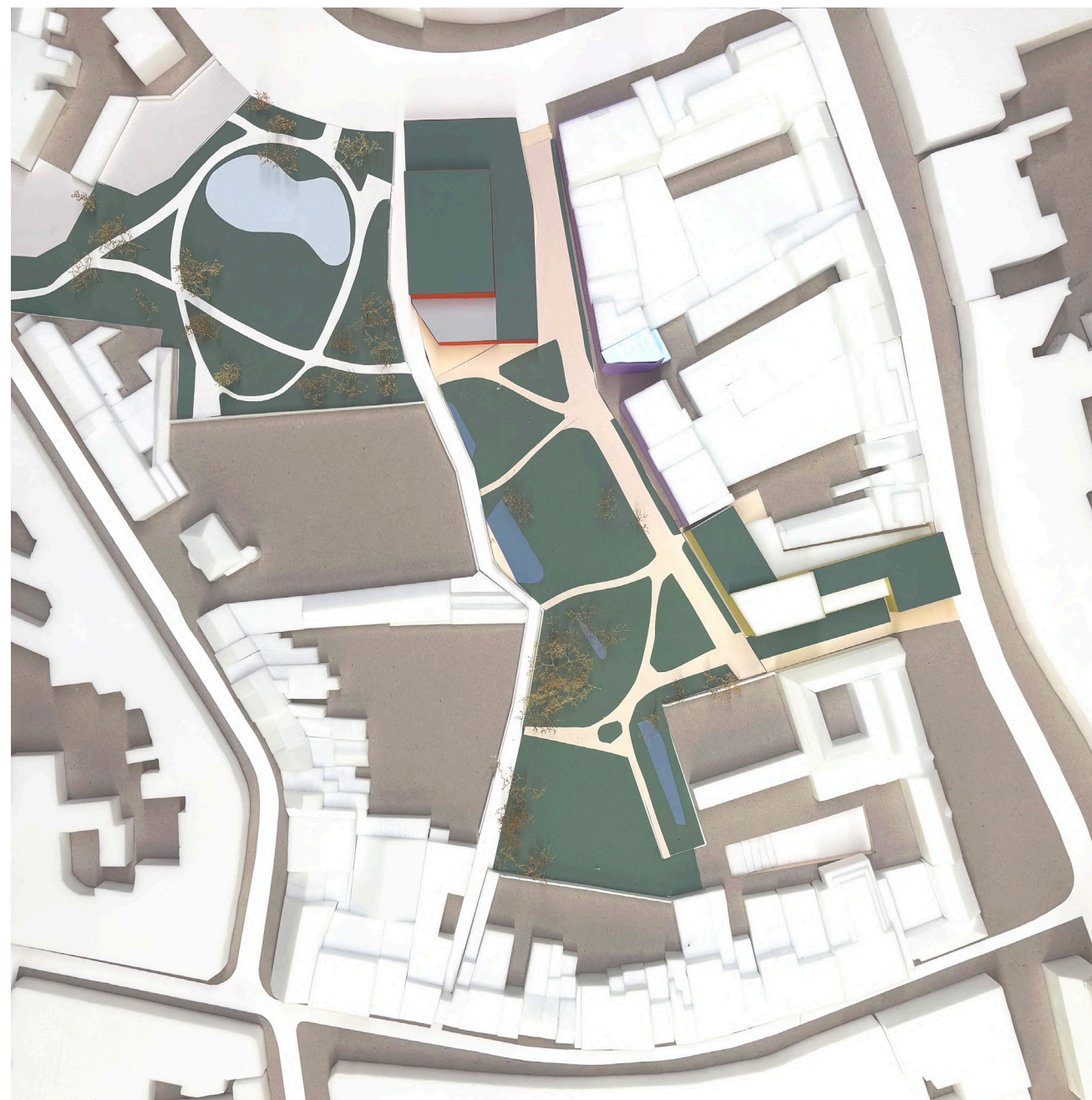


STEDENBOUWKUNDIGE STUDIE BINNENGEBIED SCHALIKEN HERENTALS



FINAAL DOCUMENT

23 JUNI 2025



PALMBOUT
Urban Landscapes.

TM FVWW ARCHITECTEN - PALMBOUT URBAN LANDSCAPES

Projectnaam

Stedenbouwkundige studie
Binnengebied Schaliken Herentals

Fase

Einddocument

Opdrachtgever

Stad Herentals

Opdrachtnemer

TM FVWW ARCHITECTEN - PALMBOUT
URBAN LANDSCAPES

FVWW architecten
Eikelstraat 66, bus 102
2600 Berchem

Palmbout Urban Landscapes
Schiedamsedijk 44
NL-3011 ED Rotterdam

Inhoudstafel

1.	Intro	5
1.1.	Opgave en traject	6
1.2.	Programma van eisen	8
2.	Stedenbouwkundige context	10
2.1.	Positie in de stad	11
2.2.	Het bestaande binnengebied	12
2.3.	Bufferzone UNESCO	16
3.	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	17
3.1.	Ambitie	18
3.2.	Site Stadsfeestzaal en ondergronds parkeren	19
3.3.	Site Grote Markt	22
4.	Voorbeelduitwerking	24
4.1.	Overzichtsplan	25
4.2.	Stadsfeestzaal	34
4.3.	Stadhuis	38
4.4.	Parkruimte	42
5.	Begroting	44
6.	Fasering	47
7.	Synthese	50

INTRO

In opdracht van de Stad Herentals werd een stedenbouwkundige studie opgesteld voor het binnengebied Schaliken. Dit einddocument is het resultaat van een intensief traject met actieve betrokkenheid van alle stakeholders en vormt de basis voor toekomstige bouwprojecten.



afb. 1: Aanduiding projectgebied

1. Intro

1.1. OPGAVE EN TRAJECT

WAT VOORAFGING

In 2016 liet de stad een masterplan opmaken voor het toen nog private binnengebied tussen cultuurcentrum 't Schaliken en het Stadspark. Het masterplan Schaliken is een ruimtelijke visie voor het bouwblok tussen het Hofkwartier, de Zandstraat, de Nieuwstraat en de Belgiëlaan. In het masterplan wordt het binnengebied Schaliken ontwikkeld als publiek park met woningen langs de randen. Een netwerk van stegen verbindt het park met omliggende stedelijk weefsel van de binnenstad. Aan de Belgiëlaan (onderdeel van de ABO-as) wordt het park markant zichtbaar.

In de afgelopen jaren zijn de eerste plandelen van het masterplan gerealiseerd. Een nieuw gebouw langs de Belgiëlaan vormt de aanzet tot de parkrand aan de oostzijde van het binnengebied. Aan de westzijde is een eerste deel van het park kwaliteitsvol vernieuwd. Het overige deel van het binnengebied werd stelselmatig aangekocht en gedeeltelijk vergroend. Centraal in het binnengebied werd een tijdelijke bovengrondse parking gerealiseerd met een capaciteit van circa 80 parkeerplaatsen.

KRACHTLIJNEN

Onderstaande schema's illustreren de krachtlijnen van het Masterplan 2016. Deze vormen de basis voor de stedenbouwkundige studie.



afb. 2: Masterplan Schaliken 2016 - Brut Architecture, Urban Design Lama Landscape Architects

PARKEREN

In het binnengebied zijn vandaag een 80-tal parkeerplaatsen tijdelijk op maaiveldniveau georganiseerd. Bedoeling is om in de toekomst een publieke ondergrondse parkeergarage te realiseren met een capaciteit van minimum 250 plaatsen. Een belangrijk aandachtspunt is de verwevenheid en complexiteit met de bestaande ondergrondse private parkeerinfrastructuur. Willen we het nieuwe binnengebied vrijwaren van gemotoriseerd verkeer, dan zal de inrit naar de ondergrondse garage, die nu in het binnengebied is gesitueerd, moeten verschuiven richting de ABO-as.

EEN AMBITIEUS PUBLIEK PROGRAMMA

Een belangrijke evolutie ten opzichte van het masterplan uit 2016 is het aangepaste programma dat als uitgangspunt dient voor deze opgave. Vanuit de Stad rees de behoefte voor de realisatie van meerdere publieke voorzieningen:

- Een nieuw stadhuis;
- Een nieuwe evenementenzaal;
- Een nieuwe polyvalente zaal;
- Een plek voor open jeugdwerk met ruimtes voor de werking van een open jeugdhuis;
- En mogelijks ook een nieuwe bibliotheek.

Aanvullende op deze voorzieningen werd binnengebied Schaliken aangeduid als locatie voor de realisatie van een centumparking als ondersteuning voor het centrumgebied.



afb. 3: Actieve voorkanten naar het binnengebied



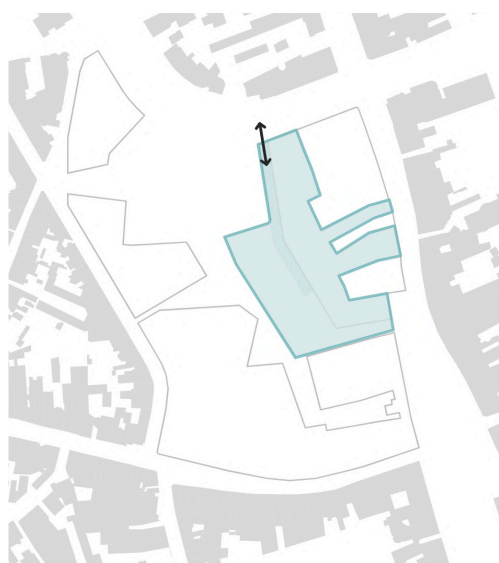
afb. 4: Ontmoeting tussen park en plein



afb. 5: Openplooien van toegangen en zichtlijnen



afb. 7: Nieuwe bebouwing inpassen in de bestaande context



afb. 6: Een gezamenlijke, ondergrondse parkeeroplossing

De opgave bestaat erin om na te gaan of het gevraagde programma op een kwaliteitsvolle manier kan worden geïntegreerd in de visie van het binnengebied.

Door studiebureau Value Parnters werd het programma van eisen (PVE) opgesteld voor de verschillende functies. Deze PVE's tonen het netto- behoefte programma en geven inzicht in de interne ruimtelijke relaties. Door Value Partners werd ook aangegeven waar er ruimtelijke winsten te boeken zijn als functies zouden worden gecombineerd in één gebouw.

ONTWIKKELINGSZONES

WELKE LOCATIES KOMEN IN AANMERKING VOOR BEBOUWING?

Uit het stedenbouwkundig onderzoek komen twee potentiële zones voor de inplanting van het gevraagde publieke programma naar voren:

SITE ABO-AS (A)

Aan de noordzijde van het binnengebied, grenzend aan de Belgiëlaan, ligt een eerste locatie voor een nieuwe publieke infrastructuur. De goede aanhaking op de grotere structuur van de ABO-as is een belangrijke meerwaarde. Deze locatie richt zich zowel naar de ABO-as, het bestaande stadspark en het nieuwe stadspark. De aansluiting naar de woonontwikkeling aan de oostzijde vraagt een evenwichtige aanpak.

SITE GROTE MARKT (B)

Op de locatie van het Hof ligt een tweede interessant ontwikkelingsgebied dat de **verbinding maakt naar de Grote Markt**. Deze plek heeft het potentieel om zich enerzijds te richten naar de Grote Markt, en anderzijds naar het nieuwe park. Een belangrijk aandachtspunt is de relatie van het nieuwe gebouw tot het UNESCO werelderfgoed van de Lakenhalle. De dienst Onroerend Erfgoed werd daarom actief betrokken bij de opmaak van dit masterplan.

SITE ZUIDELIJK PUNT (C)

Tot slot ligt in de zuidelijk punt (C) van het binnengebied een derde locatie. Omwille van de gebrekkige bereikbaarheid

voor voertuigen is deze zone is minder geschikt voor een gebouwde ontwikkeling. Deze zone is wel uiterst geschikt om een landschappelijke verbinding te realiseren tussen het nieuwe binnengebied en de buitenruimte van Cultuurcentrum 't Schaliken.

ONTWERPEND ONDERZOEK

In de fase van het 'scenario-onderzoek' zijn verschillende inplantings- en combinatiemodellen uitvoerig onderzocht en tegen elkaar afgewogen. Dit onderzoek werd gedocumenteerd in de Synthesenota die op 26 september 2024 werd opgeleverd.

De piste om een nieuwe bibliotheek te integreren in het binnengebied werd verlaten. De draagkracht van de locatie werd enerzijds fel overschreden; anderzijds was een efficiënte logistieke afwikkeling onmogelijk.

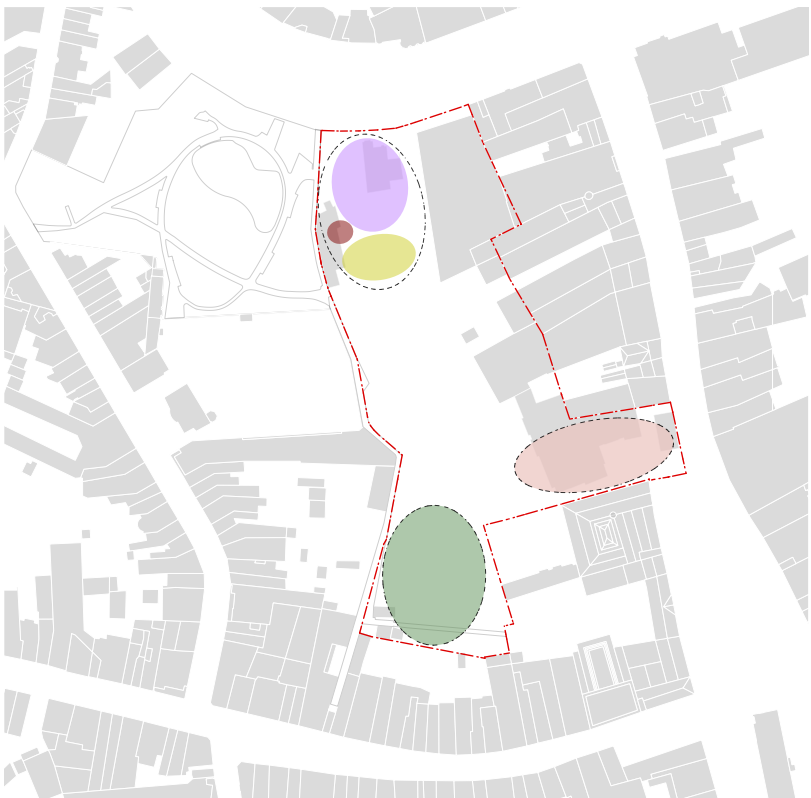
Als voorkeursscenario werd beslist om het nieuwe Stadhuis in te planten als schakelgebouw tussen de Grote Markt en het nieuwe Park.

Aan de ABO-as wordt de Stadsfeestzaal ingeplant. De Stadsfeestzaal huisvest de Evenementenzaal, de Polyvalente zaal en het Open Jeugdhuis.

Tot slot werd beslist om de inrit naar de nieuwe ondergrondse parkeergarage te integreren in het volume van het gebouw van de ABO-as. De integratie van de inrit in een gebouw vrijwaart de openbare ruimte van grootschalige sleuven voor het in- en uitrijden.



afb. 8: Potentiële ontwikkelingszones voor de inplanting van publiek programma



afb. 9: Potentiële publieke invulling



LEGENDE

- Open jeugdhuis
- Evenementenzaal
- Polyvalente zaal
- Stadhuis
- Parkzone

1.2. PROGRAMMA VAN EISEN

In tegenstelling tot het masterplan van 2016, dat vooral gericht was op woonprogramma, voorziet de stedenbouwkundige studie een publiekgerichte invulling.

PUBLIEKE VOORZIENINGEN

Bijgevoegde diagrammen tonen de grafische weergave van de programma's van eisen van de verschillende publieke voorzieningen. Clusters en onderlinge relaties worden duidelijk weergegeven.

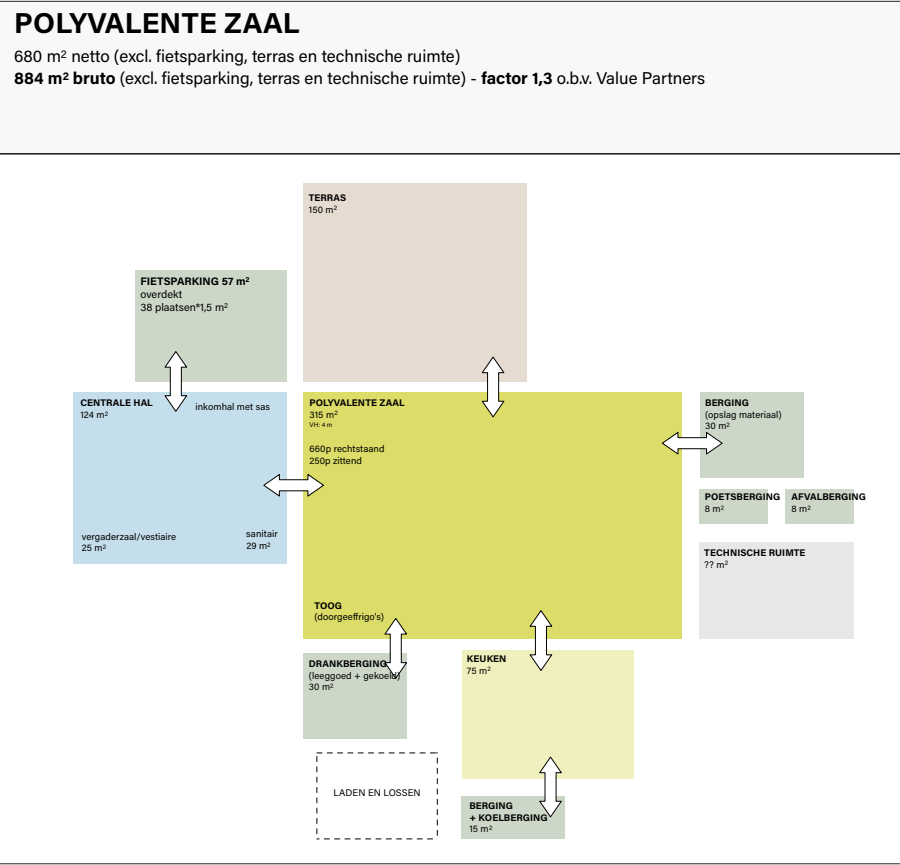
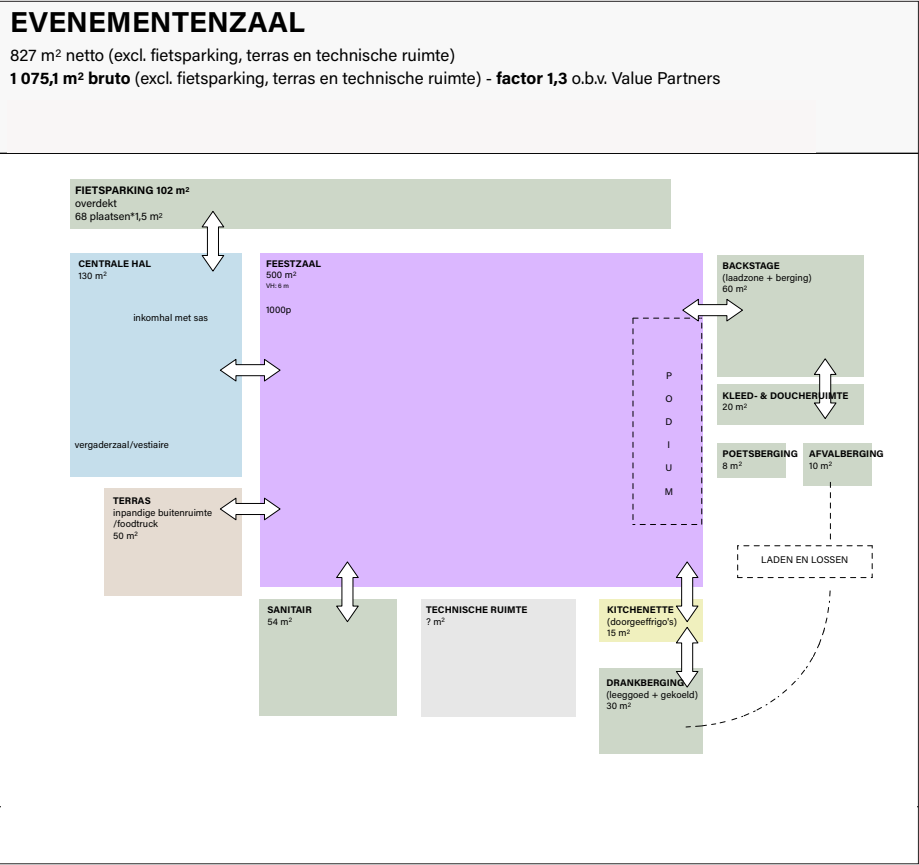
FIETSPARKING

Het programma van eisen voor de evenementenzaal vraagt 68 overdekte fietsparkeerplaatsen. De bijkomende 38 vereiste plaatsen voor de polyvalente zaal worden meegenomen in de verdere uitwerking van het masterplan voor de ABO-as.

PARKEREN

De parkeerbehoefte voor zowel personeel als bezoekers van de publieke voorzieningen is vastgelegd op basis van onderzoek door Value Partners. Bijgevoegde tabel geeft helder inzicht in de gevraagde aantallen. De minimale behoefte van 90 parkeerplaatsen is gebaseerd op piekmomenten bij gebruik van de polyvalente zaal.

Om de rentabiliteit van de publieke garage te waarborgen, is een ondergrens vastgelegd van 250 parkeerplaatsen.

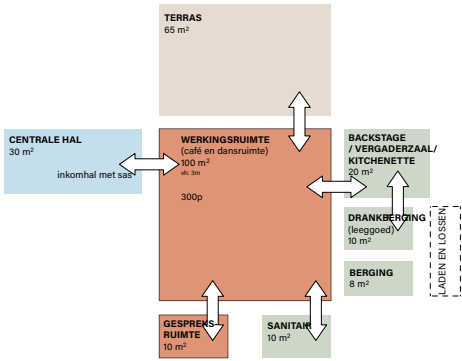


PIEKMOMENTEN							AANTAL PLAATSEN PIEK PER FUNCTIE		HYPOTHESE BENODIGD AANTAL PLAATSEN PIEK		
	Aantal personen	Aantal werkplekken	Aantal bezoekers gelijktijdig dag	Aantal bezoekers gelijktijdig avond	Aantal bezoekers gelijktijdig weekend dag	Aantal bezoekers gelijktijdig weekend avond	Benodigd aantal parkeerplaatsen	Benodigd aantal fietsstalplaatsen	Benodigd aantal parkeerplaatsen	Benodigd aantal fietsstalplaatsen personeel	Benodigd aantal fietsstalplaatsen bezoekers 'normaal'
Medewerkers stadhuis	222	178					62	107		107	
Stadhuis bezoekers			50	75	0	0	41	15			15
Polyvalente zaal			150	300	300	300	90	75	90		38
Fuifzaal			0	0	5	300	23	135			68
Jeugdhuis			5	100	50	300	15	210			samen met fuifzaal

afb. 10: Parkeerbehoefte - Value Partners

OPEN JEUGDHUIS

188 m² netto (excl. fietsparking, terras en technische ruimte)
244,4 m² bruto (excl. fietsparking, terras en technische ruimte) - factor 1,3 o.b.v. Value Partners

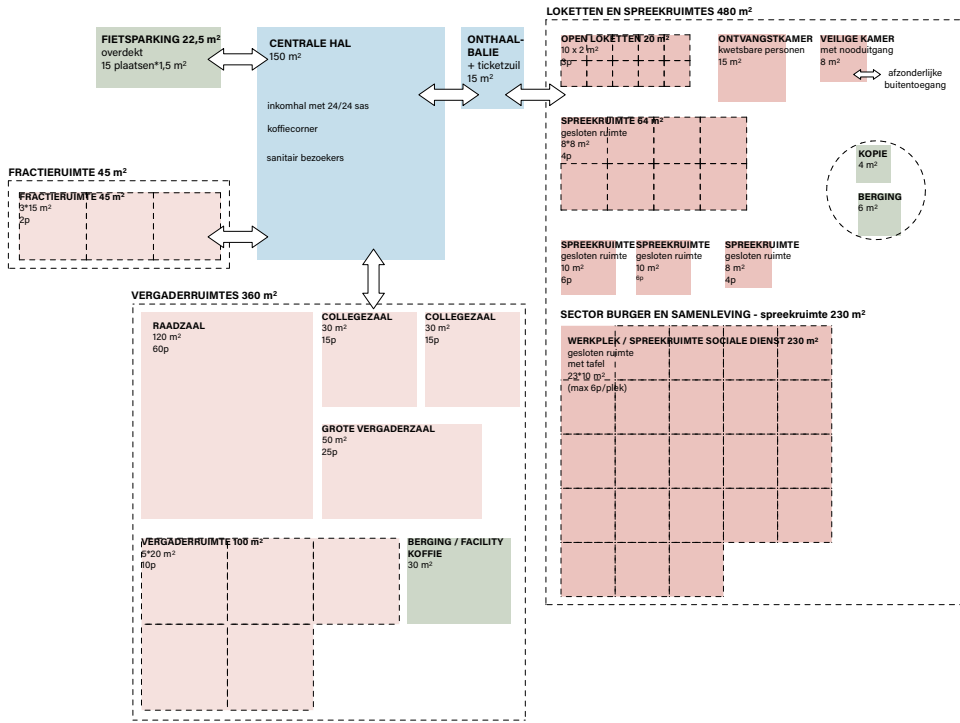


* Fietsparking, poetsberging, afvalberging & technische ruimte samen met fuifzaal.

