



OPENOPROEP 12 - MASTER PLAN - STAD AAN DE MAAS - 1208b

Inhoud	3
Ambitie en doelstelling	5
Ruimtelijke analyse	6
Ruimtelijke opbouw	10
Toekomst voor Maaseik	27
Intermezzo	28
project: STAD AAN DE MAAS	42

AMBITIE EN DOELSTELLING:

Maaseik is een fenomeen: waar andere Vlaamse en Europese steden worstelen om hun concentrische structuur – een dichte kern gradueel uitdeinend in een egale en banale perifere sprawl – te verzoenen met nieuwe inzichten rond integratie van landschapsstructuren en de verwevenheid van stad en landschap*, blijkt in Maaseik deze directe verwevenheid de evidentie zelve: stad en landschap zijn in Maaseik samen gegroeid, getransformeerd, geëvolueerd. Misschien is deze kenmerkende verbondenheid vandaag in Maaseik zo evident dat ze niet meer wordt erkend... Dan ontstaat het risico van een stad die zich spiegelt aan standaard voorbeelden en zo zijn eigenheid vergeet. Een stad die tracht 'gewoon' te worden, waar andere steden net dat 'gewone' trachten te overstijgen.

Maaseik is geen gewone stad. Ze is gelegen in het krachtige Maaslandschap, gevormd door de immense schoonheid van een ongestuwde Maas in zijn natuurlijke loop, uitgestrekte open agrarische vlaktes, begroeide beekstructuren, patronen van oude Maasmeanders en grootschalige plassen van voormalige grindwinning. Het uitblijven van grootschalige 19de eeuwse stadsuitbreidingen lijkt ervoor gezorgd te hebben dat de open ruimtes rond de stadskern niet verkaveld werden tot een typische 19de eeuwse gordel zoals in de meeste steden. De stadskern en de omliggende dorpen en gehuchten zoals Aldeneik en Heppeneert zijn zo steeds herkenbaar aanwezig gebleven, met open landschappen die rijken tot aan de verdichte kernen en ontwikkelingen rondom lijnelementen als beken en steenwegen.

Het resultaat is een typische stedelijkheid verweven met het landschap, een rijk systeem met een grote variatie aan dichtheden en landschapsstructuren, in de onmiddellijke nabijheid van in Vlaanderen erg schaars geworden 'ongerept' landschap.

Paradoxaal genoeg lijken deze kwaliteiten een bedreiging voor de toekomst van Maaseik: de unieke landschappelijke kwaliteiten maken Maaseik vandaag erg gegeerd als residentiële stad, de omvorming van het voormalig grindwinningsgebied Herenlaak zal het toeristisch-recreatief potentieel doen toenemen, de ontsluiting van de stad in het Spartacus netwerk zal de druk nog opvoeren. Nu reeds zijn recente ontwikkelingen zichtbaar die het landschappelijk-stedelijk karakter van Maaseik negeren en de open ruimtes invullen met standaard oplossingen die afglijden tot een vlakke, banale periferie. De N78 en de nieuwe winterdijk sluiten de Maas zowel functioneel als visueel buiten....

Wij zijn ervan overtuigd dat een doordachte, zelfs visionaire aanpak gestoeld op het opnieuw erkennen en versterken van de beeldbepalende landschappelijke structuren, Maaseik in de toekomst kan laten uitgroeien tot een stadsvorm met unieke kwaliteiten. Een dynamisch toekomstmodel dat op alle vlakken genererend werkt, en vanuit zijn essentie duurzaam is.

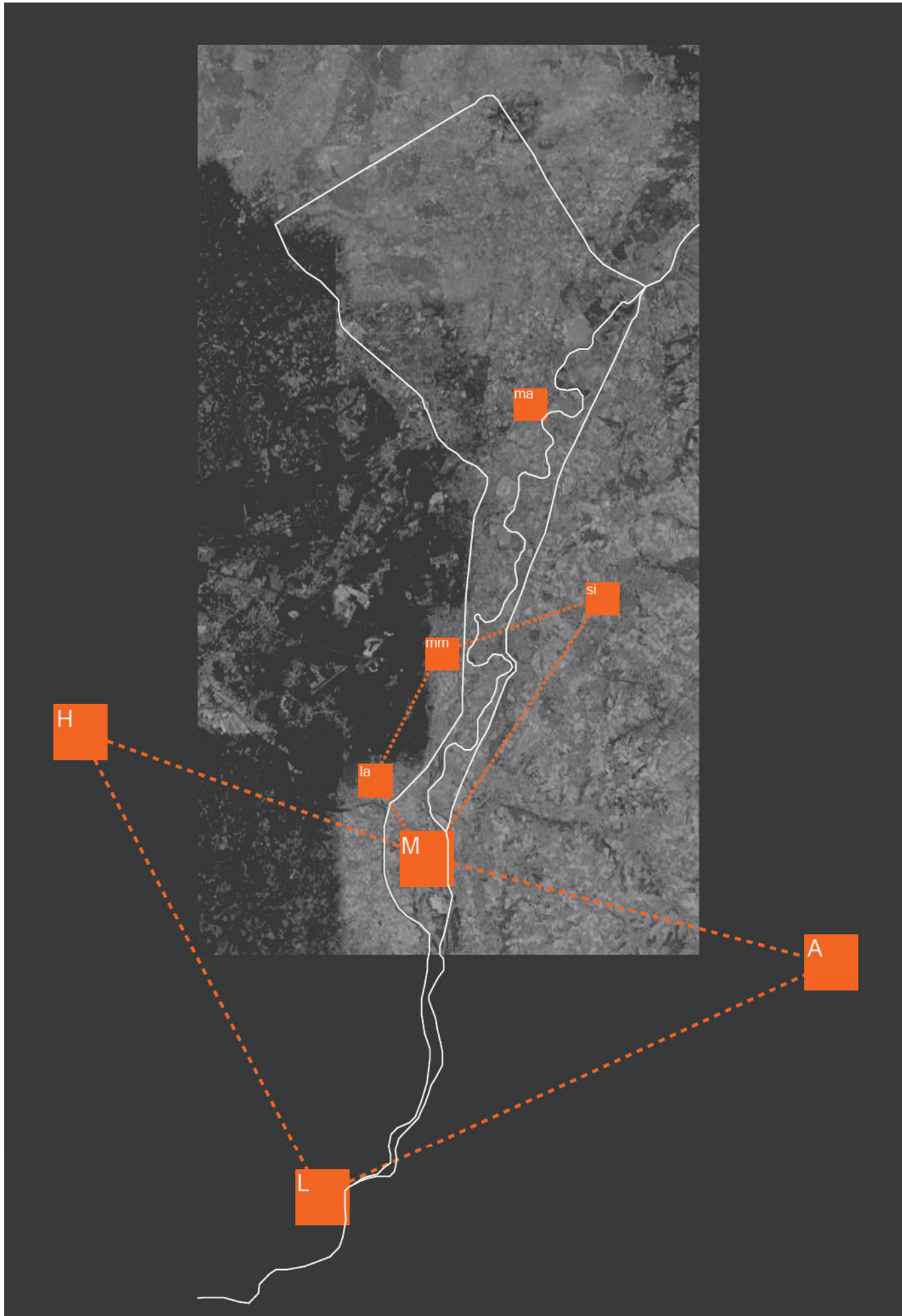
Maaseik heeft een traditie als maakbare stad. De kwaliteiten van het stadscentrum vandaag zijn uitgezet in de 13de eeuw door mensenhanden in relatie tot het landschap. Ons ontwerp wil aanknopen bij deze traditie en deze naar de toekomst doorzetten.

* Zie literatuur rond Ecopolis en Lobbenstad, aangezet door Prof. Dr. S.P. Tjallingii.

In het grensmaas-landschap neemt Maaseik een unieke positie in. Ze is de enige stadskern gelegen aan de ongestuwde maas in haar natuurlijke bedding, de enige stadskern in het tussengebied tussen de kanalen Zuid-Willemsvaart en Julianakanaal die aan beide zijden voor scheepvaart de meanderende grensmaas overspannen.

Maaseik ligt enigszins verzelfstandigd ten noorden van –al dan niet zelf uitgeroepen– stadsregio's als Hasselt-Aken-Maastricht en Maasmechelen-Lanaken-Sittaert-Maastricht.

Net de verzelfstandigde positie van de stadskern aan de Maasbrug –de enige oeververbinding in de ruime omgeving– vormt een belangrijke troef ten opzichte van omliggende steden.



Het projectgebied – de onbestemde zone tussen stadskern Maaseik en de Maas – is niet louter een in te vullen tussenzone tussen stad en Maas.

Het vormt de beëindiging van een verstedelijkt netwerk aan Vlaamse zijde, een ketting van kernen als Opglabbeek, Opoeteren, Neeroeteren en Maaseik, aan elkaar geregen door Bosbeek en steenwegen.

Nieuwe ontwikkelingen op deze kopzone dienen om te gaan met hun statuut en de rol die ze zullen vervullen ten opzichte van dit ruime hinterland.



Enkel een inzicht in de logica's die aan de grondslag liggen voor de complexe ruimtelijke structuur die het gebied Maaseik kenmerkt, kan modellen opleveren voor een typische toekomstige ontwikkeling van deze stad.

De stad Maaseik is ingebed in het erg gevarieerd, rijk landschap van de Maasvlakte. Ontstaan als grindafzetting van een steeds wisselende loop en debiet van de Maas, met een gradueel oostelijk opschuiven van de Maas tot haar huidige bedding, is het landschap aan Vlaamse zijde getekend door een complexe schakeling van beeldbepalende elementen als oude Maasmeanders, groene beekvalleien, open agrarische gebieden, natuurlijke overstromingsgebieden en grote, kunstmatige watervlakten uit voormalige grindwinning.

De waterstructuur vormt de basis voor de patronen van agrarische en stedelijke ontwikkeling in dit landschap.



