

WooN WerK Park

GROEIMODEL

GEHEWEST

Colofon

TIJDELIJKE VERENIGING

51N4E



PROVINCIALE HOGESCHOOL LIMBURG
DEPARTEMENT ARCHITECTUUR EN BEELDENDE KUNST

ONDERZOEK SINSTITUUT

Architectuur **M**obiliteit **O**mgeving

IN SAMENWERKING MET

b u r o
k r o m
w i j k landschapsarchitecten bvta

Inhoud

INLEIDING	1
VISIE	2
WONEN	9
WERKEN	15
PARK	20
ACTIEPLAN	28

Inleiding

Deze bundel presenteert een voorstudie in het kader van de selectieprocedure voor het toewijzen van de studieopdracht *“opmaak van een masterplan voor het groene “woon-werk-park” inclusief de centrumruimten Markt-Werft-binnengebied Nieuwstraat te Geel”*.

Ze omvat de visie op de ontwikkeling van een WoonWerkParK Geel West en biedt een aanzet voor een groeimodel op basis van de drie centrale thema's: wonen, werken en park.

Deze voorstudie werd opgemaakt door de tijdelijke vereniging van 51N4E space producers en het onderzoeksinstituut Architectuur, Mobiliteit en Omgeving van de Provinciale Hogeschool Limburg, in samenwerking met Buro Kromwijk, Landschapsarchitecten bvtl. Voor het eventuele vervolg van deze opdracht zal dit bureau mee in onderaanneming van de tijdelijke vereniging genomen worden.

Dit voorstel wil geen afgewerkt product bieden.

De ontwikkeling van een woonwerkpark binnen de bestaande context vraagt eerder om een strategie voor de toekomstige ontwikkeling dan om een definitief ontwerp. Deze bundel wil daar de aanzet toe geven. Het is het resultaat van de keuze voor een groeimodel voor het stadslandschap Geel West, waarbij in de volgende fase het wonen, werken en landschap verder gedefinieerd worden.

In deze bundel worden het kader en de drie centrale thema's van dit groeimodel gedefinieerd.

[0] VisiE

GROEIMODEL
ONTWERP

VisiE

[0.1 IJKPUNT 1: STRUCTUURPLAN]

De vraag naar de ontwikkeling van een woonwerk-park in de westelijke lob van Geel, komt voort uit de ontwikkeling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor de stad Geel. De uitgangspunten en ruimtelijke beslissingen die in dit structuurplan genomen zijn, worden binnen dit voorstel expliciet als uitgangspunten genomen en teruggekoppeld naar de bestaande karakteristieken van het plangebied. Een drietal conceptelementen uit de gewenste ruimtelijke structuur van het stedelijk gebied Geel is daarbij van belang.

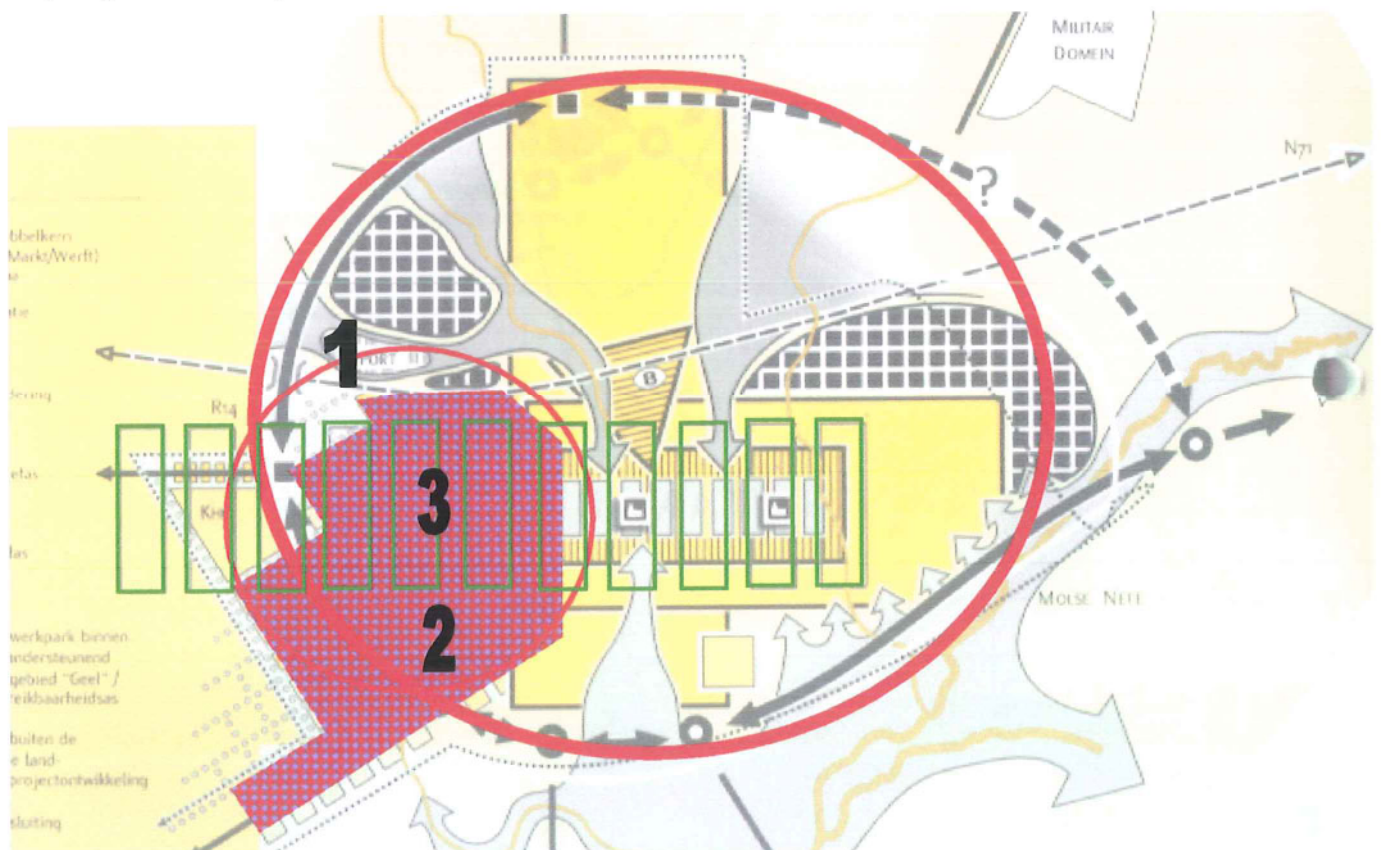
1. De kern van het hedendaagse Geel wordt niet louter begrepen als de onmiddellijke omgeving van de twee historische kernen, maar als het gebied omsloten door de ring. Een expliciete doelstelling van het structuurplan daarbij is om de stedelijkheid van het plangebied te vergroten door een gematigde

verdichting met veel aandacht voor de leefkwaliteit.

2. Uit het concept van de gewenste ruimtelijke structuur voor Geel West kan afgelezen worden dat de open ruimte niet zomaar wordt gevrijwaard, maar op een actieve en geïntegreerde wijze ingeschakeld.

3. Een centrale bereikbaarheidsas legt de fysieke relatie tussen de KHK site en het historische centrum en vormt de basis voor de inplanting van bedrijven die monofunctionaliteit tegengaan en de stedelijkheid vergroten.

Wonen, werken en open ruimte vormen samen het WoonWerKParK Geel West. De randvoorwaarden waarbinnen de realisatie van dit concept kan plaatsvinden, vormen het onderwerp van deze voorstudie.



