

The logo for WEST 8, featuring the text "WEST 8" in white on a red and black background.

**WEST 8**

The logo for Geel, featuring a stylized 'G' icon in a yellow square followed by the text "Geel" in white on a red background.

**Geel**

# ***GEEL, STEDENBOUWKUNDIGE VISIE***

***OPEN OPROEP – VLAAMS BOUWMEESTER***

***8 SEPTEMBER 2004***





*WEST8 urban planning & landscape architecture*

**TEAM**

Adriaan Geuze

Maarten van de Voorde

Riikka Tuomisto

Bart Milon

# **INHOUDSOPGAVE**

<b>1. WERKPROCES</b>	<b>4</b>
<b>2. CULTURELE DUURZAAMHEIDSPRINCIPES</b>	<b>5</b>
<b>3. REFERENTIEPROJECTEN</b>	<b>6</b>
<b>4. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE</b>	<b>34</b>
<i>Geel, tussen stad en dorp</i>	
<i>Ambities</i>	
<i>Infrastructuur en parkeren</i>	
<i>Verschillend gebruik van de openbare ruimte</i>	
<i>Fasering, kostenbeheersing en samenwerkingsverband</i>	
<b>5. PUBLICATIEMATERIAAL</b>	<b>46</b>

## **BIJLAGEN**

*Offerte formulier*

*Verbintenisvoorstel*

# WERKPROCES

De uitwerking van de stedenbouwkundige visie in het stedenbouwkundig Masterplan kan als volgt gestructureerd worden.

Een ruime inventarisatie omvat het zoeken naar landschappelijke en stedenbouwkundige aanknopingspunten bij de formulering van het stedenbouwkundige concept voor de stad Geel.

Het zoeken naar deze aanknopingspunten betekent een nauwkeurige studie van de in de technische bepalingen opgegeven inventarisatiepunten. Het resulteert in een methodische analyse en conceptvoorstel die bepaald wordt door de zienswijze van West 8.

Het voorgestelde concept zal besproken en aangepast worden aan de opmerkingen van de betrokken partijen. Hieruit ontstaat een architectonisch/stedenbouwkundig ontwerp dat voldoet aan de gestelde randvoorwaarden, aansluit op de omgeving en dat een hoge graad in detaillering bezit.

Naast de aandacht voor de landschappelijke, stedenbouwkundige en architecturale inpassing is het zoeken naar een nieuwe identiteit voor de stad Geel op basis van een transformatieproces onontbeerlijk. De uitdaging bestaat erin een proces te organiseren waarin de visies van de verschillende belangengroepen tot een gemeenschappelijk draagvlak gekoppeld worden. Het welslagen van het transformatieproces wordt mede bepaald door de flexibiliteit en creativiteit van het planteam. Het planteam of stuurgroep zal op enkele belangrijke momenten in het ontwerpproces geïnformeerd worden. De flexibiliteit van het stedenbouwkundige concept maakt het mogelijk binnen de goedgekeurde uitgangspunten verschillende varianten voor te stellen. De opmaak van het masterplan en het ontwerp van de openbare ruimtes kunnen worden gestuurd door dezelfde stuurgroep. Naarmate het ontwerp meer uitgewerkt wordt, zullen verschillende belangengroepen aan de stuurgroep aansluiten.

De meerwaarde in de nadere uitwerking van het stedenbouwkundige ontwerp in het buitenruimteontwerp zit hem in de relatie tussen studie en visie.

Vanuit de disciplines landschapsarchitectuur en stedenbouw worden ontwerpers geconfronteerd met verschillende schaalniveaus. West 8 bestaat dan ook uit een multidisciplinair team van landschapsarchitecten, stedenbouwers, ingenieurs, architecten, industriële vormgevers en kunstenaars. De landschappelijke stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten krijgen uiting in het ontwerp door een zorgvuldige benadering van de detaillering. Het afstemmen van vorm en materiaalgebruik bepaalt de kwaliteit en versterken de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Ten behoeve van de communicatie zullen de toe te passen middelen nauw samen gaan met de aard en de omvang van het publiek. De presentatie zelf kan opgedeeld worden in verschillende onderdelen.

Op beeldend niveau is een maquette het beste presentatiemiddel. Er wordt een driedimensionaal beeld gebouwd dat aanschouwd kan worden. De inpassing in de omgeving en de zichten zijn duidelijk waarneembaar. Ook de architecturaal en het constructief kunnen de uitgangspunten toegelicht worden. De schaal en grootte van de maquette maakt het mogelijk het ontwerp aan een beperkt aantal mensen toe te lichten.

De kracht van een toelichting zit hem niet alleen in het informatieve maar in het overbrengen van de uitgangspunten van de ontwerpers. Hiervoor is het noodzakelijk de toeschouwer door middel van referentiebeelden, invloeden, sferen het beoogde beeld over te brengen. De ondersteuning van deze presentatie kan met dia ,power point of transparanten.

Het is duidelijk dat publiekspresentaties een samenvatting is van de belangrijkste uitgangspunten van de studie. Het eindrapport wordt gebundeld in boekvorm en omvat meer in detail de ontwerpstudie. Het bevat de diverse plannen die door middel van duidelijke en eenvoudige schema's de verschillende deelelementen toelichten. Referenties, 3d computerbeelden en een beknopte tekst per onderdeel vervolledigen het eindrapport. De ingekleurde plantekening, de eventuele collage's van het ontwerp en maquette zijn de beelden met een helder gezicht die in de media kunnen worden verspreid.





