

Studieopdracht in Herentals
binnengebied Schaliken



Masterplan (versie februari 2016)

BRUT + LAMA + TALBOOM

COLOFON

Ontwerpteam

BRUT ARCHITECTURE AND URBAN DESIGN C.V.B.A.

ANTOINE DANSARTSTRAAT 92
1000 BRUSSEL
+32 (0)2 450 99 00
info@brut-web.be
contactpersoon: Francis De Wolf
in samenwerking met: Gunther Slagmeulder, Thomas Lenaerts

LAMA LANDSCAPE ARCHITECTS V.O.F.

HEULTJEDORP 11
2260 WESTERLO
+32 (0)485 030 234
info@lamaland.eu
contactpersoon: Claire Laeremans
in samenwerking met: Jorryt Braaksma

TALBOOM

A. MEERSMANSDREEF 1
2870 PUURS
+32 (0)3 889 12 12
info@talboom.be
contactpersoon: Patrick Veen

Opdrachtgever

STAD HERENTALS

AUGUSTIJNENLAAN 30
2200 HERENTALS
+32 (0)1 428 50 50
technische.dienst@herentals.be
contactpersoon: Eleen Liekens

INHOUD

• Inleiding	4
1. Algemene analyse	
• Historiek	8
• Planningscontext	9
• Lopende projecten en erfgoed	10
• Versnippering en achterkanten	12
• Eigendomsstructuur	13
• Parkeren	14
• Bomen	15
2. Inrichtingsplan	
• Inrichtingsplan	18
3. Masterplan	
• Opdracht en afbakening masterplan	24
• Krachtlijnen	25
• Voorbeeldinvulling	29
• Stedenbouwkundig kader	38
• Randvoorwaarden bebouwing	41
• Randvoorwaarden open ruimte	52
• Randvoorwaarden ondergrondse parking	58
• Ontwikkelingszones	63
• Overzicht	72

INLEIDING

Waarom deze studie?

- Begin 2015 startte BRUT architecture and urban design, LAMA landscape architects en Talboom met de studie rond het binnengebied Schaliken, in opdracht van de Stad Herentals.
- Het is een dubbele opdracht, enerzijds wordt een inrichtingsplan uitgewerkt, dat concrete ingrepen op korte termijn omvat. Anderzijds wil de Stad ook een masterplan, om de ruimtelijke ontwikkeling van het bouwblok op lange termijn te sturen.

Inrichtingsplan

- Het inrichtingsplan omvat enkele concrete deelprojecten in de publieke ruimte, uit te voeren op korte termijn. Deze deelprojecten omvatten een opwaardering van 't Loopke en het Stadspark Van Hilst, de heraanleg van de parking in het binnengebied, ontsloten via de Belgiëlaan, en een herinrichting van de publieke ruimte achter 't Hof en hotel Karmel.
- Deze bundel behandelt in hoofdzaak het masterplan en toont het inrichtingsplan slechts beknopt. Voor een uitgebreide uiteenzetting over het inrichtingsplan verwijzen we naar de voorontwerpbundel.

Masterplan

- Het masterplan zet een visie uit voor de ruimtelijke ontwikkeling van het volledige bouwblok, op lange termijn. De bedoeling is om de toekomstige ontwikkelingen in goede banen te leiden en op elkaar afstemmen.
- Deze langetermijnvisie moet voldoende concreet zijn, zodat de Stad dit masterplan kan gebruiken als leidraad om voorstellen van ontwikkelingen te beoordelen en te sturen. Anderzijds moet deze visie voldoende flexibel om ontwikkelingen op maat toe te laten.

Proces

- Ongeveer maandelijks vond er een projectgroep plaats, waarin het ontwerpteam, de verschillende betrokken stadsdiensten en schepenen vertegenwoordigd waren. Deze projectgroep zorgde voor de dagdagelijkse opvolging van het project.
- Regelmatig was er een terugkoppeling naar College Burgemeester en Schepenen.
- Eind september 2015 lag er een voorontwerp van zowel het inrichtingsplan als het masterplan op tafel. Dit werd voorgesteld aan de GECORO en bekrachtigd door het College.
- Eind november werd het voorontwerp tijdens een communicatiemoment getoond aan het publiek (panelen in situ, infomarkt, begeleide wandelingen en een presentatie). Kort voor dit communicatiemoment vonden er gesprekken plaats met verschillende strategische grondeigenaars.
- Dit definitief document is het resultaat van al dit overleg en houdt dus rekening met de gegeven opmerkingen door de stad, GECORO, private eigenaars, bevolking,

Overzicht proces

- Startvergadering (12 januari 2015)

Fase 1: Behoeftanalyse

- Projectgroep 1: concept inventarisatie, vragen vanuit ontwerpteam, interviews stakeholders (5 februari)
- Projectgroep 2: Analyse en visie (5 maart)
- Workshop skaters Herentals (5 maart)
- **Tussentijdse nota: Behoeftanalyse & skatepark (maart)**
- Presentatie aan College (28 april)

Fase 2: Visieplan

- Projectgroep 3: Ontwerpend onderzoek thematische scenario's en overleg stakeholders (2 april)
- Projectgroep 4: Ontwerpend onderzoek totaalscenario's (6 mei)
- Beslissing College (19 juni)
- **Tussentijdse nota: Voorontwerp korte en lange termijn (juli)**
- Projectgroep 5: Bespreking voorontwerp masterplan (8 september)
- Presentatie GECORO: voorontwerp masterplan (8 september)
- **Tussentijdse nota: Definitief voorontwerp korte en lange termijn (september)**
- Goedkeuring voorontwerp College (5 oktober)

Communicatiemoment

- Overleg private eigenaars (oktober)
- Tentoonstelling (2 weken), begeleide wandeling en presentatie (6 en 7 november)
- **Tussentijdse nota: opmerkingen en vragen na communicatiemoment (december)**
- Projectgroep 6: bespreking communicatiemoment (8 december)

Fase 3: Inrichtingsplan

- **Voorlopig definitief masterplan (februari)**
- Projectgroep 7: definitief masterplan (23 februari 2016)



Tentoonstelling met panelen in situ



Infokraam op de vrijdagmarkt



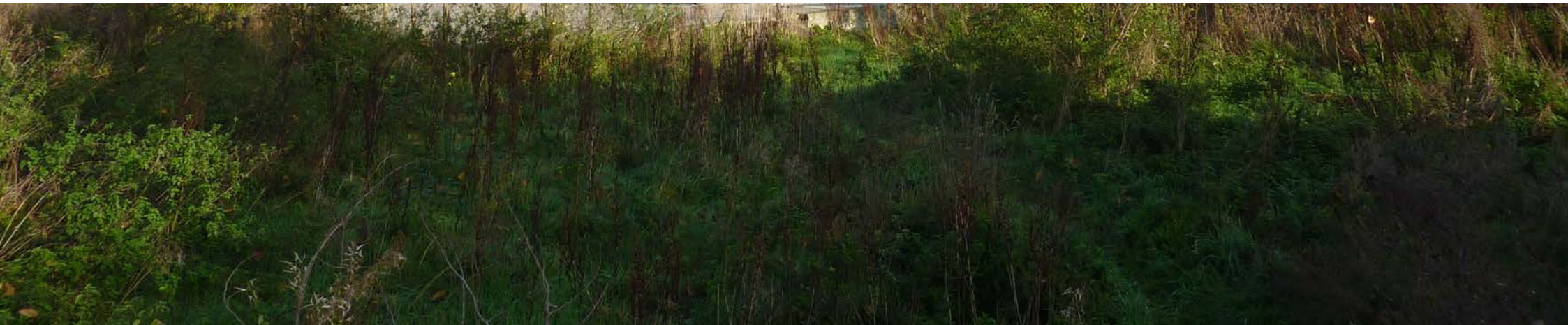
Discussiewandeling en eindpresentatie



Een beknopte analyse van het bouwblok vormt de basis voor de voorstellen van het inrichtingsplan en het masterplan. We bekijken de geschiedenis, de huidige situatie en de geplande projecten.



1. Algemene analyse



HISTORIEK

De achterkant van het Hofkwartier en de Zandstraat

- Het studiegebied behoort sinds lang tot de omwalling van Herenthals. Het is dus een onderdeel van het centrumgebied.
- Anderzijds is het tot in de 20ste eeuw eigenlijk altijd een achterkant geweest van de historische bebouwing van het Hofkwartier en de Zandstraat.
- Pas in de 20ste eeuw met de realisatie van de Nieuwstraat begint het bouwblok zoals we het vandaag kennen vorm te krijgen. De bebouwing langsheen de Nieuwstraat-Vaartstraat is een heel andere bebouwing als deze aan de andere twee historische straten.
- Met de ontwikkeling langsheen de omgevende straten blijft, gezien de schaal van het bouwblok, nog altijd ruimte over in het binnengebied. Deze ruimte werd op een ad hoc manier opgevuld met allerlei functies, waaronder parking.

't Loopke als pad langs achterkanten

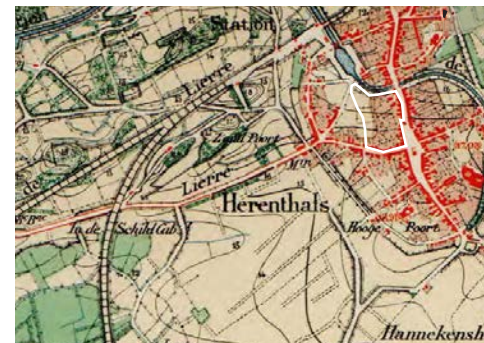
- Het verloop van 't Loopke is bepaald door de beek, die hier vroeger liep ter irrigatie van moestuinen in het projectgebied.
- Later verloor deze beek haar functie en werd het een wandelpad doorheen het bouwblok, langsheen de achterkanten van de percelen.
- Dit achterkantgevoel wordt heel duidelijk door de vele muren die langsheen het Loopke zijn opgetrokken.

Park Van Hilst werd verkaveld

- Het domein Van Hilst werd midden jaren 1970 verkocht, het kasteeltje werd afgebroken en het park werd verkaveld. Een deel ging naar de Stad Herenthals en werd het publiek Stadspark. De rest werd verdeeld onder private eigenaars, een aanzienlijk deel van de tuin behoort bij de interbellum-villa aan de Nieuwstraat. Dit deel lijkt nog goed bewaard. Andere (kleinere) delen werden bebouwd en aangelegd als tuin.



18de eeuw: Ferraris



19de eeuw: militaire kaart (1870)



begin 20ste eeuw: topografische kaart (1939)



Kasteel (1906) met romantische tuin, van de familie Van Hilst die in de Nieuwstraat een schoenenfabriek hadden, die op haar hoogtepunt zo'n 500 werknemers telde. Het domein werd midden jaren '70 verkocht, het kasteeltje werd afgebroken en een deel van de tuin werd het huidige Stadspark, de rest van de tuin werd verdeeld onder private eigenaars. (bron: <http://www.kempenserfgoed.be/erfgoed/8949-herenthals-kasteel-van-hilst>)

De benaming Schaliken verwijst naar de oude stadsbrouwerij (1465), en verwijst naar de tweeduizend schaliën die in 1690 gebruikt werden voor het dak. Het gebouw is sinds 1979 beschermd en kreeg een uitbreiding in 2007 om dienst te doen als Cultureel Centrum. (bron: www.schaliken.be/over-ons/geschiedenis)



PLANNINGSCONTEXT

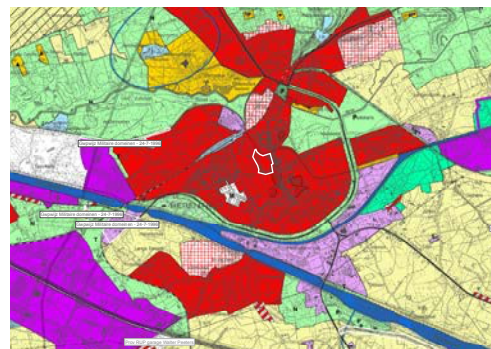
Verschillende randen

- Het Hofkwartier en de Zandstraat zijn vandaag nog altijd de twee belangrijkste handelsassen van de stad, met bijna doorlopend commerciële functies op de gelijkvloerse verdieping, vaak een stuk uitgebreid richting het binnengebied.
- Een aantal historische panden en beschermde gebouwen in het Hofkwartier en op de Grote Markt huisvesten nieuwe functies, zoals het CC Schaliken in de oude stadsbrouwerij of het hotel Karmel in het klooster.
- De Nieuwstraat bestaat vooral uit arbeiderswoningen van twee of drie lagen, maar ook enkele herenhuizen en villa's (industrialisatie in de late 19de en vroege 20ste eeuw, o.a. door Van Hilst, die een kasteel liet bouwen in een romantische tuinomgeving). De tram liep van het station via de Nieuwstraat tot de Grote Markt. De Nieuwstraat kende een levendig caféleven, dat vandaag nog bestaat, zij het in veel mindere mate.
- Nadat de vaart werd gedempt en omgevormd tot de brede België- en Augustijnenlaan werden hier vooral appartementsblokken van ongeveer vier bouwlagen, met op de gelijkvloers vaak winkelruimte, opgetrokken.

- Gewestplan: woongebied en woongebied met culturele, historisch en/of esthetische waarde
- Projectgebied onderdeel van 'Historische stadskern van Herentals'
- Deel van het projectgebied valt binnen BPA Gedempte Vaart: deel 1 Belgiëlaan (1983)
- Mobiliteitsplan (Vectris 2014), parkeeronderzoek met suggestie om in het binnengebied parkeerplaatsen te voorzien
- Conceptstudie Stramien: "Herentals revisited: Hefboomprojecten voor een nieuwe stedelijke dynamiek tussen Grote Markt en station" (november 2013), bouwblokkenstudie: Stationsomgeving en Schaliken



inrichtingsschets Stramien



Gewestplan



BPA Gedempte Vaart (1983)

LOPENDE PROJECTEN EN ERFGOED

Beschermd erfgoed

- Beschermde monumenten: Hotel Karmel, voormalig Sint-Jozefkarmel met klooster en kapel (Grote Markt 39); Rijkshuis De Luypaert (Grote Markt 37); CC Schaliken, voormalige stadsbrouwerij (Grote Markt 33-35); Winkelpand De Oude Zalm (Grote Markt 27)
- Inventaris Onroerend Erfgoed: Interbellum villa (Nieuwstraat 32); Woning (Hofkwartier 9)
- Stadspark Van Hilst, met jeugddienst in voormalig koetshuis

Voltooide en geplande ontwikkelingen

- Private ontwikkeling door WL Immo van een groot deel van de panden aan het Hofkwartier en Belgiëlaan, met interesse in een tweede bouwlijn met woningen naar het binnengebied
- HERVAB nv (Nieuwstraat 26-28) heeft recent een project ingediend met woningen in het binnengebied, maar dit project werd niet vergund. Een nieuw voorstel is in de maak, door studie bureau CDRO. Dit voorstel moet nog afgetoetst worden aan de krachtlijnen van deze studie.

Erfgoed

1. Hotel Karmel, voormalig Sint-Jozefkarmel met klooster en kapel (Grote Markt 39, beschermd monument)
2. Rijkshuis De Luypaert (Grote Markt 37, beschermd monument)
3. CC Schaliken, voormalige stadsbrouwerij (Grote Markt 33-35, beschermd monument)
4. Winkelpand De Oude Zalm (Grote Markt 27, beschermd monument)
5. Interbellum villa (Nieuwstraat 32, Inventaris Onroerend Erfgoed)
6. Hofkwartier 9 (Inventaris Onroerend Erfgoed)

Plekken in en rond het bouwblok

7. 't Hof (jeugdhuis 10R20, theaterzaal, ...)
8. De Voorzorg
9. Stadspark Van Hilst, met jeugddienst in voormalig koetshuis
10. CAW (Centrum Algemeen Welzijn), met onderdoorgang naar het binnengebied
11. Gemengde ontwikkeling (winkel met 7 appartementen, met ondergrondse parking), Hofkwartier 21
12. CM (Christelijke Mutualiteit)
13. Hotel-restaurant De Swaen

Lopende plannen en projecten

14. Skatepark
15. Herontwikkeling winkelruimte Belgiëlaan (huidige C&A) (gepland voorjaar 2016)
16. Gemengde ontwikkeling (winkel met 7 appartementen, met ondergrondse parking), Hofkwartier 13-15-17 (in werf)
17. Woonontwikkeling, Nieuwstraat 26-28
18. Sancta Maria, dienstencentrum en sociale appartementen (VMSW) (in werf)



Schema met aanduiding van lopende projecten (blauw), bestaande projecten en beschermd erfgoed (donker grijs)



Ontwerp skatepark (Concrete Dreams)



CM-gebouw, op de noordelijke kop van de Grote Markt



Achterkant van het project Hofkwartier 13-15-17 (WL Immo)



gevel naar binnengebied, met personeelsruimtes en stockage (Hofkwartier 13-15-17)



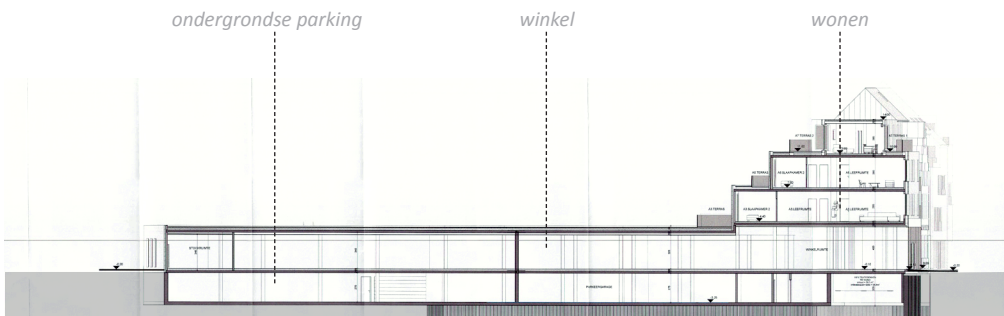
gevel naar Hofkwartier (Hofkwartier 13-15-17)



Toegang Stadspark aan Nieuwstraat, met parkeerpocket



Gebouw CAW, met onderdoorgang naar het binnengebied, en links Hofkwartier 13-15-17



Doorsnede Hofkwartier 13-15-17



Toegang van De Voorzorg, via het Loopke aan de Zandstraat



Doorgang langs het CAW, naar Hofkwartier

VERSNIPPERING EN ACHTERKANTEN

- Veel onafgewerkte achterkanten naar het binnengebied toe, hekwerk, hagen, muren en blinde gevels.
- Slechts op een beperkt aantal plekken vinden we een actieve gevel naar het binnengebied toe. Het Hof heeft ramen naar het binnengebied, de Jeugddienst zit in het voormalig koetshuis in het Stadspark, en het CC Schaliken richt zich ook naar een koer met achtertuin in het binnengebied.
- De terreinen die tussen deze achterkanten overblijven zijn, buiten het Stadspark en de tuin van het CC, vaak onbestemd of op een informele manier ingericht als parking.
- De verbinding tussen het Stadspark, en bij uitbreiding de stationsomgeving en de Belgiëlaan, en de Grote Markt en de winkelstraten, is nauw en weinig uitnodigend.
- Het Loopke biedt een snelle verbinding, die quasi autovrij is. Maar het wandelpad is modderig, onverlicht en loopt quasi voortdurend tussen twee muren die een benauwd en onveilig gevoel in de hand werken. Door het kronkelen zijn de meeste perspectieven bovendien gesloten en is er geen overzicht.