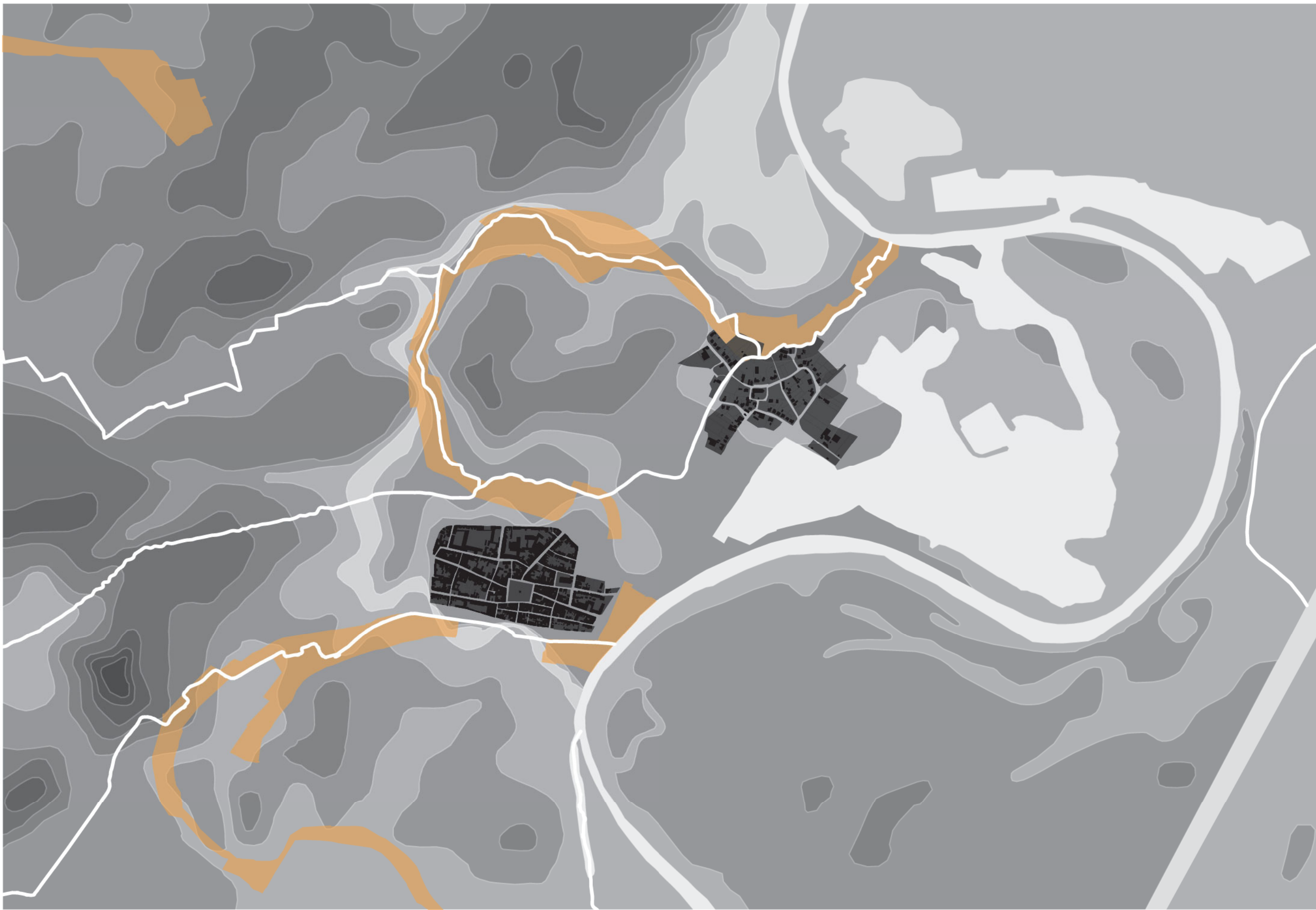
De oude meanders van de Maas zijn als incidenten in zowel het natuurlijke als verstedelijkte landschap erg herkenbaar en bepalend.



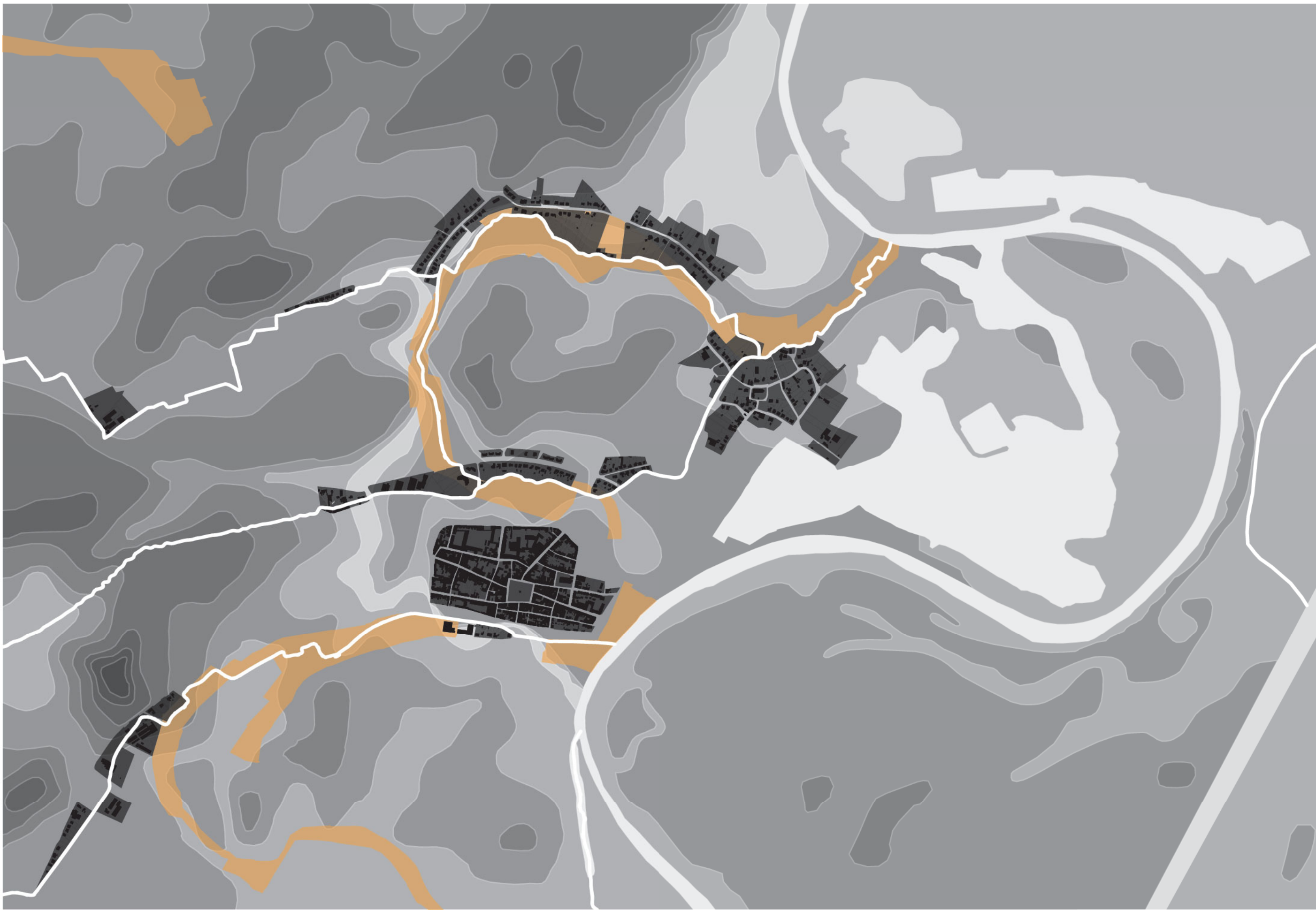
In dit Maaslandschap worden de kernen Aldeneik en Maaseik ingebed.

Aldeneik toont zich als een typische, organisch model – door de creatie in 13de eeuw van de kern Maaseik aan de Maasbrug in zijn groei gestopt.

Het 'man-made' karakter van de kern Maaseik is duidelijk afleesbaar uit de gridmatige opbouw van de stad, op de kruising van 2 hoofdwegen en met centraal marktplein en even verderop kerkplein. De buitenmaat van de kern ten noorden, oosten en zuiden werd ingegeven door begrenzing aan de Maas en de oude Maasmeanders: gemaakte stad en landschap in directe nevenschikking is al van bij de oorsprong van Maaseik een kenmerkend gegeven.



Uitbreidingen van de stad in het landschap – na het wegvallen van de functie van de omwalling als verdedigingsgordel – gebeurt op organische wijze volgens patronen ingegeven door het landschap van beekvalleien en oude meanders: de graduele verstedelijking van het landschap is gestuurd door logica's uit agrarische percelering en wegenis, die evidentierwijs de grote landschappelijke structuren en waterstructuur als vertrekpunt kent.



Lineaire patronen van steen- en verbindingswegen doorkruisen het landschap, en vormen de drager voor lijnvormige ontwikkelingen.

In de directe omgeving van de stadskern leidt dit tot aaneengesloten lintbebouwing, verderop ontstaan landschappelijke doorbraken in deze linten die een gevarieerd ritme van besloten en open perspectieven opleveren.

De agrarische logica van de parcelering en wegenis levert een model met grote open landschappen ingebed in de stedelijke uitbreidingszones.



De zone van de oude omwalling vormt een typische groene gordel tussen stadskern en uitbreidingszones. Deze zone wordt ingezet als strategische plek voor grootschaligere gemeenschapsfuncties.

Maaseik kent geen uitgebreide 19de eeuwse ontwikkeling, waardoor de open ruimte rond de stadskern ook vandaag nog herkenbaar is. In andere steden werd deze open ruimte vaak op louter marktgestuurde wijze verkaveld en geconsumeerd voor ontwikkeling van dense woon- en werkwefsels – de typische 19de eeuwse gordel.



Met recente stadsuitbreidingsprojecten, zowel voor residenties als gemeenschapsfuncties, worden de open binnengebieden aangesneden, vaak met projecten opgebouwd vanuit een eigen, autonome logica die geen aansluiting zoekt met de typische landschappelijke logica waarin ze zich inschrijven: nieuwe routes en oriëntaties worden toegevoegd, beken worden overbouwd of rechtgetrokken in de eigen planlogica, ...

Niet alleen zijn dergelijke invullingen weinig typisch en generisch, ze maken ook de bestaande logica van de globale stads- en landschapsstructuur onherkenbaar. De typische stad verwordt tot generische perifere sprawl.



De afbakening van het kleinstedelijk gebied Maaseik, opgenomen in het structuurplan Vlaanderen incorporeert landschappelijk open ruimtes, en markeert ze daarmee impliciet als toekomstige te verdichten gebieden.

Het risico ontstaat dat op termijn de zo typische verwevenheid van stad en landschap vervaagt in een gelijkmatig verdichte gordel van generische villawijken rondom de kern Maaseik. De gekende paradox is dat net de idylle van wonen in het landschap de bron van zijn idylle consumeert: het landschap.

De versnippering van landschap tot voor-, zij- en achtertuintjes leidt tot een vershraling en verlies van elke identiteit... en men ontwaakt pas uit de idylle als het te laat is.



EEN TOEKOMST VOOR HET STADSLANDSCHAP MAASEIK

Bovenstaande analyse hoeft niet te leiden tot een nostalgisch discours over de puurheid van het vroegere landschap, noch tot een pleidooi voor de status-quo waarbij de open zones beschermd worden en de stad in haar groei geremd tot zelfs gestopt wordt. Het levert integendeel een inzicht op in de essentiële logica's die het stadslandschap Maaseik gevormd hebben en die de basis kunnen vormen voor een ambitieus toekomstplan voor de stad.

