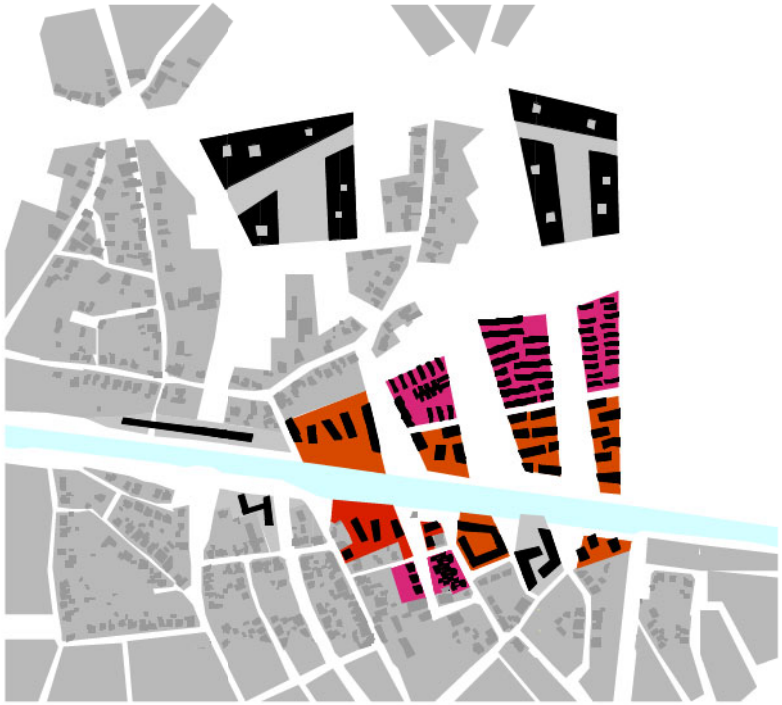
ONTWIKKELINGSMODEL

De woonvelden worden beschouwd als compacte entiteiten in het open landschap, gerangschikt volgens een strak lijnenpatroon dat ontstaan is door toevoeging van nieuwe lijnen aan de bestaande krachtlijnen van het landschap. Voor de invulling van de woonvelden wordt een waaier aan typologieën voorgesteld, waarbij gestreefd wordt naar een hoge densiteit. Op die manier wordt een totaal vernieuwend stedenbouwkundig model naast de reeds bestaande bebouwingspatronen gelegd, dat zich op gepaste wijze inplant in de omgeving.

De woonvelden aan het zuiden van het kanaal zijn logische uitlopers van de bestaande bouwblokken en maken een kop met gezicht op het kanaal.





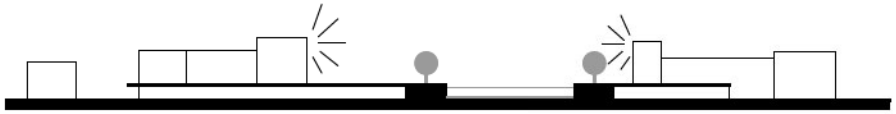




WONEN AAN WATER ROND VERHOOGDE PLEINEN

Het voorgestelde ontwerp wil de kwaliteiten van het kanaal, haar openheid, de mogelijke recreatieve elementen, het groen, enz... gebruiken om stedelijk leven aan het water te creëren. Een sokkel die zich verheft tot de hoogte van de oevers van het kanaal brengt het kanaal de stad binnen. Op deze sokkel kan de stad een gezicht krijgen dat zich richt naar het water. De bebouwing op deze sokkel maakt van haar ligging maximaal gebruik. De sokkel kan dan worden gebruikt als plaats om onder te parkeren en om bovenop recreatie aan het water te organiseren.

Een mix van verschillende functies zoals wonen, recreëren, handel, congrescentrum,... brengen levendigheid aan het water. Het kanaal wordt zo een activiteitenpool en krijgt een meer centrale plaats in het stadsweefsel. Ze fungeert zo als middelpunt van de nieuwe ontwikkelingen rond het kanaal.



LANDELIJK WONEN ONDER HOGE DENSITEIT

achter de waterfrontwontwikkeling is een andere vorm van wonen ontworpen. De bebouwing gebruikt hier de kwaliteiten van het aanwezige open landschap en voegt nieuwe typologiën toe aan het bestaande, gefragmenteerde weefsel. Deze nieuwe typologiën zorgen voor een bebouwde structuur die dissipeert in de bestaande landelijke structuur, Haar korrel is kleiner als die van de nieuwe ontwikkelingen aan het kanaal en er worden typologieën van grondgebonden woningen voorzien

De bestaande gefragmenteerde structuur wordt geordend door de afwisseling tussen bebouwing en landschap min of meer loodrecht op het kanaal. De nieuwe woonvelden vormen een overgang naar het landelijke wonen en de grote groenstructuren zoals de "Hoeven" in de omgeving.

De woonvelden richten zich met hun buitenzijde naar het groen maar bieden tegelijk in hun binnenste geborgenheid aan voor de bewoners. De verschillende woonvelden bezitten allen een eigen identiteit en logica die aansluit op het globale geheel, maar hebben toch een sterke eigenheid die het wijkgevoel verhoogt.

