



Voormalige Brouwerij

G i n d e r - A l e M e r c h t e m

Visie en methodiek

Werkmethodiek
Uitgangspunten - Visie

Structuurschets

Concepten
Belevingsplan
Bestemmingsplan
Fasering
Ruimtelijke transformatie
Programma
Ontwerpend onderzoek
Perspectieven

3

Stappenplan en raming
Samenwerkingsverbanden

Visie en methodiek

Werkmethodiek

De site van de voormalige brouwerij Ginder-Ale vormt een baken voor de kern van Merchtem. De herontwikkeling van deze site is een zeer belangrijk en gevoelig element voor Merchtem en haar inwoners. Met de opmaak van een masterplan voor deze site en omgeving wordt een eerste en noodzakelijke stap gezet in dit proces. In wat volgt wordt de opzet uiteen gezet van wat een masterplan voor deze site zou kunnen worden.

Het masterplan moet gebaseerd zijn op haalbaarheid, helderheid en flexibiliteit. De finaliteit moet steeds een globaal beeld zijn dat gedragen wordt door alle partners (private en publieke) en dat vooral als leidraad kan dienen bij verdere uitwerking. Een masterplan is nooit af, het is een flexibel instrument (framework) dat maatschappelijke, economische en ruimtelijke veranderingen kan opnemen. Belangrijk daarbij is het “ontwerpend onderzoek”, dat de mogelijkheden en vooral de haalbaarheid aftast. Dit moet het karakter en het voorkomen van de gebouwen en de omgeving op lange termijn waarborgen. Een masterplan is echter ook meer, het omvat ook specifieke (technische) aanbevelingen voor de bestaande bebouwing, nieuwe gebouwen en omgeving.

Een masterplan is ‘maatwerk’ en houdt rekening met de bestaande situatie, gebouwen én de ruimere omgeving en is daarom ook uniek.

Een specifieke werkmethode werd uitgewerkt met een aantal tools en triggers die nog continu worden verfijnd. Globaal wordt voor elke studie een stappenplan opgesteld waarin werkmethode en timing zijn uitgewerkt. Tegelijk hiermee wordt de studietijd ingeschat en een berekening gemaakt van de studiekosten, globaal en per fase. Onderstaande tekst wordt daarom best gelezen samen met het stappenplan op het einde van dit bundel.

Er worden drie grote fasen onderscheiden. Een eerste fase, dient om een beeld te vormen van de aard en complexiteit van de opdracht. Hier wordt vertrokken van de kennis opgedaan in

de eerste fase van de procedure Open Oproep aan de hand van een onderzoek van de planningscontext, mobiliteit, beleidsdocumenten en -visies. Deze eerste visie wordt verder uitgewerkt tot een strategische visie waarbij de haalbaarheid in haar verschillende deelaspecten kan onderzocht worden. In een tweede fase, ontwerp masterplan, wordt de ‘tool’ ontwerpend onderzoek aangewend om verschillende scenario’s te kunnen afwegen ten opzichte van elkaar, om te resulteren in een finaal scenario (structuurschets). Deze structuurschets vormt de basis van het ontwerp strategisch masterplan en wordt verder uitgewerkt. In de derde en laatste fase wordt dit nog verder verfijnd tot een volledig gedragen strategisch masterplan met fasering en financiële analyse.

1. Uitgangspunten en visie: de strategie

Startvergadering

Hier wordt o.a. de procesbegeleiding van de studie vastgelegd. Om de communicatie en het proces zo efficiënt mogelijk te maken stellen opdrachtgever en opdrachthouder elk één gesprekspartner aan, die instaat voor de communicatie tussen de opdrachtgevers/gebruikers en het studieteam. Daarnaast wordt een technische werkgroep samengesteld waarmee op geregelde basis wordt samengekomen, voorstellen worden afgetoetst en werkmethodes worden afgesproken. Een stuurgroep, samengesteld uit leden van de verschillende administraties, gebruikers, stuurt de opdracht en neemt alle formele beslissingen.

In het bijgevoegd stappenplan zijn alle overlegmomenten opgenomen.

Elke vergadering of presentatie wordt voorbereid en visueel voorgesteld met behulp van de nieuwste technieken.