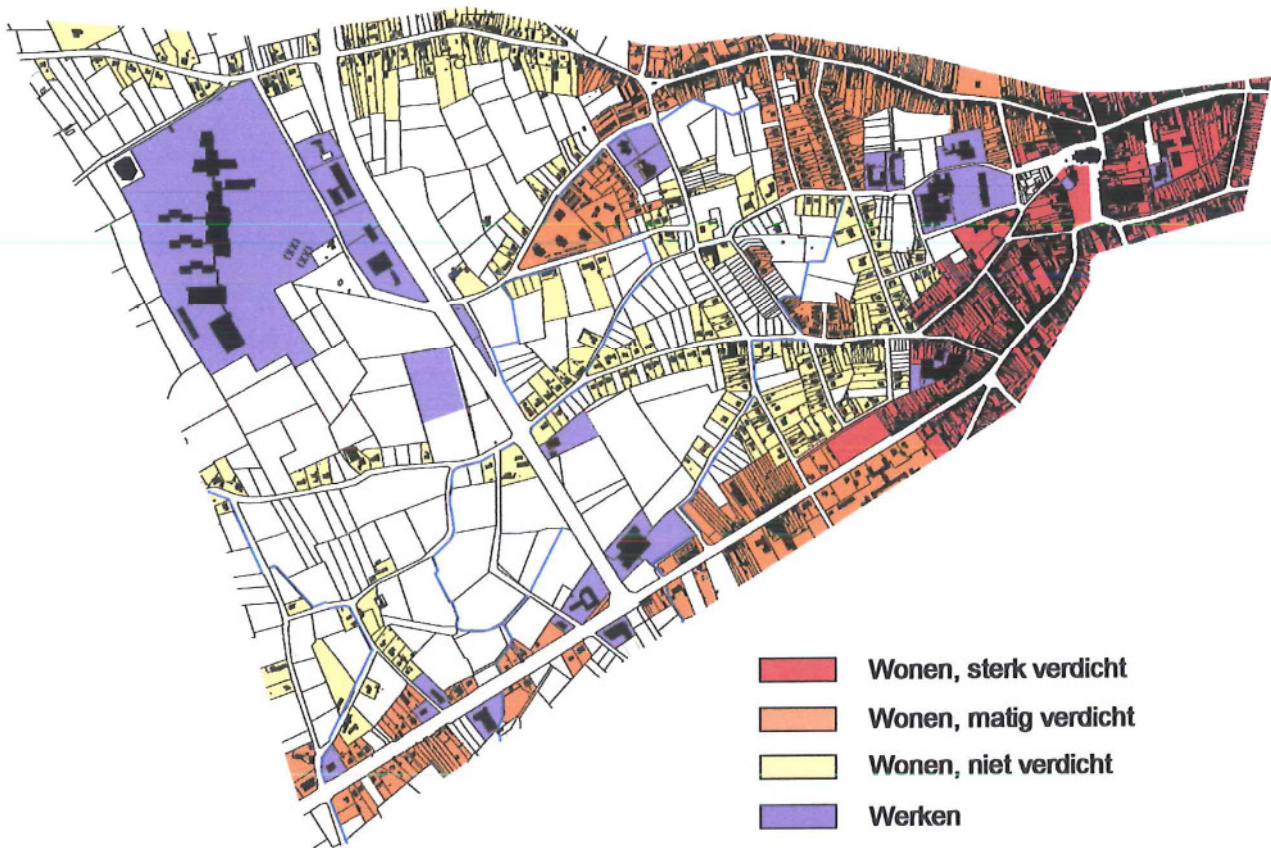
Visie

[0.2 IJKPUNT 2: STADSLANDSCHAP]

Als we de bestaande situatie van het hedendaagse Geel – het gebied binnen de ring- beschouwen, zien we een waaier van complementaire functies en densiteiten. Deze kennen geen duidelijke structuur, maar vormen eerder een haast willekeurig patroon. Dit patroon kunnen we lezen als een conglomeraat van eilanden met ieder een eigen vorm van stedelijkheid: gaande van parkachtig

tot helemaal verstedelijkt. Samen vormen ze een stadslandschap.

Het samengaan van wonen en werken, het naast elkaar bestaan van verschillende typologieën en schaalniveaus en de open ruimte zijn de fundamentele kwaliteiten en potenties van dit gebied. De voortschrijdende verkaveling bedreigt de potenties van dit stadslandschap.



De historische wegenstructuur vormt daarbij de basis voor een verdere verdichting ad random. De ring is als een autonome structuur over het stadslandschap gelegd en is tot nu toe slechts in beperkte mate bepalend gebleken voor de ruimtelijke ontwikkeling. De ongestuurde realisatie van alle mogelijke plannen (gewestplan, BPA in herziening,

vergunningen, ...) die zich vandaag aandienen zou leiden tot het verder dichtslibben van dit stadslandschap ten koste van de potentie voor stedelijkheid en de aanwezige open ruimte. Dit voorstel kiest ervoor om de kwaliteiten en potenties van dit stadslandschap maximaal in te zetten voor de ontwikkeling van Geel West.

VisiE



bestaande bebouwing in Geel West

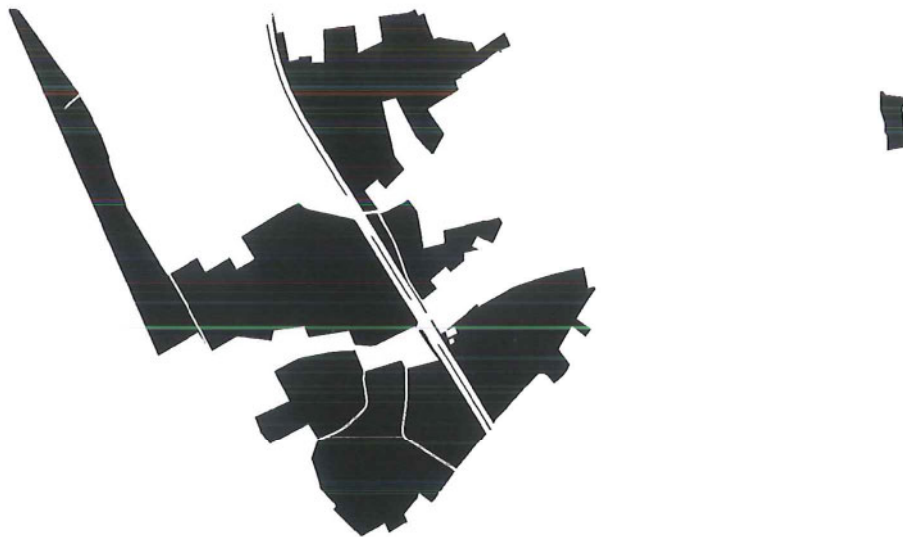


**projectie van maximum aan mogelijk geplande
bebouwing in Geel West**

VisiE



open ruimte nu nog relatief waarneembaar in
Geel West



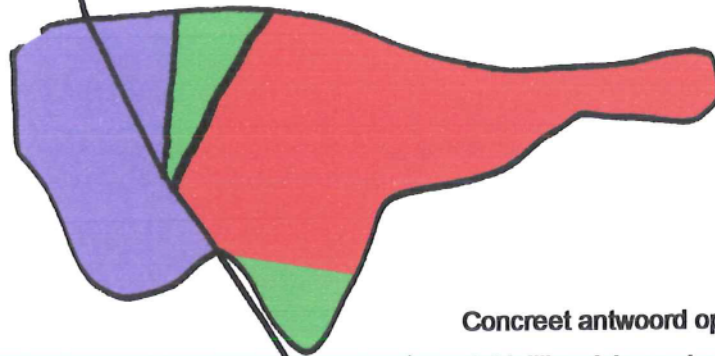
open ruimte dreigt te verdwijnen door de
voortschrijdende verkaveling in Geel West

VisiE

[0.3 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR]

WooNWERKParK Geel West wil de keuzes van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan maximaliseren door het versterken van het bestaande stadslandschap. Daarmee beogen we een trendbreuk met de ontwikkeling tot op

heden. Binnen de randvoorwaarden van gewestplan en de huidige ontwikkelingen, ontbreekt lijkt immers een duidelijke visie op duurzame groei van het centrumgebied te ontbreken.



Concreet antwoord op de vraag, maar duidelijke visie op duurzame ontwikkeling van het totale gebied ontbreekt.



**Geïntegreerde ruimtelijke structuur:
WooNWERKParK Geel West**

Dit voorstel wil wonen, werken en open ruimte tot een geïntegreerd ruimtelijke geheel brengen. De gewenste ruimtelijke structuur definieert dan ook de wisselwerking tussen

wonen, werken en open ruimte als fundamentele kwaliteit van het hedendaagse Geel.

GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

VisiE

[0.4 GROEIMODEL IPV MASTERPLAN]

Eerder dan een definitief ontwerp wil dit voorstel een strategie bieden voor de verdere ontwikkeling van het WoonWerKParK Geel West.

Het is een groeimodel, waarmee toekomstige keuzes gericht kunnen worden. Dit groeimodel verschilt van een masterplan in die zin dat het geen eindbeeld vooropstelt waarmee het project staat of valt.

Het voorgestelde groeimodel kadert en definieert de drie centrale thema's: wonen, werken en publieke ruimte, maar draagt tegelijkertijd een open einde in zich.

Op deze manier wil dit voorstel aansturen op een doorgedreven projectmatige aanpak voor de ontwikkeling van het WoonWerKParK, in relatie met ontwikkelingen die zich ad hoc aandienen.

Uitgangspunt in het groeimodel is dat de resterende open ruimte kan ontwikkeld worden voor hetzij woonfuncties, werkfuncties of parkfuncties. In totaal gaat het daarbij om ca. 106 ha. De mate waarin en de randvoorwaarden waarbinnen dit kan gebeuren moeten voor elk thema bepaald worden. Deze voorstudie geeft daartoe een aanzet.



Totaliteit van nog te ontwikkelen open ruimte voor wonen, werken en parkfuncties = ca. 106 ha.