# CULTUURCAMPUS

# CENTRUM

## CAMPUS WERFT

## MARKT

WERFT-PLEIN

STADHUIS-PLEIN

CULTUUR CENTRUM

CENTRUM PARKEREN

BAANTVELD

AEMONIC STRAAT

BINNEN NIEUW STRAAT

DR. PETERS STRAAT

TULPEN STRAAT

DEPER STRAAT

KOLLEGE STRAAT

WAPPLING

VELD STRAAT

ASTER STRAAT

PAS

PAS





**KHK CAMPUS**

**GEEL WEST**  
BEDRIJVENPARK

KLEINHOEFSTRAAT

EIKENSTRAAT

DRIJHOEK

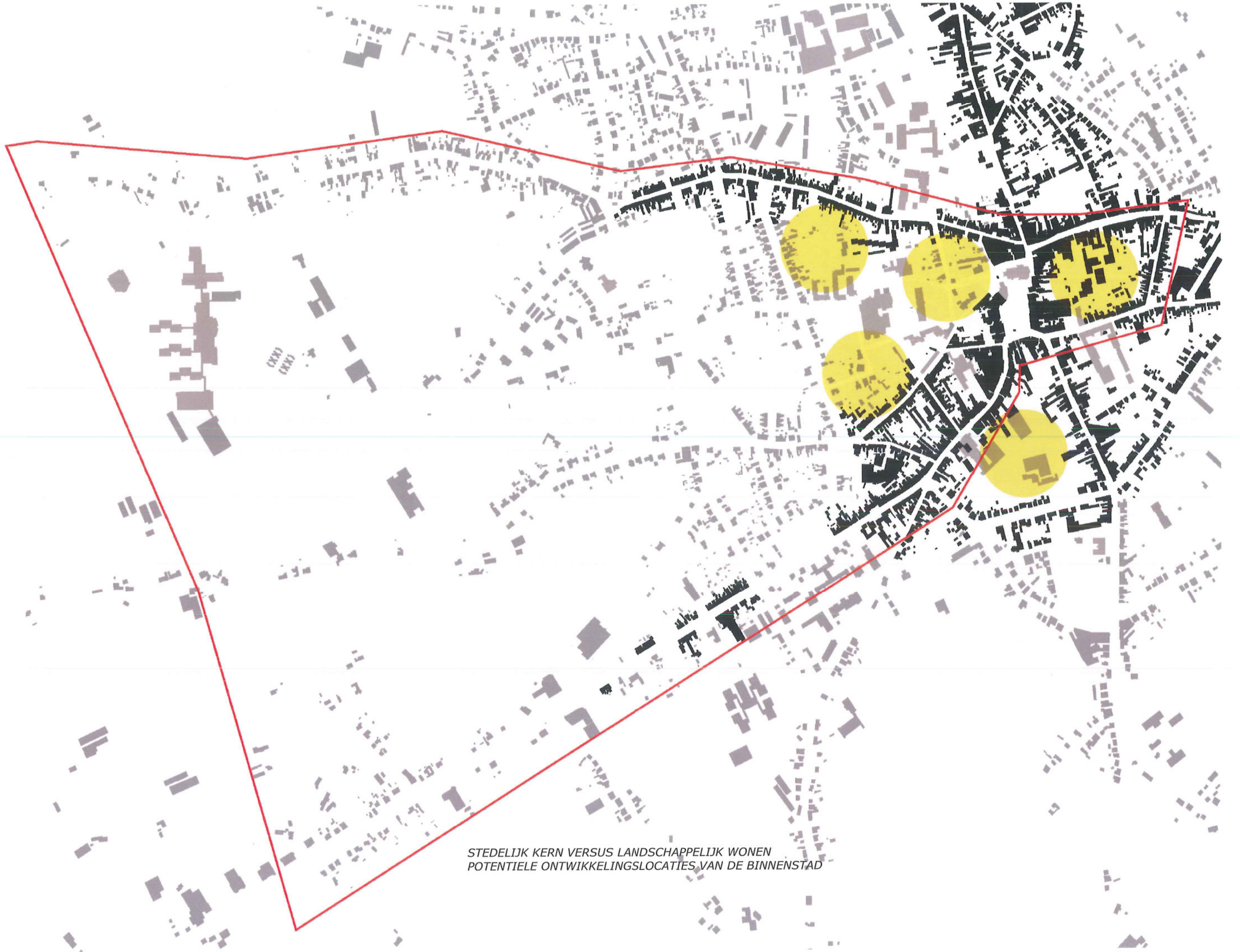
BAANTVELDPARK

WESTELIJKE RING

**STADSDREEF**

POIEL





STEDELIIK KERN VERSUS LANDSCHAPPELIJK WONEN  
POTENTIELE ONTWIKKELINGSLOCATIES VAN DE BINNENSTAD



# STEDENBOUWKUNDIGE VISIE



PROBLEEMSTELLING:  
AANTAKKING WERFT AAN STEDELIJK WEEFSEL

## Geel, tussen stad en dorp

Geel wordt ruimtelijk gekenmerkt door een kleine stedelijke kern dat snel overgaat in de gekende Vlaamse lintbebouwing. Door de aanwezigheid van een grote stadsring en de commerciële ontwikkeling aan de verbinding met de autosnelweg vertoont Geel een aantal grootstedelijke allures. De ruimtelijke kwaliteit van Geel is net deze mix van stedelijkheid en landschappelijkheid. Het biedt een aantal potenties die de identiteit van de stad of het dorp kunnen versterken.

