

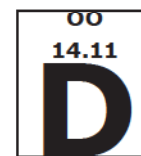
GEMEENTE NEERPELT

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

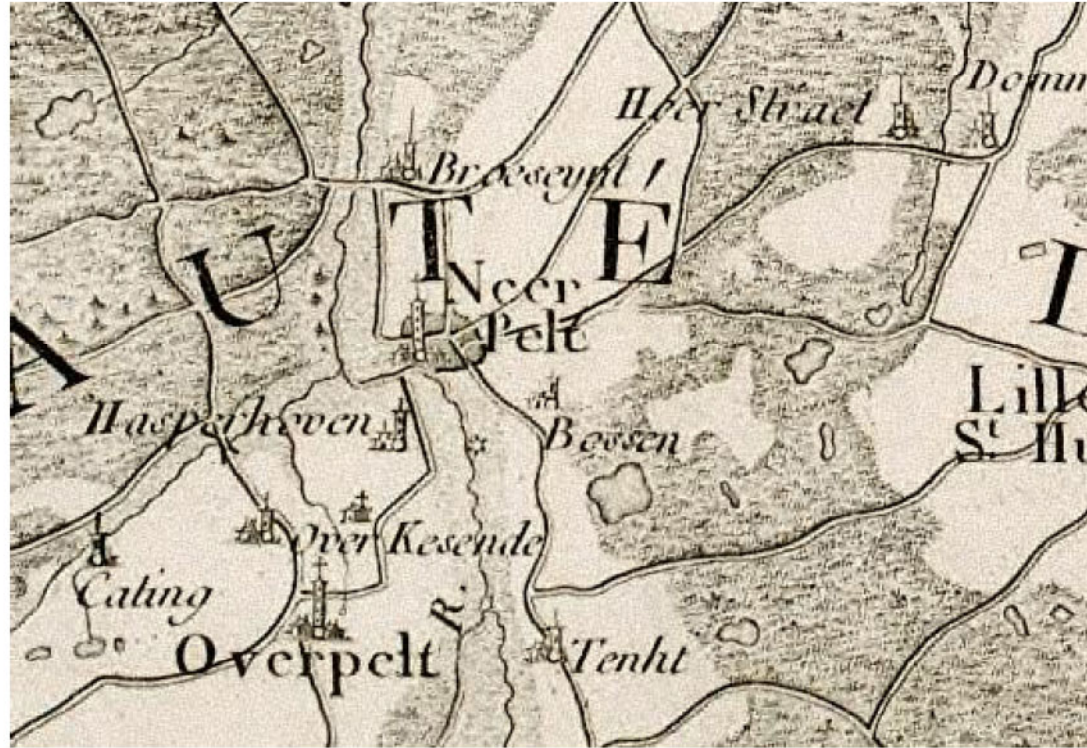
13.05.2008



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

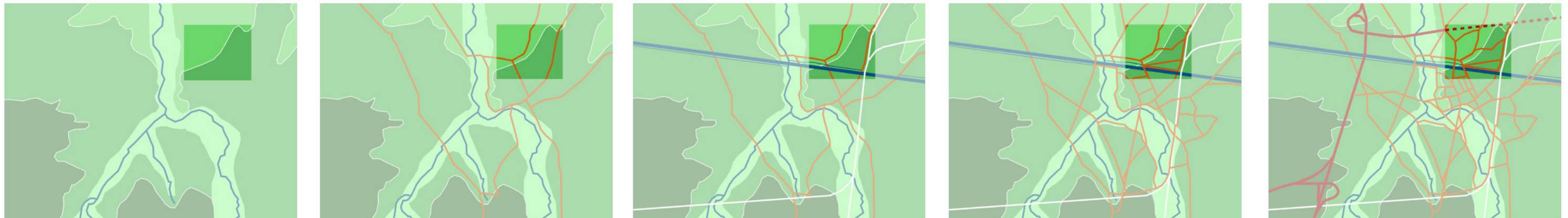
Neerpelt 18de eeuw



Neerpelt 19de eeuw



Schema's historische ontwikkeling



1 VISIENOTA + BEELDMATERIAAL

a Interpretatie van de opdracht

- ***De aanleiding: desprong over het kanaal***

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

Samen met de Dommel hebben deze infrastructuur 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 infrastructuur 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 infrastructuur die het kruisen – enkele meters verheven boven het landschap. De infrastructuur werden teruggedrongen tot hun minimale ruimtebeslag, wat plaatselijk resulteerde in relatief steile bermen.

Figuren: historische kaarten Neerpelt + schema's historische ontwikkeling

De infrastructuur 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.

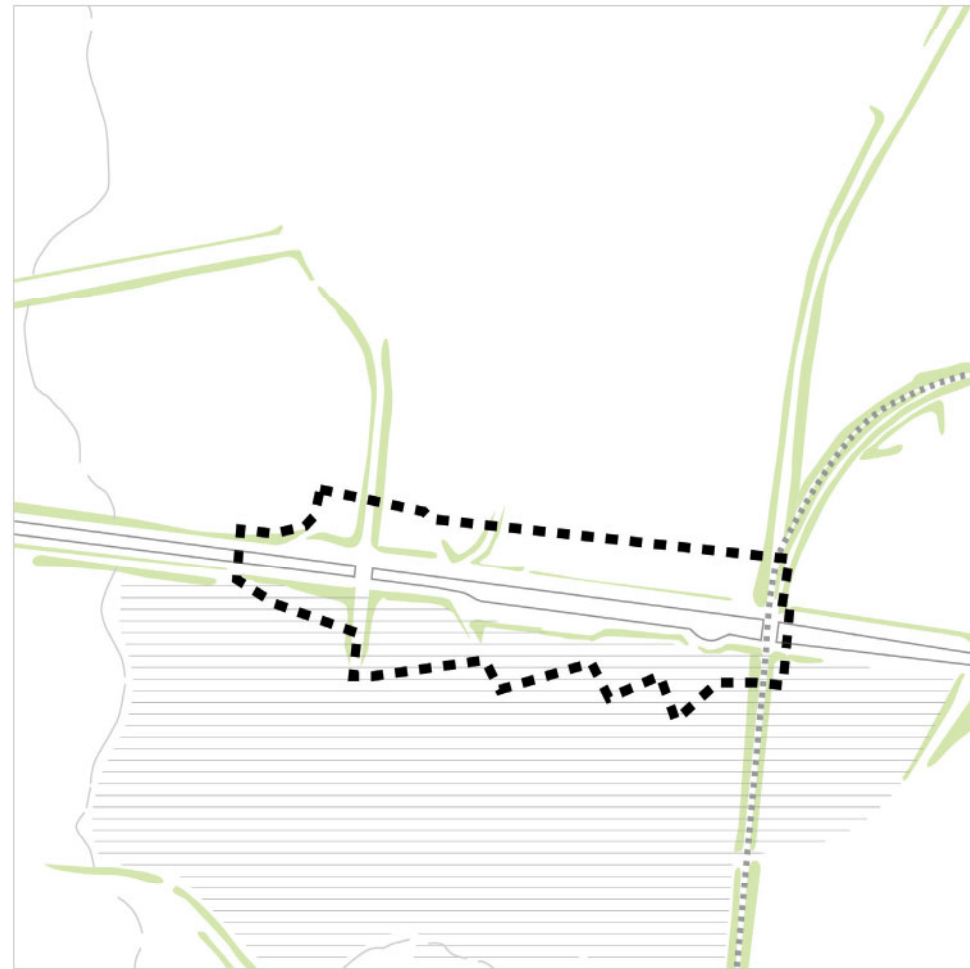
De ambitie van de gemeente reikt echter verder, zoals ze het zelf verwoordt in haar projectdossier voor deze opdracht:

"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,

Neerpelt 20ste eeuw



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 kanaal-doortocht 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



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 dicht 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 gecompartmenteerd 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.

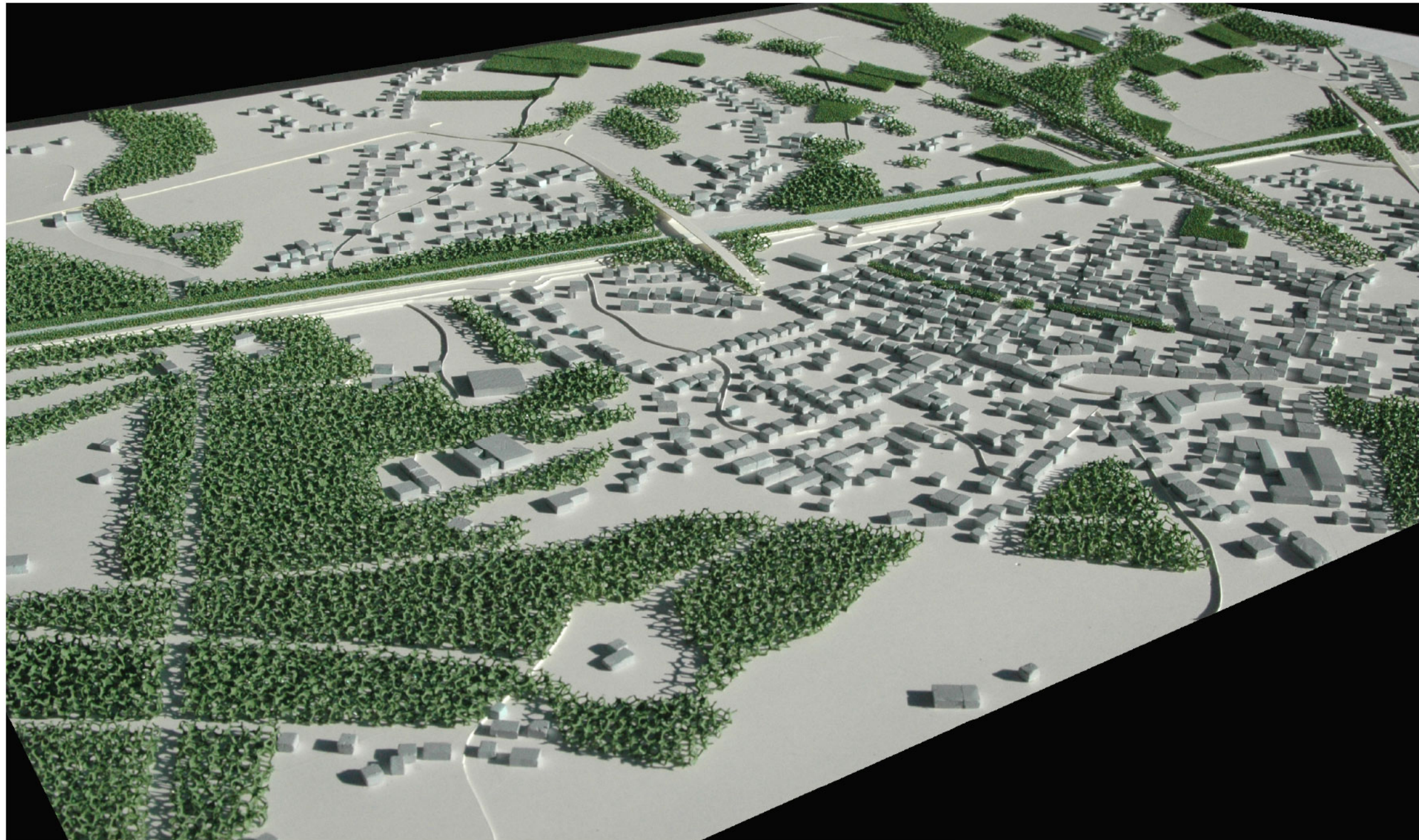
In het noorden ligt de nadruk op de geleidelijke transformatie van een open landschap naar een verstedelijkt landschap. In het masterplan wordt een stedenbouwkundige structuur aangeboden als "frame" voor toekomstige projecten, dat deze transformatie kan sturen. De bestaande landschappelijke kwaliteiten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