Daarbij zijn volgende ambities na te streven:

1. bewaren en versterken van de unieke landschappen in de maasvlakte, zowel natuurgebieden als de ongerepte, uitgestrekte agrarische landschappen.
2. Versterken van het huidige stadslandschap Maaseik, met de verwevenheid van bepalende groen en waterstructuren en open ruimtes in relatie met stedelijke functies.
3. Residentiële uitbreidingszones moeten integraal benaderd worden als typische, lokaal ingebedde stadslandschappen: niet stad, niet landschap, niet periferie maar letterlijk een nieuw soort stadslandschap waarbij stedelijke functies vorm krijgen vanuit de typerende landschappelijke structuren.
4. Uitbreiding van de stadskern met een herkenbaar, hoogdynamisch stedelijk geheel naar de Maas toe.
5. Realiseren van functionele, landschappelijke en ruimtelijke verbindingen tussen de samenstellende elementen van het stadslandschap Maaseik:
 - stadskern Maaseik
 - Aldeneik
 - toeristisch-Recreatieve zone Herenlaak
 - de Maas en haar oevers
 - de Maasbrug en Bleumerpoort als kernpunt in het stadslandschap
 - de Bosbeek en haar groenstructuur
 - natuurgebied 'De Sloot' en Heppeneert
 - natuurgebied 'De Rug' aan overzijde Maas

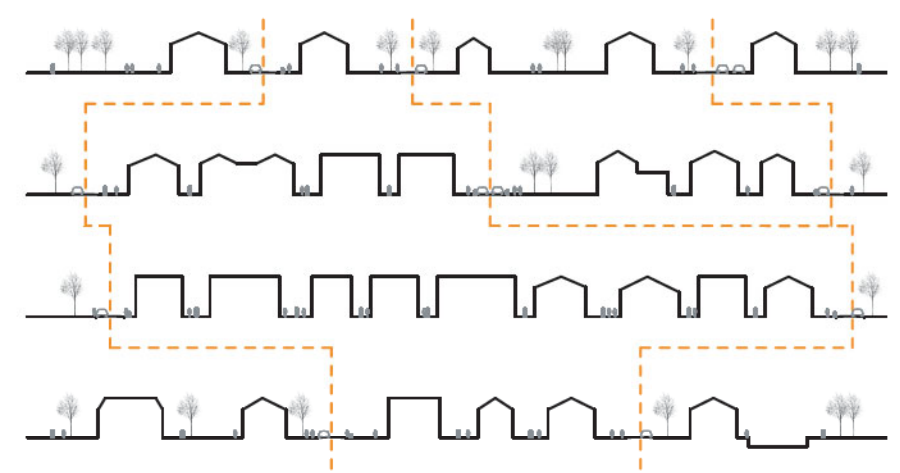
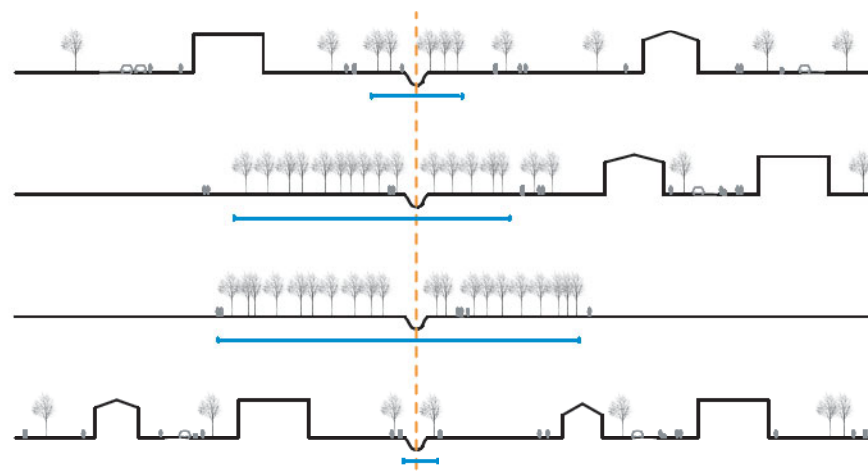
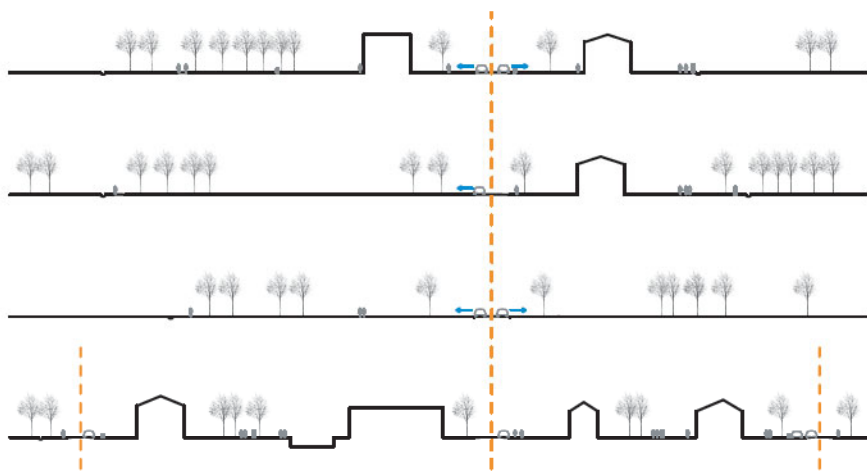
Het stadslandschap Maaseik moet verworden tot een complex, samengesteld stedelijk systeem, waarbij elk van bovenstaande samenstellende elementen in identiteit aanwezig blijft en versterkt wordt, zichzelf in dialoog met de andere elementen zin geeft en zo gezamenlijk het ganse stadslandschap uitmaakt.

Een sterk beeld voor het nieuwe hoogdynamische stadsdeel in relatie met de bestaande stadskern realiseren, als front voor het ganse verstedelijkt netwerk Opoeteren - Neeroeteren – Maaseik, als zelfbewust geheel tegenover het omliggende landschap.

INTERMEZZO:
EEN CASE-STUDY VOOR HET STADSLANDSCHAP

Eenvoudige profielsnedes doorheen landschappelijke en structurerende elementen als beek en steenwegen tonen een gevarieerde beleving van zowel stad als landschap: de interactie tussen beiden verwordt tot een rijk stadslandschap.

Dezelfde profielsnedes doorheen een recente uitbreidingswijk tonen een totale vervlakking, een versnippering van het landschap tot voor- zij en achtertuintjes en een verarmde generische stedelijke ruimte met weinig variatie.



INTERMEZZO:
EEN CASE-STUDY VOOR HET STADSLANDSCHAP

Nochtans zijn in de Maasvlakte erg sprekende, bepalende landschappelijke structuren aanwezig, in de vorm van oude meanders met groenstructuren, beekstructuren en agrarische percelingslogica's. De luchtfoto toont dergelijk landschap in de omgeving van Maaseik.

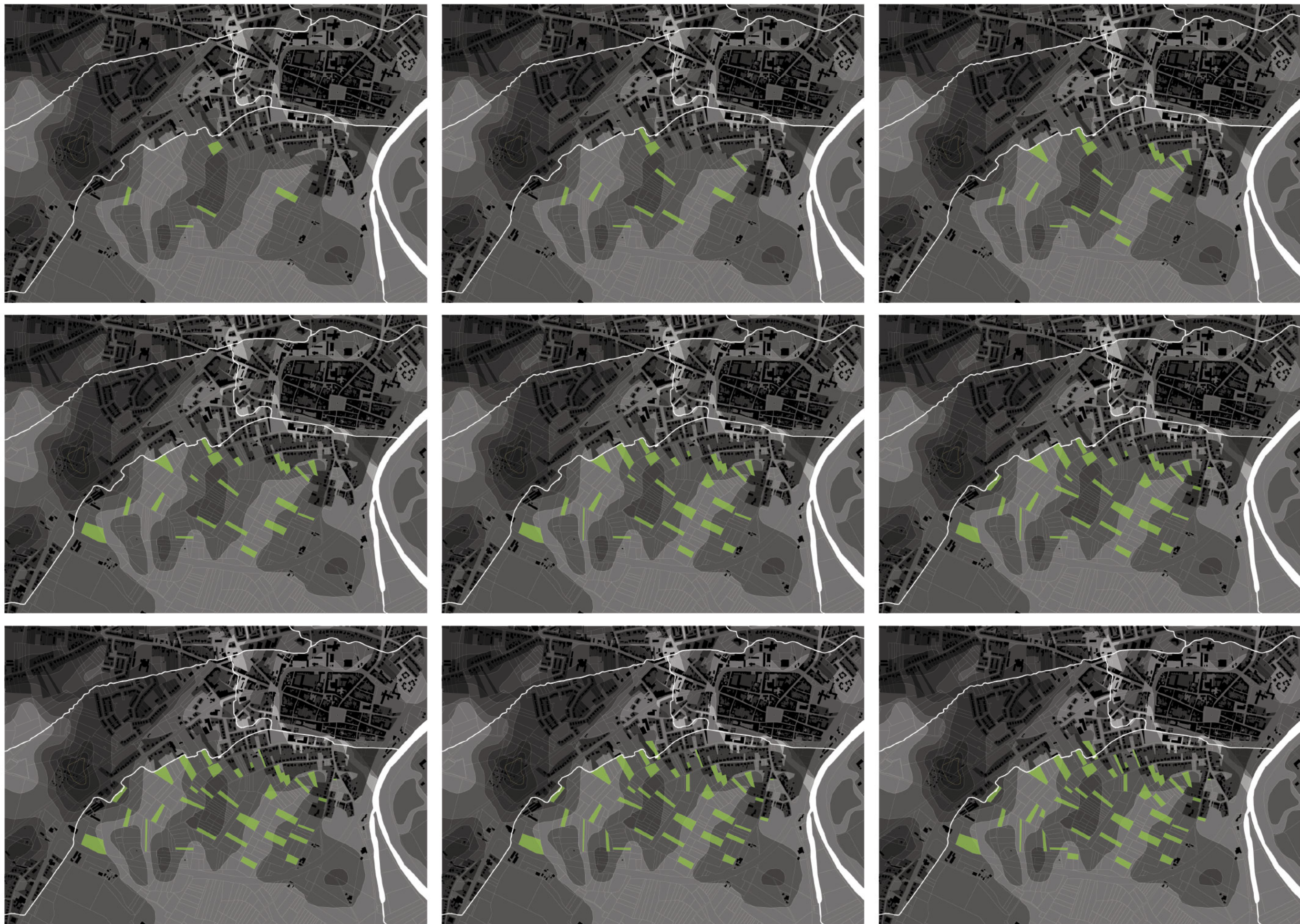
Ook in het gebied aangeduid als kleinstedelijk gebied Maaseik zijn zulke landschappelijk structuren aanwezig. Een snelle case-study toont een mogelijk scenario voor de maakbaarheid van een residentieel stadslandschap, gestructureerd rond en ingebed in het aanwezige landschap.



INTERMEZZO:
EEN CASE-STUDY VOOR HET STADSLANDSCHAP

Graduele en strategische invulling van percelen door open ruimte en groenstructuren geven een versterkt beeld van het meanderlandschap, een ruggengraat voor verdere ontwikkeling.

Over het hele gebied werd 18% van de totale oppervlakte als open, gemeenschappelijke groenruimte ingevuld – overeenkomend met een gemiddelde aandeel van gewenste open ruimte bij uitbreidingsgebieden.



INTERMEZZO:
EEN CASE-STUDY VOOR HET STADSLANDSCHAP

Een variatie aan aanplantingssoorten doen een rijk en genuanceerd landschap ontstaan.



INTERMEZZO:
EEN CASE-STUDY VOOR HET STADSLANDSCHAP

Doorheen dit landschap worden bestaande wegen verlengd en wordt het wegennet uitgebreid.

Informele routes voor zacht verkeer verbinden de groenruimtes tot een netwerk van open ruimtes.



INTERMEZZO:
EEN CASE-STUDY VOOR HET STADSLANDSCHAP

De basis is gelegd voor de uitbreiding van de residentiële stad. Integratie van residenties in de landschappelijke logica doen beiden verweven tot nieuw soort stadslandschap.



