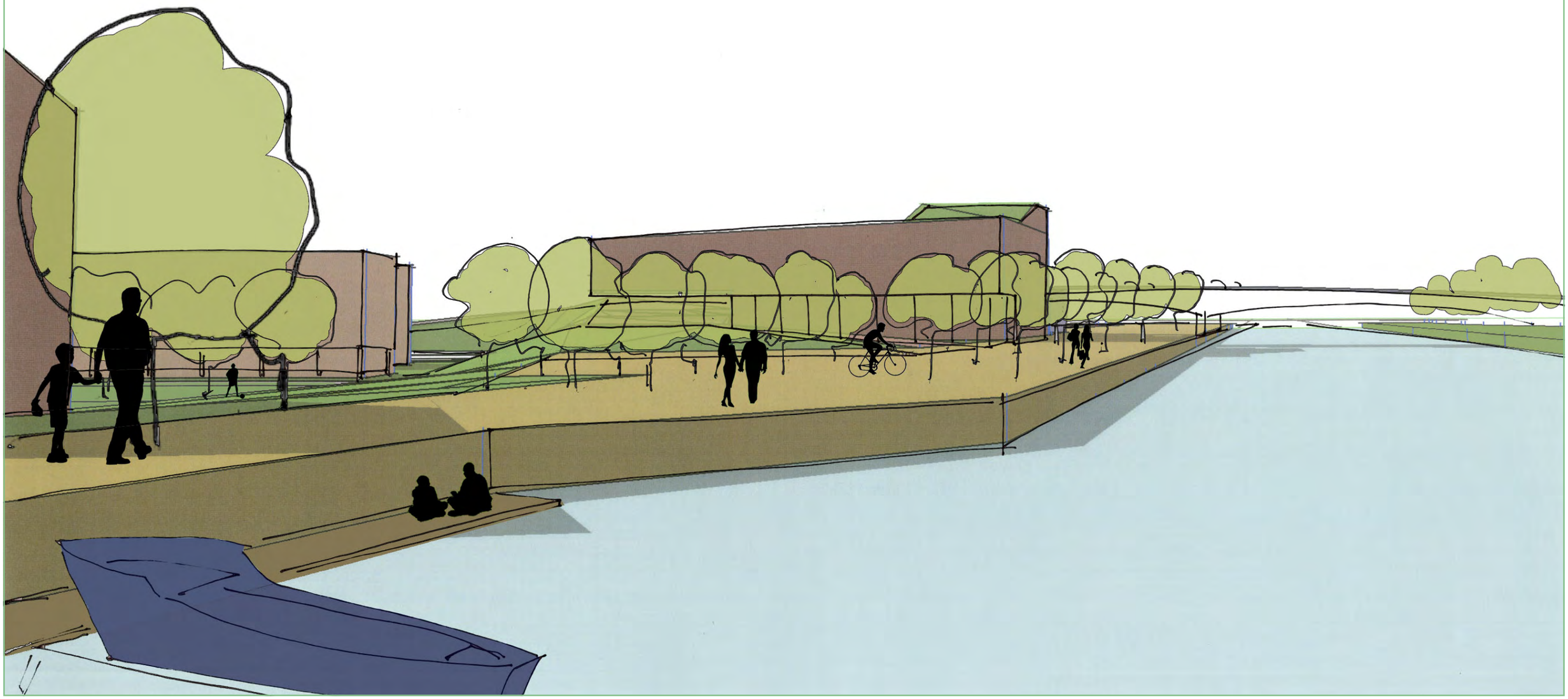
OPEN OPROEP VOOR DE OPMAAK VAN EEN BEELDKWALITEITPLAN VOOR ‘PORTA PELTA’

13 MEI 2008

VISIENOTA

# ‘PARK PORTA PELTA’

## NIEUWE ONTWIKKELINGEN IN EEN PARK LANGS HET KANAAL ALS HEFBOOM VOOR MEER BEELDKWALITEIT IN HEEL NEERPELT



INHOUD


1. VISIE VOOR NEERPELT
- 1.1. GROENE GEMEENTE TUSSEN KANAAL EN DOMMEL P3
- 1.2. DYNAMISCHE CENTRUMGEMEENTE P5

2. CONCEPTEN VOOR NEERPELT
- 2.1. PARK PORTA PELTA AAN BEIDE ZIJDEN VAN HET KANAAL P7
- 2.2. PARKLINT LANGS DE DOMMEL P9
- 2.3. GROENE ASSEN ALS KOPPELING P11

3. SYNTHESE RUIMTELIJKE STRUCTUUR P13

4. BEELDKWALITEITPLAN PARK PORTA PELTA P15
- 4.1. GROENE ONDERLEGGER P17
- 4.2. WONEN AAN HET WATER P19
- 4.3. HET BRUGGENHOOFD P21
- 4.4. HET HAVENPLEIN P23

5. GLOBALE RAMING BOUWVOLUME EN BOUWKOST P25

6. METHODE VAN AANPAK P26

7. RAMING STUDIEKOSTEN P28

8. ORGANISATIE PLANPROCES P30



het kanaal Bocholt-Herentals


de Dommel

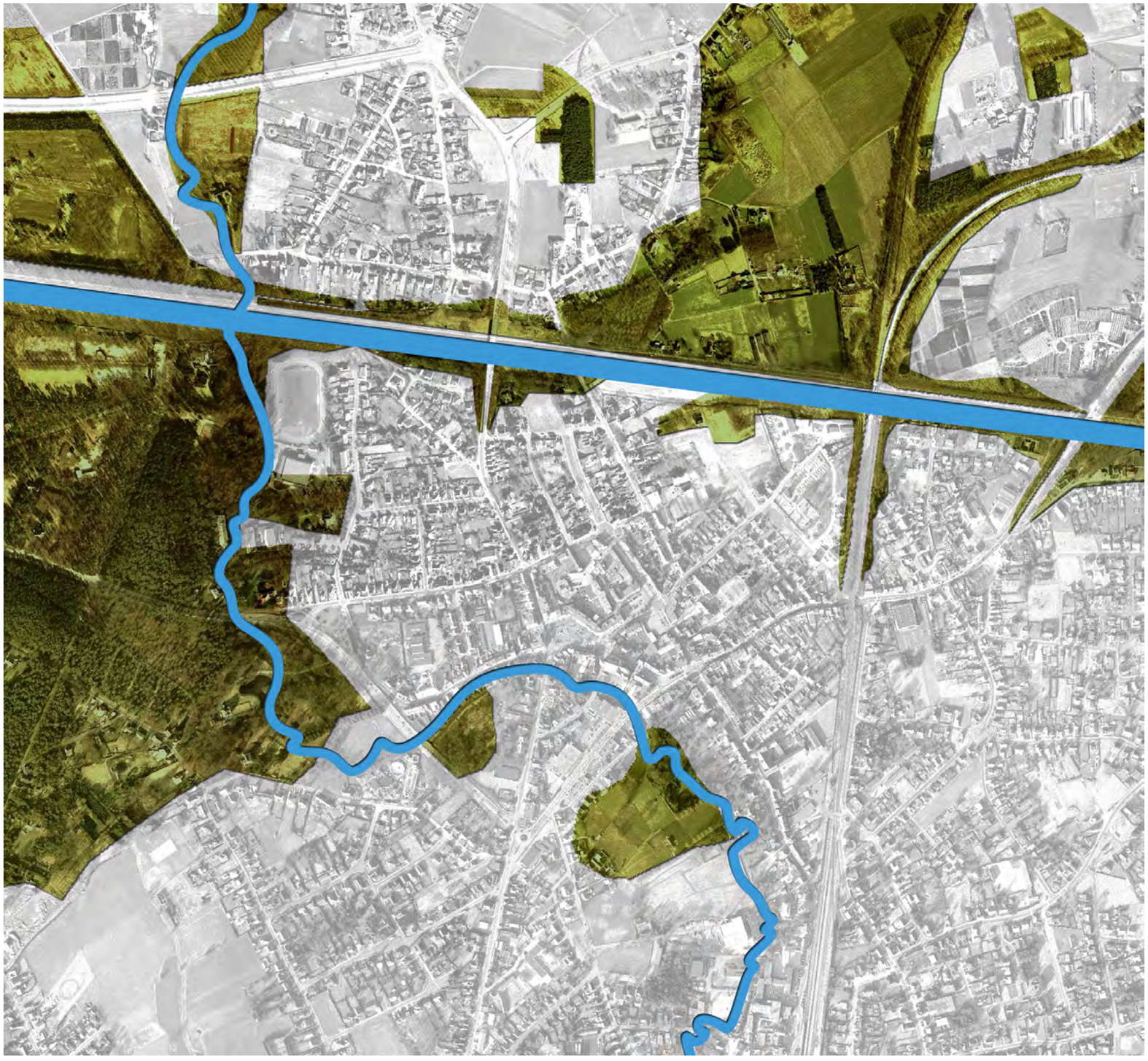

de gemeentekern

## OPDRACHT

Neerpelt is een aantrekkelijke **groene woongemeente** en tegelijk een belangrijk **handels- en diensten-centrum** voor een ruimere regio. Een sterke heldere ruimtelijke structuur is nodig om die boeiende mix van twee werelden: stad en dorp, wonen nabij open ruimtegebieden met grote dynamiek, vorm te geven.