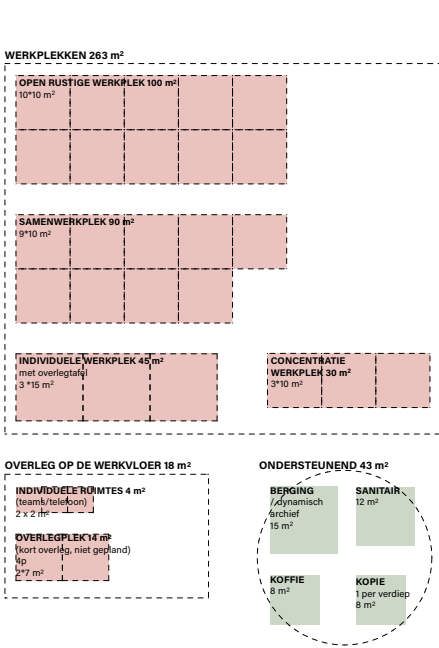
STADHUIS

2 938 m² netto (excl. fietsparking, terras en technische ruimte)
3 819 m² bruto (excl. fietsparking, terras en technische ruimte) - factor 1,3 o.b.v. Value Partners

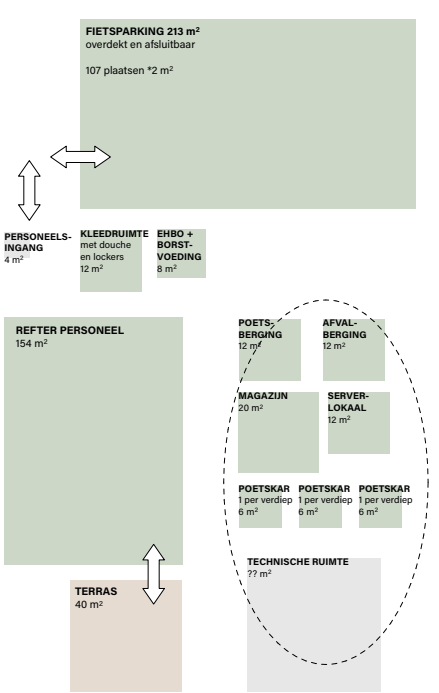
CONTACTZONE: 715 m² + werkplekken sociale dienst (230 m²) = 945 m² + fietsparking 22,5 m²



BUFFER / VERHUURBARE KANTOREN: 324 m²

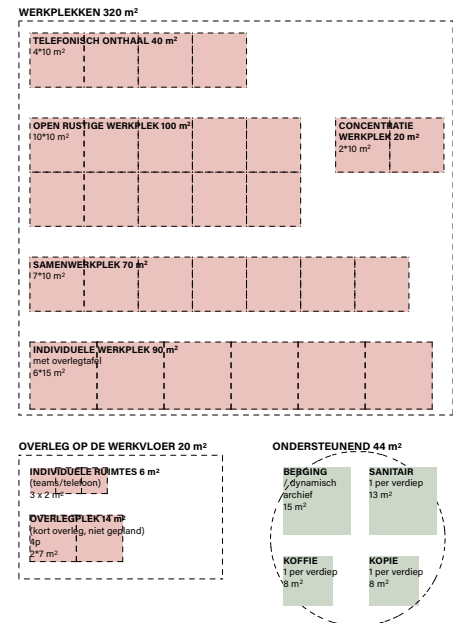


FACILITAIRE ZONE: 252 m² + terras + fietsparking

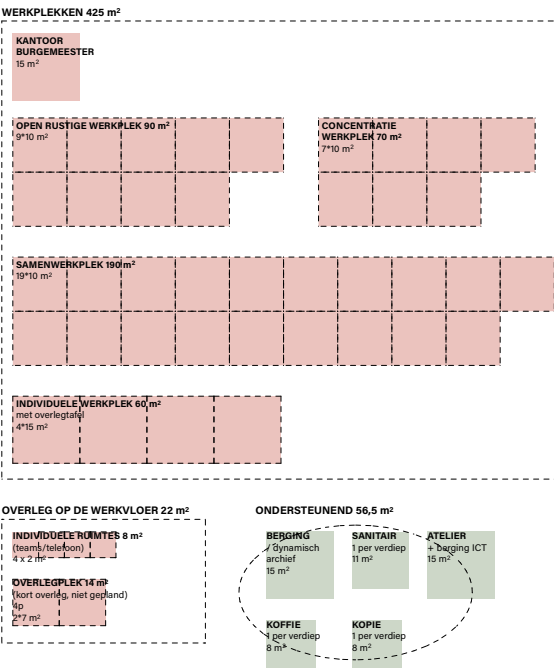


ADMINISTRATIEVE ZONE: 1 428 m²

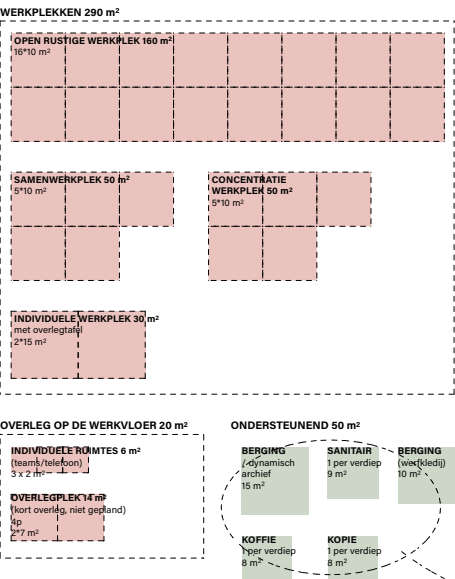
WERKZONE SECTOR BURGER EN SAMENLEVING 384 m²



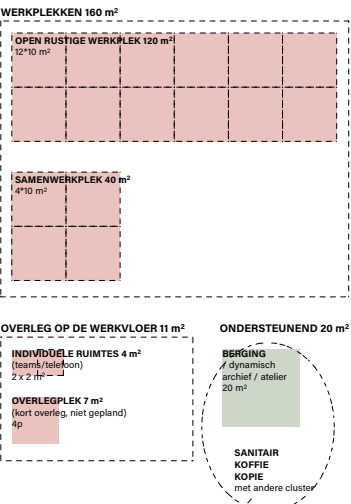
WERKZONE SECTOR ONDERSTEUNENDE DIENSTEN 504 m²



WERKZONE SECTOR STADSONTWIKKELING 360 m²



WERKZONE SECTOR VRIJE TIJD (- BIB) 191 m²



2. Stedenbouwkundige context

2.1. POSITIE IN DE STAD

SITUERING

Het binnengebied Schaliken ligt achter de historische hoofdstructuur van Herentals met de Markt, de Zandstraat en het Hofkwartier. Verschillende stegen en poorten verbinden het netwerk van de binnenstad met deze voormalige achtertuinen. Een stadsnetwerk waarin het binnengebied Schaliken een besloten, groene kwaliteit biedt binnen het stadsblok.

Het binnengebied wordt getypeerd door een uitgesproken tweezijdigheid: een zeer open karakter aan de zijde van de ABO-as (Belgiëlaan), en een meer gesloten karakter aan de andere randen, waar een fijnmazig netwerk van steegjes en doorsteken de aansluiting met de binnenstad vormt.

Aan de noordzijde van het binnengebied ligt de Belgiëlaan (ABO-as). Dit voormalige kanaal (de Kempische Vaart) is nu een ruime verbinding langsheen het centrum van Herentals. Langs deze laan ligt het bestaande en pas opgeknapte stadspark dat zich met monumentale bomen en een gedetailleerd parkhek presenteert aan deze hoofdstructuur.

Door het stadspark te vergroten richting het binnengebied ontstaat een kwalitatief park met twee zijden. Een prominent park langs de Belgiëlaan en een fijnmazige verrassende aansluiting richting het stratennetwerk van de binnenstad.



afb. 11: Luchtfoto binnengebied



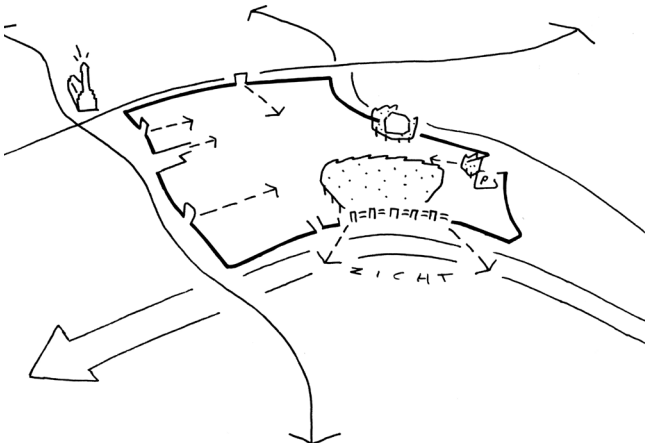
afb. 12: Historische infrastructuur: 't Loopke (1), Kempische vaart (2), Hofkwartier (3) en Zandstraat (4)



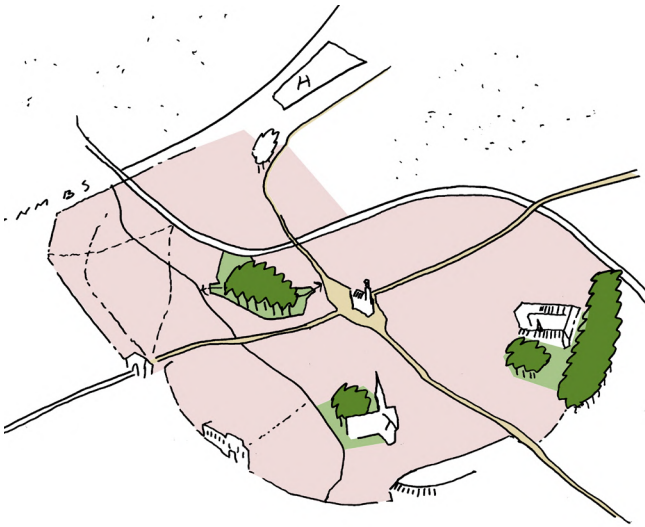
afb. 13: Kempische vaart ter hoogte van het Hofkwartier



afb. 14: 3 karakters omlijsten het binnengebied



afb. 15: De noordzijde van het binnengebied grenst aan de ABO-as en heeft een open karakter



afb. 16: Groene ruimtes rond het Besloten hof, de St. Waldetrudiskerk, de Jardin en het Stadspark

2.2. HET BESTAANDE BINNENGEBIED

VAN PRIVATE TUINEN NAAR OPENBAAR GEBIED

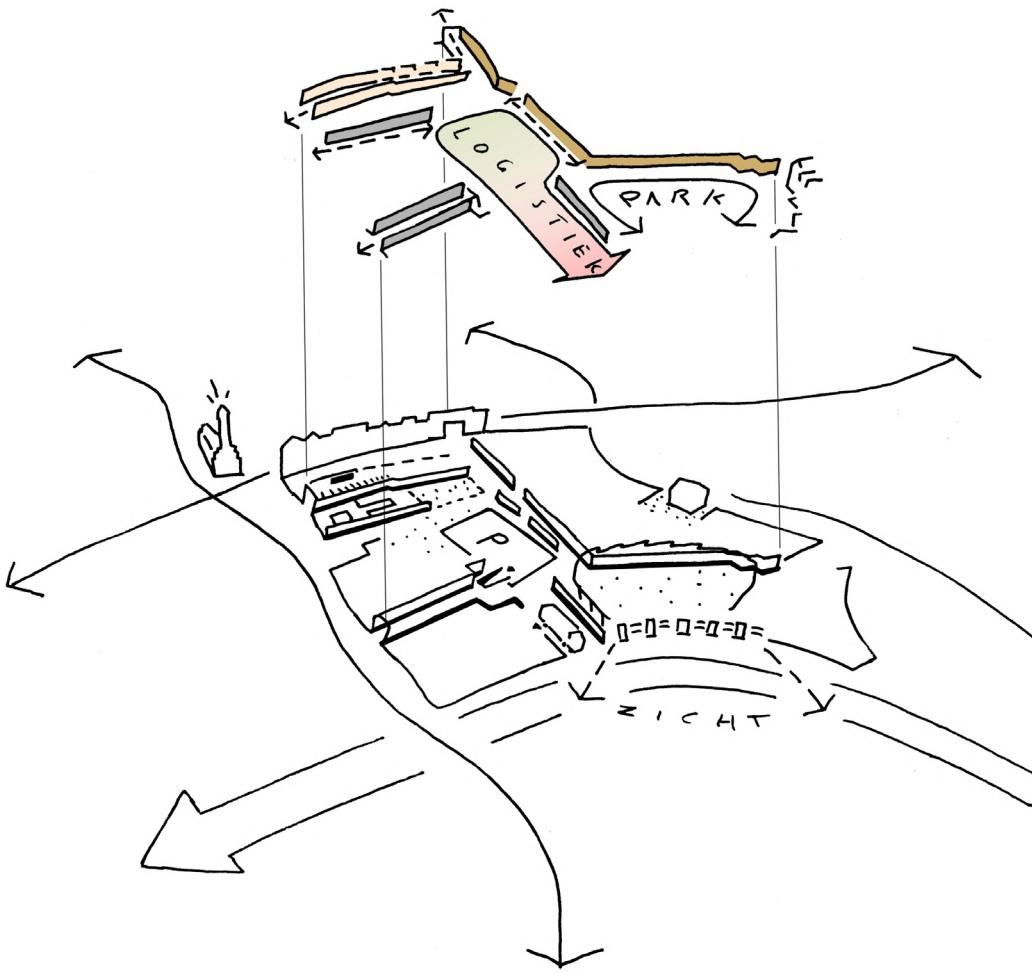
Het binnengebied werd vroeger gevuld met tuinen. De laatste jaren zijn stapsgewijs enkele van deze achtertuinen in handen gekomen van de stad en zijn ze publiek toegankelijk gemaakt. De aanwezige bebouwing werd afgebroken, waarvan enkele muren zijn blijven staan. Deze overblijfselen van erfafscheidingen of voormalige panden maken de geschiedenis van het binnengebied voelbaar.

TIJDELIJKE PARKEERZONE

Vandaag wordt de atmosfeer van het binnengebied sterk bepaald door het tijdelijke parkeerveld. De logistieke bewegingen voor de leveringen van de Action en C&A vormen samen met de vele rijbewegingen van auto's voor beperkte verblijfskwaliteit.



afb. 17: Achtertuinen in het binnengebied (Ferariskaart 1777)



afb. 18: Bestaande situatie - gemotoriseerd verkeer reikt tot diep in het binnengebied



afb. 19: Doorgang naar het binnengebied vanuit de Belgiëlaan



afb. 20: Tijdelijke parkeerzone in het binnengebied

KARAKTERISTIEKEN VAN DE RANDEN

De randen van het binnengebied zijn vandaag zeer divers en heterogeen. De **westelijke rand** wordt gekenmerkt door een vrij rustige sequens van tuinmuren, oude structuren met achterliggend groene tuinen met hoogstammen.

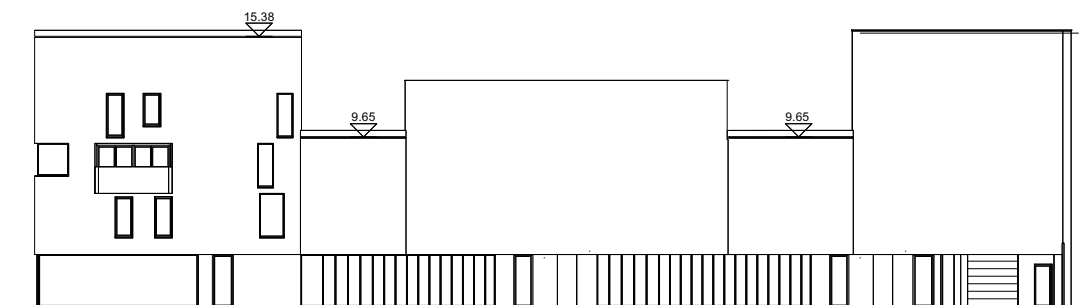
De **oostelijke rand** van het binnengebied oogt vandaag zeer rommelig. Achterzijden van grote winkelruimtes worden er afgewisseld met braakliggende percelen en de inrijhelling van de ondergrondse garage. Met uitzondering van 1 perceel zijn alle percelen aan de oostzijde eigendom van de private partij WL Immo. WL Immo is reeds geruime tijd vragende partij om de oostelijk rand van het binnengebied te ontwikkelen met woningen. Dit alles binnen de visie van het initiële masterplan dat dateert uit 2016.

De **zuidelijke rand** is een amalgaam van verschillende soorten tuinmuren van percelen die raken aan de Zandstraat. Een stukje meer naar het noorden wordt de tuinmuur van hotel Karmel zeer prominent aanwezig in het lengteperspectief van het park. De tuinmuur van Hotel Karmel plooit om de hoek en wordt verdergezet in een stalen traliwerk.

De **noordelijke rand** wordt vandaag sterk bepaald door de ommuringen en schuttingen van het private villa-perceel. Omdat het perceel inmiddels in eigendom is van de Stad liggen er kans om aantrekkelijke en kwaliteitsvolle parkranden te realiseren. Tussen het Loopke en bestaande Stadspark maakt een laag bakstenen muurtje een mooie grens.



afb. 21: Randen en achterkanten van het binnengebied



afb. 23: Geplande woonontwikkeling WL Immo aan de parkzijde



afb. 22: Oostelijke rand: achterzijde van winkelruimtes en inrit naar de bestaande ondergrondse parkeergarage



afb. 24: Noordelijke rand: de parkvilla aan de ABO-as



afb. 25: Westelijke rand: trage verbinding 't Loopke



afb. 26: Zuidelijke rand: een amalgaam van tuinmuren van woningen in de Zandstraat. Feestzaal het Hof (links) en

FUNCTIONEREN

RELATIE TOT DE ABO-AS

Het Stadspark met de riante bomen heeft een duidelijk adres aan de ABO-as. De entree naar het park gebeurt door een onderbreking in het historisch hekwerk. Via het Loopke aan de westzijde van het binnengebied kunnen voetgangers en fietsers het volledige binnengebied in de noord-zuid-richting doorkruisen. Het Loopke mondt uit in een deels overbouwd steegje dat uitmondt in de Zandstraat. Wie langs het Loopke wandelt ervaart de oude tuinen en restanten van oudere structuren.

Aan de oostzijde van het binnengebied ligt een verharde weg die het bovengronds parkeerveld verbindt naar de ABO-as. Deze doorgang wordt ook gebruikt voor de expeditie van de Action en de C&A. Tussen de expeditiestraat en het Loopke ligt een vrij omvangrijk perceel met een vrijstaande villa erop. Het terrein werd inmiddels aangekocht door de Stad.

De Action is gesitueerd op het gelijkvloers op het de hoek van een recentere bouwontwikkeling. Deze ontwikkeling vormt de aanzet van de bewoonde parkrand zoals aangegeven in het masterplan van Lama en Brut uit 2016. Onder deze ontwikkeling ligt een wijds vertakte netwerk van aan elkaar gekoppelde ondergrondse parkeergarages. De inrit naar de ondergrondse garage ligt in het midden van het binnengebied. Willen we een verkeersluw of vrij karakter in het binnengebied waarborgen, dan zullen we de inrit van de ondergrondse garage moeten verleggen.

RELATIE TOT HET HOFKWARTIER

Vanuit het Hofkwartier en de Grote Markt wordt het binnengebied via fijnmazige doorsteken verbonden. De doorsteek ter hoogte van Cultuurcentrum het Schaliken mondt uit in een verdiepte patio die verder aansluit op het noord-zuid-gerichte Loopke. De recente aankoop van het naastliggende perceel maakt een sterke ruimtelijke koppeling van de buitenruimte van het Schaliken met het hernieuwde binnengebied perfect mogelijk.

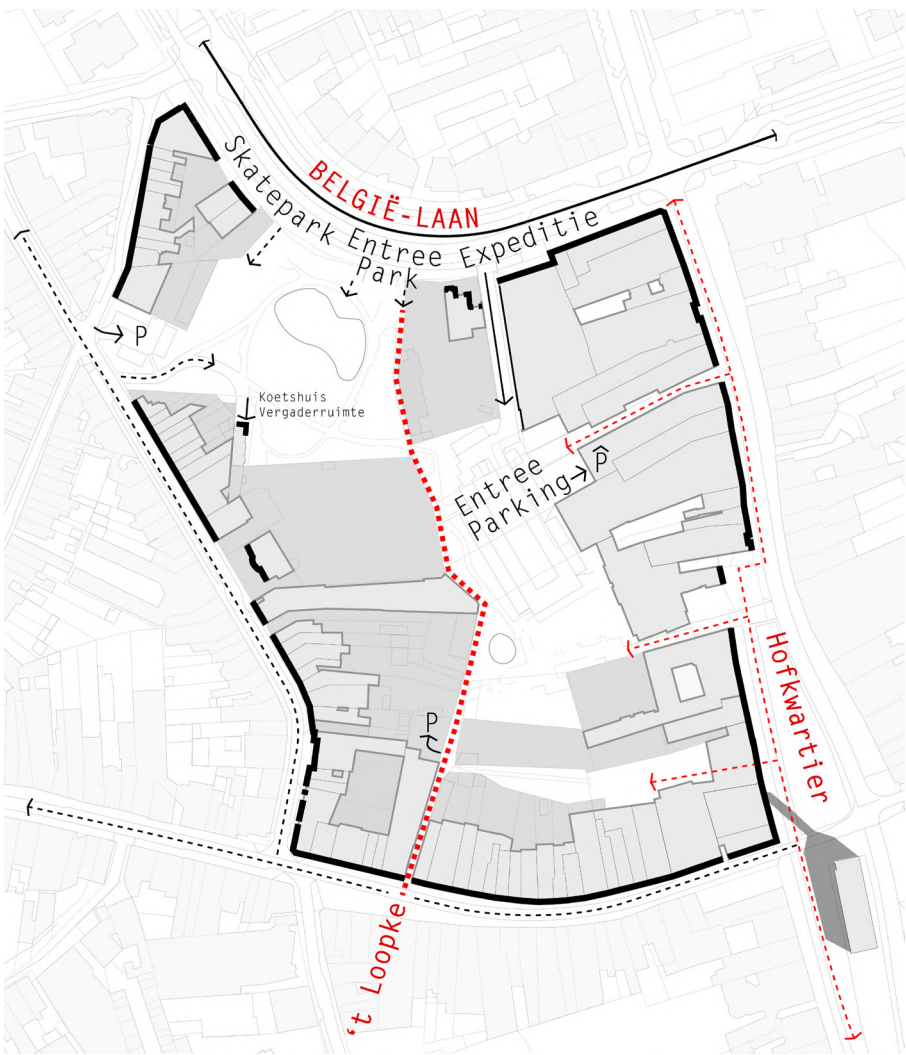
Aan de zuidzijde grenst het binnengebied aan private buitenruimtes van de panden van de Zandstraat.

Van op de noordelijke punt van de Grote Markt is het binnengebied bereikbaar langs feestzaal het Hof. Het Hof is

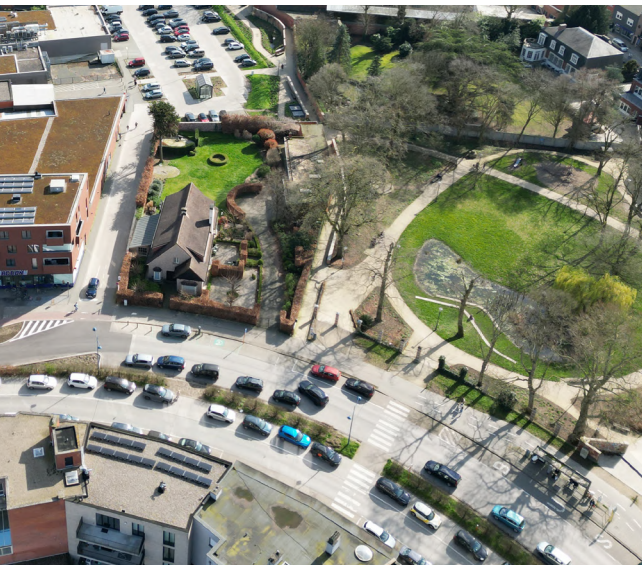
een verouderde infrastructuur en voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen van een goed werkende feestzaal. We zien potentieel in een goed leesbare verbinding tussen de Grote Markt en het hernieuwde binnengebied. De sloop van het Hof en de overmaatse luifel van de bushalte leggen de weg open voor een sterke ruimtelijke verbinding.

RELATIE TOT HET LOOPKE

Zoals het Loopke het binnengebied in de noord-zuid-richting doorkruist, zo is het ook perfect mogelijk om in de oost-west-richting het binnengebied te doorkruisen. Vanuit de Nieuwstraat kunnen zachte weggebruikers het Stadspark bezoeken en helemaal doorwandelen tot in het Hofkwartier. Deze route is vandaag niet zo goed leesbaar omwille van de



afb. 27: Routing



afb. 28: Relatie bestaande Stadspark tot de ABO-as



afb. 29: De kapel van Hotel Karmel, feestzaal het Hof en de bestaande luifel die de bushalte markeert

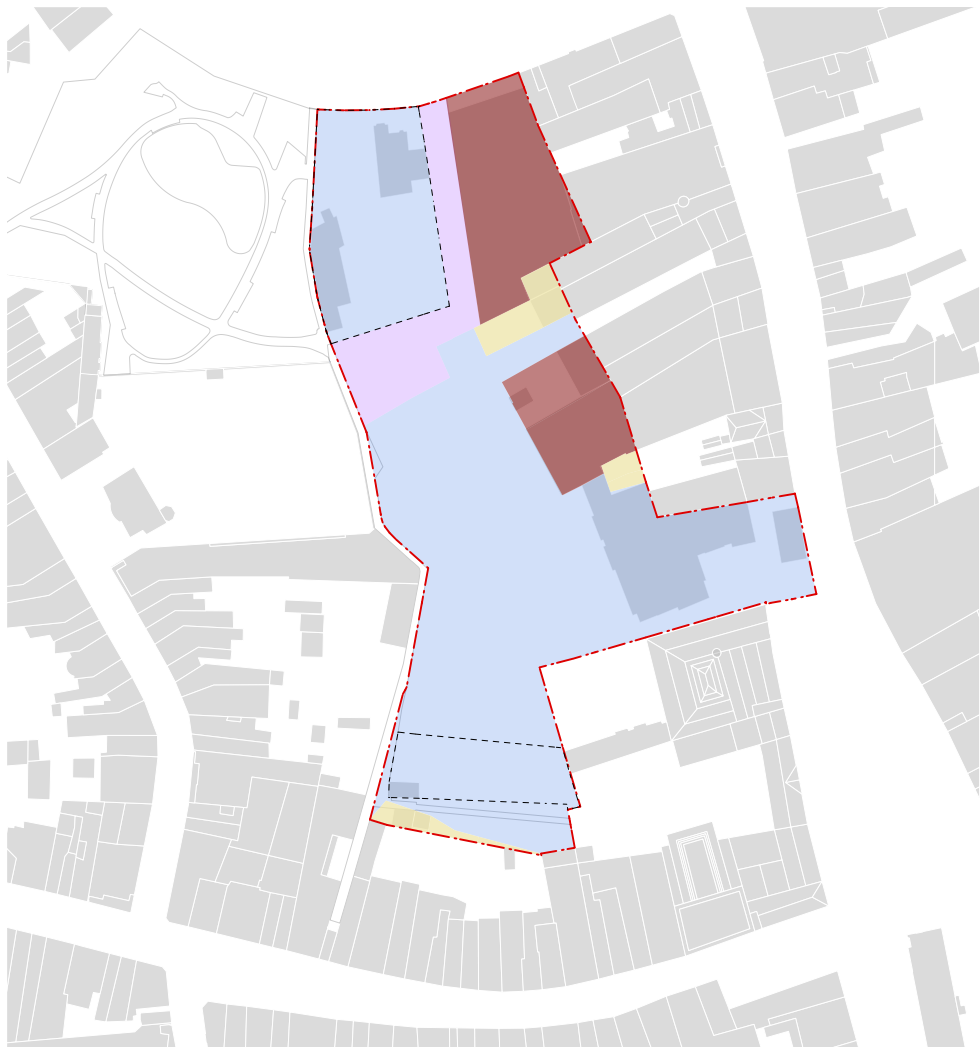


afb. 30: Trage verbinding 't Loopke

EIGENDOMSSTRUCTUUR

De Stad heeft recent belangrijke percelen kunnen aankopen die de weg openleggen naar de realisatie van een kwaliteitsvol en samenhangend binnengebied.