INTERMEZZO:
EEN CASE-STUDY VOOR HET STADSLANDSCHAP

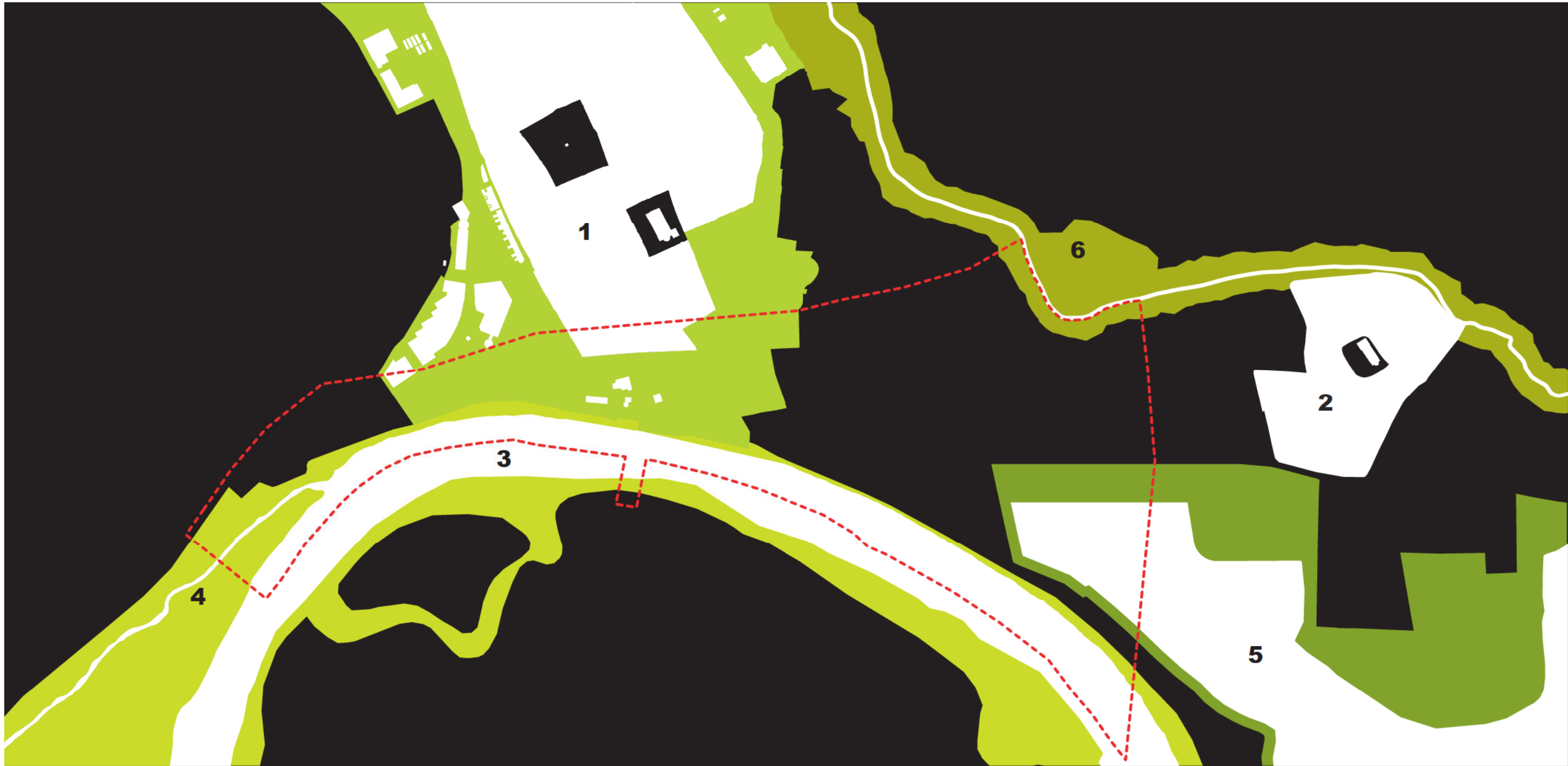
De structurerende groenruimtes vormen ideale drager voor publieke functies doorheen het stadsland-
schap: speeltuin, creche, boomgaard, zwembad, bos, ligweide, rustzone, gemeenschapscentrum,
jeugdverenigingen, sportclubs, ...



Het projectgebied neemt een prominente plaats in in het stadslandschap Maaseik: ze vormt de plek waar het gehele stedelijk netwerk Opoeteren-Neeroeteren-Maaseik de Maas ontmoet.

De meest bepalende landschappelijke structuren en stadsfragmenten die het stadslandschap Maaseik uitmaken, worden verzameld rondom het projectgebied:

1. Kern Maaseik met haar open gordel van de oude wallen, ingevuld met gemeenschapsfuncties.
2. Kern Aldeneik
3. De meanderende Maas en haar landschappelijke oevers.
4. Ruigtelandschap van natuurgebied 'De Sloot'
5. Herenlaak, uitgroeiend tot toeristisch-recreatieve pool
6. Bosbeek met haar variabele groene oevers



In een plan van het bestaande bomenbestand zijn deze bepalende landschapsstructuren herkenbaar, maar wordt ook de soms erg fragmentarische invulling van deze landschappelijke elementen.

De N78 met aangeplante bomenrijen toont zich als een hedendaagse meander slingerend doorheen het stadslandschap.



Versterken van het bomenbestand op het projectgebied en aansluitende zones levert herkenbare, structurerende elementen voor het stadslandschap op:

7. bomenrij langsheen de Maas, aangezet ten zuiden van Maasbrug, wordt doorgezet naar het noorden toe.

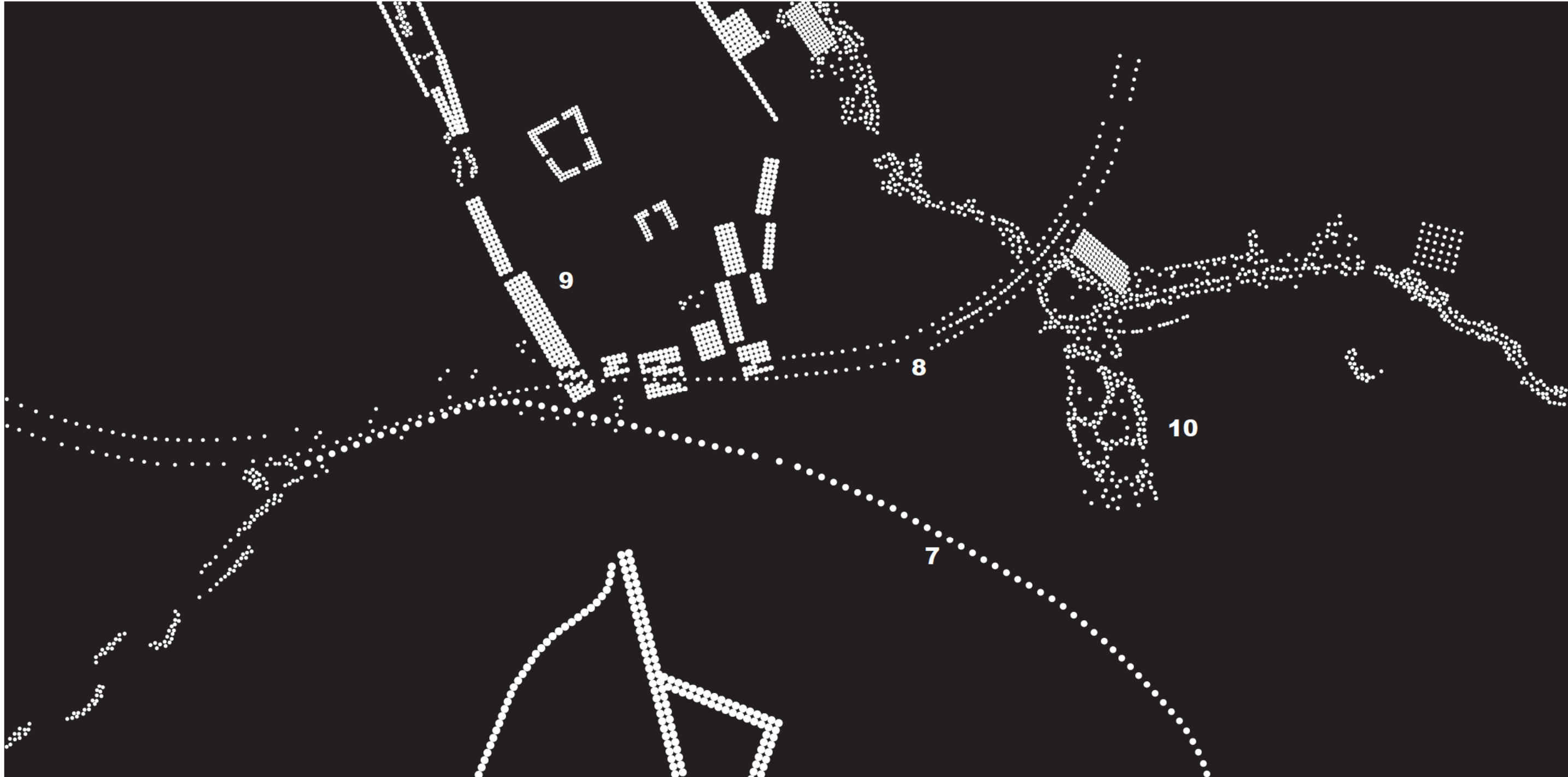
8. Aangezette fragmenten bomenrijen langsheen N78 worden doorgezet.

9. De open ruimtes van de oude stadswallen worden beplant met bomen op raster 8x8m. Het raster roteert rond de stad, evenwijdig met de oude omwalling en rand van de stadskern. Rondom de kern wordt de oude wallenzone aangevuld met bomen in de resterende open ruimtes: op parkings, bermen, pleinen, zone tussen kern en Kloosterbempden, site woon- en zorgcentrum... zodat een herkenbaar, samenhangend beeld ontstaat – een 'Stadswalpark' tussen stadskern en residentiële wijken.

9. Het ruigtegebied 'De Sloot' wordt uitgebreid tot aan de Maasbrug en aangevuld met solitair.

10. Waar de Bosbeek en Herenlaak elkaar het dichtst benaderen, worden beide landschapselementen met elkaar verbonden door een 'Bosbeekbos' – bosmassa die aanzet vanaf de oever van Herenlaak en opgaat in de bestaande groenstructuur van de Bosbeek.

Dit zijn de kenmerkende, bepalende dragers voor het stadslandschap: gegenereerd uit het bestaande landschap, zal een stad die zich met hen wilt verweven zich moeten plooiën naar hun wetten.



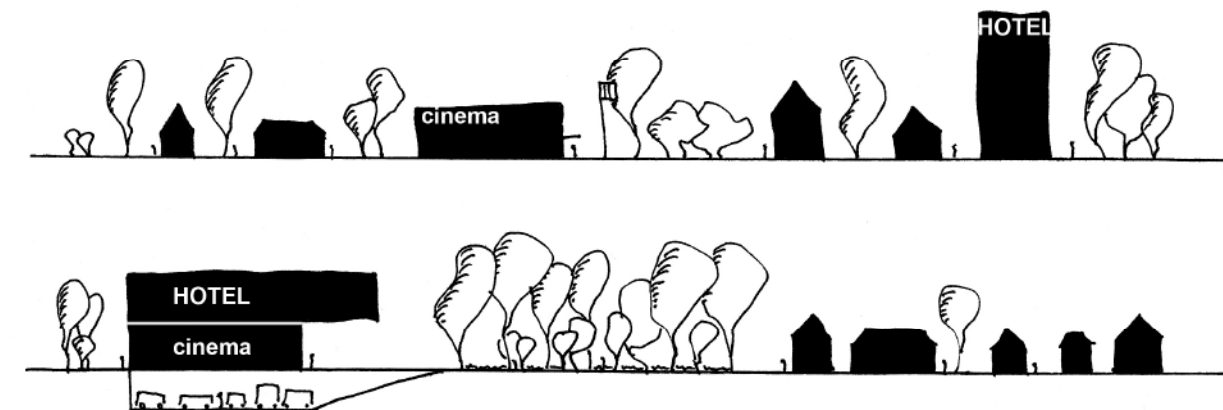
Het ruigtelandschap 'De Sloot' verschaalt vandaag ten zuiden van de Maasbrug, door de aanleg van de N78 en de realisatie van de winterdijk. Door het ruigtelandschap over de N78 door te trekken naar het project Kloosterbempden toe, over de verruimde middenberm van de N78 heen, ontstaat voldoende kritische oppervlakte om het ruigtelandschap te kunnen doortrekken tot aan de Maasbrug. Zo wordt het ruigtelandschap deel van het stadslandschap.