De groenstructuur tussen de woonvelden loopt tot tegen het kanaal en vormt zo een recreatieve structuur.





DIFFERENTIATIE

PLEINWONINGEN

- stedelijke woonblokken gegroepeerd

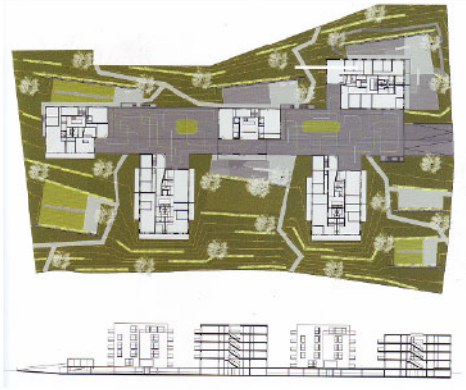
rond verhoogde publieke of semi-publieke

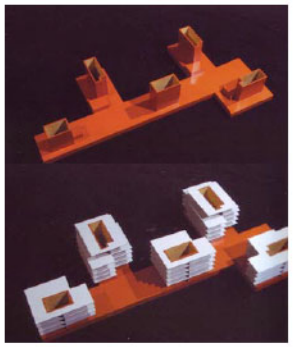
pleinen met onderliggende parkeergelegenheid

- aansluitend aan niveau van de dijk

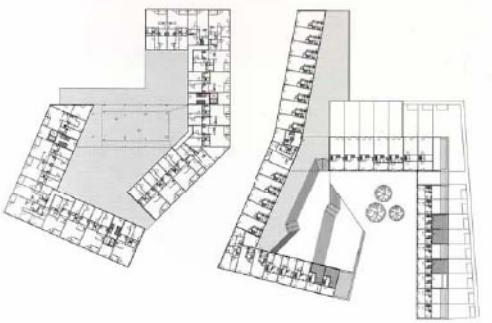
- densiteit = 45 won/ha

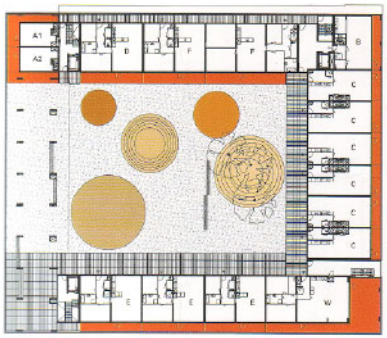














BM2N - Hegianwand housing Development Zurich

S333 - Schots 1&2 in CiBoGa Groningen

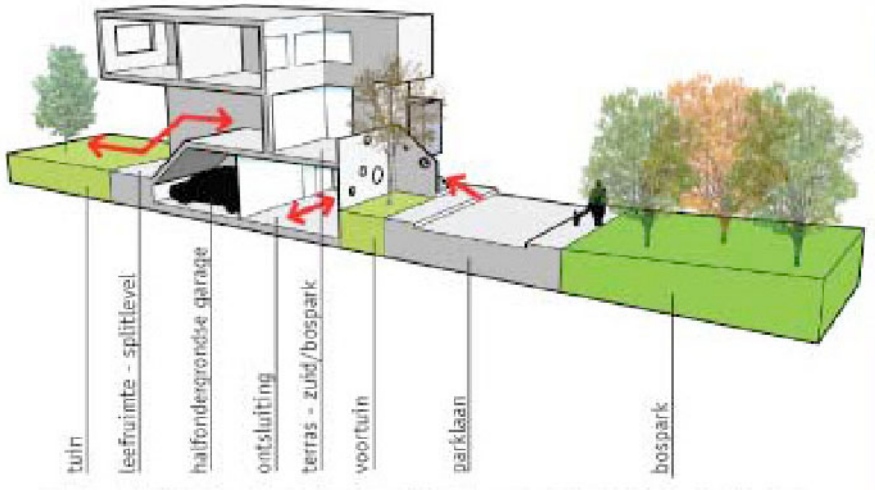
Arons en Gelauff - Housing in Amsterdam Osdorp

SOKKELWONINGEN

- type met gedeelte dat
begane grond raakt
en ander deel door
sokkel gedragen wordt
- de sokkel kan gebruikt
worden als publieke ruimte
met onderliggende
parkeergelegenheid
- densiteit = 35 won/ha