Onderzoek planningscontext

Hier wordt de buurt en omgeving van de voormalige brouwerij

Ginder-Ale gescreend en worden alle bestaande ruimtelijke kwaliteiten en knelpunten in kaart gebracht. Daarnaast worden beleidsdocumenten en -visies van de verschillende overheden en instanties onderzocht a.d.h.v. beschikbare plannen en rapporten (structuurplannen, uitvoeringsplannen, gewestplan, beleidsnota’s, mobiliteitsplannen, economische studies,...). Ook de eigen visies en prioriteiten van de opdrachtgever worden hier afgetoetst: visies inzake gronden en gebouwen: gebruik, hoogtes, concentraties en densiteiten, autogebruik vs. fiets en o.v., duurzaam bouwen en energiebeheersing,...

Mobiliteit

In een mobiliteitsonderzoek op siteniveau worden bereikbaarheid en ontsluiting voor de diverse verkeersmodi onderzocht: voetgangers, fietsers, mechanisch verkeer, openbaar vervoer, nood- en dienstvoertuigen. Ook parkeeraanbod en parkeerbehoefte worden opgenomen: auto’s (onderscheid gebruikers - bezoekers), vrachtwagens, fietsen, ...

Dit alles resulteert in een onderzoeksrapport dat zowel de bestaande ruimtelijke situatie, als de randvoorwaarden binnen de ruimere omgeving omvat. Dit document dient als vertrekpunt voor het verdere onderzoek.

2. Ontwerp masterplan: de structuurschets

Met de opgebouwde kennis wordt vanuit een theoretische (top-down) en vanuit een pragmatische (bottom-up) benadering een globale toekomstvisie gevormd waarin alle aspecten van de opdracht zijn vervat.

Knelpunten en potenties

Aan de hand van de resultaten uit het onderzoeksrapport in de eerste fase worden de knelpunten en potenties voor de brouwerij

Ginder-Ale en omgeving geformuleerd. Deze worden in de globale visie verder uitgewerkt en dienen als basis om de uitgangspunten van het masterplan te definiëren.

Ontwerpend onderzoek

In deze fase komt ook de tool 'ontwerpend onderzoek' uitgebreid aan bod, waarbij de behoeftes beter op de beschikbare oppervlaktes worden afgesteld zonder ruimtelijke, juridische en budgettaire repercussies uit het oog te verliezen.

Scenario's

Verschillende scenario's worden in nauw overleg met opdrachtgevers en gebruikers ten opzichte van elkaar afgewogen. Scenario's zijn oefeningen in optimalisatie, met oog voor ruimtelijke kwaliteit; zij zijn als werkwijze een eerste interpretatie van de problematiek, die tegelijk in de tijd wordt uitgezet. Fasering is hierbij een belangrijk element vanuit de beschikbaarheid van de middelen, de prioritaire behoeften, bereikbaarheid, parkeervoorzieningen, enz. Zij kunnen verschillende malen worden bijgestuurd en herwerkt, om uiteindelijk te resulteren in een duidelijk gedragen eindscenario. Dit scenario wordt vervolgens gekaderd binnen zijn ruimtelijke context zoals eerder onderzocht in de oriëntatiefase.

Structuurschets incl. beeldkwaliteit

A.d.h.v. van een globale structuurschets worden dan de ruimtelijke krachtlijnen voor het ontwerp masterplan in beeld gebracht. Zo'n structuurschets wordt niet opgevat als een ruimtelijk determinerend plan, maar eerder als een strategie, wat een veel flexibeler werkinstrument is naar de toekomst toe. De voormalige brouwerij Ginder-Ale en omgeving wordt functioneel, typologisch en morfologisch onderzocht en een strategie wordt ontwikkeld mbt. tot de beeldkwaliteit van nieuwe en bestaande bebouwing, parking, groen, open ruimte, aanleg 'publieke ruimte',... Naast de

bestaande context (bestaande gebouwen en omgeving), spelen hier ook de verwachtingen en ambities op beleidsniveau een belangrijke rol.

Naar een ontwerp masterplan

De structuurschets wordt verder uitgediept en vertaald naar concrete en bruikbare deelplannen. Zij geven richtlijnen voor de bebouwing en de aanleg van de omgeving, en verdelen de behoeften over bestaande en nieuw te bouwen gebouwen. Bij elke fase uitbreiding hoort de nodige omgevingsaanleg, met inbegrip van wegenis, parkeerfaciliteit en groenaanleg. Ook bezonning en beschutting, (nieuwe) circulatieassen, zichtassen, bestaande gebouwen en groenpartijen,... spelen een rol bij de inplanting van volumes.

Samen zijn deze deelplannen de basis voor verdere realisatie. Ze dienen gelezen te worden als richtlijnen ("leidraad") voor inrichting en bebouwing. Dit alles resulteert in een totaalbeeld of Masterplan, waarvoor een gedetailleerde raming en fasering voor de verdere ontwikkeling wordt opgemaakt.

