GEMEENTE NEERPELT

OPEN OPROEP 1411

DE VOLLEDIGE STUDIE-OPDRACHT VOOR DE OPMAAK VAN EEN BEELDKWALITEITPLAN VOOR **"PORTA PELTA",** HET NOORDELIJKE GEBIED NEERPELT-CENTRUM, MET DOORTOCHT VAN HET STEDELIJK KANAAL.

OFFERTE

13.05.2008

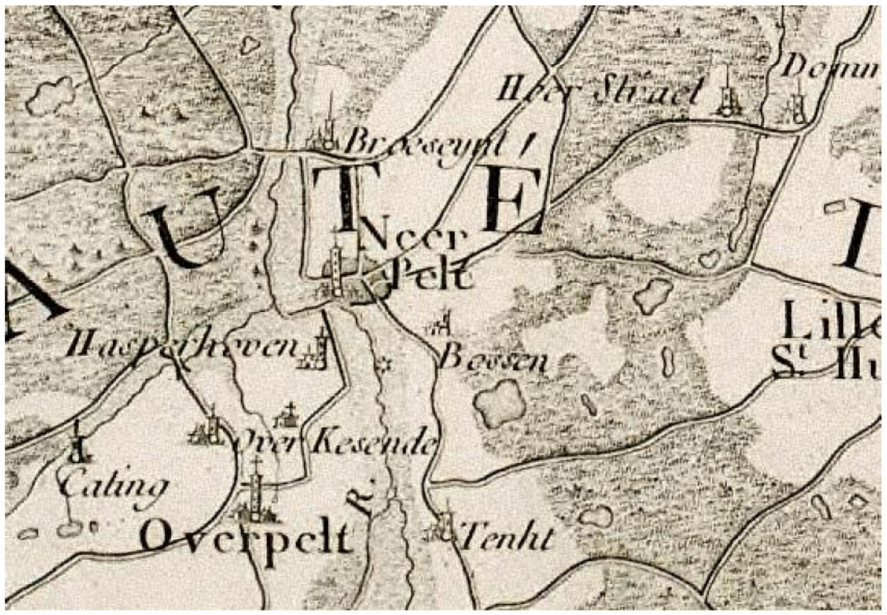
OO
14.11
D

INHOUDSOPGAVE VAN DE OFFERTE

1) Visienota + beeldmateriaal
2) Globale raming van het bouwvolume
3) Werkvoorstel voor de verdere organisatie van het proces
4) Timing
5) Globale raming van de studiekosten voor de volledige studieopdracht

6) voorstelling ontwerpteam + samenwerkingsverbanden
7) referentieprojecten
8) offerteformulier
9) bijlagen : attesten Orde, RSZ, belasting, BTW en verzekering

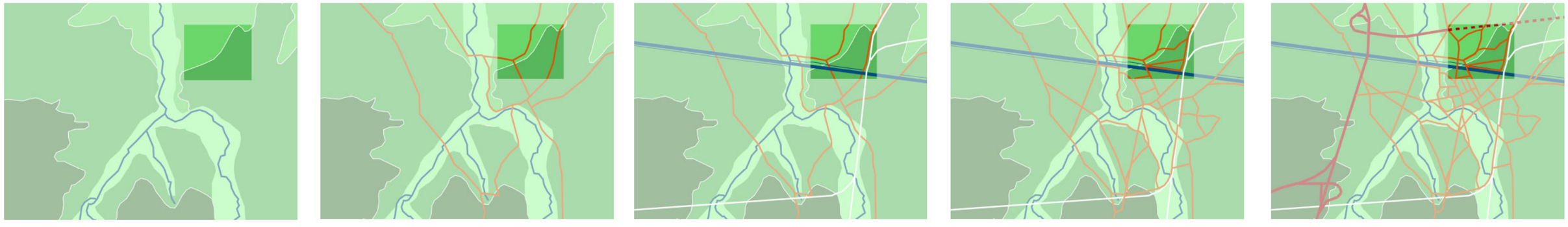
Neerpelt 18de eeuw



Neerpelt 19de eeuw



Schema's historische ontwikkeling



Neerpelt 20ste eeuw



1 VISIENOTA + BEELDMATERIAAL

a Interpretatie van de opdracht

- *De aanleiding: de sprong over het kanaal*

Neerpelt heeft altijd een dubieuze relatie gehad met de infrastructuren die de gemeente doorkruisen, zoals het kanaal Bocholt-Herentals, de Ijzeren Rijn en de Noord-Zuidverbinding. Deze infrastructuren ontsloten de Noorderkempen, maar Neerpelt ondervond in veel gevallen eerder de lasten dan de lusten ervan.

Samen met de Dommel hebben deze infrastructuren de groei van de gemeente in belangrijke mate bepaald. Van een "lintdorp" op de rand van de Dommelvallei evolueerde Neerpelt centrum, gevangen tussen het kanaal, het spoor en de Dommel (noodgedwongen) naar een compacte dorpskern. De infrastructuren vormden in dit groeiverhaal veelal lastige hindernissen die in het beste geval werden overwonnen, maar op de meeste plaatsen gewoon de rug werden toegekeerd.

Ter hoogte van Neerpelt centrum ligt het kanaal – en de infrastructuren die het kruisen – enkele meters verheven boven het landschap. De infrastructuren werden teruggedrongen tot hun minimale ruimtebeslag, wat plaatselijk resulteerde in relatief steile bermen.

Figuren: historische kaarten Neerpelt + schema's historische ontwikkeling

De infrastructuren blijven tot vandaag hun stempel drukken op de ontwikkeling van de gemeente, niet enkel ruimtelijk, maar ook beleidsmatig. In het afbakeningsproces voor het kleinstedelijk gebied Neerpelt-Overpelt werd het kanaal immers lang als een valabele noordgrens naar voor geschoven.

De ambitie van de gemeente reikt echter verder, zoals ze het zelf verwoordt in haar projectdossier voor deze opdracht:

"Het beeldkwaliteitplan voor 'Porta Pelta' moet, voor de noordelijke flank van het Neerpeltse deel van het kleinstedelijk gebied die stedelijkheid mee gestalte geven, ondersteunen en verder tot ontwikkeling brengen. Het beeldkwaliteitplan dient dus steeds de stedelijke allures van dit deel van de gemeente al basis te nemen. Het beeldkwaliteitplan zal deels,

Voorgestelde uitbreiding van het projectgebied





Het kanaal als drager van een recreatief programma



als voorafname op de provinciale beslissing tot afbakening van het kleinstedelijk gebied, reeds gewenste invulling uitwerken. Anderzijds kan het beeldkwaliteitplan ook als een ondersteuning van het gemeentelijk standpunt bij de gesprekken tussen de gemeenten Neerpelt en Overpelt en de Provincie Limburg in het kader van deze afbakening gezien worden.

Intussen is ook de perceptie van het kanaal grondig gewijzigd. Door het afkalven van de economische functie, won deze infrastructuur aan recreatief belang. De gemeente speelde recentelijk in op deze tendens door het initiëren van projecten die het kanaal als stedelijk front versterken in plaats van het de rug toe te keren. De nieuwe passantenhaven en het kantoorgebouw op de kop van Nobertinessenlaan vestigen voor het eerst de blik op de "overkant".

Foto: het kanaal als drager van een recreatief programma

Met de voorliggende opdracht zet de gemeente de logische volgende stap: ze neemt de sprong over het kanaal, en wil zodoende deze voormalige barrière en ruimtelijke breuklijn inlijven als een uniek onderdeel van het kleinstedelijk gebied.

Tegelijk geeft de gemeente een belangrijk signaal, enerzijds aan haar bewoners maar ook aan de hogere overheid, namelijk dat ze ambitieus is en nog wil groeien, en op een nieuwe manier wil nadenken over de uitbouw van het stedelijk gebied. Het ontwerpteam wil de gemeente graag begeleiden in het uittekenen en realiseren van deze visie.

- De inzet: de kanaaldoortocht en de creatie van een nieuw verstedelijkt landschap

Met de sprong over het kanaal dringt zich een ruimtelijk vraagstuk op waarmee de gemeente sinds haar "groeischeut" in de jaren zestig niet meer is geconfronteerd, namelijk de creatie van een nieuw verstedelijkt landschap. Het gebied ten noorden van het kanaal is vandaag immers nog een quasi onbeschreven canvas.

De creatie van het nieuwe verstedelijkt landschap moet een bewust proces zijn, en mag niet impliciet gebeuren. Het ontwerpteam stelt daarom voor om de ontwikkelingsvisie voor het noordelijk deel van het kleinstedelijk gebied in het masterplan uit te werken en het projectgebied, dat nu beperkt blijft tot de rechtstreekse invloedssfeer van het kanaal, minstens te verruimen tot aan de reservatiestrook van de N71, zoals aangeduid op het gewestplan.

Wil men het kanaal effectief als een verbindend element uitwerken , dan moet men de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de beide "hinterlandgebieden" immers mee in de visievorming opnemen. De ontwikkeling van het hinterland zal immers randvoorwaarden opleggen aan de manier waarop de doortocht van het kanaal wordt uitgewerkt. Bovendien bestaat het gevaar dat men voor de noordelijke kanaaloever hoog inzet op de waterfrontontwikkeling en dit ambitieniveau niet kan handhaven voor de rest van het toekomstige kleinstedelijk gebied. De ruimtelijke breuk die vandaag door het kanaal wordt gevormd, zou in dit geval gewoon een honderdtal meters naar het noorden verschoven worden.

Figuren: voorgestelde uitbreiding van het projectgebied

Massaplan van het projectgebied



De bestaande groenstructuur in het projectgebied



Zichtlijnen in het landschap



Zicht doorheen het landschap



b Ruimtelijke analyse

De ruimtelijke visie van deze nota bouwt verder op de volgende analyse-elementen:

- ***De landschappelijke structuur***

Het kanaal Bocholt-Herentals vormt ter hoogte van het projectgebied de overgang tussen twee landschappen, elk met hun eigen structuur.

In het zuiden ligt het suburbane landschap van Neerpelt centrum. De bebouwing bepaalt de landschappelijke structuur. Deze is relatief dens en divers, en ligt meestal met de achterzijde gericht naar het kanaal, waardoor de (visuele) relatie tussen het centrum en het kanaal beperkt blijft of weinig representatief is. Tevens kenmerkend is de aanwezigheid van enkele open gebieden langs het kanaal die onmiddellijk aansluiten op de bestaande bebouwing.

Figuur: massaplan van het projectgebied

In het noorden ligt een sterk versnipperd landschap waarin het landbouwgebruik nog dominant aanwezig is. Bebouwing komt in beperkte mate voor in de vorm van linten en geïsoleerde woningen. Het aanwezige groen bepaalt de landschappelijke structuur. Bosjes en bomenrijen creëren een gecompartimenteerd landschap waarin de maaswijdte varieert. De groenelementen introduceren eveneens een duidelijke richting in het landschap, schuin op de richting van het kanaal en de spoorlijn. Deze richting wordt nog versterkt door het landbouwgebruik. Op de figuur hiernaast staan de bestaande groenelementen weergegeven volgens hoogte. De donkergroene vlakken zijn bomen, de lichtere maïs en de lichtste lage landbouwgewassen.

Figuur: de bestaande groenstructuur in het projectgebied

Door deze groenstructuur ontstaat een opeenvolging van zichtlijnen evenwijdig aan de richting van het landschap.