Buschow Henley - Housing Plan in St Mary's Island

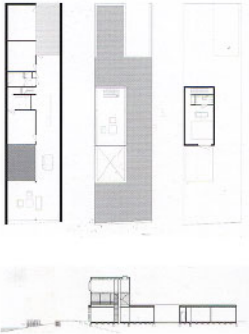
BOB361 - Parkveld, Haasrode & Heverlee

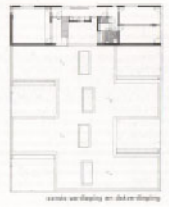
DIFFERENTIATIE

PATIOWONINGEN

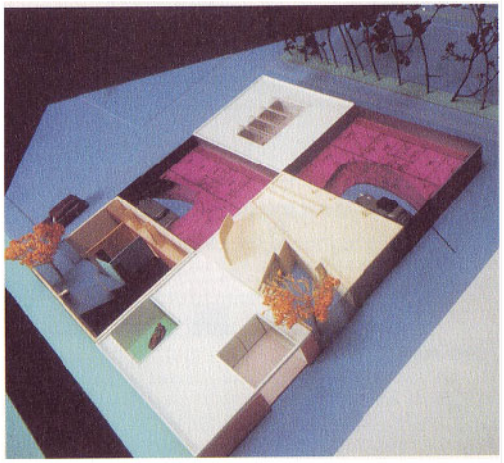
- bebouwing concentreren
  > landschap blijft open
- puntsgewijze verdichting
  mogelijk naar gelang
  gewenste densiteit in eindfase
- densiteit = 35 à 40 won/ha













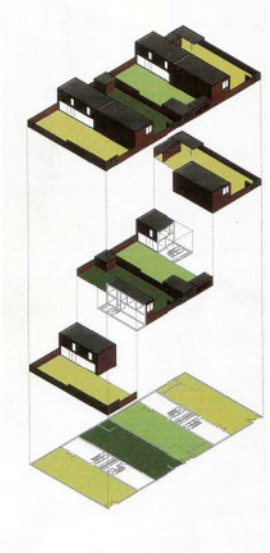
Bosch - Kleine nieteilanden, Ijburg, Amsterdam

Mecanoo Architecten - Patiowoningen Den Haag

ERFWONINGEN

- privé tuin aan elke zijde van het bouwblok bestaande uit 2 gekoppelde woningen
- woningen met tuinen zijn volledig ommuurd = maximaliseren buitenruimte en privacy
- densiteit = 35 à 40 won/ha









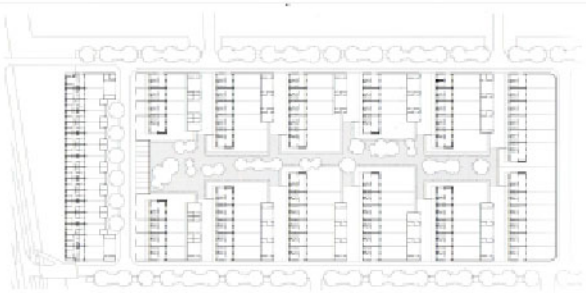
BOB361 - Erfwoningen, Lebbeke

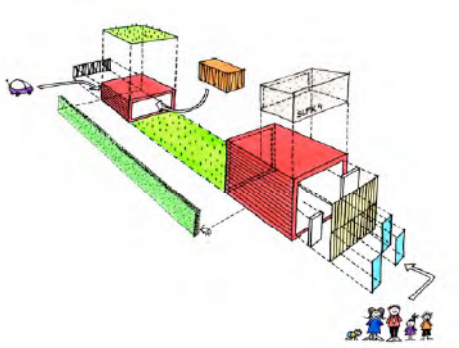
DIFFERENTIATIE

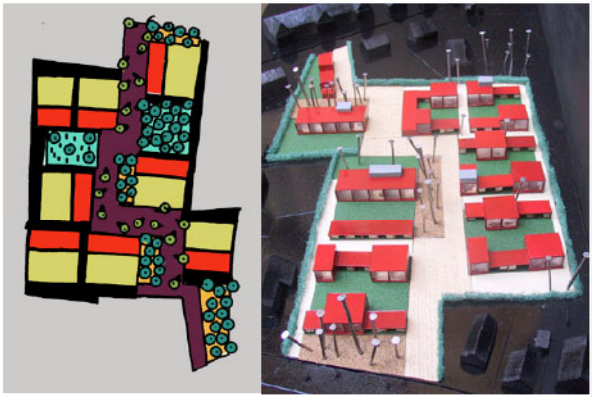
VOORTUIN ACHTERTUIN WONING

- densiteit rijwoningtype, maar uitzicht van een lage desiteit
- gevarieerd straatbeeld
- densiteit = 30 à 35 won/ha