De historische stedelijke structuur is door de jaren ontwricht. Afbraak van enkel bouwblokken leverde ongedefinieerde openbare ruimtes. Een aantal stadsfuncties, verbindingen, gebouwcomplexen zijn moeilijk bereikbaar en dragen bij tot een onoverzichtelijke ruimtestructuur.

Door middel van deze Open Oproep wil West 8 een aantal stedenbouwkundige principes voorstellen die de stad in de toekomst versterkt in haar identiteit en niet-verbonden stadsdelen leefbaar maakt.





# AMBITIE 1

## Versterken van het (historische) stedelijke weefsel

### *Netwerk van straten en blokken, opeenvolging van openbare ruimtes*

De aanwezigheid van een oude stadskern, enkele kwalitatieve openbare ruimtes en een enorme rijkdom aan stedelijke leegte in de vorm van Werft en binnengebied Nieuwstraat vormen een goede basis voor een uitbreidende leefbare stad. Het stelsel van straten en bouwblokken wordt hersteld en uitgebreid.

### *Verdichten van het stedelijk weefsel*

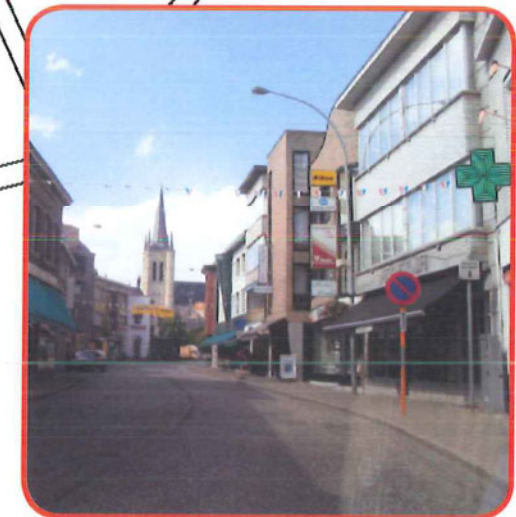
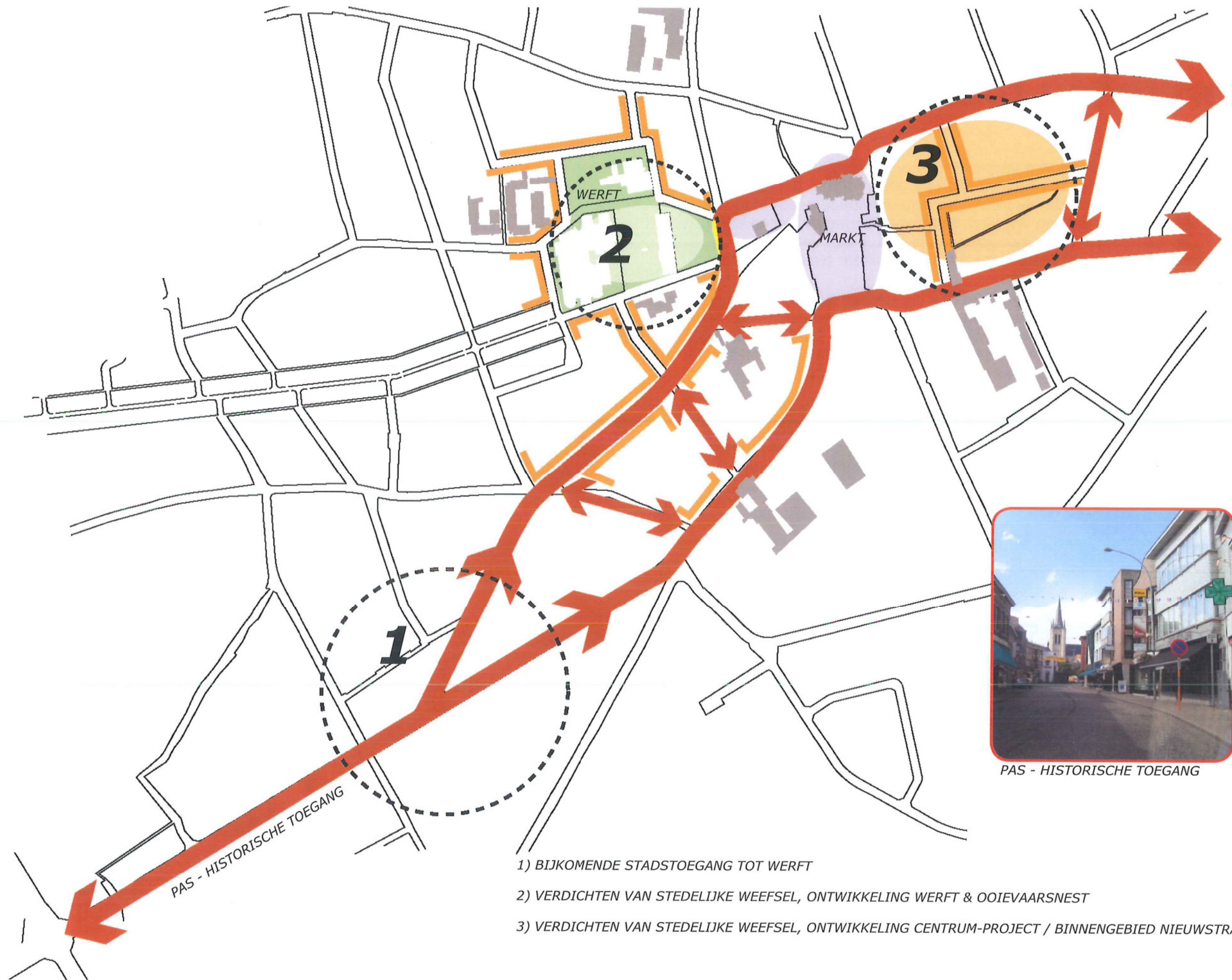
Het weefsel van straten en blokken vormt de blauwdruk van de mogelijke toekomstige ontwikkelingen. De centrumlocatie van deze nieuwe ontwikkelingslocatie, dicht bij markt, busverbindingen, motiveert de stelling de stedelijke dichtheid te handhaven en verder te zetten. De stedenbouwkundige opgave heeft het doel een stadsdeel te verrijken met kwalitatief stedelijk wonen.