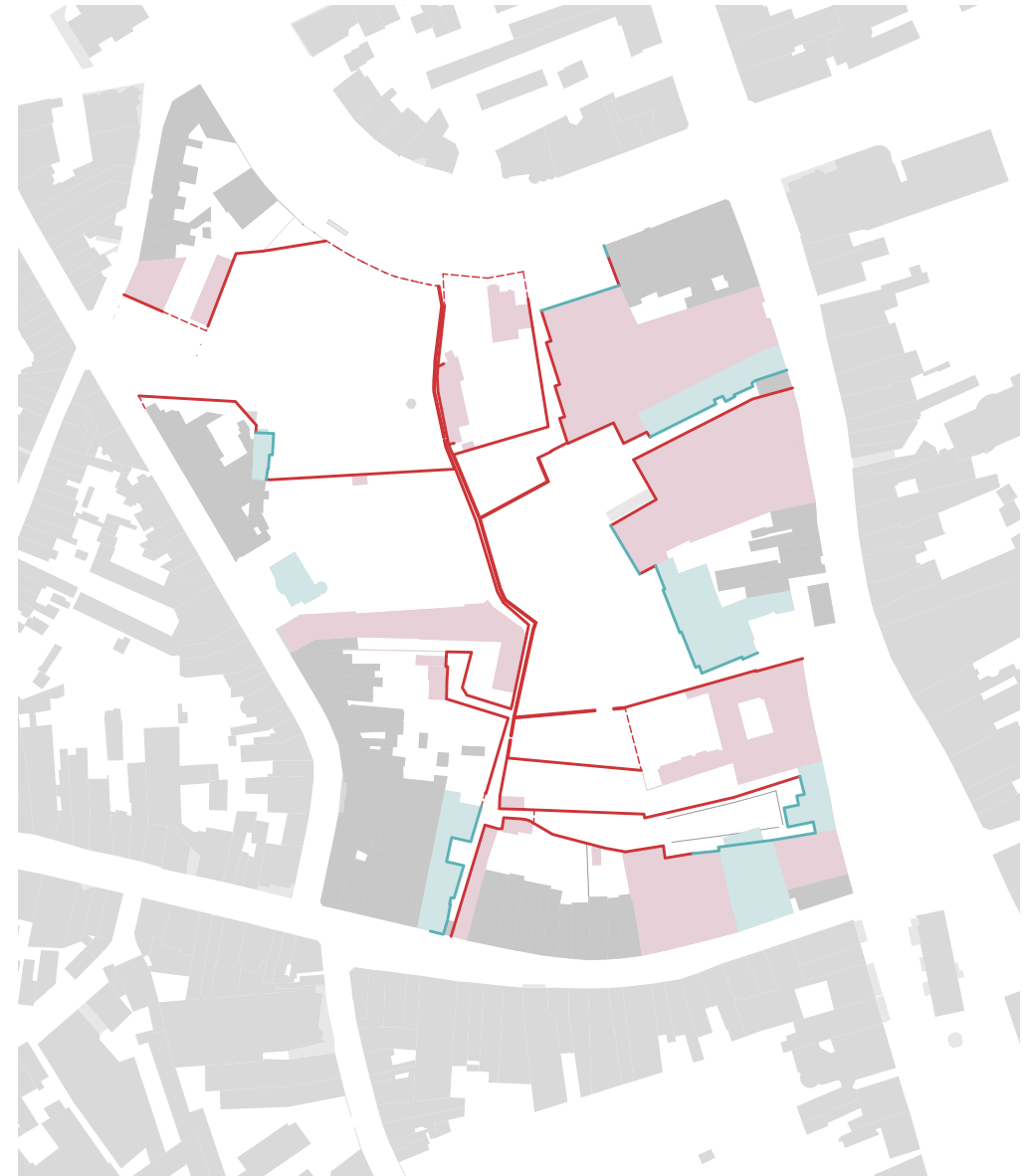
--- hekwerk of haag
— muur
— blinde gevel (gebouw)
— actieve (voor)gevel



Braakliggende gronden met (vervallen) achterbouwen



Onafgewerkte achterkanten naar het binnengebied



Schema met aanduiding van de verschillende randen van het bouwblok en binnengebied

EIGENDOMSSTRUCTUUR

- Verschillende private eigenaars langs de randen (veelal eengezinswoningen en enkele meergezinswoningen, met winkels op gelijkvloers in de Zandstraat en Hofkwartier)
- De stad heeft ook een aantal belangrijke eigendommen, vooral in het binnengebied zelf
- Kavel Hof in erfpacht door de stad bij de Kerkfabriek
- Kavel CAW in erfpacht door het CAW bij de Stad Herentals
- WL Immo heeft enkele percelen aan het Hofkwartier en het perceel van de huidige C&A in erfpacht. WL Immo heeft Hofkwartier 21 ontwikkeld (winkelruimte met appartementen aan de straatkant, met ondergrondse parking), en Hofkwartier 13-15-17 is in aanbouw (met gekoppelde ondergrondse parking). Voor het winkelpand aan de Belgiëlaan (huidig C&A) loopt in het voorjaar 2017 het huurcontract met C&A af, dan wordt er bekeken of het pand verhuurd wordt, dan wel afgebroken en herontwikkeld wordt.
- Een aantal private kavels zijn strategisch qua ligging en grootte voor de ontwikkeling van het binnengebied (de villa met tuin aan de Nieuwstraat, de diepe ommuurde tuin tussen binnengebied en CC Schaliken (Grote Markt 37), de villa met tuin aan de Belgiëlaan)

-  verschillende private eigenaars
-  strategische private eigenaars
-  private ontwikkelaar (WL Immo)
-  private ontwikkelaar (WL Immo), in erfpacht
-  Stad Herentals
-  Stad Herentals, in erfpacht van Kerkfabriek



Schema met aanduiding van de versnipperde eigendomsstructuur

PARKEREN

- Voor de uitwerking van dit thema verwijzen we naar de 'tussentijdse nota: behoefteanalyse & skatepark (maart 2015)'.
- Algemeen is de opgave geformuleerd om op korte termijn het publiek parkeren in het binnengebied te herorganiseren in een nieuwe geclusterde parking van 75 parkeerplaatsen, waarin zowel de parkeerplaatsen achter de huidige C&A als publieke parkeerplaatsen zijn inbegrepen.
- Met de 8 parkeerplaatsen van het Hotel Karmel moet ook rekening gehouden worden en met de toegang tot de ondergrondse garage in het binnengebied.
- De parkeerplaatsen op de Grote Markt worden grotendeels behouden. Enkel wanneer dit noodzakelijk is om de Grote Markt te verfraaien kunnen een beperkt aantal parkeerplaatsen geschrapt worden.
- Op lange termijn is het idee om een kwalitatieve oplossing te bieden voor het parkeren in het binnengebied, liefst ondergronds en gekoppeld aan de Belgiëlaan.
- Onder de recente gemengde ontwikkelingen aan het Hofkwartier zijn reeds ondergrondse parkeerplaatsen voorzien. Bij de herontwikkeling van de oude C&A, aan de Belgiëlaan, plant men ook een ondergrondse parking (project in bouwaanvraag).



Parkeerpocket achter de huidige C&A



Publieke parking achter het Hof



BOMEN

- Er zijn heel wat waardevolle bomen aanwezig in het binnengebied.
- In de eerste plaats in het Stadspark.
- Maar ook op andere plekken, zowel op publiek domein als op private kavels.
- Met dit bomenbestand wordt zo goed als mogelijk rekening gehouden bij de korte en lange termijn ontwikkeling van het bouwblok. Er is een opmeting opgemaakt van het binnengebied, waardoor de locatie van de bomen bekend is. Dit wordt aangevuld met inventarisatie op het terrein.



Stadspark met oude bomen en prieeltje



Bomengroep met wadi in het binnengebied, bij de parking achter 't Hof

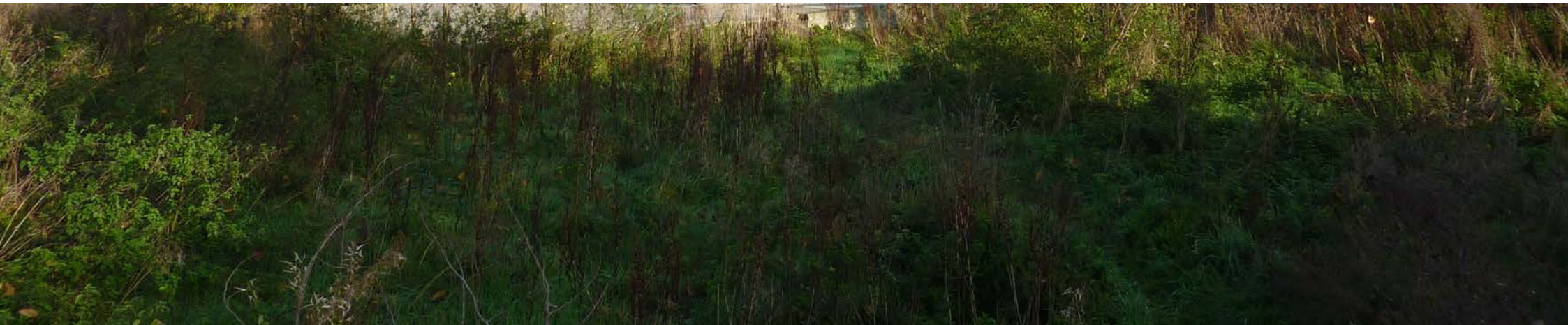


Schema met aanduiding van de bomen in het bouwblok

Het eerste luik van deze studieopdracht omvat een inrichtingsplan van de publieke ruimte in het bouwblok. Dit betreft concrete projecten die op korte termijn gerealiseerd zullen worden. Het Stadspark wordt in ere hersteld en 't Loopke wordt heraangelegd, met aandacht voor vlotte en veilige verbindingen vanaf de Belgiëlaan, doorheen het bouwblok, naar de Grote Markt en de omliggende straten. De bovengrondse parking in het binnengebied schuift naar het noorden en wordt ontsloten via de Belgiëlaan. Zo komt er achter 't Hof en Hotel Karmel open ruimte vrij voor een nieuwe groene ontmoetingsplek.



2. Inrichtingsplan



INRICHTINGSPLAN

Projectgebied

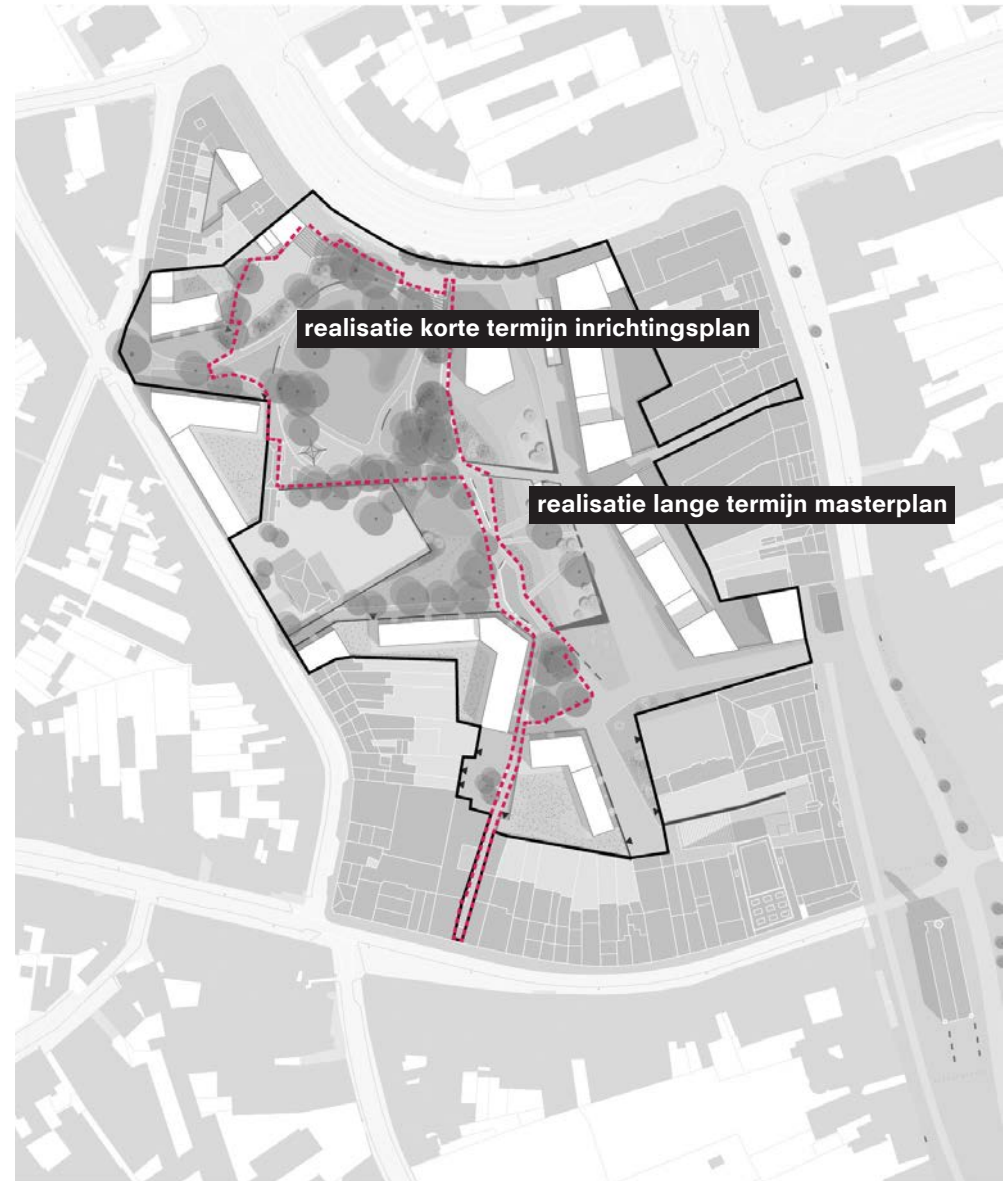
- Het inrichtingsplan situeert zich op gronden in eigendom of erfpacht van de Stad, en een deel van een private kavel aan de Belgiëlaan (in erfpacht door WL Immo). Op dit deel geldt een recht van doorgang (van 8 m breed) van Belgiëlaan tot binnengebied, voor de Stad. Een deel, achter de villa aan de Belgiëlaan, wordt mee opgenomen in de tijdelijke bovengrondse parking. Hier zat de personeelsparking van de C&A.
- Het inrichtingsplan omvat een heraanleg van 't Loopke en Stadspark Van Hilst, en de aanleg van een tijdelijke bovengrondse parking in het binnengebied, alsook een tijdelijke groene ontmoetingsruimte in het binnengebied, achter 't Hof en hotel Karmel.

Afstemming inrichtingsplan korte termijn en masterplan lange termijn

- Een deel van de inrichting die zal gebeuren zal dus van definitieve aard zijn. Dit zijn de delen die ook op lange termijn kunnen blijven bestaan. Dit betreft alles voor het stadspark en het Loopke.
- Een deel van de inrichting die zal gebeuren zal van tijdelijke aard zijn. Dit zijn de delen die op lange termijn, bij het verdwijnen van de bovengrondse parking en de ontwikkeling van het bouwblok een definitieve inrichting kunnen krijgen. Dit betreft de tijdelijke parking en de groene ontmoetingsruimte in het binnengebied, achter 't Hof en hotel Karmel.
- Voor een volledig overzicht van het inrichtingsplan verwijzen we naar de voorontwerpbundel.



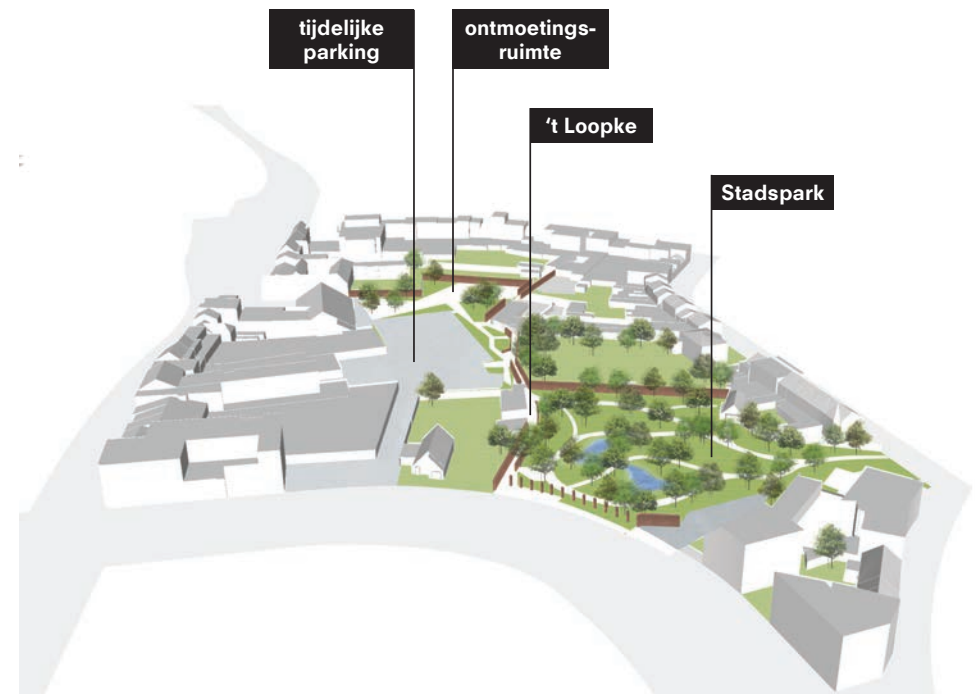
Plan bestaande toestand, met aanduiding van het projectgebied van het inrichtingsplan



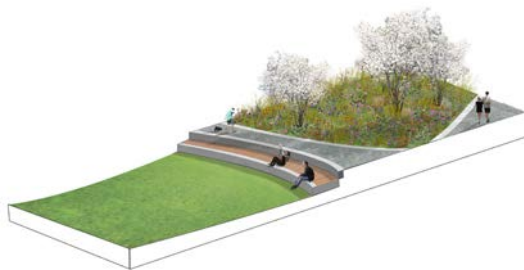
twee projectgrenzen

Deelgebieden inrichtingsplan

- Op korte termijn wordt reeds een gedeelte van het totale projectgebied heringericht.
- Deze herinrichting kan ingedeeld worden in vier deelgebieden: het Stadspark, het Loopke, een tijdelijke parking en de groene ontmoetingsruimte.
- Het stadspark en het Loopke krijgt hierbij hun definitieve inrichting, de parking en ontmoetingsruimte een tijdelijke inrichting.



Vier deelgebieden in het inrichtingsplan



Stadspark



het Loopke



Tijdelijke parking



groene ontmoetingsruimte

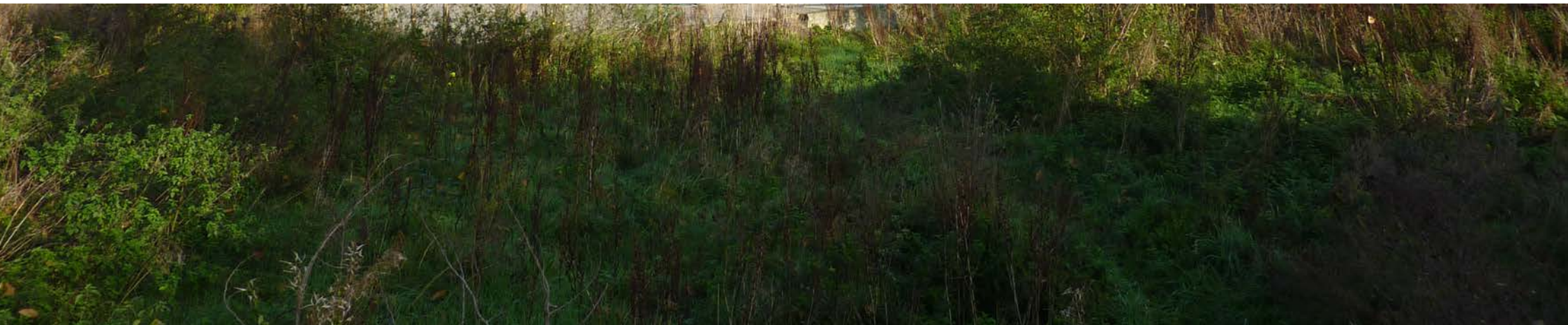


1. Het Stadspark krijgt een nieuwe entree, gecombineerd met 't Loopke. De muren worden aan deze toegang verlaagd of opengebroken, zodat er meer doorzicht ontstaat. Naast de trappenpartij, wordt er ook een ruime helling voorzien, voor fietsers, rolstoelen en kinderwagens.
2. De doorgang tussen het Stadspark en het binnengebied wordt verbreed, ook hier worden enkele muren verlaagd of opengebroken.
3. Verblijfsruimten met zitbanken, geaccentueerd met een aanleg in natuursteen, worden aangelegd langsheen 't Loopke.
4. 't Loopke wordt heraangelegd in beton, met een rand van natuursteen.
5. Een laagte in de groenzone doet dienst als opvang en infiltratie van het oppervlaktewater van de parking.
6. De groenzone wordt langs de parking licht opgehoogd, als visuele buffer tussen 't Loopke en de parking.
7. De bestaande bomengroep, met wadi voor de infiltratie van oppervlaktewater, wordt behouden.
8. De verbinding tussen 't Loopke, richting Zandstraat, wordt ruimer. De muren worden hier ook verlaagd, zodat er een visuele relatie ontstaat tussen 't Loopke en het binnengebied.
9. De toegang tot de tuin van het CC Schaliken wordt gemarkeerd met een aanleg in natuursteen.
10. Het voetpad aan de Belgiëlaan krijgt een aanleg in natuursteen ter hoogte van het Stadspark. Het historisch hekwerk wordt zoveel mogelijk bewaard. Enkele parkeerplaatsen aan de Belgiëlaan, ter hoogte van het Stadspark, worden opgeheven en ingeplant met bomen als markering van het Stadspark.
11. Het skatepark, geïntegreerd in het Stadspark, en krijgt een entree aan de Belgiëlaan.
12. Een groen talud ligt tussen het skatepark en het Stadspark. Het bestaande niveauverschil wordt aangewend voor het skatepark.
13. De bestaande vijver krijgt een nieuwe betekenis als opvang voor het regenwater. Er komt een zitelement met uitzicht op de waterpartij.
14. Centraal in het Stadspark komt er een grotere open ruimte, met een zitrand met houden dek om op te liggen en zitten.
15. Het bestaande speeltoestel wordt geïntegreerd in een nieuwe speelzone, met zitranden, vlakbij de Jeugddienst. Aan de Jeugddienst, in het voormalige koetshuis, wordt een pleintje voorzien.
16. De publieke parking in het binnengebied wordt ontsloten via de Belgiëlaan. De rijweg wordt aangelegd in waterdoorlatende verharding, de parkeerplaatsen met gerecupereerd steenpuin. Waardevolle bomen, een kastanje en notelaar, worden behouden.
17. De doorsteek langs het CAW sluit aan op de nieuwe inrichting, en verbindt het binnengebied met het Hofkwartier en verder naar Sancta Maria en het Begijnhof.
18. Achter 't Hof komt een nieuwe verblijfsplek met een grasheuvel. De grond hiervan is afkomstig van de tijdelijke parking. De bestaande bomen blijven behouden.
19. 't Loopke wordt een pleinruimte op de overgang tussen het binnengebied en de Grote Markt
20. Een raster van gerecupereerde boomstammen maakt een flexibele invulling mogelijk, bijvoorbeeld als spelaanleiding, als zitbank, als tentoonstelling, ...