Maccreannor Lavington - Langerak 2, Leidsche Rijn, Utrecht

Architectenbureau Jan Maenhout - Sociale Woningen Haacht

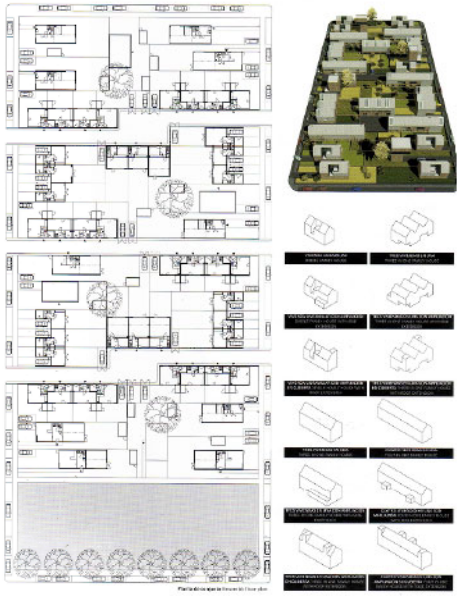
TUINWIJK

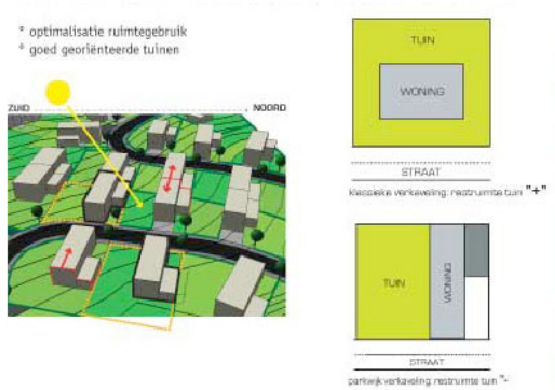
- lage densiteit, met

geïntegreerde omgevinsaanleg

- uniform straatbeeld

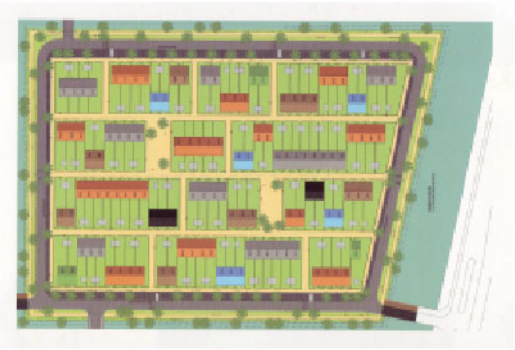
- densiteit = 30 won/ha











S333 - Housing in Vijfhuizen

BOB361 - Parkveld, Haasrode & Heverlee

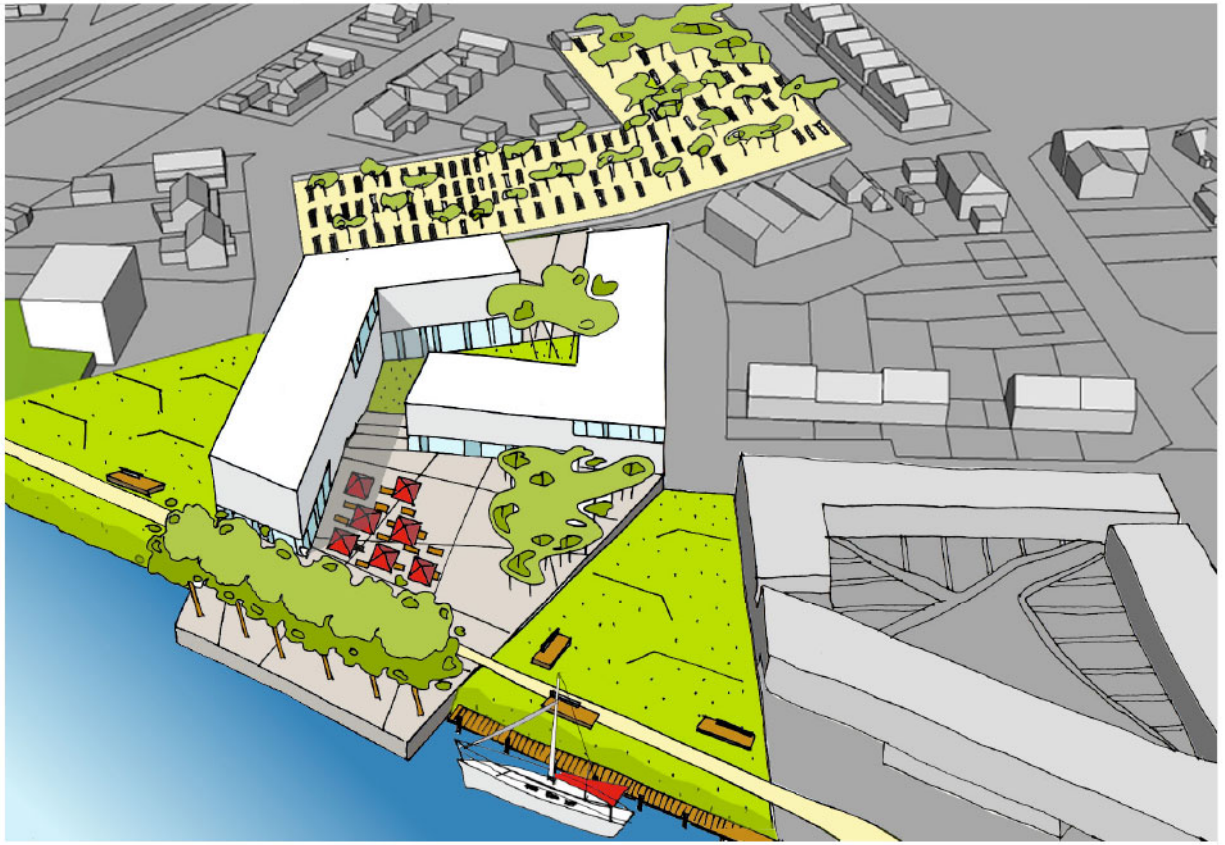
MVRDV - Ypenburg Waterwijk. Subplan 10 Hageneiland