Het 'Bosbeekbos' vormt een landschappelijke corridor tussen Herenlaak en Bosbeek.



Niet alleen landschappelijk, maar ook stedelijk functioneel dienen de samenstellende fragmenten van het stadslandschap met elkaar gelinkt. De leeggebleven tussenzone tussen de verschillende elementen biedt een uniek potentieel voor de ontwikkeling van een zelfbewust, hoogdynamisch nieuw stadsdeel. Zelfbewust omdat het niet wil opgaan in zijn omgeving, maar in eenvoudige nevenschikking de omgevende element in hun eigenheid versterkt. Hoogdynamisch omdat het de interactie met de omliggende fragmenten maximaliseert en er zijn eigen identiteit uit destilleert.

Een strip nieuwe stad strekt zich uit vanaf de stadskern Maaseik over Herenlaak tot aan de kern Aldeneik, en legt zo een duidelijke stedelijke link. De strip kijkt uit vanaf het landhoofd van de Maasbrug over het ruigtelandschap, start aan de Bleumerpoort, overspant een deel van het 'Stadswalpark', kijkt uit over de Maas naar natuurgebied 'De Rug', sluit aan op de N78, krijgt een front aan Herenlaak, dwarst het Bosbeekbos en reikt naar Aldeneik.



Het stadslandschap gaat uit van een nevenschikking van stad en landschap, geen loutere samensmelting. Daarbij is kleinstedelijk niet synoniem voor zwak stedelijk door een flauwe mix van stad en landschap, maar vormt de typische interactie tussen hoogdynamische, compacte stedelijke gehelen en krachtig landschap de motor van de nieuwe ontwikkeling.



PROJECT:
STAD AAN DE MAAS

MASTERPLAN

1. Ruigtelandschap
2. Maasbrug
3. Stadswalpark – Transferiumplein Maaseik
4. Woon- en zorgcentrum
5. Hoogdynamisch, kleinstedelijk stadsdeel
6. Bosbeekpark
7. Dorpsplein Aldeneik



Ruigtelandschap:

Het ruigtelandschap van natuur-gebied 'De Sloot' en de Maasoevers, wordt versterkt en uitgebreid ter hoogte van Kloosterbempden. Aan het ruigtelandschap vreemde boom- en struiksoorten – relikwieën van voorgaande aanleg – worden verwijderd. Hoge grassen en struiken worden aangevuld.

Solitaire bomen worden verspreid aangeplant in het ruigtenlandschap.

Fiets- en wandelpaden worden doorheen dit ruigtenlandschap getrokken. Open zones met kort geschoren gras vormen clairières in het ruigtenlandschap waar parkfuncties kunnen opgenomen worden: speeltuin, verpozingszone, ...





Het reliëf van de winterdijk en het pad langsheen de dijk wordt aangepast zodat het pad op niveau van bovenzijde winterdijk komt te liggen. Vanuit de stad wordt zo de visuele barrière die de winterdijk vormt tussen stad en maas verzacht, fietser en voetganger hebben directer zicht op de Maas en oevers. Het uitbreiden van het ruigtegebied naar Kloosterbempden toe, over de middenberm van N78 heen, maakt dat fietsers- en voetgangers zich doorheen het ruigtegebied begeven dat uitstrekt vanaf maasoever tot Kloosterbempden. Afwatering van het pad gebeurt naar de Maas toe: over de volle lengte stroomt regenwater van de betonnen muur af, zodat de natuurlijke verkleuring en mosaftekening de winterdijk in het landschap opnemen, zoals de oude Maaskade vandaag.



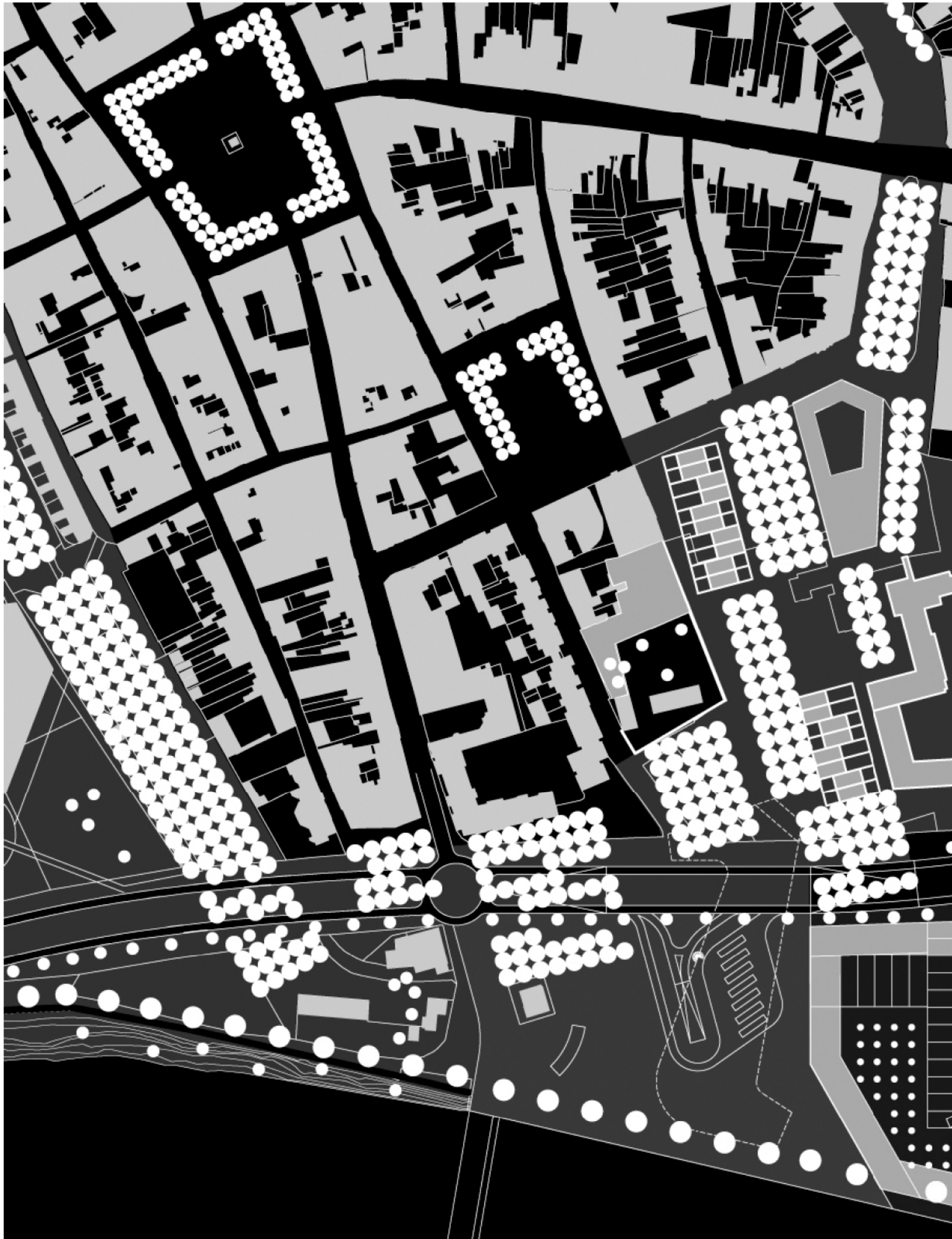
Geschakeld aan de Maasbrug en aan de Bleumerpoort wordt een stedelijk plein gerealiseerd: de Maasbrug landt niet als een louter infrastrukturelement op de oever, maar wordt geïntegreerd in het totaalbeeld van het stedelijk plein.

Het nieuwe stedelijk plein vormt de kop van het nieuwe stadsdeel naar stads kern Maaseik toe. Het is letterlijk de tegenhanger van het Marktpluin, direct verbonden via de Bleumerstraat. Een informeel circuit leidt vanaf het Marktpluin, via het Kerkplein en de open zone van het Stadswalpark ter hoogte van het nieuwe woon-zorgcentrum naar het nieuwe stedelijk plein.

Het nieuwe stedelijk plein is eveneens een publieke plek direct aan de Maas. De huidige Maasoever is op deze plek geheel kunstmatig, met steil talud en betonnen winterdijk. Voorstel is om het kunstmatig karakter van de oever over de zone van het stedelijk plein te versterken in contrast met de omliggende natuurlijke oevers, en een stenen kade te realiseren. Zo krijgt Maaseik ook zijn kade, en kan de stad volwaardig haar rol als stad aan de Maas opnemen.

Op het plein kan het transferium in het kader van het Spartacus-netwerk gerealiseerd worden. Het is de meest strategische locatie: direct aansluitend op N78 en Maasbrug, nabij stadscentrum en nabij het nieuwe toeristisch-recreatief gebied Herenlaak.





Een slimme aanleg van het stedelijk plein, aansluitend op de verschillende hoogtes, kan bovendien een oplossing bieden voor het probleem van overstek van N78 voor zacht verkeer – met behoud van de 'tijdelijk' te realiseren ronde punten:

1. stedelijk plein

2. transformatie hoekpunten voor aansluiting met Maasbrug, pad bovenop winterdijk en Bleumerpoort. De N78 daalt voorbij het ronde punt Bleumerpoort tot peil -3.00m. Het plein volgt deze beweging zodat de N78 niet in een tunnel verdwijnt.

3. Op het laagste punt van plein en N78 takt het busstation voor 8 bussen aan, alsook een kiss&ride-zone en taxistandplaats. Het Maasoeverpad wordt vanuit het ruigtegebied onder de Maasbrug geleid tot op het stedelijk plein. Van daaruit kan de wandel- en fietsroute verder gezet worden langsheen Maasoever of over de Maasbrug heen. Het bestaande douanehuis kan mogelijks geïntegreerd worden op het stedelijk plein en een publieke functie krijgen.

4. Via de toegangsweg en Kiss&ride zone wordt eveneens de parking onder het stedelijke plein bereikt.

5. Het stedelijk plein plooit zich als een complex regelvlak tussen deze randvoorwaarden, en krijgt zo een typische vorm: Transferiumplein.

6. Gezien het statuut van het noordelijk deel van N78 kan een ongelijkgrondse verbinding tussen zacht en hard verkeer hier nodig zijn. De luifel boven busstation sluit aan halverwege de helling van het Transferiumplein. Door verlengen van de luifel over de N78 ontstaat een natuurlijke overgang voor fietsers en voetgangers over de verkeersader heen. Aan de zijde Bleumerpoort en nieuw woon-zorgcentrum is voldoende ruimte om op eenvoudige wijze het niveauverschil van om en bij de 2.00 m te overbruggen. Voor de N78 kan zo een vrije hoogte van 4.50m gerealiseerd worden. Het statuut van het zuidelijk deel van N78 laat wel toe om een nieuw, lichtgestuurd overstekpunt voor fietsers te voorzien ter hoogte van Kloosterbempden. De onderdoorgang van de Maasbrug naar het stedelijk plein toe zorgt ervoor dat fietsers komende van deze richting evenmin de drukke verkeersader kruisen.