Foto volgende pagina: maquette bestaande toestand

Zicht doorheen het landschap

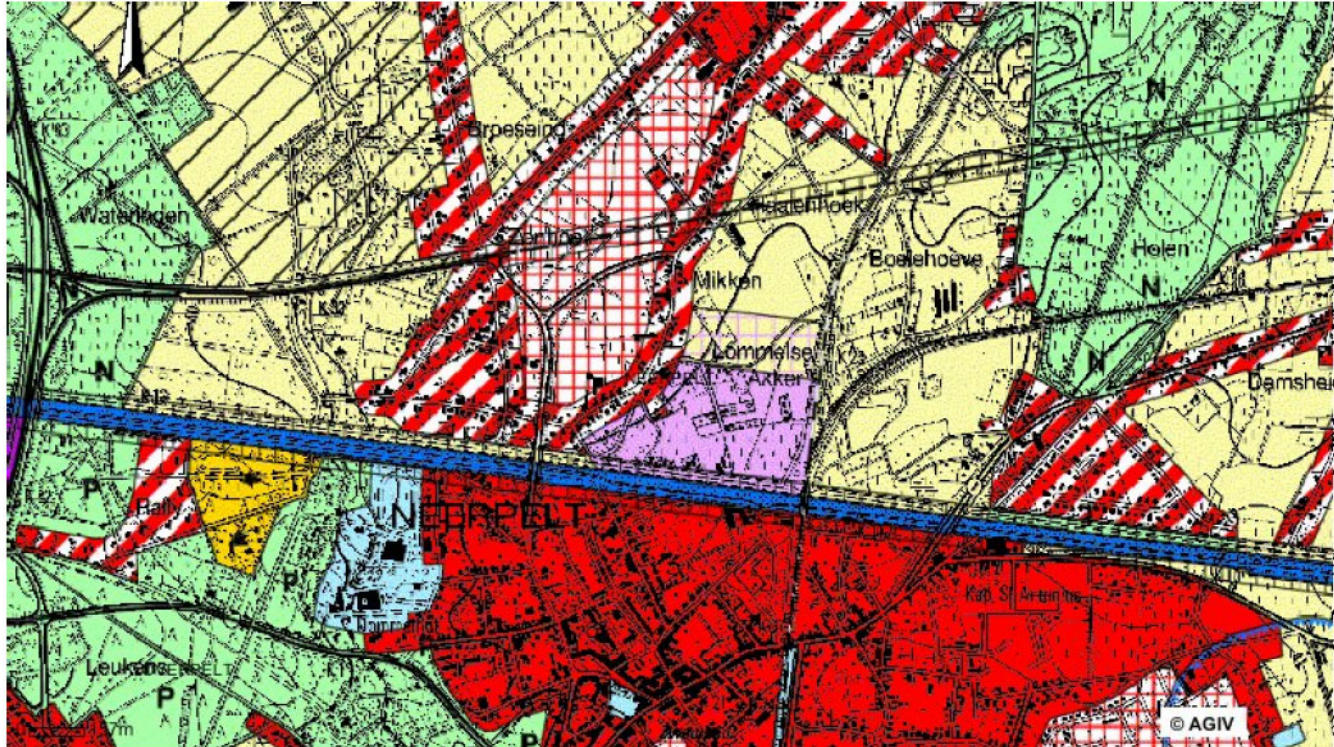


Maquette bestaande toestand





Gewestplan



- **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. Uitsluitel 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,

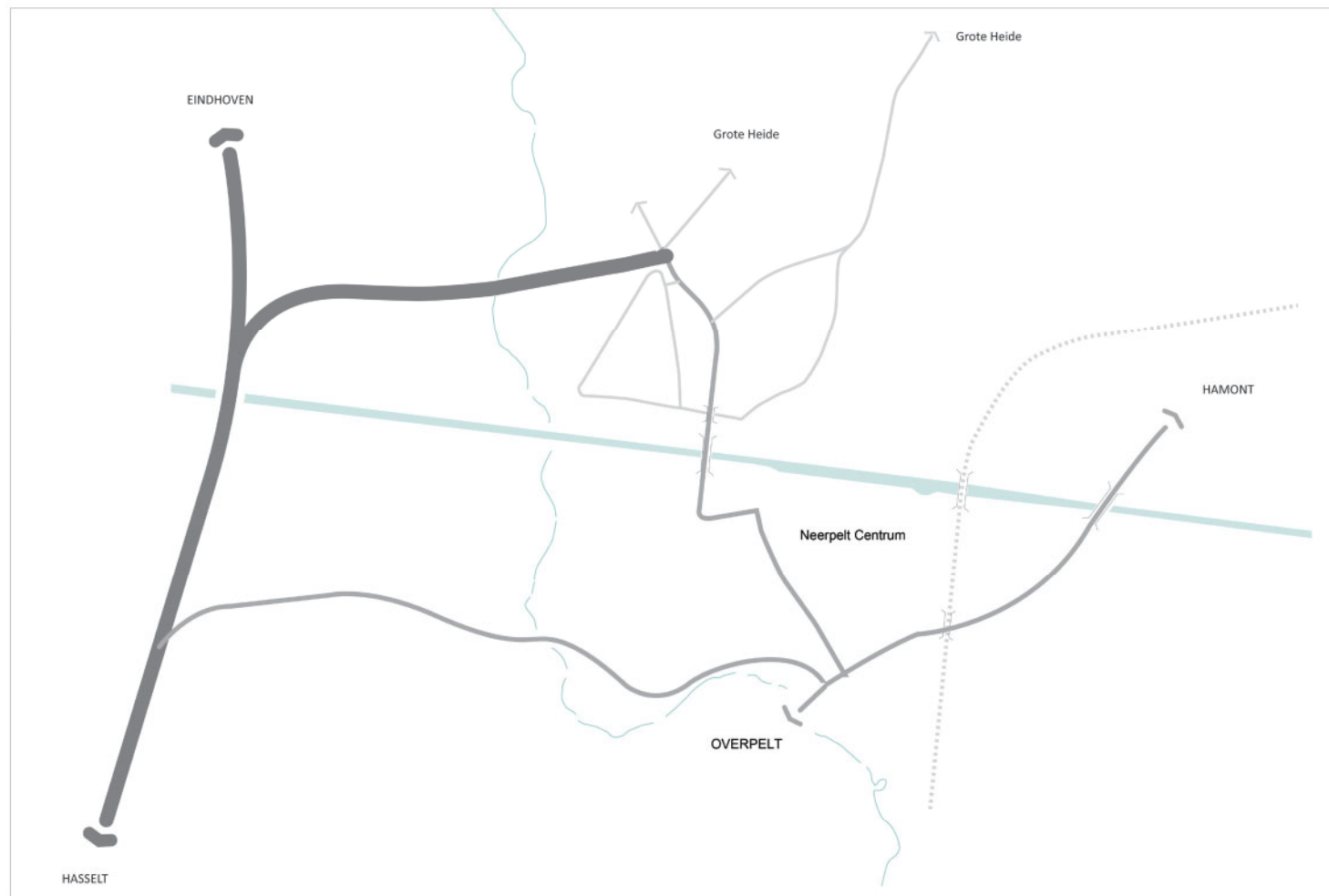
waarvoor in het masterplan een stadsontwerp zal opgemaakt worden.

- 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 bomerij).

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 stopt 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 sluisverkeer 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.

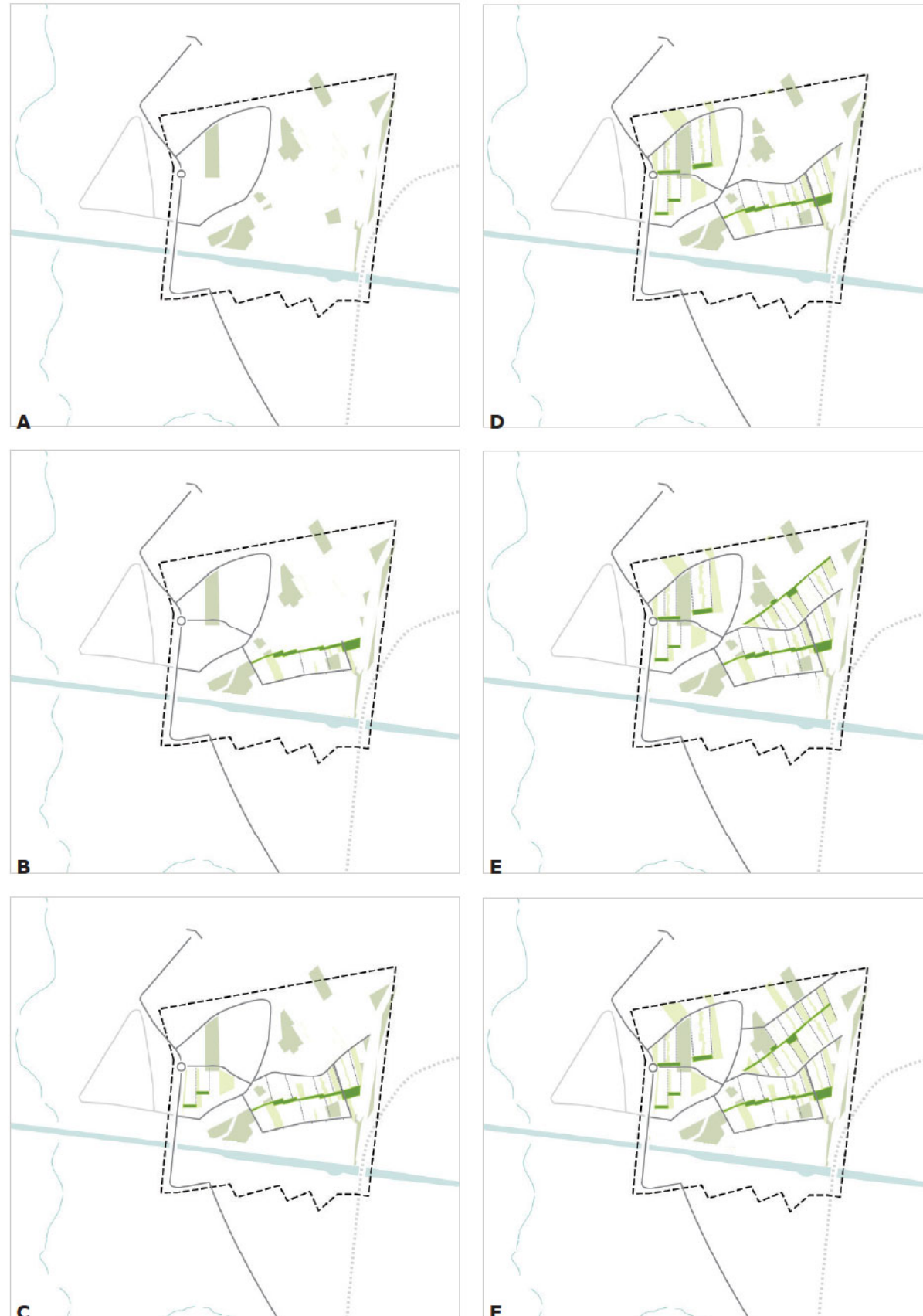
Figuur: schematische weergave van de gewenste verkeersstructuur



Bestaande landbouwweg

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





- 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.