Het tweede luik van deze studieopdracht omvat een masterplan, dat de lange termijn ontwikkeling van het binnengebied moet sturen. Door middel van ontwerpend onderzoek zijn de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden in het binnengebied verkend. Dit werk werd vertaald in algemene ruimtelijke krachtlijnen. Het is niet de bedoeling een eindplan op te maken, maar juist een flexibel ruimtelijk kader aan te bieden dat de ontwikkeling, in verschillende fases en met vele verschillende actoren, kan sturen in de richting van een gemeenschappelijk streefbeeld.



3. Masterplan



OPDRACHT EN AFBAKENING MASTERPLAN

De bedoeling van deze lange termijn visie is om een duidelijk kader te bieden voor nieuwe ontwikkelingen. Een visie die ervoor zorgt dat de neuzen in dezelfde richting worden gedraaid en dat er naar een gemeenschappelijk streefbeeld wordt toegewerkt. Op dit moment is er te weinig houvast voor de administratie om nieuwe projecten op een concrete manier te begeleiden.

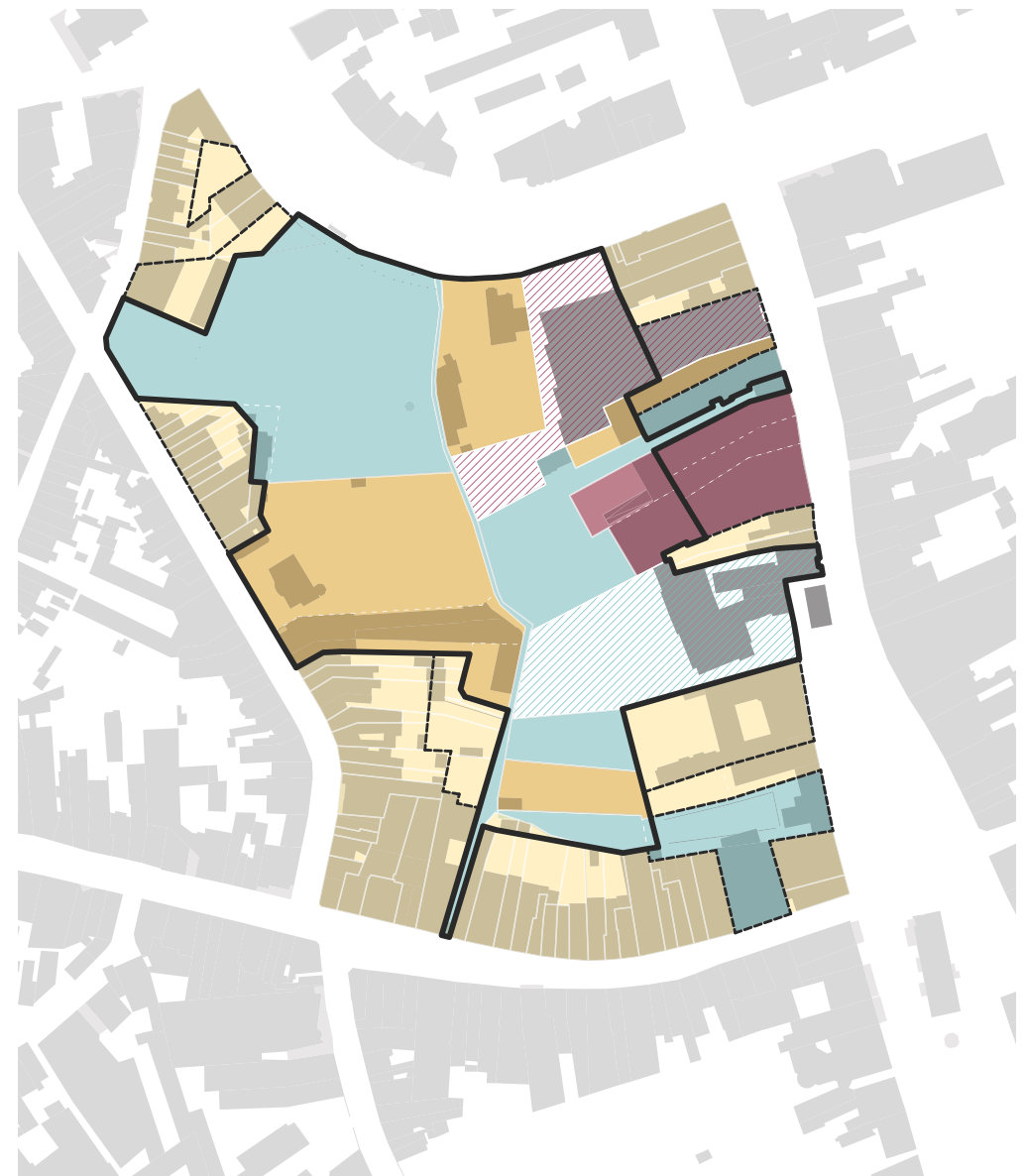
We verbreden daarom het projectgebied en bekijken het bouwblok als geheel. We nemen alle kavels mee die kunnen bijdragen aan een verbeterde structuur voor het bouwblok. Dit resulteert in het gebied afgebakend door de dikke zwarte lijn op de eigendomskaart hiernaast. De gestippelde zwarte lijn neemt nog een aantal randkavels mee, die minder strategisch zijn, maar die op lange termijn of wanneer er zich opportuniteiten voordoen, ingezet zouden kunnen worden om het bouwblok verder af te werken.

Zoveel als mogelijk hebben we toch ook rekening gehouden met de eigendomsstructuur en de faseerbaarheid van de ontwikkeling van het bouwblok.

Leeswijzer

- We starten het hoofdstuk van het masterplan met de krachtlijnen. Dit zijn de overkoepelende ruimtelijke concepten die het ontwerp sturen.
- Vervolgens worden deze krachtlijnen geïllustreerd aan de hand van een voorbeeldinvulling. Het is belangrijk op te merken dat dit geen bindend eindbeeld is en enkel dient om de ideeën te concretiseren.
- Pas daarna zullen we het stedenbouwkundige kader uitzetten. Dit zijn de minimale harde randvoorwaarden om tot de gewenste ontwikkeling te komen (afbakening ontwikkelingszones of deelprojecten, vastleggen van maximale bouwhoogtes en -dieptes, ...).
- Daarna gaan we in op de uitwerking van de drie grote onderdelen van het masterplan: de bebouwing, de open ruimte en de ondergrondse parking. We zetten de ambitie voor de beeldkwaliteit van deze delen. En we proberen te inspireren met ideeën en referenties voor de uitwerking.
- Tenslotte gaan we kort in op de verschillende ontwikkelingszones in het plan (eigendomsstructuur, fasering of onderlinge afhankelijkheden, ...)

- verschillende private eigenaars
- strategische private eigenaars
- private ontwikkelaar (WL Immo)
- /// private ontwikkelaar (WL Immo), in erfpacht
- Stad Herentals
- /// Stad Herentals, in erfpacht van Kerkfabriek



Eigendomskaart met aanduiding van het projectgebied

KRACHTLIJNEN

De schema's van de krachtlijnen illustreren de dragende concepten van het masterplan. Ze illustreren de visie voor het bouwblok als geheel. Deze krachtlijnen blijven abstract, maar zijn wel gegroeid uit concreet ruimtelijk ontwerpend onderzoek op kavelniveau. We willen zo verzekeren dat de krachtlijnen die we uitzetten ook kunnen leiden tot haalbare deelprojecten die rekening houden met de eigendomsstructuur van het bouwblok. Nieuwe ontwikkelingen zullen moeten aantonen dat ze voldoen aan deze ruimtelijke ambities.

1. Nieuwe voorkanten naar een groen binnengebied

- We werken de bebouwingsfragmenten en de onafgewerkte achterkanten van de kavels langs de omgevende straten af met nieuwe voorkanten naar het binnengebied toe.
- Het hart van het binnengebied wordt een grote samenhangende open ruimte die op verschillende plekken contact maakt met de omgevende straten.
- De nieuwe bebouwing en deze open ruimte versterken elkaar en de overgang en interactie tussen beide moet op een kwalitatieve manier vorm gegeven worden.



2. Ontmoeting tussen park en plein

- In de open ruimte van het binnenbouwblok vindt de geleidelijke overgang en ontmoeting tussen de zachte groene ruimte van het Stadspark en de verharde stedelijke ruimte van de Grote Markt plaats.
- Dit is tegelijkertijd een ontmoeting op grotere schaal tussen het groene landschap ten noorden van de stadskern, vanaf de vallei van de Nete en het Netepark, via de Olympiadelaan en de Belgiëlaan, en de historische stadskern van Herentals.
- De ontmoeting tussen beide wordt vormgegeven in een hedendaags park met een afwisseling van groene ruimte en verharding.



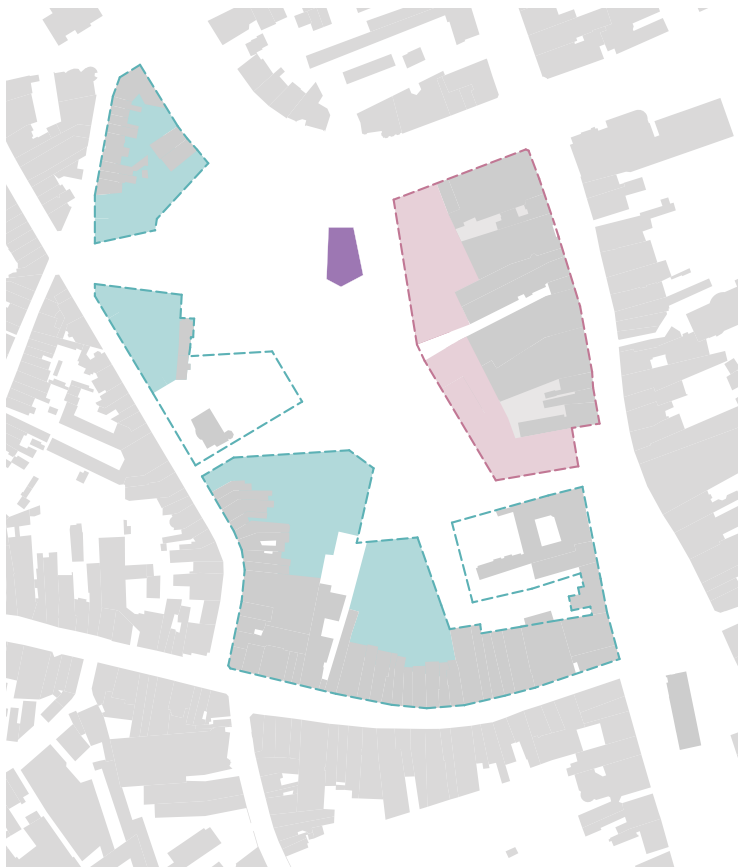
3. Openplooien van toegangen en zichtlijnen

- De relatie tussen het binnengebied en de omgevende straten wordt versterkt door de nieuwe toegangen open te plooiën naar het binnengebied toe.
- Langsheen de Belgiëlaan wordt het contactvlak tussen het groene binnengebied en de laan gemaximaliseerd. Het bouwblok toont z'n groene gezicht naar de Belgiëlaan.
- Met de nieuwe en bestaande bebouwing worden zichtlijnen gecreëerd vanaf de verschillende toegangen. Daarmee wordt getoond dat dit binnengebied geen achterkant meer is, maar een bestemming op zich. De doorzichten maken het bouwblok overzichtelijk en leesbaar.



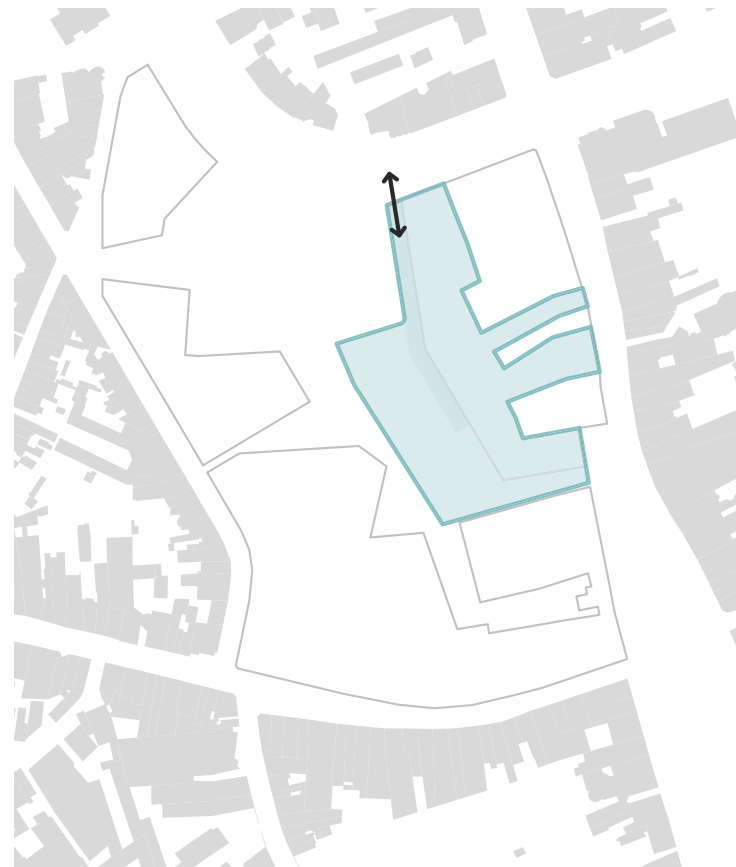
4. Nieuwe bebouwing inpassen in de context van de bestaande bebouwing

- Aan de achterkanten van het Hofkwartier past een stevige bebouwingsrand die rekening houdt met de diepe commerciële volumes op de gelijkvloerse verdiepingen.
- Aan de achterkanten van de Zandstraat en Nieuwstraat voorzien we kleinschalige bebouwingsfragmenten op maat, rond collectieve tuinen die de overgang maken naar de bestaande bebouwing
- In de Nieuwstraat zelf sluiten we aan op de schaal van de arbeiderswoningen
- Aan de Belgiëlaan voorzien we een nieuw los volume in de groene open ruimte



5. Een gemeenschappelijke ondergrondse parkeeroplossing zorgt voor een autovrij binnengebied

- De ambitie is om een autovrij bouwblok op lange termijn te maken. Dit wil zeggen dat het bovengronds parkeren op termijn moet verdwijnen. Zo kan de open ruimte in het bouwblok maximaal ingezet worden als verblijfsruimte en veilige verbinderuimte voor zacht verkeer.
- Het idee is om alle nodige parkeerplaatsen ondergronds te brengen met toegang vanaf de Belgiëlaan. De Belgiëlaan is de beste ontsluitingsstraat rondom het bouwblok. Hiermee ontlasten we het Hofkwartier en de Grote Markt verder van autoverkeer.
- Zo krijgt het bouwblok echt één centrale toegang vanaf de Belgiëlaan en hoeven er in de rest van het bouwblok geen auto's te komen.





schaal 1:2.000

VOORBEELDINVULLING

Een ambitieus eindbeeld

Dit overzichtsplan is geen bindend eindplan! Het is een illustratieve invulling van wat er binnen de krijtlijnen van het masterplan, die in de rest van dit document zullen worden uitgezet, mogelijk is. Het toont een denkbeeldig eindbeeld op lange termijn. De krijtlijnen van het masterplan zijn echter voldoende flexibel invullingen op maat toe te laten, zonder daarbij de samenhang en de algemene kwaliteit van het bouwblok te verliezen.

We maken dit overzichtsplan vooral op om onze visie zo concreet en tastbaar mogelijk te maken. Het overzichtsplan kan toekomstige ontwerpers inspireren.

In de volgende hoofdstukken zal duidelijk worden welke onderdelen van het plan harde randvoorwaarden zijn, die de basiskwaliteit van de ontwikkeling op lange termijn moeten garanderen, en welke onderdelen eerder flexibele invullingen zijn waarmee gespeeld en geschoven kan worden tijdens de geleidelijke implementatie van het plan.



Collage, kijkende vanaf de Grote Markt naar het binnengebied, met op de hoek het nieuwe Hof.



“Het groene binnengebied en de Grote Markt worden met elkaar verbonden, met op de hoek het nieuwe Hof.”





Collage, kijkende vanaf de Belgiëlaan naar de toegang van het Stadspark en de start van het Loopke.



“Het Stadspark krijgt een duidelijke entree aan de Belgiëlaan, gecombineerd met ‘t Loopke, dat de verbinding maakt tot de Grote Markt.”





Collage van het binnengebied, op de overgang tussen het historisch Stadspark en de nieuwe parkuitbreiding. Achteraan ligt hotel Karmel en is de toren van de Lakenhal zichtbaar.



“Een groen en levendig binnengebied, met nieuwe voorkanten en mix van wonen en andere functies.”





Collage, kijkende naar het binnengebied, vanaf het kruispunt aan de Vaart- en Nieuwstraat



“De toegang tot het Stadspark aan de Nieuwstraat wordt verbreed en biedt de mogelijkheid om parkwoningen te maken.”