[1] WoneN

VERDICHTTEN >
VERKAVELLEN

WoneN

[1 . 1 S P E E R P U N T E N]

Het besef dat stedelijk wonen vele kwaliteiten heeft zoals bv de nabijheid van voorzieningen, cultuur en ontspanning, groeit gestaag. De vraag hiernaar zal enkel toenemen. Het voorstel wil deze ontwikkeling binnen het gebied Geel West ondersteunen. De kwaliteit van dergelijk wonen moet gemaximaliseerd worden door een kwalitatief aanbod van open en groene ruimte. Deze kwaliteiten zijn vandaag in het gebied aanwezig, maar kunnen snel slinken bij een ondoordachte en overhaaste verkaveling van de resterende open ruimte. Bovendien heeft Geel West de ambitie om een volwaardig deel van het hedendaagse centrum van Geel te zijn. Stedelijke woonfuncties moeten in heel het gebied ingeplant kunnen worden, niet enkel in de historische kern.

De resterende open ruimte in Geel West kan verdeeld worden in twee categorieën: enerzijds de reeds vergunde open ruimte; anderzijds de nog niet aangesneden open ruimte. Ten aanzien van de geplande woonontwikkelingen moeten randvoorwaarden naar voor geschoven worden om de open ruimte maximaal te vrijwaren. In plaats van de verkaveling ongestructureerd verder te laten uitbreiden naar de ring, moet een visie en beleid aangaande het wonen in het volledige gebied van Geel West geformuleerd worden. Twee regels worden daarbij naar voor geschoven:

1. er mag verdicht worden, maar niet verkaveld
2. indien er toch verkaveld wordt, dan met andere spelregels



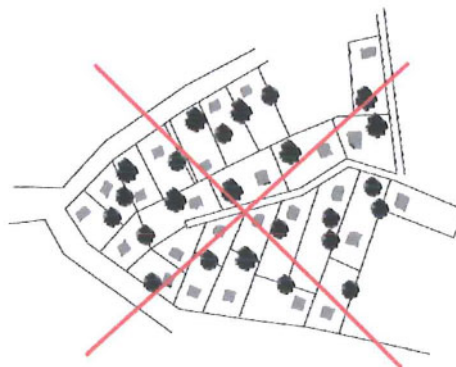
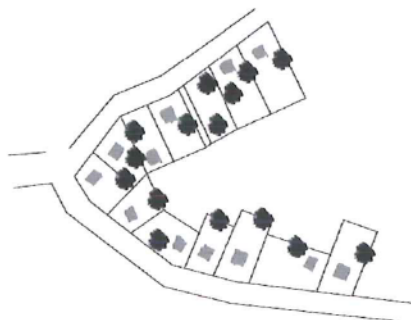
Stedelijk wonen moet in heel het WoonWerKParK kunnen plaatsvinden

Wonen

[1.1 VERDICHTEN, NIET VERKAVELLEN]

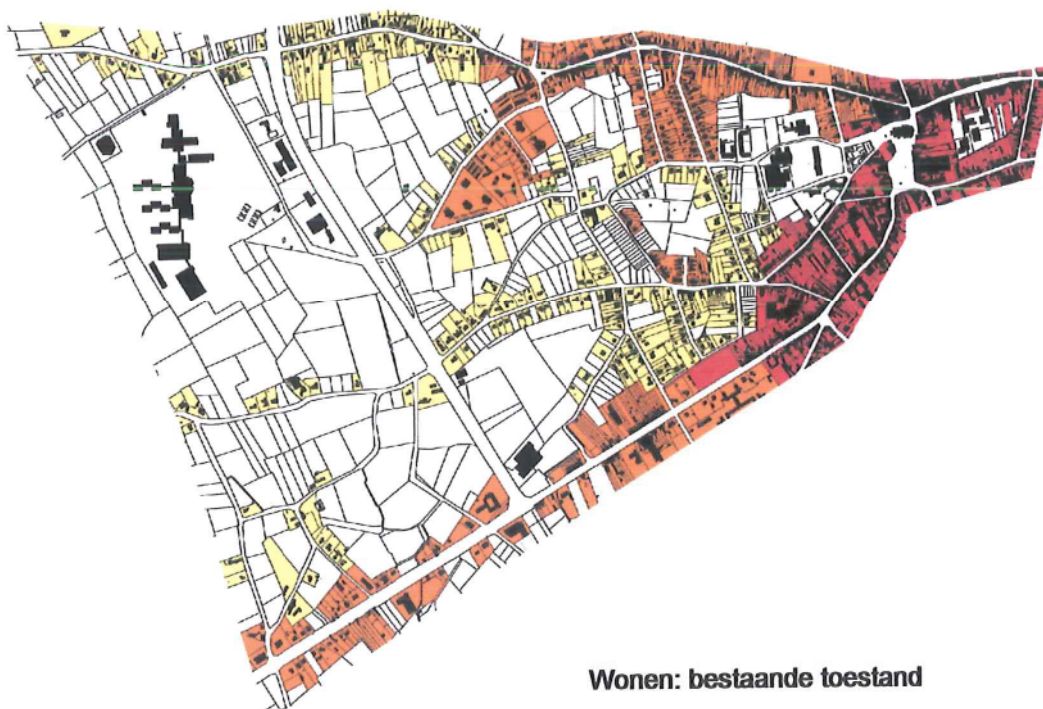
Voor de nog niet aangesneden open ruimte stellen we voor om het wonen er wel mogelijk te maken, mits maximaal behoud van de open ruimte.

Dus wel verdichten, maar niet verkavelen op de traditionele, ruimteverslindende manier.



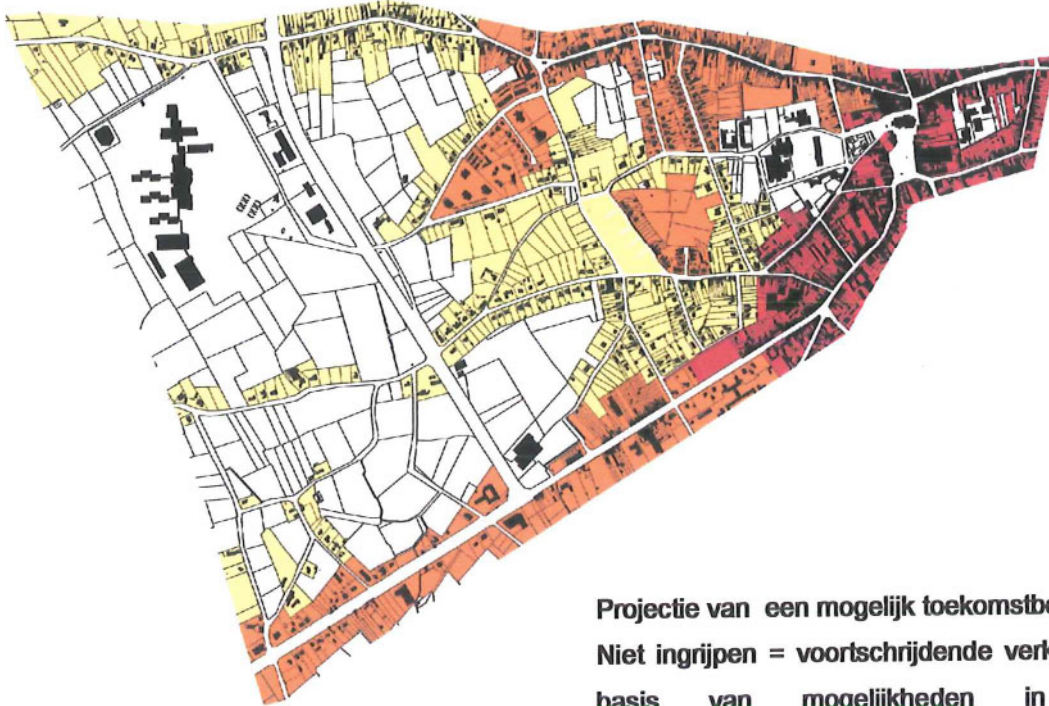
Dit veronderstelt een nieuwe koers door het inzetten van nieuwe types van gestapeld wonen. Zo wordt het mogelijk om een riantere vorm en maat van open ruimte te ontwikkelen. Tegelijkertijd kan de woonbebouwing op zich een schaa sprong maken, die zich eviderter

verhoudt tot de uitbouw van een -eveneens meer grootschalige ontwikkeling van bedrijven. Zo kan een symbiotische ontwikkeling opgestart worden waarbij een geïntegreerde groene woonwerk-omgeving ontstaat.