Het gemeentebestuur wil werk maken van een verdere kwalitatieve ontwikkeling van Neerpelt. De opmaak van een beeldkwaliteitplan moet daartoe de nodige beleidsinstrumenten opleveren. Op basis daarvan kan een strategische planning opgemaakt worden voor een gefaseerde ontwikkeling.

# 1. VISIE VOOR NEERPELT



## 1.1. GROENE GEMEENTE TUSSEN KANAAL EN DOMMEL

Het lineaire, **kaarsrechte kanaal** doorsnijdt de gemeente ten noorden, maar ligt er toch wat buiten. Meer dan snelwegen bijvoorbeeld, maakt deze infrastructuur deel uit van de open ruimte en de natuur. De combinatie van water en bomenrijen erlangs, levert een sterk structurerend beeld op.

Dit beeld contrasteert sterk met de natuurlijke structuur van de **meanderende Dommel**. De vallei ligt echter wat verdoken achterin op de grens met Overpelt en is zelfs in de kern nauwelijks merkbaar. De Dommel beter tot haar recht te laten komen, kan bijdragen tot een sterker globaal beeld van Neerpelt.

De openheid langs het kanaal verbindt open ruimte ten westen en ten noorden en maakt van Neerpelt een **groene gemeente**. In de kern zelf komt dit groene karakter vandaag niet echt sterk uit de verf. Meer publiek groen, een park en meer groen in het straatbeeld kunnen daar verandering in brengen.

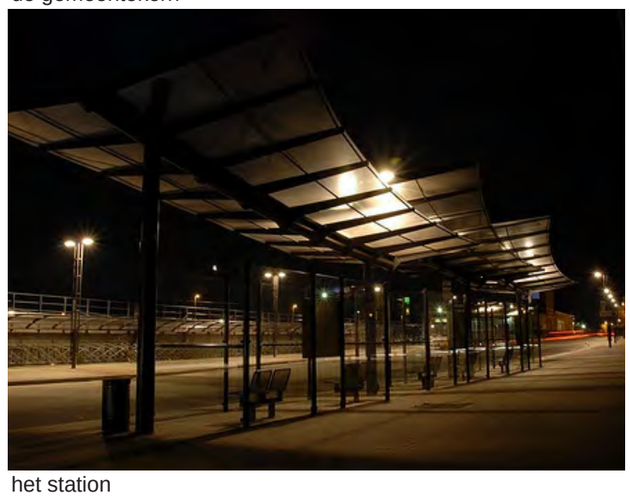
Combinatie van dergelijke **samenhangende groenstructuren**, doorlopend van in de kern tot de open ruimte, met het natuurlijke aspect van water, zou dat beeld extra versterken. Het sterker uitspelen van diverse contrasten kan Neerpelt als **woongemeente** in de toekomst nog aantrekkelijker maken.



Provinciaal Domein Dommelhof



de gemeentekern



het station




## 1.2. DYNAMISCHE CENTRUMGEMEENTE

Naast een **attractieve handelskern** biedt Neerpelt ook een ruime waaier aan **lokale en bovenlokale voorzieningen**, zowel sportief, educatief als cultureel, uiteraard met het **Dommelhof** als blikvanger. De verdere kwalitatieve uitbouw van deze voorzieningen past in de toekomstvisie voor de gemeente.

Om de wisselwerking met het wonen en tussen al deze belangrijke functies onderling meer in de hand te werken en zo de **uitstraling** en de dynamiek van Neerpelt nog te vergroten, is het wel aangewezen manieren te zoeken om de **ruimtelijke binding** tussen al deze plekken onderling te versterken.

Tal van bijkomende **recreatieve mogelijkheden** langs het kanaal, in combinatie met het uitstekend uitgebouwde en attractieve **fietsroutenetwerk**, kunnen de band tussen de kern en de open ruimte nog sterker aanhalen en zowel de **woonkwaliteit** als de bovenlokale uitstraling van de gemeente ten goede komen.

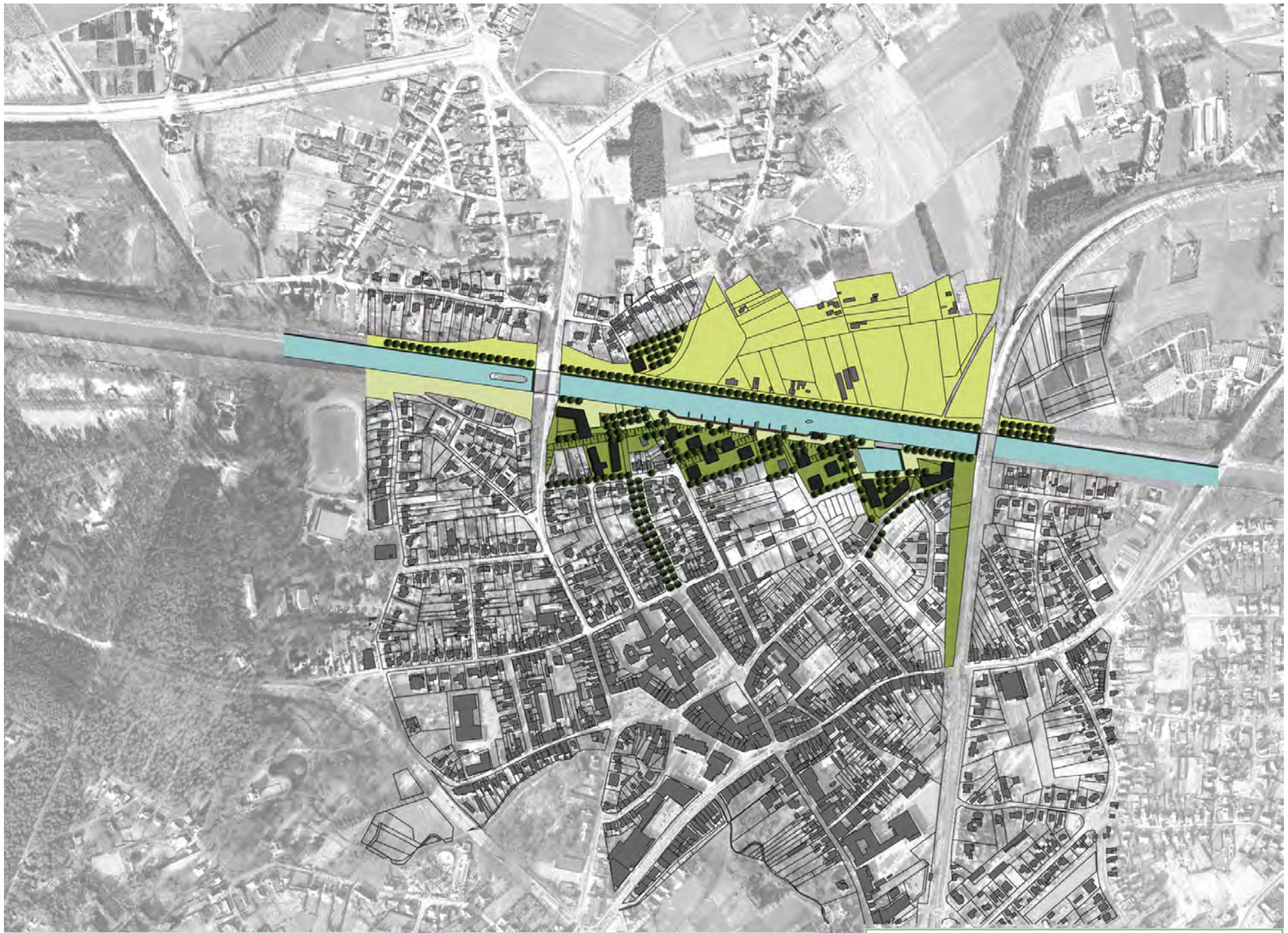
Ook de bereikbaarheid per trein is voor Neerpelt een grote bijkomende troef. Door in combinatie met de ontwikkelingsmogelijkheden langs het kanaal ook resoluut de kaart te trekken van het **fiets-trein-toerisme**, kan Neerpelt in het toeristisch aanbod van heel Limburg een unieke positie verwerven.