Figuur: zichtlijnen in het landschap

Foto: zicht doorheen het landschap

Conclusie:

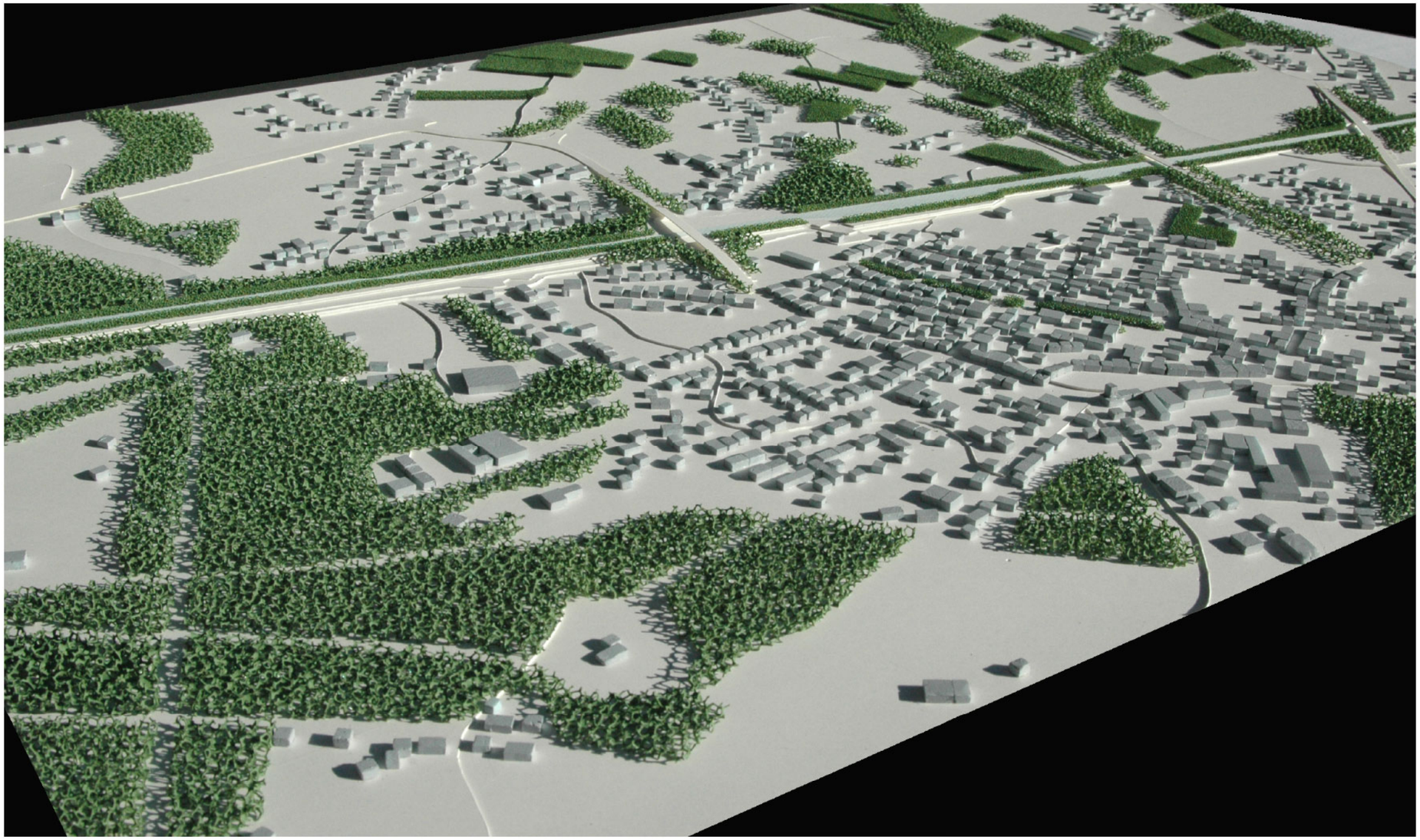
De beide landschappen aan weerszijden van het kanaal zijn elkaars tegenpolen. Om de relatie tussen deze landschappen en het kanaal te versterken is dan ook een verschillende strategie vereist.

In het zuiden moet maximaal ingezet worden op strategische projecten die een specifieke oplossing aanreiken zodat aangesloten kan worden op zowel de bestaande bebouwing als op het kanaal.

In het noorden ligt de nadruk op de geleidelijke transformatie van een open landschap naar een verstedelijkt landschap. In het masterplan wordt een stedenbouwkundige structuur aangeboden als "frame" voor toekomstige projecten, dat deze transformatie kan sturen. De bestaande landschappelijke kwaliteiten worden als uitgangspunt genomen voor deze structuur.

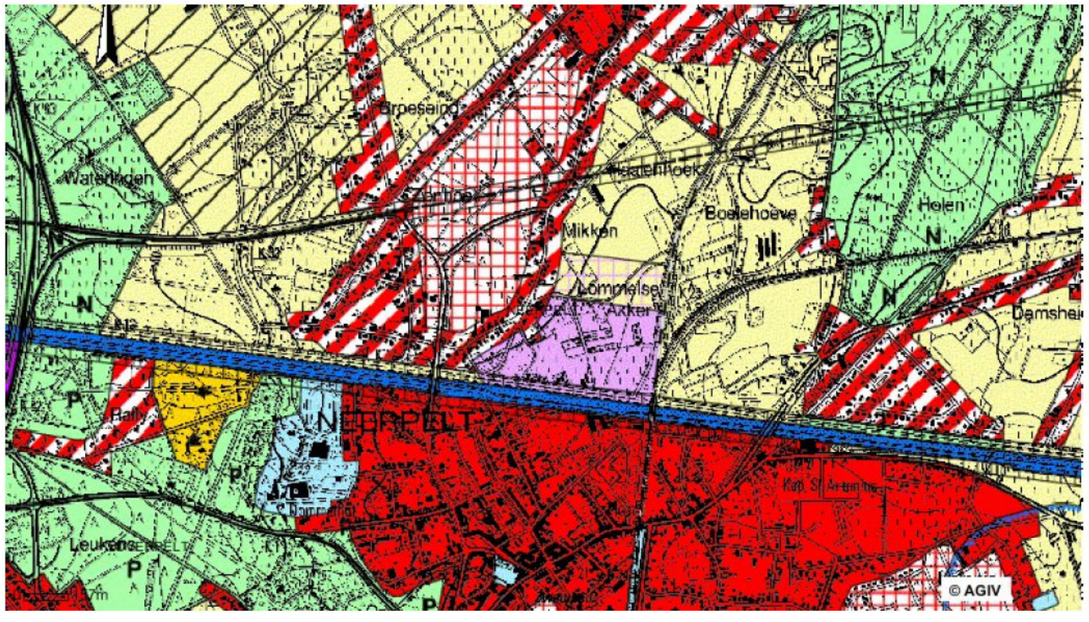
Foto volgende pagina: maquette bestaande toestand

Maquette bestaande toestand





Gewestplan


Waterlinden
Erpselaan
Mikken
Boelehoeve
Helen
Damshei
N
P
Leukens
© AGIV

- ***Juridisch kader***

De zuidelijke kanaaloever is ter hoogte van het projectgebied integraal als woongebied ingekleurd. De noordelijke oever is ingekleurd als ambachtelijke zone, landelijk woongebied, woonuitbreidingsgebied en landbouwgebied. In het structuurplan wordt voorgesteld om de ambachtelijke zone Lommelsakker, gelegen in het projectgebied te herlokaliseren, waardoor nieuwe opportuniteiten zich aandienen.

De huidige gewestplanbestemmingen maken het onmogelijk voor private partijen om aan de noordzijde van het kanaal grootschalige ontwikkelingen te realiseren. Hierdoor heeft de gemeente de timing voor de realisatie van het nieuwe verstedelijkt landschap volledig in eigen handen, aangezien zij zelf initiatiefnemer is voor de opmaak van een RUP.

Voorts vallen de reservatiestroken langs de N71 en langs het kanaal op. Voor het doortrekken van de omleidingsweg is momenteel een plan-mer procedure lopende waarin de definitieve tracékeuze bepaald zal worden. Uitsluitsel hierover zal pas in de loop van de volgende maanden gegeven worden. De gemeente is voorstander van de "noordelijke tracé-variant"

Voor de verdere uitwerking van de omleidingsweg kan het masterplan een waardevol instrument zijn om de standpunten van de gemeente te onderbouwen ten aanzien van de hogere overheden (oa in project-mer procedures). Zodoende kan de dynamiek van de omleidingsweg als katalysator gebruikt worden voor de ontwikkeling van het noordelijke verstedelijkt landschap.

Voor de verbreding van het kanaal zijn geen concrete plannen in opmaak. Niettemin wil de NV Scheepvaart haar opties op een eventuele economische opwaardering van het kanaal open houden. De discussie hierover is nog niet volledig beslecht. In het masterplan zal een strategie uitgewerkt moeten worden om met deze onzekerheid om te gaan.

Figuur: gewestplan

- ***Programma van eisen***

In haar projectdossier geeft de gemeente het volgende programma van eisen mee. Dit programma van eisen kan tevens gezien worden als een eerste aanzet voor de afbakening van projectzones, waarvoor in het masterplan een stadsontwerp zal opgemaakt worden.

- Herbestemmingzone gemeentewerf

  - Als functie wordt hier gedacht aan een mix tussen een horeca-achtige vorm van recreatie (hotel, café / bistro, congresruimte, …) en wonen.
  - Een stedelijk plein of stedelijk terras aan het kanaal is gewenst als publieke ruimte.
  - Zowel functioneel als architecturaal dient de nieuwe invulling een sterke trekkersrol te vervullen.

– Zuidelijke waterfrontontwikkeling

  - Stedelijk wooninvulling (wonen en vrije tijd), georiënteerd naar het water ➔ waterfrontontwikkeling
  - De bestaande nieuwbouwwoning dient behouden te blijven.

– Passantenhaven 'De Welvaart'

  - De bestaande functie van passantenhaven voor pleziervaart en mobilhomes blijft en kan misschien uitgebreid worden.

– Dienstencentrum Bermstraat

  - Bestaand en te behouden recent dienstencentrum (moderne architectuur is toonaangevend voor de omgeving) + uitbreidingsmogelijkheden.
  - Waterfrontontwikkeling.

– Westelijke waterfrontontwikkeling

  - Bestaande woonbuurten te behouden.
  - Mogelijkheden waterfrontontwikkeling i.f.v. wonen te onderzoeken.

– Noordelijke waterfrontontwikkeling

  - Bestaande kajakclub te behouden en indien mogelijk te integreren in nieuwe ontwikkeling.