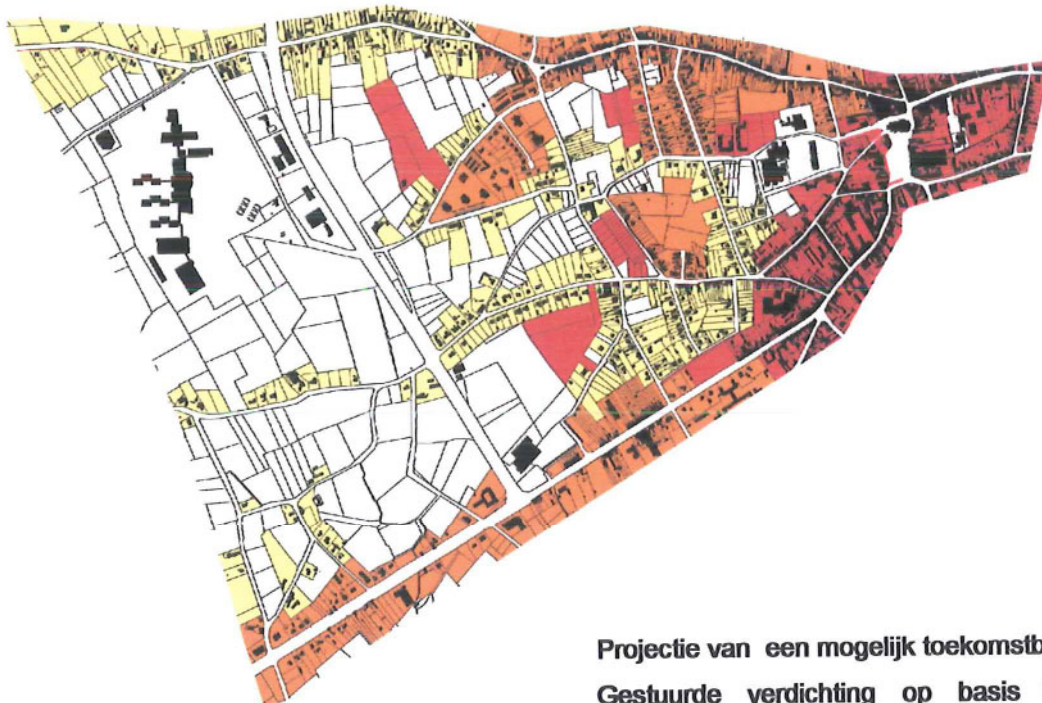


Wonen: bestaande toestand

WoneN



**Projectie van een mogelijk toekomstbeeld:
Niet ingrijpen = voortschrijdende verkaveling op
basis van mogelijkheden in huidige
planningscontext. Niet gewenst.**



**Projectie van een mogelijk toekomstbeeld:
Gestuurde verdichting op basis van nieuwe
ontwikkelingen = Woon WerkParK Geel West als
deel van hedendaags centrumgebied.**

[1.2 RANDVOORWAARDEN BIJ VERKAVELINGEN]

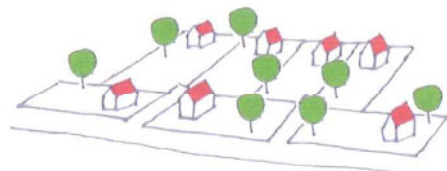
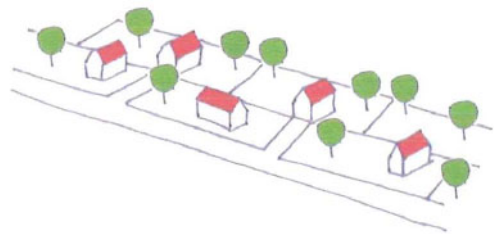
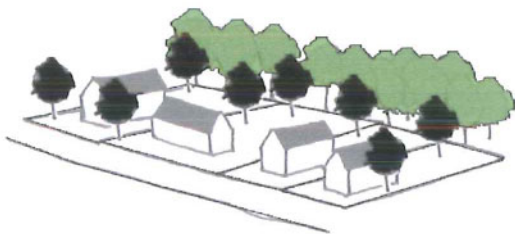
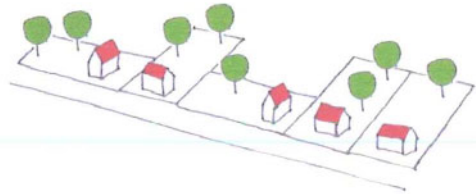
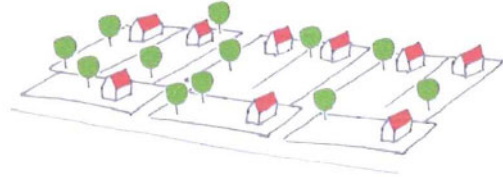
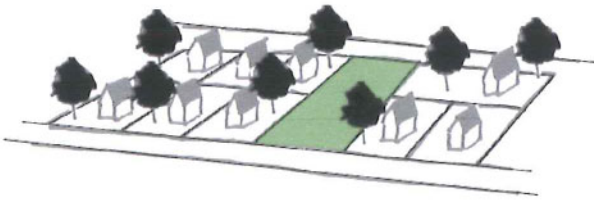
In de gevallen waarbij er toch verkaveld moet worden, stellen we voor om een aantal spelregels te introduceren die het groene karakter van de omgeving versterken. Zo zouden er randvoorwaarden opgelegd kunnen worden voor collectieve groene en open ruimtes. Bijvoorbeeld waar de bestaande lintenstructuur nog opgevuld kan worden en waar bestaande en toekomstige bebouwing grenst aan geprojecteerde groengebieden moet voorkomen worden dat er “achterkantsituaties” ontstaan.

Ook indien er een nieuwe verkaveling wordt toegestaan, zal er gewaakt moeten worden dat bepaalde randvoorwaarden in acht genomen worden: regels met betrekking tot de terreinafsluitingen (bv. geen muren, wel hagen), overgangen naar aanliggend groen (bv. bomenrijen en plantsoenstroken),

de kavelverdeling (bv. afwisselend haakse en dwarse kavels), de plaats van de bebouwing op de kavel (rooilijnen, tuinen) en de beplanting (bv. minimaal 1 hoogstammige boom in de voortuin) en de verharding (bv. halfverharding),... Een belangrijke rol is hierin weggelegd voor de beeldkwaliteit van het openbaar domein in het WoonWERKPark. Uitgangspunt blijft dat het beeld niet alleen bepaald mag worden door verkaveld groen.

Bij de opmaak van het groeimodel zullen deze randvoorwaarden een belangrijk aandachtspunt zijn. Als aanzet, geeft deze voorstudie enkele mogelijkheden hieromtrent aan: ten eerste enkele varianten voor de relatie tussen privaat en openbaar groen en ten tweede een aantal alternatieve kavelverdelingen.

WoneN



Varianten van randvoorwaarden voor de relatie tussen openbaar groen en (privaat groen)

Varianten van verkavelingsstructuren

[2] Werken

SPREIDING MET RANDVOORWAARDEN >
CONCENTRATIE MET BUFFER

WerkeN

[2.1 SPEERPUNTEN]

De ruimtelijke ontwikkeling en spreiding van bedrijvigheid –in de breedste zin van het woord– is een cruciaal element in de gewenste structuur van het WoonWerKParK.

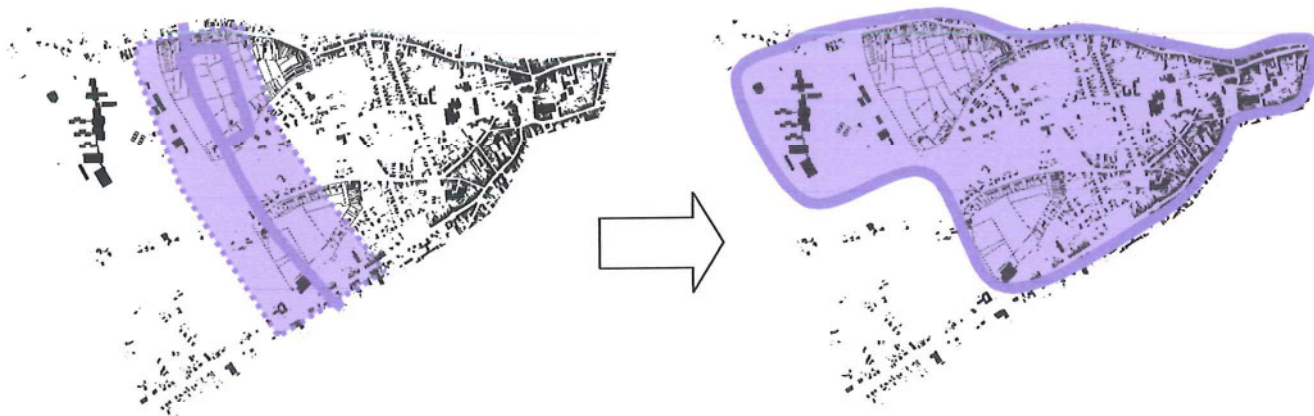
In dit voorstel gaan we er van uit dat niet om het even welk bedrijf zich moet kunnen vestigen in het WoonWerKParK. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling stelt immers grenzen aan de draagkracht van gebied. Tegelijkertijd is er de overtuiging dat er binnen bepaalde randvoorwaarden in principe voor elk deel van de nog resterende ruimte, een of ander type bedrijvigheid mogelijk is. Het lijkt ons dan ook niet zinvol om een a-priori onverzoenbaarheid te veronderstellen tussen wonen en bedrijven.