BOTEL - CONGRESCENTRUM - BISTRO

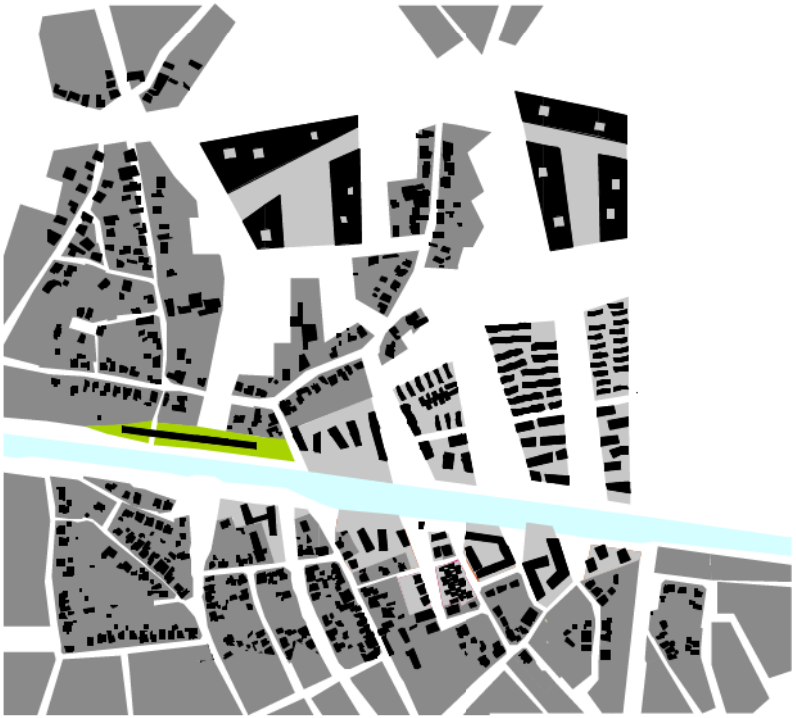
Deze activiteitenzone wordt beschouwd als de grootste publiekstrekker en eerste pilootproject voor het ganse projectgebied. Op deze uitgelezen locatie op het huidige containerpark wordt een botel voorzien, waar bootjestoeristen comfortabel kunnen overnachten terwijl hun vervoersmiddel veilig aangemeerd ligt in de plezierhaven. Er wordt een verhoogd plein aangelegd dat zich uitstrekt tot enkele meters voorbij de oever in het kanaal, op die manier wordt er een haven-kop gevormd die het eindpunt en climax van de haven aangeeft. Onder het verhoogde plein (dat enkel de voorste helft van het perceel beslaat) kan een overdekte parking voorzien worden. En bovenop de sokkel wordt een bistro-restaurant uitgebaat dat een prachtig zuid-west-geöienteerd terras krijgt met zicht op de haven.
Op het achterliggende lager gelegen gedeelte van het perceel worden de gebouwen geschikt rond een semi-publieke binnentuin, hier bevinden zich de hoofdingang van het hotel en congrescentrum en worden de gebouwen ook bereikbaar gemaakt vanuit de Nieuwstraat, om zo een link te leggen naar het oude kerkhof dat stillaan zal evolueren naar een stadspark.