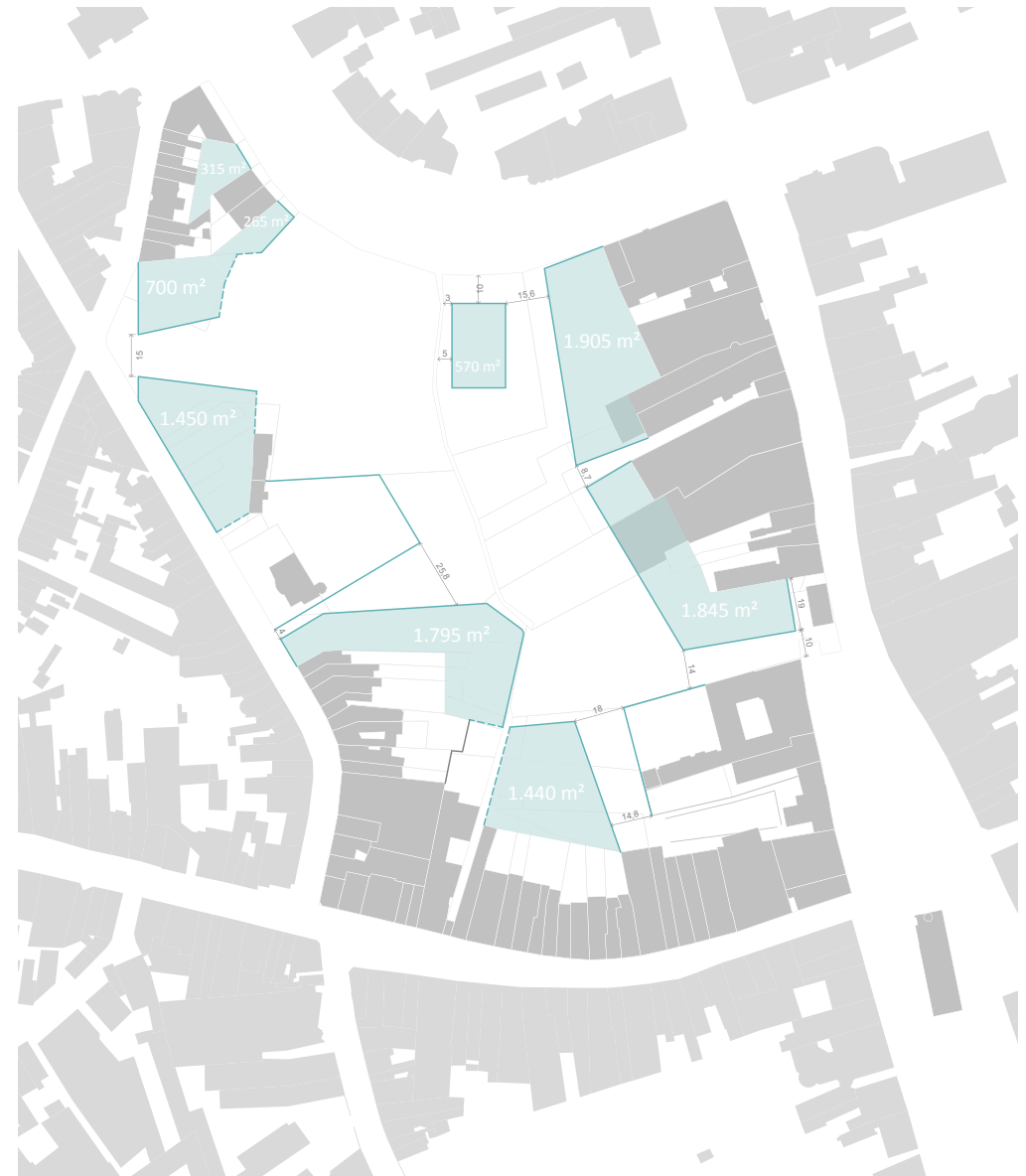


STEDENBOUWKUNDIG KADER

Bouwlijnen ontwikkelingszones

De tekening hiernaast toont de afbakening van de ontwikkelingszones in het binnenbouwblok. Deze lijnen moeten gelezen worden als bouwzones waarin nieuwe volumes kunnen worden ontwikkeld. Het is niet de bedoeling dat de volledige blauwe zone bebouwd kan worden. De typologieën die in elk van de ontwikkelingszones mogelijk zijn wordt verderop meer in detail uitgewerkt. Wel is het de bedoeling dat de ontwikkelingen ervoor zorgen dat de randen met het binnengebied (de blauwe lijnen) op een representatieve manier, met zoveel mogelijk voorkanten, worden afgewerkt.

De tekening toont ook de algemene oppervlaktes van de ontwikkelingszones en een aantal maten, voornamelijk van de open ruimte. Dit beeld wordt ook digitaal aan de stad overhandigd zodat deze lijnen bovenop het kadasterplan kunnen geprojecteerd worden en een maatvast kader bieden voor de ontwikkelingen.



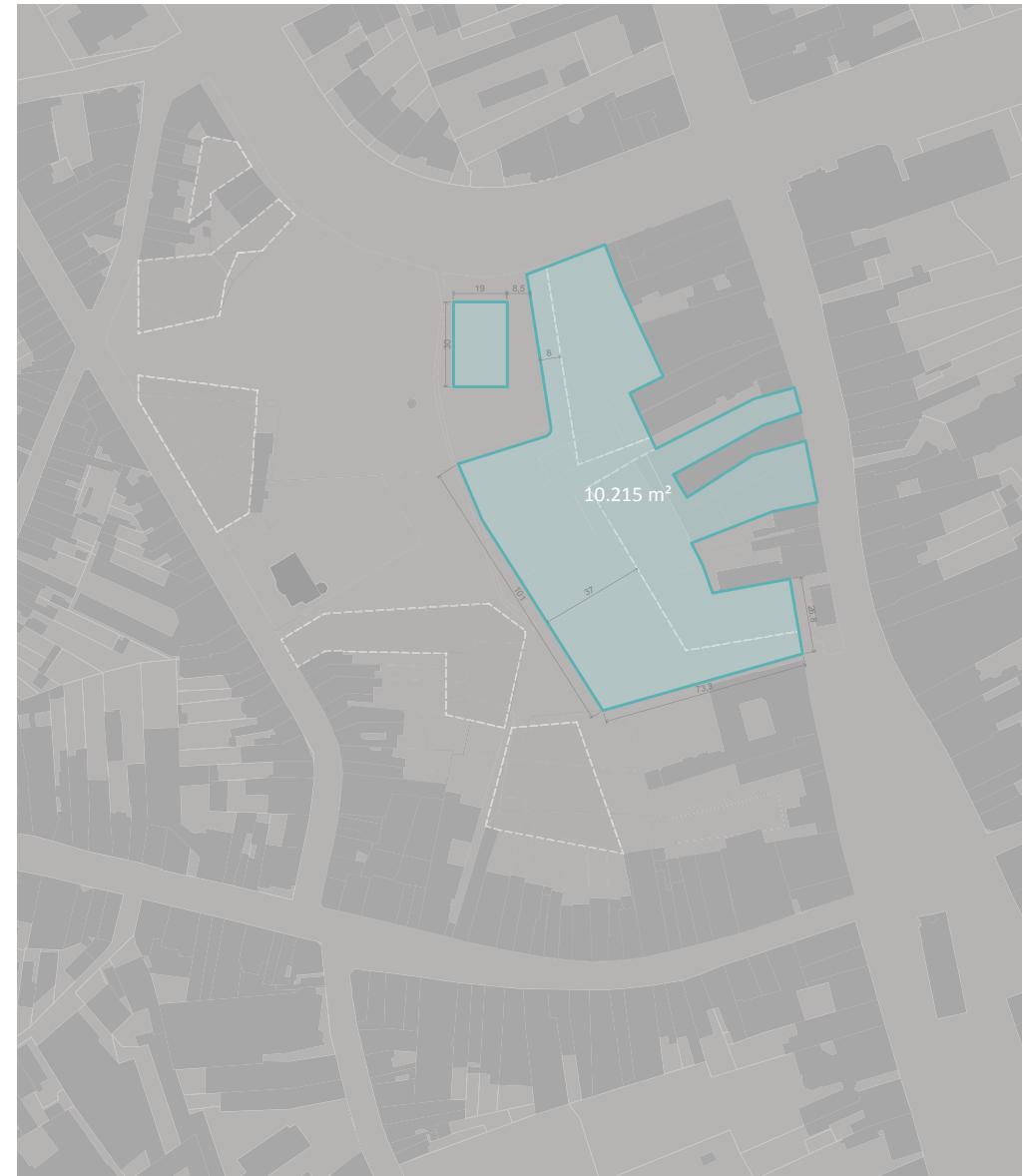
Maximale ontwikkelingszones (blauw)

Bouwlijnen ondergrondse parking

De tekening hiernaast toont de maximale afbakening van de ondergrondse parking die kan ontwikkeld worden in het binnenbouwblok aan de kant van het Hofkwartier. Dit zal niet één grote ondergrondse parking worden, maar een cluster van verschillende parkings verbonden door een centrale ondergrondse ontsluiting. We houden rekening met een aantal bestaande en geplande ondergrondse parkings en met de uitbreiding onder een aantal ontwikkelingskavels en onder een gedeelte van de open ruimte van het binnengebied.

De randvoorwaarden voor de invulling van deze ondergrondse parkings worden verderop meer in detail uitgewerkt.

De tekening toont ook de algemene oppervlaktes van de ontwikkelingszones en een aantal maten. Dit beeld wordt ook digitaal aan de stad overhandigd zodat deze lijn bovenop het kadasterplan kunnen geprojecteerd worden en een maatvast kader bieden voor de ontwikkelingen.



Maximale grootte voor ondergrondse constructies

Bouwhoogte

Op het beeld hiernaast zijn de maximale bouwhoogtes voor de verschillende bouwzones weergegeven. De bouwhoogtes zijn afgestemd op de omgevende context en op de typologieën die we voor elk van de zones voorzien. Dit schema toont de maximale bouwhoogtes. De bouwhoogte wordt weergegeven in een aantal bouwlagen en een dakverdieping. Zowel voor de bouwlagen als voor de dakverdieping geldt een maximale bouwhoogte van 3,5 meter vloer tot vloer. De maximale kroonlijsthoogte wordt dus bekomen door het aantal lagen te vermenigvuldigen met 3,5 meter. Voor de totale maximale hoogte mag hier nog 3,5 meter bijgeteld worden voor de dakverdieping. De dakverdieping kan voor 75% bebouwd worden.

Indien er, om de privacy op de gelijkvloerse verdieping te garanderen, voor gekozen wordt om het gelijkvloers niveau op te tillen ten opzichte van het maaiveld kan er tot 1 meter afgeweken worden van deze maximale bouwhoogtes.



2 bouwlagen + dak 3 bouwlagen + dak 4 bouwlagen + dak 5 bouwlagen



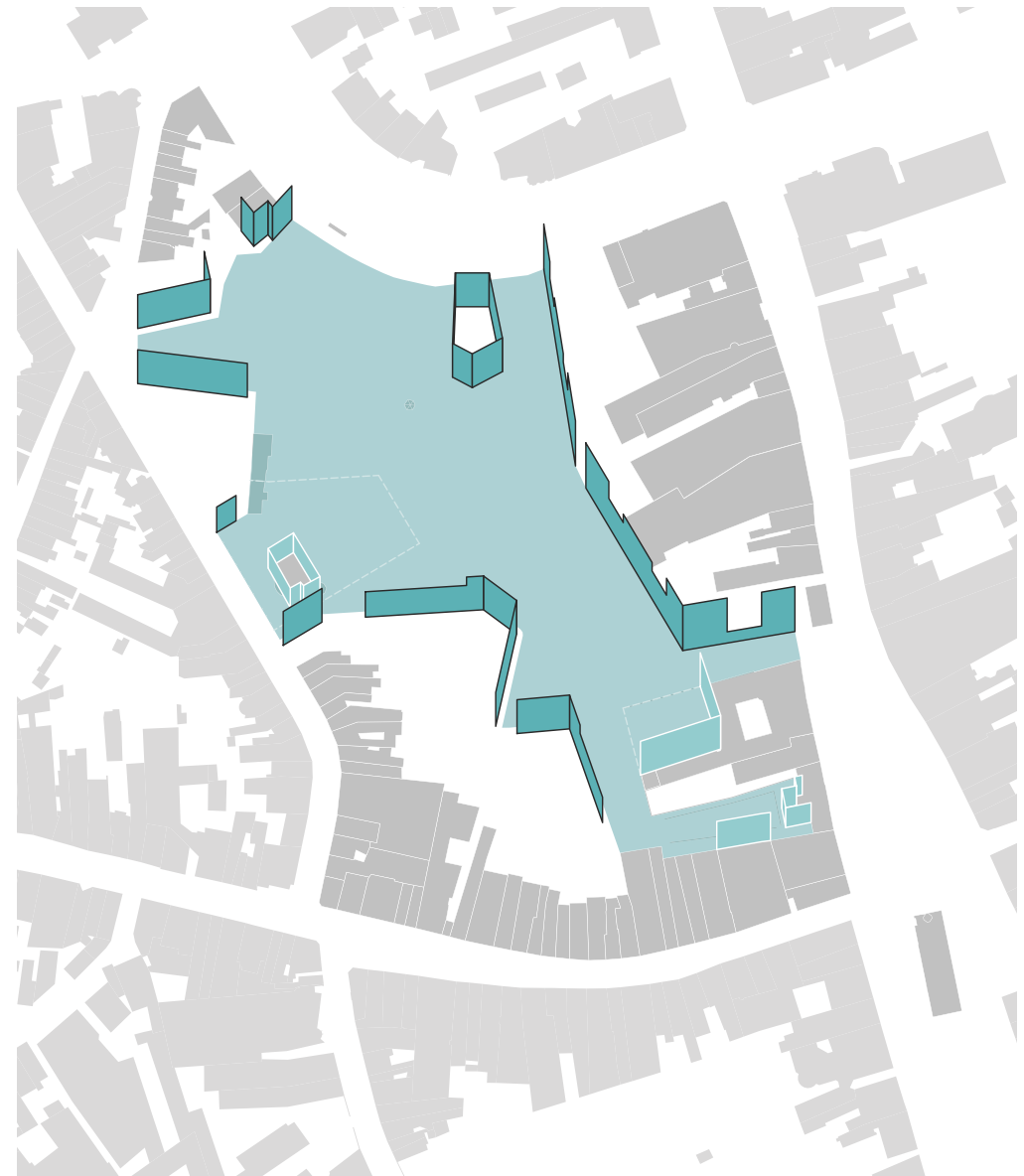
Schematische weergave van de maximale bouwhoogtes

RANDVOORWAARDEN BEBOUWING

Nieuwe voorkant aan een groen binnengebied

Sfeer binnengebied

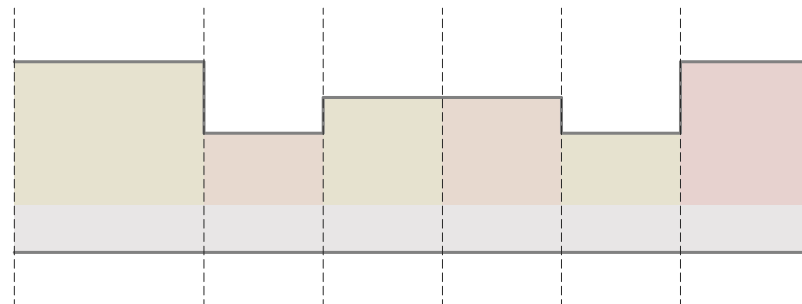
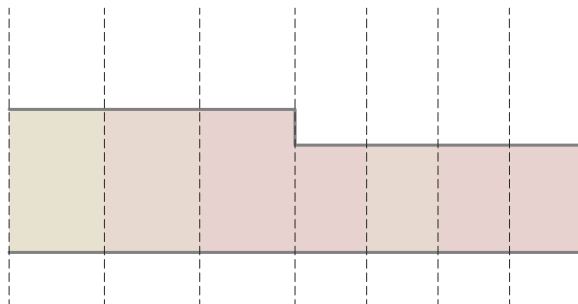
- We bevinden ons in de historische stadskern van Herentals. De nieuwe architectuur moet dit reflecteren. Ze moet aansluiten op de bebouwing van de kern.
- Anderzijds is het binnengebied Schaliken ontstaan als achterkant van het Hofkwartier en de Zandstraat. Nu willen we er een nieuwe voorkant van maken, maar het historisch contrast met de omgevende straten willen we behouden. De architectuur moet verschillen van de architectuur in de omgevende straten.
- De nieuwe ontwikkeling bevindt zich rond een groen binnengebied. De nieuwe architectuur moet aansluiten bij het groene karakter dat we nastreven en dit versterken. Het zijn gebouwen rond een park.
- Het binnengebied is niet zo groot en de eigendomsstructuur is van oudsher verbrokken. De nieuwe architectuur mag het binnengebied niet overtreffen. Een bepaalde kleinschaligheid en het terugbrengen van de architectuur op menselijke schaal is noodzakelijk. De architectuur mag de aandacht van het park niet wegnemen. Een bepaalde terughoudendheid is wenselijk.
- Er moet in de architectuur en in het ontwerp van de open ruimte veel aandacht gaan naar de overgang tussen de private woongebouwen en de publieke parkruimte. deze rand is cruciaal. De gebouwen moet met hun voeten in het park staan, maar tegelijkertijd moet de privacy van de woningen op de gelijkvloerse verdiepingen wel gegarandeerd zijn.



Schematische weergave van het binnengebied en de nieuwe gevels naar dit groen binnengebied

Verticale ritmering en subtiel evenwicht tussen continuïteit en diversiteit

- Door een spel te spelen van continuïteit en variatie bekommen we kleinschaligheid en toch samenhang.
- Het schema onderaan toont het algemene concept voor de parkgevels, enerzijds aan de achterkanten van de Zandstraat en de Nieuwstraat (links) en anderzijds aan de aan de achterkant van het Hofkwartier (rechts). In deze lange continue gevellijnen moet een verticale ritmering gebracht worden door subtiel verschillen te brengen in de architectuur. De ritmering verwijst naar de beukmaat van individuele kavels. Dit kan door verspringing in hoogte of in bouwlijn, door variatie in materialen of kleuren, enz...
- Voor de achterkanten van de Zandstraat en de Nieuwstraat houden we de variatie eerder beperkt omdat dit kortere gevellijnen zijn en lagere volumes.
- Voor de achterkant van het Hofkwartier werken we met sterker contrast in hoogtes om de lange gevellijn te doorbreken en om de hoeken te benadrukken met accenten.



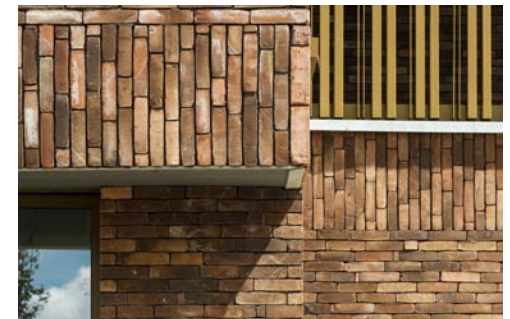
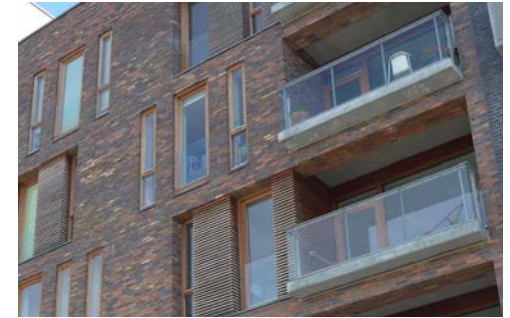
Schematische weergave van de verticale ritmering, en een spel tussen continuïteit en diversiteit

Voldoende massieve gevel

- Om aan te sluiten op de historische bebouwing in de kern vinden we het noodzakelijk om te werken met voldoende massieve gevels. Er moet dus een goed evenwicht zijn tussen geveloppervlak en raamopeningen. De raamopeningen en terrassen zijn leesbaar als gaten in een massieve gevel.
- Heel brede ramen of terrassen, ramen of terrassen op de randen van het volume (tenzij hiermee de rand van het volume wordt benadrukt zoals op het beeld hiernaast), of ramen of terrassen over de volledige breedte van de gevel zijn dus niet gewenst.
- Ook is het niet gewenst om de verticale gevel te doorbreken door sterke horizontale lijnen over de volledige breedte.

Materialen en kleuren

- We stellen voor om met baksteen te werken als basismateriaal voor het binnengebied. Een genuanceerde baksteen met een mix van drie types. Dit zorgt ervoor dat de gevels een niet te strakke uitstraling en natuurlijke wemeling krijgen. De bakstenen mogen ook niet te glad zijn.
- We stellen voor om met een vrij licht palet van bakstenen te werken om donkere gevels te voorkomen. De lichte kleur helpt om het binnengebied visueel te vergroten.
- We stellen voor dit te combineren met schrijnwerk in een neutrale antracietkleur (RAL 7016).
- Tenslotte kan dit gecombineerd worden met andere details en onderdelen van het gebouw in hout.



Buitenruimte

- Bij elke woning moet een private buitenruimte worden voorzien. Ook daktuinen kunnen hiervoor worden ingezet.
- We hebben ervoor gezorgd dat zoveel mogelijk woningen een optimale oriëntatie kunnen hebben. De grondgebonden typologieën richten zich voornamelijk met hun achterkant naar een zuidgerichte collectieve tuin. De meeste doorzonappartementen zijn oost-west gericht, met zicht op het park naar het westen.
- Terrassen naar het binnengebied toe zijn gewenst. Zo ontstaat er een levendige gevel naar het groene binnengebied.
- De variatie in typologieën vertaalt zich in een divers aanbod aan buitenruimtes: uitpandige terrassen naar het park, collectieve (dak)tuinen, inpandige terrassen of dakterrassen of (voor-)tuinen.



Schematische weergave van de verschillende soorten buitenruimte, en de oriëntatie



Bij de grondgebonden woningen zorgt een voortuinstrook voor de overgang naar het publieke binnengebied.