De projectzones rond het kanaal

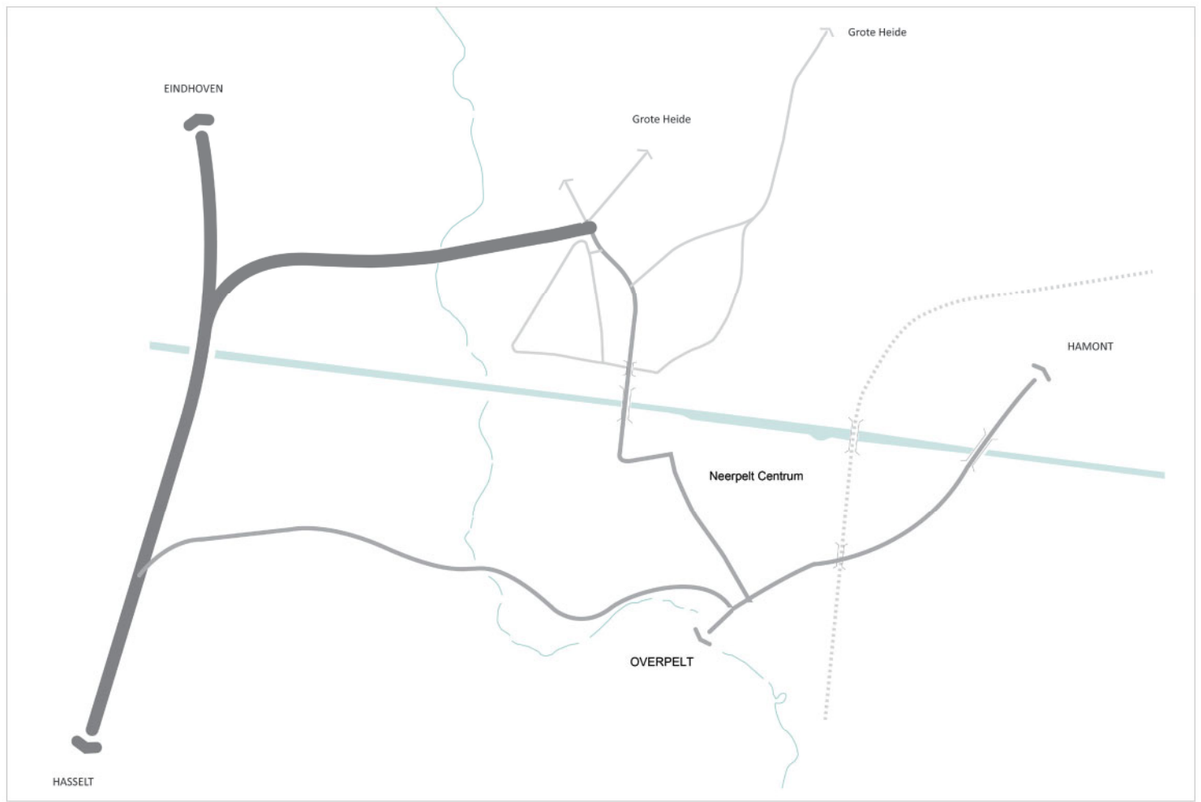








Schematische weergave van de bestaande verkeersstructuur



Schematische weergave van de gewenste verkeersstructuur



- Bestaande zonevreemde woningen indien mogelijk te behouden en integreren in nieuwe ontwikkeling.

- Gewenste waterfrontontwikkeling.

- Binnenhaventje (kleine jachthaven), als stedelijk waterplein waarrond kan gewoond worden.

– Het kanaal

- Economische functie als watertransportweg.

- Verbindende functie, zowel ruimtelijk als functioneel.

- Recreatieve invulling.
  - Landschappelijke waarde (o.m. met de typerende bomenrij).

Foto's: de projectzones rond het kanaal

Het ontwerpteam heeft met betrekking tot het programma de volgende bedenking:

Met de kanaalsprong wordt een nieuwe kleinstedelijke ontwikkelingslocatie aangesneden. Daarnaast vormt het toekomstige project voor het Sooi Willemsplein een belangrijke kernversterking. Tenslotte liggen er nog een aantal opportuniteiten in het gebied tussen de centra van Overpelt en Neerpelt (omgeving Stationsomgeving – Haspershoven).

De gemeente zal bijgevolg haar groei voor de komende decennia evenwichtig moeten verdelen over drie strategische locaties: de kanaalzone, het centrum en het gebied tussen Neerpelt en Overpelt.

Dankzij deze ruime keuzemogelijkheden kan de gemeente een daadkrachtig ruimtelijk beleid voeren. Het gevaar bestaat echter dat bij een te snelle ontwikkeling de draagkracht van het bestaande centrum overschreden wordt, of anderzijds dat er een perceptie van een ruimtelijk "overaanbod" ontstaat, waardoor de beschikbare gebieden niet optimaal worden ingevuld.

Het belang van een geleidelijk, gefaseerd groeiscenario eerder dan een "instant-stedelijkheid" voor de kanaalzone is bijgevolg van essentieel belang. Bovendien moet dat scenario ook rekening houden met het feit dat de groei halverwege stokt of zelfs (tijdelijk) stilvalt. De ruimtelijke kwaliteit van de kanaalzone moet in al deze gevallen gegarandeerd zijn.

- Verkeersstructuur

De verkeerssituatie aan de huidige noordelijke entree is vrij onoverzichtelijk door de onafgewerkte N71. Deze weg loopt momenteel dood op de Broesveldstraat. Op deze T-kruising kan men rechts afslaan richting Neerpelt-centrum en links richting Grote Heide (via een S-bocht naar de Zonhoekstraat). Halverwege de Broesveldstraat richting Neerpelt centrum kan men nogmaals links afslaan richting Grote heide (via de Hayenhoek). In de dorpskern van Grote Heide komen de Zonhoekstraat en de Hayenhoek samen.

De woonwijk rond het Kuypersveld wordt enkel ontsloten vanuit het uiterste noorden, via de Broeseinderdijk. Ook Lommelsakker wordt enkel ontsloten vanuit het uiterste noorden, namelijk via de Broesveldstraat en de Hayenhoek. Beide wijken staan met elkaar in verbinding via de Volmolenstraat die onder de kanaalbrug doorloopt. De toegangen tot de woonwijken langs het kanaal liggen excentrisch omdat ze enkel op maaiveldniveau op de Broesveldstraat kunnen aansluiten. Richting kanaal stijgt de Broesveldstraat immers.

De as Broesveldstraat-Bermstraat-Nobertinessenlaan vormt de ruggengraat voor gemotoriseerd verkeer doorheen Neerpelt centrum. Op deze as takken enkele verkeerslussen aan.

De as Broesveldstraat-Bermstraat-Nobertinessenlaan loopt tot aan de koning Albertlaan, de huidige route voor doorgaand verkeer doorheen Neerpelt centrum.

Figuur: schematische weergave van de bestaande verkeersstructuur)

b Ruimtelijke interventies

Volgende stedenbouwkundige ingrepen zijn noodzakelijk voor een kwalitatieve ontwikkeling van het **noordelijke verstedelijkte landschap**:

- Verhogen van de leesbaarheid van de verkeersstructuur

De bestaande toegang tot de woonwijk rond Kuypersveld wordt meer naar het zuiden verplaatst en komt ter hoogte van de Reigerstraat te liggen. Hier zijn nog enkele onbebouwde kavels aanwezig zodat een doorsteek gerealiseerd kan worden tussen de Broesveldstraat en de Broeseinderdijk. De Broesveldstraat ligt hier immers op maaiveldniveau, zodat er makkelijk op aangesloten kan worden.

Op dezelfde plaats wordt een weg naar de Hayenhoek gerealiseerd, eveneens via nog onbebouwde kavels. Zodoende ontstaat één volwaardig kruispunt dat de beide gebieden ten oosten en ten westen van de Broesveldstraat ontsluit. Verder onderzoek in het kader van het masterplan is aangewezen om de inrichting van dit kruispunt te bepalen (voorrangsregeling, rotonde…).

De bestaande afslag van de Broesveldstraat richting Grote Heide blijft eveneens behouden. Deze weg zal als hoofdontsluiting dienen voor de ambachtelijke zone die langs de N71 komt te liggen. Zodoende moet bestemmingsverkeer voor deze ambachtelijke zone niet door de woonwijk rijden. Om potentieel sluipverkeer tegen te gaan, kan de aansluiting op de Hayenhoek afgesloten worden (dit is in de veronderstelling dat de Hayenhoek door de N71 overbrugd zal worden en dus als verbinding tussen de wijk en Grote Heide blijft bestaan).

Het resultaat is een leesbare verkeersstructuur voor het gebied ten noorden van het kanaal, met twee lussen op wijkniveau die aantakken op de Broesveldstraat.

Figuur: schematische weergave van de gewenste verkeersstructuur



Bestaande landbouwweg

De ligging van de componenten van het stedenbouwkundig frame in het landschap









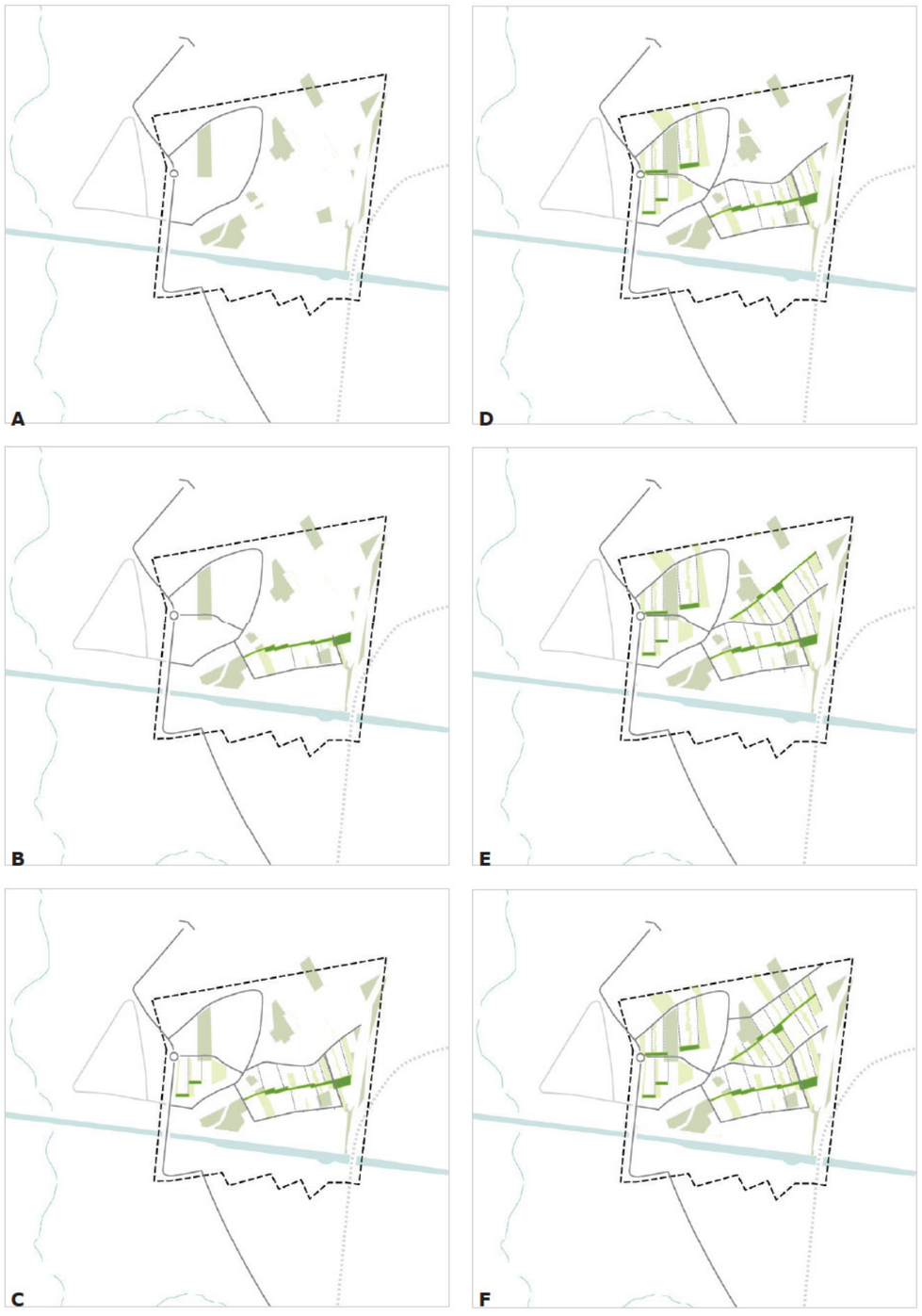








Mogelijke fasering van het stedenbouwkundig frame



- Aanbieden van een flexibel stedenbouwkundig frame gebaseerd op de bestaande groenstructuur

Deze stedenbouwkundige structuur moet aan een aantal randvoorwaarden voldoen:

- Ruimtelijk en functioneel aansluiten op het kanaal;
- Voldoende determinerend zijn, zodat de ruimtelijke kwaliteit en een efficiënt grondgebruik gegarandeerd zijn;
- Voldoende flexibel zijn, zodat ook onvoorziene ontwikkelingen opgenomen kunnen worden.
- De essentie van de identiteit van het nieuwe stadsdeel in zich dragen. Deze mag niet louter door het toeval of de architectuur bepaald worden;
- Geënt zijn op het huidige bodemgebruik, zodat de huidige landbouwexploitatie zo lang mogelijk behouden kan blijven.