De gebiedentussentwee opeenvolgende woonstraten 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

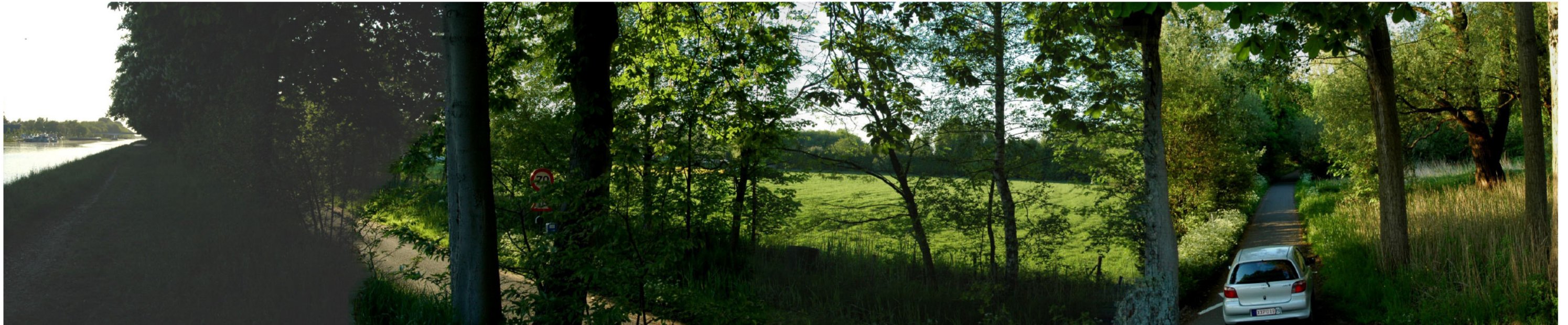
Panoramatoren Sas 4 - Dessel



Voetgangersbrug Parc St. Pierre - Amiens



Het open landschap langs de noordelijke kanaaloever



Knuppelpad



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

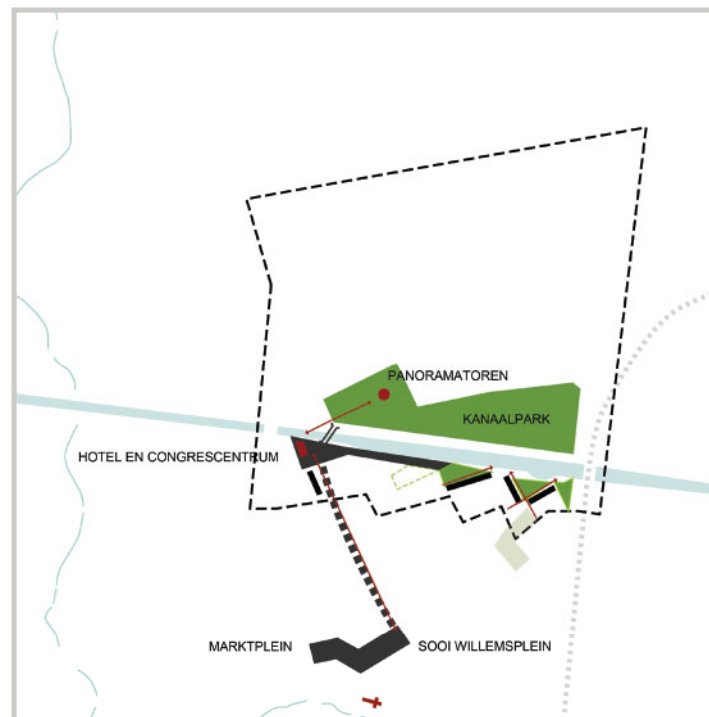
zicht vanaf de wijkstraat naar het kanaal



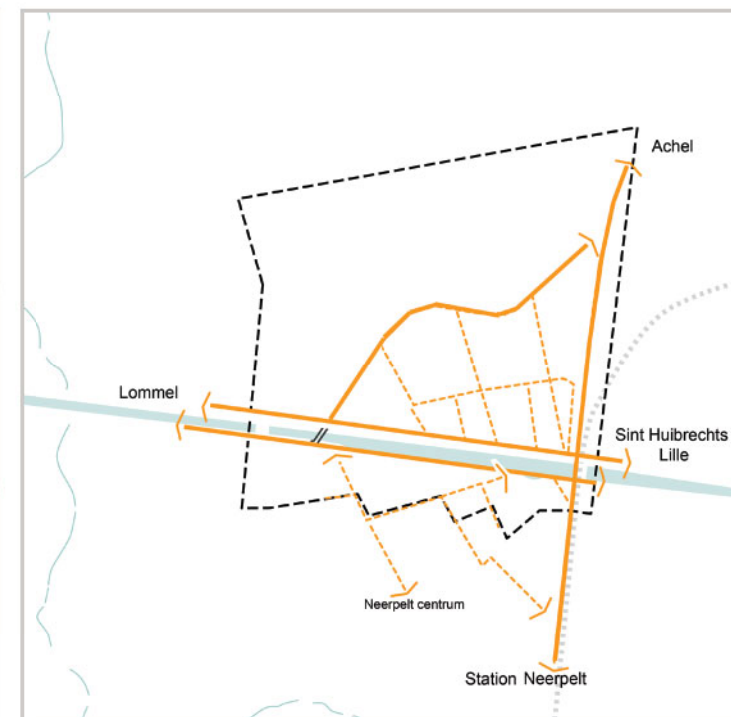
Het stedenbouwkundig frame



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 dicht 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.

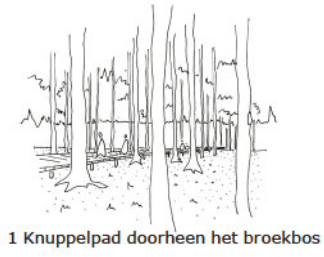
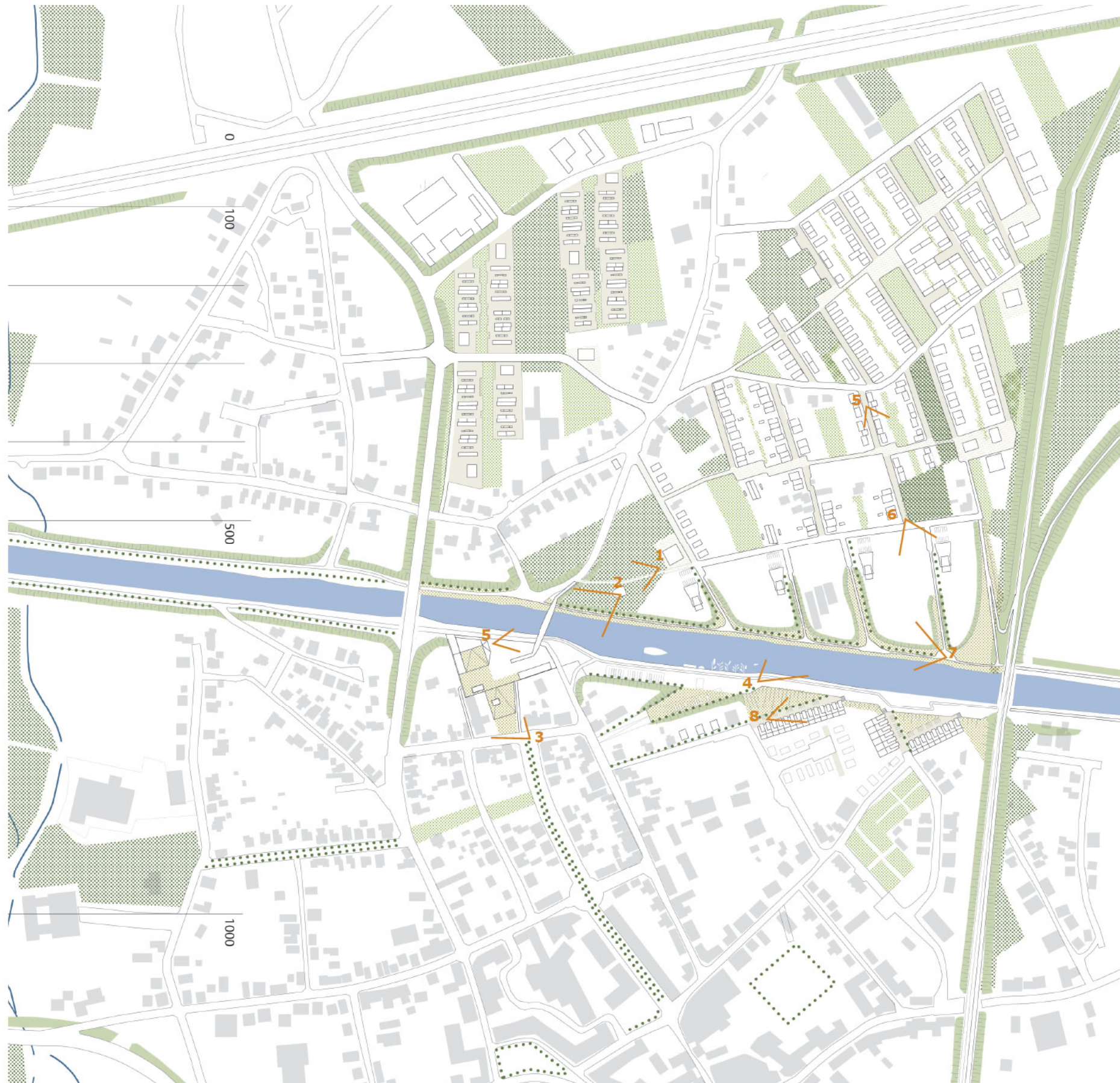
De opeenvolgende ruimtes Sooi-Willemsplein - Nobertinessenlaan - congrescentrum - voetgangersbrug - kanaalpark vormen een samenhangende zone met een gevarieerd kleinstedelijk programma die de beide oevers met elkaar verbindt.

Figuur: totaaloverzicht gewenste ruimtelijke structuur

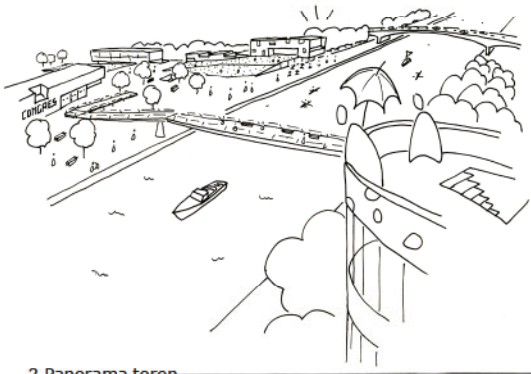
Overzicht van de projectzones aan de zuidzijde van het kanaal



Overzichtsplan voor het verstedelijkt landschap



1 Knuppelpad doorheen het broekbos



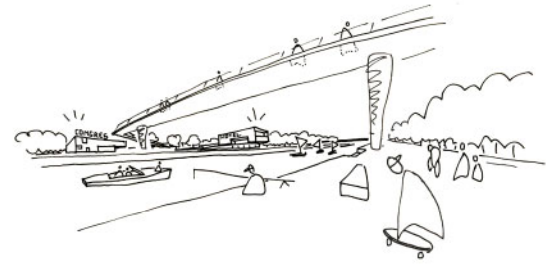
2 Panorama toren



3 Hotel- en congrescentrum Bermstraat



4 Noordelijk waterfront



5 De voetgangersbrug



5 verstedelijkt landschap



6 Kanaalpark met urban villa's



7 Kanaalpark



8 Kanaalwoningen



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 landschapsonwerpen 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

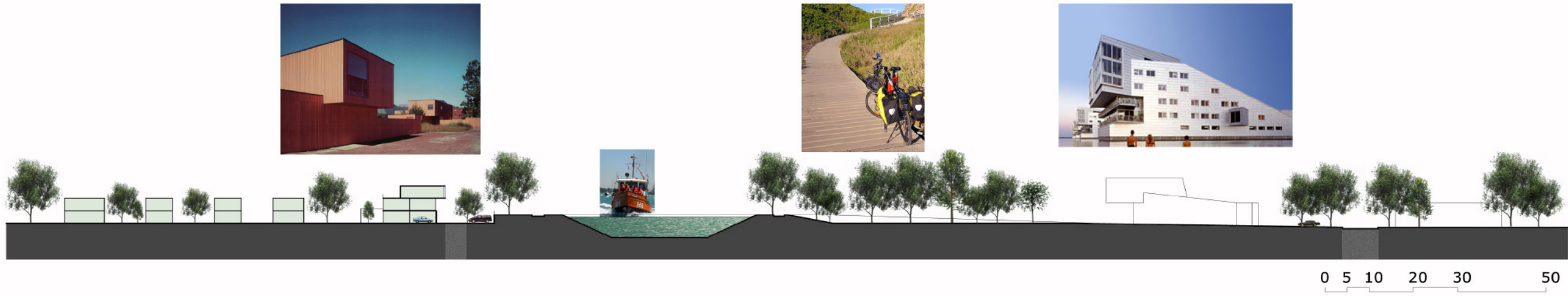
Referentiebeelden: mogelijke invullingen van de groenelementen