7. Verkeersafwikkeling gemotoriseerd verkeer:

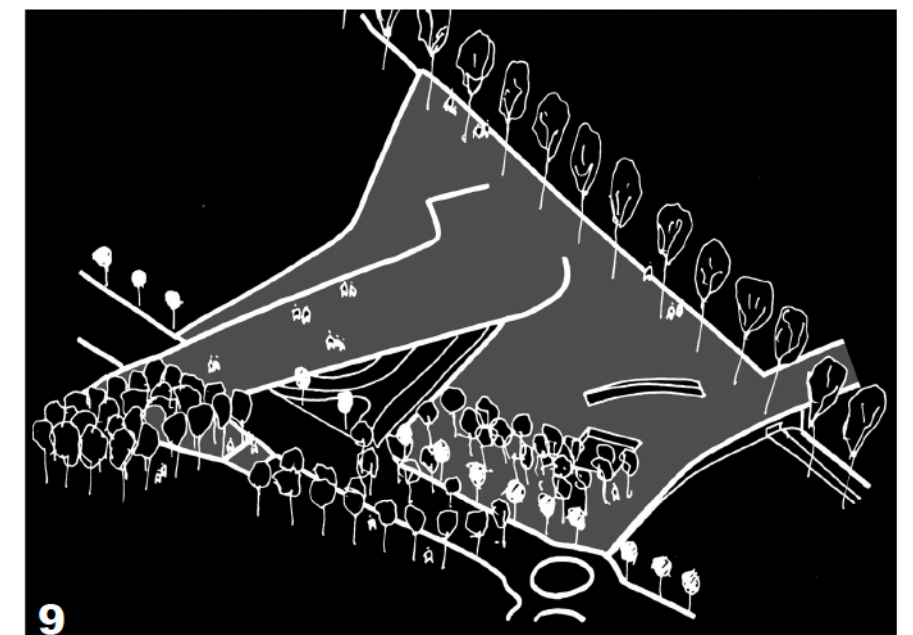
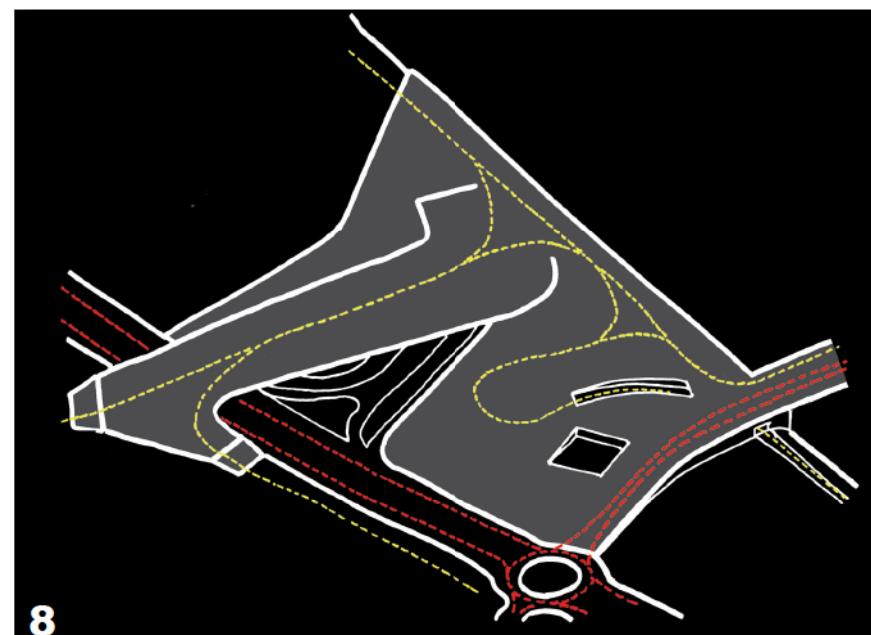
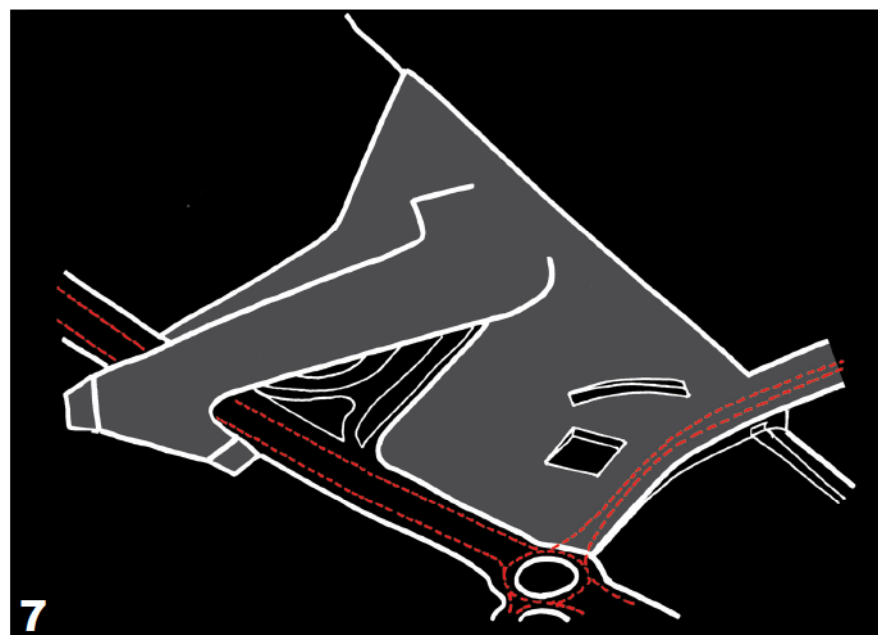
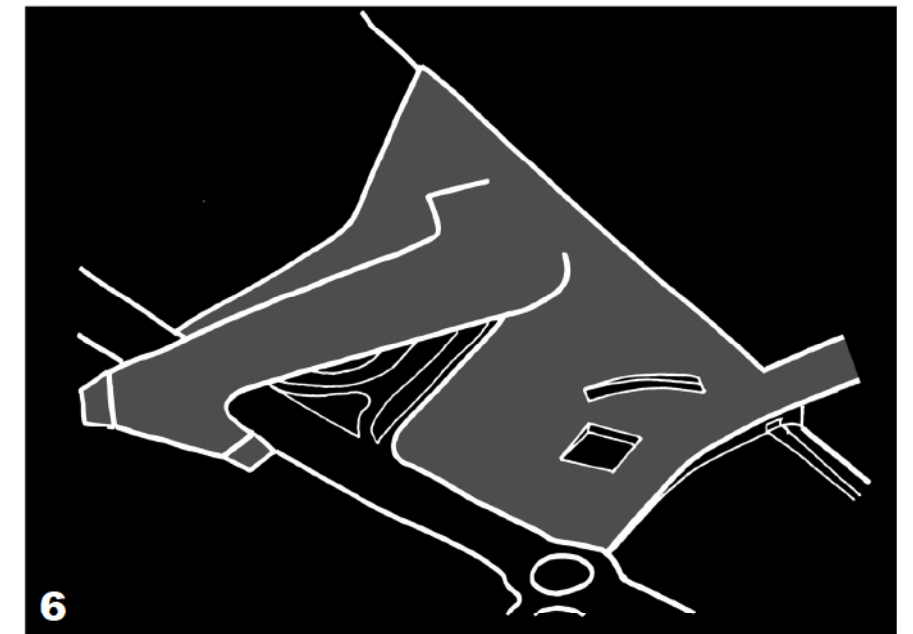
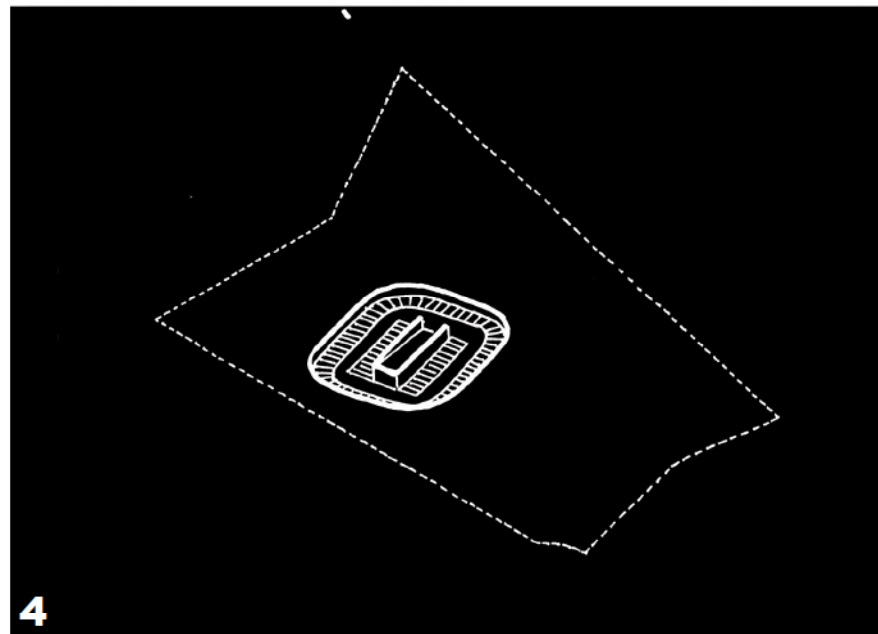
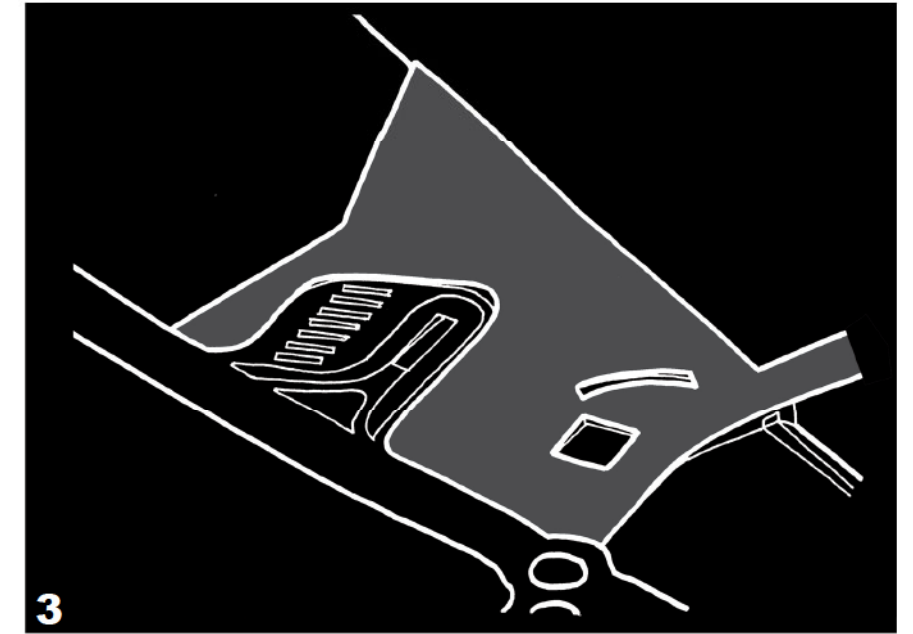
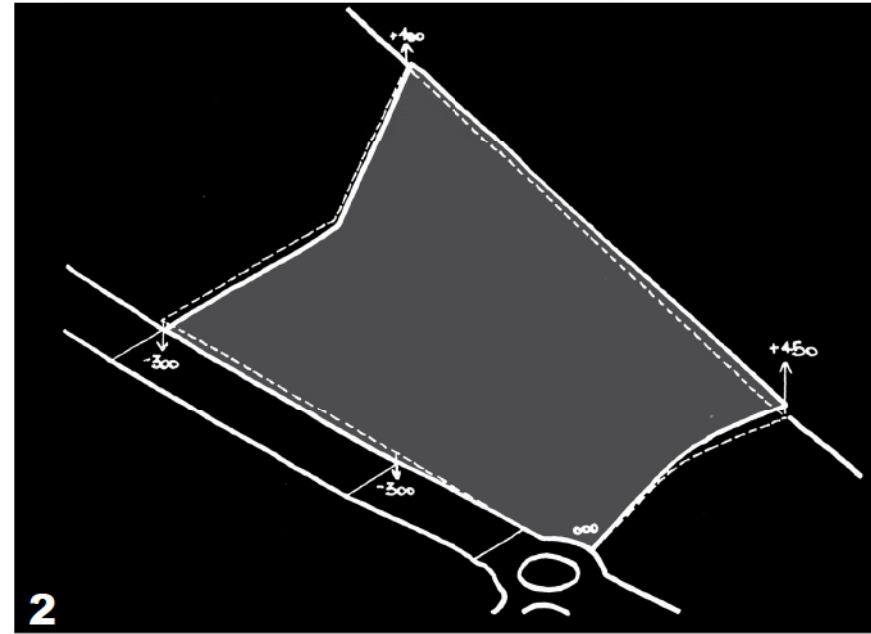
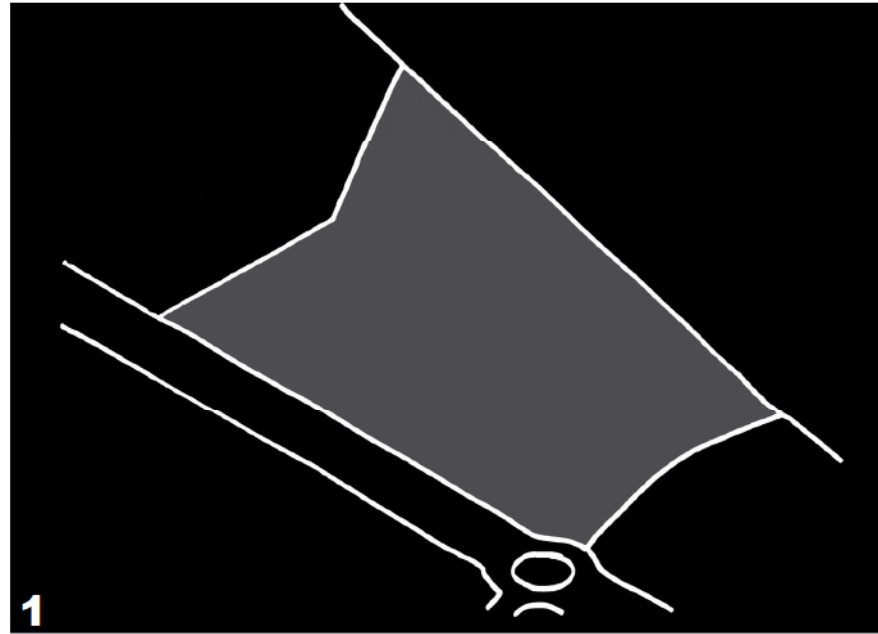
De investering voor het rond punt Bleumerpoort wordt in dit voorstel niet teniet gedaan.