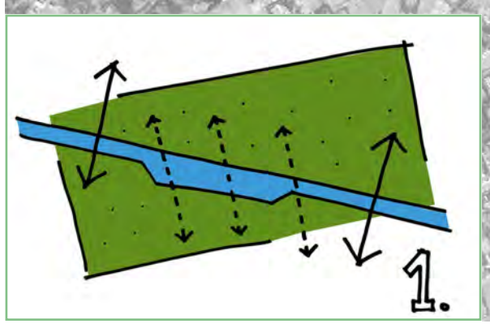


het kanaal vanaf de Broesveldstraatbrug

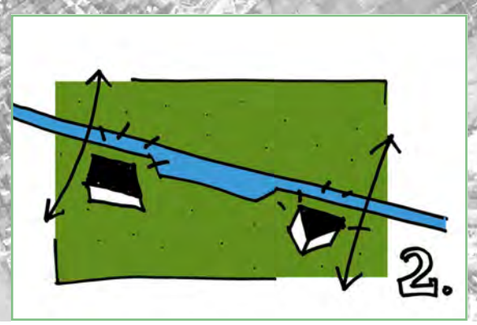
collage ter illustratie van concept 1: Park Porta Pelta aan beide zijden van het kanaal

# 2. CONCEPTEN VOOR NEERPELT

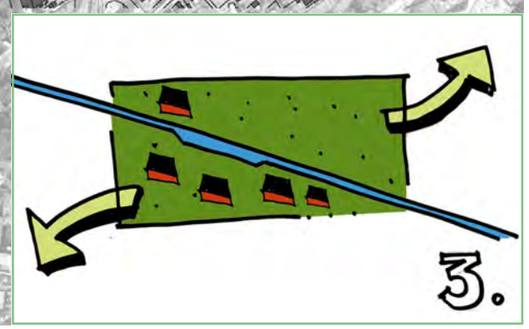





1. HET KANAAL ALS PARKGEBIED,




2. BLIKVANGERS AAN BEIDE BRUGGEN,




3. WONEN AAN HET KANAAL

## 2.1. PARK PORTA PELTA

Een **open wandelpark** over de hele zuidkant van het kanaal, daalt af van de kanaaldijk in de richting van de kern in **opeenvolgende terrasvormige hellende vlakken**. Parallelle groenstructuren bakenen diverse boeiende **transparante woonontwikkelingsgebieden** af langs bestaande perceelsgrenzen.

**Groene linken** vanuit de kern doorlopend over het kanaal, bieden **perspectief** op de parkzone aan de overkant. Het tracé van de oude weg via de Jaak Tassetstraat wordt zo één van de structurele dragers tussen de kern en het kanaalpark met zijn recreatiemogelijkheden en een **promenade aan het water**.

Er worden blikvangers voorzien aan beide bruggen.

Een **markant bruggenhoofd** fungeert als poort tot het centrum. Het nieuwe dienstencentrum vormt de aanzet tot een brede waaier van **woonmogelijkheden en aanvullende functies**, vertaald in een markante architectuur. Hier past ook een pleidooi voor **een nieuwe brug, als icoon** voor Neerpelt.

Een **attractief havenplein** op de huidige gemeentewerf, biedt ruimte voor wonen én een hoogwaardig **recreatief knooppunt**. Bovenlokale fietsroutes maken dit een uitstekende ligging voor een **fietshotel**, met horeca, een terras en theater aan het water, zwemmogelijkheden, speelruimte en ligweiden.

De ruimste woonmogelijkheden worden gecreëerd aan de **zuidzijde** van het kanaal, met **urban villa's** met appartementen met uitkijk over het kanaal. Deze passen perfect in de **parkstructuur** en bouwen de **schaal** op van de bestaande verkaveling naar een iets hogere dichtheid en hoogte aan het kanaal.

De **overkant** biedt zowel tal van aantrekkelijke invulmogelijkheden in Broeseind. Er zijn ook enkele **strategische plekken** die het perspectief over het kanaal accentueren, zoals het verlengde van de Jaak Tassetstraat aan de noordzijde van het kanaal. Groene recreatieve landschapskamers, met de verzonken omleidingsweg als begrenzing, **verbinden** het Dommelbos met de Achelse Heide.



de Dommel ter hoogte van het Provinciaal Domein Dommelhof



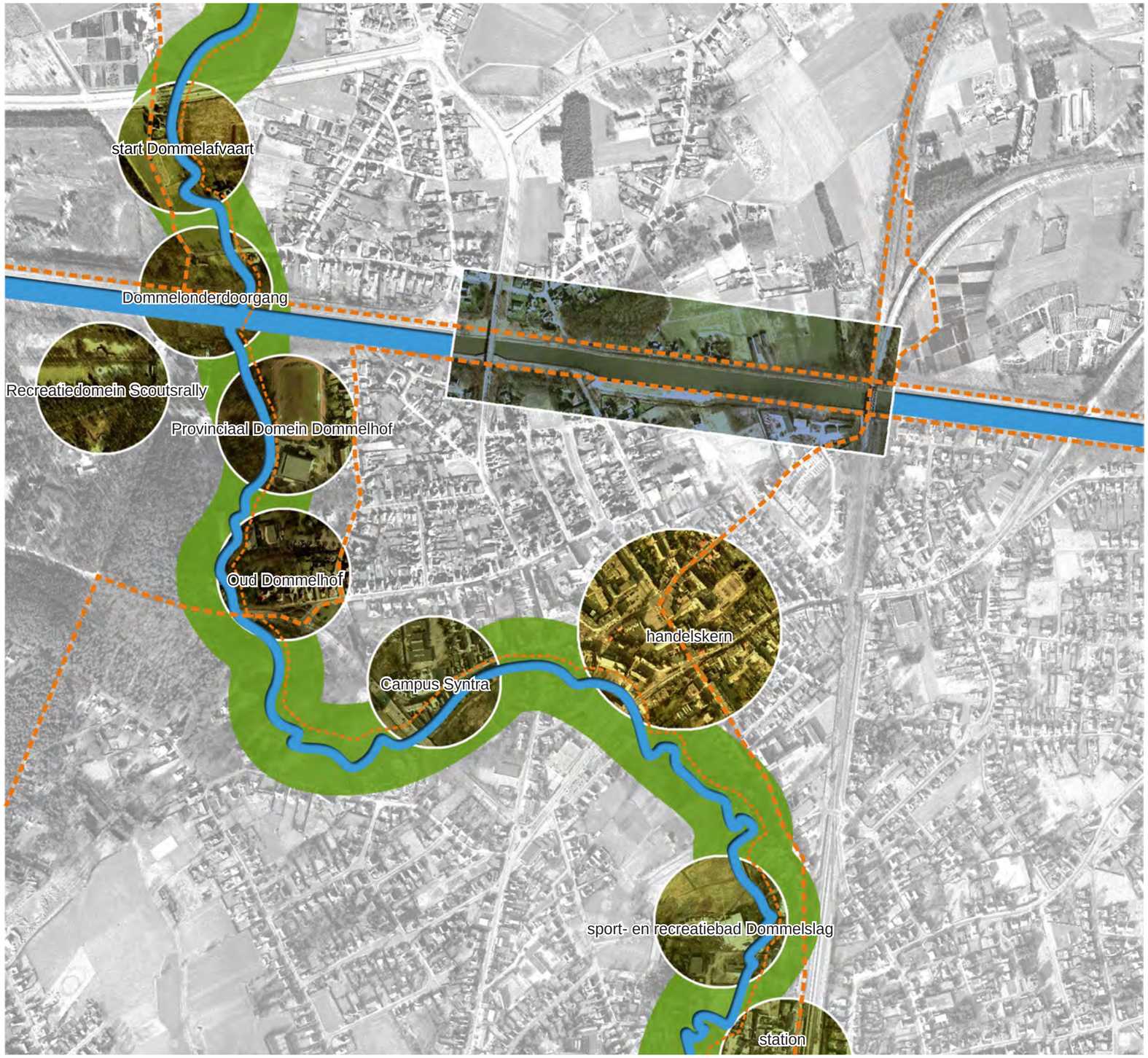
collage ter illustratie van concept 2: een parklint langs de Dommel met fiets- en wandelpaden



de Dommelonderdoorgang





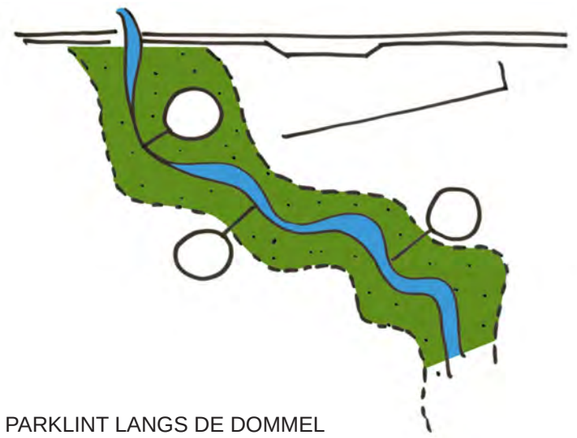

## 2.2. PARKLINT LANGS DE DOMMEL

Het concept Park Porta Pelta is uitermate **complementair** met de ideeën voor een **lineair park** langs de Dommel, zoals die al in het Ruimtelijk Structuurplan Neerpelt en in het bijbehorende BPA Pastorijstraat concreet zijn uitgewerkt. Beide parken samen vormen een mooie **groene krans** rond de kern.