Figuur: de ligging van de componenten van het stedenbouwkundig frame in het landschap

De strategie voor het stedenbouwkundig frame bestaat erin om de bestaande groenelementen (1) zoveel mogelijk te behouden. Deze groenelementen zullen de eigenheid van het verstedelijkt landschap bepalen.

Drie wijkstraten (2) die aantakken op de Hayenhoek ontsluiten in oost-westelijke richting het nieuwe verstedelijkt landschap. Deze straten volgen lijnen in het landschap die vandaag al bestaan in de vorm van landbouwwegjes, zoals duidelijk op de lucht- en terreinfoto te zien is. Ze staan haaks op de richting van de groenelementen en vormen in veel gevallen de begrenzing ervan. Langs deze wijkstraten ontstaat zodoende een boeiende afwisseling van bebouwde velden en groenelementen.

Foto: bestaande landbouwweg

De woonstraten (3) volgen de richting van het landschap en liggen aan de randen van de groenelementen.

Wijk- en woonstraten samen vormen in elkaar hakende kamstructuren. De uiteinden van de woonstraten worden met elkaar verbonden door verkeersluwe erven (4). De erven worden op hun beurt onderling verbonden met paden voor zacht verkeer. De erven vormen ook de schakel tussen de woonstraten in de langsrichting, waardoor (gestremde) gemotoriseerd verkeer doorheen de wijk mogelijk is.

Degebiedentussentweeopeenvolgendewoonstraten vormen bebouwingsvelden die met woningen ingevuld kunnen worden. De onderlinge afstand tussen de woonstraten is relatief vrij te kiezen. Enkel de ligging van de bestaande groenelementen is een determinerende randvoorwaarde.

De kamstructuren kunnen naargelang de behoefte of de opportuniteiten uitgebreid worden, waardoor er verschillende groeiscenario's en faseringsmogelijkheden zijn, zoals blijkt uit de bijgevoegde figuur (fases A tot F). In de tussenfasen blijft het bestaande landschap en het landbouwgebruik behouden.

Figuur: mogelijke fasering van het stedenbouwkundig frame

Voetgangersbrug Parc St. Pierre – Amiens



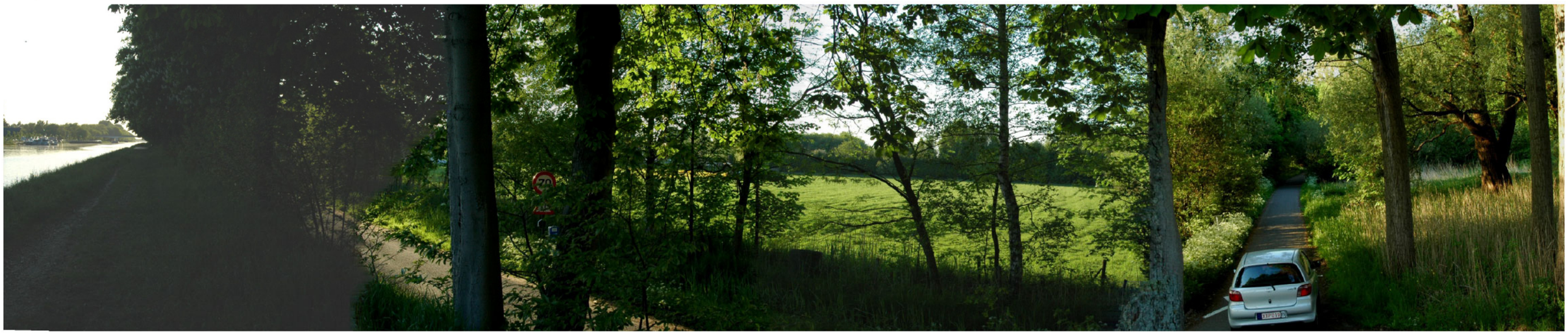
Panoramatoren Sas 4 - Dessel



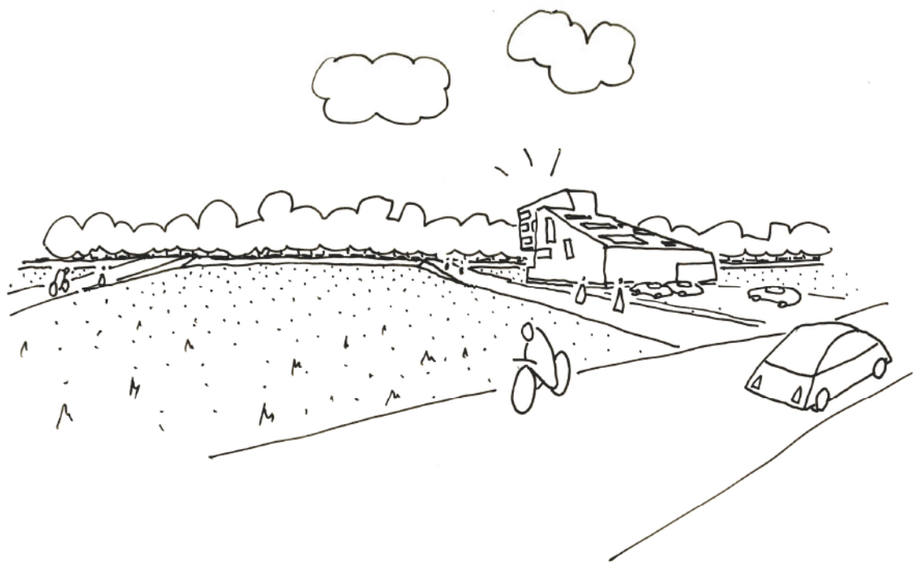
Knuppelpad



Het open landschap langs de noordelijke kanaaloever



zicht vanaf de wijkstraat naar het kanaal



Volgende strategische, stedenbouwkundige ingrepen zijn noodzakelijk voor een kwalitatieve ontwikkeling van het **waterfront** en een goede aansluiting op de achterliggende gebieden:

- ***Behoud van de openheid van het landschap en versterken van de relatie met het kanaal***

Het groene en open karakter van het landschap langs de noordelijke kanaaloever is een unieke kwaliteit die wordt behouden als identiteitsbepalend element voor de noordelijke kanaaloever. Dankzij de geleidelijke transformatie van het achterliggende landschap, de verbetering van de bereikbaarheid en een aangepaste inrichting, zal dit gebied op termijn gaan fungeren als een park voor de bewoners aan beide zijden van het kanaal.

Foto: het open landschap langs de noordelijke kanaaloever

In de tussentijd kunnen volgende ingrepen genomen worden ter ondersteuning en initiatie van de parkfunctie:

– Het plaatsen van een panoramatoren vanwaar men een uitzicht heeft over Neerpelt centrum, het kanaal en het noordelijk kleinstedelijk gebied:

  Deze panoramatoren wordt ingeplant in het huidige broekbos tussen de Hayenhoek en Lommelsakker. Rond de panoramatoren kan een knuppelpad doorheen het broekbos aangelegd worden waarlangs een aantal rustplekken gelegen zijn. Deze toren kan al relatief snel gerealiseerd worden, zodat de noordelijke kanaalzone al in beperkte mate wordt opgeladen met een recreatief programma.

Referentiebeeld: panoramatoren Sas 4 - Dessel

Referentiebeeld: knuppelpad

– De realisatie van een voetgangersbrug (fiets aan de hand) tussen de beide oevers. In het zuiden sluit deze brug aan op het hotel- en congrescomplex (zie verder). In het noorden sluit deze brug aan op het bestaande netwerk voor zacht verkeer en de site met de panoramatoren. Deze toren vormt in de beginfase de visuele en programmatorische "trekker" van de noordelijke oever.

Referentiebeeld: voetgangersbrug Parc St. Pierre – Amiens

– Verbeteren van de toegankelijkheid van het park:

  Vandaag is de open ruimte langs de noordoever van het kanaal ontoegankelijk. Na de realisatie van de eerste fase van het stedenbouwkundig frame (zie hoger) kunnen het park en de functies die erin liggen via de noordzijde ontsloten worden. De bestaande woonfunctie in het zuiden wordt geleidelijk uitgedoofd, zodat de bestaande ontsluitingsweg langs de zuidzijde op termijn kan gesupprimeerd worden. Het fietspad wordt boven op de kanaalberm gelegd (net zoals ten oosten en westen van het projectgebied).

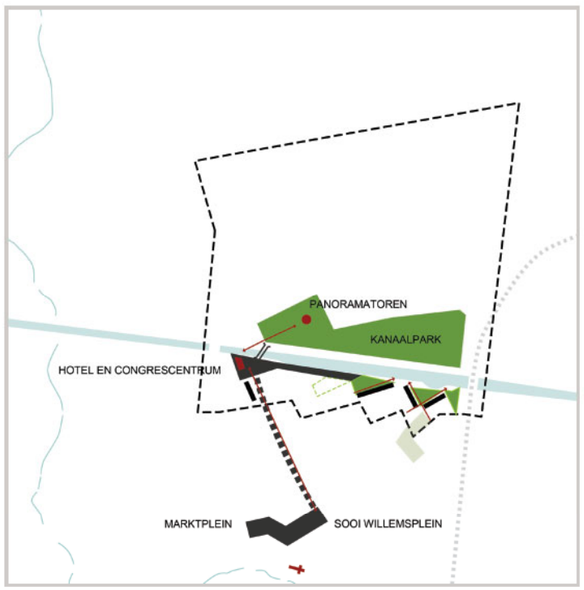
  Het kanaalpark loopt op deze manier door tot tegen de berm. De overgang tussen berm en park kan op een landschappelijke manier in het parkontwerp opgenomen worden. In elk geval zijn dwarse paden wenselijk tussen het fietspad, het park en de wijk. De bestaande bomenrij op de berm kan alleszins behouden blijven.