Fasering

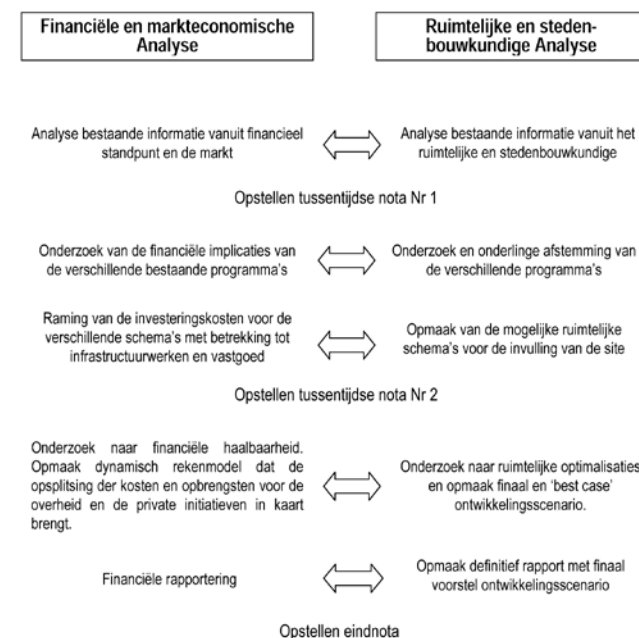
De fasering wordt gekoppeld aan de verschillende deelplannen van het masterplan. Hierbij wordt in functie van de noodzaak en de middelen een afweging gemaakt. Het is zo dat elk deelplan een afgewerkt ruimtelijk geheel vormt, in die zin dat indien andere deelplannen niet of later worden uitgevoerd, de globale kwaliteit wordt behouden.

Haalbaarheid

Voor de raming van de realisatiekost van het masterplan wordt vertrokken van actuele eenheidsprijzen. In een actuele database worden alle bouwrijzen verzameld a.d.h.v. de laatste aanbestedingsprijzen. Deze database maakt het mogelijk om reeds bij planologische, stedenbouwkundige studies of haalbaarhe-

idsonderzoeken een inschatting te kunnen maken van de realisatiekost van deze toekomstvisies.

Meer details omtrent het onderzoek naar de mogelijke inkomsten en de socio-economische haalbaarheidstudie zijn opgenomen in het niet anonieme deel van de procedure, waar een specifieke uiteenzetting de methodiek wordt gegeven en waarbij de samenwerkingsverbanden worden verduidelijkt.



3. Een 'gedragen' Masterplan

In de derde en laatste fase wordt gezocht naar een 'gedragen' Masterplan. Dit masterplan om een verder verfijning van de deelplannen incl. beeldkwaliteit. Ze vormen de basisplannen voor verdere realisatie en bevatten richtlijnen voor bebouwing en de inrichting van de omgeving, gekaderd in het globaal beeldkwaliteitsplan. Het is zo dat elk deelplan een afgewerkt (ruimtelijk) geheel vormt, in die zin dat indien andere deelplannen niet of later worden uitgevoerd (of vertraging oplopen) het deelplan toch een logisch geheel vormt. Hiertoe worden architectuur, omgevingsaanleg en publieke ruimte aan elkaar gekoppeld.

Een masterplan kan enkel slagen als het gedragen wordt door alle partijen (privaat en publiek). Een verdere aftoetsing naar haalbaarheid zal nodig zijn. Gezien de vrij intense tweede fase durven wij vermoeden dat reeds in fase 2 een sterke consensus kan worden bereikt onder de verschillende partijen. Bijkomend lijkt het ons interessant om na fase 2 een toetsing te doen van het draagvlak onder de inwoners van Merchtem. De resultaten en eventuele bijstellingen kunnen dan verwerkt worden in deze laatste fase.

4. Communicatie en draagvlak

Dat communicatie een belangrijk facet zal zijn bij het zoeken naar een draagvlak bij de verschillende overheden én de bevolking van Merchtem is duidelijk.

Communicatie

In een fase van visievorming is een intens overleg tussen opdrachtgever en opdrachthouder noodzakelijk is om tot een 'gedragen' masterplan te komen. Dit overleg wordt telkens gestructureerd over de drie niveau's. Tussen de projectleiders wordt een eerste aftoetsing gemaakt naar volledigheid, duidelijkheid, timing, enz., vervolgens wordt een consensus gezocht met de technische werkgroep en hieropvolgend wordt het document ter discussie of goedkeuring voorgelegd aan de stuurgroep.