Een onderzoekscentrum, een konijnenmelkerij, een kantoor, een biotechnologisch bedrijf zijn allen in meer of mindere mate verenigbaar met wonen. Het veronderstellen dat bedrijven sowieso een probleem zijn, doet al snel grijpen naar een oplossing die deze bedrijven concentreert aan de ring, om ze vervolgens van de woningen te bufferen met een groenzone.

Deze aanpak zou een op zichzelf staande ontwikkeling creëren –cf. KHK– die geen allianties kan smeden of meerwaardes genereren. Het voorstel wil een ambitieuzere aanpak voorstellen, waarbij er randvoorwaarden bepaald worden voor het soort bedrijven dat gehuisvest mag en kan worden. Uitgangspunt daarbij is de bestaande menging van bedrijvigheid en wonen in het plangebied. De winst die hiermee ontstaat, ligt in het feit dat er een geïntegreerde ontwikkeling mogelijk wordt, die het stadscentrum ondersteunt eerder dan beconcurrereert, en die aandacht geeft aan lokale kwaliteiten en opportuniteiten.

We stellen voor om

1. te bepalen welke soort bedrijvigheid wenselijk is
2. de mogelijkheden van verschillende vormen van menging van wonen en werken te onderzoeken.
3. de impact van verschillende soorten bedrijven te linken met locatiecriteria/eisen



Zone voor inplanting bedrijven = Totaalvisie op de ontwikkeling van het stadscentrum

WerkeN

[2.2 GEWENSTE BEDRIJVIGHEID]

Er moet uitspraak gedaan worden over welke bedrijvigheid wenselijk is in het WooNWERKParK Geel West. In Vlaanderen wordt een onderscheid gemaakt tussen regionale en lokale bedrijven. Een regionaal bedrijf wordt door het RSV (1997) gedefinieerd als *"economische activiteit die de schaal van zijn omgeving overschrijdt"*. Een lokaal bedrijf is

als *"een be- en verwerkendbedrijf (incl. tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving en beperkt is van omvang"*.

Er worden in de praktijk dan ook duidelijk verschillende eisen gesteld aan de locatie voor regionale dan wel lokale bedrijven. (WVI & RUG, 2004)

eisen	Regionale bedrijvigheid	Lokale bedrijvigheid
Ruimtegebruik	perceel > 5000m ²	perceel < 5000m ²
Aard bedrijvigheid	allerlei	geen zuivere kleinhandel, enkel lokale ambachtelijke / KMO's
Milieu / hinder	o.a. milieubelastende activiteiten	Niet hinderlijk voor milieu en omgeving
Mobiliteit	Bedrijventerrein met ontsluiting naar primaire of secundaire weg	Enkel weinig verkeersgenererende bedrijven, bedrijventerrein geen directe ontsluiting naar primaire of secundaire weg

Tabel 1: Criteria regionale dan wel lokale bedrijvigheid, bron: WVI &RUG (2004)

De behoefte aan ruimte voor bedrijvigheid voor het totale grondgebied van Geel is tweeledig. Enerzijds is er een duidelijk taakstelling vanuit het provinciaal ruimtelijk structuurplan voor 30 ha regionale bedrijvigheid. 15 ha hiervan behelst een concrete vraag voor hoogtechnologische bedrijven. Anderzijds is er nood aan 20ha voor lokale bedrijvigheid en met name dan voor de herlocatie van zonevreemde bedrijven en voor startersbedrijven.

In principe kunnen binnen Geel West zowel lokale bedrijvigheid als regionale bedrijvigheid. Voor de regionale bedrijvigheid zal de aard

en/of omvang van de activiteiten enigszins beperkt moeten worden om een geïntegreerde ontwikkeling mogelijk te maken. Zo is zware productie of regionale transport misschien niet gewenst. Hoogtechnologische bedrijvigheid, onderwijs of zakelijke diensten en overheidsinstellingen moeten wel kunnen als regionale bedrijvigheid binnen het WooNWERKParK. Uiteraard zal ieder bedrijf dat zich aandient afzonderlijk moeten bekeken worden naar aard en omvang van de activiteiten. Binnen het groeimodel worden hiervoor duidelijke spelregels uitgeschreven.

Werken

[2.3 TYPOLOGIE VAN MENGING]

Kiezen voor stedelijkheid betekent kiezen voor een doorgedreven vorm van menging van wonen en werken. Dit voorstel gaat ervan uit dat een dergelijke menging verder gaat dan het naast elkaar plaatsen van woon- en werkzones. Indien we over mengen van wonen en werken spreken, is het zinvol om een onderscheid te maken tussen verschillende schaalniveaus.

In de literatuur wordt doorgaans een onderscheid gemaakt tussen drie schaalniveaus: menging op pandniveau, blokniveau en terreinniveau. Deze stellen elk criteria en grenzen ten aanzien van de bedrijvigheid. (RIETER, 1997; DRO AMSTERDAM, 2003).

Type	Pandniveau	Blokniveau	Terreinniveau
Bedrijfsopp.	<500m ²	500-2000m ²	>2000m ²
Voorbeelden	kantoorachtigen fotostudio meubelmaker loodgieter elektronisch bedrijf kunstenaarsatelier koerier drukkerij	kantoorachtigen lichte industrie showrooms groothandels	kantoorachtigen lichte industrie, groothandels ICT bedrijven

Tabel 2: Typologie van menging, bron: DRO Amsterdam (2003)

Zoals uit bovenstaande tabellen kan afgeleid worden, zal vooral de lokale bedrijvigheid mogelijkheden bieden voor een doorgedreven menging van wonen en werken. Indien we bedrijvigheid niet beperken tot bepaalde monofunctionele zones, maar in termen van menging, kan dit een instrument worden om

een doorgedreven integratie van wonen en werken te bekomen. De mogelijkheid van een bepaald type menging eigen aan een bepaald type bedrijvigheid wordt dan een criterium in het zoeken naar een geschikte locatie voor een bedrijf dat zich in het WoonWerkPark wil vestigen. Het groeimodel zal hiervoor de nodige spelregels vastleggen.

WerkeN

[2.4 LOKALISATIECRITERIA]

Om te kunnen bepalen op welke locatie in het WoonWerKPark een bedrijf het best gelokaliseerd wordt, moeten de karakteristieken/ wensen van het bedrijf en de karakteristieken van potentiële locaties vergeleken kunnen worden. In het groeimodel moet daarom een afweging op basis van objectieve criteria opgebouwd worden.

Deze criteria zullen in overleg met alle actoren bepaald worden. Uit het bepalen van de gewenste types bedrijvigheid en de typologie voor een doorgedreven menging zijn al een aantal criteria naar voor gekomen die hierbij gehanteerd kunnen worden. In onderstaande tabel worden er nog enkele bijkomend geformuleerd.

- Schaal:	Regionaal / lokaal/ kleinhandel/
- Ruimtegebruik:	Kaveloppervlakte Bedrijfsoppervlakte Verhouding gebouwde vloeroppervlakte/ open ruimte Mogelijke type van menging
- Milieu/ hinder:	geluid / stof / licht / trillingen / verontreiniging...
- Mobiliteit:	verwachte intensiteiten personenvervoer verwachte intensiteiten goederenvervoer, aantal parkings
- Welstand:	materiaalgebruik zichtbaarheid technieken inrichting open delen
- Complementariteit met stedelijke functies:	directe voetgangersrelatie centrum vereist, directe relatie voorzieningen bv hogeschool
- Andere ...	

Tabel 3: Aanzet voor beslissingscriteria voor lokalisatie van bedrijven.

Voor bijna elk van deze criteria bestaan er kengetallen voor de verschillende types bedrijven. Tevens stelt elke locatie in het WoonWerKParK Geel West, maximale grenzen aan elk van deze criteria.

Een diepgaande inventarisatie van de kengetallen enerzijds en de karakteristieken van locaties in het WoonWerKParK, zal de nodige objectieve criteria opleveren om een optimale verdeling van bedrijvigheid binnen Geel West te bekomen.