Aandacht voor de overgang tussen publiek en privaat

- Specifiek aan dit binnengebied is dat we de nieuwe bebouwing willen plaatsen langsheen een zo ruim mogelijke publieke open ruimte. Er zijn geen traditionele straten in het binnengebied. De confrontatie tussen de publieke ruimte van het binnengebied en de private woningen errond is dus heel direct. Daarom is het noodzakelijk om de nodige aandacht te besteden aan een zachte overgang tussen publiek en privaat.
- We werken voor alle woningen aan de achterkanten van de Zandstraat en Nieuwstraat met een voortuinstrook naar het park toe om deze overgang vorm te geven. Deze voortuinstrook wordt afgebakend door een tuinmuurtje dat aansluit bij de architectuur van de gebouwen.
- Voor elk van de typologieën voorzien we collectieve tuinen, of daktuinen in het geval van de parkappartementen. De collectieve tuinen zijn rechtstreeks bereikbaar vanuit het binnengebied en zorgen zo voor een achtertoegang. De collectieve schaal zorgt voor een overgang tussen het publiek en het private. Functies als fietsenbergingen kunnen aan deze collectieve tuinen gekoppeld worden.



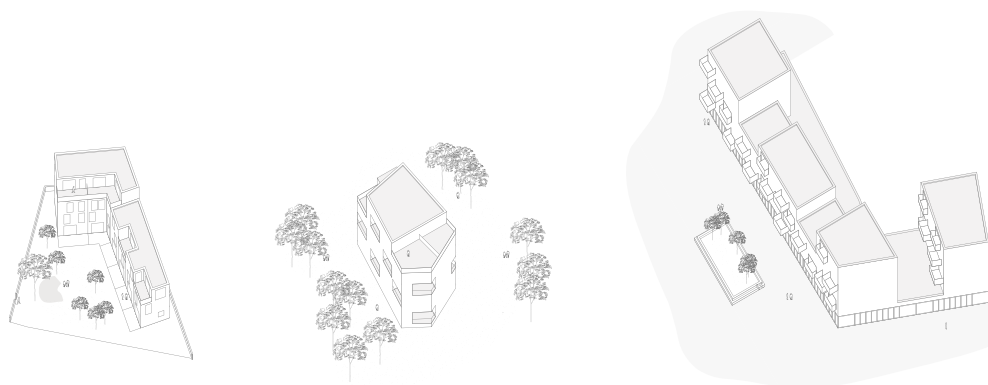
- | | | |
|--|---|--|
|  park-rijwoningen |  gestapelde parkwoningen |  parkappartementen |
|  rijwoningen in de straat |  parkvilla met hoekappartementen |  parkappartementen hoekaccent |



Schematische weergave van de verschillende typologieën, gebaseerd op de illustratieve voorbeeldinvulling

Variatie in typologieën

- Er wordt een gevarieerd aanbod aan woonvormen mogelijk gemaakt binnen de krijtlijnen van dit masterplan.
- Ook deze mix van typologieën kan het idee van variatie versterken. De specifieke ligging van elke woning moet maximaal benut worden. Hoekoplossingen hebben bijvoorbeeld meer mogelijke oriëntaties dan de gewone doorzonappartementen.
- In het schema hiernaast wordt een overzicht gegeven van de nieuwe bebouwing en de verschillende bebouwingstypologieën uit het voorbeeldplan. Deze invulling is illustratief. We overlopen deze typologieën een per een in dit hoofdstuk.
- Aan de achterkanten van het Hofkwartier past een stevige bebouwingsrand die rekening houdt met de diepe commerciële volumes op de gelijkvloerse verdieping. De appartementen op de verdiepingen richten zich naar het park in het westen. Op de hoeken passen hier enkele hogere accenten.
- Aan de achterkanten van de Zandstraat en Nieuwstraat voorzien we een meer kleinschalige bebouwing op maat, rond collectieve tuinen die de overgang maken naar de bestaande bebouwing. Deze woningen hebben zoveel mogelijk allemaal een eigen voordeur.
- Aan de Belgiëlaan wordt een losstaand volume voorgesteld, ingeplant in het groene binnengebied. Op het gelijkvloers kan een publieke of commerciële functie komen, qua functie aansluitend op het park. Door de losse inplanting kan de groene open ruimte van het binnengebied maximaal doorlopen tot aan de Belgiëlaan.

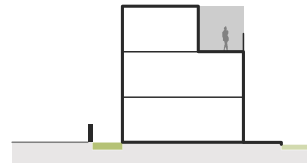
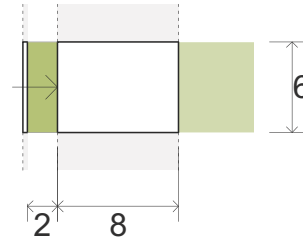


De drie hoofdvarianten van woonvormen: grondgebonden rond groen, parkvilla en wonen op een stedelijke plint

Parkrijwoningen

Grondgebonden rijwoningen langsheen de randen van het binnengebied

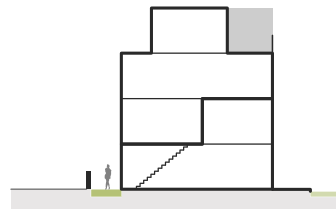
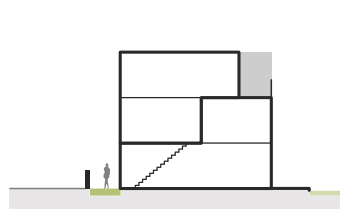
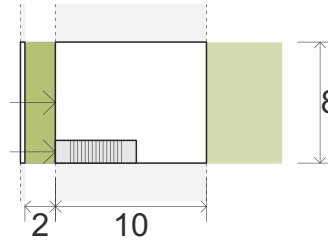
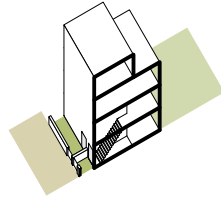
- Maximaal 8 meter diep, beukmaat minimaal 6 meter
- Elk met eigen voordeur, dit draagt bij tot de levendigheid van het binnengebied
- Voortuintje met tuinmuur maakt de overgang van de publieke ruimte naar de private woningen op het gelijkvloers, zoals bij begijnhofwoningen
- Aan de achterkant hebben de woningen een privaat terras in een collectieve tuin
- De collectieve tuin is rechtstreeks bereikbaar vanaf de publieke ruimte en zorgt voor een achtertoegang



Gestapelde parkwoningen

Een woning op het gelijkvloers, zoals de parkrijwoningen, met daarbovenop een tweede woning met een eigen voordeur en trap

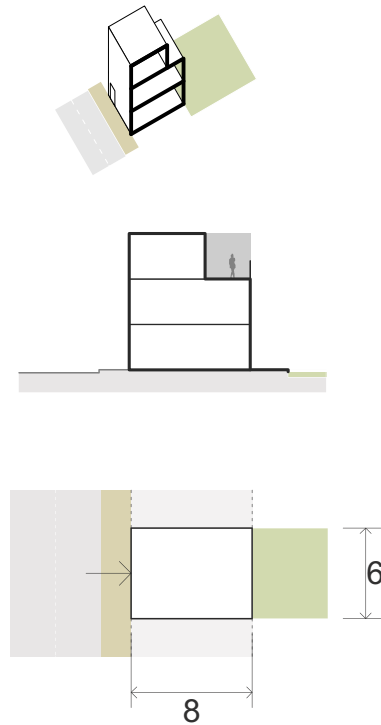
- Maximaal 10 meter diep, beukmaat minimaal 8 meter
- Beide woningen kunnen een eigen voordeur hebben
- Voortuintje met tuinmuur maakt de overgang van de publieke ruimte naar de private woningen op het gelijkvloers
- Aan de achterkant hebben de woningen een privaat terras in een collectieve tuin, eventueel ook toegankelijk vanaf de verdiepingen met een trap
- De woning op verdieping heeft een zuidgericht terras of dakterras
- De collectieve tuin is rechtstreeks bereikbaar vanaf de publieke ruimte en zorgt voor een achterttoegang



Rijwoningen in de straat

Grondgebonden rijwoningen in de straat

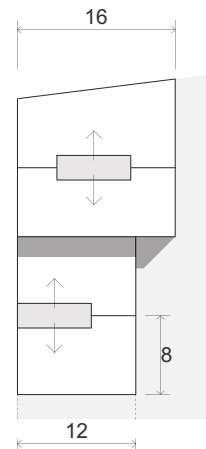
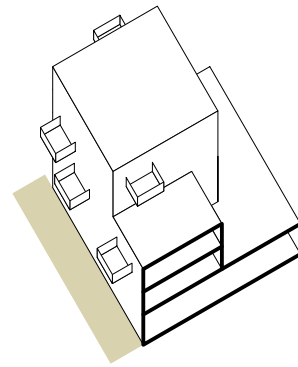
- Maximaal 8 meter diep, beukmaat minimaal 6 meter
- Elk met eigen voordeur
- Aan de achterkant hebben de woningen een privaat terras in een collectieve tuin
- De collectieve tuin is rechtstreeks bereikbaar vanaf de publieke ruimte en zorgt voor een achterttoegang



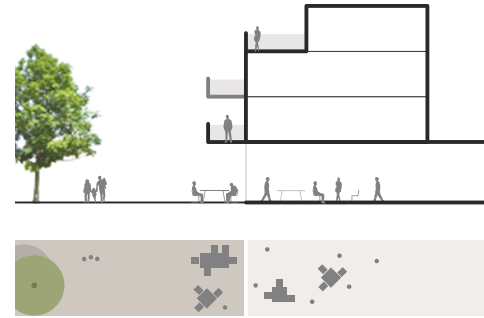
Parkappartementen en hoekaccenten

Doorzonappartementen of 3-gevelappartementen langsheen de rand van het binnengebied en rond een collectieve daktuin

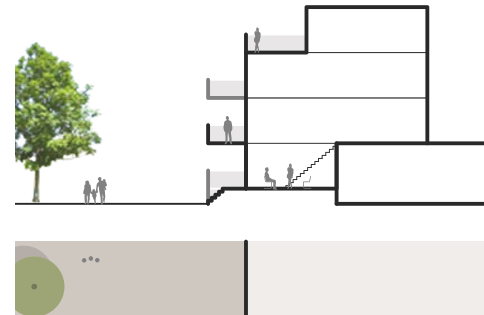
- Maximaal 12 m diep in de rij, maximaal 16 meter diep op de hoeken, beukmaat minimaal 8 meter
- Interne verticale circulatie vanuit de ondergrondse parking naar de woningen
- Plint met commerciële ruimtes, publieke functies of complementaire functies (snede 1)
- Indien er wonen op de plint wordt voorzien dan moet er extra zorg besteed worden aan de garantie van privacy op de gelijkvloerse verdieping. de woonkwaliteit moet gegarandeerd worden door meer dan één gevel. Dit kan bijvoorbeeld door een verhoogd duplex appartement te voorzien dat op de eerste verdieping uitsteekt op het dak van de winkelruimte (snede 2)
- Blinde achterkanten van de winkelruimtes worden vermeden. Dit kan bijvoorbeeld door ze op te laden met een tussenruimte, waarin bijvoorbeeld een fietsenstalling kan worden voorzien (snede 3)
- Terrassen naar het binnengebied toe zijn gewenst. Zo ontstaat een levendige gevel naar het groene binnengebied toe.



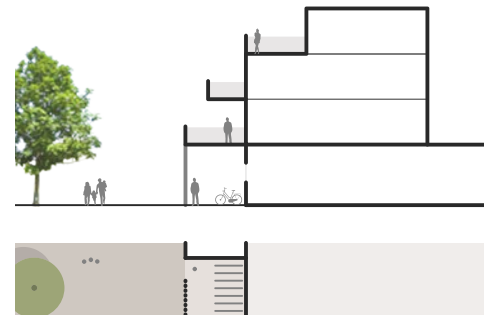
- We willen niet dat de terrassen leesbaar zijn als losstaande elementen die aan het volume worden gehangen. We willen echter ook niet allemaal inpandige terrassen. Een combinatie van half-inpandig en half-uitkragend kan interessant zijn.
- Collectieve daktuin



Optie met publieke functie op gelijkvloers



Optie met wonen op gelijkvloers



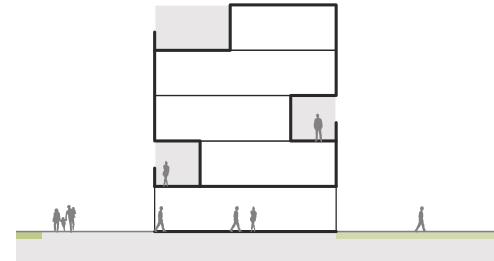
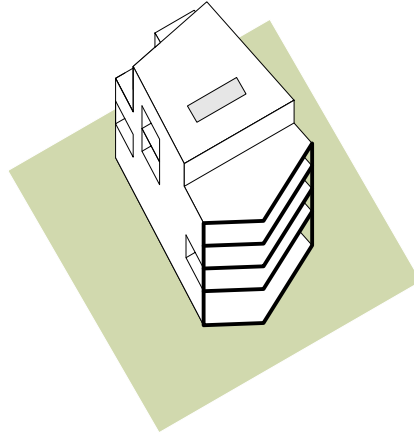
Optie met plint om achterkant aan binnengebied op gelijkvloers op te vangen



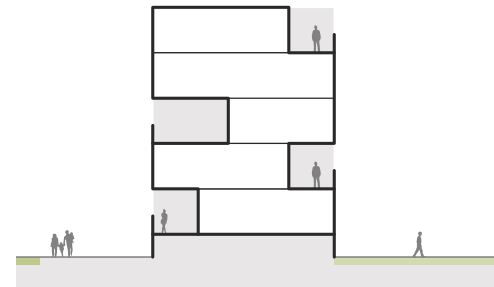
Parkvilla

Hoekappartementen in een vrijstaand volume in het park

- Maximale bouwzone 18 meter op 30 meter
- Hoekappartementen met mogelijkheden tot verschillende groottes
- Mogelijkheid tot publieke functie in relatie tot het park op de gelijkvloerse verdieping
- Halfverhoogde plint indien er op de gelijkvloerse verdieping woningen worden voorzien, om privacy ten opzichte van het park te garanderen
- Inpandige terrassen of dakterrassen op de plekken waar het volume verspringt



Optie met publieke functie op gelijkvloers



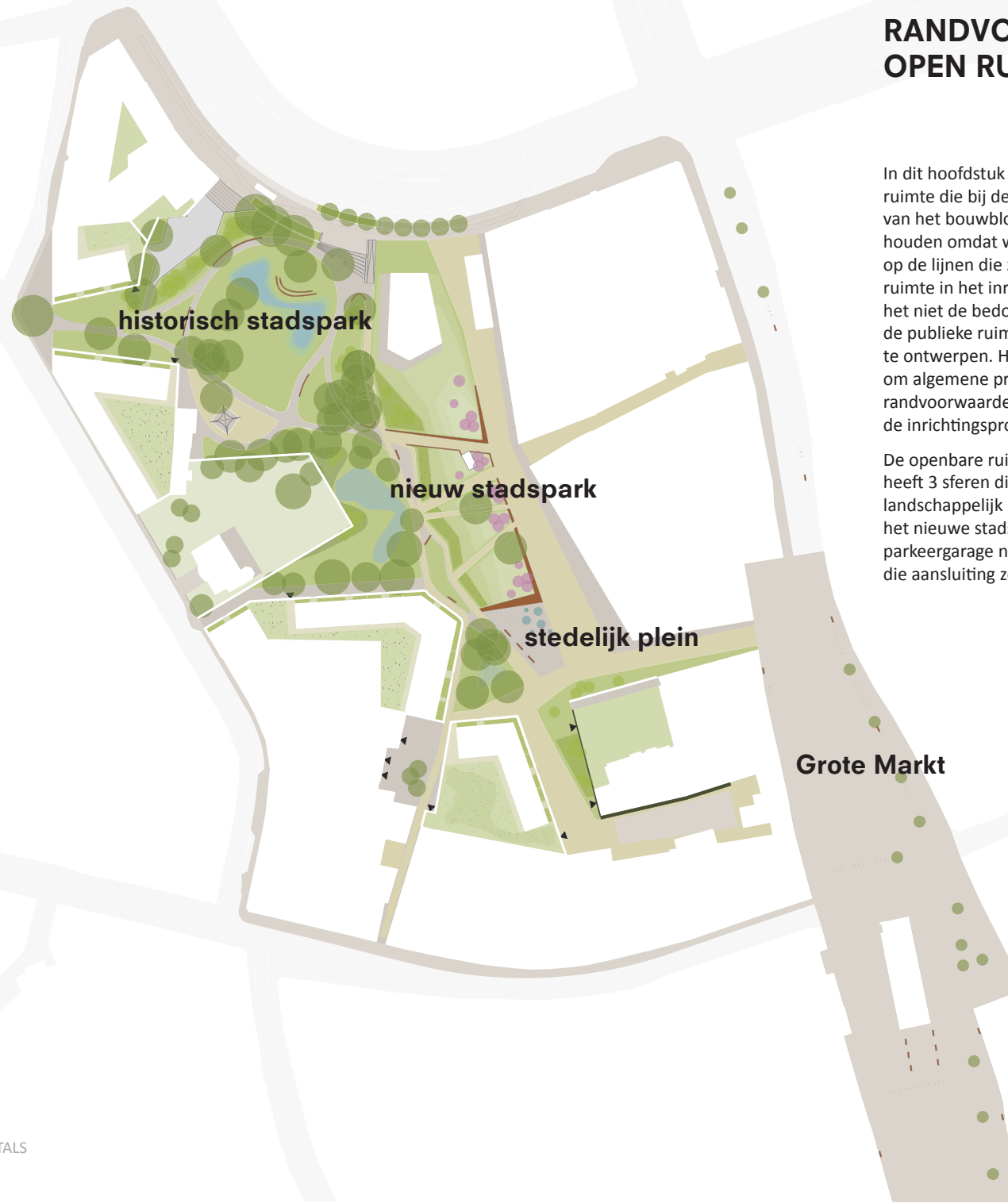
Optie met halfverhoogde gelijkvloers



RANDVOORWAARDEN OPEN RUIMTE

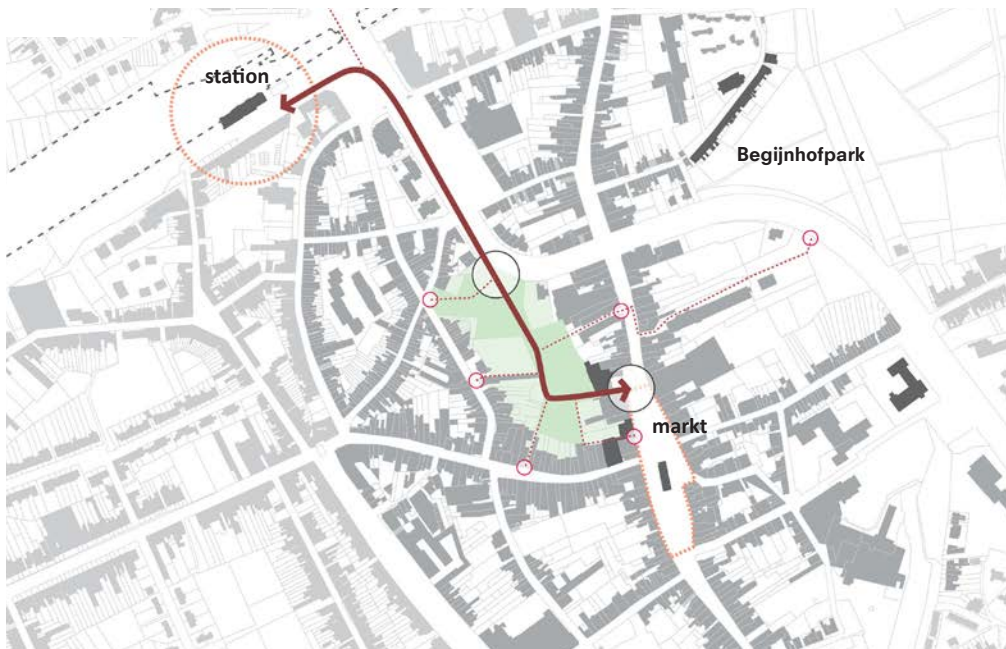
In dit hoofdstuk kijken we kort naar de open ruimte die bij de langetermijnontwikkeling van het bouwblok hoort. We kunnen dit kort houden omdat we grotendeels voortbouwen op de lijnen die zijn uitgezet met de publieke ruimte in het inrichtingsproject. Anderzijds is het niet de bedoeling van dit masterplan om de publieke ruimte op lange termijn in detail te ontwerpen. Het is enkel de bedoeling om algemene principes uit te zetten die als randvoorwaarde kunnen gebruikt worden bij de inrichtingsprojecten in de toekomst.

De openbare ruimte in het projectgebied heeft 3 sferen die gradueel verloopt van het landschappelijk historische stadspark via het nieuwe stadspark op de ondergrondse parkeergarage naar een stedelijke pleinzone die aansluiting zoekt bij de Grote markt.