### *Creëren van een bijkomende centrumverbinding, stadstoegang*

Binnen de haltes in het ontwikkelingsproces is Geel geëvolueerd van een dorp in het landschap naar een volgebouwde conglomeraat van verschillende typologiën. De oorspronkelijke nederzettingsstructuur op de kruising van enkele straten en de afwezigheid van sterke dorpsranden zorgden voor een uitbreiding van de lintbebouwing in alle richtingen. Afbraak van bouwblokken in het centrum boden de gelegenheid een culturele centrumcampus te bouwen. Deze campus is niet verweven met de oorspronkelijke stedelijke structuur en ligt moeilijk bereikbaar aan de achterkant van een centrumdeel.

De auto vormt naast bus of trein nog steeds een belangrijk vervoersmiddel om de binnenstad te bereiken. Het ontwikkelen van het binnegebied Nieuwstraat en de herontwikkeling van de Werft zal dan ook invloed hebben op de infrastructurele capaciteit van het bestaande wegstelsel. Om een optimale bereikbaarheid van de centrumcampus met stadhuis, cultureel centrum, bibliotheek, cinema, etc. te verkrijgen, daarom is het noodzakelijk om een extra ontsluitingsweg aan te takken aan het stedelijk weefsel. De historische toegangsweg wordt ter hoogte van het bestaande voetbalveld opgesplitst zodat er een delta ontstaat van duidelijke, evenwaardige en heldere centrumtoegangen.





PAS - HISTORISCHE TOEGANG

- 1) BIJKOMENDE STADSTOEGANG TOT WERFT
- 2) VERDICHEN VAN STEDELIJKE WEEFSEL, ONTWIKKELING WERFT & OOIEVAARSNEST
- 3) VERDICHEN VAN STEDELIJKE WEEFSEL, ONTWIKKELING CENTRUM-PROJECT / BINNENGEBIED NIEUWSTRAAT



# AMBITIE 2

## Herstel en toevoegen van kwalitatieve openbare ruimtes

De stedelijke ontwikkeling van verdichting en verrijking wordt geconcipeerd vanuit het ontwerp van de openbare ruimte. Een stelsel van pleinen en straten vormt de blauwdruk voor toekomstige bebouwing. De nieuwe 'Werft' maakt de weg vrij voor de herwaardering en ontwikkeling van de 'Ooievaarsnest'. Het invloedsgebied is groter dan het gebouw zelf en ontwikkelingen vinden onafhankelijk van elkaar plaats, met de mogelijkheid elkaar te versterken.

Door het openbare ruimteontwerp van een vernieuwd stedelijk centrum kan de stad verder worden geherprofileerd, verdicht, aangevuld met woningen, openbare gebouwen, kantoren en cultuur. De stedelijke vraag kan beantwoord worden. Rond de diverse hernieuwde pleinen gaan zich herkenbare stedelijke gebieden aftekenen met een eigen identiteit.

Tussen de Hoger Kempische Instituut en het centrum wordt een nieuwe verbinding gecreëerd, de stadsdreef. Deze openbare ruimte verbindt de toekomstige werkomgeving met het centrum. Ze doorsnijdt potentieel te ontwikkelen terrein. Ze vormt het adres van de toekomstige bewoners van Geel.