[3] Park

PUBLIEKE RUIMTE →
ACHTERLIGGENDE RESERVE

Park

[3 . 1 S P E E R P U N T E N]

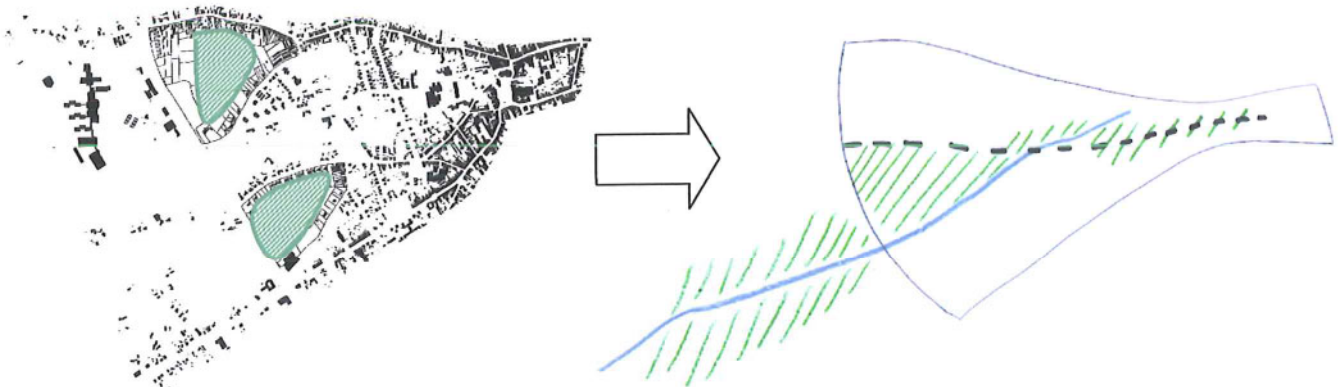
De open ruimte raakt steeds meer verstopt achter coulissen van verkavelingen. Het gebied Geel West verliest zo snel de kwaliteiten van groen en open ruimte die haar vandaag nog kenmerken.

Binnen het structuurplan is de uitbouw van een bereikbaarheidsas een belangrijke factor in de ontwikkeling van Geel West als gebied dat van centrum tot ring loopt. In dit voorstel willen we dit concept kortsluiten met de integratie van het landschap in het WoonWerKParK Geel West.

Een belangrijke nuance die we daarbij willen aanbrengen is dat we het accent van gemotoriseerde snelheid willen verleggen naar uitstraling en duurzame ontsluiting: de bereikbaarheidsas wordt een zichtbaarheidsas.

Deze as moet Geel West naast ademruimte ook opnieuw een gezicht geeft. Bij de ontwikkeling van deze as speelt de open ruimte een sturende rol.

We stellen voor het beschikbare aandeel open ruimte te koppelen aan deze zichtbaarheidsas, om de open ruimte zo een duidelijker publiek statuut te geven ipv dat van groene reserve. In combinatie met het tracé van de Roosbroekenloop en de uitbouw van de nodige retentiebekkens, wordt het landschappelijk karakter van de relatie tussen kern, campus en hinterland gemaximaliseerd. Eerder dan een groene minisnelweg tussen ring en historische kern, ontstaat er een nieuwe stedelijke ruimte, die openheid, groen, publieke ontspanning en bereikbaarheid als delen van één versterkt geheel kan aanbieden.



Twee parkzones worden 1 publieke ruimte

Park

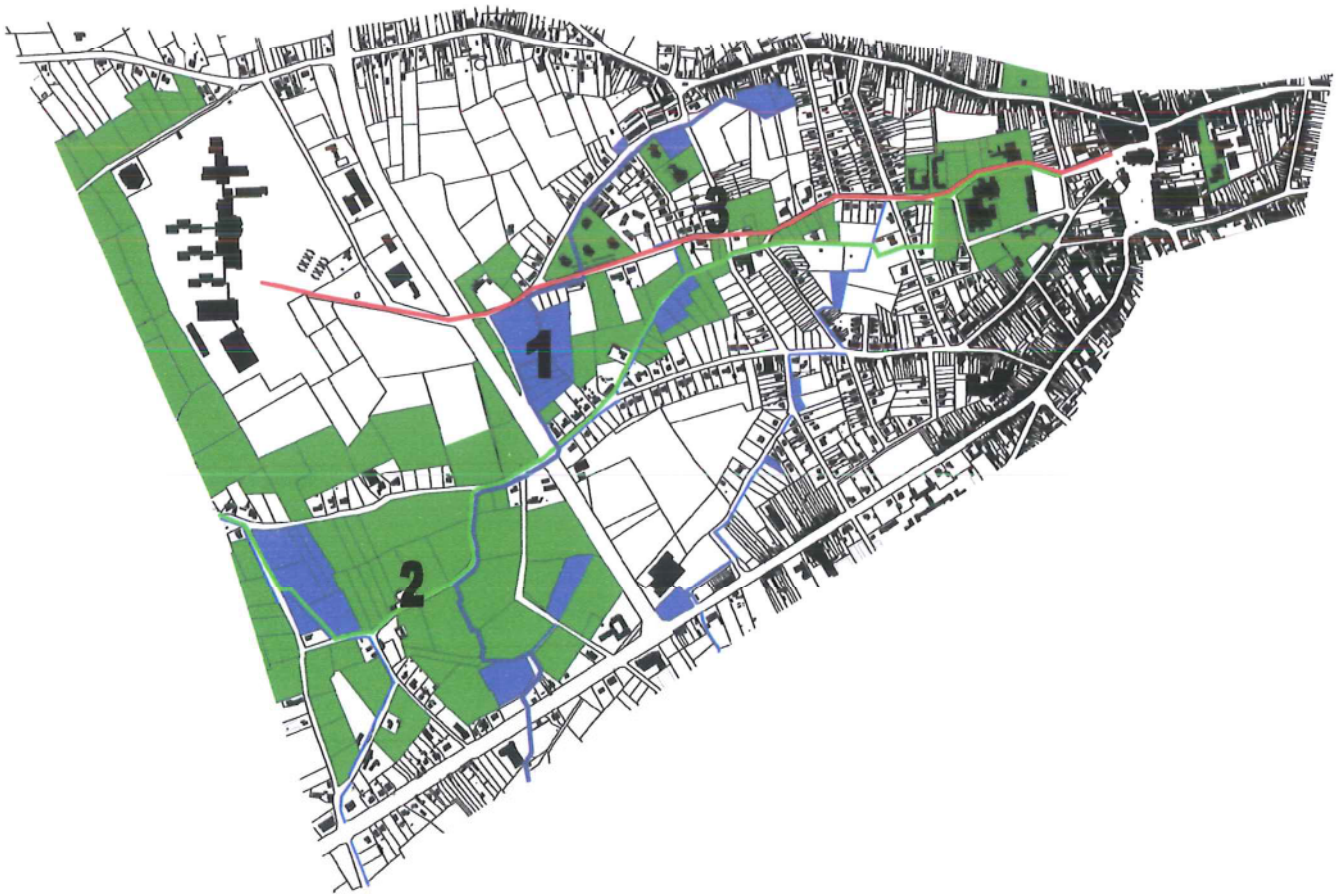
[3.2 VAN DE NATUURLIJKE STRUCTUUR NAAR DRIE BELEVINGSLIJNEN]

Geel is gelegen op de overgang van de drogere hoge zandgronden en de nattere leemgronden in het stroomgebied van de Grote, Kleine en Molse Nete. Deze ligging is bepalend voor het nederzettingpatroon van centrum en omliggende dorpen. Ook op het schaalniveau van Geel West krijgt deze ruimere geografische context een directe, zichtbare betekenis in de structuur van de verschillende beken die Geel West binnen dringen. Daarmee is Geel West net die plek waar binnen het stedelijk gebied de relatie met zowel het natuurlijk als het cultuurlandschap opnieuw zichtbaar gemaakt kan worden,

Om dit landschap als publieke ruimte binnen het WoonWerKParK Geel West te integreren,, wordt ingezet op drie elementen:

1. De waterlijn
- 2 De landschapslijn met name de aanwezige restanten van het kleinschalig cultuurlandschap
3. De zichtbaarheidsas, die de bereikbaarheidsas tot een deel van een landschapspark maakt

Deze drie elementen vormen drie publieke belevingslijnen, die groene zones met elkaar verbinden. Welke het exacte tracé en de precieze afbakening van de groenzones zal zijn, is niet het voorwerp van deze voorstudie.