Een voldoende brede groene slinger met ruimte voor een aantrekkelijk **fietspad** laat de Dommelvallei sterker tot haar recht komen. Extra aandacht voor de **kruisingen** in de kern brengt water en groen bovendien terug in beeld. De **doorgang onder het kanaal** vormt een bijzondere schakel in het park. Een verbreding van de onderdoorgang kan het parklint een extra meerwaarde bieden.

De Dommel, het kanaal en de spoorlijn tot aan het station, vormen samen een **mooie driehoek** met de kern als kloppend hart middenin. Dit groene snoer is tegelijk een boeiende aaneenschakeling van belangrijke bestaande en nieuwe functies en bestemmingen, die de **dynamiek** in Neerpelt onderlijnen.

Het is belangrijk in het op te maken **masterplan publieke ruimte** de onderlinge verbindingen tussen het parksnoer en de kern zelf kwalitatief uit te werken. Een **informeel netwerk** van voetgangers- en fietsdoorsteken kan uitgebouwd worden, complementair aan het patroon van straten en pleinen.



PARKLINT LANGS DE DOMMEL



1. Norbertinessenlaan - bestaande toestand



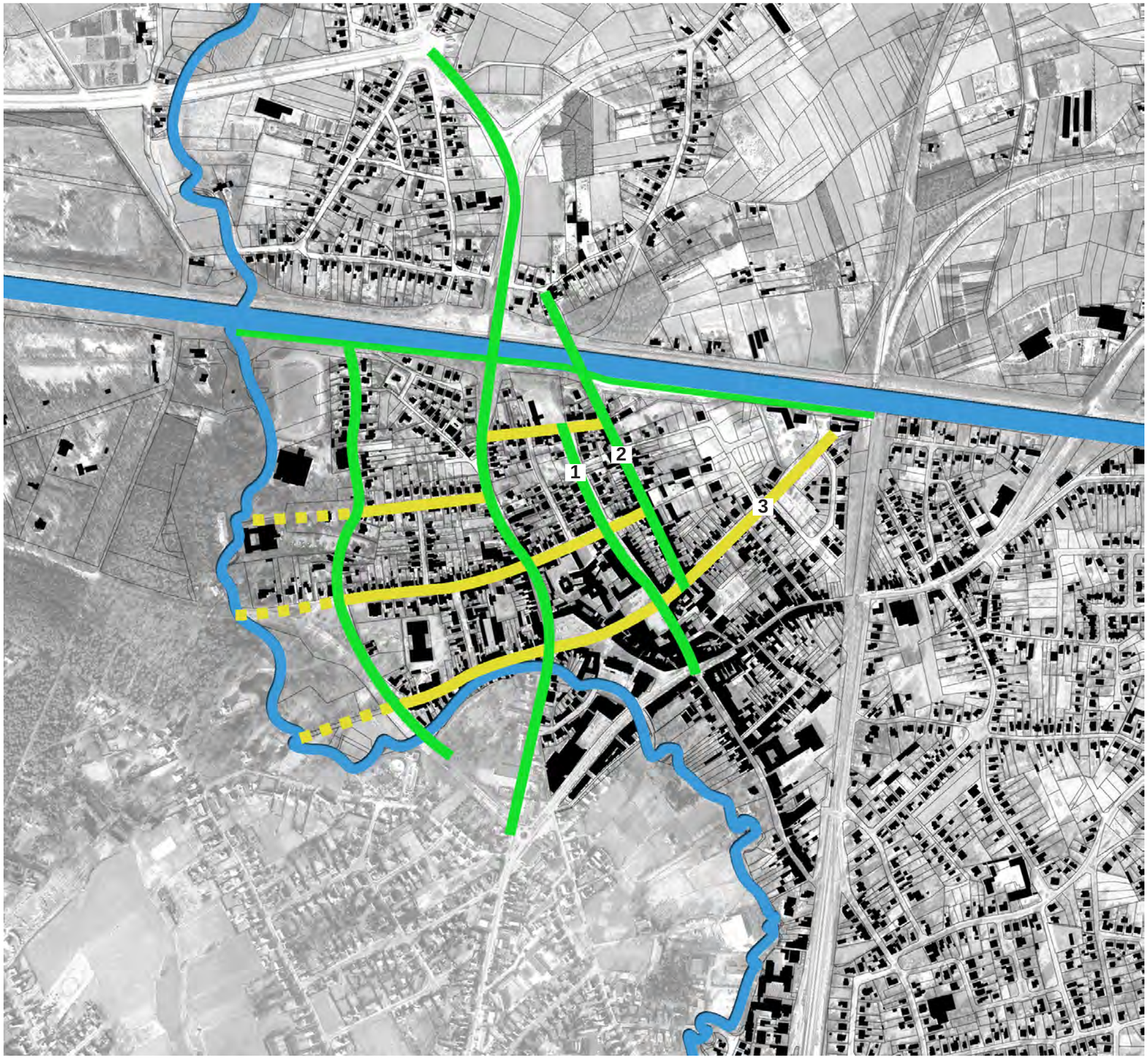
2. Jaak Tassetstraat - bestaande toestand



3. Nieuwstraat - bestaande toestand



collage ter illustratie van concept 3: groene assen als koppeling




## 2.3. GROENE ASSEN ALS KOPPELING

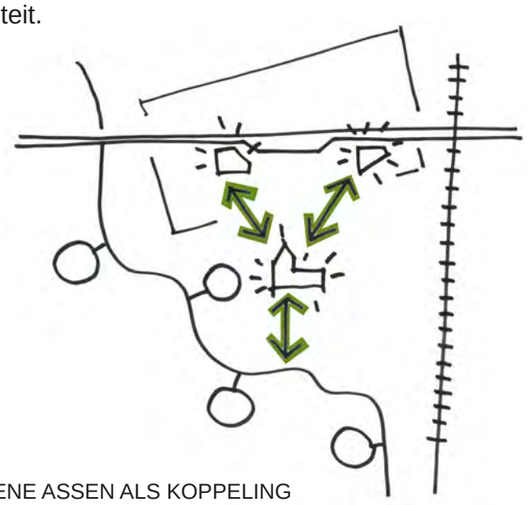
Een **masterplan publieke ruimte** voor de hele kern vormt een essentiële schakel in de op te bouwen ruimtelijke structuur. De uitwerking van een samenhangend netwerk van herbergzame straten en pleinen, doorsteken en verbindingen, kan de **leefbaarheid** versterken en de leesbaarheid verhogen.

Dit masterplan moeten de **gradaties in centraliteit** van de kern tot in de open ruimte verduidelijken in materiaalgebruik, groenstructuren en de detaillering van de publieke ruimte. Markante gebouwen op strategische plekken, met aandacht voor zichtlijnen en perspectieven bevorderen de **oriëntatie**.

Stedelijk groen in de kern zelf, moet via groene verbindingen doorlopen naar de belangrijkste functies en de Dommelvallei die het geheel aan elkaar bindt. Een **informeel netwerk** van groene doorsteken ontsluit de mogelijk te ontwikkelen binnengebieden en legt linken naar de omliggende open ruimte.

Enkele **groene verbindingen** vanuit de kern zijn van strategisch belang, zoals de doortrekking van de groene laan in de Norbertinessenlaan tot in het kanaalpark zelf. Ook de vernieuwde Nieuwstraat doet haar naam alle eer aan, met een dubbele bomenrij als link tussen de kern en het nieuwe havenplein.

De hier uitgetekende ruimtelijke structuur biedt voor Neerpelt tal van **inbreidingsmogelijkheden**, telkens op maat van de directe omgeving, binnen de driehoek Dommel-kanaal-spoor en er buiten. Kwalitatieve invulbouw in de kern zelf en afwerking van de verkavelingen er rond verdient prioriteit.