- **Omgeving Kerkhof**

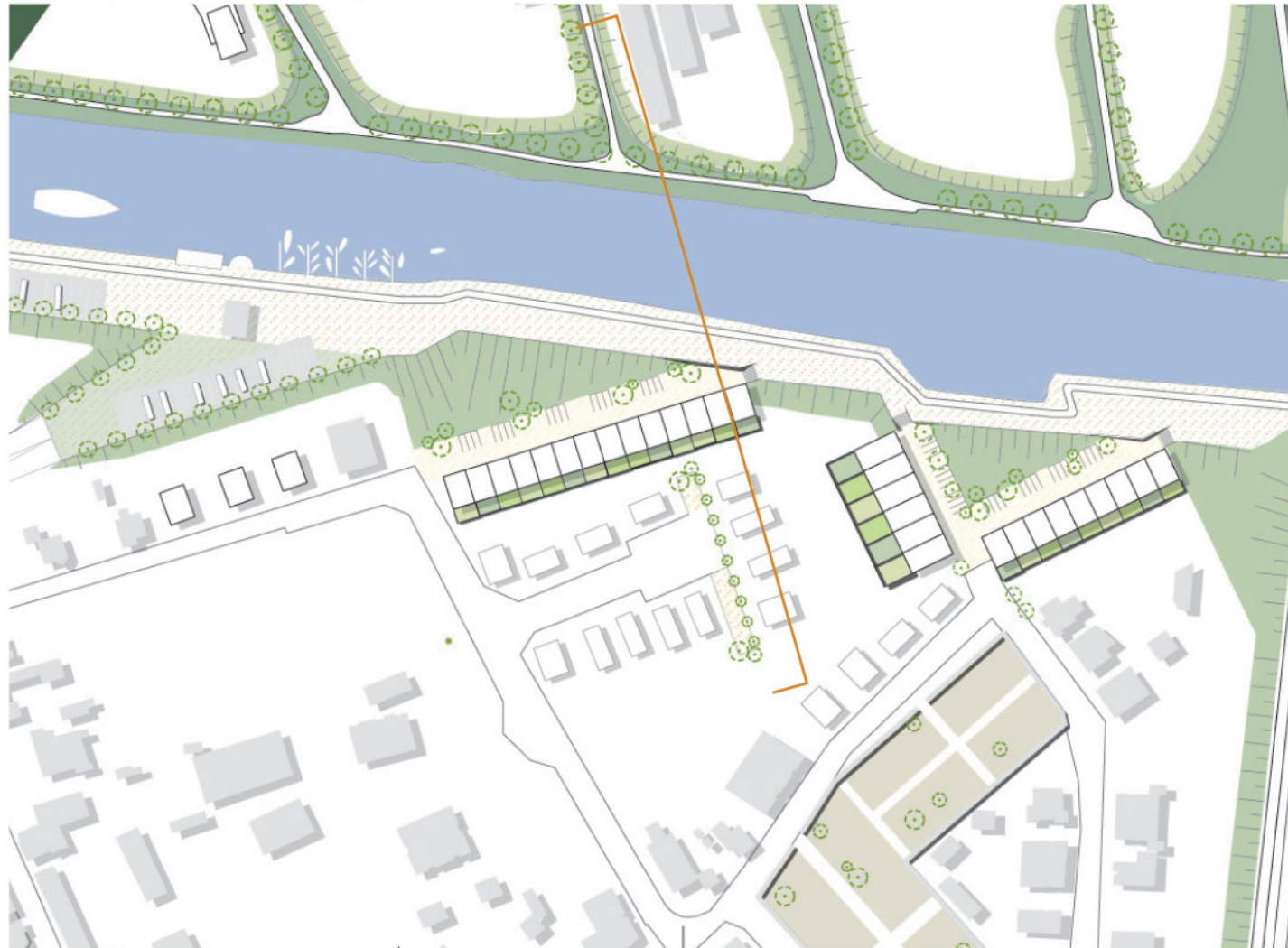
Het ontwerpteam stelt voor om de omgeving van het kerkhof verder als een residentiële woonwijk te ontwikkelen en het geplande congrescentrum in te planten op de site langs de Bermstraat. De Brugstraat en Boonskullstraat worden verder afgewerkt met open en halfopen bebouwingen. Zodoende blijft rond het 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



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: overzichtsplanning van de kanaalwoningen

Figuur: 3D model van de kanaalwoningen

Impressie: wonen langs het kanaal

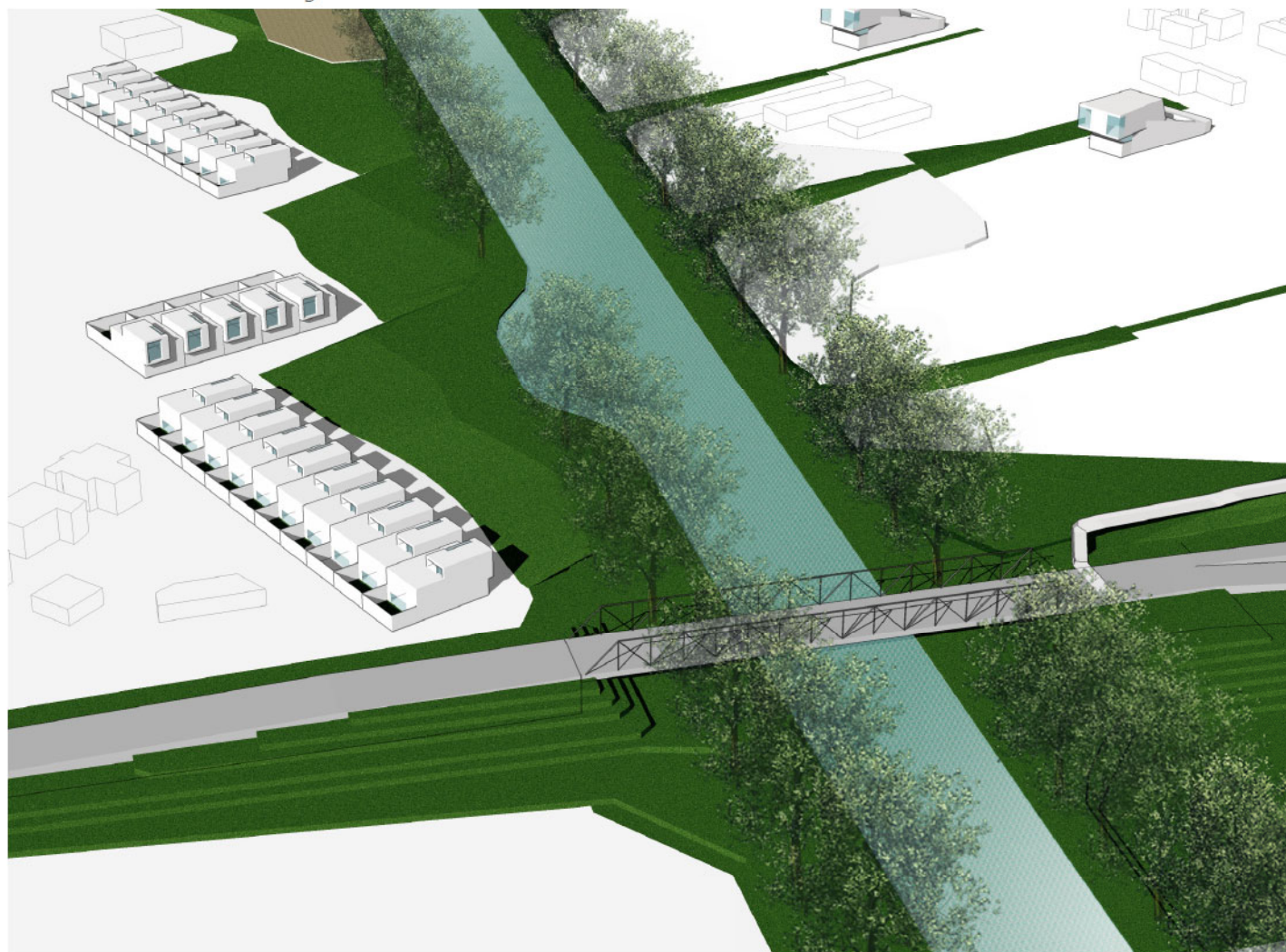
- **Site Bermstraat + voetgangersbrug**

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 bouwtypes;
- 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 zijanten daglicht wordt binnengetrokken, kan deze laag flexibel voor