Draagvlak

Het zoeken naar een gedragen, constructieve lange termijnvisie voor de herontwikkeling van de Ginder-Ale site te Merchtem impliceert een gedragen voorstel voor alle betrokken actoren én de inwoners van Merchtem. Daarom kan het interessant zijn om, wanneer er binnen de stuurgroep een consensus bestaat, een communicatie- en overlegmoment te voorzien met derden.



Zicht vanuit de omgeving Merchtem

Uitgangspunten - visie

De gemeente Merchtem, meerbepaald de kern en het gebied rond de voormalige brouwerij Ginder-Ale, staat voor een grote **uitdaging**. Dat een ontwikkeling van deze site wenselijk is, is duidelijk. Vandaag laat de omgeving rond de Kattestraat een verwaarloosde indruk na. Samen met de grote verkeersintensiteit, heeft deze straat een eerder beperkte verblijfskwaliteit.

In deze fase, waarbij geen overleg voorzien is met de gemeente, hogere overheden en de projectontwikkelaars, zijn we uitgegaan van een aantal werkhypothese en een voorlopig programma. Niettemin kan in later overleg met alle betrokkenen ervoor gekozen worden om andere prioriteiten en aannames naar voor te schuiven.

Waardevol patrimonium

De voormalige brouwerij Ginder-Ale bestaat uit een complex van interessante historische gebouwen met heel veel potenties naar **kwalitatieve architecturale invullingen**. Echter de grootste reserves tav. de ontwikkeling van deze gebouwen zijn de functionele invulling, de relatie met de kern van Merchtem en de inpassing van het project in haar omgeving.

Ingrepen in een bestaande omgeving moeten met de nodige omzichtigheid gebeuren. Daarom voorziet dit voorstel om enkele **punctuele ingrepen** te doen, steeds met respect voor de bestaande kwaliteiten. Ons voorstel gaat eerder uit van **inbreiding** (renovatie) en herbouw waar mogelijk en een volledige nieuwbouw enkel waar strikt noodzakelijk. Ook worden onbebouwde gronden zoveel mogelijk onbebouwd gelaten. Renovatie en inbreiding genieten de voorkeur.

Kernversterking

De vrees dat er een kernverschuiving zou ontstaan door de nieuwe ontwikkelingen lijkt ons weinig waarschijnlijk, gezien de vooropgestelde strategie. Deze bestaat erin om het beeld van de

kern van Merchtem verder te versterken met nieuwe ontwikkelingen. De publieke ruimte van de bestaande kern van Merchtem heeft een beperkte **beeldkwaliteit en belevingswaarde**. De ontwikkelingen rond de voormalige brouwerij Ginder-Ale moeten hierop inspelen, door het inbrengen van drie grote **thematische assen of deelruimten** (retail- en leisure, wonen en ontspanning). Zij worden aaneengeschaakeld met een vierde deelruimte die als 'groen' parelsnoer alle grote publieke gebouwen van Merchtem verbindt. Op deze manier worden de nieuwe ontwikkelingen volledig geïntegreerd in de kern en ontstaat er zelfs een betere ontsluiting voor voetgangers en fietsers, langsheen verschillende nieuwe **kwalitatieve publieke ruimtes**, naar de belangrijkste publieke gebouwen van Merchtem.

Mobiliteit

Het mobiliteitsplan in Merchtem heeft een aantal weerhouden scenario's. Het voorkeursscenario omvat een **opwaardering** van de **straten en pleinen** in de kern. We sluiten ons bij deze visie aan en willen deze nog verder versterken. Er wordt voorgesteld om de ontsluiting voor mechanisch verkeer hoofdzakelijk te laten verlopen via de August de Boeckstraat. Hiertoe moet een aanpassing gebeuren tov. het voorkeursscenario 8b, met name de August De Boeckstraat zou over een deel een tweerichtingstraat worden. Dit zou op zich de verkeersintensiteit in de Kattestraat moeten doen afnemen en de heropwaardering van deze straat als woonstraat in de hand moeten werken.

Representatie en uitstraling: drie sporen

In onze eerste visie worden doelbewust een aantal verschuivingen van functies vooropgesteld. Deze verschuivingen worden ingegeven door de representatie en de uitstraling die wij aan Merchtem willen geven, zowel op lokaal als bovenlokaal niveau.