Impressie: zicht vanaf de wijkstraat naar het kanaal

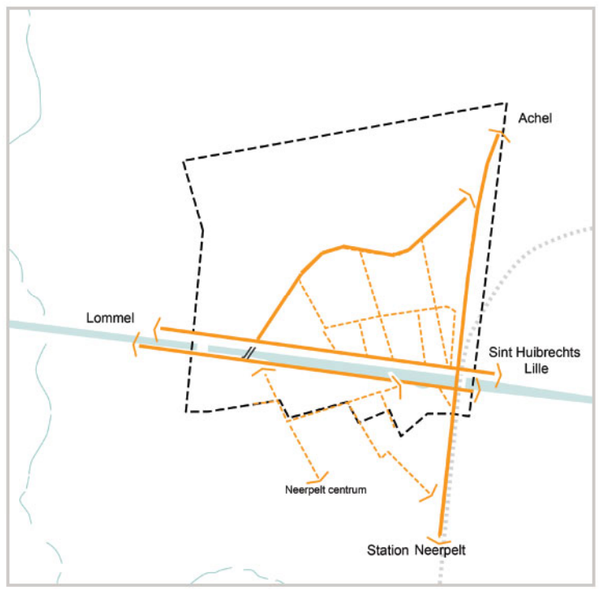
Het stedenbouwkundig frame



De interventies rond de kanaalzone



Het gewenste netwerk voor zacht verkeer



Totaaloverzicht gewenste ruimtelijke structuur



- Projectgewijze interventies langs de zuidoever

De zuidelijke kanaaloever is vandaag al een aangename flaneerruimte. Van een representatief stedelijk waterfront is echter (nog) geen sprake. De ruimtelijke relatie met het achterliggende centrum is hiervoor te beperkt en er takt onvoldoende programma op de kanaaloevers aan.

De projectgebieden aan de zuidzijde situeren zich in het verlengde van de Boonskuilstraat (1), van de Boomgaardstraat (2), van de Nobertinessenlaan (4) en langs de Jaak Tassetstraat (3).

Figuur: overzicht van de projectzones aan de zuidzijde van het kanaal

De Boomgaardstraat, de Boonskuilstraat en de Jaak Tassetstraat zijn typische woonstraten. De Nobertinessenlaan is een "centrumstraat" met een gemengd programma.

Gezien de typologie, de functionele invulling en de verkeersfunctie van deze straten, kan volgens het ontwerpteam het hotel- en congrescentrum beter aan de Nobertinessenlaan ingeplant worden, in plaats van op de gemeentewerf. De gronden hier zijn ook grotendeels in gemeente-eigendom. Zodoende sluit het congrescentrum dichter aan bij het bestaande centrum.

Op deze plek moet een doorsteek voor zacht verkeer naar het kanaal behouden blijven en moet een representatief front gerealiseerd worden langs het kanaal. Zodoende wordt de Nobertinessenlaan opgespannen tussen twee sterke koppen, namelijk het Sooi Willemsplein en het congrescentrum. Tegelijk wordt de Nobertinessenlaan verlengd, omdat ze rechtstreeks aansluit op de nieuwe voetgangersbrug over het kanaal en het toekomstige park aan de noordzijde.

In het verlengde van de Boomgaardstraat en de Boonskuilstraat worden woonerven gerealiseerd met woningen die zich richten naar het kanaal (zie verder). Deze erven openen de zichten op het kanaal en vormen doorsteken voor zacht verkeer. Zodoende blijft het residentieel karakter van deze omgeving gevrijwaard en wordt de relatie met het kanaal versterkt.

De open ruimte tussen de Jaak Tassetstraat en het kanaal is te smal voor de inplanting van woningen die zich openen naar het kanaal. De straatwand kan hier gewoon afgebouwd worden. Eventueel kan deze doorsteek ook gebruikt worden als een uitbreiding van de bestaande passantenhaven (zie verder).

Figuur: de interventies rond de kanaalzone

- Versterken van het netwerk voor zacht verkeer

Het netwerk voor zacht verkeer vormt het bindend element bij uitstek tussen de beide oevers. Het omvat de bestaande bovenlokale fietsroutes (langs het kanaal en over de spoorlijn) en een nieuwe bovenlokale fietsroute tussen de spoorlijn, de voetgangersbrug, het congrescentrum en het Sooi Willemsplein.

De maaswijdte van dit bovenlokale netwerk voor zacht verkeer wordt op de noordelijke oever verkleind door dwarse doorsteken doorheen de nieuwe woonwijk en het park (via de woonstraten). Zodoende wordt de doorwaadbaarheid van de toekomstige woonwijk voor zacht verkeer gegarandeerd.

Op de zuidelijke oever wordt het netwerk voor zacht verkeer versterkt door de nieuwe woonerven in het verlengde van de Boomgaardstraat en de Boonskuilstraat.

Tenslotte kunnen de hellingsbanen naar de spoorwegbrug aan de beide zijden van het kanaal heraangelegd worden, zodat de brug makkelijker en veiliger toegankelijk is voor zacht verkeer.

Figuur: het gewenste netwerk voor zacht verkeer

Het resultaat is een kanaaldoortocht met verschillende sferen: een kleinstedelijke parkruimte in het noorden, een woonfront in het zuidoosten, een stedelijk front in het zuidwesten. De huidige passantenhaven vormt de overgang tussen het stedelijke front en het woonfront.

De opeenvolgende ruimtes Sooi-Willemsplein - Nobertinessenlaan – congrescentrum – voetgangersbrug – kanaalpark vormen een samenhangende zone met een gevarieerd kleinstedelijk programma die de beide oevers met elkaar verbindt.

Figuur: totaaloverzicht gewenste ruimtelijke structuur

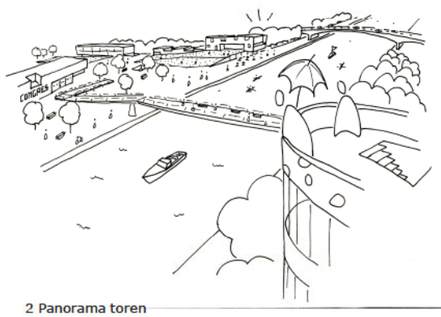
Overzicht van de projectzones aan de zuidzijde van het kanaal


Kuipersstraat
Kuipersplein
Voermolenstraat
Broekmolenweg
Broekmolenstraat
Bremstraat
Bevrijdingsweg
Broekmolenstraat
Broekmolenstraat
Broekmolenstraat

Overzichtsplan voor het verstedelijkt landschap



1 Knuppelpad doorheen het broekbos



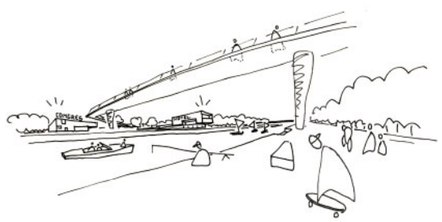
2 Panorama toren



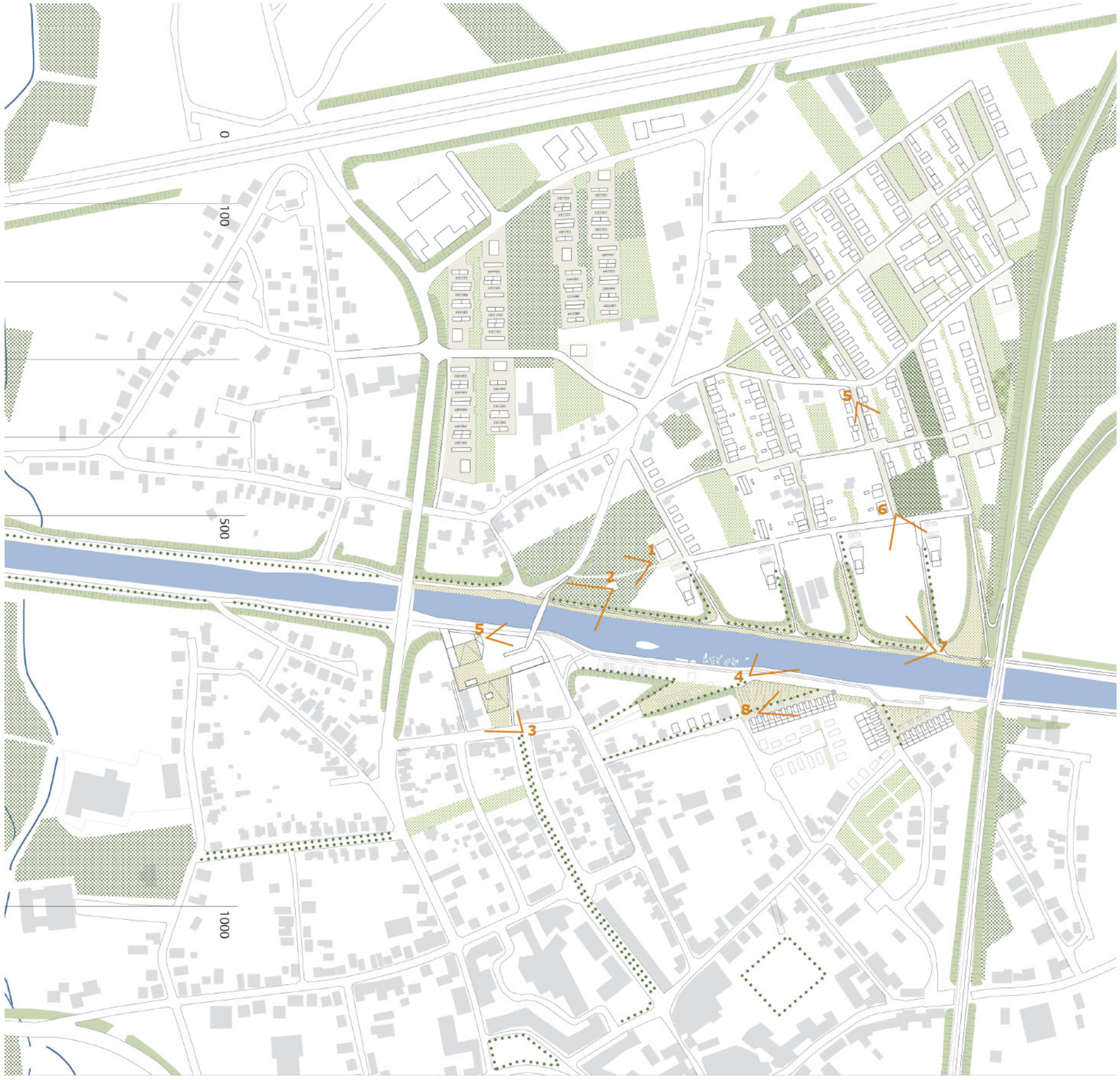
3 Hotel- en congrescentrum Bermstraat



4 Noordelijk waterfront



5 De voetgangersbrug





5 verstedelijkt landschap



6 Kanaalpark met urban villa's



7 Kanaalpark



8 Kanaalwoningen

De opeenvolging van bebouwde en groene velden langs een wijkstraat



Zicht op de urban villa's langs het kanaalpark



b Aanzet ontwerpmatig onderzoek

Hierna volgt de aanzet van het ontwerpmatig onderzoek dat in het masterplan verder uitgewerkt zal worden. De bedoeling van het ontwerpmatig onderzoek is om de hiervoor geformuleerde stedenbouwkundige principes om te zetten in een concreet ontwerp voor de projectzones.

In deze aanzet ligt de nadruk op het stadsontwerp. In het masterplan zullen de landschapsontwerpen voor de groenzones en publieke ruimtes deze stadsontwerpen verder aanvullen en verfijnen.

- *Noordelijk kleinstedelijk gebied*

Binnen het stedenbouwkundig frame dat gevormd wordt door de wijkstraten, woonstraten en pleintjes zijn nog verschillende ontwikkelingsscenario's voor de tussenliggende bouwvelden mogelijk. Het stedenbouwkundig frame genereert echter een stedenbouwkundige basiskwaliteit en identiteit: elk bouwveld - en bij uitbreiding elke woning – heeft een unieke ligging nabij een groenelement, woonstraat, pleintje… Met beperkte ingrepen kunnen de groenelementen fungeren als kleine buurtparkjes. Aan de randen kunnen ze fungeren als visuele groenbuffer.