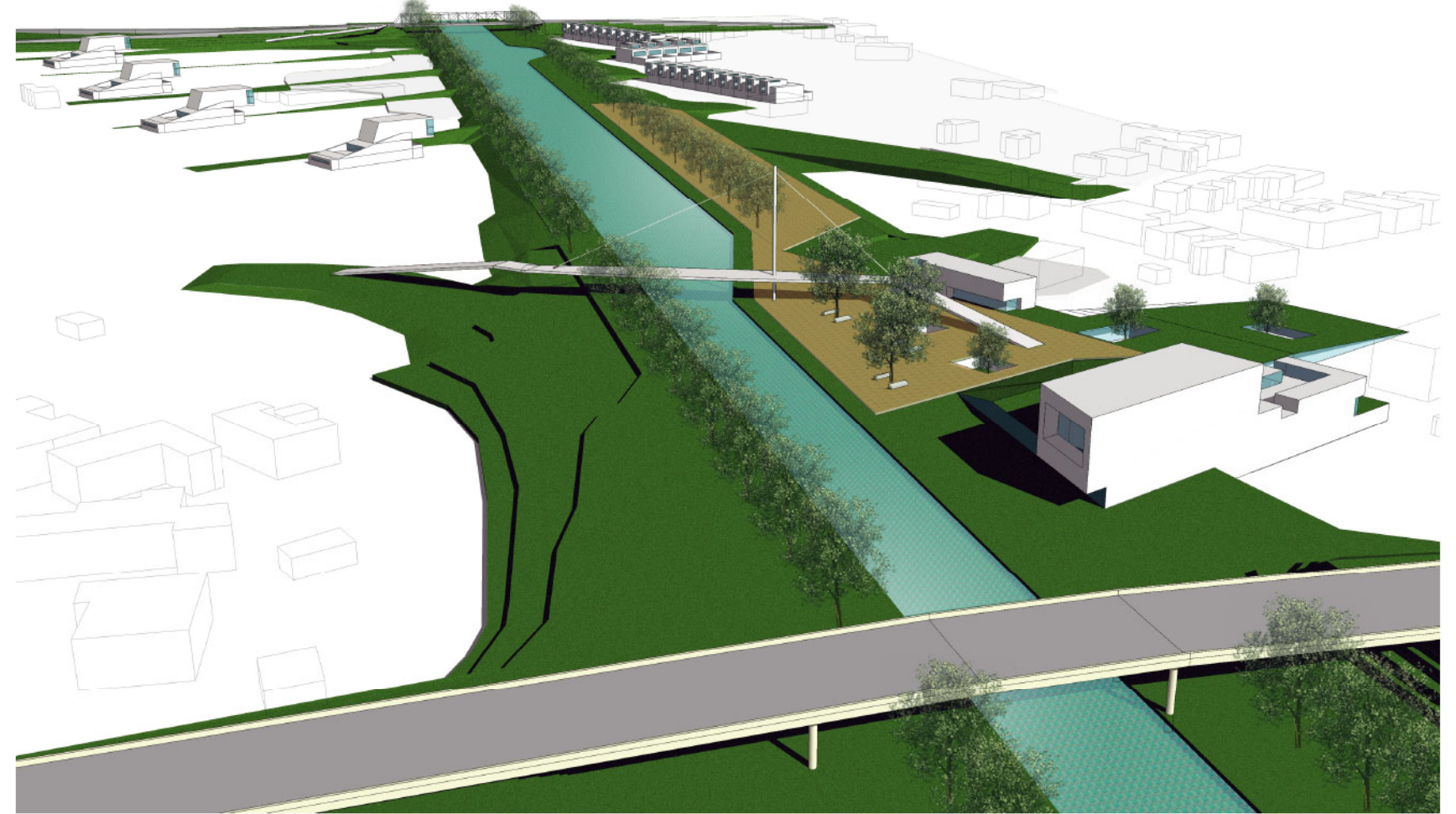
3D model van de kanaalwoningen



Het hellend vlak langs de Bermstraat



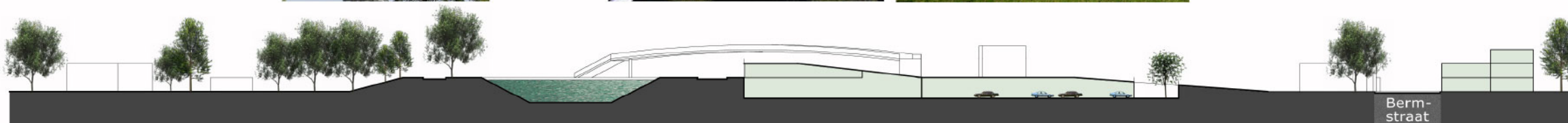
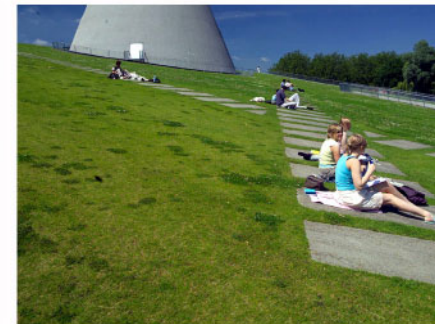
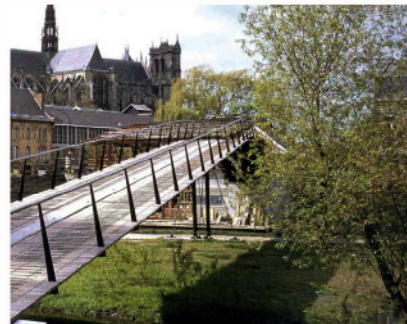
3D model van het hotel en congrescentrum



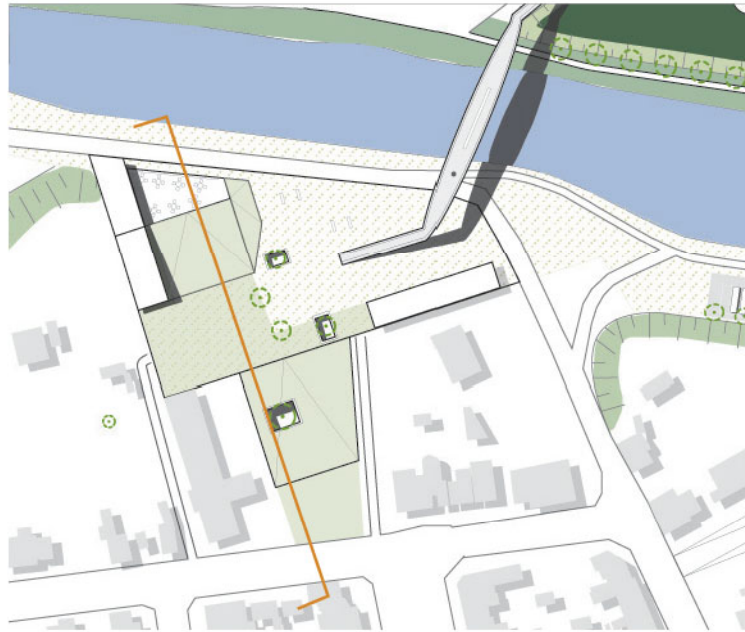
Bibliotheek universiteit Delft



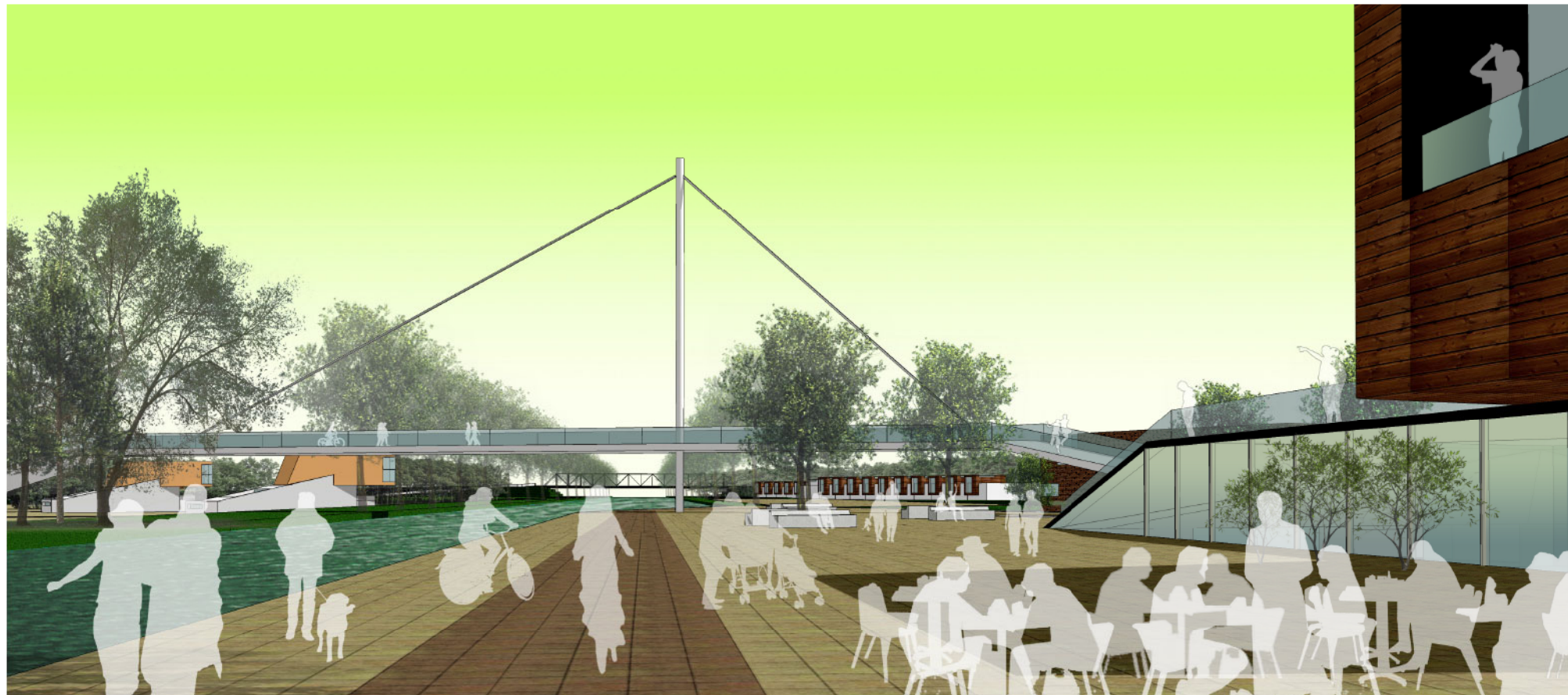
Terreinsnede door het hotel- en congrescentrum



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

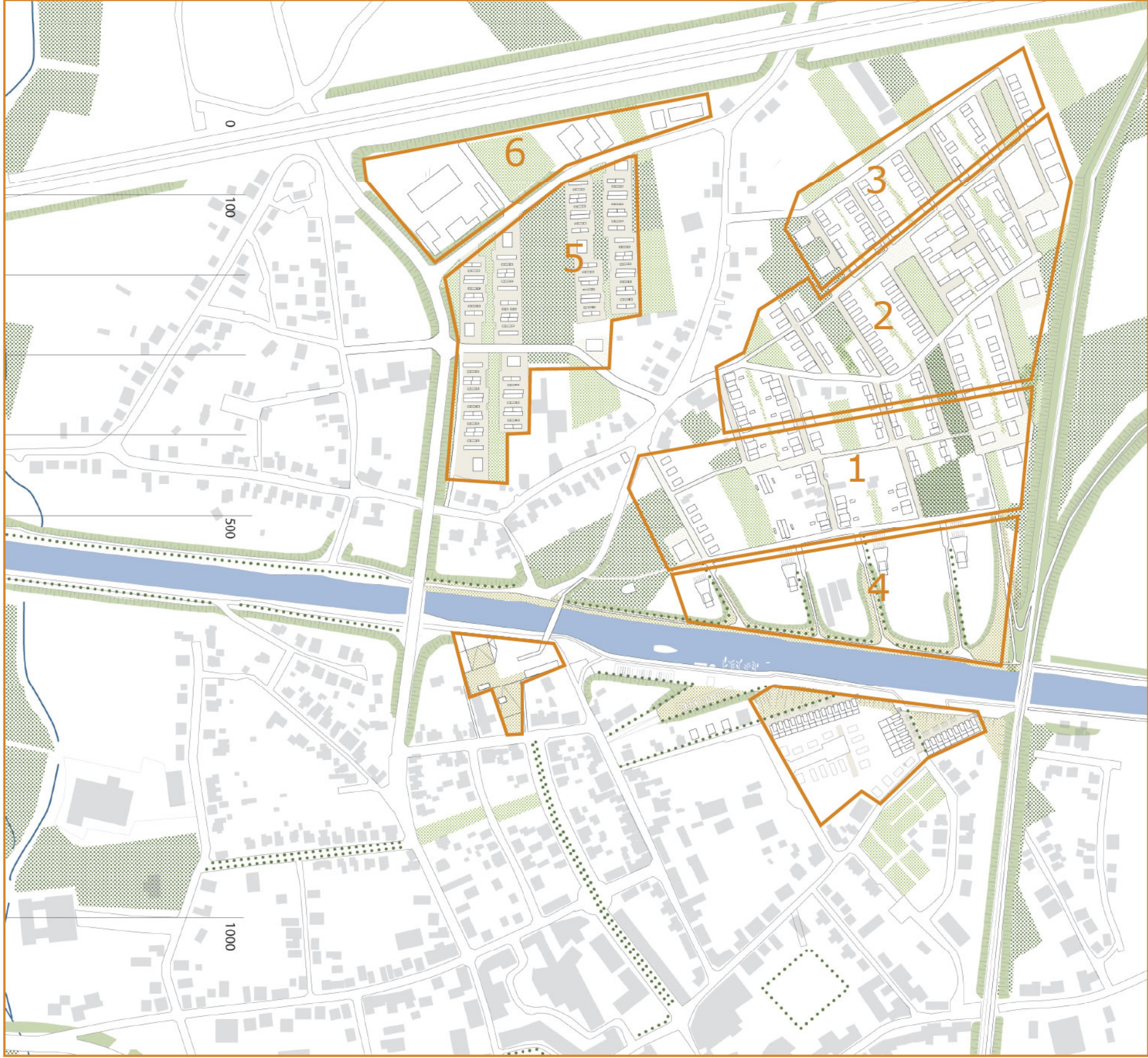
Figuur: terreinsnede

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.