GROENE ASSEN ALS KOPPELING



schakel tussen een groen-blauw netwerk



twee attractiepolen: kern en kanaalfront



verweving van zachte routes

**duurzaamheid**

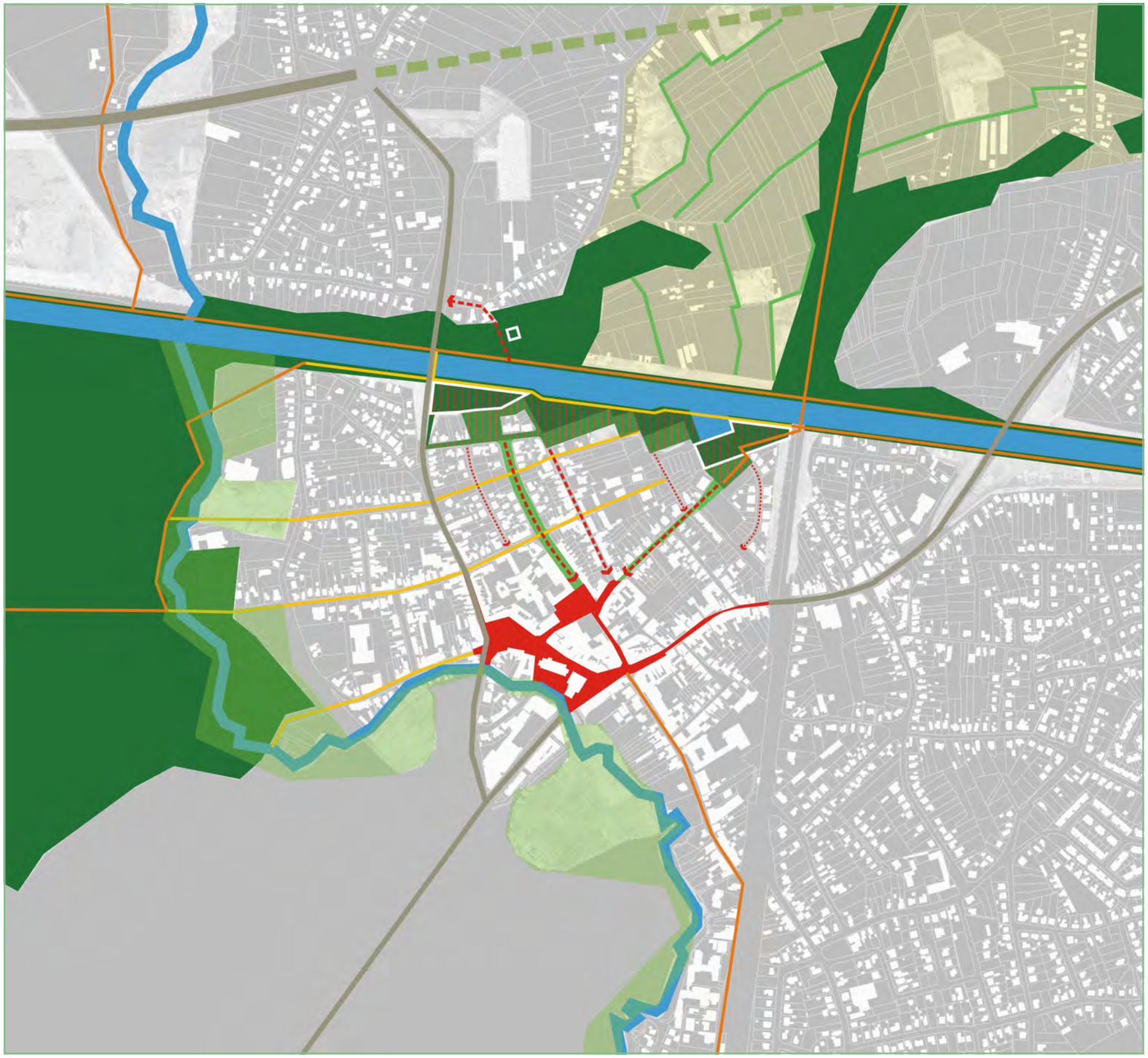
De opbouw van deze ruimtelijke structuur vertrekt vanuit uiteenlopende aspecten van **duurzaamheid**. Voortbouwen op de historisch-landschappelijke structuur valoriseert de eigenheid van de gemeente. Zuinig ruimtegebruik combineert een redelijke verdichting op maat van Neerpelt als groene gemeente, met zorg voor de ontwikkeling van attractieve publieke ruimte en een nieuw stedelijk kanaalpark.

Daarnaast gaan extra inspanningen naar de verdere kwalitatieve ontwikkeling van de open ruimte, waarbij ecologische samenhang en continuïteit samengaan met verhoging van de belevingswaarde. Opwaardering van de Dommelvallei, als onderdeel van een cultuur-historisch project voor de erfgoed-ontsluiting van heel dit deel van de Limburgse Kempen, kan vertrekken vanuit vernieuwing in Neerpelt.

Bij de uitwerking zal extra aandacht besteed worden aan aspecten zoals de oriëntatie, waarbij zoveel mogelijk woningen bijvoorbeeld uitzicht krijgen over het kanaal, gekoppeld aan zuinig energiegebruik. Bij inbreidingsprojecten in binnengebieden wordt gestreefd naar minstens 30% publieke groene speel-ruimte, als uitgangspunt voor de afwerking rondom met bouwtypologieën op maat van de omgeving.

De infrastructuurwerken stellen bijkomende eisen. Om landschappelijke continuïteit te verzekeren en lawaaioverlast tot een minimum te beperken, wordt voorgesteld de nieuwe omleiding gedeeltelijk verdiept aan te leggen. Als de IJzeren Rijn door Neerpelt komt, zijn geluidsschermen onontbeerlijk. Tegelijk kan in het bouwconcept aan het havenplein een gesloten oostzijde hier al op inspelen.

# 3. SYNTHESE RUIMTELIJKE STRUCTUUR



NEERPELT ALS EEN ATTRACTIEVE KERN MET UITSTRALING,
TUSSEN HET KANAALPARK PORTA PELTA,
DE DOMMELVALLEI EN DE SPOORLIJN

EEN DYNAMISCHE CENTRUMGEMEENTE,
IN EEN GROENE RECREATIEVE REGIO,
WAAR HET GOED IS OM WONEN EN LEVEN

Herbergzaamheid en herkenbaarheid verhogen de leesbaarheid in het centrum van Neerpelt. Kwalitatief openbaar domein en kernversterking verhogen de attractiviteit van heel de gemeente. Het centrum van Neerpelt richt zich naar het kanaal, met een stedelijke sequentie langs de zuidzijde. Het Park Porta Pelta met havenplein en bruggenhoofd vormt de scharnier tussen kern en open ruimte.

Recreatieve ontwikkelingen ten noorden van het kanaal, vormen een toeristische troef voor Neerpelt, met open ruimte om te fietsen en te wandelen, ruimte voor jeugd, sportclubs, camping en mobilhomes. Het kanaalpark en de groene kamers ten noorden verbinden grote bosgehelen op regionale schaal. Deze groenstructuur op macro-schaal, infiltreert door de wijken tot in het centrum van de gemeente.

De Dommel wordt een attractief lineair park én een schakel tussen diverse hoogwaardige functies. Deze krans van voorzieningen in het groen langs kanaal en Dommel, omzoomt het kerngebied.