De bovengrond weerspiegelt echter niet één op één de ondergrondse eigendomsstructuur. De bestaande garages zijn eigendom van WL Immo. De parking ligt deels in het binnengebied en legt belangrijke randvoorwaarden op naar de realisatie van een goed uitgeruste centumparking. De herpositionering van de inrit aan de zijde van de ABO-as is een noodzakelijke voorwaarde om het binnengebied in de toekomst te vrijwaren van gemotoriseerd autoverkeer.



afb. 31: Eigendomsstructuur projectgebied bovengronds



afb. 32: Bestaande ondergrondse parking, eigendom van ontwikkelaar WL Immo

LEGENDE

Eigendom Stad Herentals: recent verworven

Eigendom Stad Herentals

Eigendom WL Immo

In erfpacht door WL Immo

Private eigenaar



afb. 33: Bestaande ondergrondse parking



afb. 34: Bestaande ondergrondse parking

2.3. BUFFERZONE UNESCO

DE LAKENHAL

De gotische lakenhal van Herentals is het vanzelfsprekende hart de stad. Een monumentaal, vrijstaand gebouw midden op de Grote Markt met een belfort van 35 meter hoog. Het is een van de 56 belforten in België en Frankrijk die tot UNESCO werelderfgoed zijn verklaard.

De UNESCO bescherming beperkt zich niet tot het gebouw zelf, maar doet ook uitspraken over bouwen in de bufferzone. Bouwwerken in de bufferzone mogen geen afbreuk doen aan de monumentale waarde van de Lakenhal.

De Lakenhal is door zijn vrijstaande positie en belfort het natuurlijke zwaartepunt van de markt. De pleinwanden zijn hieraan ondergeschikt. Aan de westzijde van het plein staan tussen de Zandstraat en de bushalte enkele grotere historische gebouwen. Een reeks monumenten die onderdeel zijn van het beschermd stadsgezicht van het historisch centrum. De stadsbrouwerij met doorgang richting het binnengebied springt hiervan het meest in het oog. Naast de stadsbrouwerij staat het voormalige klooster. Een gebouw dat historisch lijkt, maar waarvan het laatste bouwdeel midden vorige eeuw is gebouwd. Na het klooster is de doorgaande gevelwand voor een groter stuk onderbroken.

Helemaal in de noordelijke punt van de Grote Markt vinden we vandaag een rommelige hoek met overmaatse busluifel. Achter de bushalte een bijna blinde gevelwand richting het plein. Teruggetrokken in de hoek ligt de sterk verouderde

feestzaal Het Hof. Een schuurachtig volume met een groot zadeldak dat als typologie erg afwijkt van de gevels langs de Grote Markt.

Vroeger stond op het uiteinde van Grote Markt het voormalige vleeshuis (later tekenschool). Een gebouw met een kopgevel richting het marktplein die de doorgaande gevel van het Hofkwartier sloot.

Een goed ingeplante nieuwe volumetrie kan bijdragen aan een kwaliteitsvolle kopse beëindiging van de Grote Markt. Tegelijk kan de verbinding naar het binnengebied sterk worden verbeterd.

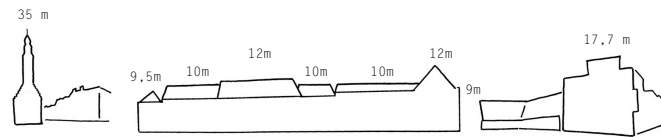
ADVIES AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED (AOE)

Een nieuw gebouw op de kop van de Grote Markt valt binnen de perimeter van het beschermd stadsgezicht, waardoor een advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed vereist is.

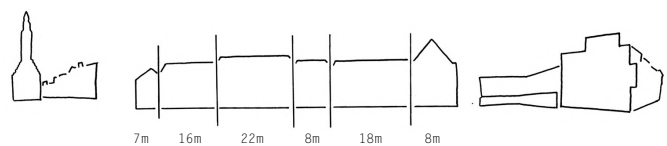
Een advies met betrekking tot werelderfgoed is niet vereist vermits een nieuw volume aan de kop van de Grote Markt zich op ongeveer 107 m van de Historische Lakenhal bevindt, net buiten de perimeter van 100 m. Als de bouwhoogte binnen de bufferzone onder de 15 meter blijft, is ook deze voorwaarde niet van toepassing.



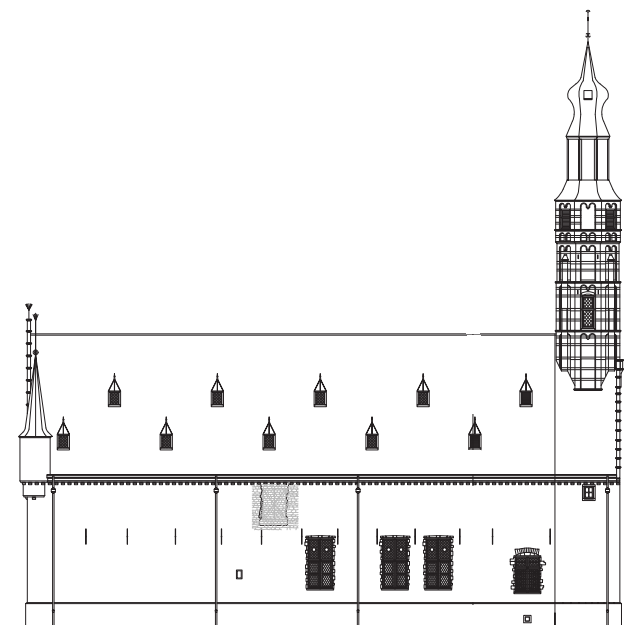
afb. 35: De lakenhal met aan de overzijde (noorden) de kopse beëindiging van de Grote Markt



afb. 36: Beschermd stadsgezicht: bouwhoogte



afb. 37: Beschermd stadsgezicht: korrel



afb. 38: Oostgevel lakenhal



afb. 39: Duiding perimeter bufferzone UNESCO. De gebouwen in het blauw aangeduid behoren tot het beschermd stadsgezicht



afb. 40: De Lakenhal, met het vleeshuis op de achtergrond



afb. 41: Het historisch vleeshuis, waar nu de bushalte staat

3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

3.1. AMBITIE

HET PARK ALS VERBINDENDE RUIMTE

Het binnengebied wordt een nieuwe parkruimte die de verbinding maakt van ABO-as tot Grote Markt. De nieuwe parkruimte is een verbindende verblijfsplek die via fijnmazige doorsteken wordt verbonden met de omliggende buurten.

PUBLIEK PROGRAMMA DRAAGT BIJ AAN HET ACTIVEREN VAN HET PARK

Nieuwe publieke voorzieningen hebben levendige plinten en dragen bij aan de activering en beleving van het park. Aan de ABO-as wordt de Stadsfeestzaal (evenementenzaal + polyvalente zaal + open jeugdhuis) ingeplant. Tussen het Hofkwartier en het binnengebied vormt het nieuwe Stadhuis de schakel tussen de Grote Markt en het nieuwe parkgebied.

EEN HELDERE EN LEESBARE PUBLIEKE PARKING

Het nieuwe park wordt maximaal gevrijwaard van gemotoriseerd verkeer. De inrit van de garage wordt verlegd naar de ABO-as van waaruit een compacte en efficiënte garage wordt bereikt. De nieuwe compacte garage noodzaakt de afbraak van een deel van de bestaande ondergrondse parkeerinfrastructuur. Leveringen op maaiveldniveau voor Action en C&A blijven evenwel mogelijk.

MAXIMAAL PARK OP VOLLE GROND

De compactheid van de garage waarborgt een groot stuk parkruimte op volle grond met ruimte voor water. De zuidelijk punt van het binnengebied blijft daarom onbebouwd. De Zuidelijke parkruimte optimaliseert de verbinding naar de buitenruimte van het Schaliken.

RUIMTE VOOR PRIVATE WOONONTWIKKELING

De oostelijke rand van het binnengebied biedt blijvend ruimte voor een kwaliteitsvolle woonontwikkeling volgens het masterplan van Brut en Lama (2016). Voorliggende stedenbouwkundige studie legt geen hypotheek op aan private initiatieven aan deze zijde van het binnengebied.

UITGANGSPUNTEN RANDVOORWAARDEN

Bijgevoegde kaart geeft de krachtlijnen weer van de stedenbouwkundige randvoorwaarden op schaal van het volledige binnengebied:

1. Inrit ondergrondse garage aan de ABO-as, geïntegreerd in het bouwvolume van de Stadsfeestzaal.
2. Minimale doorgangsbreedte van 8 m die verbreed richting het park.
3. De voorgevellijn van de Stadsfeestzaal spring terug, volgt de gevellijn van het gebouw van de Action en creëert een voorpleintje.
4. De zijgevel van de Stadsfeestzaal volgt het Loopke.
5. De zuidelijke gevellijn ligt zo dicht mogelijk naar de ABO-as om het doorzicht tussen het bestaande Stadspark en de nieuwe centrale parkruimte te maximaliseren.
6. De gevellijn van het Stadhuis sluit aan de op de gevellijn van de private percelen van WL Immo.w
7. De ingang van het Stadhuis ligt op de kop van de Grote Markt.
8. De nieuwe parkruimte in de zuidelijk punt zorgt voor een optimale verbinding met de buitenruimte van het Schaliken.
9. De logistieke entrees voor de Action en C&A in het binnengebied worden behouden. De logistieke entree voor het Stadhuis ligt in het Hofkwartier.



afb. 42: Uitgangspunten ontwikkeling binnengebied

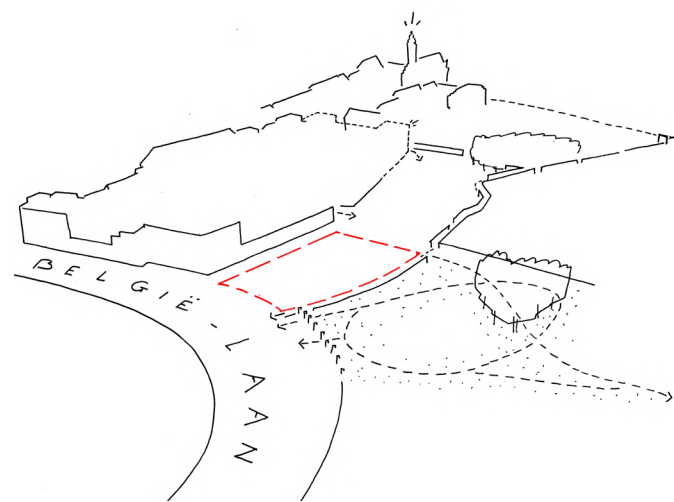
3.2. SITE STADSFEESTZAAL EN ONDERGRONDS PARKEREN

STADSFEESTZAAL

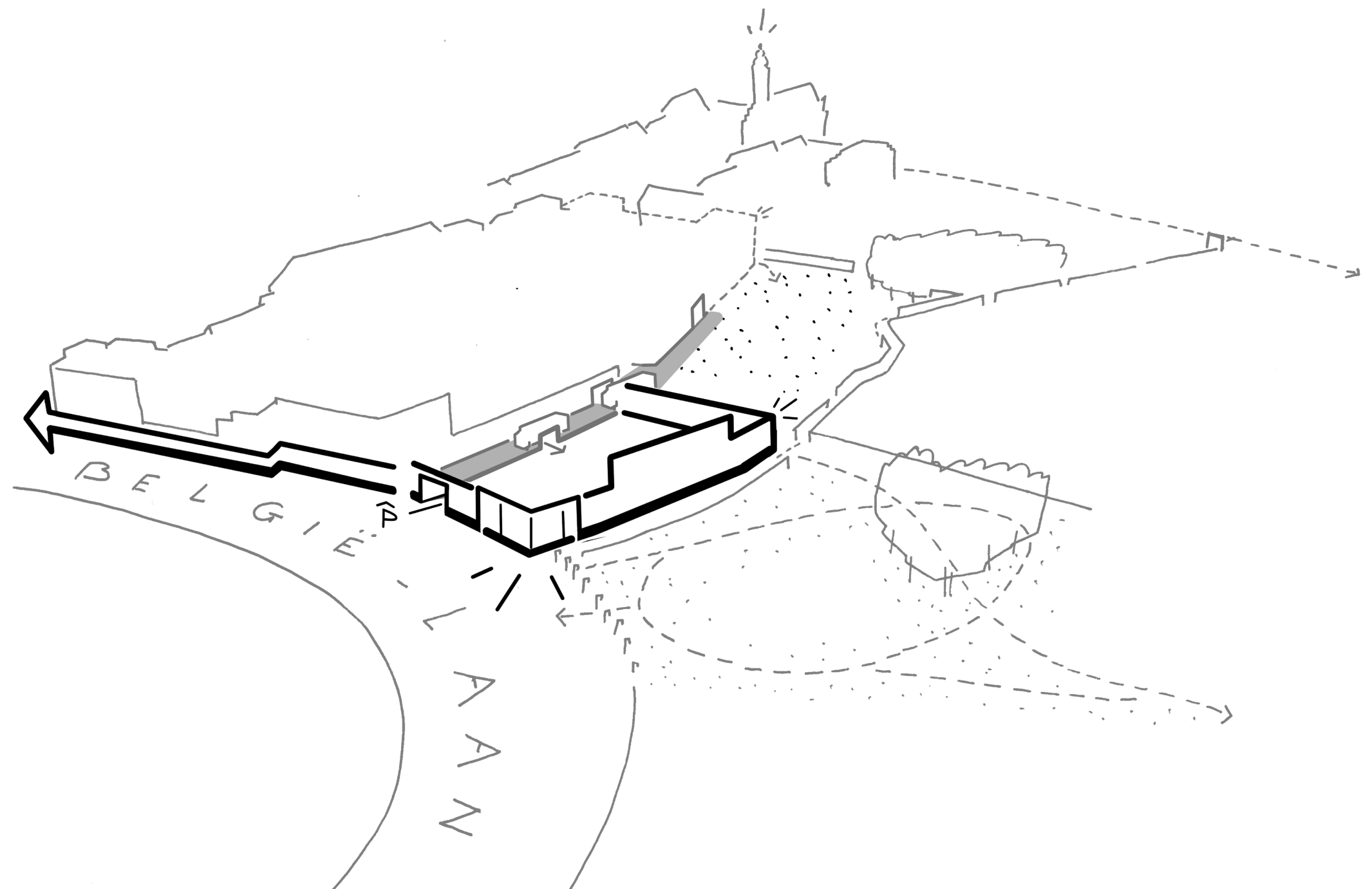
In het oorspronkelijk masterplan uit 2016 werd in deze zone aan de ABO-as een paviljoen in het park bedacht. De integratie van een het gewenste publieke programma noodzaakt een volume dat omvangrijker is dan het initieel voorziene paviljoen. De Stadsfeestzaal biedt onderdak aan de Evenementenzaal, de Polyvalente Zaal en het Open Jeugdhuis. Daarmee schuift de gevel van de stadsfeestzaal richting de ABO-as en neemt het bouwvolume een markante positie in langs deze hoofdstructuur van Herentals.

De Stadsfeestzaal grenst met alle vier zijden aan de openbare ruimte. Twee gevels zijn gericht naar het park en één gevel gericht is naar de ABO-as. De vierde zijde richt zich naar een straatje richting de bewoonde parkrand. We zien dit straatje als een dienstweg waarlangs het laden en lossen van de bestaande winkelruimtes kan gebeuren. Het is ook langs deze zijde dat we de laad-en loszone voor de Stadsfeestzaal voorzien. We vermijden logistieke bewegingen in het park.

De bouwenvelophe wordt afgestemd op maat van de context en houdt rekening met de nabijheid van de woningen boven de Action. Een hoger deel van het bouwvolume richt zich naar het Loopke en het bestaande stadspark.



afb. 43: Site ABO-as: locatie

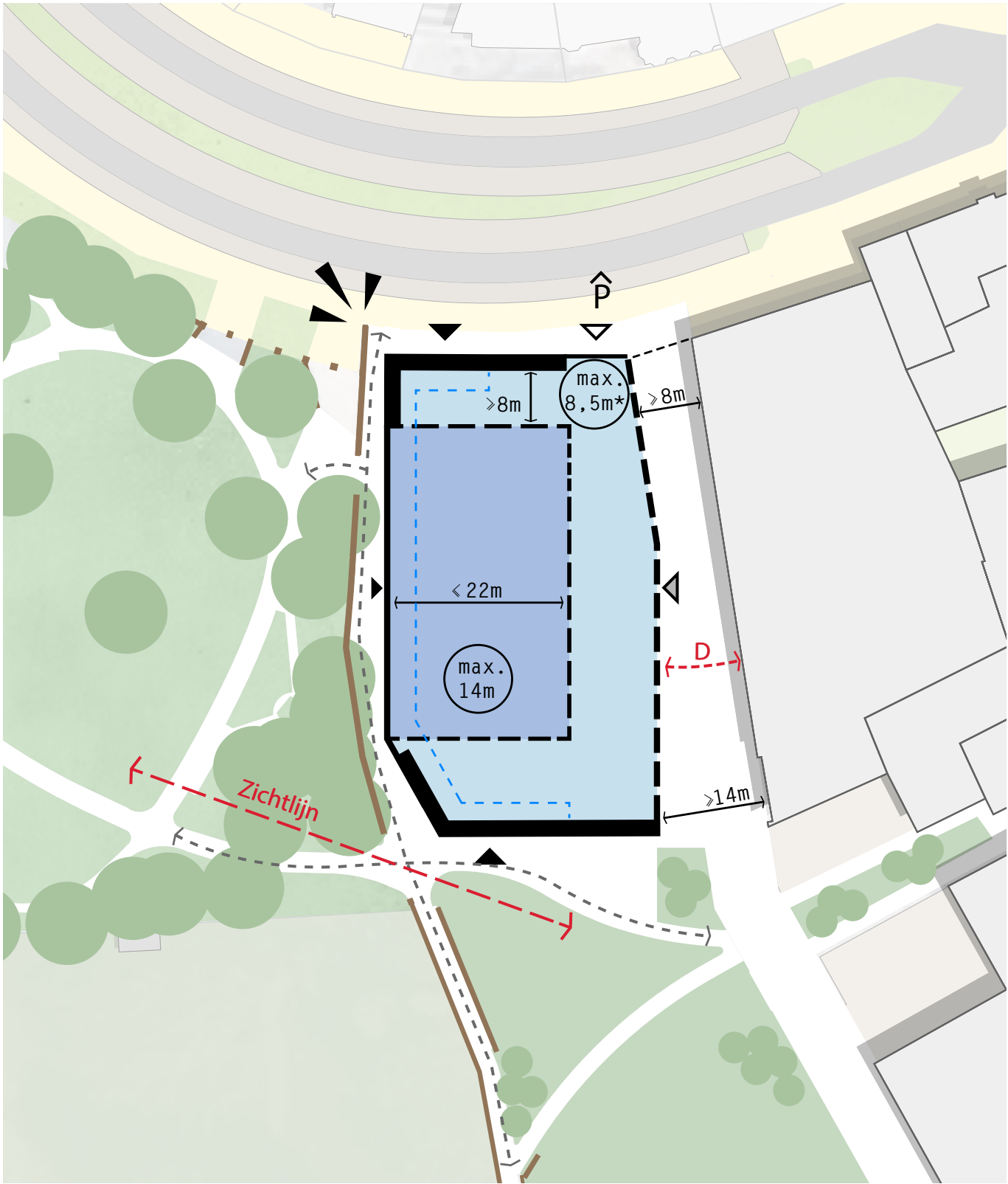


afb. 44: Site ABO-as: ambities en richtlijnen

UITGANGSPUNTEN

LEGENDE

- Bouwhoogte maximaal 8,5 meter
* dakvlak op 1 hoogte richting parkzijde
- Bouwhoogte maximaal 14 meter
- Bouwhoogtes gemeten vanaf Belgiëlaan
- Vaste rooilijn gebouwen, belangrijke entreezones
- Vaste rooilijn gebouwen, open uitstraling
- Maximale gevellijn gebouwen
- Gedeeltelijk terugliggende begane grond gevel
(entreezones markeren / extra ruimte tussen
bestaande muur en gebouw)
- Entree
- Entree parkeergarage
- Entree logistiek
- Zichtlijn
- Ruimte divergerend richting park
- Bijzondere aandacht voor de hoek,
aansluitend op de gevelwand van de Belgiëlaan



afb. 45: Richtlijnen nieuwe volumetrie stadsfeestzaal



afb. 46: Referentie: Chiswick House - Caruso St. John Architects



afb. 47: Referentie: Kunsthall Rotterdam - OMA

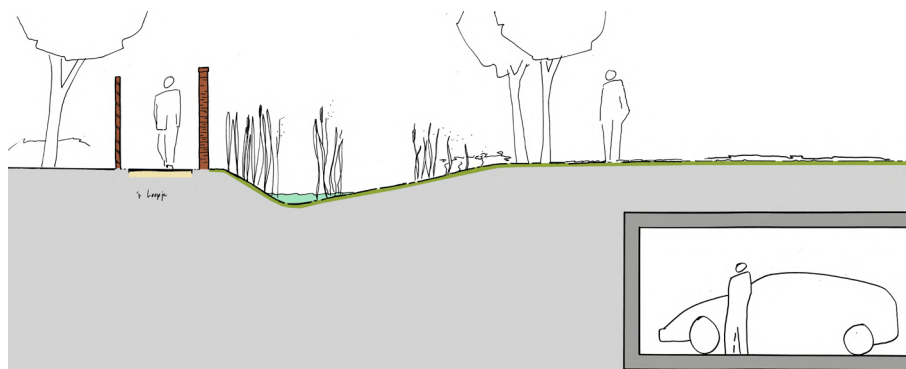
ONDERGRONDS PARKEREN EN HET PARK

De inrijhelling naar de ondergrondse garage wordt in pandig georganiseerd in het volume van de Stadsfeestzaal. De integratie van de helling in het gebouw waarborgt een kwaliteitsvolle publieke ruimte in de ABO-as. Bijkomend voordeel is de onafhankelijkheid in timing van de heraanleg van de ABO-as.

Verschillende configuraties voor de publieke parkeergarage werden onderzocht. De publieke garage is omvangrijk (capaciteit van minstens 250 wagen) waarbij een evenwicht is gezocht tussen efficiëntie, leesbaarheid en kwaliteit van het park. Als resultante is geopteerd voor een zo compact mogelijke garage over 2 lagen die zo veel als mogelijk naar de noordrand van het binnengebied is gepositioneerd. Op het dak van de parkeergarage wordt een gronddekking van minimaal 1 meter voorzien zodat heesters, meerstammige bomen en vaste planten er kunnen groeien.

De inplanting van de garage laat toe om in de zuidzijde van het binnengebied de bestaande hoogstammen te behouden en aan te vullen met nieuwe hoogstammen. Als resultante ontstaat er een interessante parkfiguur met hoogstammen in het bestaande stadspark, hoogstammen in de zuidzijde en centraal een meer open ruimte die ook kan worden ingezet voor kleinschalige evenementen, mogelijks in gecombineerd gebruik met de binneninfrastructuur van de Stadsfeestzaal.

Door de centrale zone van het park voor intensiever multifunctioneel gebruik in te richten, sparen we de noord- en zuidzijde van het park met hoogstammen in volle grond en ruimte voor hemelwater.



afb. 49: Bovengrondse infiltratie langsheen de bestaande muren van 't Loopke

WELKE EVENEMENTEN KUNNEN ER WEL EN NIET PLAATSVINDEN IN HET PARK?

De centrale multifunctionele parkzone is bestemd voor kleinschalige evenementen met een beperkte impact op de omgeving. Het biedt de mogelijkheid om beleving in het stadspark te creëren zonder het stadspark in te richten als primaire evenementlocatie.

- Mogelijke evenementen in het stadspark:
- Klein foodtruck-evenement
- Kleinschalige optredens, eventueel gekoppeld aan de stadsfeestzaal of het jeugdhuis
- Openingsfeest
- Kleine marktjes zonder gemotoriseerd vervoer
- Openluchtcinema
- Workshops
- Initiaties

Evenementen die geen plaats hebben in het stadspark:

- Grote foodtruckfestivals
- Grote optredens, festivals (met het hoofdpodium) en fuiven. Hiervoor is o.a. de Grote Markt geschikt
- Kermissen
- Marktwagens
- Langdurige pop-up's



afb. 48: Inplantingsplan en parkaanleg

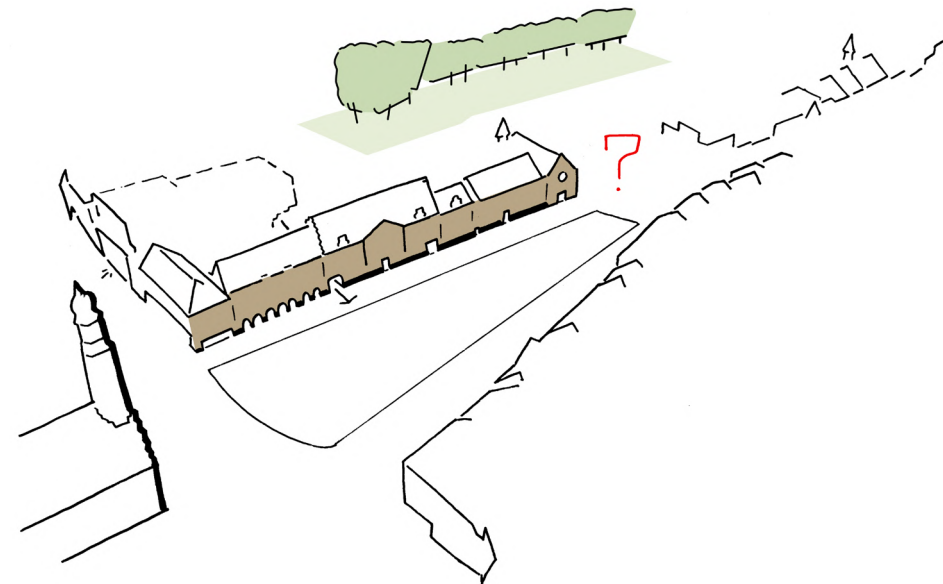
3.3. SITE GROTE MARKT

HET STADHUIS ALS SCHAKEL TUSSEN GROTE MARKT EN HET PARK

De site aan de noordzijde van de Grote Markt neemt een strategische positie in als scharnierpunt tussen het stedelijke marktplaats en het groene binnengebied. Deze locatie biedt de mogelijkheid om een nieuw volume te integreren dat beide plekken met elkaar verbindt. De vernieuwing van deze noordelijke kop biedt ruimte voor een nieuw stadhuis. Hiervoor worden de bushalte en feestzaal 't Hof verwijderd, waardoor ruimte ontstaat tussen het marktplaats en het binnengebied. Het nieuwe stadhuis komt zo langs het plein, de steeg en het park te staan.