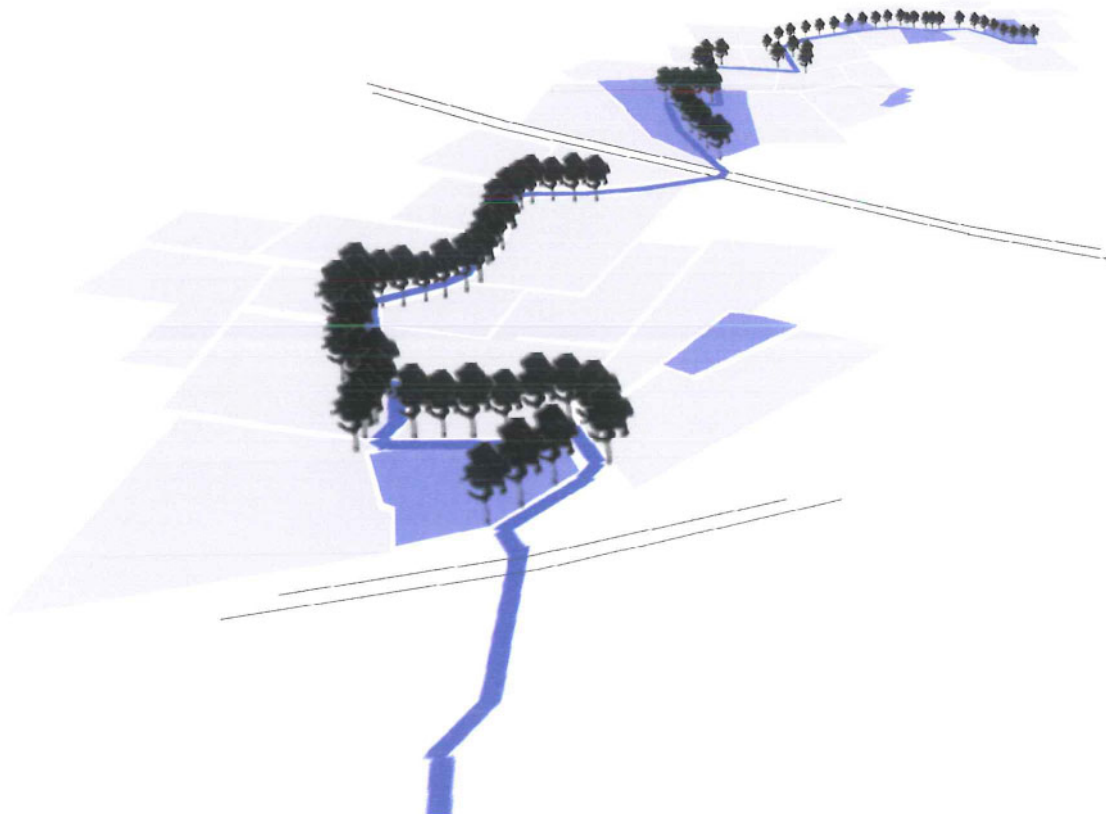
Landschapspark met drie belevingslijnen

Park

[3 . 3 W A T E R L I J N]

De huidige bekkens die voorzien zijn voor de waterretentie, zijn minimaal. Door de veelvuldige inbuizingen van de beken en grachten, kunnen de gronden vóór iedere buis door stuwning overstromen. Door een doorgedreven ontwikkeling van Geel West moeten er wellicht bijkomende overloopzones gecreëerd worden.

Dit voorstel neemt daarom een aantal kritieke zones voor waterretentie mee op. Verspreid over Geel West, vormen deze overloopzones een onderlegger voor het creëren van het publieke groen.

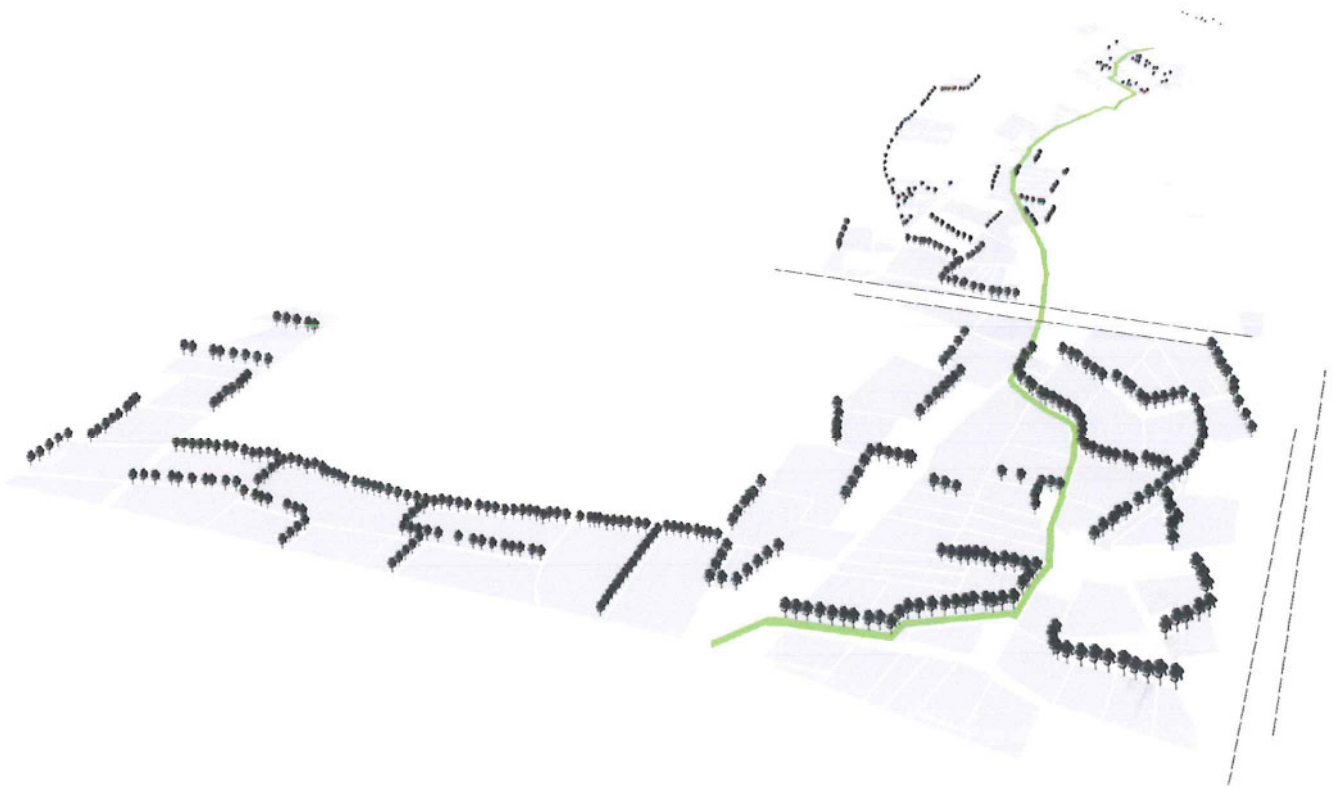


Park

[3.4 LANDSCHAPSLIJN]

Het nederzettingenpatroon met de verschillende parochies en gehuchten heeft lange tijd het beeld van Geel en ommeland bepaald. Dit historische landschap was kleinschalig met akker- en weidecomplexen. De cultuurgronden vormden een soort coulissenlandschap met bomenrijen, houtwallen en heggen. Het kleinschalig landschap dat ooit bestond rondom de kern van Geel is niet beperkend geweest voor de ruimtelijke ontwikkeling in Geel West. Daardoor is in Geel West enkel nog een restant van dit landschap aanwezig tussen Poel en Antwerpse Weg ter hoogte van de kruising met de Ring.

Dit vormt het uitgangspunt voor de inrichting van de publieke open ruimte en leidt tot een tweede belevingslijn, die niet specifiek aan een bestaande weg gekoppeld is. Dit landschap zal in het vervolgproces verder uitgetekend en verfijnd moeten worden.



Park

[3.5 BEREIKBAAREIDSAS: ZICHTBAARHEIDSLIJN]

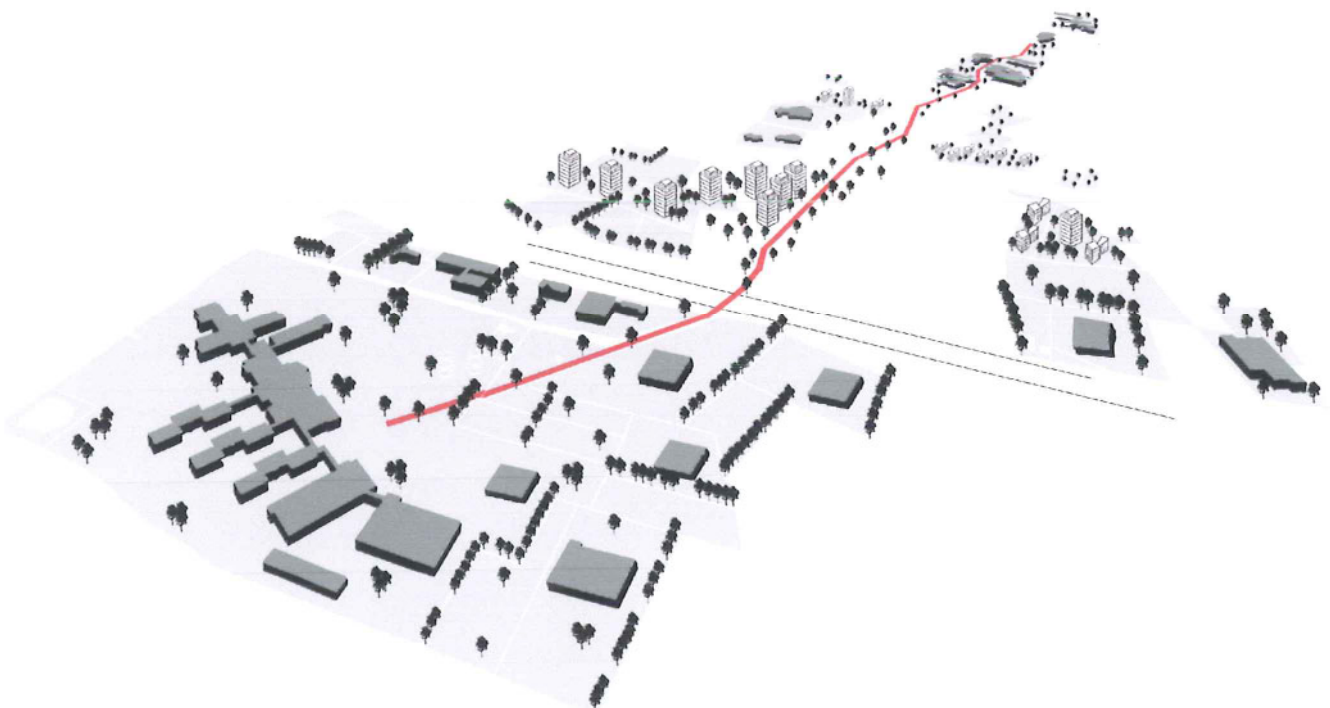
Een belangrijke nuance in dit voorstel ten opzichte van eerdere plannen is de landschappelijke integratie van het concept van de bereikbaarheidsas.