8. Verkeersafwikkeling fietsers- en voetgangers:

Het transferiumplein maakt het mogelijk de maasbrug enkel aan noordzijde uit te breiden met voet-en fietspad in beide richtingen. Er kan worden onderzocht of deze lichte brug in overkraging kan gemonteerd worden op de bestaande brug. De nieuwe constructie kan eveneens het aanzicht van de Maasbrug aan beide zijden aanpassen en de brug integreren in het geheel van Transferiumplein en nieuwe kade, zodat het verzelfstandigde infrastructurele karakter van de brug wordt getemperd.

9. Integratie Transferiumplein met Stadswalpark en landschapsstructuren:

Het Stadswalpark zal over de N78 heen reiken en een groen karakter geven aan het Transferiumplein. Bomenrijen langsheen Maasoever en N78 worden eveneens over het plein heen doorgezet, zodat de continuïteit van deze landschapsstructuren bewaard blijft.



Het grootste deel van de strip biedt mogelijkheid voor de ontwikkeling van een hoogdynamisch stadsdeel, met een solide basis van residentiële functies. Verschillende woonvormen kunnen in het plan opgenomen worden, inspelend op toekomstige noden en lokale kwaliteiten en randvoorwaarden. Zo kan het denkbaar zijn om aan de Maasoever appartementen met zuiderterrassen en uniek uitzicht over Maas en landschap te voorzien, voor bv. wonen voor ouderen, terwijl in de binnengebieden grondgebonden woningen met tuin kunnen gerealiseerd worden.

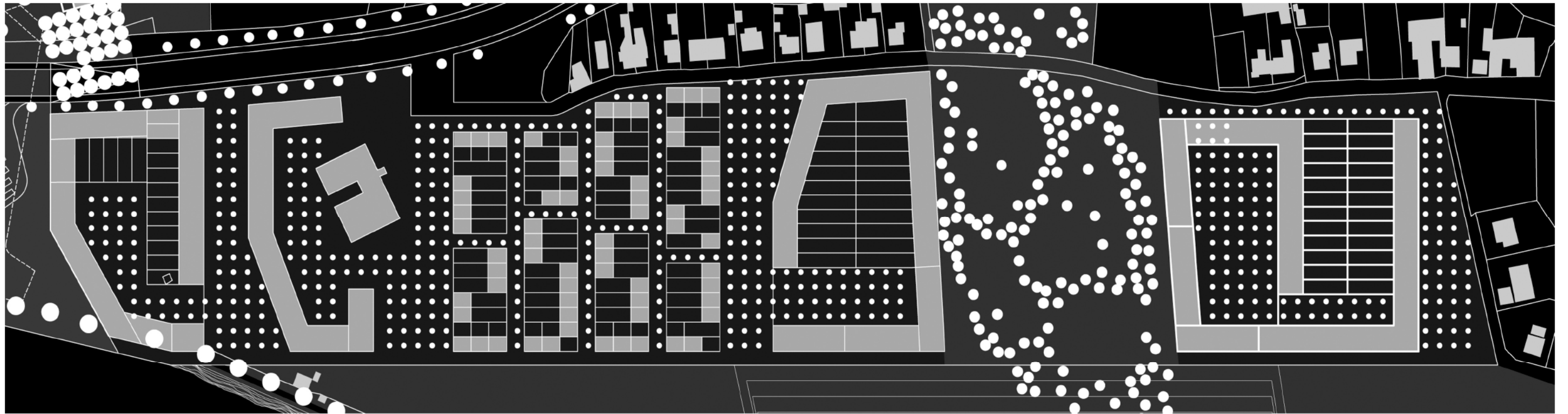
Het mag duidelijk zijn dat het voorliggende plan slechts indicatief is. Van belang is dat de hoofdstructuren van publieke open ruimtes als Transferiumplein, Stadswalpark en Bosbeekpark onveranderlijk vast liggen.

Voor wat betreft de ontwikkeling van de tussenliggende gebieden worden projectzones afgebakend die de schaal van een ruim bouwblok opnemen, en die eveneens gestoeld zijn op de bestaande eigendomsstructuur. Zodoende kunnen projecten per projectzone onafhankelijk van elkaar ontwikkeld worden.

Opties als behoud van de bestaande loodsen – bv. voor culturele activiteiten – kunnen in dergelijk model onderzocht worden.