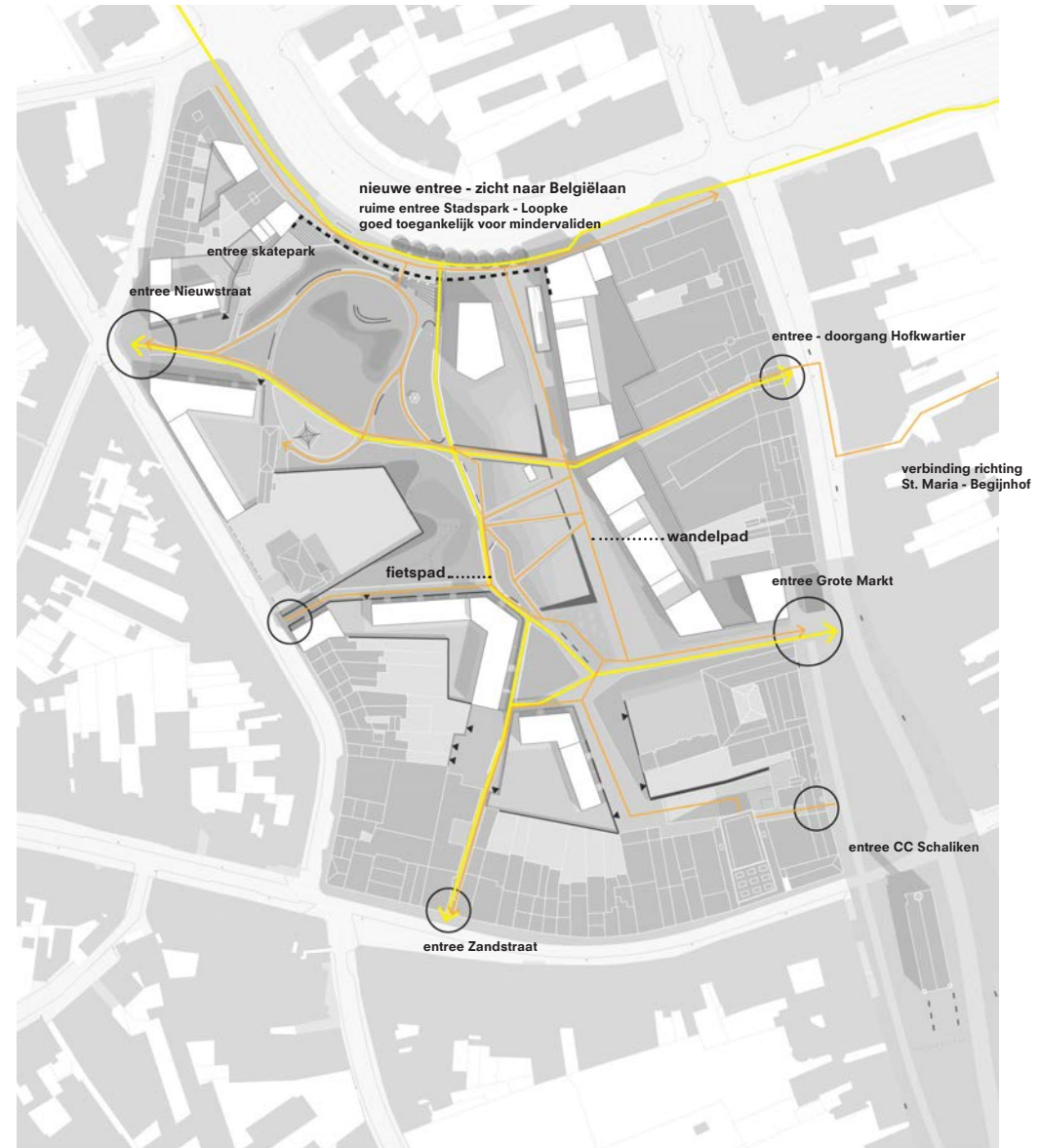


Entrees en verankering in omgeving

- Nieuw Loopke geeft de kans om een goede langzaamverkeersverbinding te realiseren tussen het stationsgebied en de binnenstad (Grote Markt en Zandstraat)
- Door het verbreden van het Loopke is het mogelijk om een fijnmazig netwerk van paden voor fietsers en voetgangers te maken
- Duidelijke en heldere entrees vanuit het binnengebied naar de omgeving
- Entrees die toegankelijk zijn voor iedereen (mindervaliden)
- Realiseren van een nieuwe oost-west verbinding doorheen Stadspark - nieuw binnengebied naar het nieuw in te richten terrein van Sancta Maria en het begijnhofpark



Verankering binnengebied en entrees met omgeving



Herkenbare entrees vanuit de omgeving naar het binnengebied

Padenverloop

In de tekening hiernaast wordt een overzicht gegeven van het padenverloop. Hiervoor worden twee hoofdmaterialen gebruikt, namelijk grindpave en natuursteen.

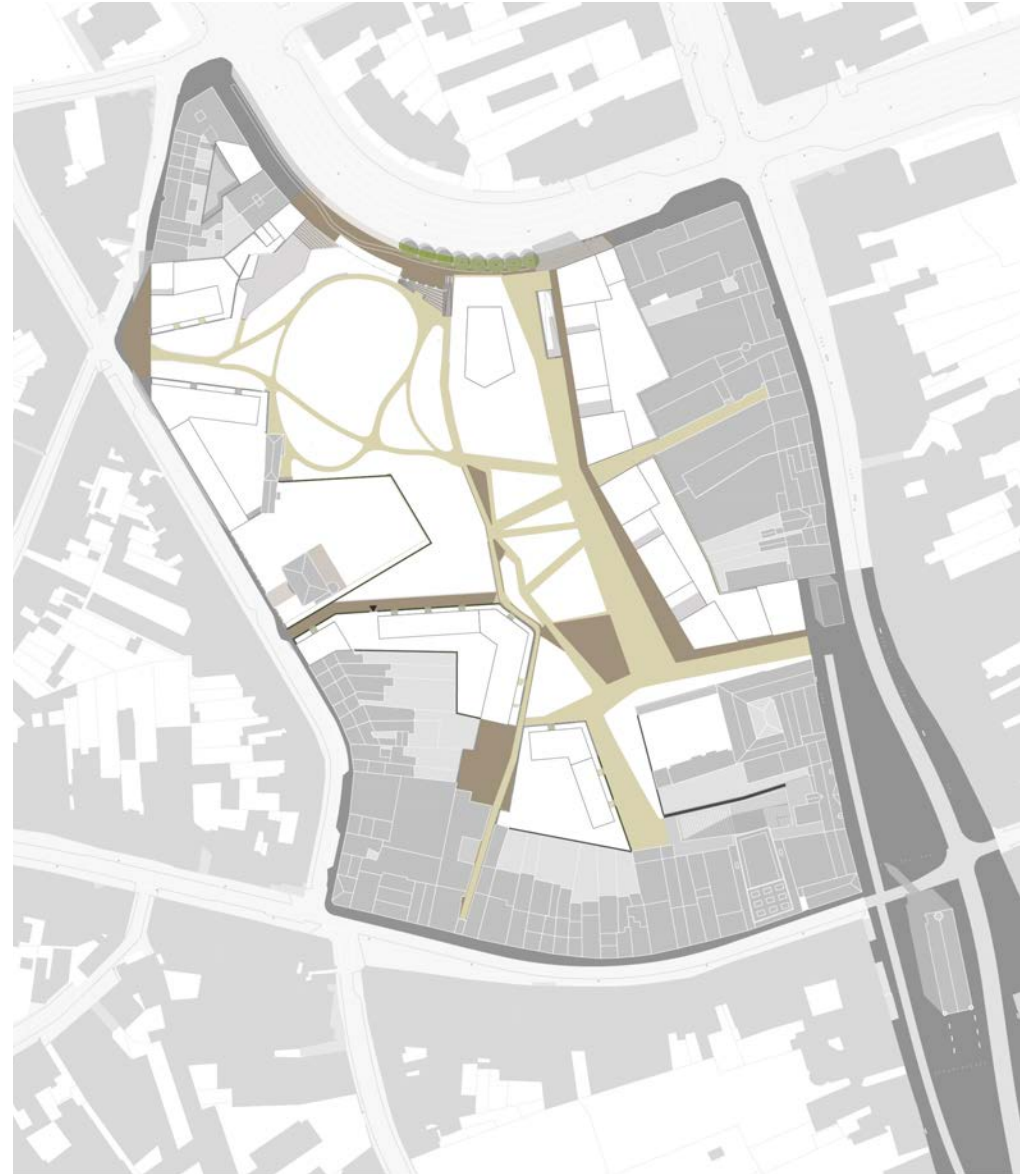
-  routes in grindpave
-  verblijfplekken in natuursteen



De verblijf- of rustplekken worden uitgevoerd in natuursteen. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij toepassing van natuursteen op de Grote Markt. Als detail worden betonnen zitranden voorzien.



De paden krijgen een verharding in Grindpave. Dit is een natuurlijk ogend asfalt. Een materiaal dat een goed toegankelijk oppervlak vormt.



Kaart met nieuwe padenverloop op korte termijn en materialisering

Wateropvang

- Het uitgangsprincipe is dat oppervlaktewater volledig via natuurlijke infiltratie wordt opgevangen. Dit geeft de mogelijkheid om het binnengebied af te koppelen van het rioolstelsel. Hierdoor zal het binnengebied duurzamer worden en meewerken aan de waterproblematiek van de binnenstad. Hiernaast werkt het ook kostenbesparend doordat er niet geïnvesteerd moet worden in extra riolering.
- Langsheen 't Loopke worden drie laagtes opgepakt en uitgebreid waar het water kan gebufferd worden en infiltreren. Het Loopke krijgt hierdoor ook weer een historische link naar de verdwenen watergang. De eerste laagte is de bestaande groene zone bij de parkeerplaats, de tweede is de vijver in de villatuin aan de Nieuwstraat, de derde laagte is de vijver in het stadspark. Deze drie zones worden aan elkaar gekoppeld.
- In het Stadspark wordt de bestaande vijver het hoofdelement voor de infiltratie en buffering van het oppervlaktewater. Door het herinrichten van de vijver met een aangepaste bodem en natuurlijke oevers krijgt de vijver een landschappelijke uitstraling en zal hij het water vanuit het stadspark en het skatepark kunnen infiltreren en indien nodig bufferen. Vanuit de vijver wordt voor in extreme omstandigheden een overstort naar de riolering voorzien.
- De nieuwe ontwikkelingen krijgen ook een groendak. Het water dat niet opgevangen wordt door het groendak of herbruikt wordt binnen de circulatie van het gebouw wordt geïnfiltreerd in de infiltratiezones van de openbare ruimte.



Schema met nieuwe padenverloop op korte termijn en materialisatie

Groenstructuur

- Behoud van de waardevolle historische bomen in het Stadspark
- Ruimte geven aan deze bomen door het kappen van de kleine (niet) waardevolle bomen
- Aanplant voor verjonging van het bomenbestand
- (tijdelijk) Behoud van bomen in het binnengebied voor een zo groen mogelijk beeld
- Binnengebied als een groen oase in de binnenstad
- Aangenaam groen binnengebied voor passanten en verblijf



Binnengebied op wandelafstand van de grote groenstructuren van Herentals



Binnengebied als groene oase in Herentals



Een groen binnengebied

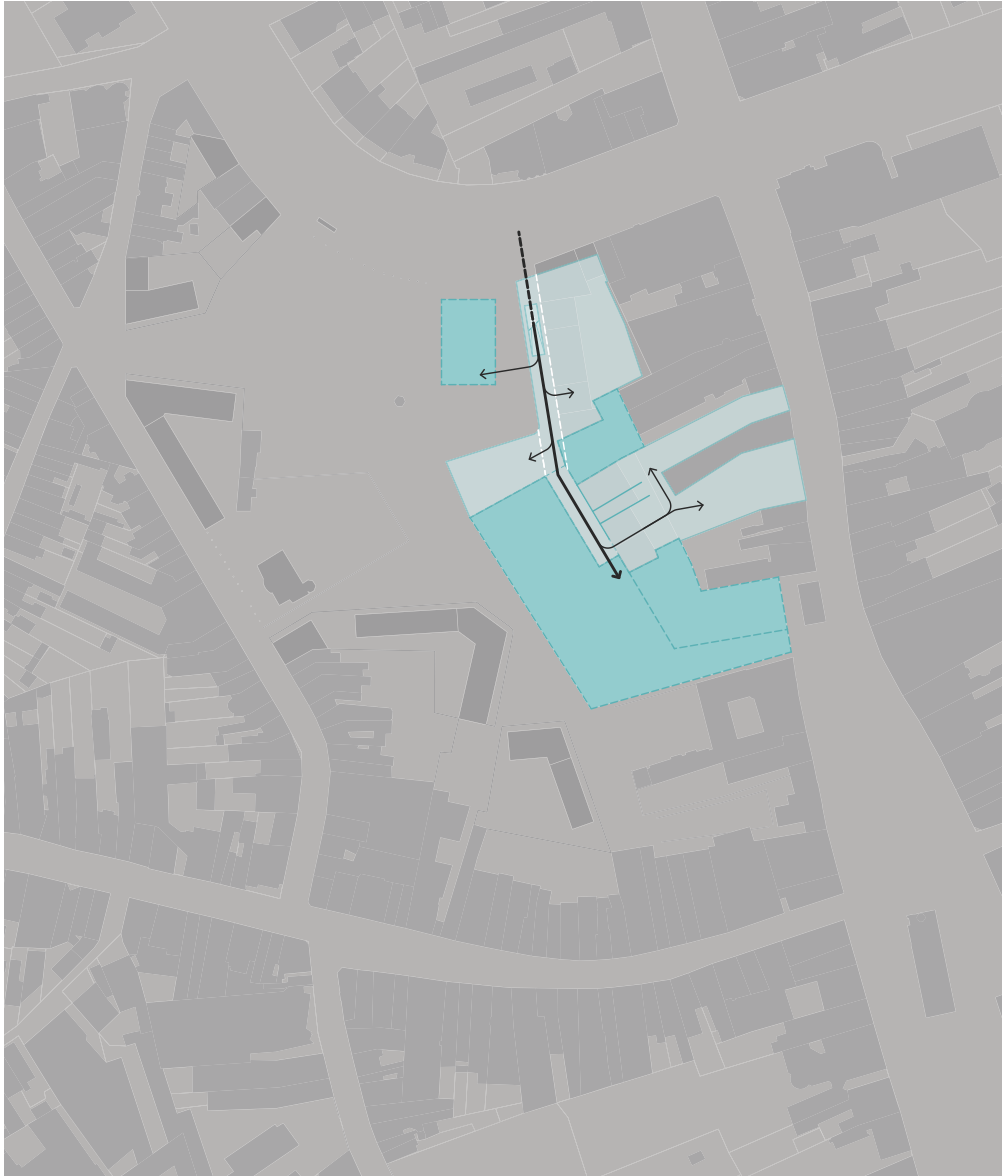
Toegankelijkheid Brandweer

- Men maakt het volgende onderscheid, op basis van de afstand tussen het afgewerkte vloerpeil van de hoogste bewoonde verdieping en het laagste niveau van de wegen rond het gebouw die bruikbaar zijn voor de brandweer (hoogte):
 - “Lage gebouwen” met een hoogte kleiner dan 10 m ;
 - “Middelhoge gebouwen” met een hoogte begrepen tussen 10 en 25 m ;
 - “Hoge gebouwen” met een hoogte van meer dan 25 m.
- Alle voorgestelde ontwikkelingen vallen onder de categorieën lage of middelhoge gebouwen, het masterplan voorziet immers geen gebouwen van meer dan vijf bouwlagen.
- Voor lage en middelhoge gebouwen houden we rekening met routes van 4 m breed, met draaicirkels van 11 m (binnenbocht) en 15 m (buitenbocht) en een vrije hoogte van 4 m.
- Voor middelhoge gebouwen houden we bovendien rekening met routes van min. 8 m breed indien de route doodloopt; en een afstand van de rand van de weg tot de gevel van minstens 4 meter en maximaal 10 meter.
- Het schema hiernaast geeft een voorstel op basis van deze principes weer. Dit voorstel moet verder afgetoetst worden met de brandweer.



Schema met de ontsluiting voor de brandweer

RANDVOORWAARDEN ONDERGRONDSE PARKING



Maximale enveloppe van het ondergronds parkeren

Een parkeeroplossing op schaal van het bouwblok

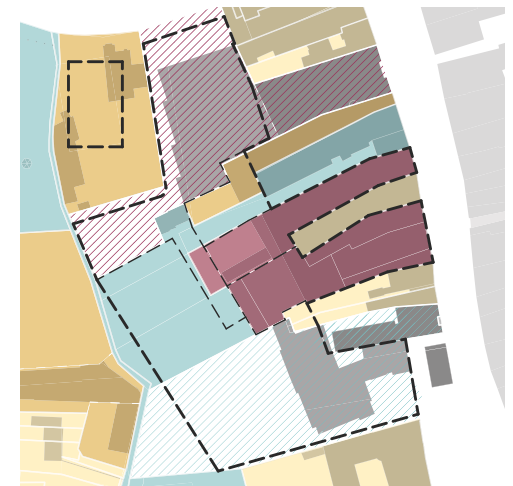
Het ondergrondse parkeersysteem wordt geconcentreerd met een centrale ondergrondse straat, aantakkend op de inrit aan de Belgiëlaan en net achter de bouwlijn van de achterkanten van het Hofkwartier gelegen. Op deze ondergrondse straat takken verschillende parkings aan, sommige privaat, andere publiek. De bestaande ondergrondse parkings, deze in constructie aan het Hofkwartier en de voorziene onder het nieuwe volume van ter hoogte van de huidige C&A kunnen ook aantakken op de ondergrondse straat.

We proberen het parkeren zoveel mogelijk te concentreren onder de nieuwe bebouwing aan de achterkant van het Hofkwartier. Tussen het Stadspark en de Grote Markt ligt een nieuwe publieke ruimte, waar park en plein elkaar ontmoeten. Hier is het mogelijk om, mits de juiste maatregelen, ook een gedeelte van deze zone te onderkelderen met een parking.

Niet alleen de bovengrondse parkeerplaatsen in het binnengebied, maar ook het parkeren op de Grote Markt zou op lange termijn ondergronds gebracht kunnen worden. Ook het parkeren voor de commerciële en publieke functies en voor de nieuwe woonontwikkelingen zou aan deze ondergrondse parking gekoppeld kunnen worden. Alles hangt hierbij af van private of publieke initiatieven. Maar het masterplan maakt mogelijk dat er voldoende capaciteit ondergronds kan worden voorzien.