NETWERK VAN OVERZICHTELIJKE OPENBARE RUIMTES, VERSTERKEN VAN IDENTITEIT BINNENSTAD



OOIEVAARSNEST, HERSTEL BOOMGAARD



ADRES AAN DE HAVERMARKT



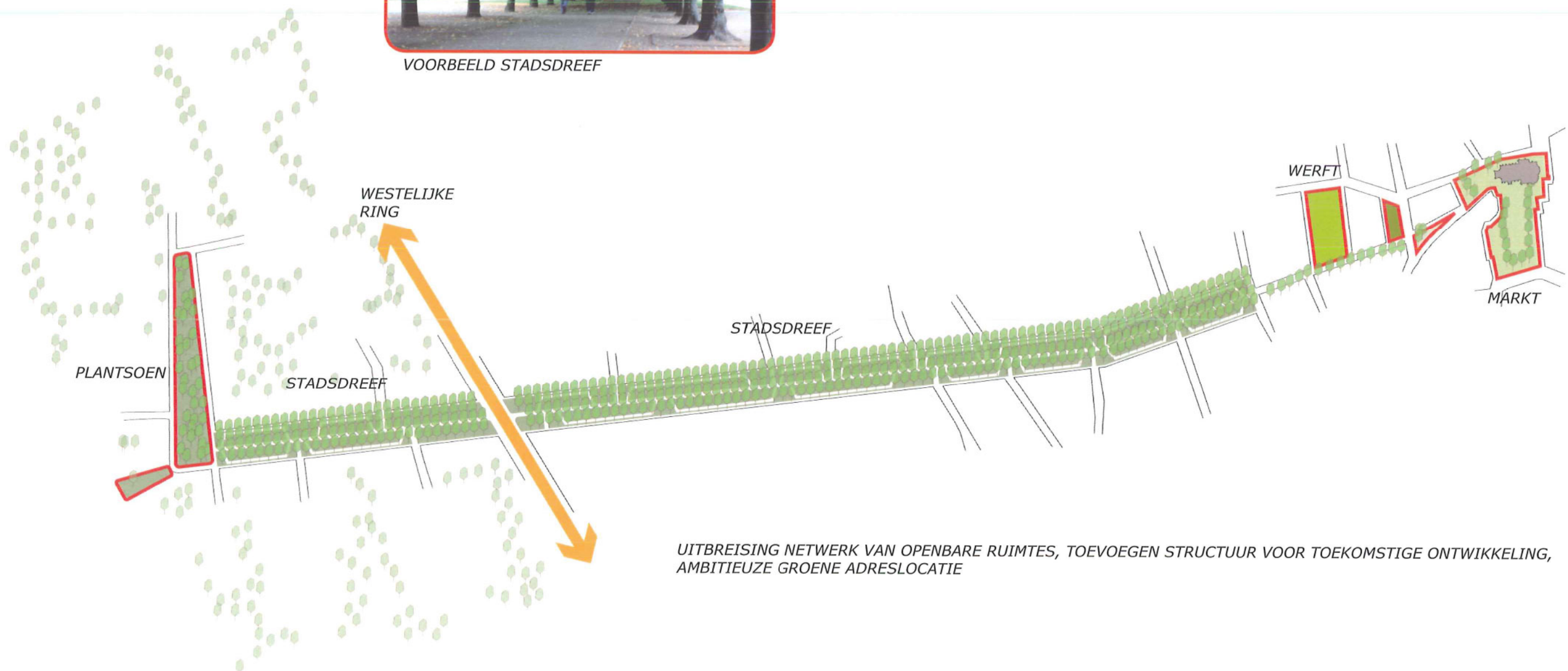
# AMBITIE 3

## Structuur voor toekomstige ontwikkeling

De stadsdreef vormt de ruimtelijke drager voor de toekomstige ontwikkeling van Geel. Als een monumentale dreef, naar Frans voorbeeld, krijgt Geel een stadsas die een landschappelijke gebied structureert. Een breed profiel met dubbele bomenrijen kan op termijn een bijkomende centrumtoegang worden.



VOORBEELD STADSDREEF



UITBREISING NETWERK VAN OPENBARE RUIMTES, TOEVOEGEN STRUCTUUR VOOR TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING, AMBITIEUZE GROENE ADRESLOCATIE





AANGENAAM WERKLANDGOED,  
GROENE WERKOMGEVING



WONEN AAN DE STADSDREEF,  
'DE VLAAMSE DROOM'

**Werken aan de stadsdreef, een representatief adres**

De stadsdreef eindigt op een plantsoen aan de hogeschoolcampus. De groene structuur vormt een representatief adres voor een uit te bouwen bedrijvenlocatie. Kantoren en bedrijven worden allen ontsloten via deze nieuwe structuur. Ze zijn verbonden met het 'functierijke' centrum maar ook met de ontsluitingsring en de autosnelweg.