Ook de beeldkwaliteit van de wijkstraten wordt in belangrijke mate bepaald door de opeenvolging van de bouwvelden en groenelementen van het frame.

Figuur: overzichtsplan voor het verstedelijkt landschap

Impressie: de opeenvolging van bebouwde en groene velden langs een wijkstraat

De stedenbouwkundige principes per bouwveld zijn relatief eenvoudig. De individuele woningen worden ontsloten via de woonstraten. Langs de groenelementen wordt gestreefd naar afgewerkte en representatieve wanden. Achterkanten zijn te vermijden. Elk bouwveld wordt als een coherent ruimtelijk geheel ontwikkeld. In een beeldkwaliteitsplan kunnen meer gedetailleerde randvoorwaarden voor de architectuur worden uitgewerkt.

Er worden voor deze simulatie in de bouwvelden verschillende types grondgebonden woningen gebruikt: patiowoningen, rijwoningen, halfopen bebouwingen en open bebouwingen. De bouwhoogte bedraagt 2 tot 3 bouwlagen, afhankelijk van het type.

Voor de afwerking van de randen worden specifieke typologieën ingezet. Langs het kanaalpark en langs de spoorwegbermen worden gestapelde woontypes ingeplant zoals urban villa's van 4 bouwlagen hoog. De urban villa's langs het kanaal moeten een coherent en representatief architecturaal geheel vormen, zodat ze ondanks de openheid van het landschap een duidelijk herkenbaar waterfront vormen. De bestaande gebouwen van de kajakvereniging kunnen in principe in het stedenbouwkundig frame geïntegreerd worden (zoals blijkt uit de figuur). Ook functioneel past deze functie in het park. Omwille van landschappelijke redenen zou een meer representatief gebouw wenselijk zijn.

Dit resulteert in dichtheden die variëren van 20 – 25 woningen per hectare (zie ruimteboekhouding). De voorliggende simulatie is een maximaal scenario dat uitgaat van een volledige invulling van het verstedelijkt landschap. Een gefaseerde realisatie is echter mogelijk en wenselijk (zie fasering). Het bestaande landschap en landgebruik blijft in de tussentijd zoveel mogelijk behouden in de niet aangesneden gebieden.

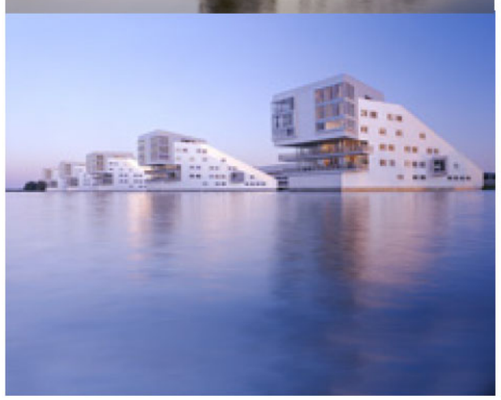
Impressies: zicht op de urban villa's langs het kanaalpark

In het noordwesten wordt langs de N71 een ambachtelijke zone ingeplant van ongeveer 3,2 ha. Deze bedrijfsgebouwen fungeren als geluidsbuffer naar de achterliggende woonwijk. Ze hebben een representatieve gevel langs de N71 en langs de wijk. De groenzones tussen de bedrijven worden gebruikt als parking. Deze groenzones kunnen nog verder gemoduleerd worden in functie van de specifieke behoeften van de bedrijven. In het oksel van het afrittencomplex kan eventueel ook een representatieve, grootschalige voorziening voor het kleinstedelijk gebied ingeplant worden.

Mogelijke woontypes voor het verstedelijkt landschap





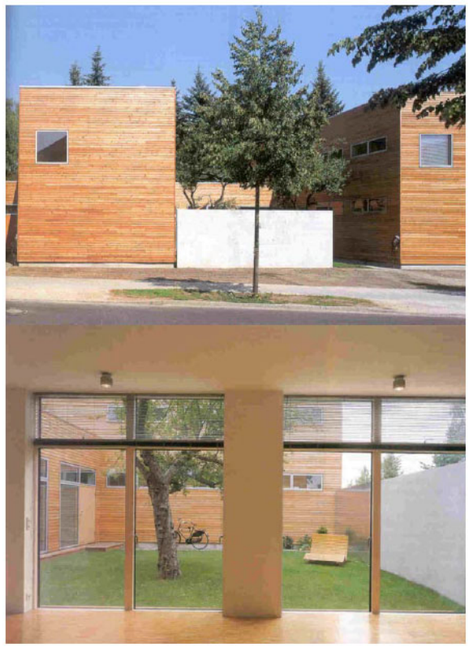












Mogelijke invullingen van de groenelementen







De wijkstraten, woonstraten en pleintjes krijgen elk een specifieke aanleg, afgestemd op hun specifieke functie. In het masterplan zal deze inrichting verder uitwerkt worden.

Ook voor de verschillende groenelementen zal een inrichtingsstrategie uitgewerkt worden. Afhankelijk van hun dimensie, ligging en de bestaande vegetatie zijn verschillende invullingen mogelijk. Bij wijze van voorbeeld worden hier enkele referenties meegegeven.

Referentiebeelden: mogelijke woontypes voor het verstedelijkt landschap

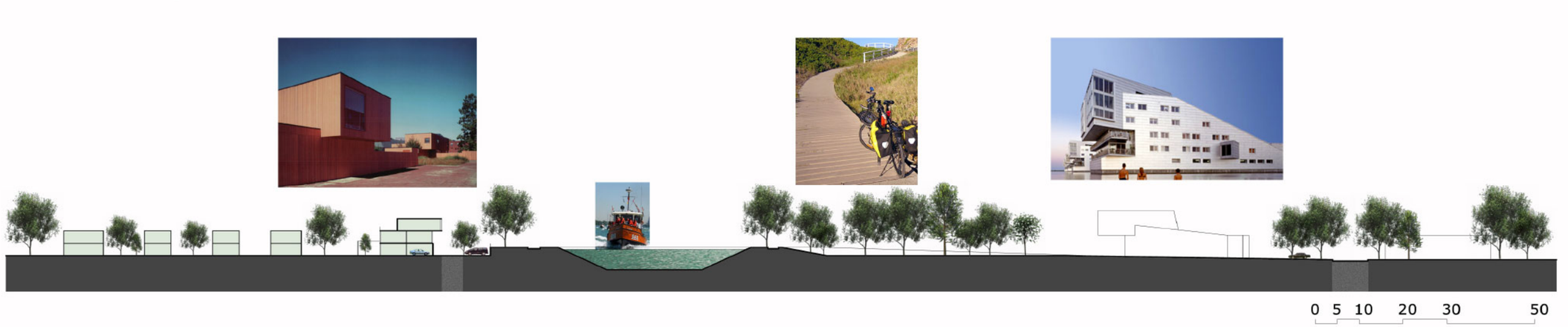
Referentiebeelden: mogelijke invullingen van de groenelementen

- ***Omgeving Kerkhof***

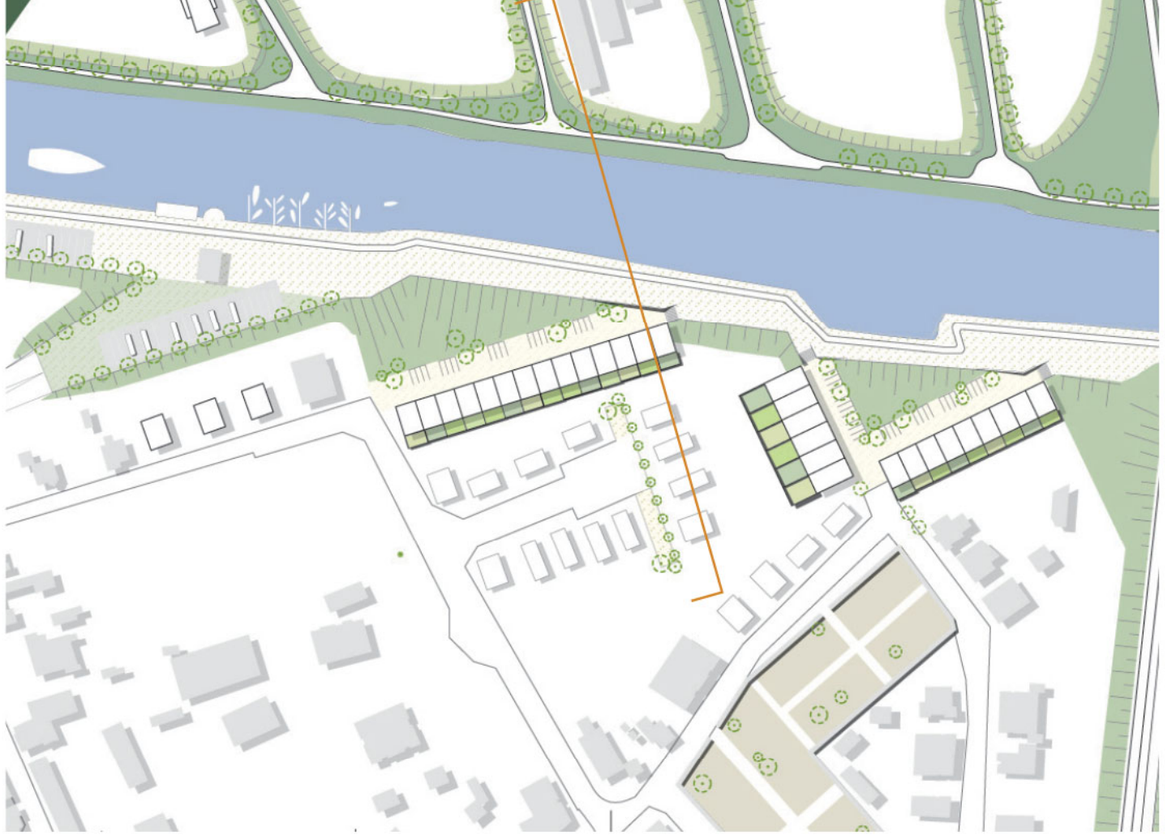
Het ontwerpteam stelt voor om de omgeving van het kerkhof verder als een residentiële woonwijk te ontwikkelen en het geplande congrescentrum in te planten op de site langs de Bermstraat. De Brugstraat en Boonskullstraat worden verder afgewerkt met open en halfopen bebouwingen. Zodoende blijft rond het kerkhof de coherentie van het straatbeeld behouden. In het verlengde van de Boomgaardstraat en de Boonskullstraat worden woonerven aangelegd. De kanaalbermen worden gehermoduleerd zodat ze zich openen naar de wijk. Op het einde van de woonerven worden trappen voorzien zodat voetgangers kunnen doorsteken naar het kanaal.

Langs de woonerven worden woontypes ingeplant van 3 bouwlagen hoog die zich met hun voorzijde naar het kanaal richten en hun achterzijde naar de woningen langs de Boonskullstraat en Coninxstraat . Ze hebben hun leefruimtes op de hogere verdiepingen en hun nachtvertrekken en garage op de lagere verdieping. Qua private buitenruimte beschikken deze woningen over een kleine patio op het gelijkvloers, en een ruim dakterras langs het kanaal.