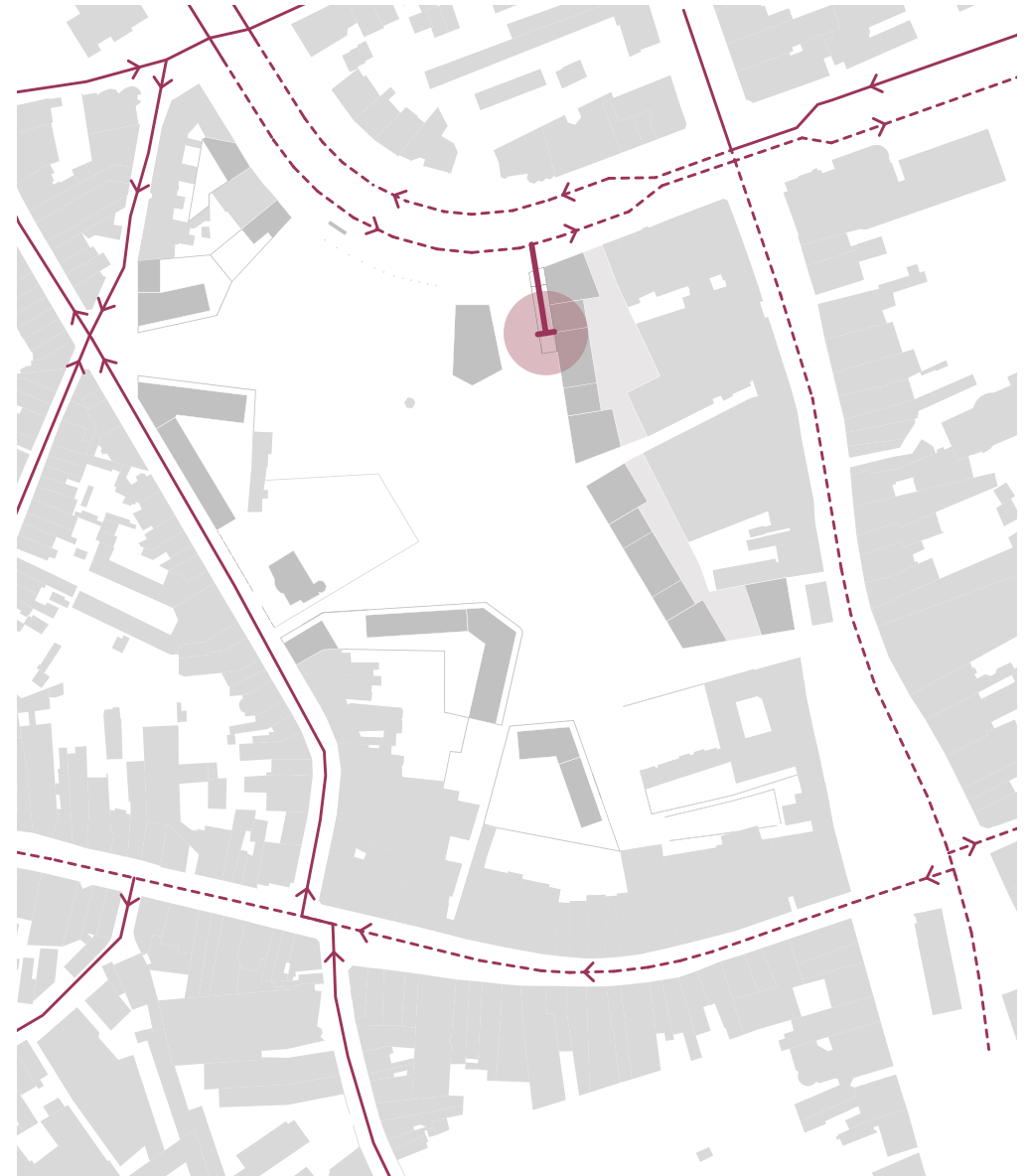
Huidige toestand ondergronds parkeren (na voltooiing herontwikkeling oude C&A)



Eigendomsstructuur met de contour van de ondergrondse parking

Inrit ondergronds parkeersysteem

- De huidige ondergrondse parkings (WL Immo) zijn ontsloten via één helling in het binnengebied. Initieel was deze helling te bereiken via het Hofkwartier en de doorsteek aan het CAW. Binnenkort zal deze helling bereikbaar zijn via de Belgiëlaan en de tijdelijke bovengrondse parking in het binnengebied (zie inrichtingsplan).
- De Stad Herentals heeft een recht op doorgang van Belgiëlaan tot binnengebied over het perceel aan de Belgiëlaan (oude C&A en Hema). Dit houdt een vrije doorgang van 8 m breed in, zowel boven- als ondergronds. Bij de herontwikkeling van de oude C&A moet hier mee rekening gehouden worden. Men plant om deze doorgang bovengronds vrij te laten, maar wel te onderkelderen. In de ondergrondse constructie moet deze doorgang van 8 m breed ook voorzien worden, er mogen zich dus geen obstakels bevinden in deze strook (kolommen, kokers, trappen of liften, ...).
- Op lange termijn wordt het binnengebied autovrij, en kan de huidige hellingsbaan dus niet meer gebruikt worden. Er zal een nieuwe hellingsbaan (2-richtingsverkeer) voorzien moeten worden voor het ondergronds parkeersysteem. De nieuwe helling sluit rechtstreeks aan op de Belgiëlaan, aangezien dit een goed bereikbare weg is met een breed profiel. Zo wordt het parkeerverkeer in de winkelstraten en op de Grote Markt beperkt.
- De helling kan voorzien worden langs de nieuwe ontwikkeling aan de Belgiëlaan, met winkelruimte op gelijkvloers, binnen de doorgangszone van 8 m breed. Een afstand van minstens 2 meter tot de gevel moet hierbij wel gerespecteerd worden.
- De bereikbaarheid van de inrit naar de ondergrondse garage op marktdagen moet bekeken worden door de stad.



De straten in stippellijn zijn regelmatig autovrij (wekelijkse markten, winkelwandelstraten, evenementen, ...)

Capaciteit

Op het beeld hiernaast worden de maximale oppervlaktes van de opbouwende onderdelen van de ondergrondse parking getoond. Hieronder maken we een illustratieve inschatting van het aantal parkeerplaatsen dat dit zou kunnen opleveren, rekening houdend met één laag ondergronds.

Bestaande parkings

- Hofkwartier 13-15-71 (WL Immo) 14 PP (16 PP volgens bouwaanvraag)
- Hofkwartier 21 (WL Immo) 31 PP (34 PP volgens bouwaanvraag)
- Belgiëlaan (WL Immo) 64 PP (volgens bouwaanvraag)
- **SUBTOTAAL** **109 PP**

Mogelijke parkings (volgens masterplan, berekend a.d.h.v. gemiddelde van 30 m² / PP)

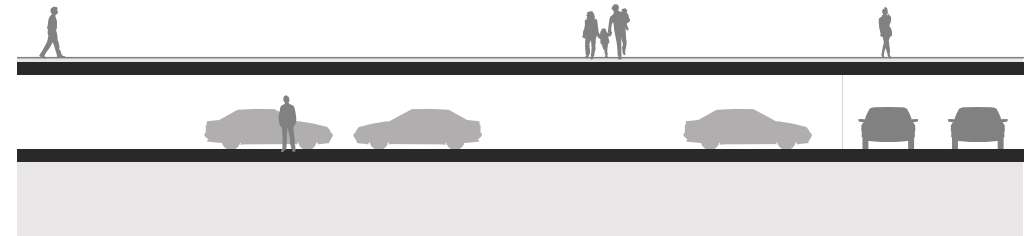
- Parkvilla Belgiëlaan 19 PP
- Onder 't Hof 37 PP
- Onder het binnengebied 106 PP
- **SUBTOTAAL** **162 PP**
- **TOTAAL** **271 PP (gerekend met één laag ondergronds)**



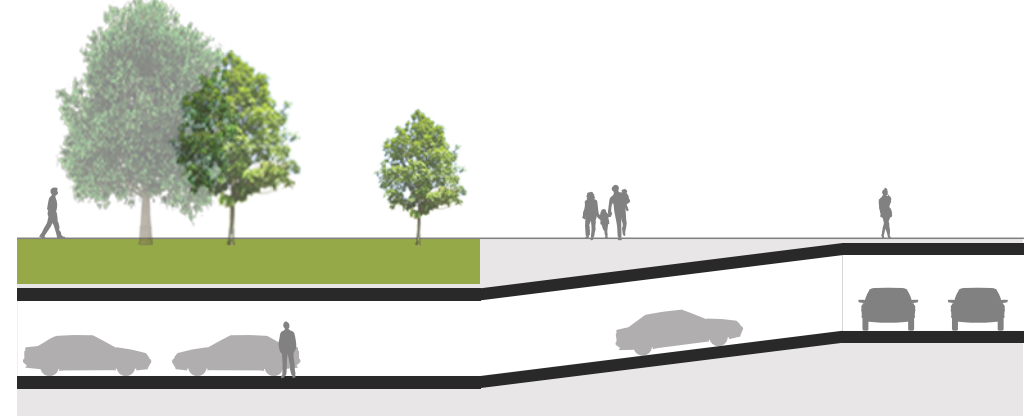
Parkeren onder een groen binnengebied

Het centrale nieuwe gedeelte van het binnengebied (ongeveer waar de tijdelijke parking zal komen te liggen) is een ontmoeting tussen park en plein, met verharde gedeeltes en zachte gedeeltes met beplanting. Als we onder dit stuk een ondergrondse parking willen realiseren moet de ambitie van deze inrichting meegenomen worden. Het realiseren van groen, beplantbare plekken bovenop een ondergrondse parking is immers geen voor de hand liggende zaak:

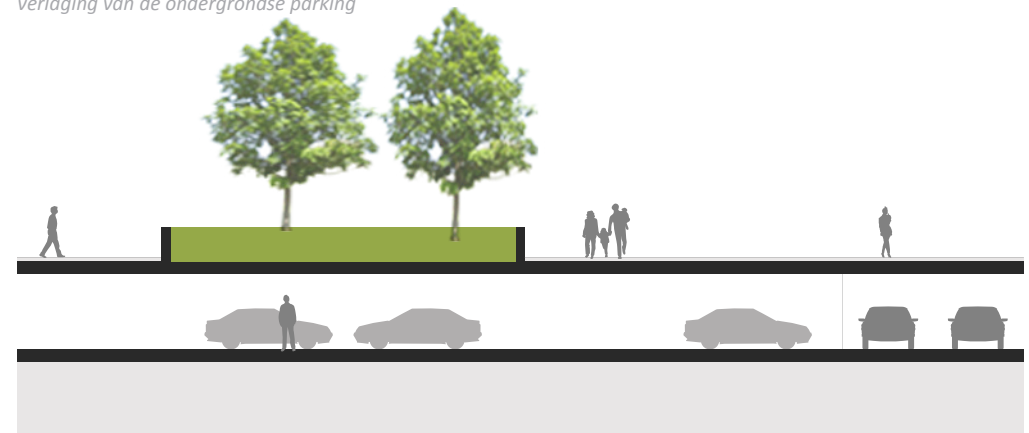
- Voor de verharde plekken is er geen probleem, daar kan de verharding voorzien worden bovenop het parkeerdak. Voor het voorzien van een groene beplantbare ruimte is er in deze snede echter niet voldoende diepte.
- Één mogelijkheid is om de hele parking dieper aan te leggen. Zo ontstaat er een grotere diepte tussen het dak van de parking en het maaiveld. Deze kan opgevuld worden met aarde zodat beplanting mogelijk wordt. De diepte moet wel voldoende groot zijn, afhankelijk van de gewenste beplanting. De moeilijkheid van deze oplossing ligt in de niveauverschillen tussen de verschillende delen van de parking dat dit zal opleveren.
- Een tweede mogelijkheid is om de groene plekken te verhogen bovenop het dak van de parking. Dit kunnen we doen door reliëf, zoals in de prent hieronder, ofwel door een afgebakend plantenvak dat opgevuld wordt, zoals in de snede hiernaast. In de structuur van de parking moet dan wel zeker de belasting door deze inrichting en de beplanting meegenomen worden.



ondergrondse parking met verharde publieke ruimte erboven



verlaging van de ondergrondse parking



lokale ophoging van de grond



Maatregelen te nemen binnen gearceerde zone



Ophoging grond voor beplanting (Le Val Fourré, Mantes-la-Jolie)

Relatie tussen onder en boven

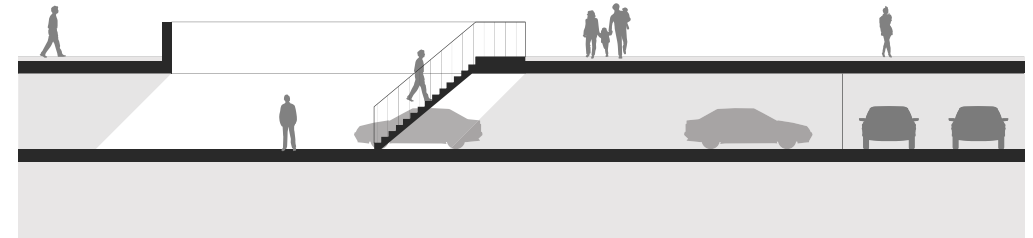
- Voor een dergelijke grote ondergrondse parking is het belangrijk dat de parking niet als een donkere kelder wordt ontworpen. Op verschillende manieren kan er natuurlijk daglicht naar de ondergrondse verdieping worden gebracht of kunnen er connecties tussen de bovengrond en de ondergrond worden gemaakt.
- De stijgpunten willen we zoveel mogelijk integreren in de bebouwing om storende elementen in de publieke ruimte te vermijden. Indien het niet anders kan moet ervoor gezorgd worden dat de verticale stijgpunten op een kwalitatieve manier in het ontwerp van de publieke ruimte worden geïntegreerd.



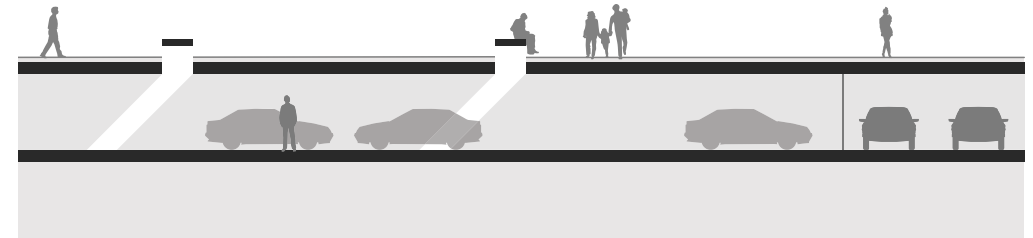
Natuurlijk daglicht via open sleuf (Sint Niklaas)



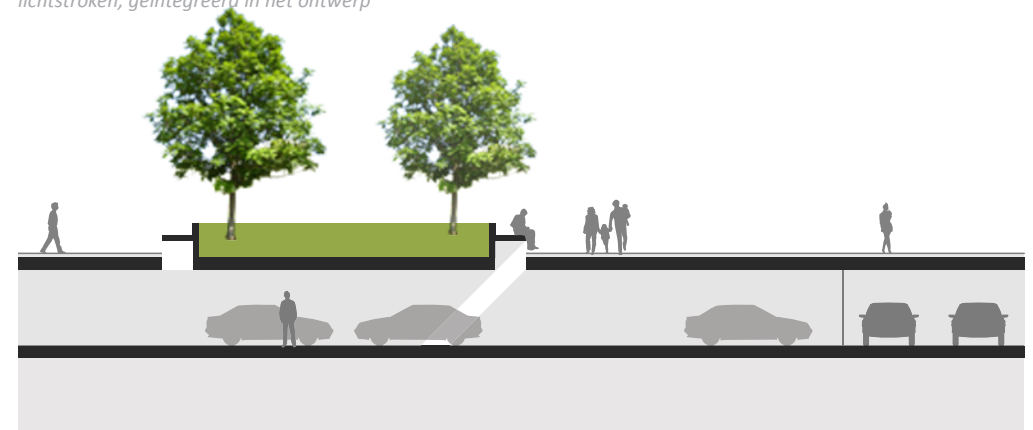
Natuurlijk daglicht via meubilair en beglasede lichtstraten (Mechelen)



via verticale stijgpunten, met trappen



lichtstroken, geïntegreerd in het ontwerp



combinatie: plantenvak met zitrand met lichtstrook

ONTWIKKELINGSZONES

Een faseerbare ontwikkeling

- Om op lange termijn tot een kwalitatief binnengebied te komen is het noodzakelijk om een visie te ontwikkelen voor het bouwblok als geheel. Gezien de verbrokkelde eigendomsstructuur van het bouwblok komen daarom uiteraard enkele private kavels in het vizier. Het masterplan vormt het kader voor alle toekomstige ontwikkelingen, publiek, privaat of publiek-privaat.
- Wij hebben ervoor gezorgd dat de krachtlijnen zo zijn uitgezet dat er zoveel mogelijk rekening gehouden wordt met de eigendomsstructuur, zodat het project opgedeeld kan worden in haalbare deelontwikkelingen.
- Er zijn zeker een aantal afhankelijkheden tussen verschillende partijen. Het masterplan moet randvoorwaarden opleggen, maar biedt ook mogelijkheden voor ontwikkeling.
- De timing van elk deelproject op lange termijn zal dus ook afhankelijk zijn van het initiatief van de betrokken eigenaar. In dit masterplan kunnen verschillende deelprojecten wel onafhankelijk van elkaar ontwikkeld worden.
- Voor sommige deelprojecten zijn er al initiatieven lopend. Dit is bijvoorbeeld het geval voor de projectgebieden achter het Hofkwartier en in het zuiden, aan de Zandstraat en Nieuwstraat (1 t/m 4 op het schema).
- De projectgebieden aan de toegang van het Stadspark aan de Nieuwstraat zijn door de gefragmenteerde eigendomssituatie en/of de huidige bebouwing minder evident om te herontwikkelen (5 op het schema). Hiervoor is vandaag ook geen vraag.



Schema met aanduiding van de eigendomssituatie en de ontwikkelingszones

1. Ontwikkelingszone Hofkwartier-Belgiëlaan

Algemeen

- Scharnier tussen de Belgiëlaan en het binnengebied
- Parkappartementen

Eigendomsstructuur

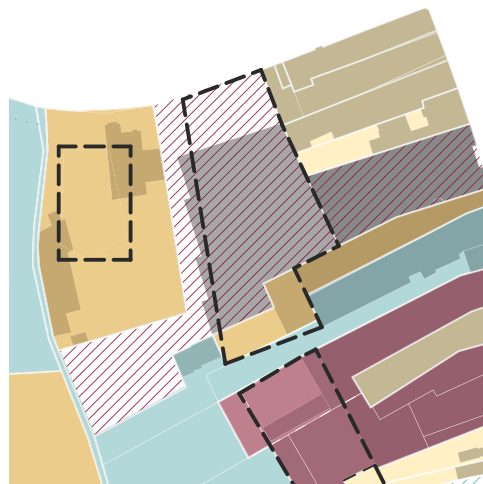
- Private partner (WL Immo), in erfpacht: commerciële ruimtes op gelijkvloers (Action en Hema), doorlopend tot Hofkwartier, met woningen aan Belgiëlaan en Hofkwartier
- Private partner (bakkerij Moons): Achterkant perceel Hofkwartier, achterbouw met poort en open grasvlakte

Fasering

- Nieuwbouw (voorzien 2016), met winkelruimte op gelijkvloers (Action), en appartementen op de verdieping (in eerste fase enkel aan de Belgiëlaan)
- Woningen bovenop de plint, aan het binnengebied, zijn pas mogelijk wanneer het bovengronds parkeren uit het binnengebied is
- Om de aansluiting van de bebouwing van de Belgiëlaan tot aan het recente CAW-gebouw te maken, moet er één privaat perceel (bakkerij Moons) mee opgenomen worden. In de eerste fase van deze ontwikkeling (winkelruimte op gelijkvloers met appartementen aan de Belgiëlaan, en ondergrondse parking), door WL Immo, is dit perceel niet opgenomen. In de volgende fase (woningen aan het binnengebied), wordt dit perceel idealiter wel mee opgenomen, zodat deze hoekafwerking een deel wordt van het geheel.

Specifieke randvoorwaarden

- Deze projectzone valt binnen het BPA Gedempte Vaart: deel 1 Belgiëlaan (1983). Langs de Belgiëlaan is een strook voor hoofdgebouwen (rood op het BPA: bouwhoogte max. 12 m en bouwdiepte max. 15 m), met een gevelterugsprong in de vorm van een voortuinstrook; de rest van het perceel is bestemd als binnenplaats en tuinen (groen met rode arcering op het BPA), maar kan ook bebouwd worden (bouwhoogte max. 3,5 m).
- De eerste fase van de herontwikkeling van de oude C&A (in bouw aanvraag) moet zich schikken naar dit BPA. Om in een volgende fase woningen te ontwikkelen in het binnengebied is de opheffing van het BPA nodig.
- Bouwhoogte gelijkvloers aan te sluiten op projecten Hofkwartier
- Stad Herentals heeft recht van doorgang (8 m breedte) van Belgiëlaan tot het binnengebied (boven- en ondergronds). Deze zone is bedoeld om de gemeenschappelijke inrit, aan de Belgiëlaan, tot het ondergronds parkeren te voorzien.