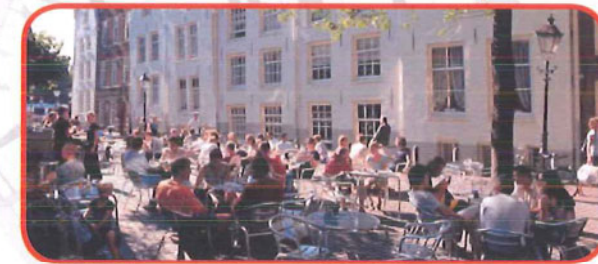
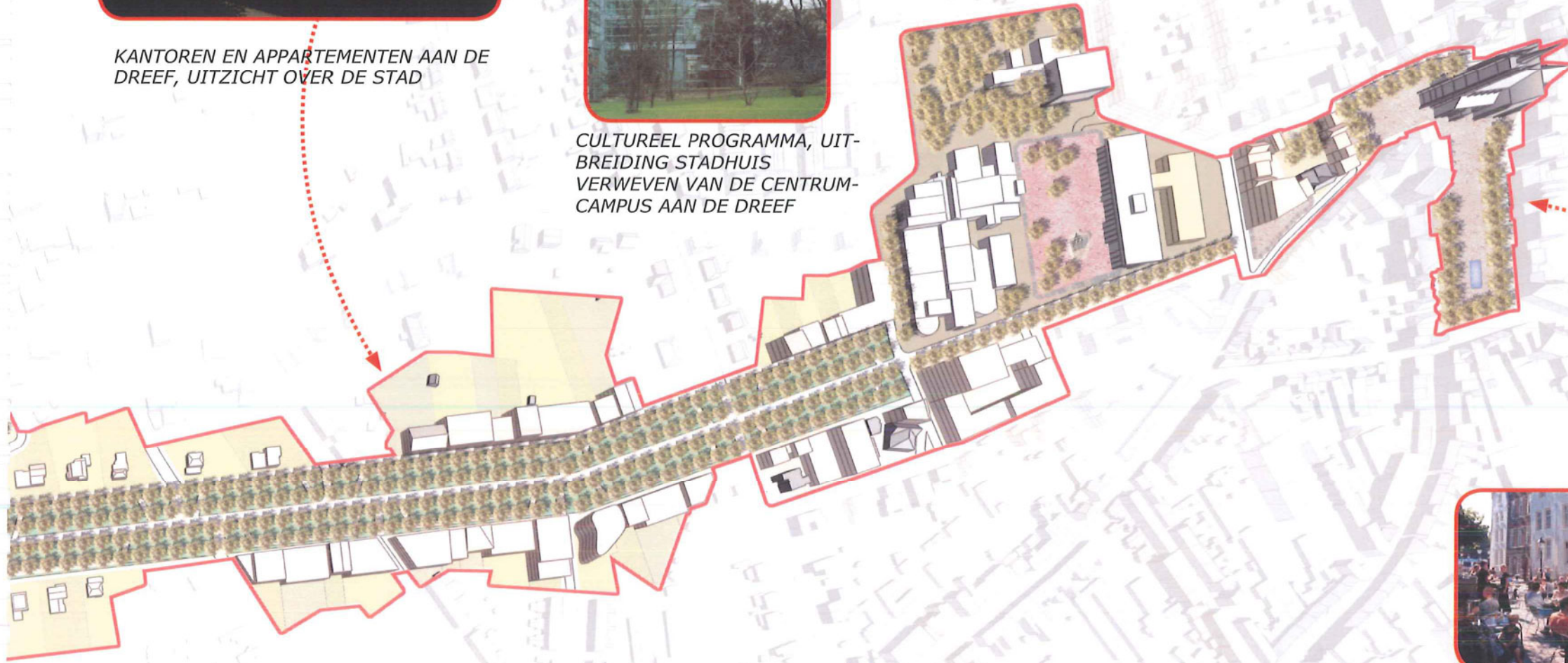




KANTOREN EN APPARTEMENTEN AAN DE DREEF, UITZICHT OVER DE STAD



CULTUREEL PROGRAMMA, UITBREIDING STADHUIS VERWEVEN VAN DE CENTRUM-CAMPUS AAN DE DREEF



MARKT, ONTMOETINGSPLAATS VAN DE TOEKOMSTIGE STAD

**Wonen aan de stadsdreef, de 'Vlaamse droom'**

De nieuwe stadsdreef vormt het adres voor zowel nieuwe bebouwing als de bestaande woonstraten. Bestaande woonlinten worden onderbroken. De ontstane binnengebieden doorverkaveld. Als uitloper van de Antwerpse Kempen bouwt Geel verder aan een kwalitatieve woongebied. Riante en kleine kavels wisselen elkaar af.