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 m ² per laag tuinen 100m ² - 400m ²
	5 woningen (bestaand)	
	48 appartementen	(ca 100 m ² 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 m ² per laag tuinen 100m ² - 400m ²
	3 woningen (bestaand)	
	80 appartementen	(ca 100 m ² 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 m ² per laag tuinen 100m ² - 400m ²
	0 woningen (bestaand)	
	48 appartementen	(ca 100 m ² per appartement)
Totaal	100 woningen	
Gemiddelde dichtheid	25 wo/ha	

- Deelgebied 4: oppervlakte ca. 4,5 ha

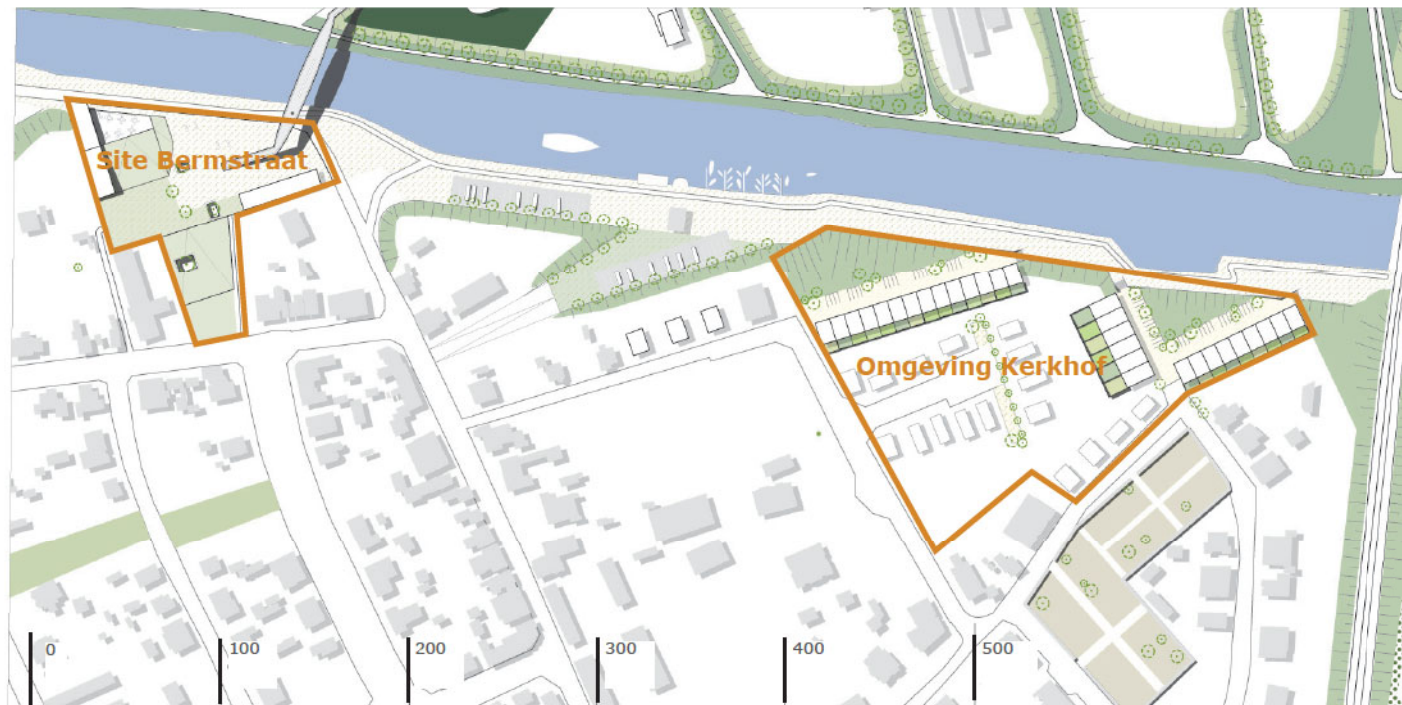
Openbaar domein	0 ha verhard	
	4 ha onverhard (bestaand)	
	0 ha (nieuw)	
Bebouwing	0 woningen (nieuw)	
	5 woningen (bestaand)	Woonfunctie uit te doven
	32 appartementen	(ca 150 m ² per appartement)
Totaal	100 woningen	
Gemiddelde dichtheid	7 wo/ha	

- 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 m ² per laag tuinen 80 m ² - 140 m ²
	0 woningen (bestaand)	
	48 appartementen	(ca 100 m ² 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 (nieuw gesloten bb)	3 bouwlagen/ 245 m ² tuinen 40 m ²
	17 woningen (nieuw open bb)	2 bouwlagen/170-220 m ² tuinen 220 – 440 m ²
	0 woningen (bestaand)	
	0 appartementen	(ca 100 m ² 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

3 WERKVOORSTEL VOOR DE VERDERE ORGANISATIE VAN HET PROCES

a Opmaak van het masterplan voor Porta Pelta

- **Wat is een masterplan?**

Een masterplan is een planningsinstrument waarin een ruimtelijke visie wordt voorgesteld over een ruimer **projectgebied**. Binnen dit projectgebied worden een aantal strategische **projectzones** afgebakend. Deze zones zijn strategisch omdat ze een belangrijke impact hebben op de ruimtelijke samenhang binnen het studiegebied. Door te focussen op deze projectzones, genereren de beschikbare middelen een maximale ruimtelijke meerwaarde. Omdat ze zo belangrijk zijn, wordt voor de projectzones een concreet stadsontwerp opgemaakt.

In deze offerte werd een eerste aanzet gegeven van de afbakening van het projectgebied, van de ruimtelijke visie en van de invulling van de projectzones (zie visienota). Verder overleg met de betrokken actoren is noodzakelijk om deze aanzetten te verfijnen en af te stemmen op de visie van de gemeente.

Een masterplan dat volgens dit stramien is opgebouwd is een planningsinstrument dat tegemoet komt aan de verschillende bekommernissen van het gemeentebestuur aangaande de ontwikkeling

van het projectgebied:

- Het masterplan toont de concrete ruimtelijke mogelijkheden van één of meerdere projectzones aan, geeft de gewenste ruimtelijk samenhang binnen een ruimer projectgebied weer en maakt een kwantificering van het bouwprogramma mogelijk. Het kan bijgevolg als een **beleidskader** dienen voor een ruimtelijke ontwikkeling op korte en middellange termijn. Met name voor het aansturen van private ontwikkelaars is een masterplan een nuttig instrument.
- Het masterplan geeft een goede visuele impressie van een mogelijke invulling van de projectzones. Het heeft hierdoor een sterk communicatief en wervend karakter en vormt bijgevolg een uitermate geschikt medium

om het **overleg** te organiseren **met de bevolking**. De kanaalsprong zal immers veel onzekerheid teweegbrengen bij de bewoners, de landbouwers... ten noorden van het kanaal.

- Het masterplan is gebaseerd op een aantal ruimtelijke principes die de samenhang tussen en binnen de projectzones garanderen. Deze principes of ruimtelijke krijtlijnen vormen de **basis voor de stedenbouwkundige voorschriften** van de bestemmingsplannen voor de projectzones. De opmaak van een masterplan vormt dus een eerste belangrijke stap in een eventuele (gedeeltelijke) herziening van het bestaande juridisch kader (gewestplan/BPA's).

- **Deelproducten van het masterplan**

Tijdens de opmaak van het masterplan worden meerdere **deelproducten** opgemaakt. Elk deelproduct dient als basis voor het volgende, maar heeft daarnaast ook zijn eigen functie binnen het planproces:

NB. De opmaak van deze deelproducten is inbegrepen in de forfaitaire prijs van deze offerte (zie "globale raming van de studiekosten").

NB. Als verwezen wordt naar "het projectgebied", dan wordt hiermee bedoeld het uitgebreide projectgebied dat loopt tot tegen de reservatiestrook van de omleidingsweg. Dit gebied is beduidend groter is dan het projectgebied dat door de opdrachtgever naar voor werd geschoven (zie ook de visienota voor de motivatie achter de uitbreiding van het projectgebied).

- Analyse van de ruimtelijke, juridische en planologische context

De sterktes en zwaktes van het projectgebied worden onderzocht op basis van kaartmateriaal, terreinbezoeken en analyse van reeds bestaand studiemateriaal. Tevens wordt nagegaan welke de belangrijkste actoren zijn in het

projectgebied en welke visie zij hebben op de ontwikkeling van het gebied.

De analyse wordt gepresenteerd aan de hand van schetsen, foto's en begeleidende teksten.

- Structuurschets

De visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het projectgebied wordt aan de hand van ruimtelijke conceptschetsen voorgesteld. De synthese van deze concepten wordt in een structuurschets gegoten.

In de structuurschets wordt de ruimtelijke samenhang van het projectgebied met zijn ruimere omgeving weergegeven en de ruimtelijke samenhang tussen de verschillende projectzones.

De structuurschets geeft een overzicht van de basiskeuzes voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en vormt in die zin een referentiedocument doorheen het verdere planproces.

- Stadsontwerp

De ruggengraat van het masterplan vormen de stadsontwerpen voor de projectzones. De stadsontwerpen worden aan de hand van een overzichtsplan (op schaal 1/500), collages, schetsen... aanschouwelijk voorgesteld. Onderdelen van de projectzones waarvoor een specifieke inrichting vereist is, worden meer gedetailleerd uitgewerkt. In de stadsontwerpen worden uitspraken gedaan over de inplanting en volumetrie van de gebouwen, de configuratie en inrichting van de publieke ruimte, het programma, ...

De stadsontwerpen vertalen de structuurschets in een concreet stedenbouwkundig inrichtingsvoorstel. De stadsontwerpen vertegenwoordigen slechts één mogelijke invulling, want de structuurschets laat in principe nog meerdere invullingen toe. De

stadsontwerpen hebben als doel de ruimtelijke mogelijkheden van de projectzones af te tasten en het ambitieniveau van de gemeente aanschouwelijk voor te stellen.

Het masterplan omvat een stadsontwerp voor de volgende projectzones (zie ook visienota):

- Stadsontwerp noordelijk verstedelijkt landschap;
- Stadsontwerp site Bermstraat;
- Stadsontwerp omgeving Kerkhof;
- Stadsontwerp landschap;

Het masterplan voorziet de uitwerking van een sterk "frame" van publieke ruimte, waarbinnen toekomstige ontwikkelingen met de nodige flexibiliteit kunnen worden ingepast. De uiteindelijke kwaliteit die op het terrein wordt gerealiseerd, zal dus in belangrijke mate afhangen van de kwaliteit van de landschapsaanleg. Het ontwerpteam stelt daarom voor om zelf het ontwerp van de structurerende

landschappelijke elementen op zich te nemen. Dit landschapsontwerp omvat ondermeer de nieuw gerealiseerde publieke ruimtes, de kanaaloevers, het kanaalpark...

- Ruimteboekhouding + kostenberekening

In de ruimteboekhouding wordt het programma per projectzone gekwantificeerd en uitgedrukt in m² (vloer)oppervlakte en/of aantal functionele eenheden (met vermelding van het type). Ook het parkeeraanbod (publiek en privaat) wordt becijferd en de oppervlakte aan publieke ruimte.

De ruimteboekhouding geeft tevens een fasering weer om dit programma te realiseren. De fasering is van een groot aantal factoren

afhankelijk. Door de evaluatie van verschillende scenario's wordt duidelijk waar zich de onderlinge afhankelijkheden situeren en welke fasering preferentieel is.

Daarbij moeten de mogelijkheden op korte en op lange termijn zorgvuldig worden afgewogen. De behoefte om snel tot realisatie te kunnen overgaan, kan een rol spelen in de planvorming.

Op basis van de ruimteboekhouding kan een ruwe inschatting van de realisatiekost per projectzone gemaakt worden.