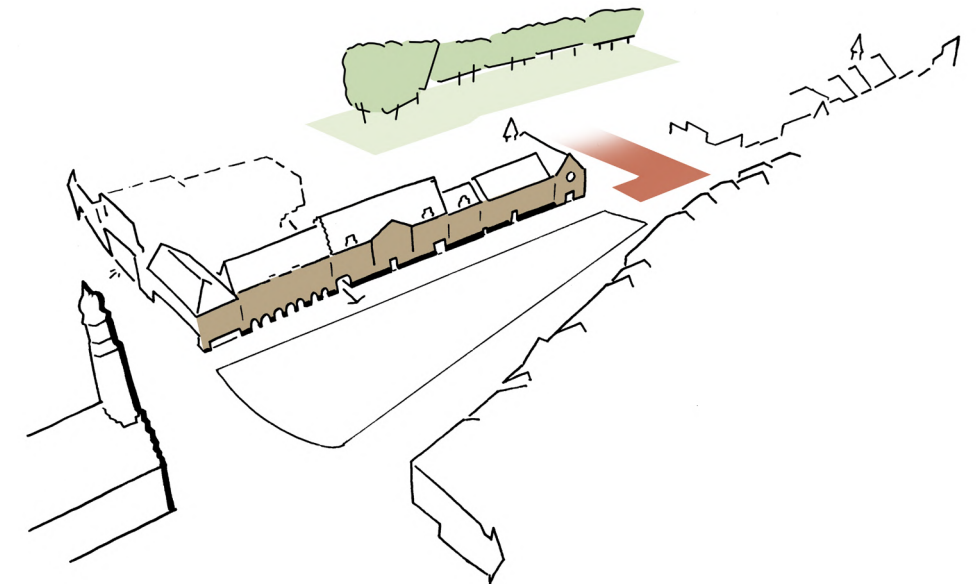
Langs de Grote Markt voegt de gevel zich naadloos in de bestaande gevelwand van het Hofkwartier. Op de hoek vormt het stadhuis als enige gebouw in de noordgevel een markante kopgevel richting de Lakenhal. De hoogte sluit aan bij de omliggende bebouwing. De kopgevel aan het marktplaats is een herkenbaar, uitgesproken onderdeel van het stadhuis. De gevel springt daar terug langs een 8 tot 10 meter brede steeg, die deels groen wordt ingericht als overgang naar het binnengebied. Langs de oostelijke rand van het binnengebied wordt het bouwdeel hoger, als een subtiel accent dat vanuit het Hofkwartier in de achtergrond zichtbaar is.

De nieuwbouw houdt rekening met de richtlijnen van het UNESCO-erfgoed en het beschermd stadsgezicht van Herentals.



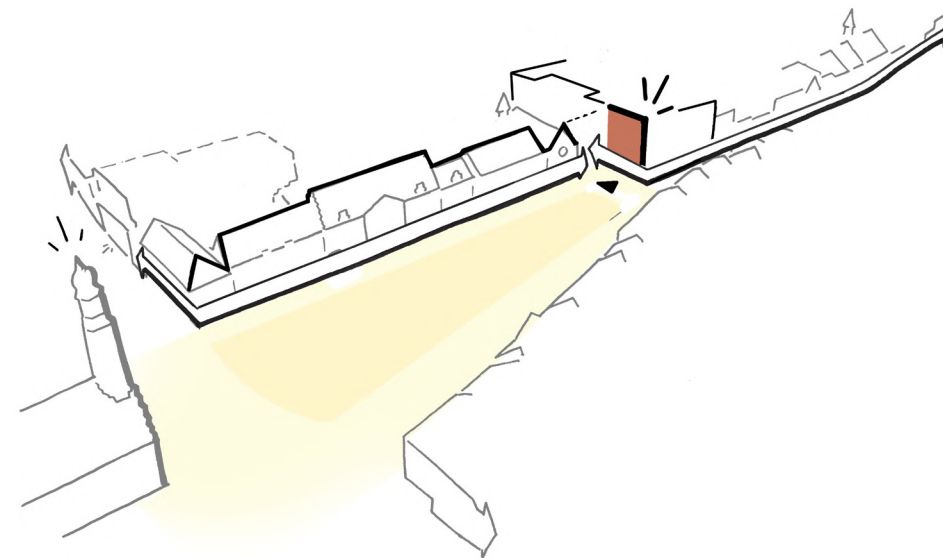
OPEN HOEK

Feestzaal 't Hof wordt afgebroken, waardoor een lege hoek aan de noordzijde van de Grote Markt ontstaat.



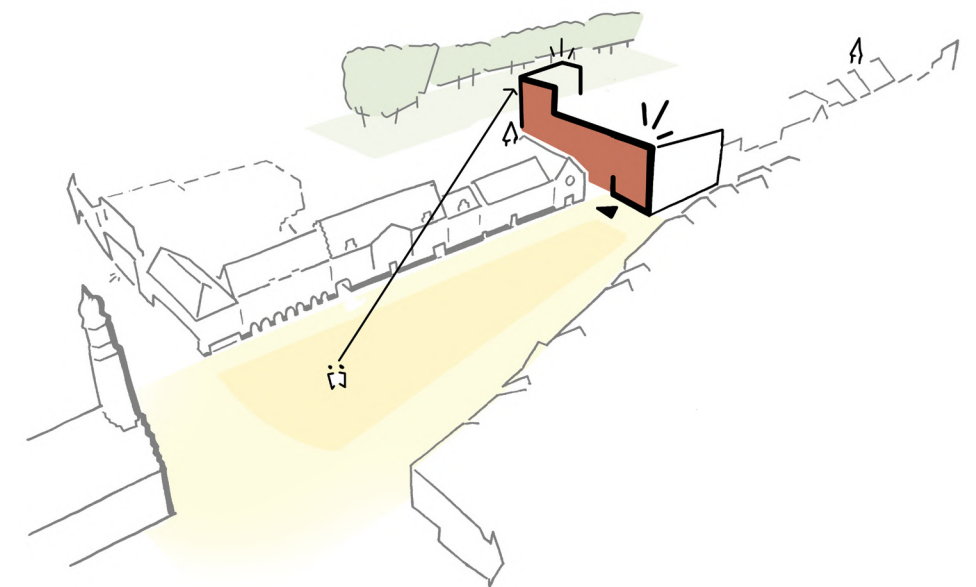
VERBINDING TUSSEN GROTE MARKT EN HET PARK

Er ontstaat een mogelijkheid om een nieuwe hoek van het plein vorm te geven, die fungeert als schakel tussen de Grote Markt en het binnengebied.



KOP MAKEN RICHTING HET PLEIN

Het nieuwe volume vormt een markante kop op de Grote Markt. Het volume gaat een dialoog aan met de Lakenhal, maar is hieraan ondergeschikt. De kroonlijsthoogte houdt rekening met de uniformiteit van de bestaande gebouwen.



TWEEZIJDIG GEBOUW

Aan de parkzijde ontstaat de opportuniteit om een tweede accent toe te voegen, dat vanuit het Hofkwartier op de achtergrond zichtbaar is.

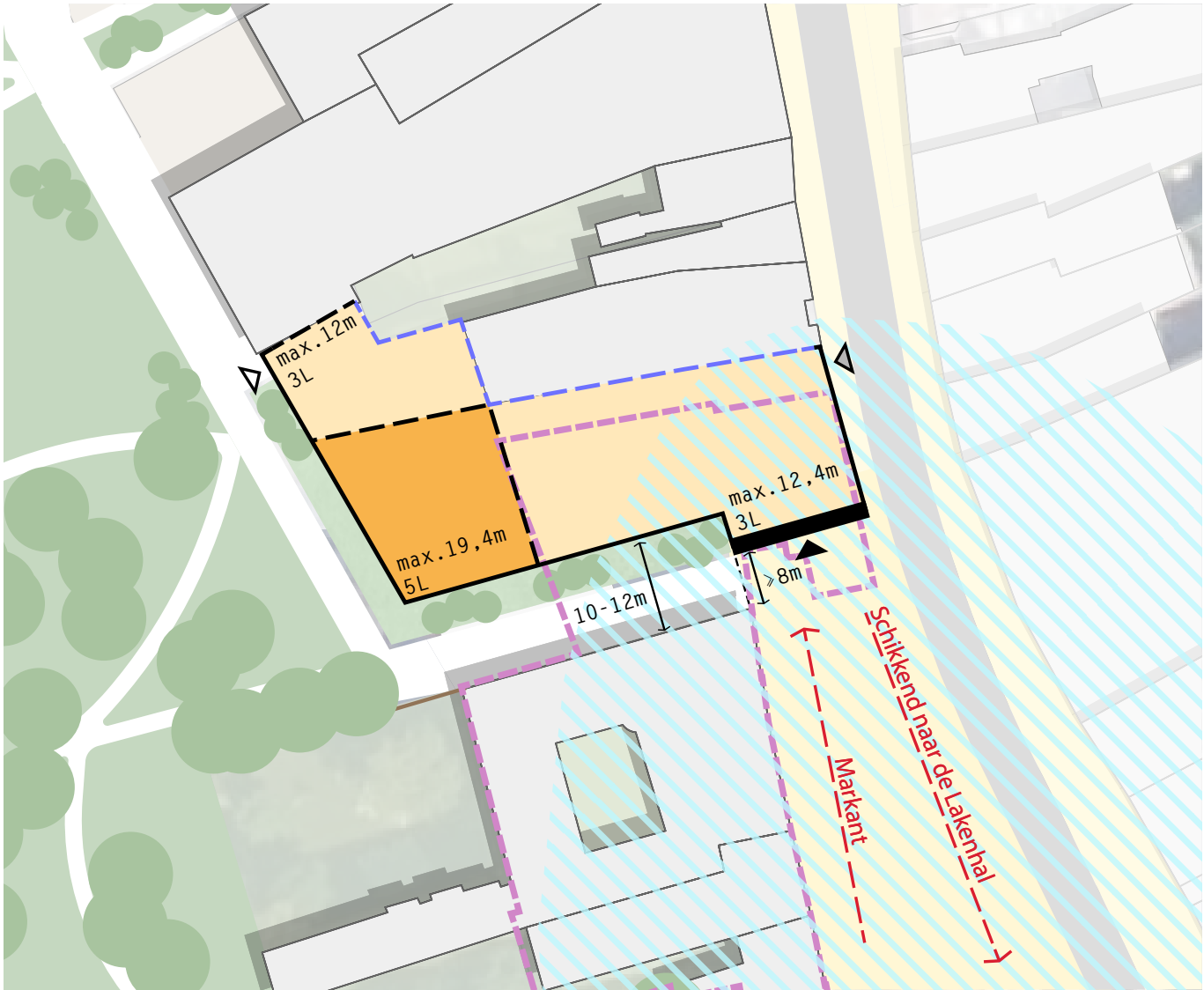
AMBITIES EN RICHTLIJNEN

Het nieuwe volume houdt rekening met haar omgeving en maakt de koppeling van de Grote Markt naar het Park. Het past zich in binnen de gegeven grenzen en volgt de bestaande rooilijn van het Hofkwartier langs de ene zijde, de rooilijn van de bestaande plint aan de parkzijde. Het gebouw houdt een afstand van minimaal 8 meter zodat hulpdiensten het binnengebied kunnen bereiken. Het volume oogt vriendelijk door parallel terug te springen ten opzichte van de naastgelegen kapel. Op die manier ontstaat een bredere doorgang richting het binnengebied. De voorgestelde driedeling voor het nieuwe volume komt voort uit een analyse van de bestaande gebouwen op de Grote Markt.

Het nieuwe volume aan de kop van de Grote Markt maakt een genereus gebaar richting de tegenovergelegen Lakenhal en geeft het nieuwe stadhuis een prominent adres op de kop van de Grote Markt.

PREADVIES ONROEREND ERFGOED

Het masterplan voorziet een nieuw volume met een bouwhoogte van 12,4 m, afgestemd op de kroonlijsthoogte van de Lakenhal, dewelke 12 m bedraagt. Tijdens het overleg van dd. 16 september 2024 met AOE werd geconcludeerd dat het voorgestelde bouwvolume met een hoogte van 12,4 m gunstig wordt beoordeeld, maar dat deze hoogte niet mag worden overschreden.



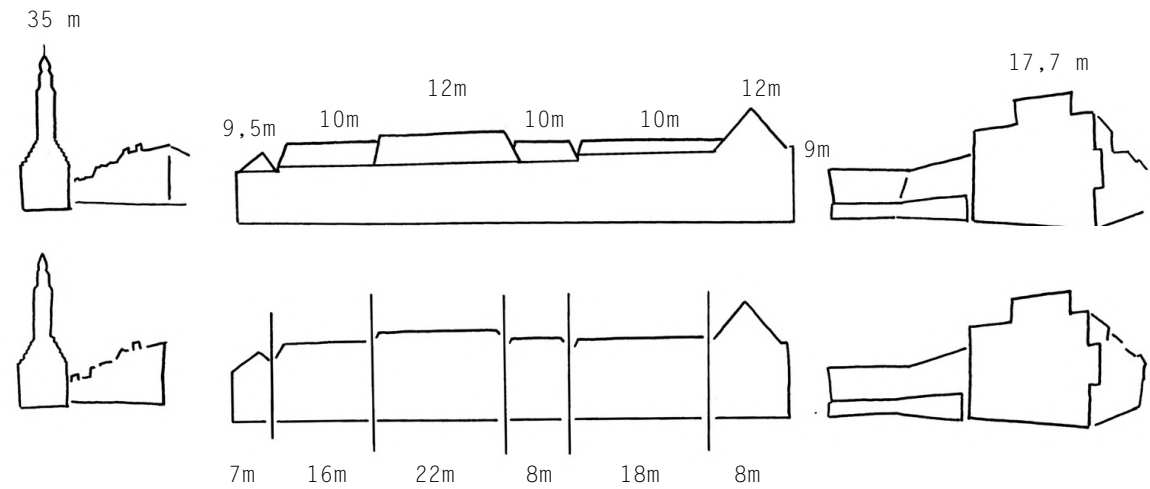
afb. 50: Randvoorwaarden site Grote Markt



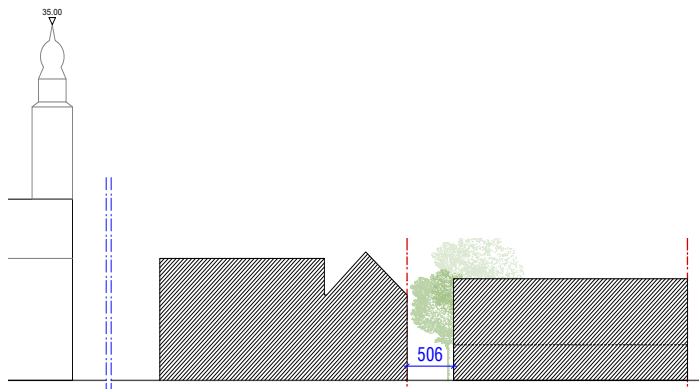
afb. 52: Stadhuiskwartier, Deventer - Neutelings Riedijk

LEGENDE

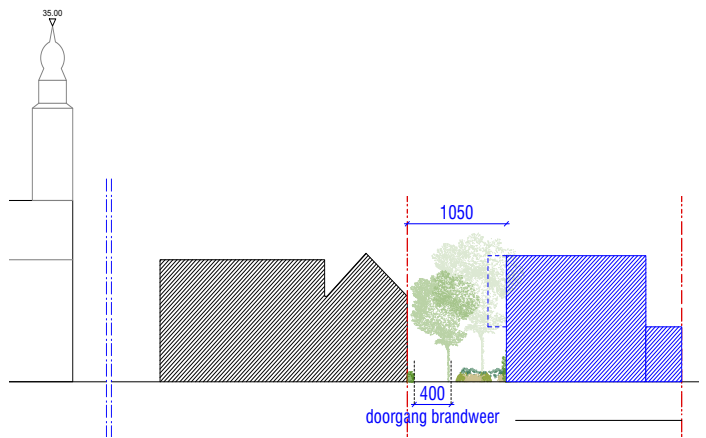
- Bouwhoogte maximaal 8,5 meter
* dakvlak op 1 hoogte richting parkzijde
- Bouwhoogte maximaal 14 meter
- Vaste rooilijn gebouwen, kopgebouw langs marktplein
- Vaste rooilijn gebouwen
- Maximale gevellijn gebouwen
- Rekening houden met bestaande bebouwing
- Beschermd stadsgezicht, doorgaande gevelwand Hofkwartier
- Bufferzone Unesco erfgoed
- Hoofdentree Stadhuis
- Entree fietsparkeren
- Entree logistiek / fietsparkeren



afb. 51: Een opvallende rij bebouwing vormt de connectie tussen de historische Lakenhal en het nieuwe volume aan de noordzijde van de Grote Markt



afb. 53: Bestaande doorgang tussen de Grote Markt en het binnengebied



afb. 54: Verbreden van de bestaande doorgang

4. Voorbeelduitwerking

4.1. OVERZICHTSPLAN

Bijgevoegde uitwerking toont een mogelijke uitwerking van de volledige site, de Stadsfeestzaal en het nieuwe Stadhuis.



afb. 55: Inplantingsmaquette



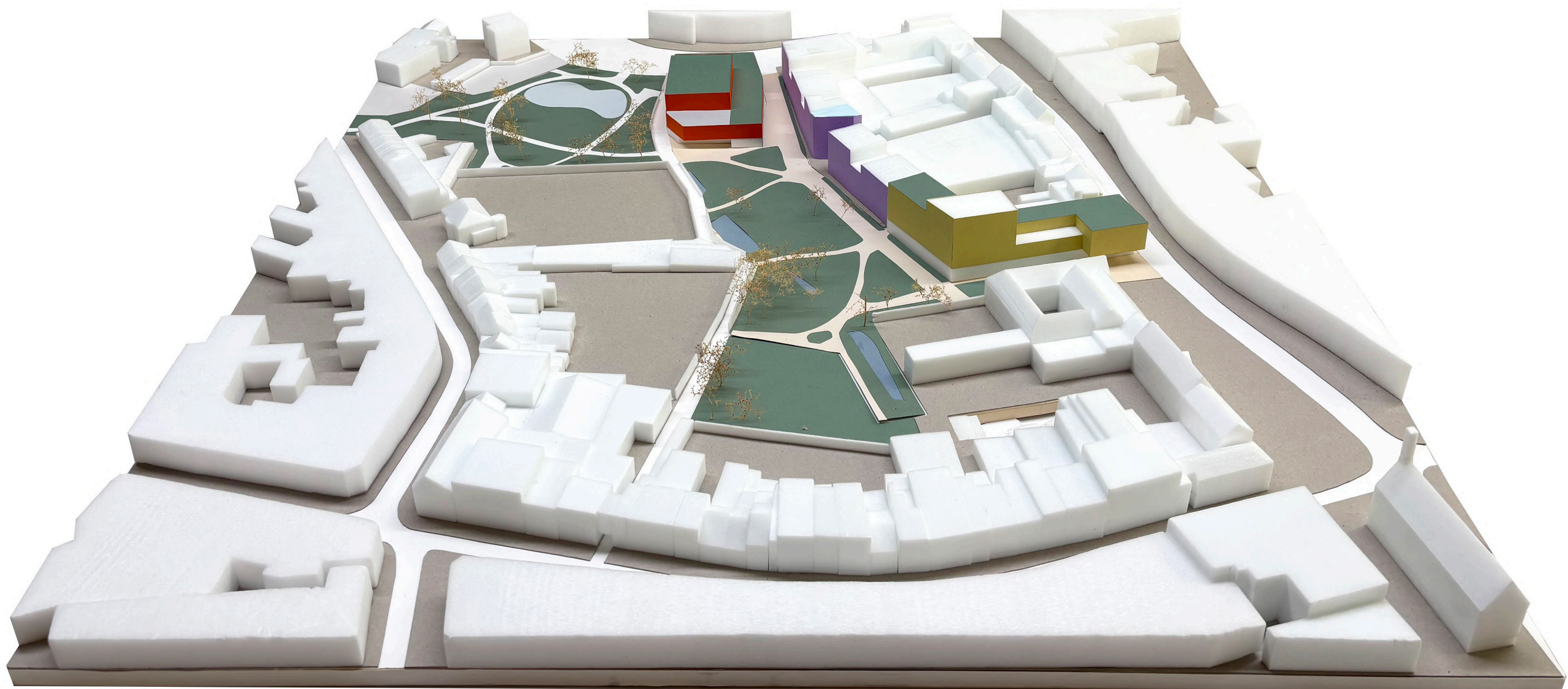
afb. 56: Zicht naar de Stadsfeestzaal vanaf de Belgiëlaan



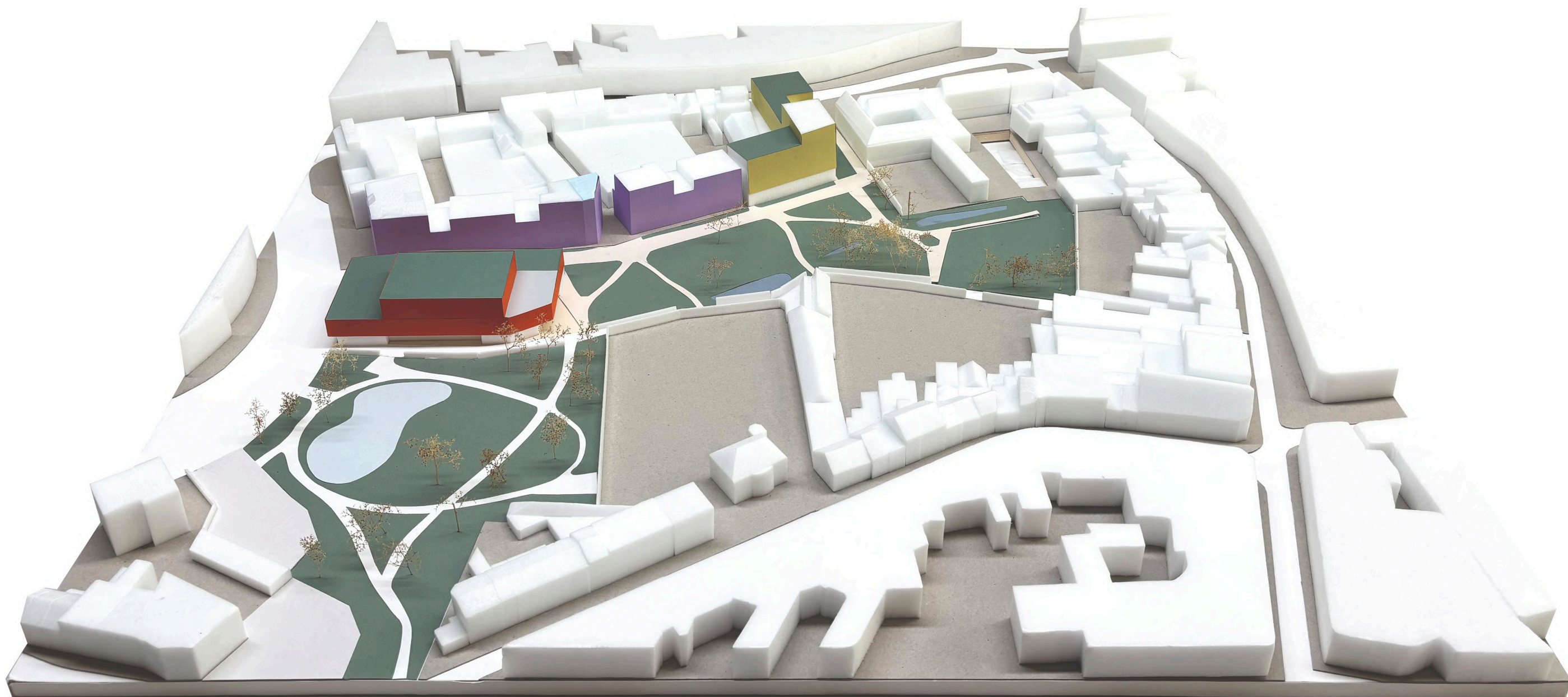
afb. 57: Zicht naar het stadhuis vanuit het binnengebied



afb. 58: Zicht naar het stadhuis vanaf de Grote Markt



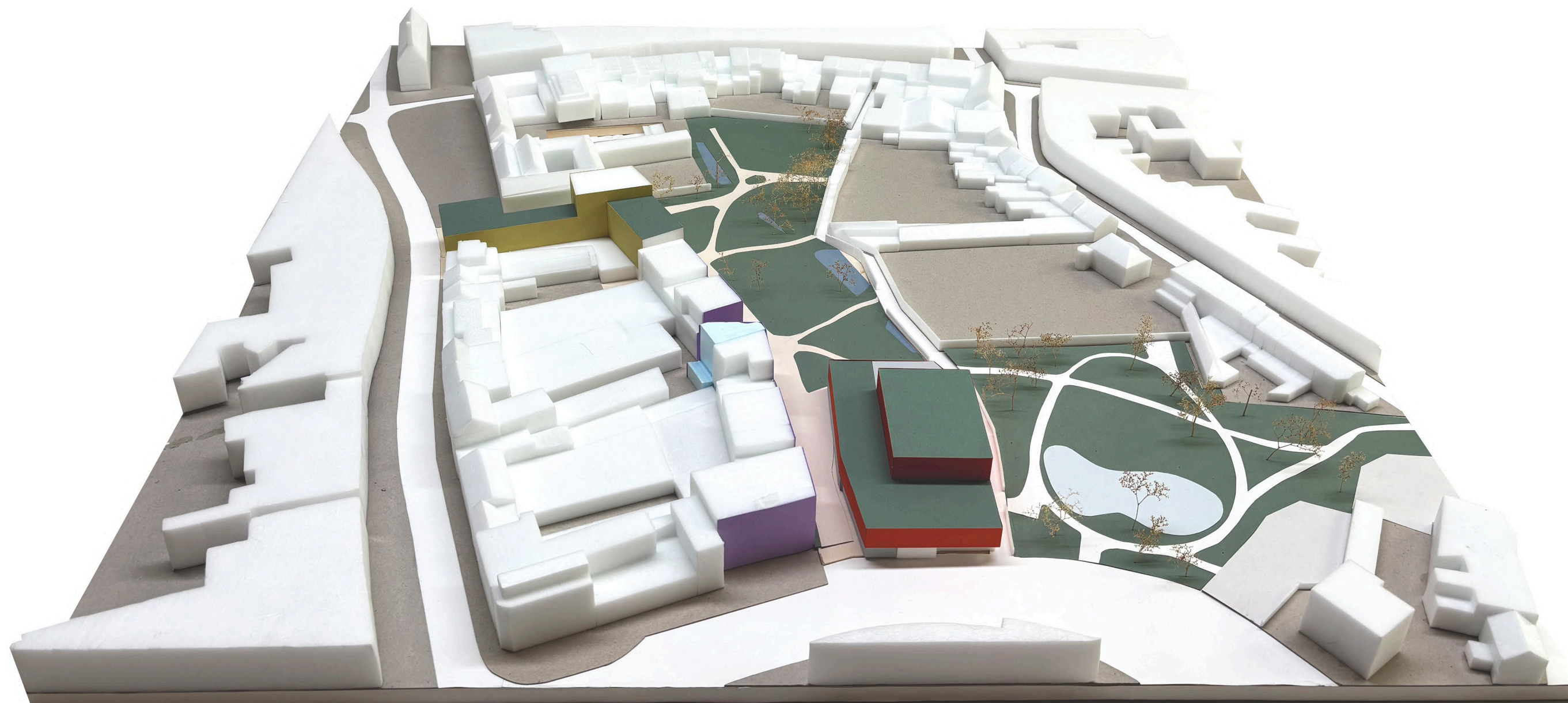
afb. 59: Inplantingsmaquette - zicht vanuit het zuiden