**Integratie van de stadsdreef in het centrum**

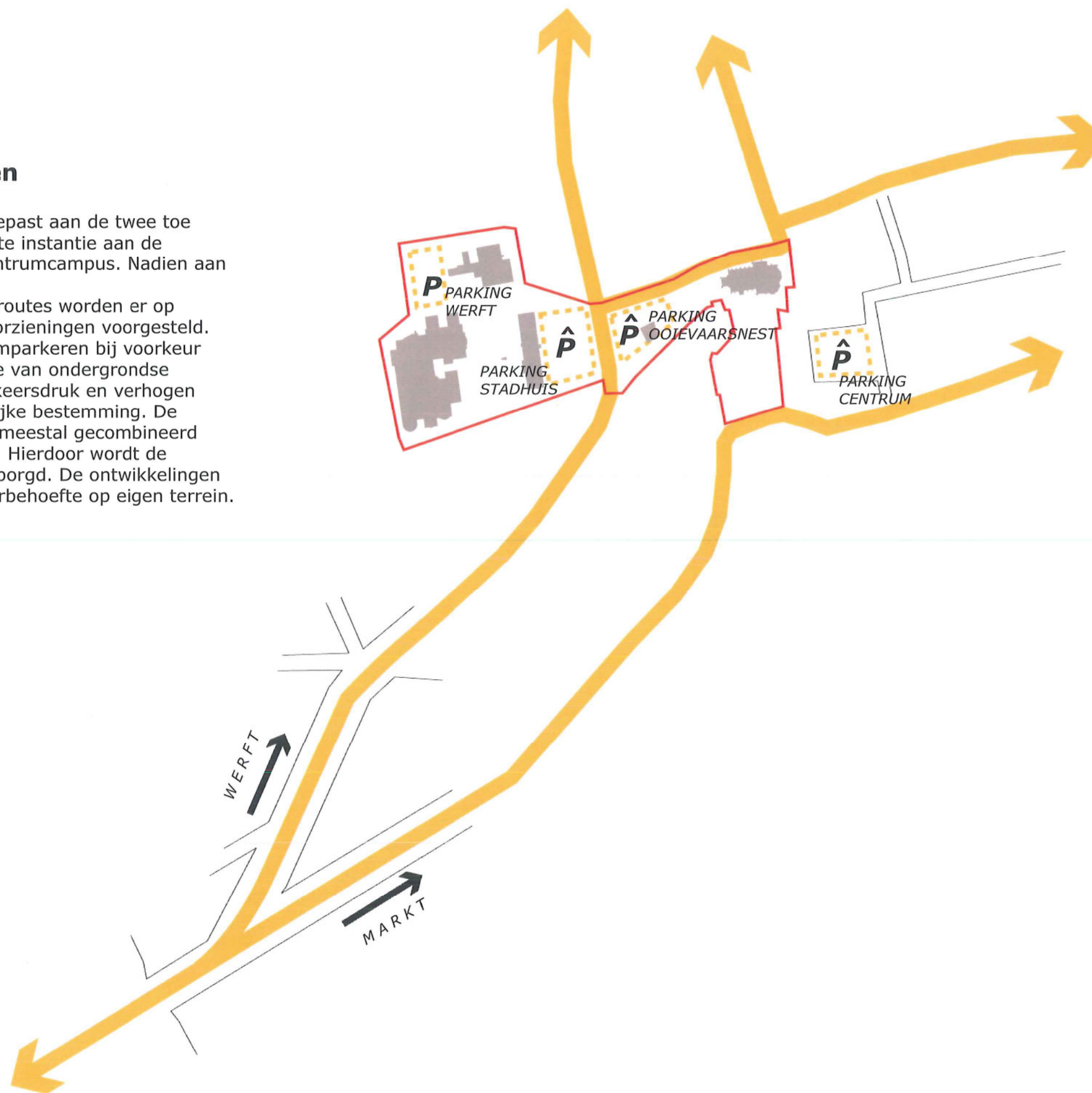
Ter hoogte van de culturele campus verweeft de dreef zich met het historisch stedelijke weefsel. De bomenrijen zetten zich door over de verschillende openbare ruimtes tot aan de markt. Zo krijgen reeds bestaande publieke gebouwen hun nieuw adres aan de stadsdreef. Een mix van talrijke stedelijke functies krijgen hun bestemming.



## Infrastructuur en parkeren

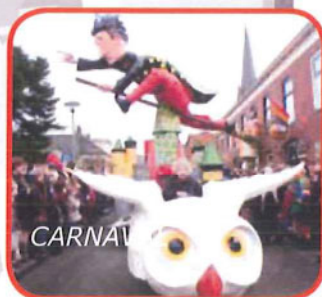
De verkeersinfrastructuur wordt aangepast aan de twee toe te voegen centrumtoegangen. In eerste instantie aan de bijkomende directe toegang tot de centrumcampus. Nadien aan de inpassing van de Stadsdreef.

Gekoppeld aan deze nieuwe toegangsroutes worden er op enkele belangrijke plekken parkeervoorzieningen voorgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat het centumparkeren bij voorkeur ondergronds opgelost wordt. Een serie van ondergrondse parkeervoorzieningen sprijden de verkeersdruk en verhogen het comfort naar afstand tot uiteindelijke bestemming. De verschillende parkeergarages worden meestal gecombineerd met nieuwe mogelijke ontwikkelingen. Hierdoor wordt de haalbaarheid van het voorstel gewaarborgd. De ontwikkelingen aan de Stadsdreef voorzien de parkeerbehoefte op eigen terrein.





# Verschillend gebruik van de openbare ruimte, ruimte voor de stad





## Fasering

Het concept is zo opgebouwd dat het in verschillende deelprojecten en in verschillende fasen uitgewerkt en uitgevoerd kan worden. Dit biedt de garantie dat het concept niet afhankelijk is van een enkele mogelijkheid en beslissing. Het concept biedt tal van mogelijkheden die naast elkaar en volgens een eigen strategie en timing uitgevoerd kunnen worden.