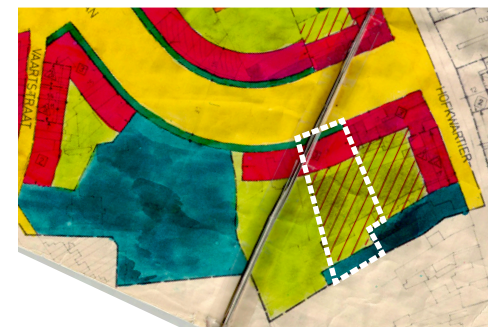
Ontwikkelingszone op eigendomskaart



Voorbeeldinvulling



Doorsteek CAW, met links de achterbouw en grasvlakte van Moons en rechts een project van WL Immo



Projectzone binnen huidig BPA

2. Ontwikkelingszone Hofkwartier-Grote Markt

Algemeen

- Scharniet tussen de Grote Markt en het binnengebied
- Parkappartementen

Eigendomsstructuur

- Stad, in erfpacht van Kerkfabriek: 't Hof, met grote zaal (660 pers.), tuinzaal (108 pers.) en kamertheaterzaal (100 pers.). 't Hof heeft geen representatieve gevels, en is bovendien verouderd waardoor onderhoudskosten oplopen.
- Private partner (WL Immo): commerciële ruimtes op gelijkvloers (Hofkwartier), met appartementen aan kant Hofkwartier
- Private partners: Achtertuinen panden Hofkwartier

Fasering

- De tweede bouwlijn bovenop commerciële ruimtes Hofkwartier kan in principe op korte termijn, maar is pas wenselijk wanneer de tijdelijke bovengrondse parking in het binnengebied er niet meer ligt, anders geven deze woningen uit op een parking
- De ontwikkeling kan in principe gefaseerd worden per eigenaar. De ontwikkeling van woningen aan het binnengebied bovenop de bestaande winkelruimtes van het Hofkwartier 13-15-17 en 21 (WL Immo) kunnen afzonderlijk van de herontwikkeling van 't Hof (Stad) gebeuren. De twee private kavels die met hun achterkant aan deze ontwikkeling grenzen, zouden indien gewenst betrokken kunnen worden.
- Momenteel zijn er geen concrete initiatieven om 't Hof te herontwikkelen. Nochtans kan de herontwikkeling van deze kavel een strategisch project om het binnengebied en de ondergrondse parking een belangrijke aanzet te geven.
- Strategische projectzone voor het ondergronds parkeren (grootste capaciteit is hier te halen + eenvoudig aan te takken op bestaande systeem)

Specifieke randvoorwaarden

- Doorsteek Grote Markt - binnengebied voldoende ruim en taps-opengaand (zie afbakening bouwzones)
- Levendige plint, met voorkanten, zowel naar Grote Markt, langs doorsteek, als naar binnengebied (aansluiting op bouwhoogte gelijkvloers)



Ontwikkelingszone op eigendomskaart



Voorbeeldinvulling



Achterkant van 't Hof, met doorsteek naar Grote Markt



't Hof aan de Grote Markt, aan de doorsteek

3. Ontwikkelingszone Zandstraat

Algemeen

- Strategisch voor de verbinding van het binnengebied naar het Cultureel Centrum Schaliken
- Parkrijwoningen en gestapeld parkwoningen

Eigendomsstructuur

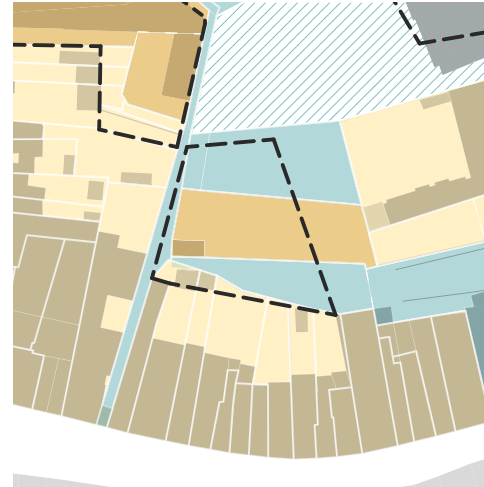
- Private partner: diepe achtertuin van herenwoning aan de Grote Markt (familie Nolf), met garagebox achteraan in de tuin (onsloten via Zandstraat en 't Loopke)
- Stad: groen ontmoetingsruimte binnengebied (voorheen parking) en achtertuin CC Schaliken
- Private partners: achterkant achtertuinen Zandstraat (niet cruciaal)

Fasering

- Onmogelijk om hier ondergronds parkeren te voorzien aangezien er geen goede aansluiting naar de omgevende straten mogelijk is. In die zin is deze zone afhankelijk van de beschikbaarheid van (ondergrondse) parkeerplaatsen in de nabije omgeving
- Voor deze ontwikkeling moet de Stad met één private eigenaar tot een akkoord komen
- Vanuit Hotel Karmel was er interesse voor bijvoorbeeld ouderenwoningen: zorghotel, gebruik makend van de infrastructuur en diensten van het hotel (wasserette, poetsdiensten, restaurant, ...)

Specifieke randvoorwaarden

- Parkeren is niet onafhankelijk op te lossen in deze ontwikkelingszone



Ontwikkelingszone op eigendomskaart



Achtertuint van het CC, met links achterkanten van woningen Zandstraat en rechts de tuin van fam. Nolf



Voorbeeldinvulling



Het publiek domein achter hotel Karmel is onaantrekkelijk

4. Ontwikkelingszone Nieuwstraat

Algemeen

- Villa (interbellum, inventaris) te behouden. Deze villa is sterk beeldbepalend voor de Nieuwstraat en een blikvanger in de omgeving van het Stadspark. Hetzelfde geldt voor de villatuin, met vele historische bomen.
- Secundaire verbinding van Nieuwstraat naar binnengebied te maken (gericht op voetgangers)
- Parkrijwoningen en gestapeld parkwoningen / afwerking van de woningrij aan de Nieuwstraat

Eigendomsstructuur

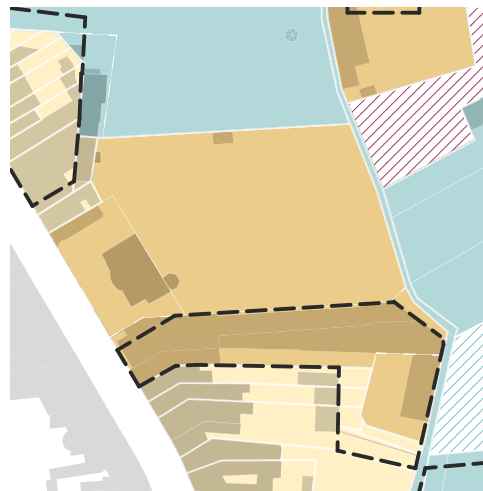
- Private partner (Y. Herman): Kavel met villa en tuin, en naburig L-vormig perceel (met leegstaande commerciële ruimte en achterbouwen) zijn van dezelfde private eigenaar
- Private partners: Om een ruimere afbouw mogelijk te maken, kunnen de achterkanten van enkele percelen aan de Nieuwstraat, mee opgenomen worden. Momenteel bevinden zich hier garageboxen, ontsloten via de Zandstraat en 't Loopke.

Fasering

- Mogelijkheid tot ondergrondse parking, rechtstreeks ontsloten via Nieuwstraat
- Deze ontwikkeling kan in principe op korte termijn aangevat worden. Er is ook interesse vanuit de eigenaar. De eigenaar werkt met studie bureau CDRO aan een voorstel.
- Woningen aan het binnengebied kunnen echter pas indien er geen bovengrondse parking meer zit, voor zover de nieuwe woningen naar deze parking gericht zijn

Specifieke randvoorwaarden

- Villa blijft privaat, en omringd door private tuin. Er kan onderzocht worden of een gedeelte van de tuin overgedragen kan worden naar het publiek domein en bij het groene binnengebied gevoegd kan worden. Zo kan de doorsteek tussen het stadspark en de rest van het binnengebied, die heel smal is, verbreed worden.
- Dit sluit niet uit dat de ambitie blijft dat de villa op lange termijn een publieke functie kan krijgen, en dat de villatuin opgaat in het publiek domein. Ontwikkelingen op korte of middellange termijn mogen deze ambitie niet hypothekeren.



Ontwikkelingszone op eigendomskaart



Voorbeeldinvulling



De achterbouw van het leegstaand pand loopt door tot aan 't Loopke



Garageboxen in het binnengebied

5. Ontwikkelingszones Nieuwstraat en Vaartstraat

Algemeen

- Nieuwe toegang tot het Stadspark, met voorkanten, en buurtpleintje
- Rijwoningen in de straat, gestapelde parkwoningen

Eigendomsstructuur

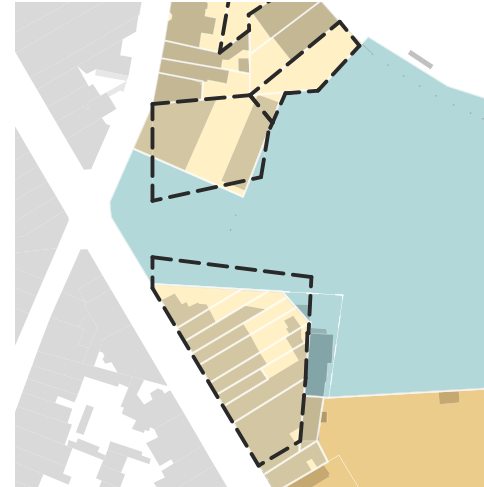
- Verschillende private eigenaars: rijwoningen met tuinen in de Nieuwstraat en appartementsblok met blinde gevel en garageboxen naar het Stadspark in de Vaartstraat
- Stad: Parkeerpocket, gecombineerd met toegang tot Stadspark

Fasering

- Vanwege de versnipperde eigendomsstructuur en de bestaande bebouwing, is dit waarschijnlijk niet op korte termijn te realiseren

Specifieke randvoorwaarden

- Behoud oude olm. Deze moet een prominente plek krijgen bij de nieuwe toegang.
- Het noordelijke deel van deze ontwikkelingszone valt binnen het BPA Gedempte Vaart: deel 1 Belgiëlaan (1983). De zone voor hoofdgebouwen (rood op het BPA) laat een kroonlijst van max. 9 m toe, en een dakverdieping. De zone voor binnenplaats en tuinen (lichtgroen op het BPA) mag enkel bijgebouwen bevatten (berging, ... met een bouwhoogte van max. 3 m). De donkergroene zone is bestemd voor openbare functie, hier het Stadspark Van Hilst. Om woningen in het binnengebied te ontwikkelen, gericht naar het park, moet het huidig BPA opgeheven worden.



Ontwikkelingszone op eigendomskaart



Voorbeeldinvulling



Appartementsblok Vaartstraat en de oude olm



De olm kondigt het Stadspark aan in de Nieuwstraat.



Projectzone binnen huidig BPA

6. Ontwikkelingszone Belgiëlaan

Algemeen

- Verbreding contactvlak tussen het groen binnengebied en de Belgiëlaan
- Parkvilla

Eigendomsstructuur

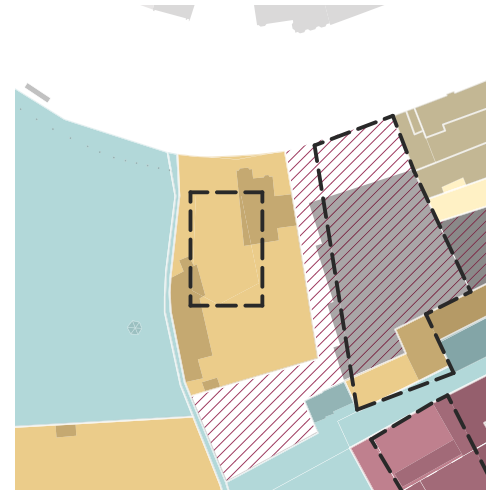
- Private partner (familie Verachttert): villa met tuin

Fasering

- Mogelijkheid om ondergrondse parking te voorzien, aansluitend op het ondergronds parkeersysteem of rechtstreeks ontsloten vanaf Belgiëlaan)
- Geen initiatief gekend voor de herontwikkeling

Specifieke randvoorwaarden

- Teruggetrokken tot Belgiëlaan, zodat het groen ook vooraan kan doorlopen, volledig rondom het volume (zie afbakening ontwikkelingszones). De ondergrondse parking blijft binnen dezelfde zone.
- Deze ontwikkelingszone valt binnen het BPA Gedempte Vaart: deel 1 Belgiëlaan (1983). De voorgestelde ontwikkelingszone valt nagenoeg volledig in de zone voor binnenplaatsen en tuinen. Een opheffing van het BPA is bijgevolg noodzakelijk om hier een losstaand parkvolume te ontwikkelen.



Ontwikkelingszone op eigendomskaart



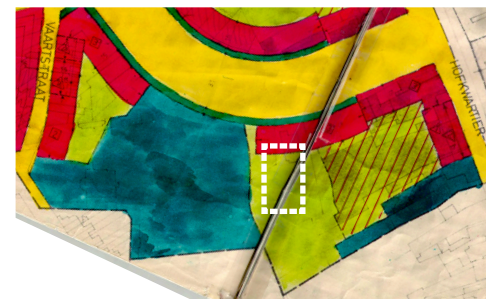
Voorbeeldinvulling



Bebouwing aan Belgiëlaan, met vooraan de villa



Bijgebouw bij de villa aan de Belgiëlaan



Projectzone binnen huidig BPA

7. Ontwikkelingszone Belgiëlaan, naast skatepark

Algemeen

- Twee leegstaande kavels aan de Belgiëlaan
- De leegstaande kavel aan de Belgiëlaan, naast het nieuwe skatepark, vraagt een specifieke oplossing. Hier wordt gezocht naar een typologie die voortbouwt op de bebouwing langs de Belgiëlaan, maar die tegelijkertijd de hoek naar het Stadspark afwerkt en zich zo oriënteert opdat er geen rechtstreeks conflict ontstaat met het naastgelegen skatepark.

Eigendomsstructuur

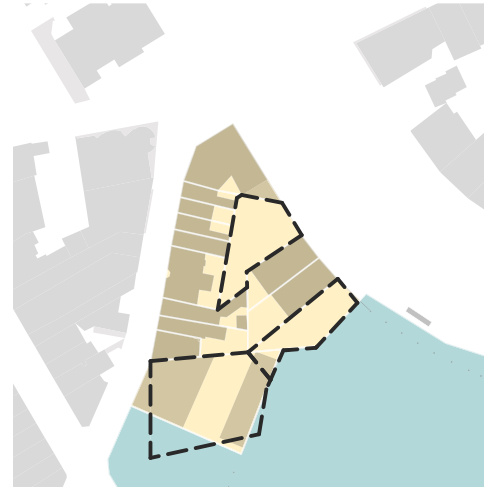
- Privaat

Fasering/afhankelijkheid

- Kunnen onafhankelijk ontwikkeld worden

Specifieke randvoorwaarden

- Rekening te houden met skatepark
- Deze ontwikkelingszone valt binnen het BPA Gedempte Vaart: deel 1 Belgiëlaan (1983), met langs de Belgiëlaan een strook voor hoofdgebouwen (bouwhoogte max. 12 m en bouwdiepte max. 15 m), terugspringend t.o.v. de Belgiëlaan (voortuinstrook). De voorstellen uit dit masterplan zijn in principe mogelijk binnen het huidige BPA.



Ontwikkelingszone op eigendomskaart



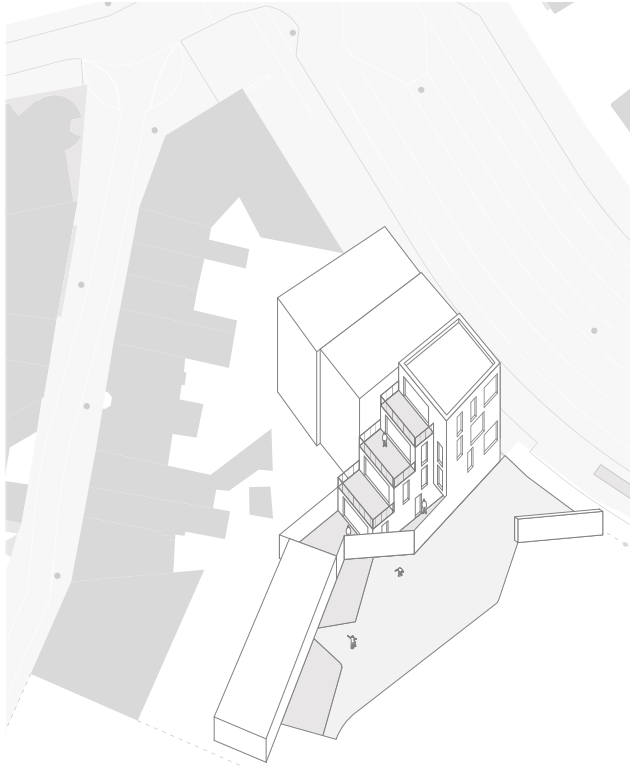
Voorbeeldinvulling



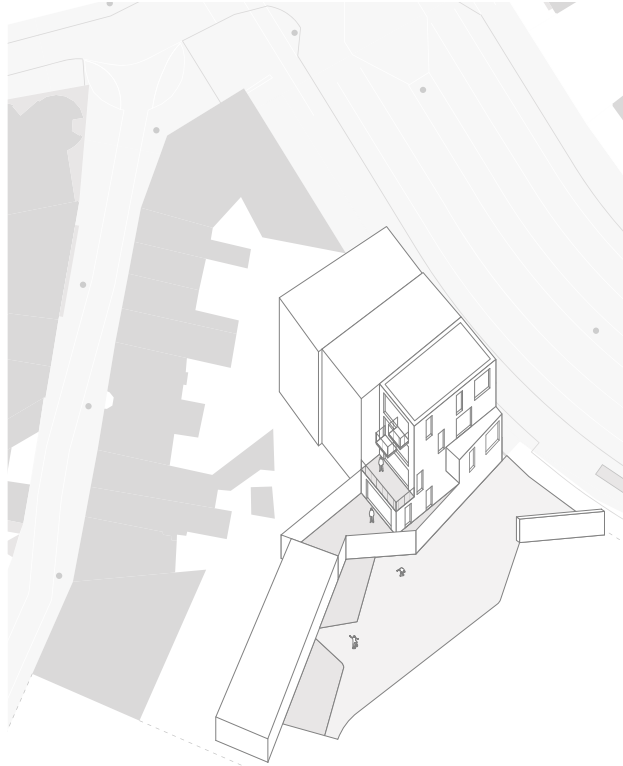
Braakliggend perceel, met wildgroei en slordige afscherming



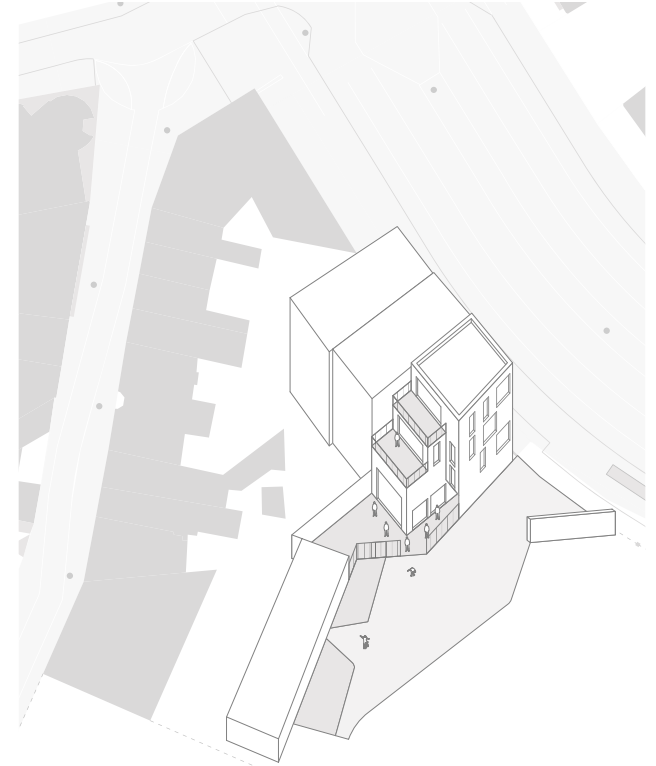
Projectzone binnen huidig BPA



test 1: woonontwikkeling met terugspringende dakterrassen



test 2: woonontwikkeling met uitpandige terrassen



test 3: woonontwikkeling met publieke functie op gelijkvloers

OVERZICHT

Indicatieve inschatting ontwikkelbare oppervlakte (maximaal, op basis van de voorbeeldinvulling)

Hiernaast staat de tekening van de voorbeeldinvulling weergegeven. We hebben hieronder een inschatting van de ontwikkelbare vloeroppervlakte gemaakt op basis van deze invulling en de maximale bouwhoogtes.

	Parkrijwoningen en rijwoningen	2.195 m ²
	Gestapelde parkwoningen	6.555 m ²
	Parkvilla met hoekappartementen	1.990 m ²
	Parkappartementen	7.075 m ²
Totaal woningen		17.815 m²
	Publieke functie(s)	1.425 m ²
	Commerciële functie(s)	1.905 m ²
Totaal overige functies		3.330 m²



Indicatieve inschatting aantal wooneenheden (op basis van de voorbeeldinvulling)

Hiernaast staat de tekening van de voorbeeldinvulling weergegeven. We hebben hieronder een inschatting van het aantal wooneenheden in deze invulling.

• Parkwoningen	10
• Rijwoningen	9
• Gestapelde parkwoningen	36
• Park(hoek)appartementen	65
• Parkvilla-appartementen	20
• Totaalwooneenheden	140



BRUT ARCHITECTURE AND URBAN DESIGN C.V.B.A.

ANTOINE DANSARTSTRAAT 92
1000 BRUSSEL
+32 (0)2 450 99 00
info@brut-web.be

LAMA LANDSCAPE ARCHITECTS V.O.F.

HEULTJEDORP 11
2260 WESTERLO
+32 (0)485 030 234
info@lamaland.eu