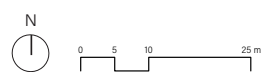
afb. 60: Inplantingsmaquette - zicht vanuit het westen



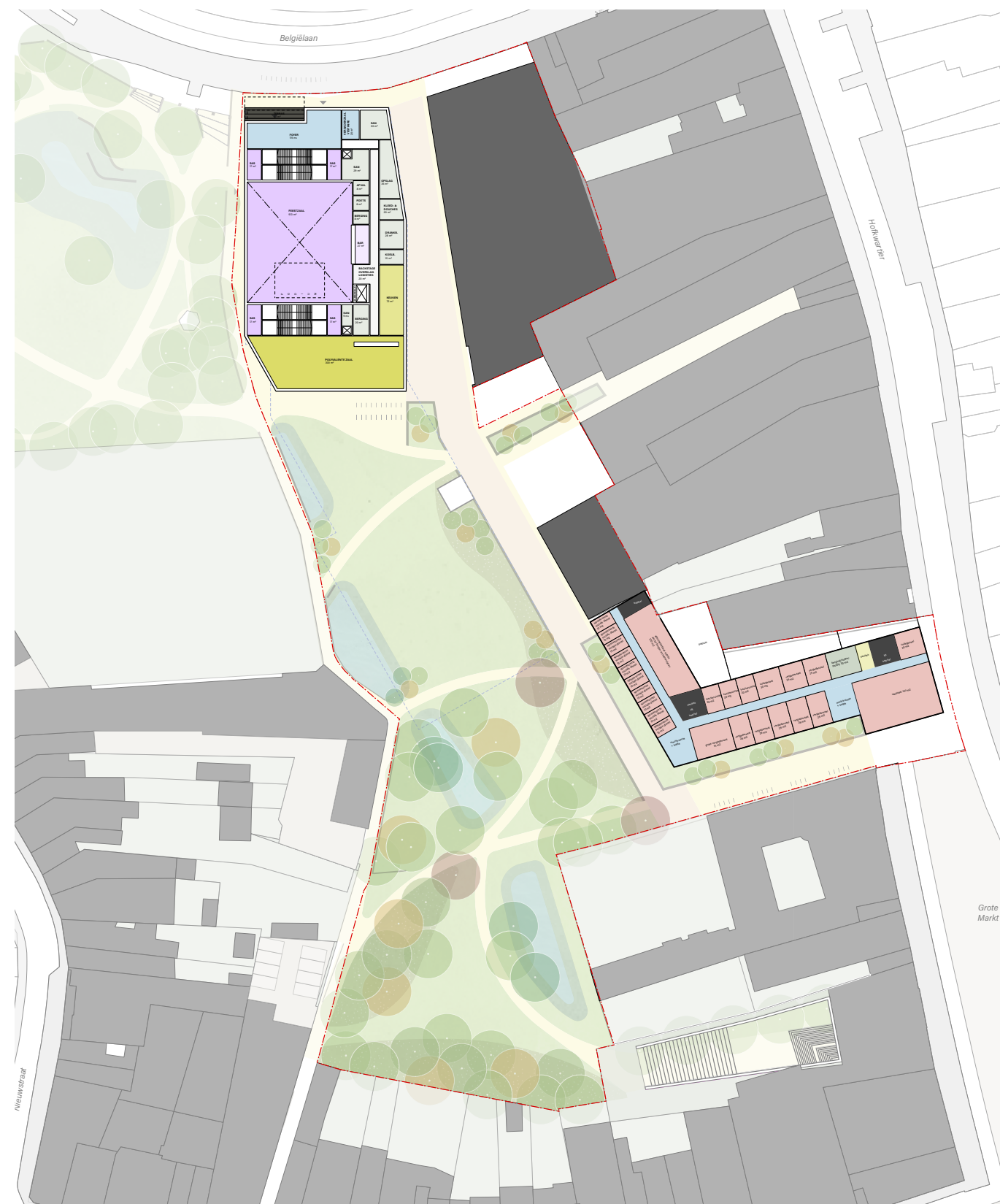
afb. 61: Inplantingsmaquette - zicht vanuit het oosten



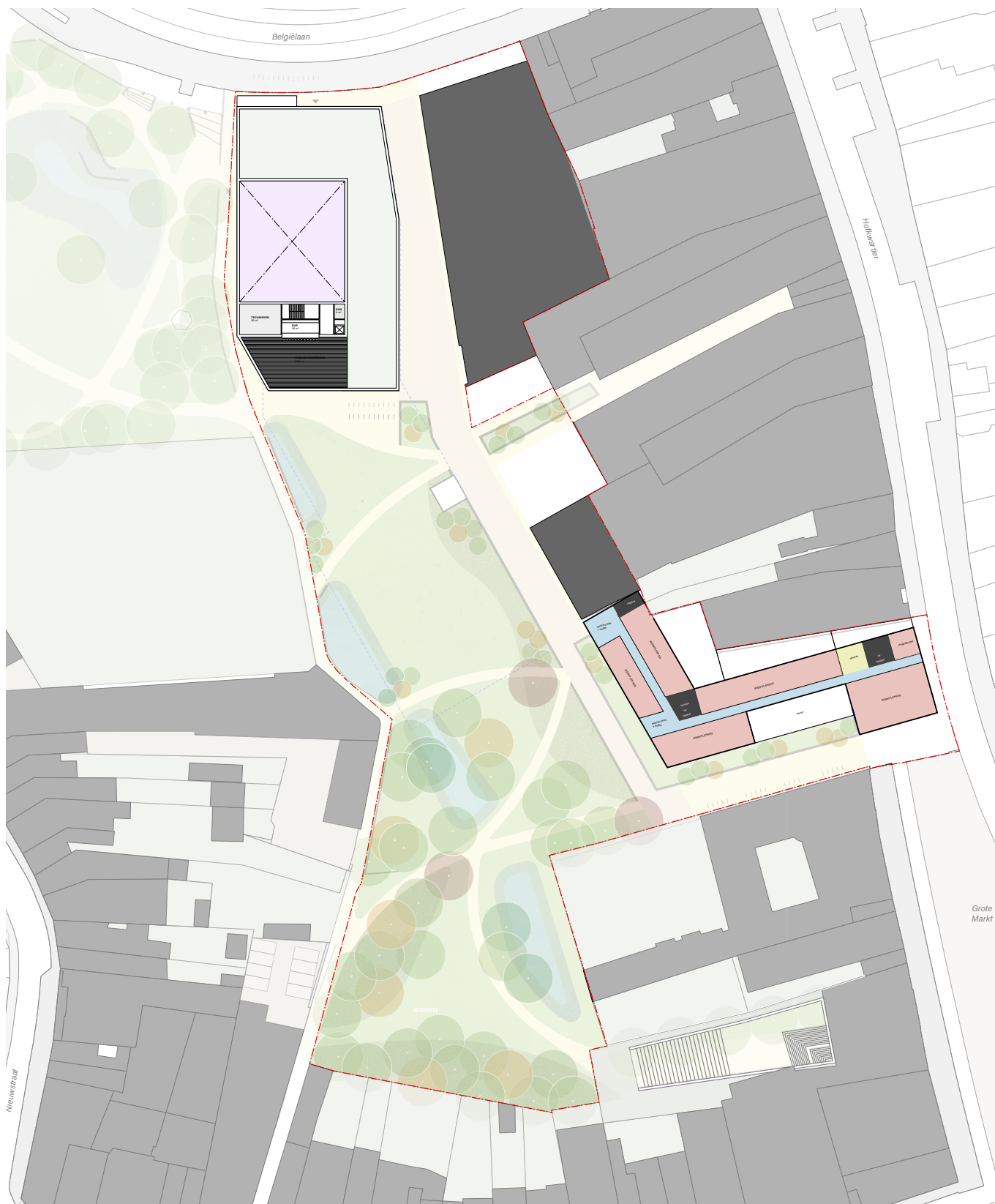
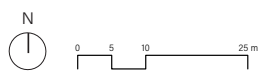
afb. 62: Inplantingsmaquette - zicht vanuit het noorden



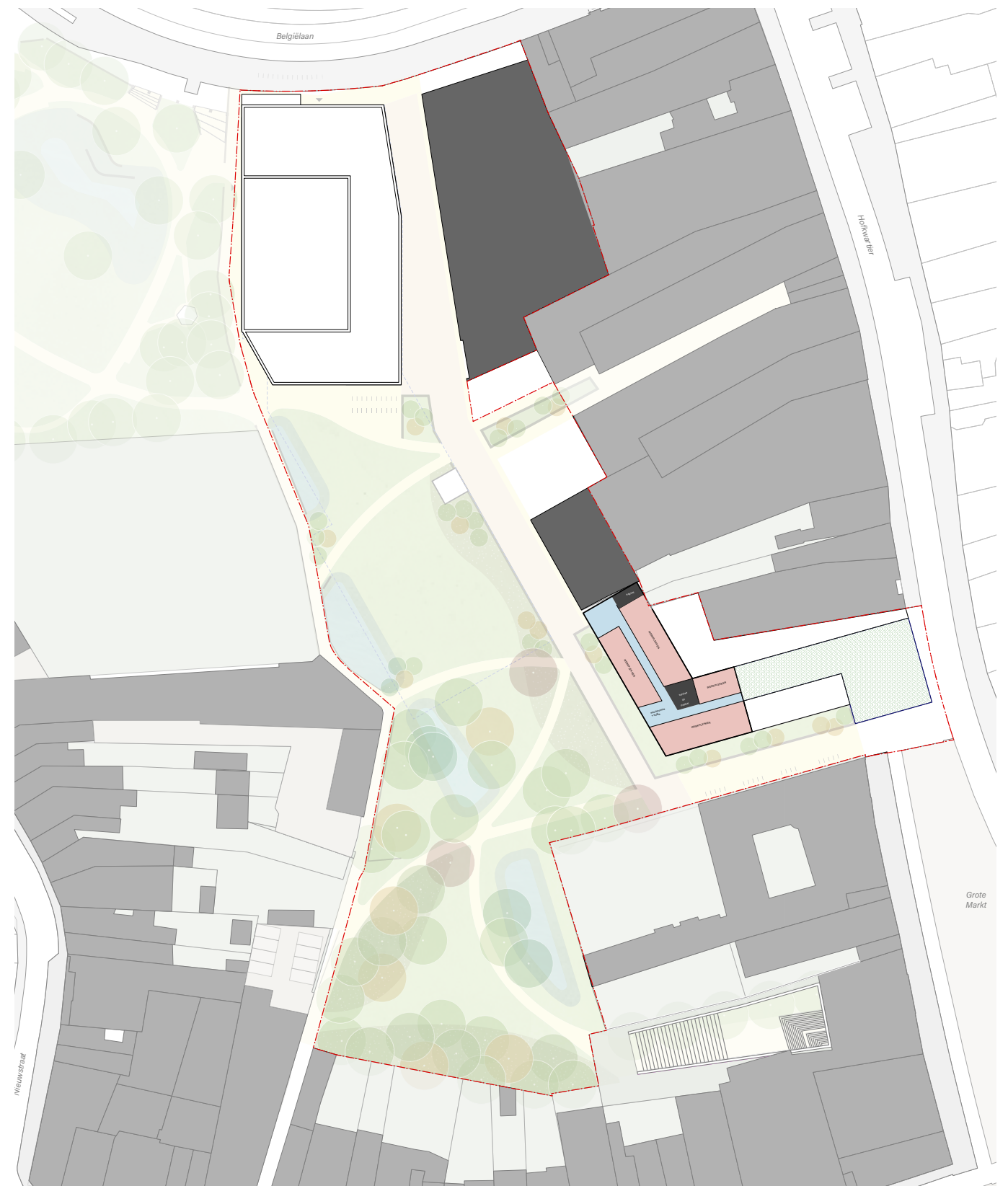
afb. 63: Voorbeelduitwerking - Grondplan gelijkvloers +0



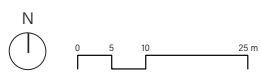
afb. 64: Voorbeelduitwerking - Grondplan verdieping +1



afb. 65: Voorbeelduitwerking - Grondplan verdieping +2

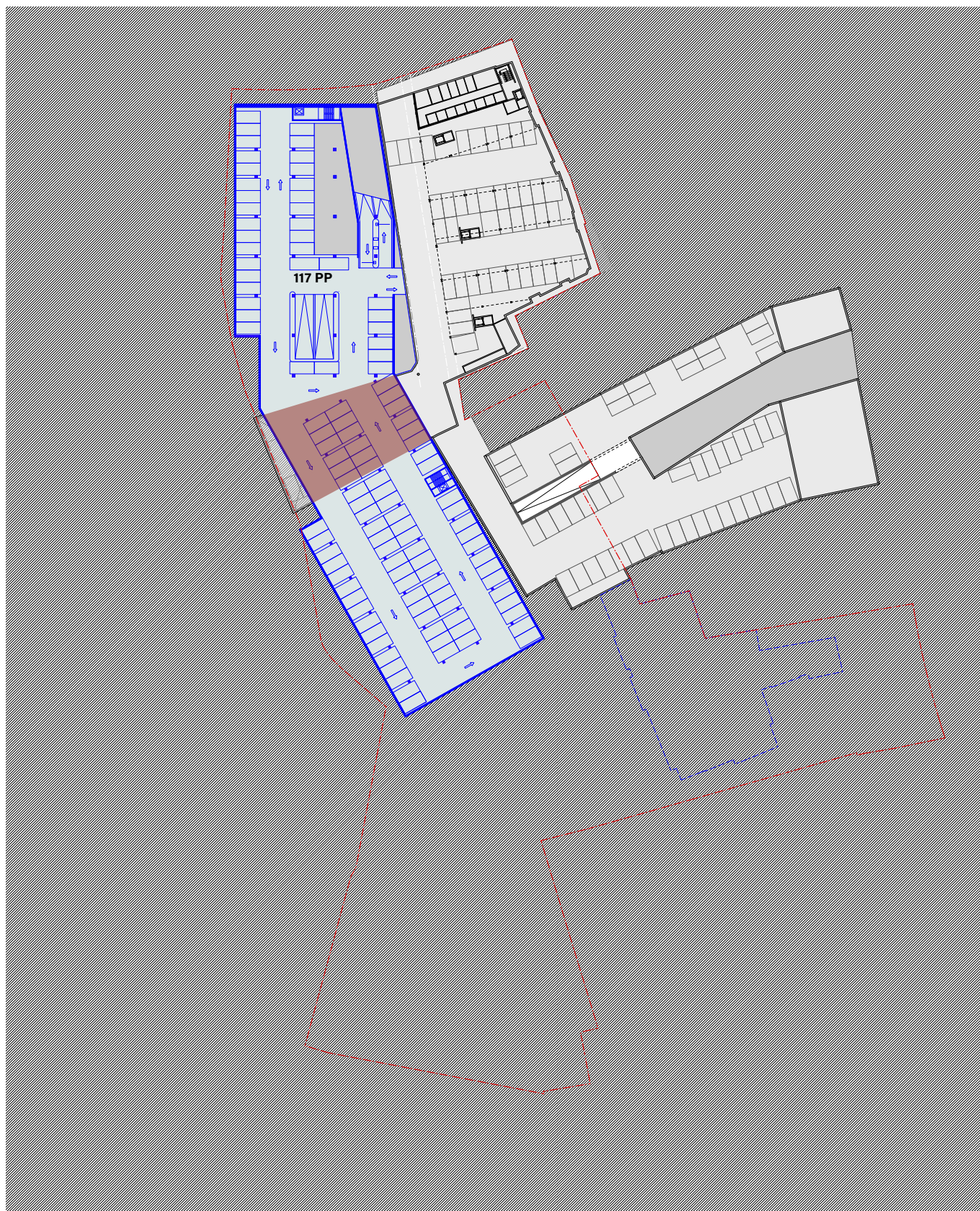
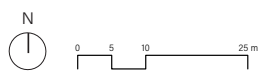


afb. 66: Voorbeelduitwerking - Grondplan verdieping +3

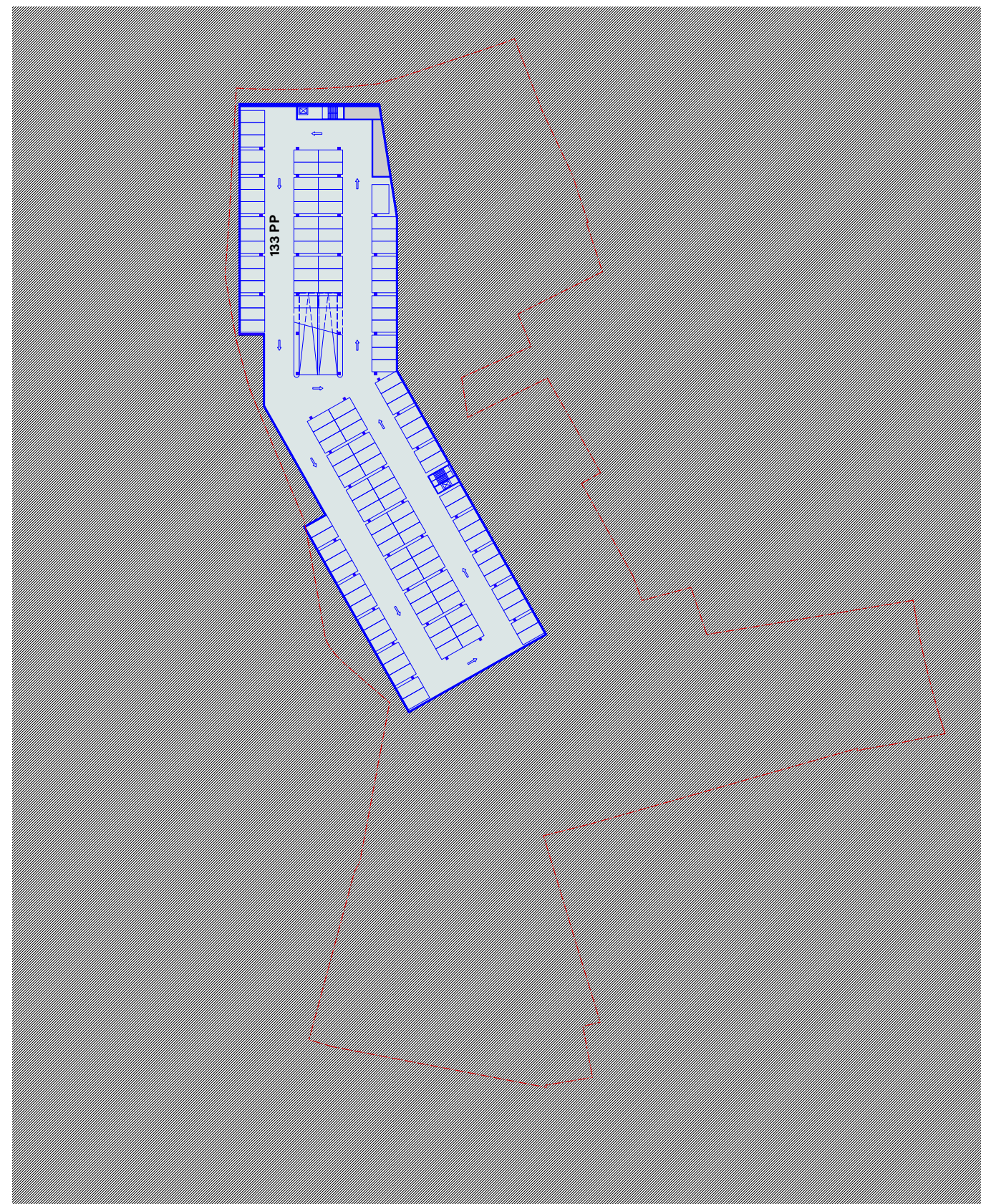


afb. 67: Voorbeelduitwerking - Grondplan verdieping +2

afb. 68: Voorbeelduitwerking - Dakplan



afb. 69: Voorbeelduitwerking - Grondplan verdieping -1



afb. 70: Voorbeelduitwerking - Grondplan verdieping -2

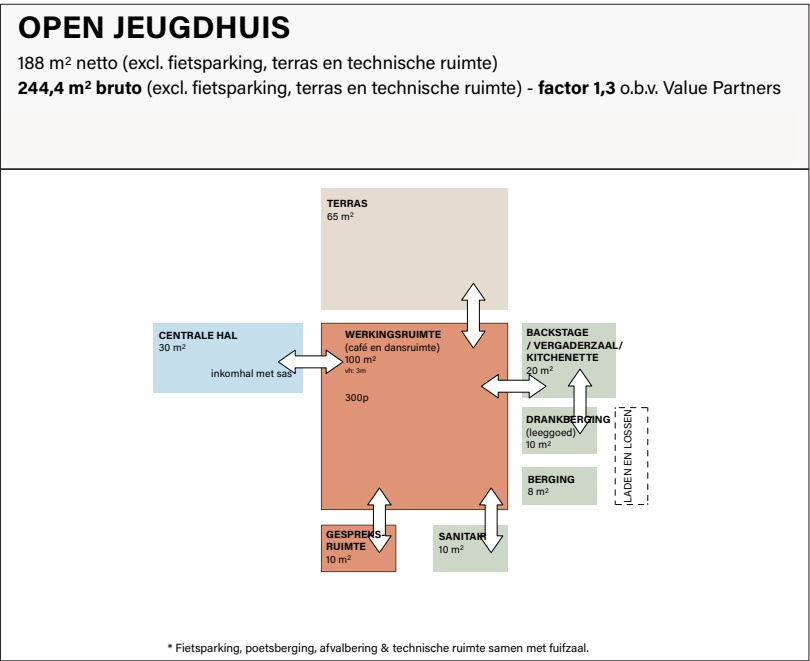
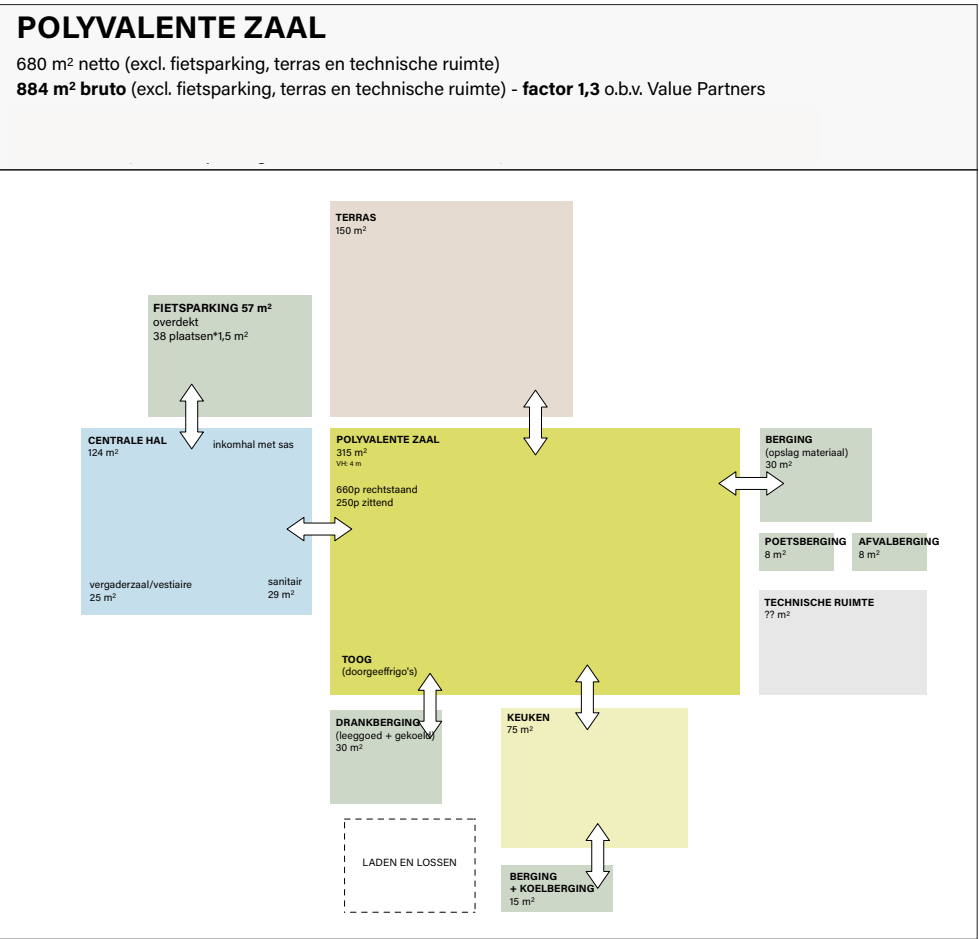
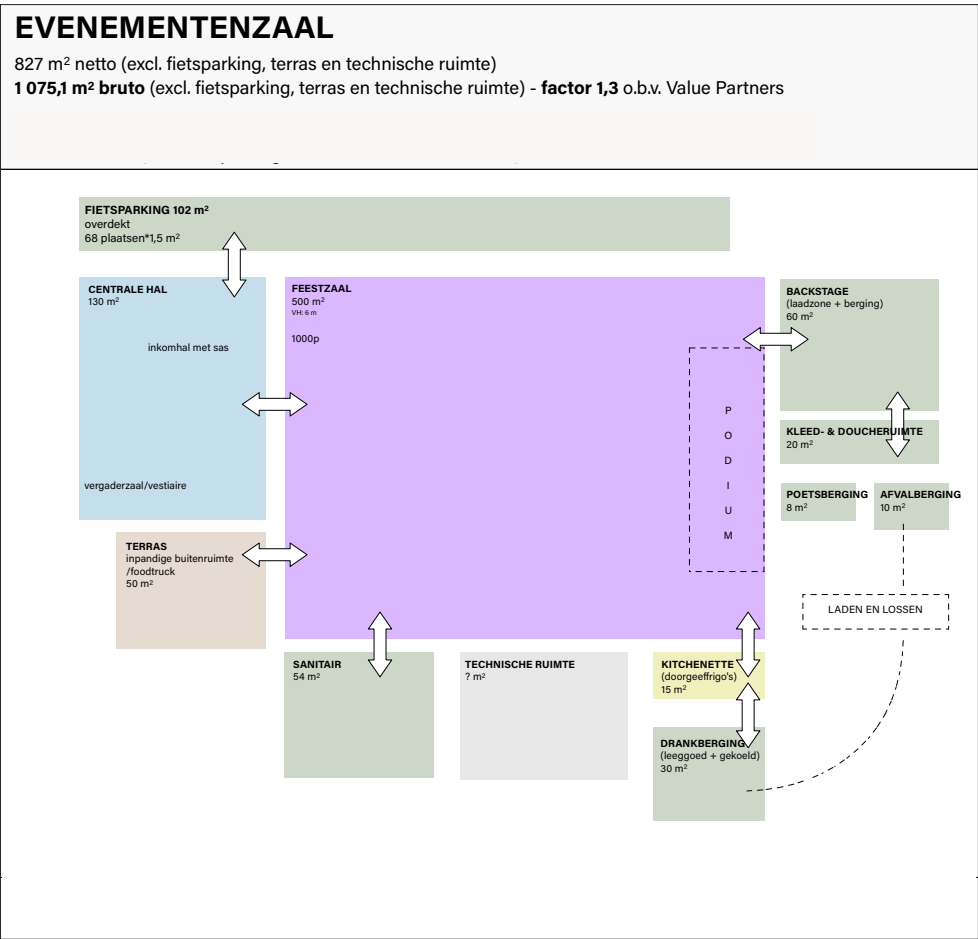
4.2. STADSFEESTZAAL