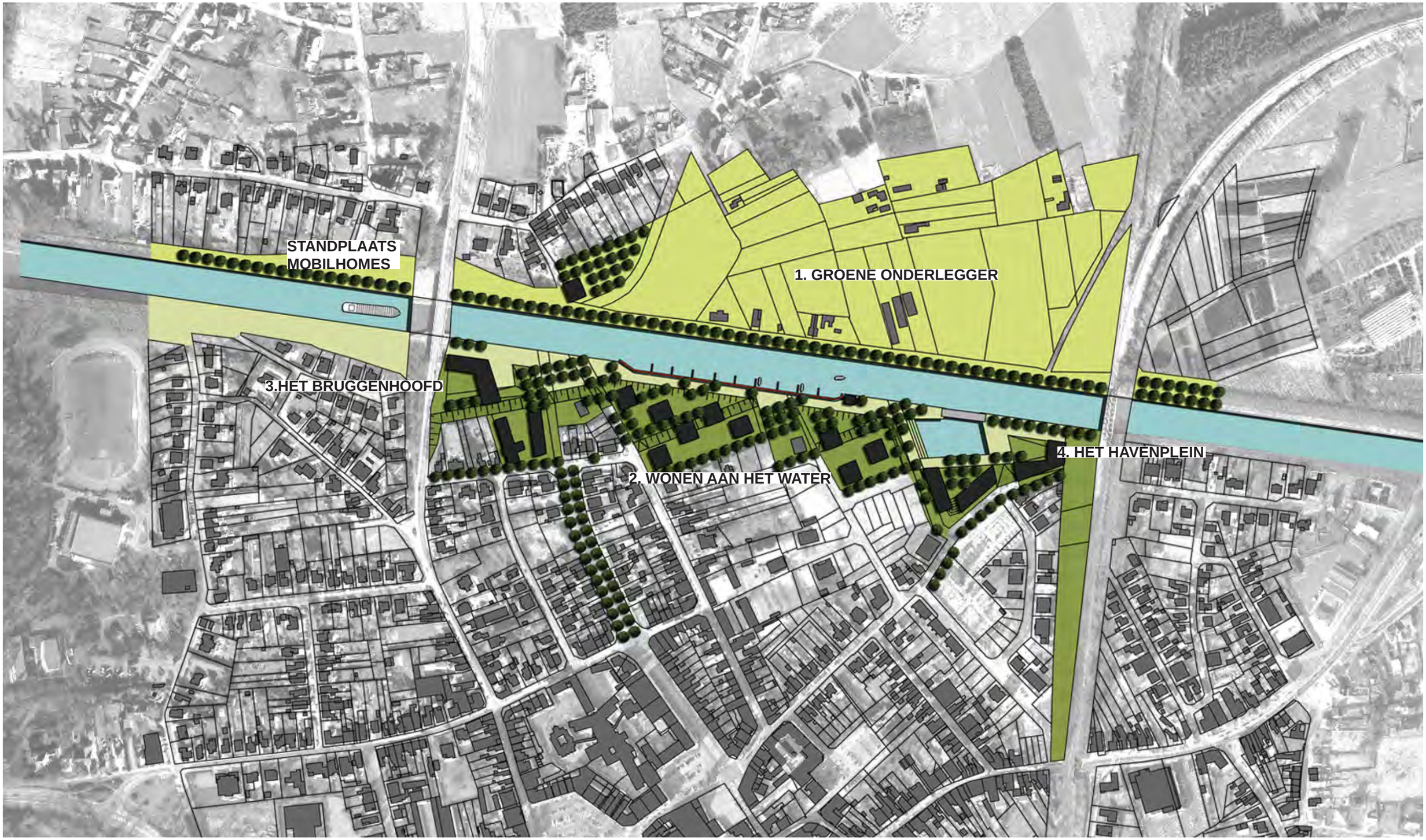
Het concept porta-porta-porta staat voor drie poorten, als overgangen van binnen naar buiten, ter hoogte van de kern zelf, aan het bruggenhoofd aan het kanaal en de knoop met de omleidingsweg.

Een helder verkeersconcept vraagt een logische hiërarchie van ontsluitingswegen en centrumstraten, met een informeel netwerk van groene fiets- en wandelverbindingen van de kern tot in de open ruimte.

In heel de kern en de diverse wijken er omheen zijn nog tal van kwalitatieve inbreidingsmogelijkheden, voor uiteenlopende woningtypologieën of specifieke voorzieningen, telkens in een mooi groen kader.



# 4. BEELDKWALITEITPLAN PARK PORTA PELTA

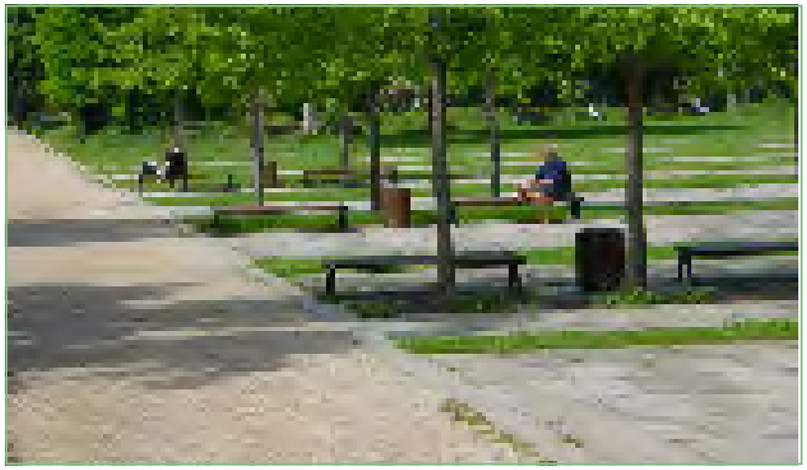


REFERENTIEBEELDEN











els

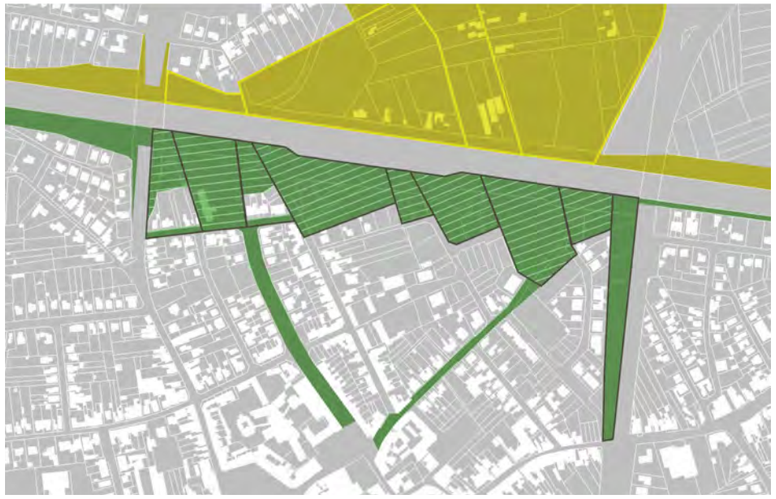


notelaar

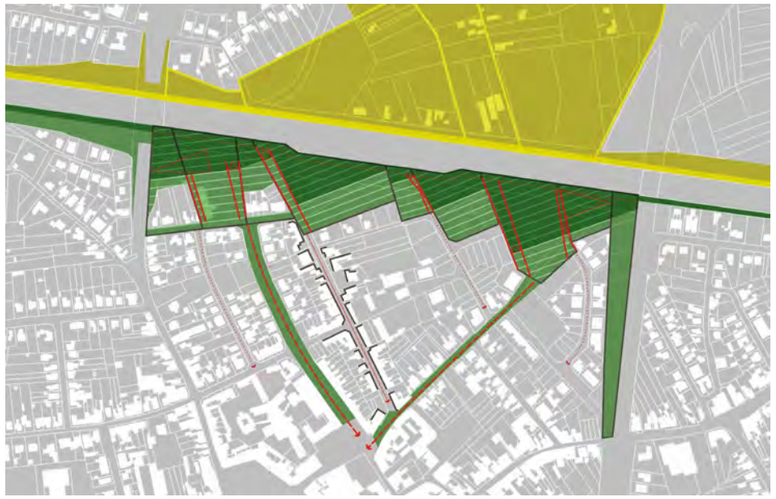




1. dubbel park



2. deelruimten en grid



3. verbreding dijklichaam en toegangen



4. landschapspark met ruimte voor stedelijke ontwikkeling

## 4.1. PARK PORTA PELTA ALS GROENE ONDERLEGGER

De lineariteit van het kanaal krijgt ter hoogte van de kern van Neerpelt een heel andere dimensie. De strakke bomenrij aan weerszijden verbreedt tot een park met een stedelijk karakter aan de zuidzijde en een meer natuurlijk landschappelijk karakter ten noorden. Beide vormen samen Park Porta Pelta.

Op basis van de perceelsstructuren worden aan de zuidkant zones gedefinieerd voor de ontwikkeling van wonen in het park. Een bomengrid van Notelaar (typisch langs een kanaal) en Els (vochtige grond) vormt een open patroon dat doorloopt tot in de kern via Norbertinessenlaan en Nieuwstraat.

In het verlengde van alle assen, zowel op stedelijk als op wijkniveau, lopen wandelpaden via twee opeenvolgende hellingen (van ongeveer 1m) door van in de kern naar de kanaaldijk. Een herkenbare vormgeving van bomen, terrasvormige grasvlakken en fijn gedetailleerde trappen zorgt voor eenheid.