Terreinsnede door de kanaalwoningen



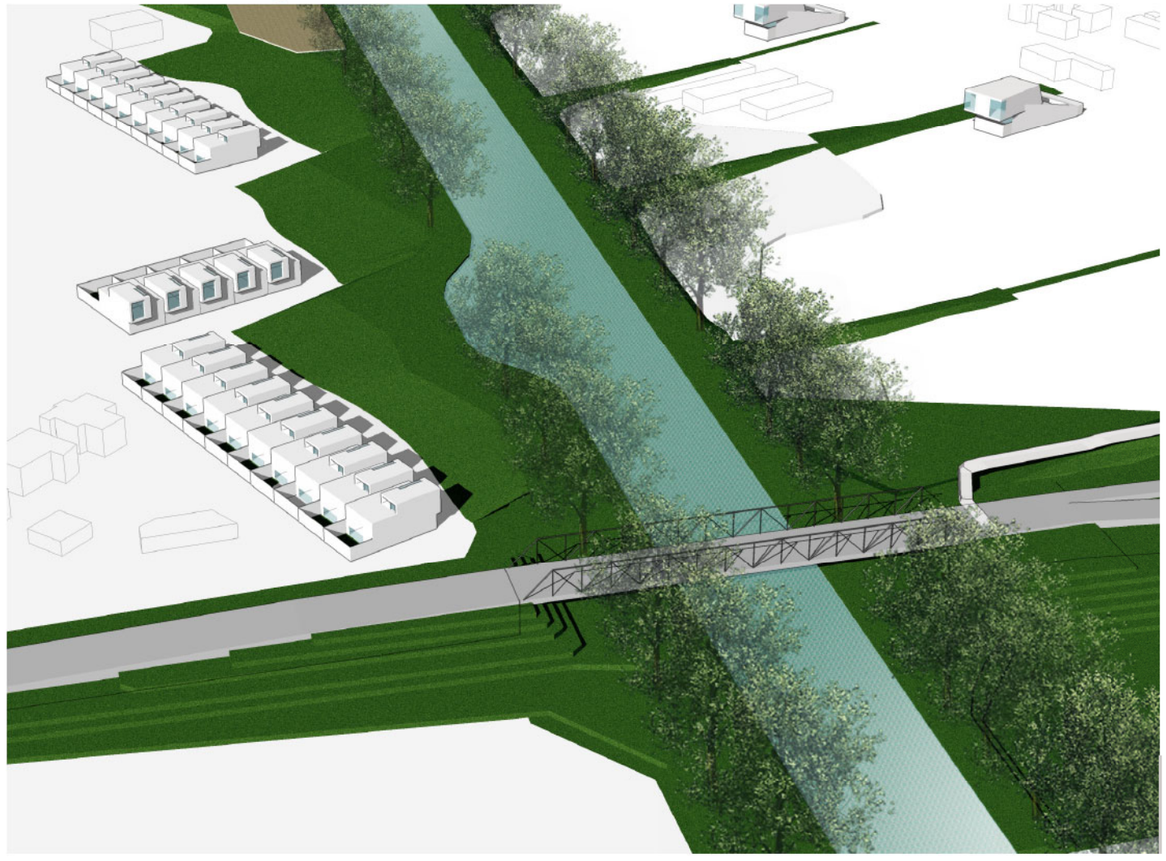
Overzichtsplan van de kanaalwoningen



Wonen langs het kanaal



3D model van de kanaalwoningen



Het kerkhof zelf zal geleidelijk getransformeerd worden naar een buurtpark. Door een boom in de plaats te zetten voor elk graf dat verwijderd wordt, zal het parkkarakter geleidelijk toenemen. De bestaande structuur (ommuring, toegangen, paden) blijven behouden, zodat het parkje het karakter zal krijgen van een groene "kamer" in de wijk.

Figuur: overzichtsplan van de kanaalwoningen

Figuur: 3D model van de kanaalwoningen

Impressie: wonen langs het kanaal

- ***Site Bermstraat + voetgangersbrug***

De site Bermstraat is een uiterst strategische locatie omwille van verschillende redenen:

- De site ligt op het scharnier van de Nobertinessenlaan, de noordelijke toegangsweg van Neerpelt centrum, het bovenlokaal netwerk voor zacht verkeer langs het kanaal en – mits realisatie van de voetgangersbrug – het noordelijk kleinstedelijk gebied;

- Er is nog onbebouwde ruimte beschikbaar die grotendeels eigendom van de gemeente is;

- De kanaaloever is hier het breedst. Indien het hoogteverschil van de kanaalberm opgelost kan worden, komt hier potentieel zeer veel ruimte langs het kanaal beschikbaar;

- De site is goed ontsloten via de lus Bermstraat – Nobertinessenlaan;

- Het reeds gebouwde dienstencentrum verdraagt programmatorisch en morfologisch de realisatie van grootschaliger gebouwtypes;

- Door de nabijheid van de passantenhaven ontstaat potentieel één aaneengesloten kleinstedelijk waterfront.

Het ontwerpteam stelt voor om het hotel- en congrescentrum hier in te planten. Dit programma creëert voldoende kritische massa voor een structurele aanpak van het hoogteverschil, namelijk het overdekken van een groot deel van de onbebouwde ruimte. Indien voldoende vrije hoogte wordt aangehouden en via de zijkanten daglicht wordt binnengetrokken, kan deze laag flexibel voor

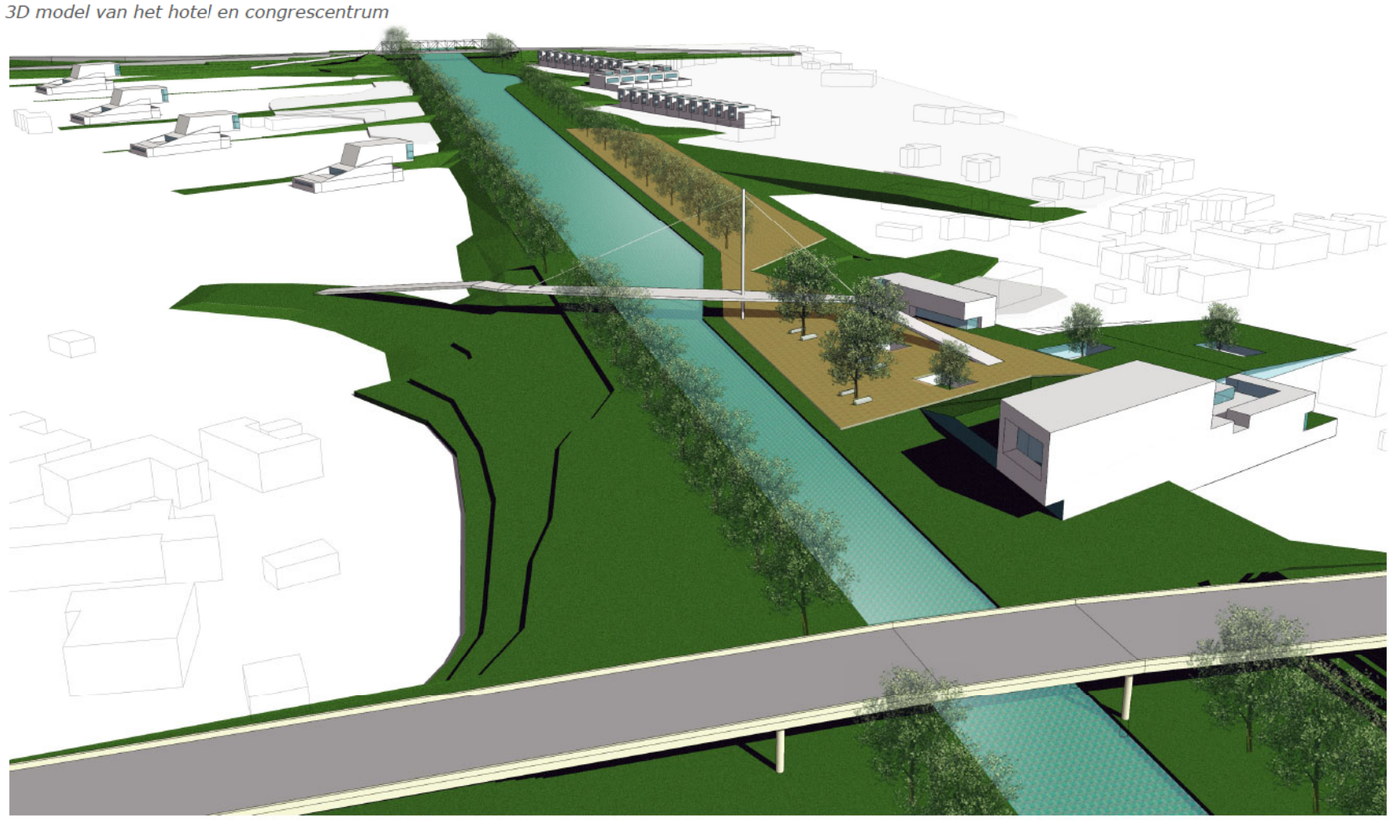
Het hellend vlak langs de Bermstraat



Bibliotheek universiteit Delft



3D model van het hotel en congrescentrum

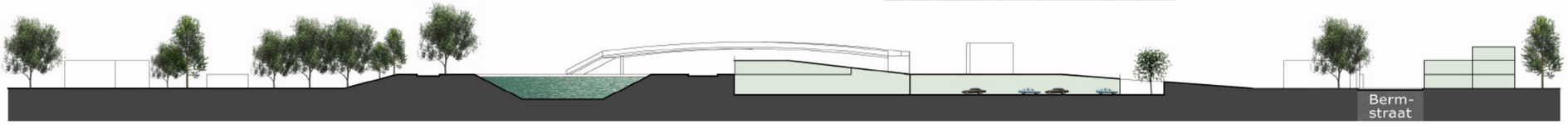


Terreinsnede door het hotel- en congrescentrum

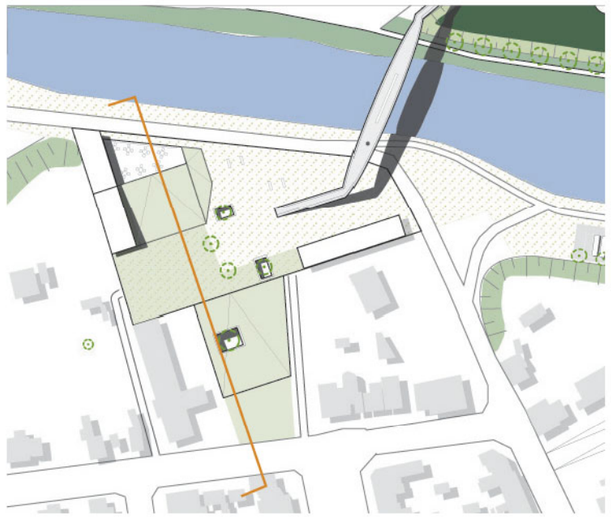








Overzichtsplan van het hotel- en congrescentrum



Collage van het stedelijk terras langs het kanaal



tal van programma's ingezet worden, zoals parkeren, dienstenruimtes van het hotel, congresfaciliteiten, expositieruimtes, workshopruimtes… De huidige inrit voor gemotoriseerd verkeer kan in principe behouden blijven als toegang tot deze polyvalente laag.

Een groen hellend vlak dat tevens dienst kan doen als ligweide (gericht op het zuiden) overbrugt het hoogteverschil langs de Bermstraat. Een vergelijkbare oplossing werd gerealiseerd in de universiteitsbibliotheek van Delft door het architectenbureau Mecanoo.