PROGRAMMA

De voorbeelduitwerking vertrekt vanuit de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het beoogde programma van eisen. We zorgen voor een duidelijke adresvorming voor de drie hoofdfuncties:

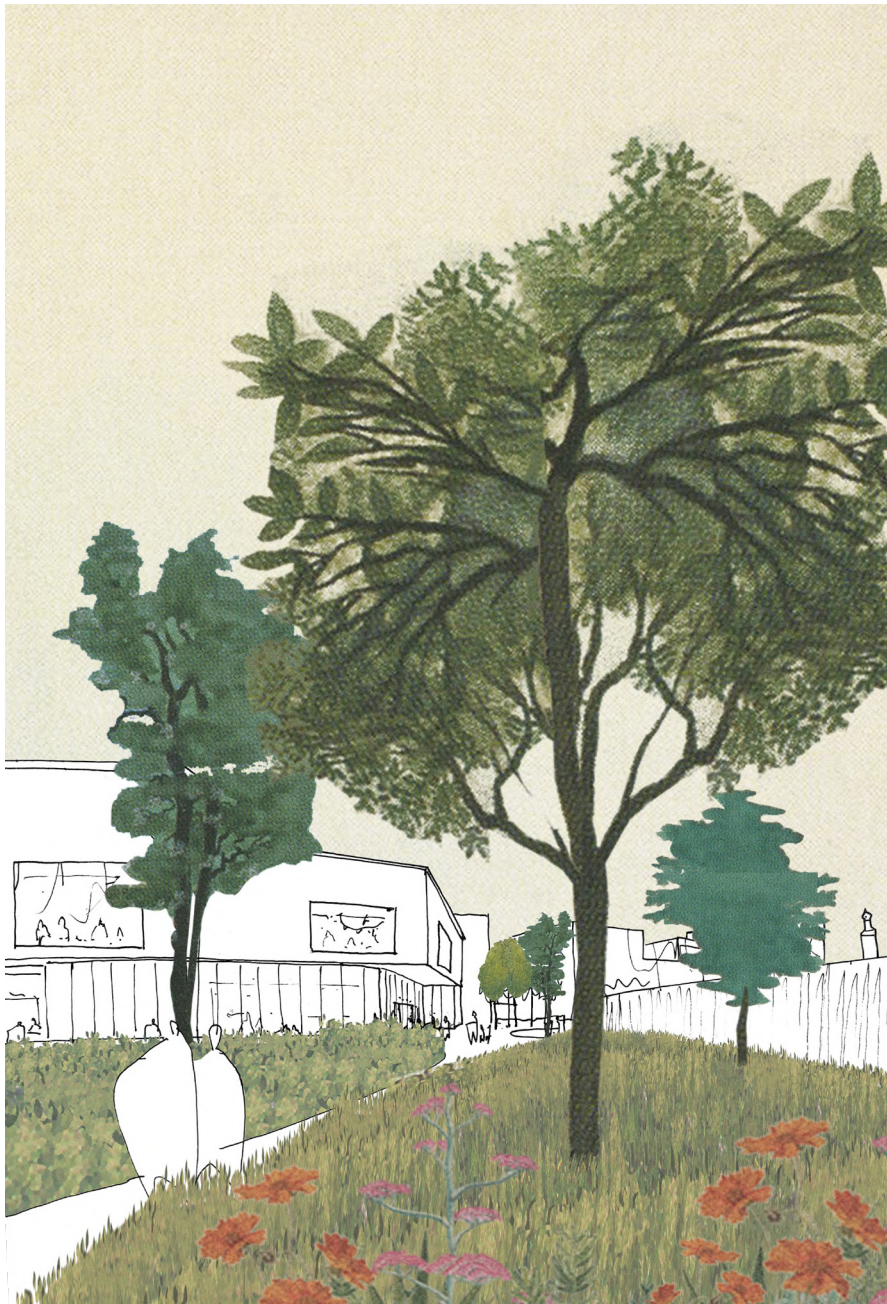
- Evenementenzaal met adres aan de ABO-as;
- Polyvalente zaal met adres aan het park;
- Open Jeugdhuis met adres aan het Loopke.

Het ontwerp zet in op een sterke gebouwtypologie waarbinnen verschillende gebruiksscenario's mogelijk worden gemaakt. Eerder dan een loutere nevenschikking van functies gaat het ontwerp op zoek naar synergieën.

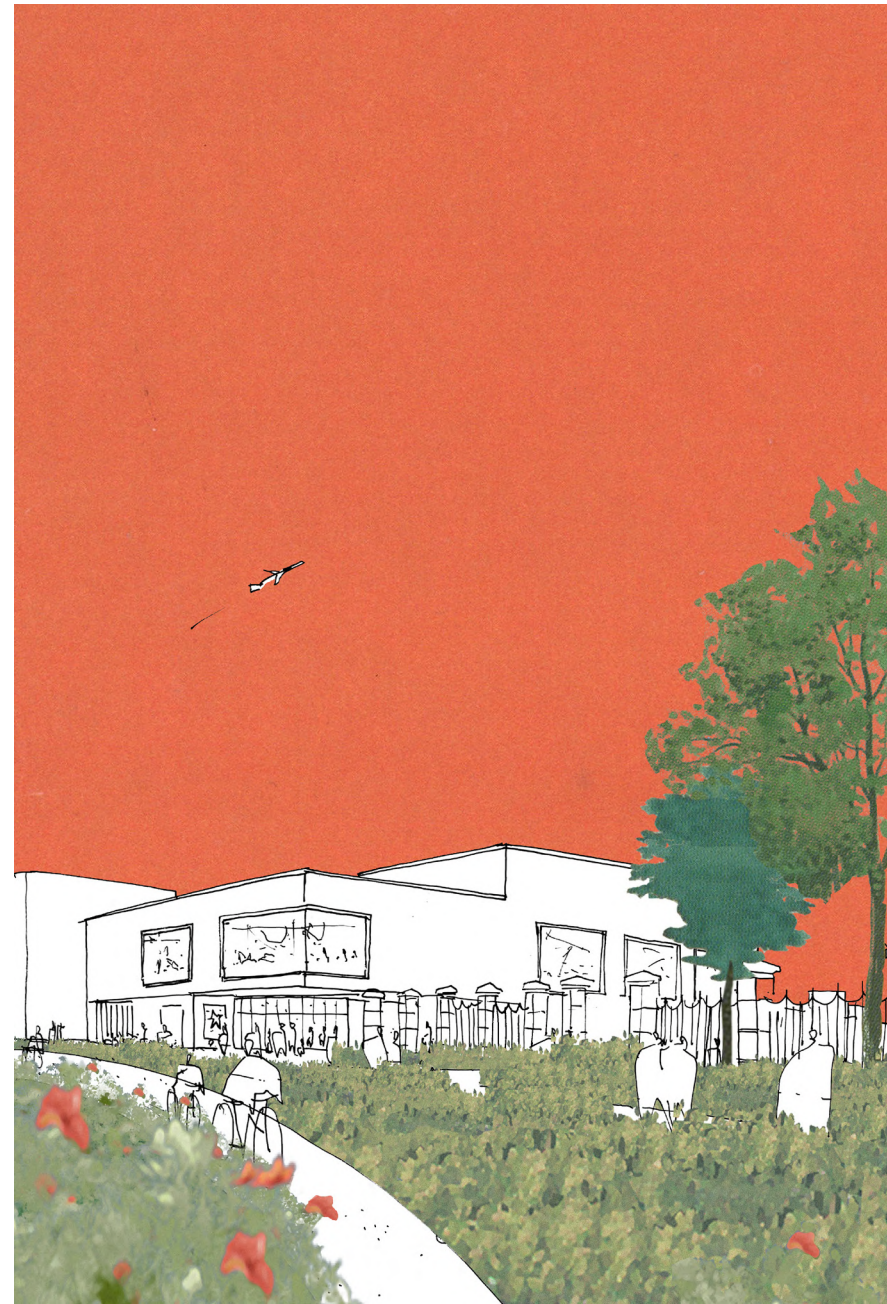


* Fietsparking, poetsberging, afvalberging & technische ruimte samen met fuifzaal.

IMPRESSIES



afb. 71: Zicht naar de Stadsfeestzaal vanuit het bestaande Stadspark



afb. 72: Zicht naar de Stadsfeestzaal vanaf de Belgiëlaan



afb. 73: Zicht naar de Stadsfeestzaal vanuit het binnengebied

GRONDPLANNEN

Aan de kopse zijden van het gebouw verwelkomen de foyers de bezoekers voor de Evenementenzaal (zijde ABO-as) en de Polyvalente zaal (zijde park). Het Open Jeugdhuis krijgt een langgerekte gevel met uitzicht op het bestaande Stadspark, wat zorgt voor een open en toegankelijke uitstraling. Centraal in het ontwerp bevindt zich een ruime logistieke zone die het laden en lossen vlot en efficiënt laat verlopen.

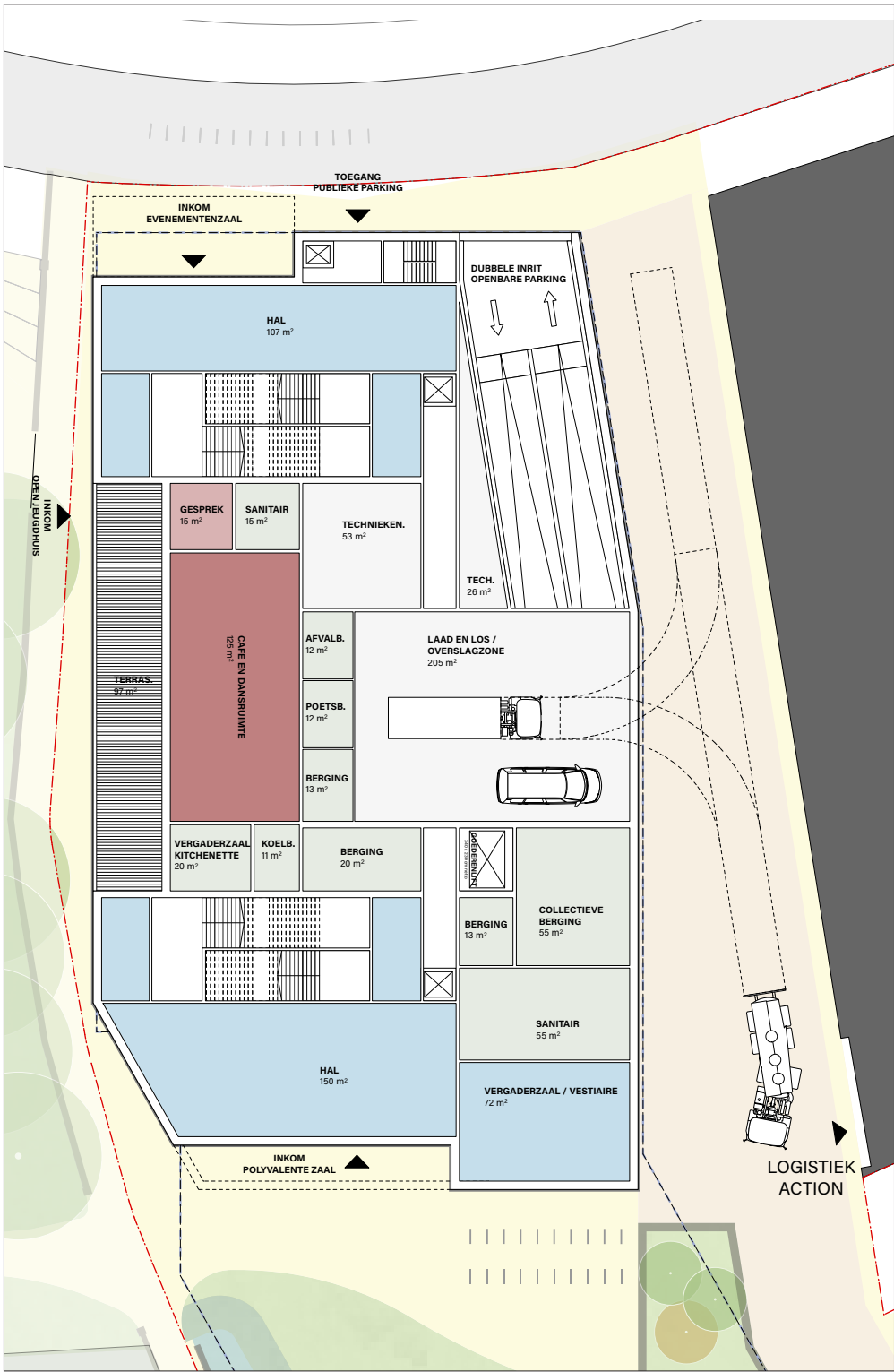
De inrit naar de ondergrondse garage bevindt zich inpandig aan de oostzijde van het gebouw en is bereikbaar vanaf de ABO-as. De parkeergarage biedt in totaal 250 parkeerplaatsen, verdeeld over twee verdiepingen: 117 plaatsen op niveau -1 en 133 op niveau -2.

Om de footprint van het gebouw zo compact mogelijk te houden, worden de effectieve zalen op de eerste verdieping ondergebracht. Ze kunnen flexibel ingezet worden: afzonderlijk of gecombineerd, afhankelijk van de programmatie. Aan de oostzijde wordt een logistieke strook voorzien die de werking van de zalen ondersteunt.

De totale bruto-oppervlakte van de nieuwe stadsfeestzaal bedraagt **2.853 m²**. Dit is ruim meer dan de 2.106 m² bruto die in het programma van eisen wordt vooropgesteld. Zie ook 'Oppervlaktestaat' op p. 46.



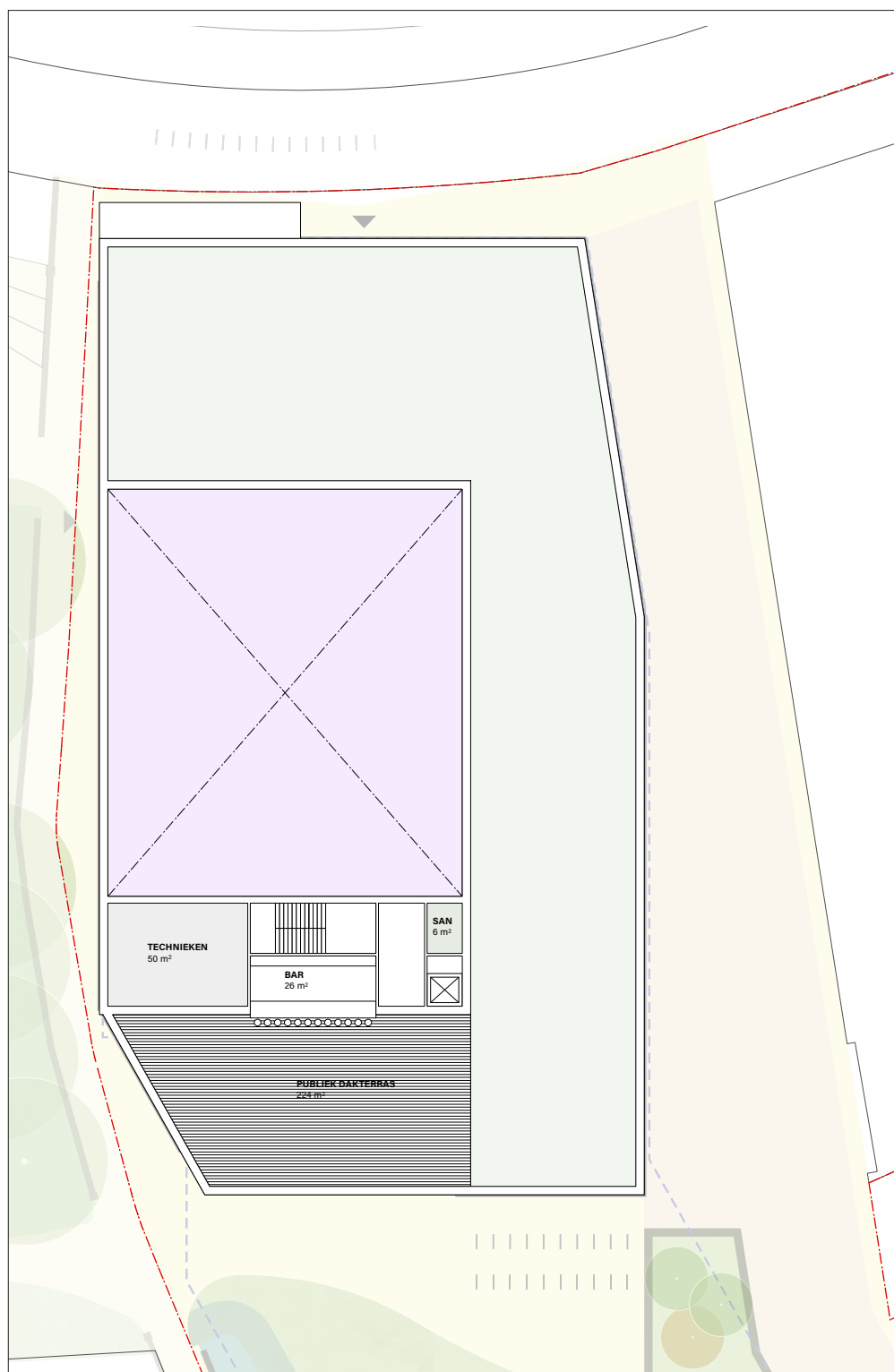
- LEGENDE
- Open jeugdhuis
 - Evenementenzaal
 - Polyvalente zaal



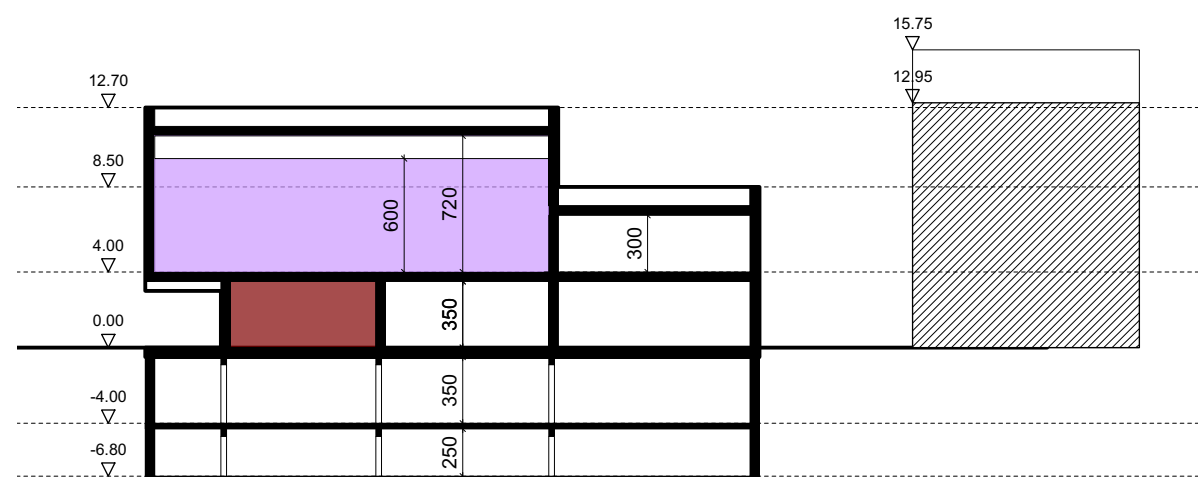
afb. 74: Grondplan gelijkvloers



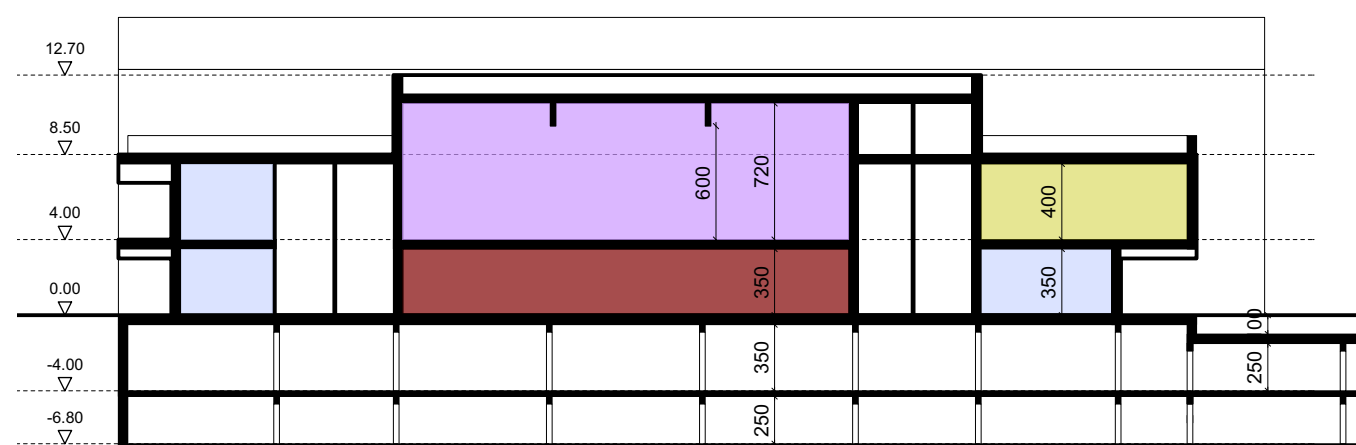
afb. 75: Grondplan verdieping +1



afb. 76: Grondplan verdieping +2



afb. 77: Dwarse doorsnede



afb. 78: Langse doorsnede

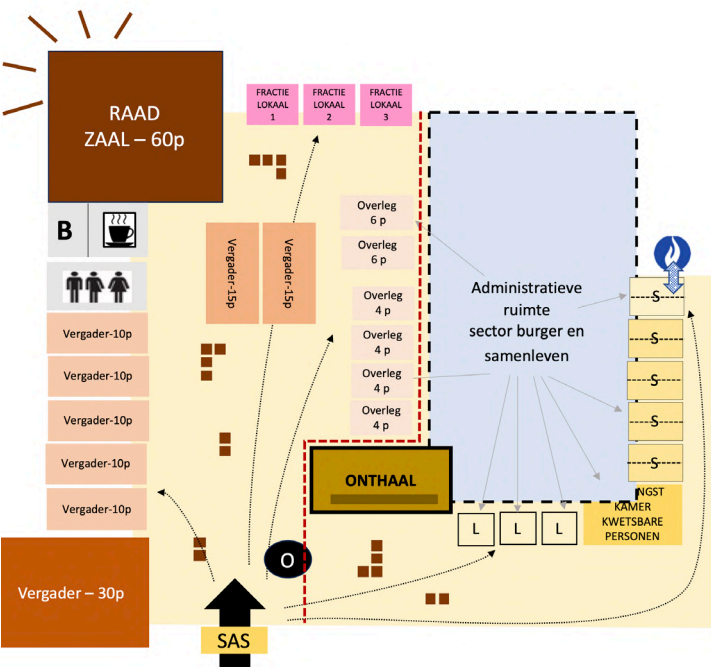
4.3. STADHUIS

PROGRAMMA

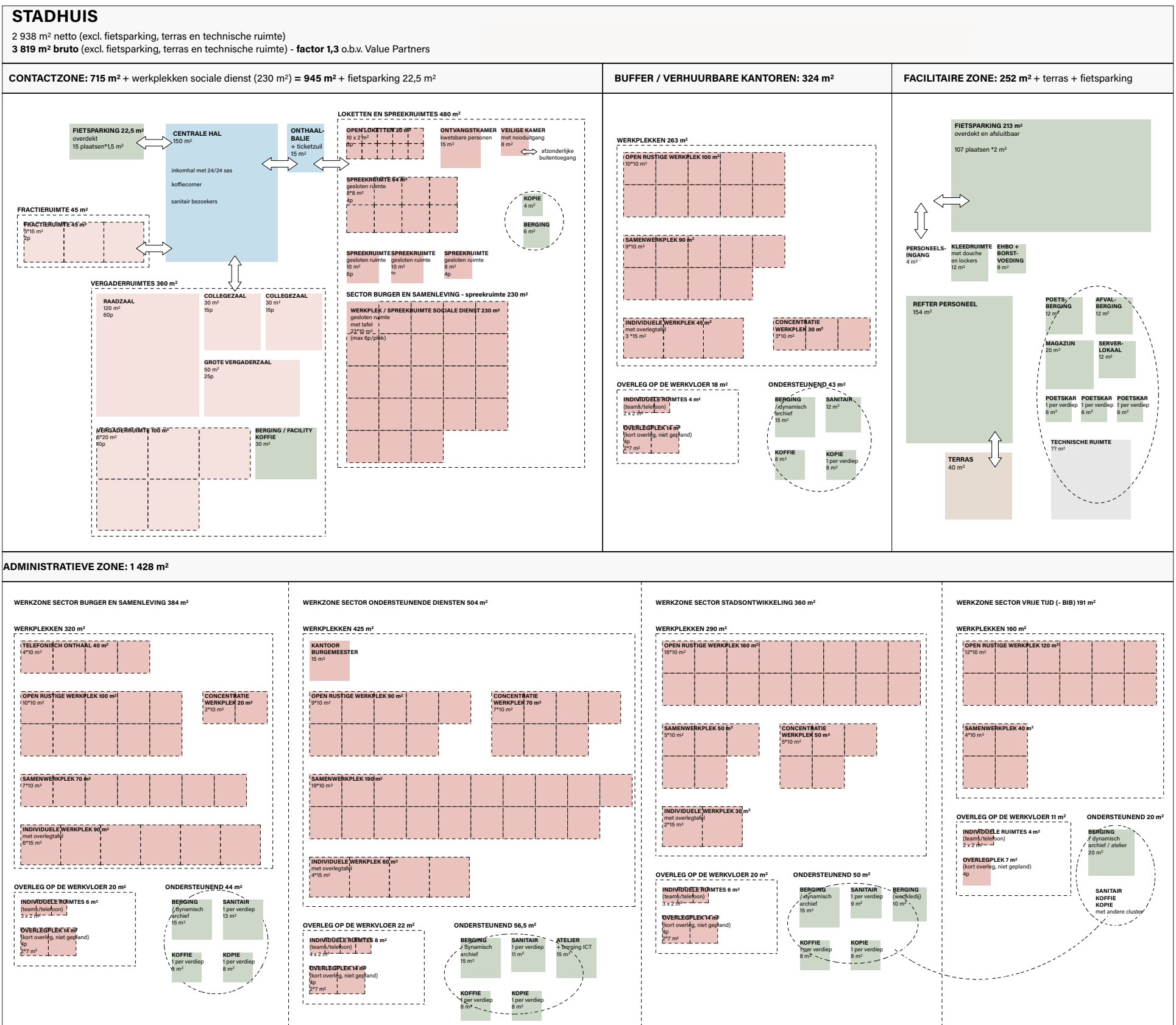
De voorbeelduitwerking vertrekt vanuit de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het geformuleerde programma van eisen.