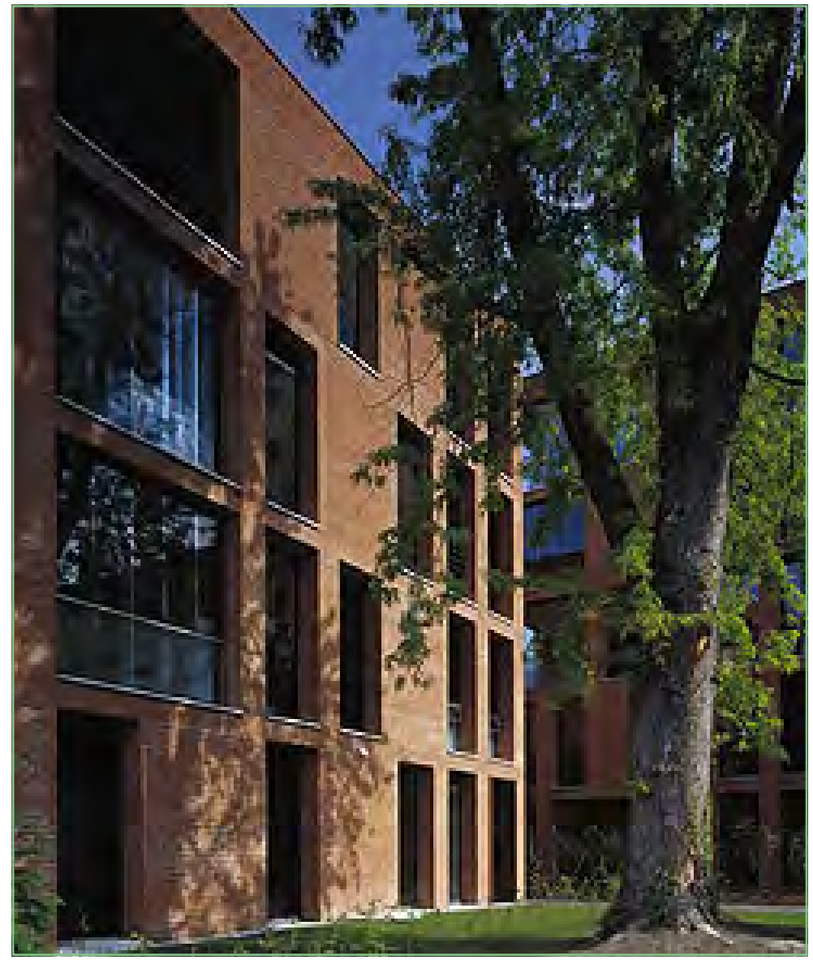
Op grotere schaal worden die patronen van bomenrijen en groene kamers over het kanaal heen doorgetrokken. Zeker in de eerste fasen wordt de woonontwikkeling in het noorden geconcentreerd rond Broeseind. Groene kamers ontwikkelen zich intussen met het oog op mogelijke toekomstige invulling.

De standplaats van de mobilhomes aan de passantehaven De Welvaart, kunnen geherlokaliseerd worden naar de groene overzijde van het kanaal, ter hoogte van de brug. Op die manier komt er aan de haven ruimte vrij voor andere activiteiten zoals picknick of barbeque plekken.

REFERENTIEBEELDEN



















de gele vlekken tonen de talrijke inbreidingsmogelijkheden in en rond de kern





referentiebeeld inbreidingsmogelijkheden

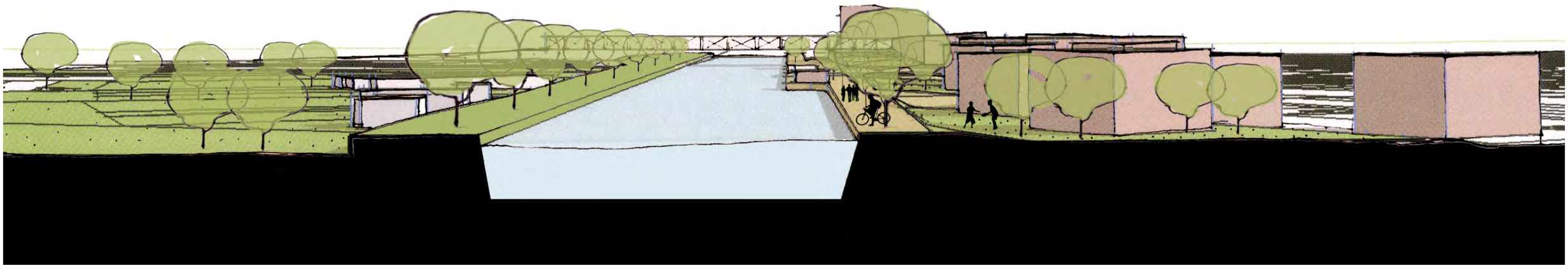
## 4.2. WONEN AAN HET WATER

De attractiviteit van de waterkant verhoogt zeer sterk door inbedding van de promenade in het totale kanaalpark. De huidige verbreding biedt nog veel extra ruimte voor uitbreiding van de jachthaven, inname van de reservatiestrook aan de overzijde lijkt minder realistisch, ook niet als extra roeibaan.

Combinatie van dit publieke park met een aantal boeiende woon-mogelijkheden, zorgt voor een sterk geheel. Urban villa's met private parkings op het gelijkvloers laten zoveel mogelijk ruimte aan het park. Een zorgvuldige inplanting maakt dat alle appartementen op de verdiepingen uitkijken over het kanaal.

Aan de overzijde worden voorlopig slechts enkele volumes voorzien als tegenhanger van de zuidzijde.
Op die manier wordt Broeseind bij de kern betrokken en kan deze open ruimte maximaal gevrijwaard worden als essentiële schakel in de grote groene verbinding tussen Achelse Heide en Dommelbos.

Niet alleen in Broeseind, ook in de rest van het kerngebied van Neerpelt en bestaande verkavelingen, zijn er nog tal van invulmogelijkheden voor nieuwe woningen. Ook al komen die net allemaal op korte termijn op de markt, ze moeten toch ruim volstaan voor de woonbehoeften van de komende tien jaar.