Deze wordt niet langer als de snelste verbinding tussen twee punten – het historisch centrum en de KHK - gezien, maar als een karakteristieke belevingslijn binnen het stedelijk gebied van Geel.



Deze lijn verbindt op haar beurt een aantal groenzones en legt tevens de fysieke relatie tussen KHK site en de Werft- markt.

Dit maakt het mogelijk om de KHK site te heroriënteren op de ring en niet meer te ontsluiten via de Larumseweg, waardoor de site intern beter georganiseerd kan worden.



Park

Omwille van de manier waarop de menging en lokalisatie van wonen en bedrijvigheid behandeld worden in het groeimodel, kunnen er andere eisen gesteld worden aan de inrichting van de bereikbaarheidsas. Als onderdeel van de publieke ruimte krijgt deze as landschappelijke uitstraling en bepaalt mee het gezicht van het gebied. Het bestaande wegtracé kan hierbij als uitgangspunt genomen worden. Daardoor kan het aantal onteigeningen geminimaliseerd worden.

De ontsluitingsfunctie van deze as kan op een heel zachte manier ingebracht worden, waarbij voor verschillende vervoerswijzen soms samenvallende, soms gescheiden tracés gebruikt kunnen worden, afhankelijk van de specifieke situatie en potenties. Op die manier krijgt deze lijn een wisselende breedte en ontstaat een gevarieerde beleving van de kwaiteiten van het WoonWERKPark Geel West.



Park



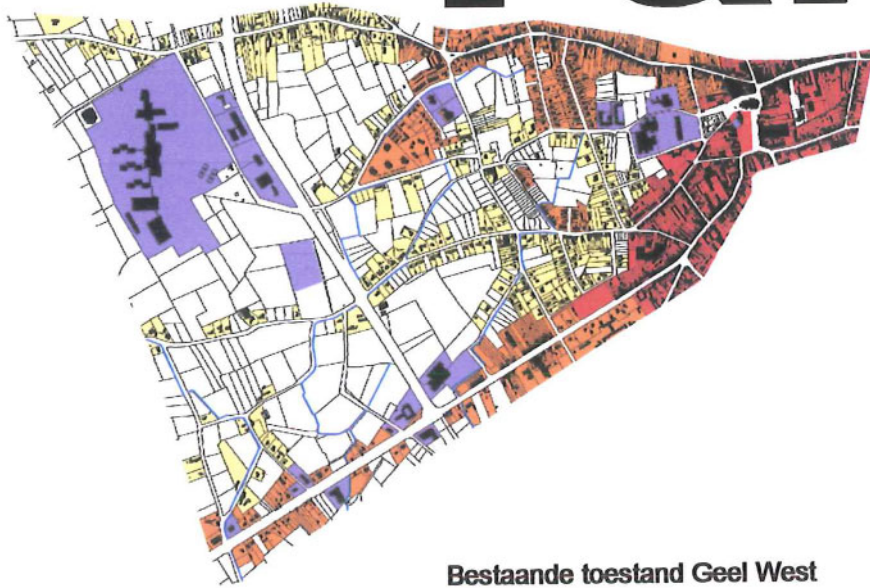
Dwarsnedes bereikbaarheidsas - zichtbaarheidslijn

[3.6 GROENE CONTRAMAL]

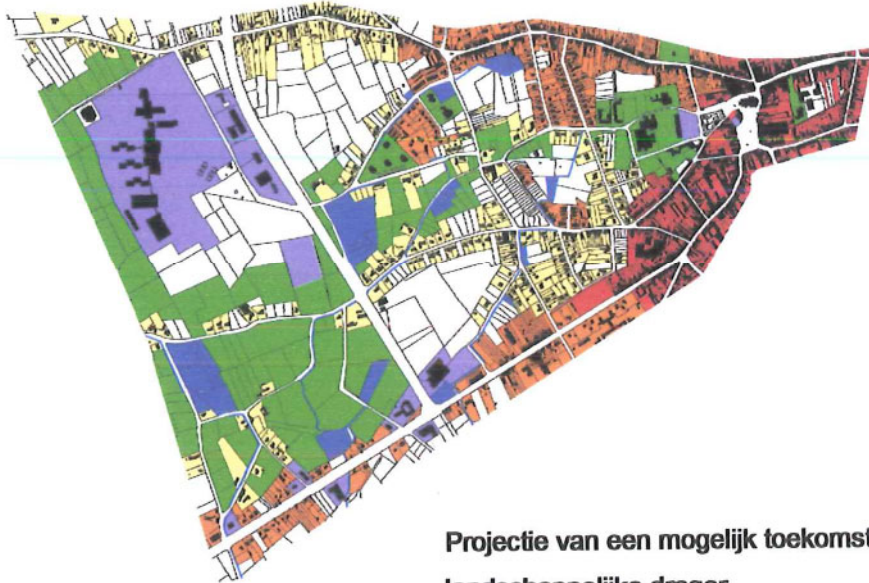
Naast de publieke delen van het park zal ook de inrichting van private terreinen moeten bijdragen tot het gewenste karakter van een geïntegreerde ruimtelijke structuur van wonen werken en groen. De spelregels die opgesteld worden voor wonen en werken, zullen hierbij een belangrijke rol spelen.

De totaliteit van groene ingrepen en spelregels, zal leiden tot een soort groene contramal van het WoonWerkParK Geel West. De onderstaande beelden geven een impressie van wat een mogelijke ontwikkeling zou kunnen zijn onder invloed van de combinatie van spelregels en randvoorwaarden. Hierin wordt een mogelijk toekomstbeeld op een niet nader bepaald moment in de ontwikkeling gegeven.

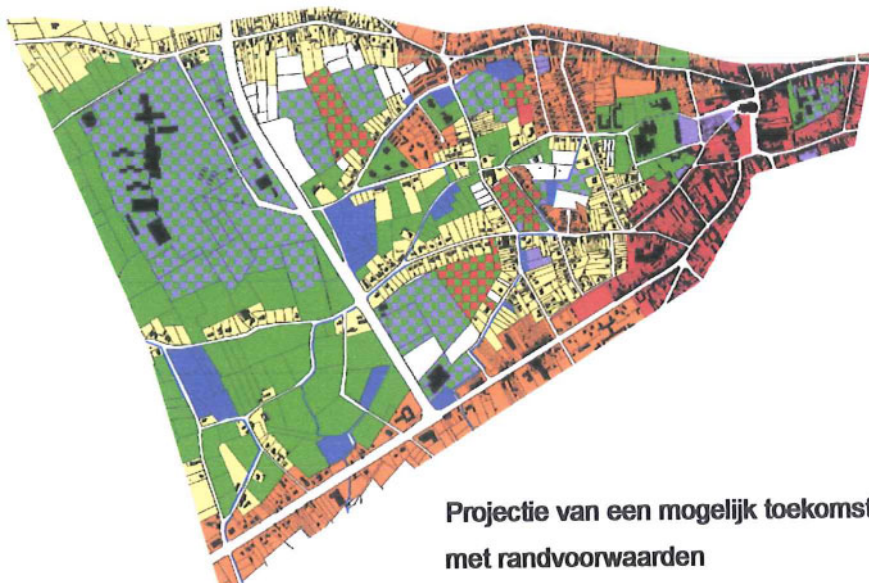
Park



Bestaande toestand Geel West



**Projectie van een mogelijk toekomstbeeld:
landschappelijke drager**



**Projectie van een mogelijk toekomstbeeld: programma
met randvoorwaarden**