Volgens de programmastudie, opgesteld door Value Partners, wordt het gelijkvloers bij voorkeur ingericht als contactzone van het stadhuis, waar de interactie tussen burgers en medewerkers centraal staat. Het onderstaande diagram geeft een overzicht van de beoogde inrichting van deze zone.

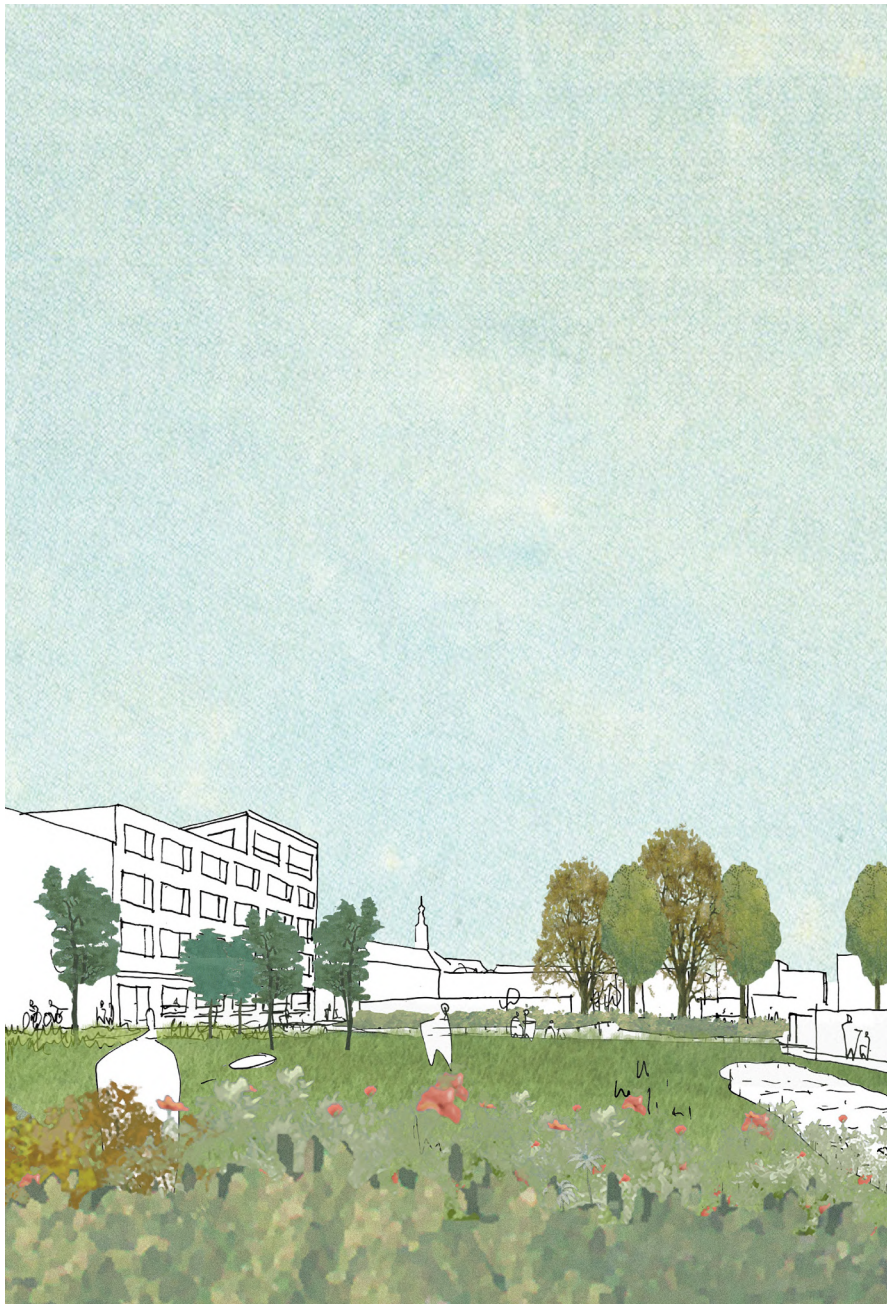
Het is van belang dat het toekomstige ontwerp een flexibel en aanpasbaar gebouw oplevert, dat kan inspelen op evoluerende behoeften en gebruiksscenario's.



afb. 79: Organisatieschema contactzone - Value Partners



IMPRESSIES



afb. 80: Zicht op het stadhuis vanuit het binnengebied



afb. 81: Zicht op het stadhuis en de Stadsfeestzaal vanuit het binnengebied

GRONDPLAN

GELIJKVLOERS

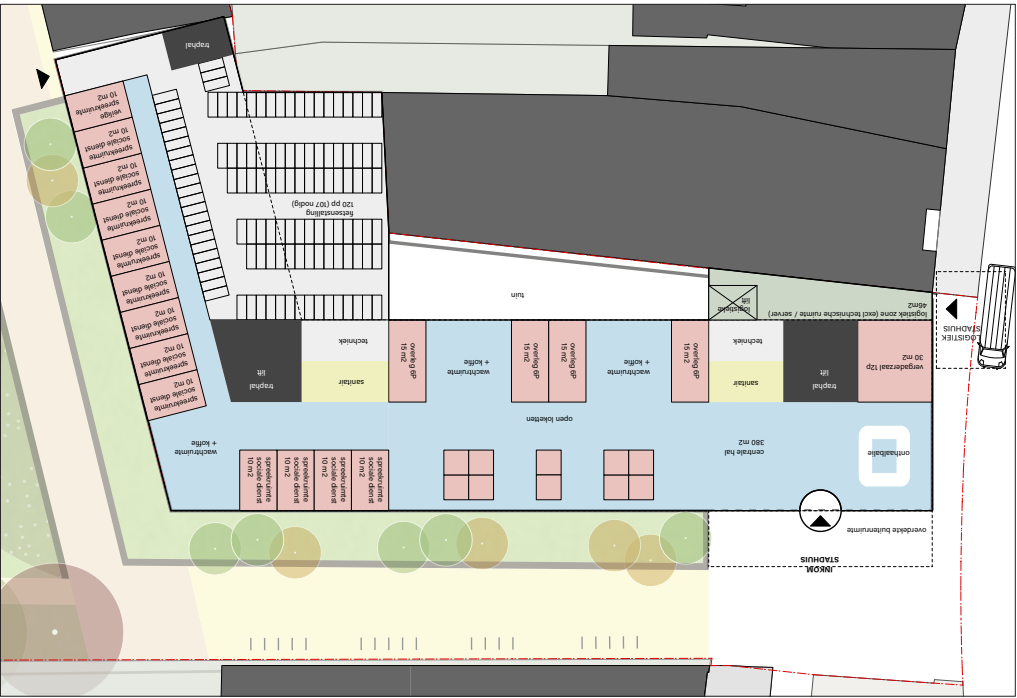
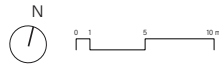
De publieke hoofdtoegang van het gebouw bevindt zich op de kop van de Grote Markt en wordt gemarkeerd door een overdekte luifel. Via de centrale hal wordt de zone met open loketten bereikt. Aan de parkzijde liggen de spreekruimtes van de maatschappelijk assistenten (sector Burger en Samenleving). Deze zone kan na de openingsuren afzonderlijk worden afgesloten.

In de centrale hal bevinden zich ook overleglokalen die buiten de werkuren verhuurd kunnen worden.

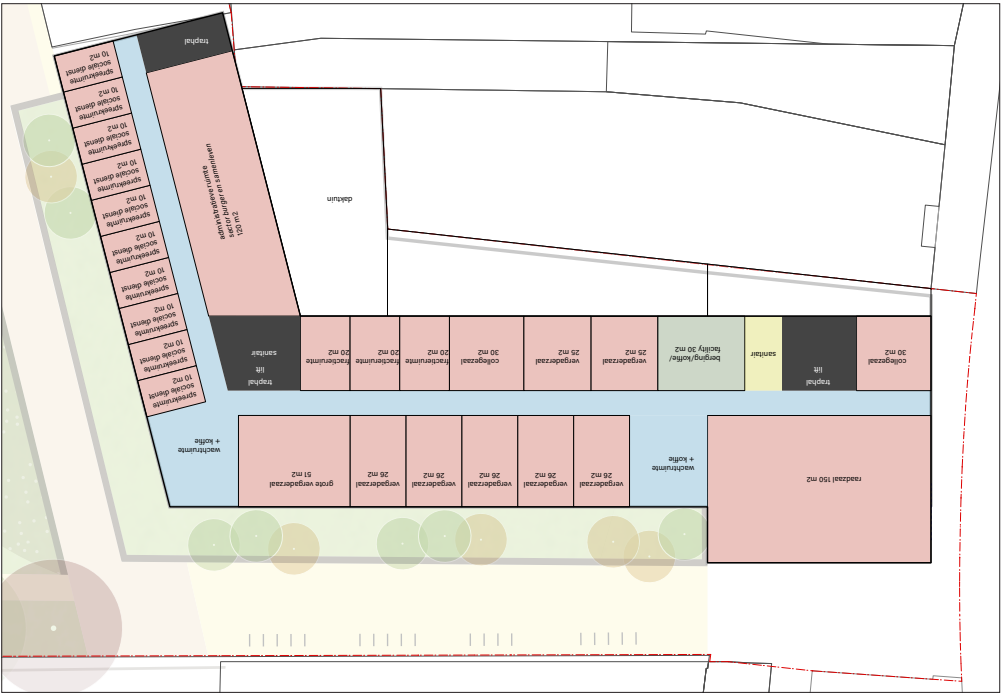
Aan de parkzijde bevindt zich tevens de personeelsingang, die rechtstreeks toegang biedt tot de inpandige fietsenstalling.

VERDIEPINGEN

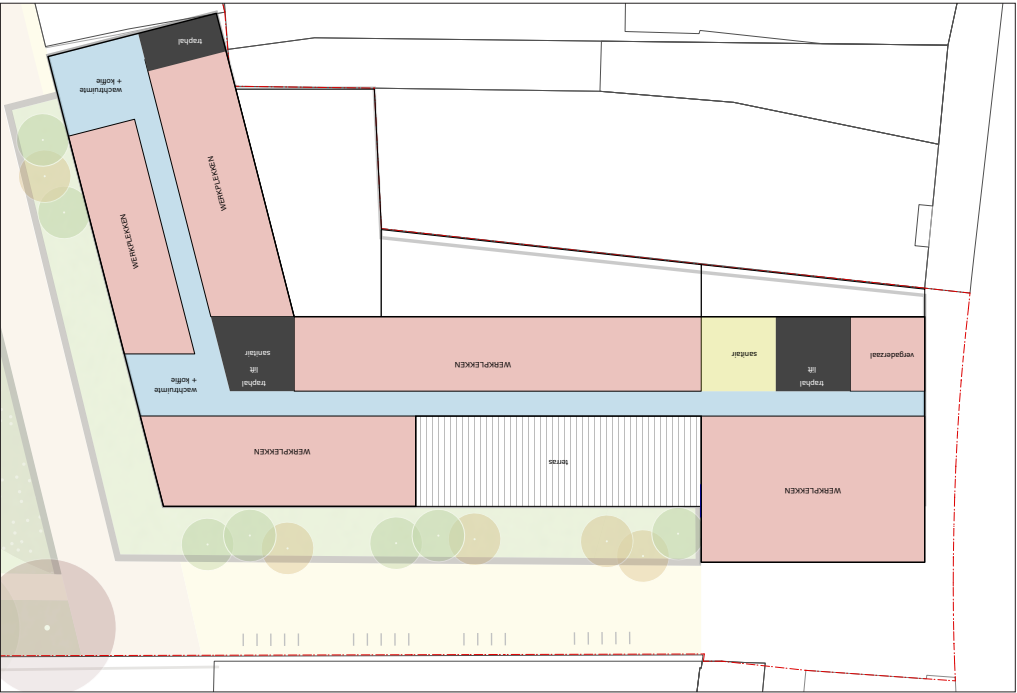
De raadzaal bevindt zich op de eerste verdieping en biedt uitzicht op de Grote Markt. Aan de parkzijde worden vergaderzalen van uiteenlopende groottes ingericht, die flexibel inzetbaar zijn. De administratieve diensten krijgen hun plaats op de hogere verdiepingen. De refter is gelegen op de vierde verdieping, aan de zijde van het park.



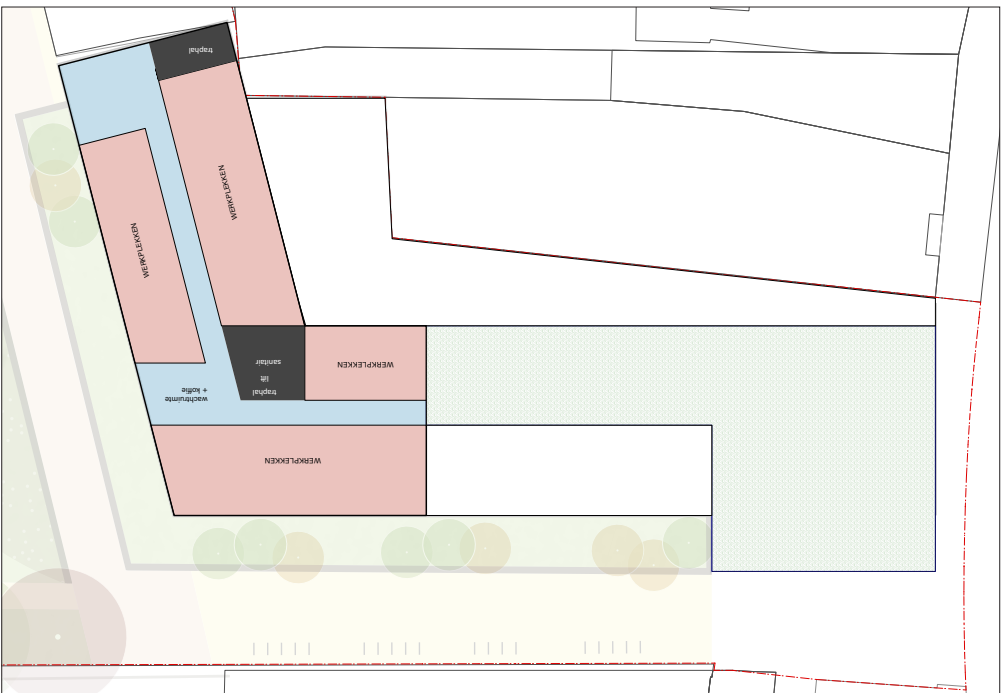
afb. 82: Grondplan gelijkvloers



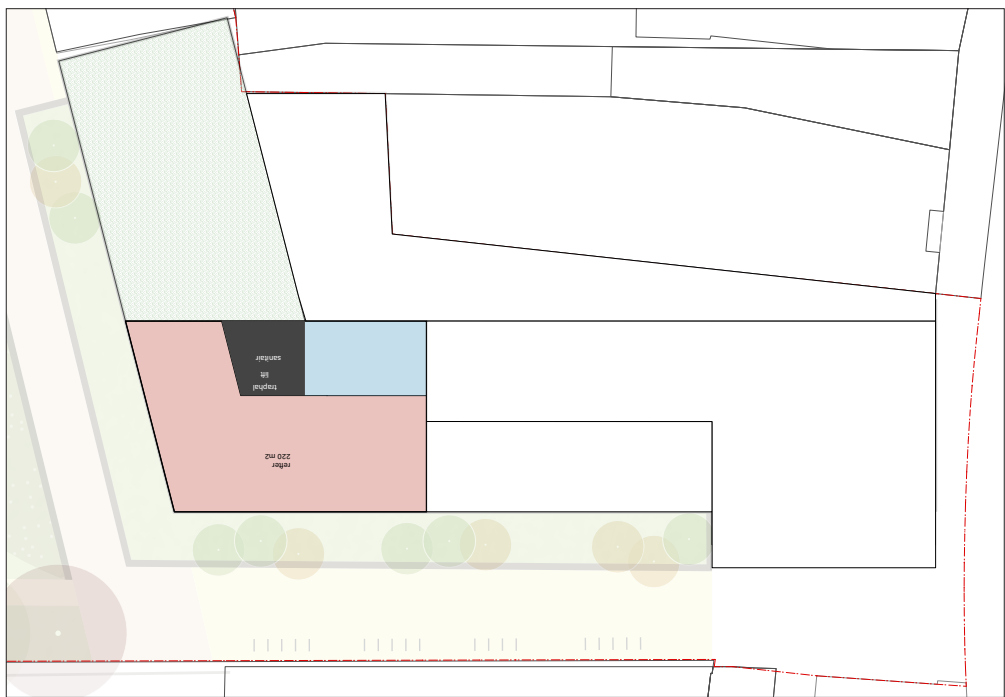
afb. 83: Grondplan verdieping +1



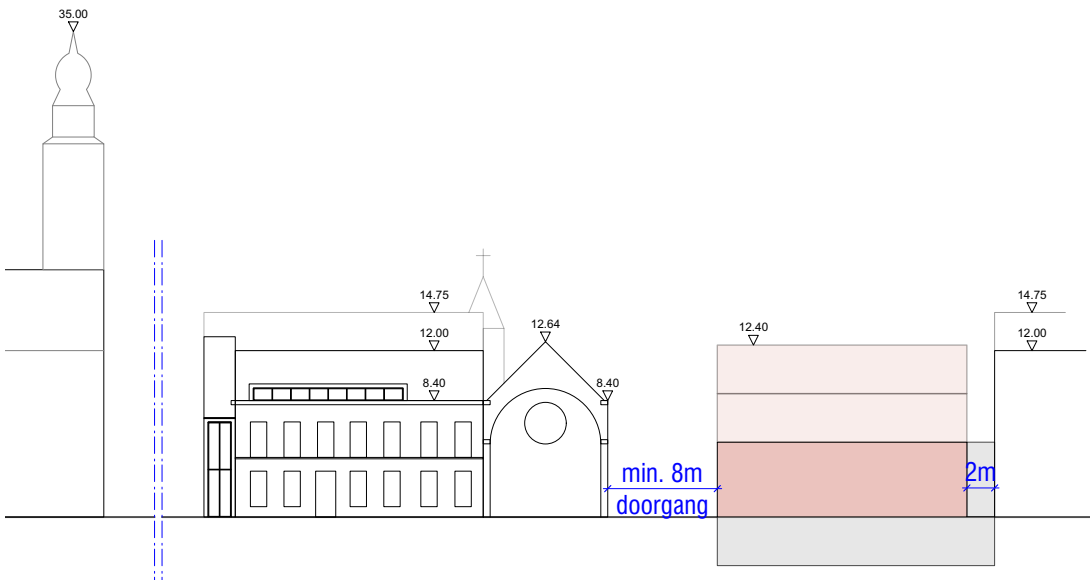
afb. 84: Grondplan verdieping +2



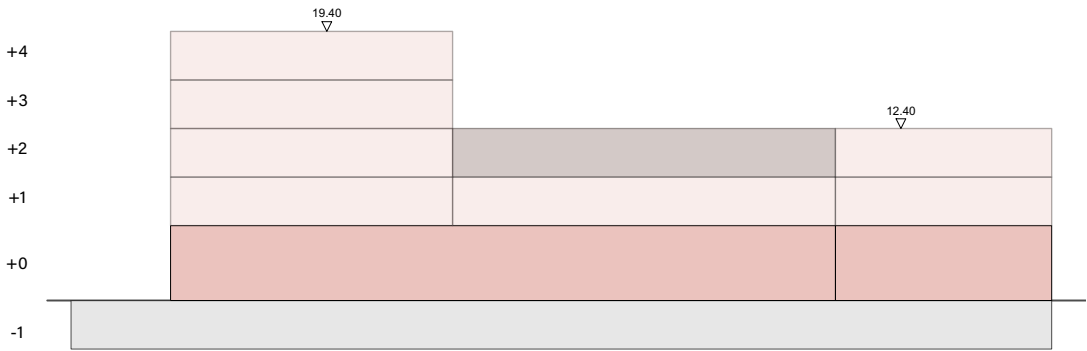
afb. 85: Grondplan verdieping +3



afb. 88: Grondplan verdieping +4



afb. 86: Aanzicht volume Hofkwartier



afb. 87: Aanzicht volume t.h.v. de doorsteek

4.4. PARKRUIMTE

EEN VERBINDEND STADSPARK

Een park in het centrum van Herentals vormt een belangrijke verbinding tussen de hoofdstructuur van de Belgiëlaan (ABO-as) en het netwerk van de binnenstad. Aan de Belgiëlaan is het park prominent zichtbaar. De nieuwe stadsfeestzaal met het bestaande stadspark vormen een overtuigende plek in de bocht van de bocht van de ABO-as.

Aan de zijde van de binnenstad sluit het park op een fijnmazige en kleinschalige manier aan. Via een netwerk van stegen en poorten is het park verbonden met de Grote Markt en de Zandstraat. Deze benadering zorgt voor een geleidelijke overgang van het stedelijke naar het groene domein, en maakt van het park een beschutte, toegankelijke plek in het hart van de stad. De toegangssteegjes worden vergroend en fungeren als overgangszone tussen het stadsweefsel en het parkgebied.

Het binnengebied wordt vandaag hoofdzakelijk gekenmerkt door achterkanten. Deze worden ontwikkeld met woningen, de stadsfeestzaal en, mogelijk in de toekomst, een nieuw stadhuis. Door deze toevoegingen krijgt het binnengebied een stedelijke invulling, waardoor het uitgroeit tot een volwaardige uitbreiding van het bestaande stadspark.

Bestaande elementen zoals het Loopke, volwassen bomen en waardevolle muurfragmenten geven het park vanaf het begin een eigen karakter en identiteit. Dankzij de verwerving van bijkomende percelen binnen het bouwblok kan het park bovendien worden uitgebreid en ontstaat een sterkere koppeling met het Cultuurcentrum Schaliken.

GEBRUIK VAN DE PARKRUIMTES

Het nieuwe stadspark biedt een kwalitatieve, groene verblijfsruimte voor diverse gebruikers. De inrichting voorziet drie verschillende zones. Aan de noord- en zuidzijde bevinden zich parkdelen met volle grond. Deze zones worden ingericht met hoogstammige toekomstbomen, kleurrijke beplantingsborders en ruimte voor waterretentie. Dit is gelijkaardig aan het huidige stadspark. Een logische voortzetting van het bestaande stadspark.

De centrale zone bevindt zich bovenop de ondergrondse parkeergarage. Hoewel deze zone beschikt over een ruime grondlaag (ca. 1m) is de opgroei van hoogstammige bomen

hier beperkt. Daarom wordt deze ruimte ingericht als een open grasweide met heestergroepen en plantenborders. De centrale open ruimte kan het hele jaar door dienen als picknick- of speelveld, en is flexibel inzetbaar voor kleinschalige evenementen.