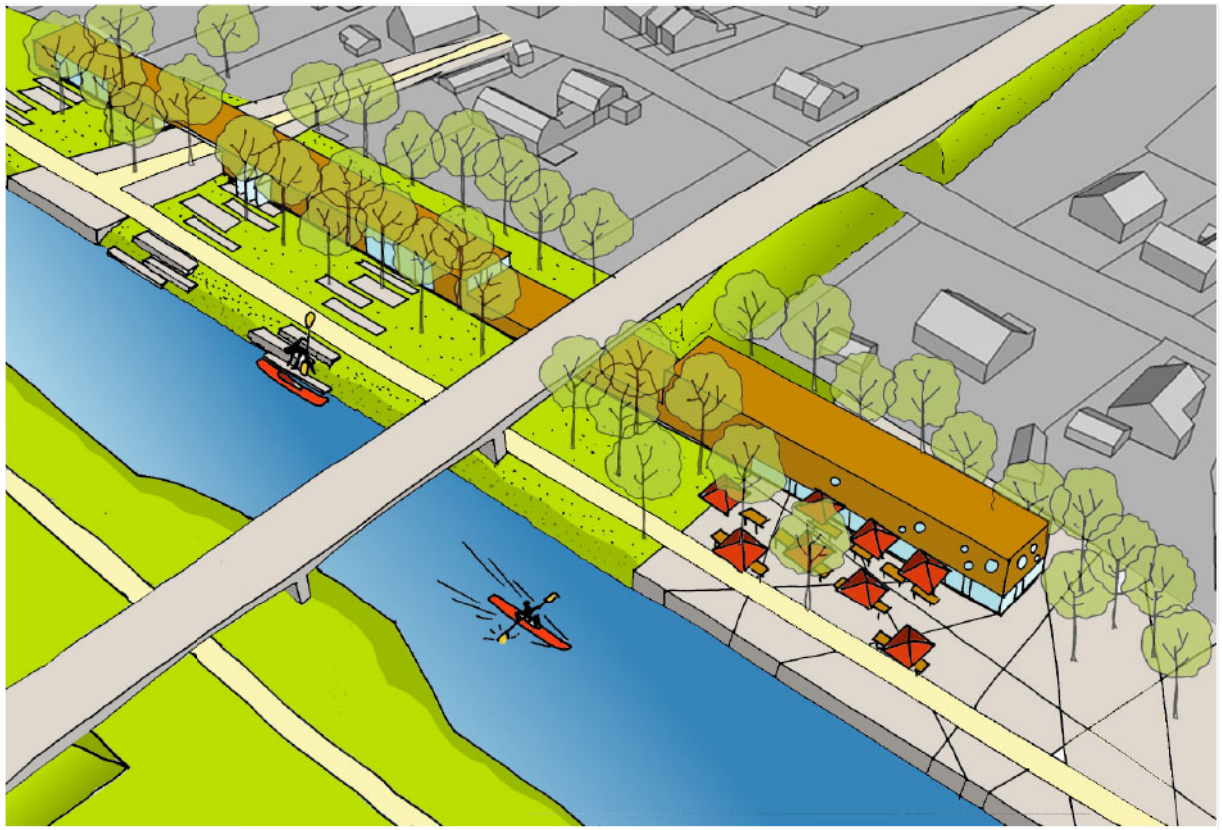




KAJAKCLUB

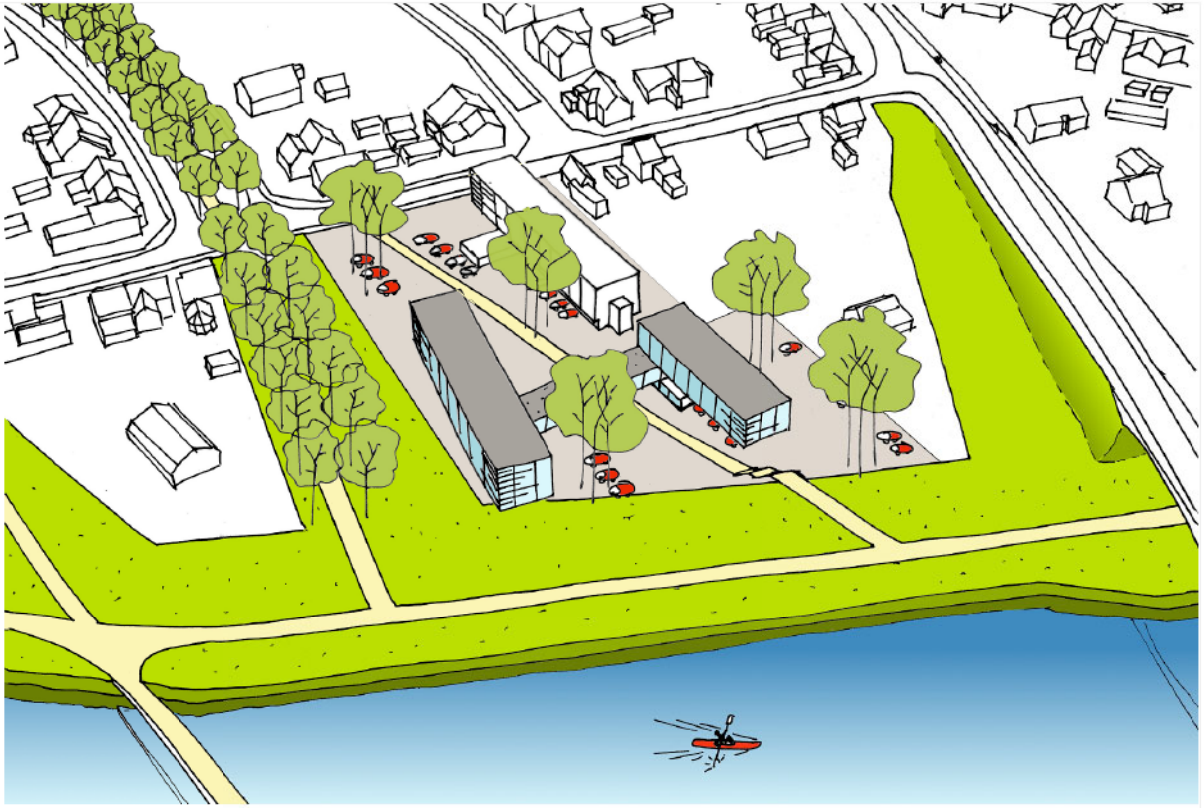
De kajakclub, die een zeer belangrijke sportaccommodatie betekent voor Neerpelt en omstreken wordt eveneens als een belangrijk pilootproject beschouwd. Deze activiteitenzone wordt geherlocaliseerd aan de Noord-westzijde van het projectgebied om een tegenpool te vormen met het botel in de belevingsroute van het kanaal. De braakliggende percelen onder de broesveldbrug vormen een uitgelezen locatie om een langgerekt gebouw in te planten (als het ware een uitvergrootte kajak). Het gebouw is dicht tegen het water ingeplant en vormt een langwerpige opslagruimte voor de kajaks zodat de bootjes op eenvoudige wijze vanuit hun opslagplaats naar het water gedragen kunnen worden. Op de kop van het gebouw worden vergaderzalen en een cafetaria met terras voorzien, dat een uitgelezen locatie krijgt op het knooppunt van de fietsroute langs het kanaal, de nieuwe voetgangersbrug en de centrale ontsluitingsas tussen de nieuwe bouwblokken ten Noorden van het kanaal.