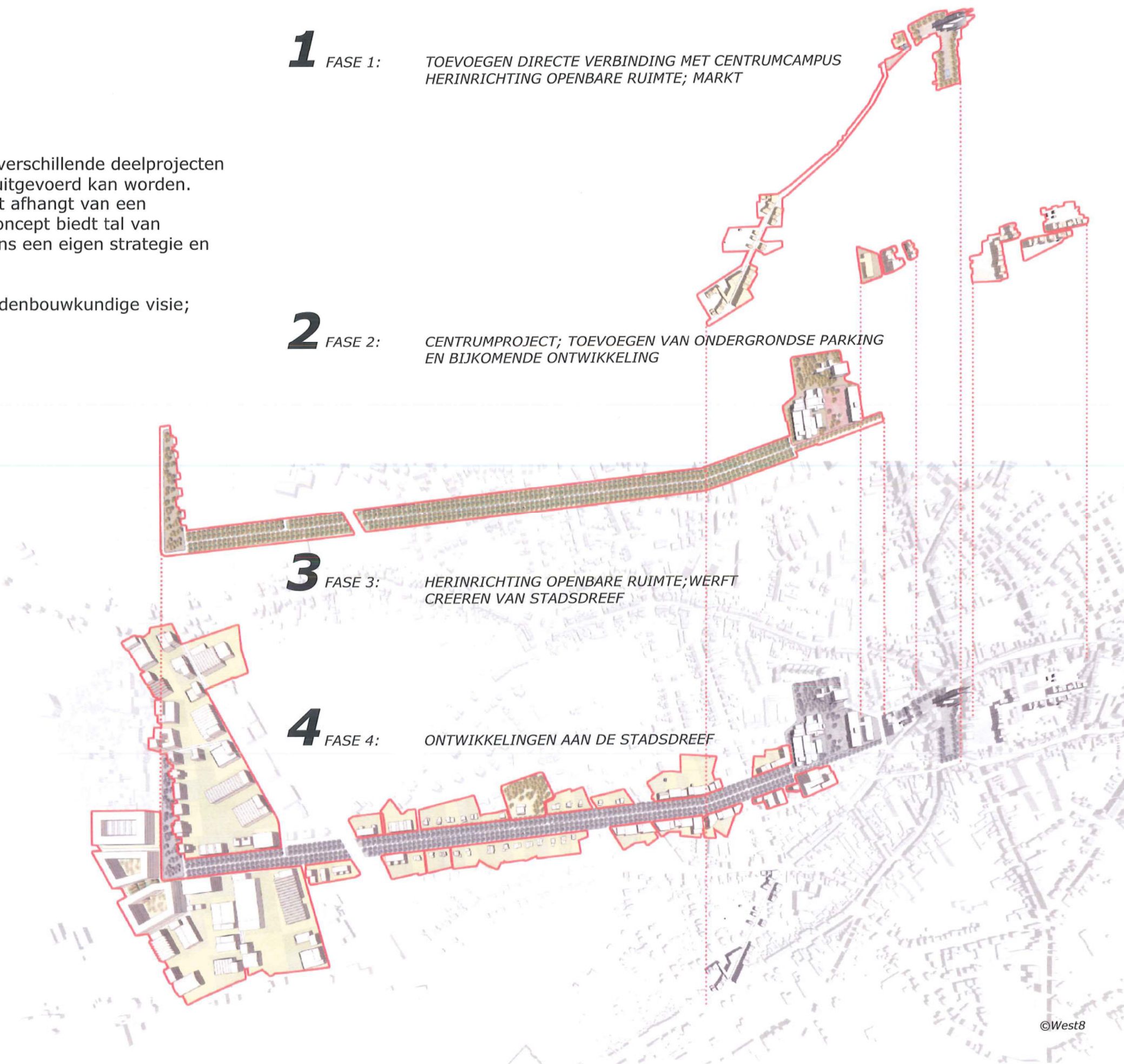
Als voorbeeld voor fasering van deze stedenbouwkundige visie;

**1** FASE 1: TOEVOEGEN DIRECTE VERBINDING MET CENTRUMCAMPUS  
HERINRICHTING OPENBARE RUIMTE; MARKT

**2** FASE 2: CENTRUMPROJECT; TOEVOEGEN VAN ONDERGRONDSE PARKING  
EN BIJKOMENDE ONTWIKKELING

**3** FASE 3: HERINRICHTING OPENBARE RUIMTE; WERFT  
CREEREN VAN STADSDREEF

**4** FASE 4: ONTWIKKELINGEN AAN DE STADSDREEF





## Kostenbeheersing

Vanuit de ervaring van verschillende stedenbouwkundige projecten willen wij volgende planning en kostenbeheersing gedurende het project voorstellen.

### TRAJECT 1:

Uitwerking stedenbouwkundig masterplan

- toetsing programma van eisen opdrachtgever
- verkeerstechnische toetsing door stadsdienst

Aanpassingen stedenbouwkundig masterplan

- toetsing haalbaarheid voorstellen aan marktpartijen/ ontwikkelaars
- optimalisatie parkeeroplossingen, verkeersinfrastructuur
- uitwerking typologieën

Eventueel Verkeersstudie en haalbaarheidsstudie

### TRAJECT 2:

Opmaak Ruimtelijk Uitvoeringsplan

### TRAJECT 3:

Ontwerp Openbare ruimte

De planning van de verschillende trajecten hangt af van de eensgezindheid van de voorstellen. Zoals aangeduid bij de fasering kunnen delen uit traject 3 onmiddellijk aanvangen. Afhankelijk van de te doorlopen procedures kan na opmaak van het stedenbouwkundig masterplan en in samenspraak met de Stad Geel een gedetailleerde opsplitsing van de werkzaamheden en bijhorende planning voorgesteld worden.

## Samenwerkingsverband

West 8 kan op vraag van de opdrachtgever het ontwerpteam uitbreiden met deskundigen uit specifieke disciplines.

In eerste instantie denken wij aan;

- Uitvoeren van een beknopte verkeersstudie van voorgestelde infrastructuuringrepen
- Haalbaarheidsstudie ontwikkelingsprogramma
- Productie van maquette, communicatiemiddelen ten behoeve van bewonersinformatie

Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundige masterplan naar het RUP;

- studie bureau of stadsdienst met specialisatie voor opmaak van Ruimtelijke uitvoeringsplannen

Bij de uitwerking van de openbare ruimte zal West 8 zich laten bijstaan door een Vlaams of plaatselijk studie bureau voor de opmaak van het bestek en de uitvoeringsplannen.

In het algemeen zal de aanstelling van de verschillende deskundigen in overleg met de stad Geel gebeuren. Bij voorkeur worden de verbintenissen rechtstreeks met de stad Geel gemaakt.