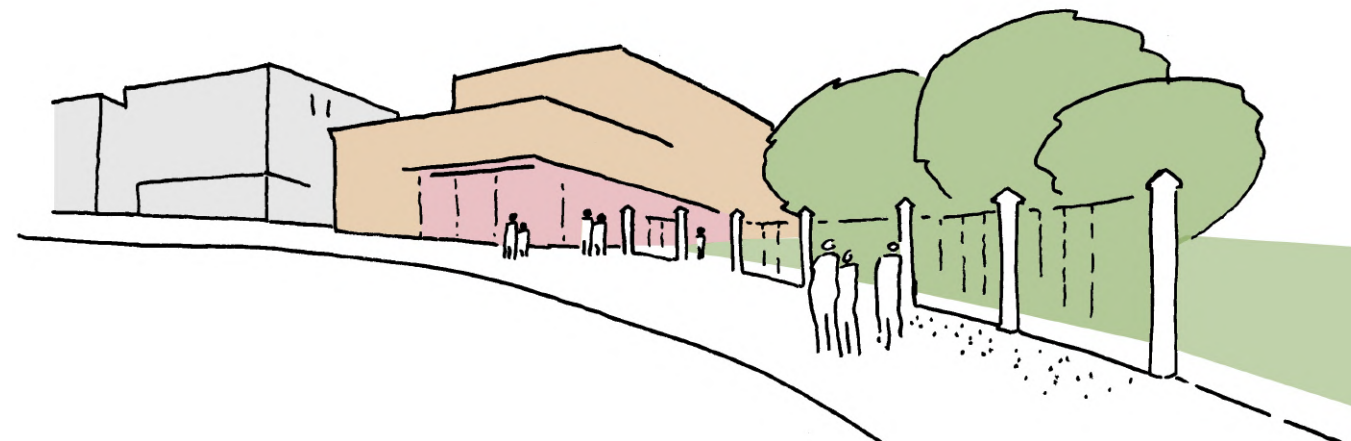
Aan de parkzijde van de stadsfeestzaal wordt een passende verharding aangelegd. Deze kan dienstdoen als terrasruimte en als plek voor mobiele installaties (zoals een podium of foodtruck). Hiervoor kan ook de verharde ruimte langs de woningen worden gebruikt.



afb. 89: Hoogstammen in het bestaande Stadspark



afb. 90: Trage verbinding 't Loopke



afb. 91: De nieuwe stadsfeestzaal versterkt de parkrand aan de Belgiëlaan



afb. 92: Trage verbinding 't Loopke



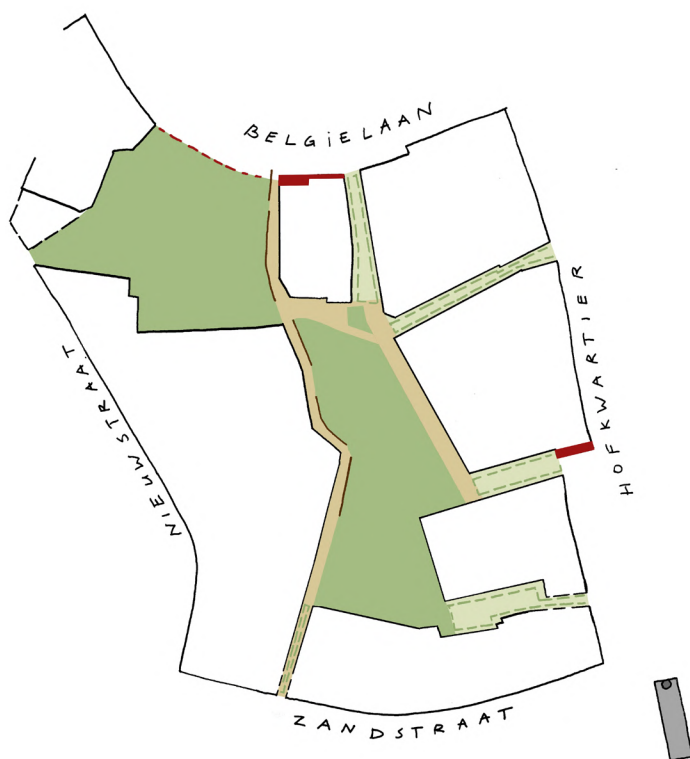
afb. 93: Groen toepassen in stegen, Deventer



afb. 94: Ruimte voor waterretentie



afb. 95: Wonen aan het park, Amsterdam



afb. 96: Het stadspark is prominent aanwezig aan de Belgelaan en heeft een fijnmazige aansluiting richting de binnenstad.



afb. 97: Het nieuwe park wordt opgedeeld in 3 zones. De centrale zone bovenop de parkeergarage biedt ruimte voor kleinschalige evenementen.



afb. 98: Het bestaande stadspark en de nieuwe zuidelijke zones worden gekenmerkt door hoogstammen. De centrale zone wordt ingevuld met heesters en plantenborders.



afb. 99: Verbindende padenstructuur



afb. 100: Ruimte voor kleinschalige evenementen, Breda



afb. 101: Groenzone bovenop ondergrondse parking, Kortrijk



afb. 102: Infiltratiezone in het park, Groningen



afb. 103: Padenstructuur

5. Begroting

BEGROTING

De weergegeven bedragen betreffen begrotingsbedragen en zijn geen gedetailleerde ramingen. De begrotingsbedragen bruto per m² zijn bepaald voor Value Partners en worden als uitgangspunt genomen.

De studiekosten voor architectuur, stabiliteit, technieken en akoestiek, zijn geraamd op een gemiddeld percentage van 12% op de totale bouwkost. Aanvullend is er een percentage onvoorziene kosten (10%), prijsherziening (5%), klevende kosten (5%) en BTW (21%) mee opgenomen in de begroting.

Voor de parkeergarage wordt geteld met een bedrag van 30.000 euro netto bouwkost per parkeerplaats.

De begroting voor de parkaanleg wordt uitgesplitst in een kost per m² minerale aanleg en een kost per m² groenaanleg.

MASTERPLAN HERENTALS SCHALIKEN - BEGROTINGSMATRIX									
ONTWIKKELINGSZONE STADSFEESTZAAL (versie 1)					ONDERGRONDS PARKEREN				
CATEGORIE		prijs / m²	bruto m²	totale netto bouwkost	CATEGORIE		prijs / pp	aantal parkeerplaatsen	totale netto bouwkost
ABRAAK PARKVILLA		€ 55	670	€ 36.850	BOUWLAAG -1		€ 30.000	117	€ 3.510.000
AFBRAAK BUITENAANLEG		€ 30	1540	€ 46.200	BOUWLAAG -2		€ 30.000	133	€ 3.990.000
POLYVALENTE ZAAL		€ 2.750	1040	€ 2.860.000	TOTAAL AANTAL PARKEERPLAATSEN			250	
EVENEMENTENZAAL		€ 2.100	1530	€ 3.213.000					
THEATERTECHNIEK				€ 600.000					
OPEN JEUGDHUIS		€ 2.100	342	€ 718.200					
VARIA - ONDERSTEUNEND PROGRAMMA		€ 2.100	680	€ 1.428.000					
TOTALE NETTO BOUWKOST				€ 8.902.250	TOTALE NETTO BOUWKOST				€ 7.500.000
studiekosten				12%	studiekosten				12%
onvoorziene kosten				5%	onvoorziene kosten				5%
prijsherziening				5%	prijsherziening				5%
klevende kosten (aansluitingen nutsvoorzienigen, ..)				1%	klevende kosten (aansluitingen nutsvoorzienigen, ..)				1%
TOTALE BRUTO BOUWKOST EXCL. BTW				€ 10.949.768	TOTALE BRUTO BOUWKOST EXCL. BTW				€ 9.225.000
BTW				21%	BTW				21%
TOTALE BRUTO BOUWKOST INCL. BTW				€ 13.249.219	TOTALE BRUTO BOUWKOST INCL. BTW				€ 11.162.250
TOTAAL					€ 13.249.219	TOTAAL			

ONTWIKKELINGSZONE ZUIDELIJK PUNT					PARKAANLEG				
CATEGORIE		prijs / m²	bruto m²	totale netto bouwkost	CATEGORIE		prijs / m²	bruto m²	totale netto bouwkost
PARKAANLEG - GROENAANLEG / WADI		€ 180	2255	€ 405.900	AFBRAAK BUITENAANLEG		€ 30	6343	€ 190.290
					PARKAANLEG - MINERAAL		€ 260	2410	€ 626.600
					PARKAANLEG - GROENAANLEG / WADI		€ 180	3933	€ 707.940
TOTALE NETTO BOUWKOST				€ 405.900	TOTALE NETTO BOUWKOST				€ 1.524.830
studiekosten				12%	studiekosten				6%
onvoorziene kosten				5%	onvoorziene kosten				5%
prijsherziening				5%	prijsherziening				5%
klevende kosten (aansluitingen nutsvoorzienigen, ..)				1%	klevende kosten (aansluitingen nutsvoorzienigen, ..)				1%
TOTALE BRUTO BOUWKOST EXCL. BTW				€ 499.257	TOTALE BRUTO BOUWKOST EXCL. BTW				€ 1.784.051
BTW				21%	BTW				21%
TOTALE BRUTO BOUWKOST INCL. BTW				€ 604.101	TOTALE BRUTO BOUWKOST INCL. BTW				€ 2.158.702
TOTAAL					€ 604.101	TOTAAL			

TOTAAL FASE 1 - netto bouwkost	€ 18.332.980
TOTAAL FASE 1 - bruto bouwkost excl. BTW	€ 22.458.076
TOTAAL FASE 1 - bruto bouwkost incl. BTW	€ 27.174.271

OPPERVLAKTESTAAT

De totale bruto-oppervlakte van de nieuwe Stadsfeestzaal bedraagt 2.853 m². Dit is ruim meer dan de 2.106 m² bruto die in het programma van eisen wordt vooropgesteld. Deze oppervlakten zijn exclusief algemene functies zoals o.a. technische ruimtes.

STADSFEESTZAAL	PvE (netto m²)	ontwerp (m²)	Δ
OPEN JEUGDHUIS	188	206	110%
Café en dansruimte	100	100	100%
Centrale hal	30	25	83%
Backstage / vergaderzaal / kitchenette	20	20	100%
Drankberging	10	20	200%
Berging	8	11	138%
Sanitair	10	15	150%
Gespreksruimte	10	15	150%

EVENEMENTENZAAL	827	857	104%
Feestzaal	500	513	103%
Centrale hal	100	107	107%
Vergaderzaal / vestiaire	30	20	67%
Sanitair	54	62	115%
Kitchenette / bar	15	27	180%
Drankberging	30	29	97%
Backstage	60	63	105%
Kleed- & doucheruimte	20	20	100%
Poetsberging	8	8	100%
Afvalberging	10	8	80%

POLYVALENTE ZAAL	605	803	133%
Polyvalente zaal	315	300	95%
Centrale hal	70	150	214%
Vergaderzaal / vestiaire	25	72	288%
Sanitair	29	61	210%
Drankberging	30	29	97%
Keuken	75	72	96%
Berging	30	68	227%
Berging & koele berging	15	27	180%
Poetsberging	8	12	150%
Afvalberging	8	12	150%

Netto totaal	1620	1866
Toegewezen bruto	2106	2853
Bruto factor	1,3	1,5

ALGEMEEN	424	876
Technische ruimte		129
Fietsenstalling	159	
Inrit parking		160
Toegang parking		23
Laad- en loszone		210
Terras PZ	150	225
Terras FZ	50	32
Terras JH	65	97

6. Fasering

FASERINGSVOORSTEL

Bijgevoegde diagrammen tonen een mogelijk scenario voor de gefaseerde uitvoering van het masterplan.

FASERING ONAFHANKELIJK VAN DE PRIVATE ONTWIKKELINGEN

De realisatie van de private ontwikkeling van WL Immo aan de oostrand van het binnengebied kan onafhankelijk gebeuren van de realisatie van de publieke voorzieningen en het park.

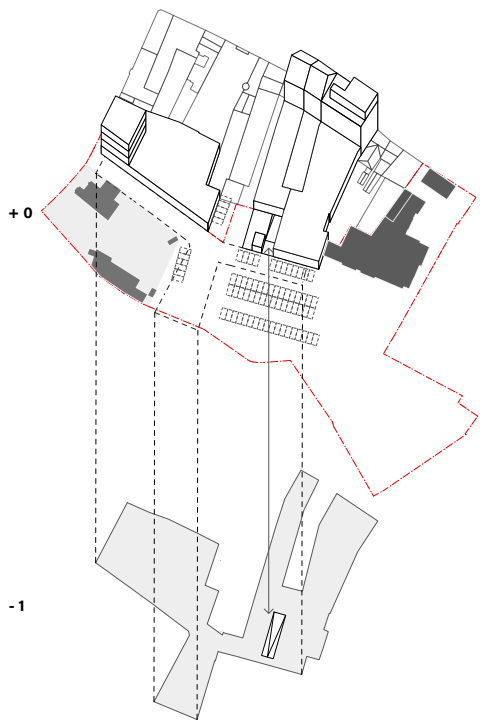
FASE 1 - REALISATIE STADSFEESTZAAL EN PARKZONE

De Stad geeft prioriteit aan de ontwikkeling van de Stadsfeestzaal, de ondergrondse parking en de aanleg van het parkgebied langs de ABO-as. Deze ingrepen vormen samen de eerste fase van de uitvoering.

De huidige feestzaal 't Hof blijft in gebruik tot de nieuwe infrastructuur volledig is opgeleverd en in gebruik genomen kan worden.

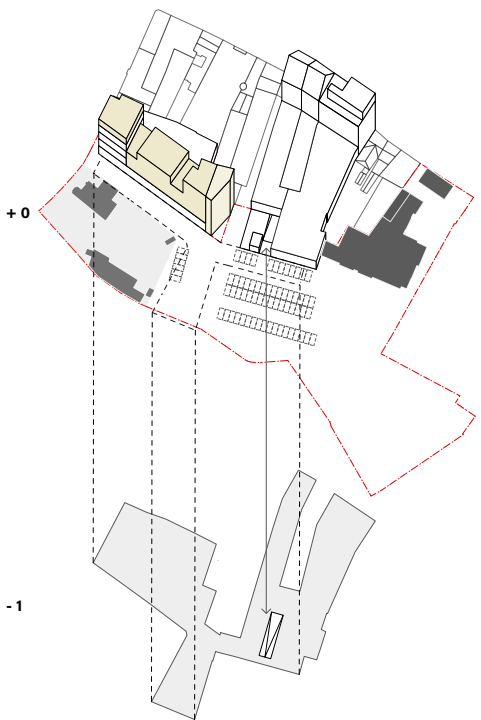
FASE 2 - NIEUW STADHUIS AAN DE KOP VAN DE GROTE MARKT

In een volgende fase, bijvoorbeeld tijdens de volgende legislatuur, kan gestart worden met de realisatie van het nieuwe Stadhuis aan de kop van de Grote Markt.



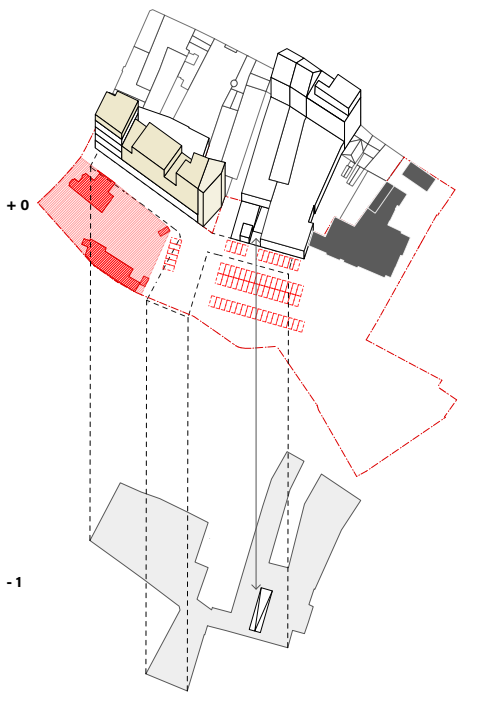
BESTAANDE TOESTAND

- Bovengrondse parking: 75 pp



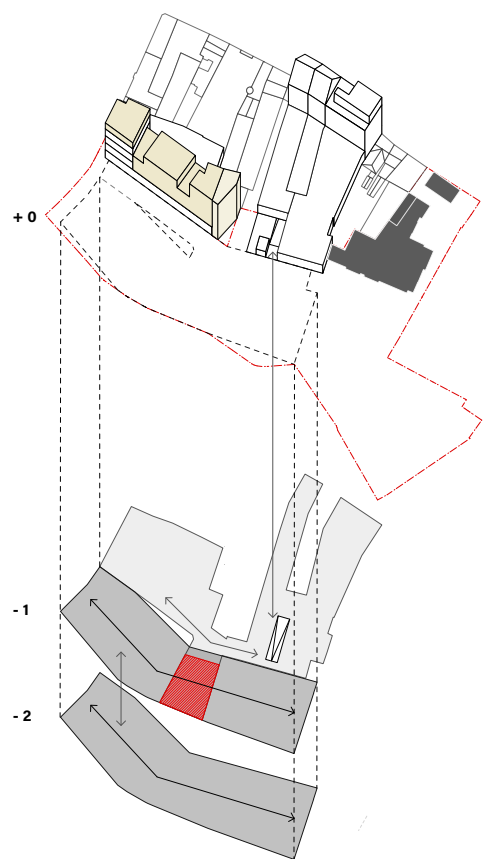
ONTWIKKELING WL IMMO (A)

- Aandachtspunt: afwerken hoek nieuw volume



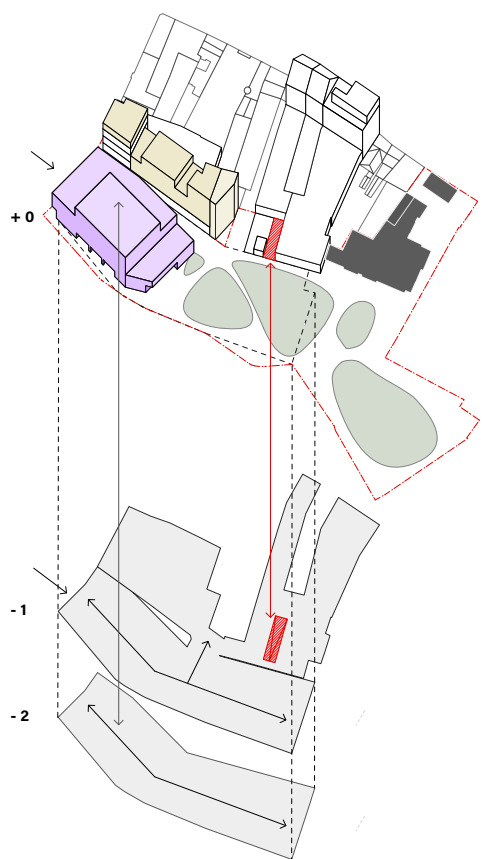
FASE 1.1

- Afbraak parkvilla en bovengrondse parkeerzone



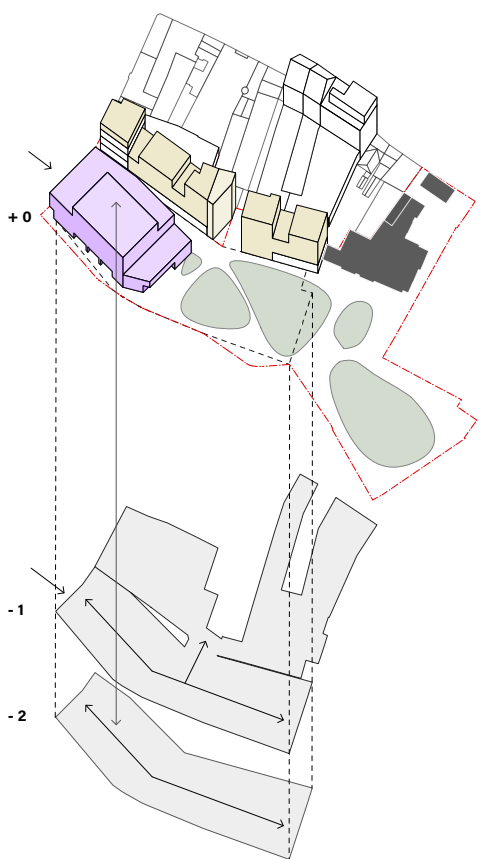
FASE 1.2

- Realisatie ondergrondse parking, waarbij een deel van de bestaande parking, die eigendom is van WL Immo, aangepast dient te worden

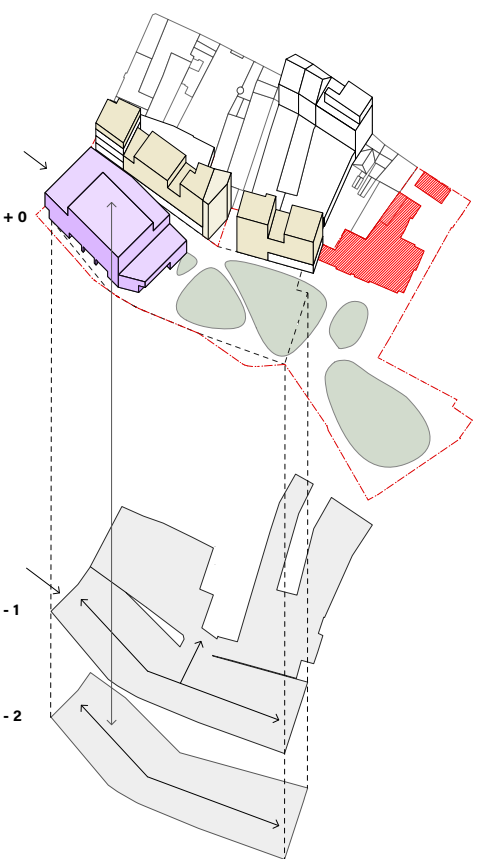


FASE 1.3

- Realisatie bovengronds volume
- Parkaanleg
- Wanneer de nieuwe inrit van de ondergrondse parking in gebruik is, kan de bestaande inrit van WL Immo afgebroken worden

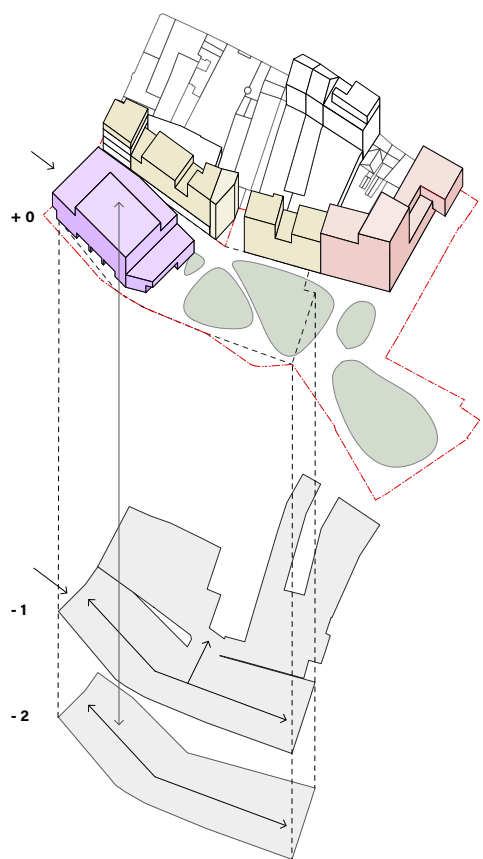


ONTWIKKELING WL IMMO (B)



FASE 2.1 - SITE GROTE MARKT

- Afbraak bestaande feestzaal 't Hof



FASE 2.2

- Realisatie nieuw volume

7. Synthese

CONCLUSIE

VISIE EN DOELSTELLING

Het masterplan voor het binnengebied Schaliken in Herentals beoogt een ingrijpende transformatie van een tijdelijk en versnipperd parkeerterrein naar een kwalitatief hoogwaardig en publiek toegankelijk stadspark. Dit park vormt de schakel tussen de ABO-as aan de noordzijde en de Grote Markt aan de zuidzijde. De herontwikkeling van het gebied past in een bredere stedenbouwkundige visie waarin publieke functies, groene ruimte en zachte mobiliteit centraal staan.

PUBLIEKE VOORZIENINGEN

Centraal in dit plan staat de realisatie van een aantal belangrijke publieke voorzieningen. Aan de kop van de Grote Markt wordt een nieuw stadhuis ingeplant, dat niet alleen een herkenbaar publiek adres krijgt, maar ook fungeert als verbinding tussen het historische stadscentrum en het nieuwe parkgebied. Aan de zijde van de ABO-as komt een nieuwe Stadsfeestzaal, waarin een evenementenzaal, een polyvalente zaal en een open jeugdhuis worden ondergebracht. Deze functies worden gecombineerd in één gebouw met levendige plinten die bijdragen aan de beleving van het park. De oostelijke rand van het gebied blijft gereserveerd voor een private woonontwikkeling, zonder dat deze ontwikkeling afhankelijk is van de uitvoering van het publieke programma.

MOBILITEIT, PARKEREN EN GROEN

Om het gebied autoluw te houden, wordt de inrit naar een ondergrondse publieke parkeergarage verplaatst naar de ABO-as. De garage, met een capaciteit van minimaal 250 wagens, wordt compact georganiseerd over twee niveaus en de inrit wordt geïntegreerd in het gebouw van de Stadsfeestzaal. Bovenop het dak van de parkeergarage wordt een multifunctionele parkruimte voorzien met grassen en meerstammige bomen. In de zuidelijke punt van het binnegebied is ruimte voor hoogstammen en hemelwaterbuffering.

STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

Leveringen voor winkels zoals Action en C&A op blijven mogelijk op maaiveldniveau. Het ontwerp bewaakt een gevoelige stedenbouwkundige inpassing, met respect voor het beschermd stadsgezicht rond de Lakenhal en de bijbehorende UNESCO-bufferzone. Nieuwe volumes worden zorgvuldig afgestemd op

bestaande rooilijnen, bouwhoogtes en zichtassen. Door een helder netwerk van doorsteken te realiseren – zowel in oost-westelijke als noord-zuidelijke richting – wordt het binnengebied op natuurlijke wijze verweven met de omliggende stad.

FASERING EN FINANCIËLE HAALBAARHEID

De uitvoering van het masterplan wordt gefaseerd aangepakt. In een eerste fase wordt prioriteit gegeven aan de bouw van de Stadsfeestzaal, de aanleg van de ondergrondse parking en het stadspark. De bouw van het nieuwe stadhuis volgt in een latere fase. De financiële raming gebeurt op basis van standaard vierkantemeterprijzen en houdt rekening met studiekosten, btw, onvoorziene uitgaven en prijssherzingen.

Dit masterplan legt zo de fundamenten voor een aantrekkelijk, levendig en toekomstgericht stadsdeel, waarin publieke functies, verblijfskwaliteit en erfgoedverantwoordelijkheid harmonieus samenkomen.



afb. 104: Impressie voorbeelduitwerking

Projectnaam

Stedenbouwkundige studie
Binnengebied Schaliken Herentals

Fase

Einddocument

Opdrachtgever

Stad Herentals

Opdrachtnemer

TM FVWW ARCHITECTEN - PALMBOUT
URBAN LANDSCAPES

FVWW architecten
Eikelstraat 66
2600 Berchem

Palmbout Urban Landscapes
Schiedamsedijk 44
NL-3011 ED Rotterdam