UITBREIDING DIENSTENCENTRUM

Een laatstep pilootproject wordt gezien in de uitbreiding van het recent gerealiseerde dienstencentrum.
Er wordt voorgesteld om 2 bijkomende en gelijkaardige gebouwen in te planten bovenop de aangelegde parking. De reeds aangelegde voetgangersas wordt behouden maar er wordt voorgesteld om een voetgangers-en fietsverbinding aan te leggen in het verlengde van de Norbertinessenlaan. Deze laan vormt een zeer belangrijke as in het centrum van Neerpelt en maakt hierbij de belangrijkste toegang vanuit het centrum naar het kanaal. In de huidige situatie heerst er nog steeds het gevoel dat de laan op een dood punt eindigt. Door de as door te trekken tot aan het kanaal wordt de orde en logica van circulatie en infrastructuur in het plangebied bekrachtigd.





HOOGWAARDIGE BEDRIJVEN

Hoewel deze zone in se niet meer bij het projectgebied hoort wordt hier toch een voorstel gedaan voor de invulling van deze gebieden, om tot een geïntegreerde aanpak te komen..
In het GRS Neerpelt wordt de hoogwaardige bedrijvenzone enkel voorzien gekoppeld aan de Noordelijke entree, maar vanuit de onze visie om lineaire belevingsroutes te creëren wordt er voorgesteld om een tweed deelebied aan te leggen in het Noord-Oosten van het projecgebied. De bouwvolumes zijn hier veel grootschaliger dan in de woonzones omdat de schaal van de functies hier op vraagt.
Er wordt in beide bouwblokken gezorgd voor een sterke zichtlocatie naar de N71 . De gebouwen worden vanuit het binneste van de deelgebieden ontsloten, hier wordt voldoende ruimte vrijgelaten voor parkeren en aan- en afvoer van vrachtverkeer. Maar tegelijkertijd wordt er ook gezorgd voor een aangename leefsfeer door het behoud en cultivering van het bestaande boscomplex op de westelijk gelegen site en de aanleg van een verademende binnentuin op de Oostelijk gelegen site. Beide tuinen bieden een aangenaam uitzicht en lunchplek voor de bedinden en arbeider's van de bedrijven.
In de bouwblokken worden tenslotte kleinere pati's voorzien om daglicht te laten toetreden in de werkruimtes.







totale oppervlakte woongebied: 29,52ha

aantal woningen: 429

gemiddelde dichtheid: 14,53wo/ha

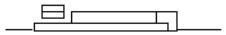


bejaardenflats: opp: 80m2
terreinopp: 10497m2
aantal woningen:45
gemiddelde dichtheid: 42,68wo/ha



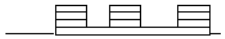
koppelwoningen: opp: 168m2
terreinopp: 2978m2
aantal woningen: 6
gemiddelde dichtheid: 20,15 wo/ha





schakelwoningen: opp: 180m2
luxe-appartementen: 120m2
terreinopp: 6402m2
aantal woningen:32
gemiddelde dichtheid: 49,98wo/ha





sociale woningen: opp: 100m2
terreinopp: 5175m2
aantal woningen:18
gemiddelde dichtheid: 34,78 wo/ha





erfwoningen: opp: 140m2
patiowoningen: opp: 96m2
stapelwoningen: 120m2
terreinopp: 9818m2
aantal woningen: 37
gemiddelde dichtheid: 37,7 wo/ha



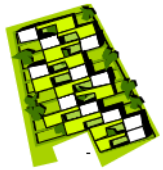


voortuin-achtertuinwoningen: opp: 126m2
terreinopp: 14398m2
aantal woningen: 46
gemiddelde dichtheid: 31,9 wo/ha

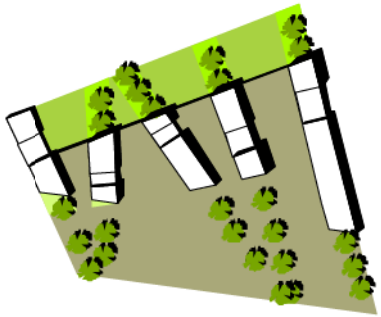




tuinwijk-woningen: opp: 144m2
terreinopp: 11142m2
aantal woningen: 34
gemiddelde dichtheid: 30,5 wo/ha



patiowoningen: opp: 180m2
terreinopp: 3504m2
aantal woningen: 11
gemiddelde dichtheid: 31,39 wo/ha