Referentiebeeld: bibliotheek universiteit Delft (Mecanoo)

Impressie: het hellend vlak langs de Bermstraat

Figuur: overzichtsplan van het hotel- en congrescentrum

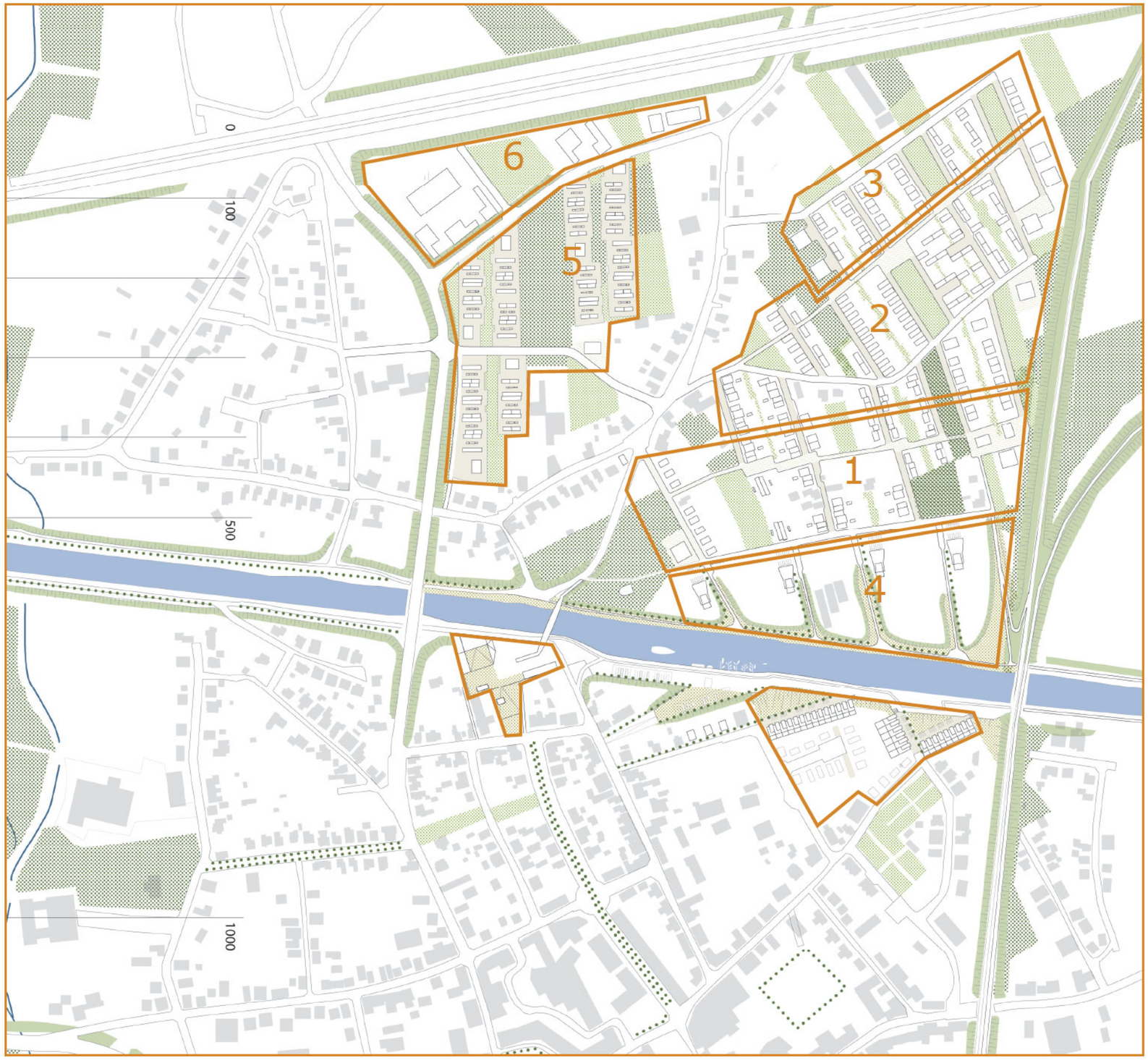
Figuur: terreinsnede

Figuur: collage van het stedelijk terras langs het kanaal

Bovenop de gelijkvloerse laag kunnen een hotel- en congresinfrastructuur gerealiseerd worden. Het hotel is 5 bouwlagen hoog en ligt aan de westzijde, langs de berm van de brug. Een congresgebouwtje met twee bouwlagen ligt hier ten oosten van. Deze gebouwen vormen meteen de wanden van een stedelijk evenementenplein langs het kanaal van ongeveer 2000 m², dat bovenop het "dak" van de gelijkvloerse laag ligt. Op dit plein komt ook de voetgangersbrug toe. De gebouwen en de brug zijn zo gepositioneerd dat de looplijnen tussen het kanaal en de Bermstraat en langs de oever van het kanaal niet onderbroken worden.

De publieke functies van het hotel, zoals een cafetaria en/of restaurant, kunnen eveneens vanaf de kanaaloever toegankelijk gemaakt worden. Zodoende wordt het hotel rechtstreeks aangetakt op het bovenlokale recreatieve netwerk. Ook de koppeling tussen hotel en recreantenhaven kan een toeristische meerwaarde vormen. Het hotelgebouw op zich kan als visueel baken fungeren langs de brug.

Een exact programma voor het hotel- en congrescentrum werd niet opgegeven. De hier gegeven aanzet gaat uit van een maximaal scenario (zie ruimteboekhouding). Mocht dit te zwaar blijken te zijn, kan het voorstelde programma vooralsnog ingekrompen worden.


0
100
500
1000
1
2
3
4
5
6

2 GLOBALE RAMING VAN HET BOUWVOLUME

Figuur: overzicht van de deelgebieden

- ***Noordelijk kleinstedelijk gebied***

  – Deelgebied 1: oppervlakte ca. 7,2 ha

Openbaar domein	2,1 ha verhard	
	0,9 ha onverhard (bestaand)	
	0,5 ha onverhard (nieuw)	
Bebouwing	41 woningen (nieuw)	2-3 bouwlagen 50-120 m² per laag tuinen 100m² - 400m²
	5 woningen (bestaand)	
	48 appartementen	(ca 100 m² per appartement)
Totaal	**94 woningen**	
Gemiddelde dichtheid	13 wo/ha	

  – Deelgebied 2: oppervlakte ca. 8,5 ha

Openbaar domein	1,7 ha verhard	
	0,85 ha onverhard (bestaand)	
	0,85 ha onverhard (nieuw)	
Bebouwing	106 woningen (nieuw)	2-3 bouwlagen 50-120 m² per laag tuinen 100m² - 400m²
	3 woningen (bestaand)	
	80 appartementen	(ca 100 m² per appartement)
Totaal	**189 woningen**	
Gemiddelde dichtheid	22 wo/ha	

– Deelgebied 3: oppervlakte ca. 4 ha

Openbaar domein	1 ha verhard	
	0,3 ha onverhard (bestaand) 0,46 ha (nieuw)	
Bebouwing	52 woningen (nieuw)	2-3 bouwlagen 70-120 m² per laag tuinen 100m² - 400m²
	0 woningen (bestaand)	
	48 appartementen	(ca 100 m² per appartement)
Totaal	**100 woningen**	
Gemiddelde dichtheid	25 wo/ha	

– Deelgebied 4: oppervlakte ca. 4,5 ha

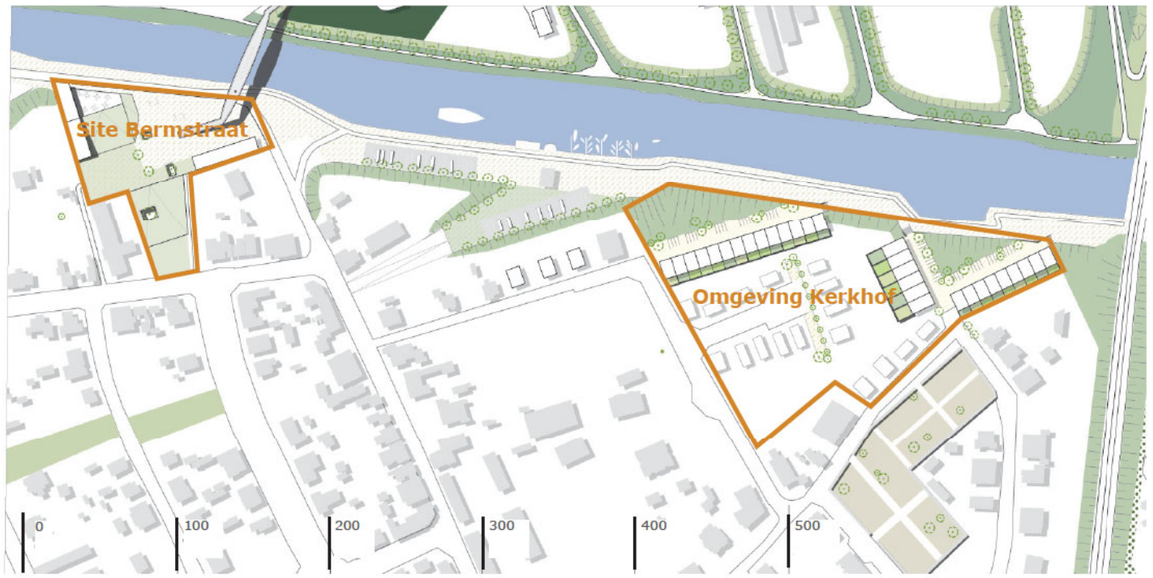
Openbaar domein	0 ha verhard	
	4 ha onverhard (bestaand) 0 ha (nieuw)	
Bebouwing	0 woningen (nieuw)	
	5 woningen (bestaand)	Woonfunctie uit te doven
	32 appartementen	(ca 150 m² per appartement)
Totaal	**100 woningen**	
Gemiddelde dichtheid	7 wo/ha	

– Deelgebied 5: oppervlakte ca. 6 ha

Openbaar domein	1 ha verhard	
	0,92 ha onverhard (bestaand) 0,7 ha (nieuw)	
Bebouwing	83 woningen (nieuw)	2 bouwlagen 55-120 m² per laag tuinen 80 m² - 140 m²
	0 woningen (bestaand)	
	48 appartementen	(ca 100 m² per appartement)
Totaal	**131 woningen**	
Gemiddelde dichtheid	22 wo/ha	

– Deelgebied 6: oppervlakte ca. 3,2 ha KMO zone

Theoretisch bijkomend aanbod voor het noordelijk verstedelijkt landschap: 614 wooneenheden



- ***Omgeving Kerkhof***

  Oppervlakte ca. 2,2 ha

Openbaar domein	0,15 ha verhard	
	0 ha onverhard	
	(bestaand)	
	0,23 ha	
	(nieuw)	
Bebouwing	29 woningen	3 bouwlagen/ 245 m²
	(nieuw gesloten bb)	tuinen 40 m²
	17 woningen	2 bouwlagen/170-220 m²
	(nieuw open bb)	tuinen 220 – 440 m²
	0 woningen	
	(bestaand)	
	0 appartementen	(ca 100 m² per appartement)
Totaal	**46 woningen**	
Gemiddelde dichtheid	21 wo/ha	

- ***Site Bermstraat + voetgangersbrug***

  – Hotel: 2780 m² (max. hoogte 5 bouwlagen)
  – Congresruimte bovengronds: 800 m² (2 bouwlagen van 400 m²)
  – Gelijkvloerse laag: 6380 m² (voor parkeren en congresruimtes)
  – Stedelijk terras: 2000 m²