– Actieprogramma

Het actieprogramma somt een aantal concrete acties op die op korte, middellange en lange termijn moeten/kunnen worden genomen in functie van de realisatie van het masterplan. Per actie wordt aangegeven wie de uitvoerder is, welke samenwerkingen nodig zijn, welke randvoorwaarden zich aandienen en welke budgettaire impact de actie heeft.

b Mogelijke producten bij de uitvoering van het masterplan

NB. De opmaak van deze producten is niet inbegrepen in offerte, maar gebeurt in regie aan de opgegeven uurlonen (zie "globale raming van de studiekosten"). Eventueel kan in overleg met de opdrachtgever een plafondbudget vastgelegd worden.

- **Gebiedsdekkend 3D-model**

Aan de hand van een 3D-model van het projectgebied kunnen de verschillende stadsontwerpen in hun ruimtelijke context gekaderd worden. Dit 3D-model vormt een nuttig instrument in de communicatie met de bevolking en ontwikkelaars.

- **RUP en beeldkwaliteitsplan**

De vooropgestelde ontwikkeling concordeert niet helemaal met het vigerende juridisch en beleidskader (structuurplan, gewestplan). De opmaak van een **RUP** is dus aangewezen om het project te faciliteren (en andere ongewenste ontwikkelingen onmogelijk te maken).

Het opmaken van een RUP is géén louter juridisch-technische aangelegenheid. Aan de basis van een goed RUP ligt de afweging van welke elementen uit het masterplan juridisch verankerd moeten/kunnen worden, en op welke vlakken de nodige vrijheidsgraden moeten worden ingebouwd. De eerste afweging garandeert een basiskwaliteit. De tweede moet toelaten om op maatschappelijke evoluties en wijzigende behoeften in te spelen.

Het RUP is dus een moeilijke evenwichtsoefening tussen flexibiliteit en rechtszekerheid (afdwingbare en éénduidig interpreteerbare voorschriften). Het ontwerpteam heeft de nodige know-how in huis voor de opmaak van een RUP.

Een **beeldkwaliteitsplan** werkt richtlijnen uit die de architecturale en landschappelijke kwaliteit moeten genereren. Dit beeldkwaliteitsplan worden opgevat als een intermediair document tussen het masterplan en het RUP. Het bevat bepalingen die bij de architecturale en landschappelijke

uitwerking van een stadsontwerp bij voorkeur worden opgevolgd, zonder dat deze juridisch in een RUP worden vastgelegd. Het beeldkwaliteitsplan is juridisch niet afdwingbaar, maar kan bij de begeleiding van ontwerpprocessen toch een grote rol spelen. Het beeldkwaliteitsplan is met andere woorden een richtinggevende aanvulling / verdieping van het masterplan, complementair aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. De gemeente kan de toepassing van het beeldkwaliteitsplan eventueel verankeren in samenwerkingsovereenkomsten.

Onderdelen van een beeldkwaliteitsplan kunnen zijn:

– beeldkwaliteitsplan architectuur:

- bouwlagen, verdiepingshoogten, dakvormen...
- Materiaalgebruik, -concept, kleurensuggestie
- Gevelopeningen, terrassen, uitsprongen, beeldvereisten
- Inpandige ruimten, niet bebouwde oppervlakten, relatie met de bebouwing en de straat
- Parkeren
- Referentiebeelden

– beeldkwaliteitsplan publieke ruimte:

- Groenaanleg: groenstructuur, beplanting, intensiteit van aanleg en beheer, verhouding cultuur/natuur
- Verlichting: concept verlichtingsstructuur, te gebruiken verlichtingssystemen
- Straatmeubilair
- Principeprofielen
- Visie op kunstintegratie
- Referentiebeelden

- **Supervisie architecturale uitwerking (kwaliteitsbewaking)**

De uitvoering van architectuurontwerpen is volgens het ontwerpteam zeker geen taak van de stedenbouwkundigen en landschapsontwerpers. Aangezien de verschillende bouwprojecten een facetmatige invulling zijn van het samenhangende frame van publieke ruimte, is het zelfs een verrijking als hiervoor nieuwe ontwerpers met een eigen inbreng worden aangetrokken. Procesmatig kan hetzelfde ontwerpteam redelijkerwijze niet een concreet gebouw ontwerpen en tegelijk geacht worden om de supervisie over de diverse architectuurontwerpen waar te nemen.

De supervisie over de uitvoeringsstudies is in essentie een kwaliteitsbewaking. De supervisor heeft de taak om erop toe te zien dat de principes uit het masterplan overeind blijven tijdens de verdere uitwerking. Deze supervisietaken kan bestaan uit volgende deeltaken (afhankelijk van een concreet project):

- het in overleg met de bouwheer opmaken van de opdrachtformulering van de te gunnen uitvoeringsstudies
- de ondersteuning van de bouwheer bij de presentatie van het masterplan en de opdrachtformulering
- de ondersteuning van en adviesverlening aan de bouwheer betreffende het selectieproces van ontwerper(s)
- het in overleg met de bouwheer evalueren en selecteren van ontwerpers voor de gunning van een opdracht
- de adviesverlening bij het opstellen van het realisatieproces
- het toezicht op het te realiseren project, op basis van het masterplan, tijdens het realisatieproces
- de onderlinge afstemming van diverse projecten waarvan de uitvoeringsstudie lopend is

c Overleg en communicatie (procesregie)

- de actualisering van het masterplan op basis van de uitvoeringsstudies
- de ondersteuning van de opdrachtgever bij de externe communicatie met de betrokken actoren en met de bevolking.

- Realisatie landschap / publieke ruimte / infrastructuur

Het masterplan voorziet de uitwerking van een sterk "frame" van publieke ruimte, waarbinnen toekomstige ontwikkelingen met de nodige flexibiliteit kunnen worden ingepast. Ook het landschapsonwerp is in het masterplan voorzien.

Het ontwerpteam heeft alle competenties in huis om ook de verdere uitwerking van deze landschapsonwerpen, tot en met de werfopvolging, op een gedegen manier aan te pakken.

- Onderzoek naar de subsidiemogelijkheden

Tot slot is de zoektocht naar subsidiemogelijkheden (provinciaal, Vlaams, Europees) een tijdrovende maar lonende taak.

Naast Vlaamse subsidies (Stadsvernieuwingsfonds, milieubeleid) zijn er nog tal van Europese programma's die bijkomende middelen kunnen genereren. Dit zal de haalbaarheid van het project sterk ten goede komen. Zo werd de panoramatoren aan sas 4 in Dessel voor meer dan 80% gesubsidieerd door Toerisme Vlaanderen en Europa.

Het ontwerpteam ziet zijn rol hierin driedelig.

- Bestuurlijke procesregie

De haalbaarheid van dit ambitieuze, stedenbouwkundige project is afhankelijk van de goodwill en de inbreng van een groot aantal actoren: diverse stedelijke diensten, de provinciale overheid, diverse Vlaamse diensten en overheidsbedrijven, organisaties uit het middenveld, particuliere grondeigenaars, Meestal zijn deze actoren niet gewend om met een groot aantal partners tegelijk samen te werken aan één project. Respect voor de autonomie, de organisatiecultuur, de besluitvorming, ... bepalen vaak het succes van de samenwerking.

Via een gedegen procesregie worden op het juiste ogenblik de relevante actoren betrokken in het planproces, zodat een gedragen project ontstaat. Deze procesregie moet tegelijk omvattend zijn (iedereen meekrijgen) en selectief (het moet vooruitgaan). Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt in technische overlegmomenten en bestuurlijke overlegmomenten (zie verder).

Het ontwerpteam kan indien nodig een aantal organisatorische taken van de opdrachtgever overnemen (contacten leggen, vergaderingen beleggen, verslagen maken, acties opvolgen, ...), maar heeft vooral een taak bij het zoeken naar inhoudelijke consensus tussen de betrokkenen. Dit gebeurt door via "ontwerpend onderzoek" tot een gepaste inhoudelijke en methodologische oplossing te komen die een meerwaarde biedt voor het project en tegelijk de individuele belangen van elke actor dient.

- Bewonersparticipatie

Indien de opdrachtgever dit wenst, kunnen de bewoners op een intensieve manier in het planproces betrokken worden. Dit project, waarin de sprong over het kanaal wordt gezet, zal immers veel onzekerheid en vragen oproepen bij de bewoners aan de "overzijde" van het kanaal.

Door vroeg in het planproces op de juiste wijze te communiceren met deze bewoners, kunnen ze

gerustgesteld worden en tevens hun eigen visie ventileren. De opdrachtgever kan een genuanceerde en objectieve invulling van het begrip "verstedelijkt landschap" meegeven aan de bewoners, en de implicaties hiervan op hun woonomgeving.

Initieel zal deze bewonersparticipatie het proces vertragen, maar het ontwerpteam weet uit ervaring dat een goede externe communicatie erg gewaardeerd wordt door de bewoners en, mits goed georganiseerd, tot positieve resultaten kan leiden.

Het ontwerpteam heeft met gelijkaardige projecten een eigen methodiek ontwikkeld die zowel voor de bewoners, het stadsbestuur als de ontwerpers een toegevoegde waarde biedt. Elders in deze presentatie wordt deze methodiek verder toegelicht.