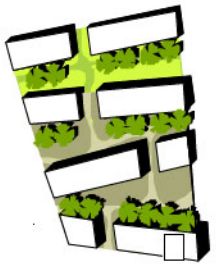


luxeappartementen: opp: 120m2
terreinopp: 9020m2
aantal woningen: 59
gemiddelde dichtheid: 65,41wo/ha





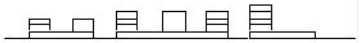
luxeappartementen: opp: 160m2
terreinopp: 4307m2
aantal woningen: 32
gemiddelde dichtheid: 74,29 wo/ha





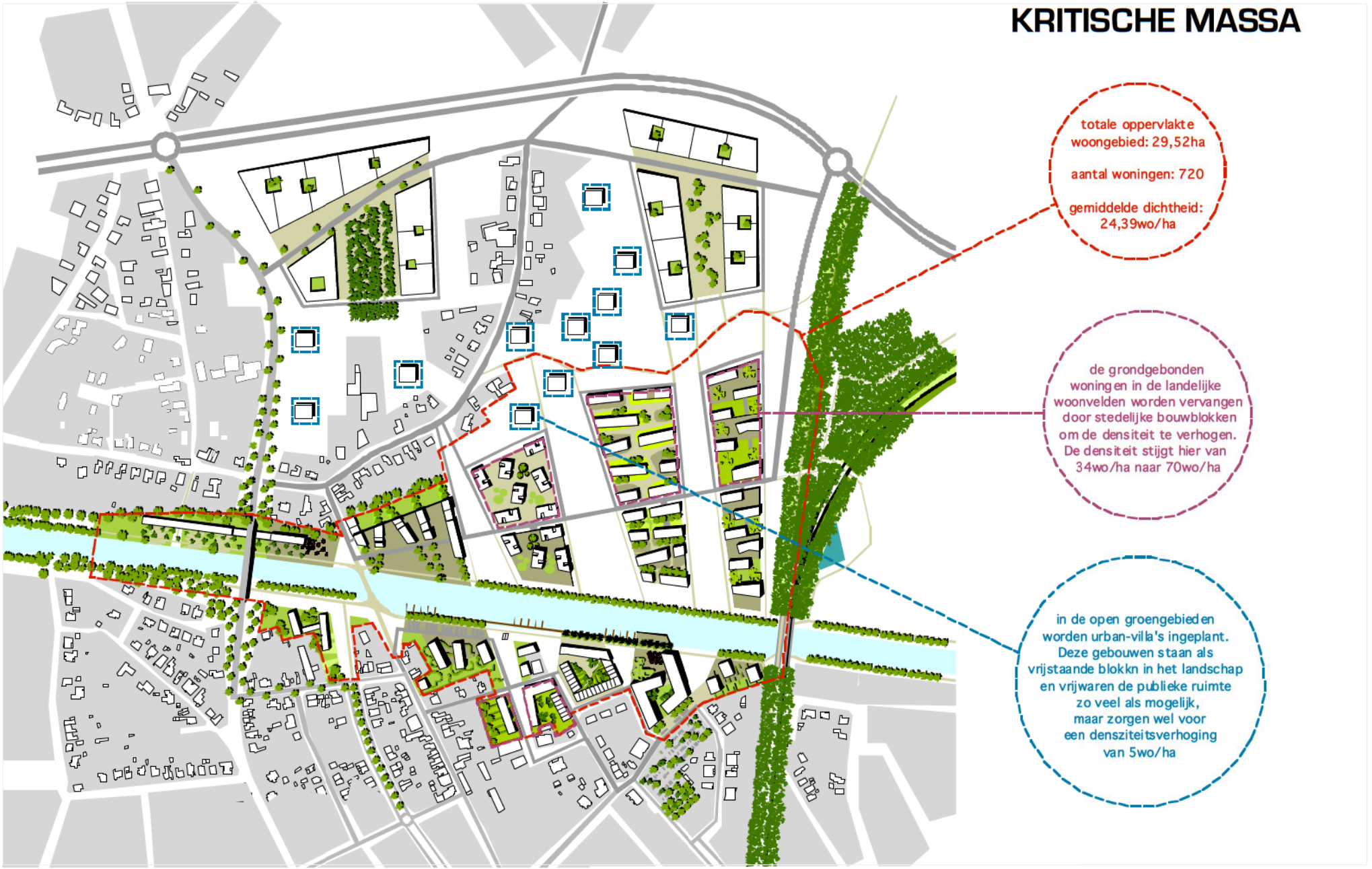
luxe-appartementen: opp: 120m2
terreinopp: 7825m2
aantal woningen: 71
gemiddelde dichtheid: 90,73 wo/ha





luxe-appartementen: opp: 130m2
terreinopp: 7657m2
aantal woningen: 38
gemiddelde dichtheid: 49,62 wo/ha

KRITISCHE MASSA



LAGE DICHTHEID



totale oppervlakte woongebied: 29,52ha

aantal woningen: 305

gemiddelde dichtheid: 10,42wo/ha

de stedelijke bouwblokken aan het waterfront worden ingevuld met meer landelijketypologieën, hier worden grondgebonden woningen voorzien waardoor de densiteit met ongeveer 5% daalt