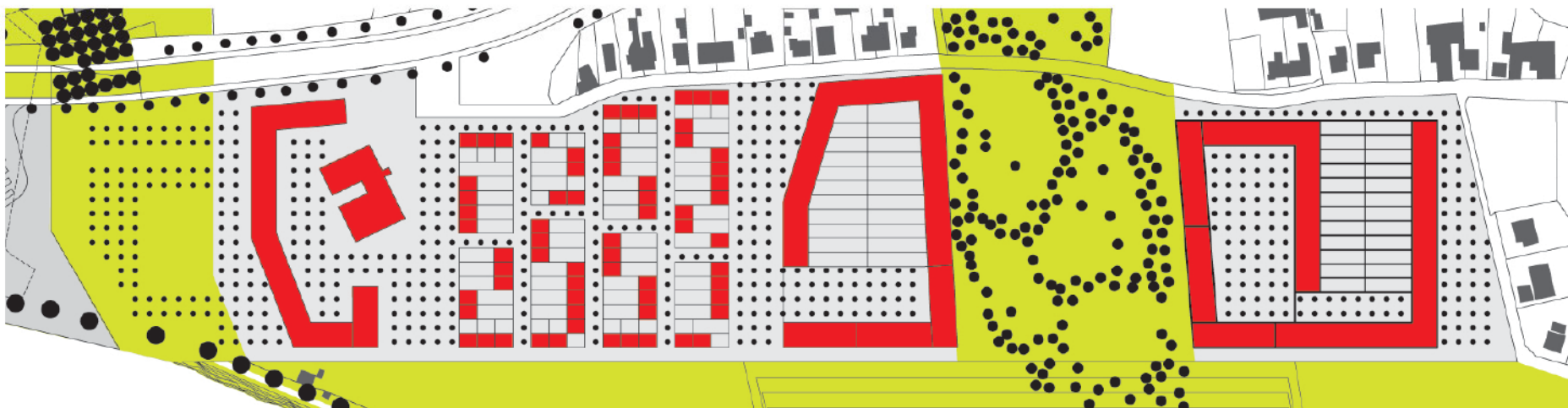
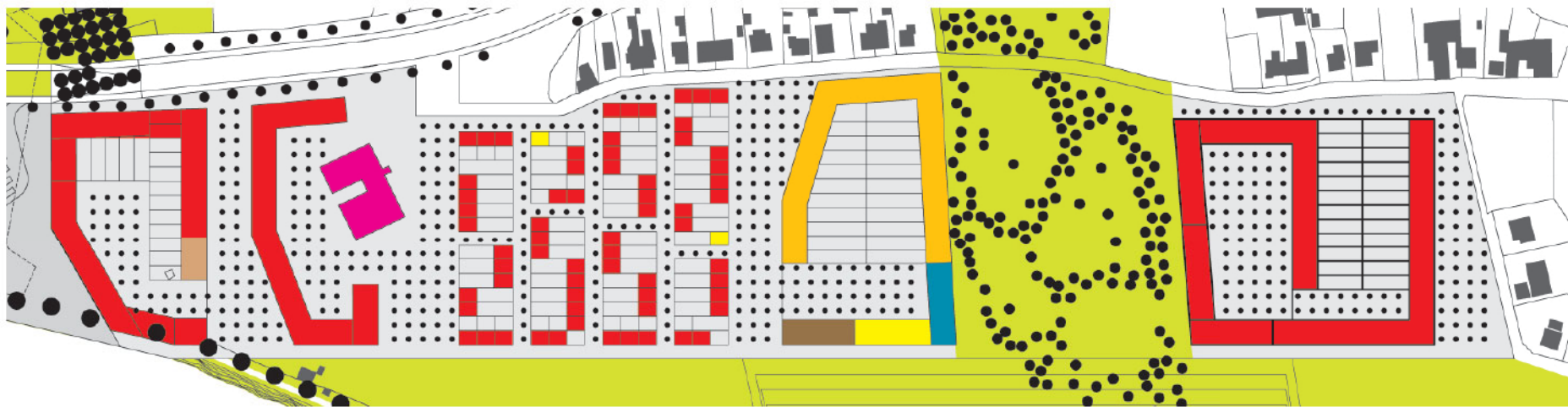
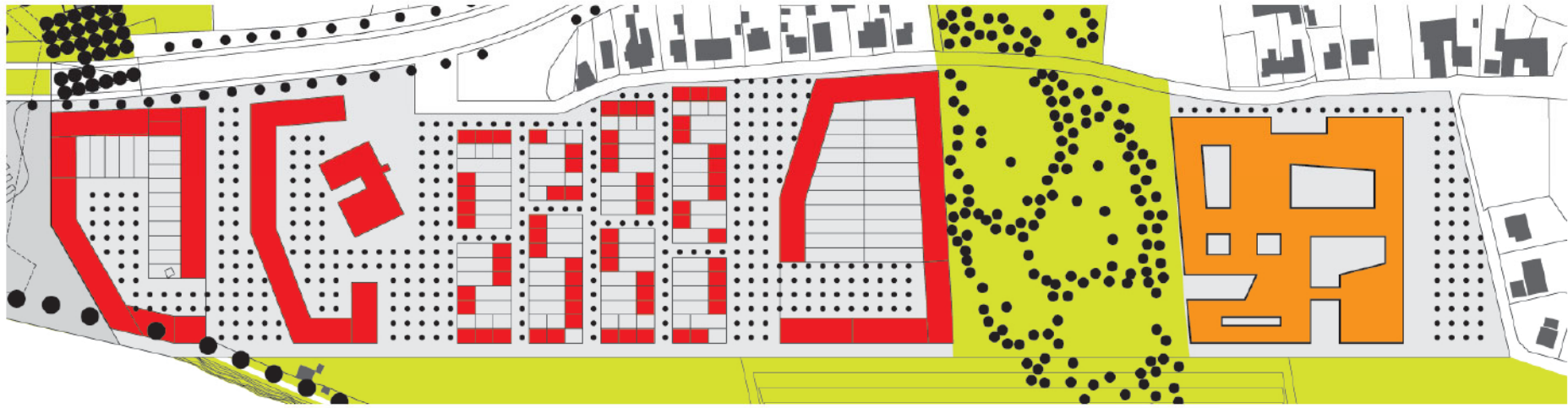
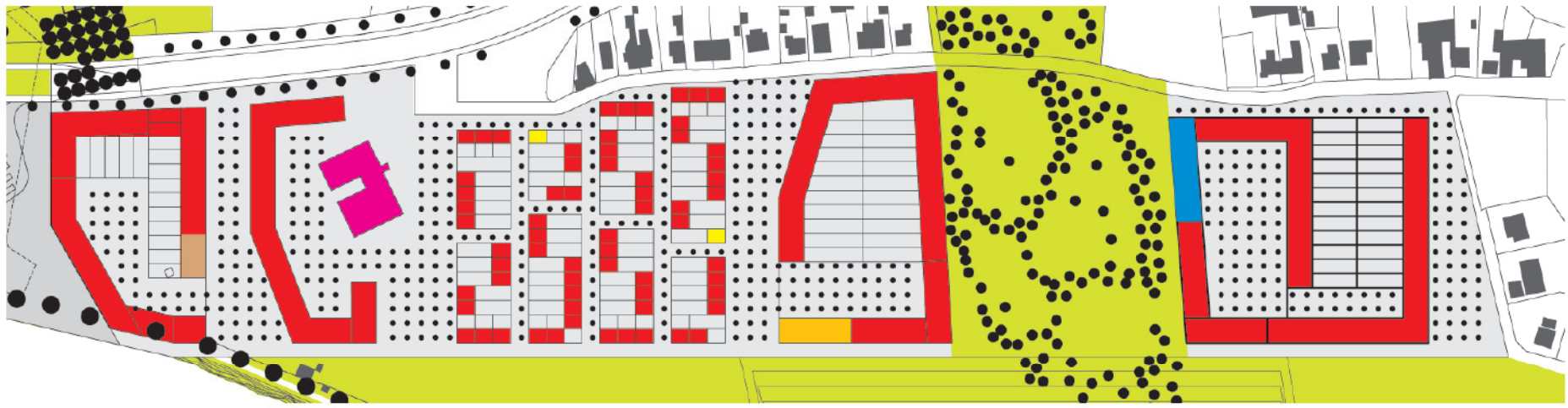
Een enorme flexibiliteit aangaande fasering en programma kan worden ingebouwd, gezien de bepalende groenstructuren onafhankelijk de hoofdlijnen voor het gebied uitzetten.





Publieke, commerciële en gemeenschappelijke functies kunnen op flexibele wijze in dit schema geïntegreerd:

- klein stedelijk programma – horeca, winkels, gemeenschapsfuncties, tot zelfs hotel kan geïntegreerd worden in de bouwblokken, bv. ter hoogte van de boulevard Herenlaak, aansluitend op het Transferiumplein, bij de toegang tot het terrein vanaf de N78, ...
- Grotere programma's kunnen eveneens in dit model worden ingeschoven: bij wijze van voorbeeld werd in het noordelijk deel van de strip de oefening gemaakt om een ziekenhuis in te planten: een dergelijke functie is goed bereikbaar via N78, geniet van rustige ligging en uniek uitzicht over Herenlaak, sluit aan via dorpsplein op Aldeneik en aan andere zijde op het Bosbeekpark. Uiteraard geeft deze ligging bepalende randvoorwaarden voor de vorm die een dergelijke functie kan aannemen: laag, met meanderende randen, zacht, subtiel materiaalgebruik, ...
- Het is denkbaar dat een stedelijke functies beter gegroepeerd gerealiseerd worden, bv. hotel met congrescentrum, fitnesscentrum en bioscoop. Zij zouden kunnen gegroepeerd worden in de meest strategische projectzone. Hierdoor blijft de flexibiliteit van de overige zones behouden.
- Indien gewenst kan onderzocht worden om het stadswalpark uit te breiden naar het noorden toe, indien niet alle gewenste functies kunnen gerealiseerd worden in het overige deel stadswalpark. Dit is enkel wenselijk indien er een werkelijk levendig park met functies kan gerealiseerd worden, zoniet riskeert de afstand van het nieuwe stadsdeel tot de stadskern Maaseik te ruim te worden...



Bosbeekpark:

Het bosbeekpark sluit aan op de bosstructuur van de Bosbeek en verbindt die met Herenlaak. De oever van Herenlaak wordt zacht glooiend gemaakt zodat zij aansluit op de strip. Het bos zet aan vanop deze oever. In het Bosbeekpark worden clairières voorzien: in zo'n clairière wordt het bestaande kerkhof geïntegreerd. De overige clairières kunnen parkfuncties huisvesten: ligweide, pick-nick zone, ...

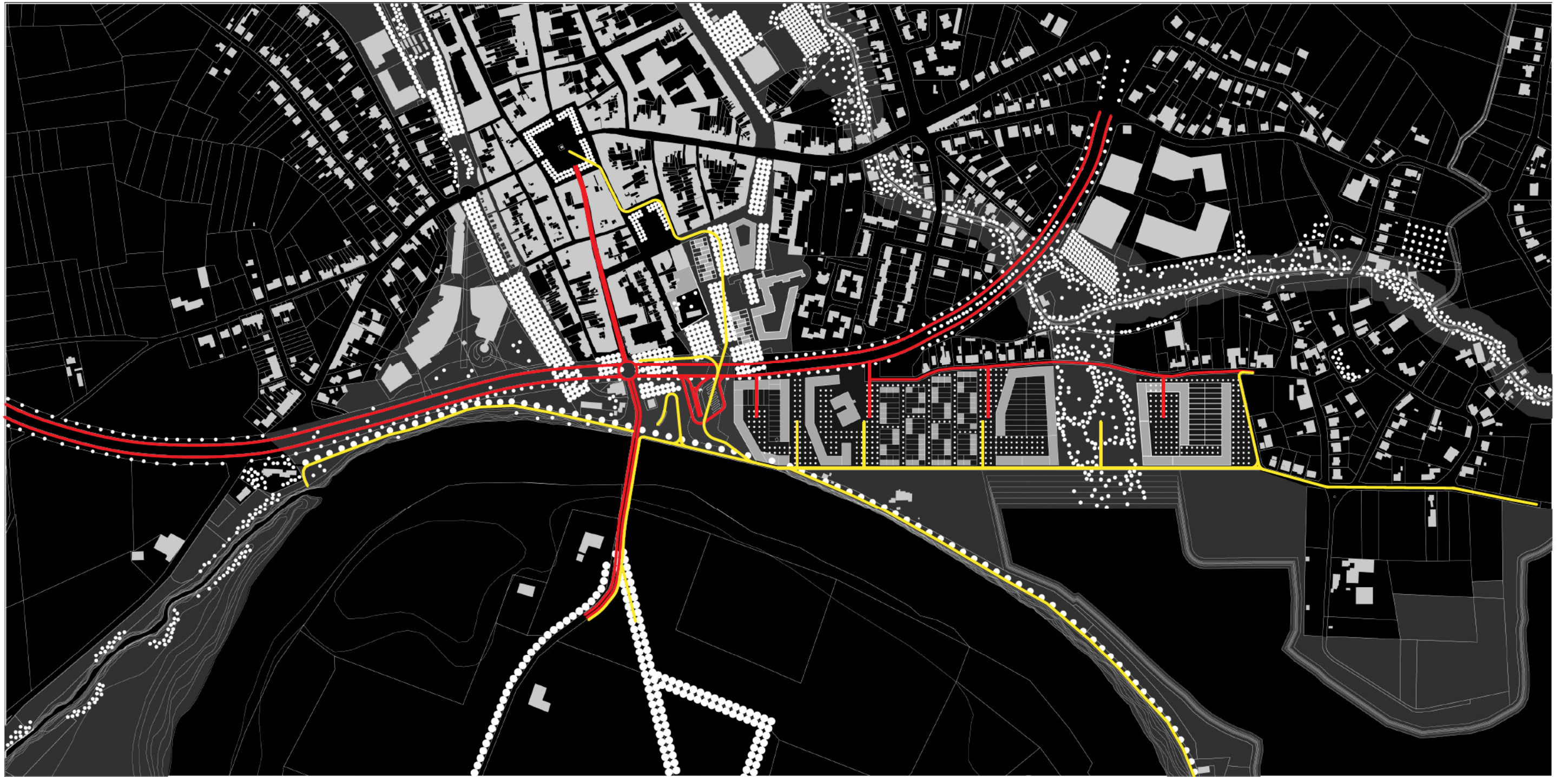




Circulatie:

Het nieuwe stadsdeel kan eenvoudig voor gemotoriseerd vervoer ontsloten worden via N78 en Aldeneikerweg. Doorgaand verkeer over de strip wordt vermeden. Parkeren gebeurt hetzij geïntegreerd in de projecten (groepswooningbouw), hetzij in de verbrede open ruimtes tussen de projectzones. Het bomengrid van 8x8m laat circuleren en parkeren vlot toe.

Fietsers en voetgangers vinden hun weg van stadscentrum naar Herenlaak en Aldeneik via de nieuwe, autovrije promenade Herenlaak. Aan deze zijde zullen stedelijke functies deze promenade begeleiden.



Overzicht groenstructuren project.