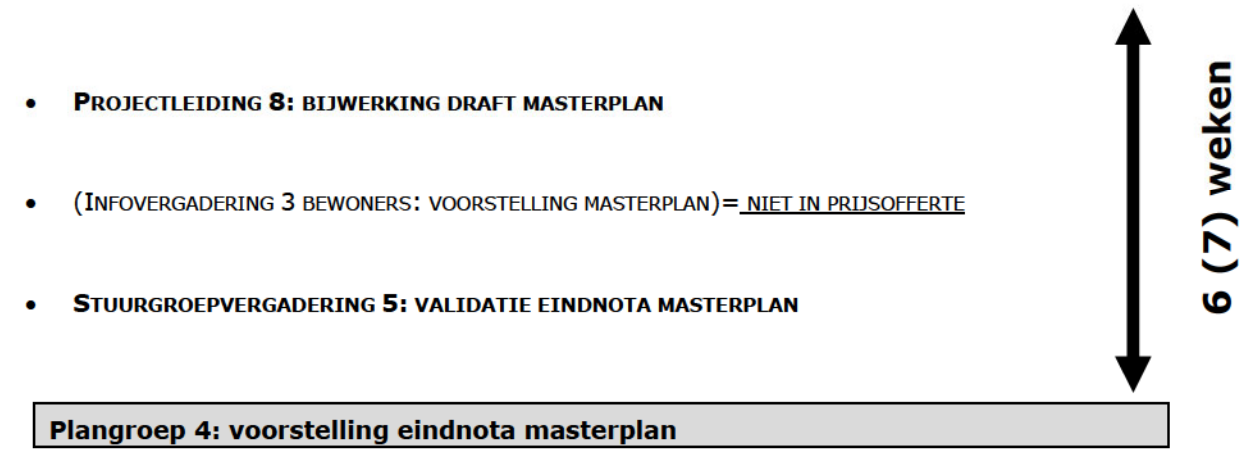
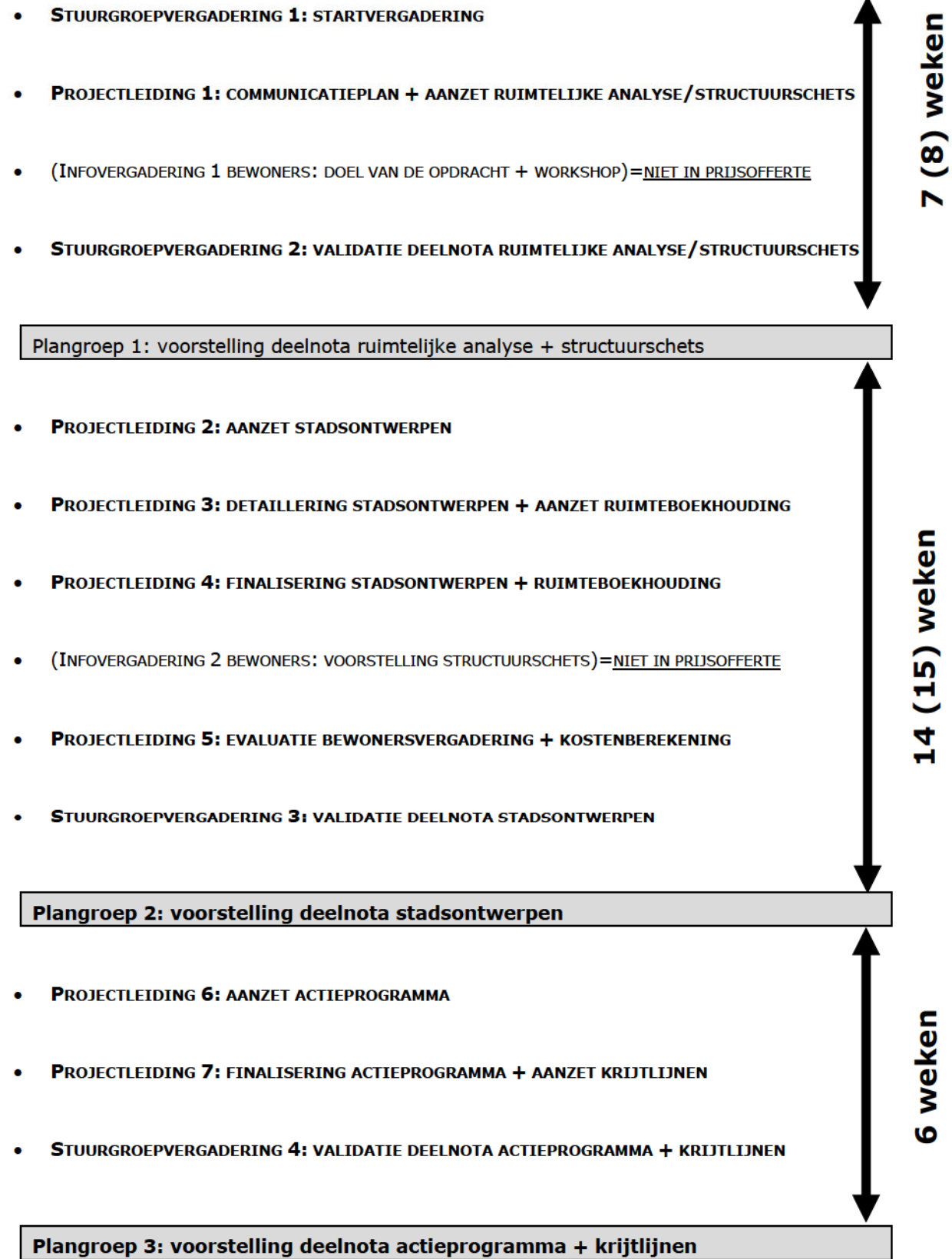
Een ontwerper die zijn plan toelicht en verdedigt, kan niet tegelijkertijd de bespreking van het plan modereren. Indien het stadsbestuur niet zelf over moderatoren beschikt, kan het ontwerpteam een competente, onafhankelijke moderator aanbrengen.

- Problematiek

Bewonersparticipatie is bij masterplanning een heikel thema wegens een ingebakken spanningsveld, inherent aan de discipline. Enerzijds bestaat bij het bestuur de angst om door een te vroege communicatie projecten gekelderd te zien, nog voor ze konden goedgekeurd worden. Anderzijds leeft bij bewoners vaak de frustratie dat een project pas getoond wordt als alles al beslist is, en inspraak dus geen zin meer heeft. De lange doorlooptijd van planprocessen zet bijkomend druk op de ketel.

- Praktische aanpak

Bij aanvang van het planproces wordt een eerste infovergadering gehouden voor de bewoners van het projectgebied waarin de bedoeling van de opdracht en de afbakening van het projectgebied worden meegedeeld. Tegelijk wordt een workshop gehouden waarin de bewoners actief mee de kwaliteiten en de tekortkomingen in hun wijk aan het ontwerpteam kunnen meegeven. Dit gebeurt op een non-verbale manier: een beschreven vlaggetje in een luchtfoto prikken, thematische panelen met beschreven post-its beplakken... Op het einde van



Schema: timing van het planproces

de vergadering worden enkele algemene conclusies getrokken mbt de kwaliteiten en knelpunten binnen de wijk, en mbt eventuele meningsverschillen tussen bewonersgroepen.

Halverwege het ontwerpproces wordt de basisprincipes van het masterplan toegelicht aan de hand van de structuurschets. De aanwezigen krijgen een toelichting en kunnen reageren. Deze reacties worden opnieuw zorgvuldig genoteerd. Op het einde van het proces wordt het uitgewerkte plan toegelicht. De opmerkingen van vorige keer worden overlopen: welke zijn verwerkt, welke niet? waarom? Zelfs al hebben niet alle opmerkingen een aanpassing tot gevolg gehad, zien de aanwezigen toch in dat hun mening ernstig overwogen is en dat naar hen geluisterd werd.

Het ontwerpteam heeft deze eenvoudige maar efficiënte methodiek reeds met succes in andere projecten toegepast.

- **Wervende communicatie**

Tenslotte omvat een derde communicatief luik de "wervende" communicatie. Die is gericht op de creatie van een draagvlak bij de onrechtstreeks betrokkenen, voornamelijk de bewoners van Neerpelt-centrum en Grote Heide. Het ontwerpteam zal in samenspraak met de gemeente Neerpelt de inhoud voor de communicatiemiddelen voorbereiden (brochure, website, persmap, ...).

- **Opmaak van een communicatieplan**

Bij de aanvang van het proces wordt door het ontwerpteam in samenspraak met de opdrachtgever een communicatieplan opgemaakt. Dit plan heeft tot doel de belangrijkste gesprekspartners (intern en extern) op te lijsten en de wijze te bepalen waarop deze bij het project betrokken worden (participeren in proces, raadplegen in workshops, informeren in infovergadering...). Op deze manier is het gedurende het proces duidelijk wie, op welk ogenblik op de hoogte dient te zijn van wat.

d Visie op kunstintegratie

Drie benaderingen van kunst in de publieke ruimte lijken voor de Porta Pelta verdedigbaar.

Welke benadering(en) de voorkeur krijgt/krijgen, zal mee afhangen van de ambitie en de doelstellingen van het gemeentebestuur. De uitwerking van een concrete visie op kunst in de publieke ruimte zal verder vorm krijgen tijdens het planproces.

- **Toegepaste kunst**

Toegepaste kunst heeft betrekking op kunst die een zekere utiliteitswaarde heeft. In het voorliggende stadsontwerp zou een zeer specifieke uitwerking van de panoramatoren als een vorm van toegepaste kunst kunnen worden aanzien. Zodoende zou deze toren een icoon voor Neerpelt kunnen worden.

Inzetten op toegepaste kunst is een doelmatige en veilige manier van kunstintegratie in de publieke ruimte. Veilig, omdat aan de publieke opinie eenvoudig kan worden aangetoond wat de maatschappelijke meerwaarde is (het kunstproject wordt gemakkelijk "begrepen"). Doelmatig, omdat het budget voor kunst "goed wordt besteed", in die zin dat het de inrichting en het gebruik van het openbaar domein rechtstreeks ten goede is gekomen.

- **Kunst als betekenisgever**

Kunst als betekenisgever heeft betrekking op kunst die ingezet wordt om de omgevende ruimte betekenis te geven. Een concreet voorbeeld zou kunnen zijn: de bestaande bruggen over het kanaal door een kunstenaar onder handen laten nemen, zodat dit bouwwerk evolueert van een utilitair object naar een identiteitsbepalende factor die de banaliteit van het object en zijn omgeving doorbreekt.

- **Kunst als individuele expressie**

Tenslotte kan men vertrekken van het principe dat kunst zijn nut niet hoeft te bewijzen, maar een vorm van individuele expressie is die zich niet laat sturen. De publieke ruimte is daarbij niet (noodzakelijk) het voorwerp van de kunst, maar mogelijk slechts een forum.

Zo kan aan een kunstenaar worden gevraagd om naar eigen inzicht een kunstwerk te creëren in, rond of aan het kanaal. Neerpelt heeft al een traditie om opdrachten te geven aan kunstenaars van de eigen streek.

4 TIMING

- **De opmaak van het masterplan**

De opmaak van het masterplan gebeurt in vier stappen. Na elke stap wordt een tussentijdse nota ter validatie voorgelegd aan de opdrachtgever.

De finalisering van het masterplan wordt als een afzonderlijke, 4^{de} stap in het proces beschouwd waarin de laatste (detail)opmerkingen geformuleerd en verwerkt kunnen worden. Bovendien wordt er in deze stap ook een officieel, afsluitend overlegmoment voorzien met de stuurgroep en de plangroep.

Voor de verschillende stappen wordt de volgende timing vooropgesteld:

Stap 1 - analyse context + opmaak structuurschets: 4 weken

Stap 2 - opmaak stadsontwerpen (+ ruimteboekhouding en kostenberekening): 12 weken

Stap 3 - actieprogramma en krijtlijnen: 4 weken

Stap 4 - opmaak definitief masterplan: 4 weken

NB. Deze timing houdt geen rekening met de vertragingen ten gevolge van de validatie van de tussentijdse nota's.

- **Overleg en communicatie (procesregie)**

Dit deel van de opdracht start van bij de aanvang van het proces.

Voor het **bestuurlijk overleg** wordt een vierledige overlegstructuur voorgesteld:

- de projectleiding, die bestaat uit de leidend ambtenaar en het ontwerpteam: hier wordt de voortgang van de studie opgevolgd en gecoördineerd. De projectleiding komt ongeveer tweewekelijks samen.

- de stuurgroep, die bestaat uit een vertegenwoordiging van de gemeente op

beleidsniveau. Hier worden de voorstellen van het ontwerpteam geëvalueerd en goedgekeurd alvorens ze naar de plangroep gaan. De stuurgroep komt aan het einde van elke stap samen.

- in een plangroep worden alle te betrekken actoren samengebracht (Scheepvaart, hogere overheden,...) en van de voortgang van de studie op de hoogte gehouden. De plangroep komt een drietal keer samen tijdens de opmaak van het masterplan. Gezien de uitbreiding van het projectgebied zal de plangroep relatief uitgebreid zijn. Voordeel van deze plangroepvergadering is dat een aantal gerelateerde problemen (omleidingsweg/lokale ontsluiting, verbreding kanaal/realisatie kanaalpark, afbakening kleinstedelijk gebied/ontwikkeling verstedelijkt landschap) in hun onderlinge samenhang bekeken kunnen worden.

Per stuurgroep- en plangroepvergadering wordt in de timing een extra week voorzien, zodat de tussentijdse nota's tijdig aan de genodigden bezorgd kunnen worden en alle opmerkingen verwerkt kunnen worden.

Het ontwerpteam verzorgt de verslaggeving van de stuurgroep- en plangroepvergaderingen. De verslagen worden binnen de 5 werkdagen verstuurd naar alle genodigden.

Voor de **bewonersparticipatie** kunnen drie infovergaderingen voorzien worden: één aan het begin van het proces, één na voltooiing van de structuurschets en één op het einde. Per infovergadering met de bevolking wordt een extra week voorzien, voor de opmaak van de uitnodigingen en de verwerking van de gegevens.

NB. De bewonersparticipatie is niet in de offerte inbegrepen. Er wordt slechts één extern overlegmoment met de bevolking voorzien op het einde van het proces. Indien men toch een bewonersparticipatie wenst moet de timing tussen haakjes aangehouden worden (zie schema met het verloop van het planproces).

De **wervende communicatie** start in principe pas na de afwerking van het masterplan, al kan tijdens