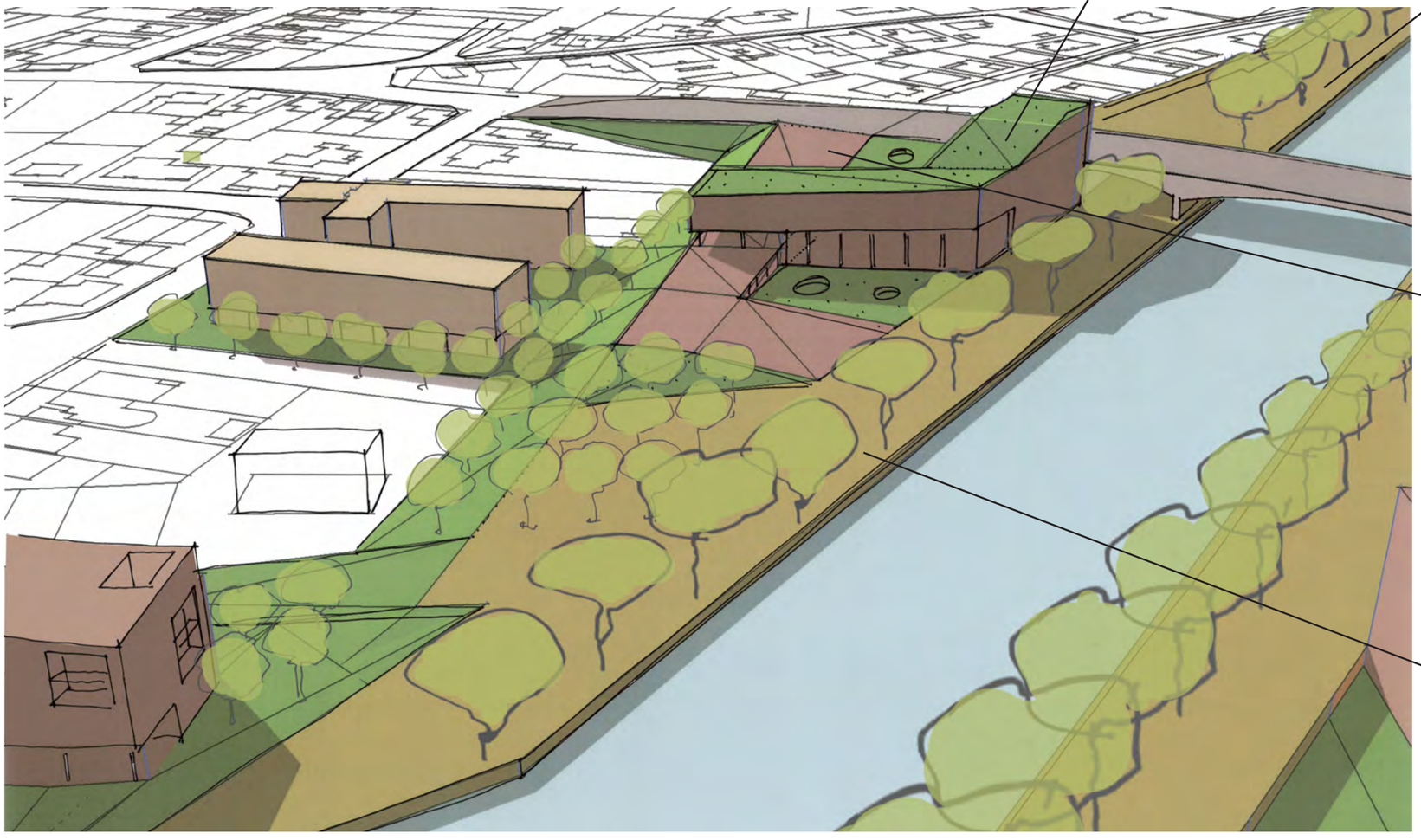
REFERENTIEBEELDEN















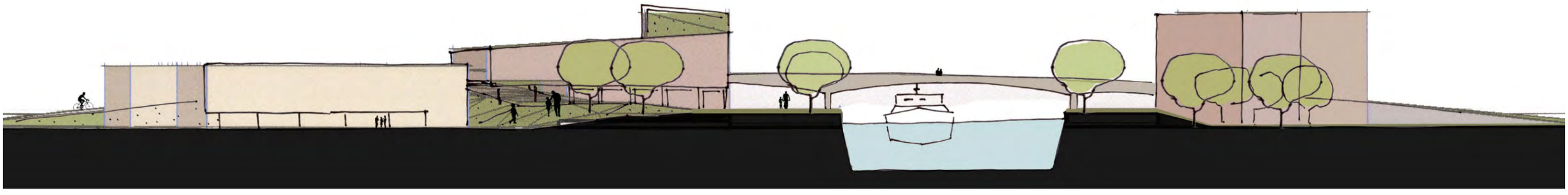
## 4.3. HET BRUGGENHOOFD

Ter hoogte van de bestaande brug is heel wat ruimte beschikbaar voor nieuwe ontwikkelingen. Een tweede gebouw vervolledigt het bestaande dienstencentrum. Aan het kanaal zelf is bijkomend  volume te voorzien, bestemd voor aanvullende diensten, eventuele commerciële activiteiten en wonen.

In overleg met de gemeente is uit te zoeken welke extra voorzieningen meest gewenst zijn op deze plek. Door zorgvuldig in te spelen op de niveauverschillen tussen de brug, de dijk en het gebied er achter, kan het park aan het kanaal hier verbreed worden, waardoor het dieper in de kern indringt.

Via hellende groene daken of passages over het dak, is de verbinding te maken van het niveau op de brug naar de zone achter de dijk. In dit hoogteverschil zijn ook parkeermogelijkheden te integreren, evenals mogelijke commerciële ruimtes. Het gebouw kan met drie of vier lagen als landmark fungeren.

Met NV Scheepvaart is te overleggen of de bouw van een nieuwe (fiets)brug op termijn te overwegen valt. Dit zou een beeldbepalend element kunnen worden voor Neerpelt. Er is ook nood aan een betere verkeersorganisatie, waarbij doorgaand verkeer de kern vermijdt of zich meer aanpast aan de context.



REFERENTIEBEELDEN

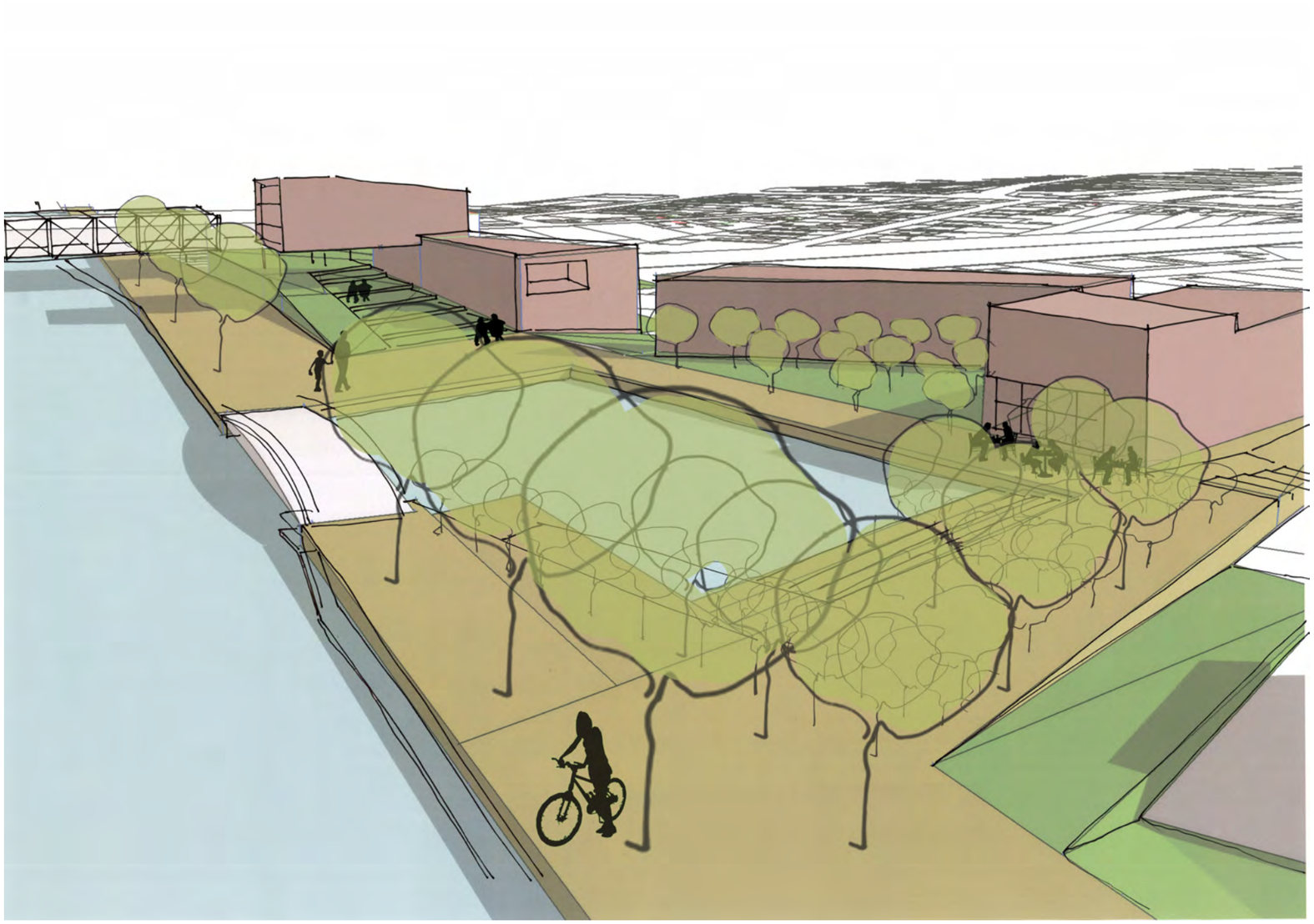










## 4.4. HET HAVENPLEIN

Aan de spoorwegbrug, op gronden van de Gemeentewerf, is ruim plaats voor veelzijdige ontwikkeling.
Een fiets- of sporthotel kan uitstekend inspelen op de vele recreatieve mogelijkheden aan het kanaal en in de regio rondom, uiteraard vooral afgestemd op het grensoverschrijdende fietsroutenetwerk

Ook dit gebouw kan een landmark vormen voor Neerpelt, als eindpunt op de as langs het kanaal. De niveauverschillen tussen dijk en spoorwegberm kunnen eveneens overbrugd worden in het oplopende volume. Oriëntatie op het water én de zon, met de rug naar het spoor, geeft structuur aan het geheel.

Indien de NV Scheepvaart hier mee akkoord kan gaan, is centraal ook een havenplein te voorzien. Als attractieve plek met recreatieve mogelijkheden en ruimte voor terrassen, of theater op het water, kan dit totale complex de regionale toeristische uitstraling van Neerpelt alleen maar mee versterken.

Deze site biedt daarnaast nog meer dan voldoende ruimte om aanvullend ook een belangrijke woon-ontwikkeling  te realiseren, die de haalbaarheid van het hele opzet mee kan ondersteunen. Realisatie van Park Porta Pelta, kan betekenen dat het meer aangewezen is ook de kerkhofsite te ontwikkelen.