De **strategie** die hier wordt gevolgd spitst zich toe op drie parallelle sporen tegelijk:

1. Reconversie
2. Integratie
3. Transformatie

Het eerste spoor omvat de **renovatie en herinrichting** van de gebouwen van de voormalige **brouwerij Ginder-Ale**. In deze visie wordt er uitgegaan van een zorgvuldig hersculptureren van deze gebouwen en waar nodig uitbreiding met een beperkte nieuwbouw.

Als goede referentieprojecten worden in dit bundel volgende sites aangehaald; C-mine in Genk, Lamot site in Mechelen en de reconversie van de Transfo-site in Zwevegem.

Een tweede spoor omvat het **integreren van de nieuwe ontwikkeling in haar omgeving**. Dat een masterplan maar een beperkte invloed heeft op de architectuur is evident, echter door de correcte functieverweving, morfologie/bouwenvolpoe en inplanting kan hierop worden ingespeeld.

Voor de ontwikkeling van de voormalige Ginder-Ale site is de situatie eerder omgekeerd en wordt er vertrokken van de aanwezigheid van de bestaande brouwerij. Door de dominantie en nadrukkelijke aanwezigheid van deze gebouwen in de kern van Merchtem, vormen zij een **belangrijk ruimtelijk baken**. Het vertrekken vanuit het behoud van deze gebouwen laat niet altijd toe om de gebouwen op maat van de omgeving te snijden. Soms moet dus een omgekeerde strategie worden gevolgd waarbij de omgeving door middel van een aantal precieze ingrepen op maat van de gebouwen wordt gesneden.

Integratie is niet alleen een ruimtelijk verhaal, ook de functionele indeling en beleving op het niveau van het maaiveld is belangrijk. Zo worden de niet-woonfuncties op het gelijkvloers op een strategische wijze ingepland en verdeeld. Dit heeft natuurlijk veel te maken met de generatie van mechanisch verkeer van bepaalde activiteiten.



C-mine, Genk, 51n4e

Het derde spoor omvat de **transformatie** van het aanliggend **stedenbouwkundig weefsel**. Het betreft hier het streven naar een eindbeeld op lange termijn, zonder te bruskeren. Zo wordt in de structuurschets een mogelijk eindbeeld op lange termijn gegeven, waarbij een sterke transformatie van het stedenbouwkundig weefsel kan leiden tot een nieuw 'ideaal' beeld voor de site en haar omgeving. Hierbij worden de verschillende bestaande functies opgenomen in een ruimere visie.

Duurzaam plannen

Duurzaam plannen vertaalt zich niet enkel in duurzame architectuur, het vertrekt vanuit een globale en samenhangende **lange termijnvisie**.

Een duurzaam gebouw moet generaties overleven, duurzame stedenbouwkundige plannen hebben een bijna tijdloze ambitie. Door een diepgaand onderzoek en analyse van de doelstellingen en de ruimtelijke omgeving moet een masterplan het juiste antwoord geven op de juiste vraag. Het louter volgen van impulsieve marktaspekten op korte termijn vormt geen basis voor een duurzaam masterplan.

Bij nieuwe ontwikkelingen zal bijgevolg naar een evenwicht moeten gezocht worden waarbij volgende uitgangspunten belangrijk zijn:

1. Integrale benadering
2. Draagkracht
3. Strategie

Integraal plannen, waarbij het ruimtelijk onderzoek een sterke interactie nastreeft tussen de stedenbouwkundige ontwerpers, de ontwerpers publieke ruimte én de ontwerpers van de gebouwen.

Draagkracht van de plek vormt een belangrijk uitgangspunt. Een duurzaam masterplan moet rekening houden met de bestaande situatie en gebouwen, extra oppervlaktes creëren daar waar nodig én tegelijkertijd zorgen voor extra ademruimte.

Nieuwe bebouwing wordt het best geconcentreerd op of rond bestaande bebouwing, hierdoor kunnen minder interessante gebouwen eventueel plaats ruimen voor 'open' ruimte die op een kwalitatieve en duurzame manier wordt ingericht.

Een duurzaam plan vertrekt vanuit een **gedragen en eenduidige strategie**. In het masterplan moet rekening gehouden worden met korte en lange termijn ontwikkelingen. Een goed masterplan omvat een strategie die veranderingen en evoluties in de tijd kan opvangen. In ons voorstel worden een aantal fases van ontwikkeling gesuggereerd in de ruimere omgeving van de voormalige brouwerij Ginder-Ale. Er worden een aantal suggesties gedaan over de bestaande sportvoorzieningen en bijhorende parking, over bestaande handelsvoorzieningen, echter zonder de pretentie een definitief karakter te hebben.

Structuurschets



Zicht vanuit de August de Boeckstraat

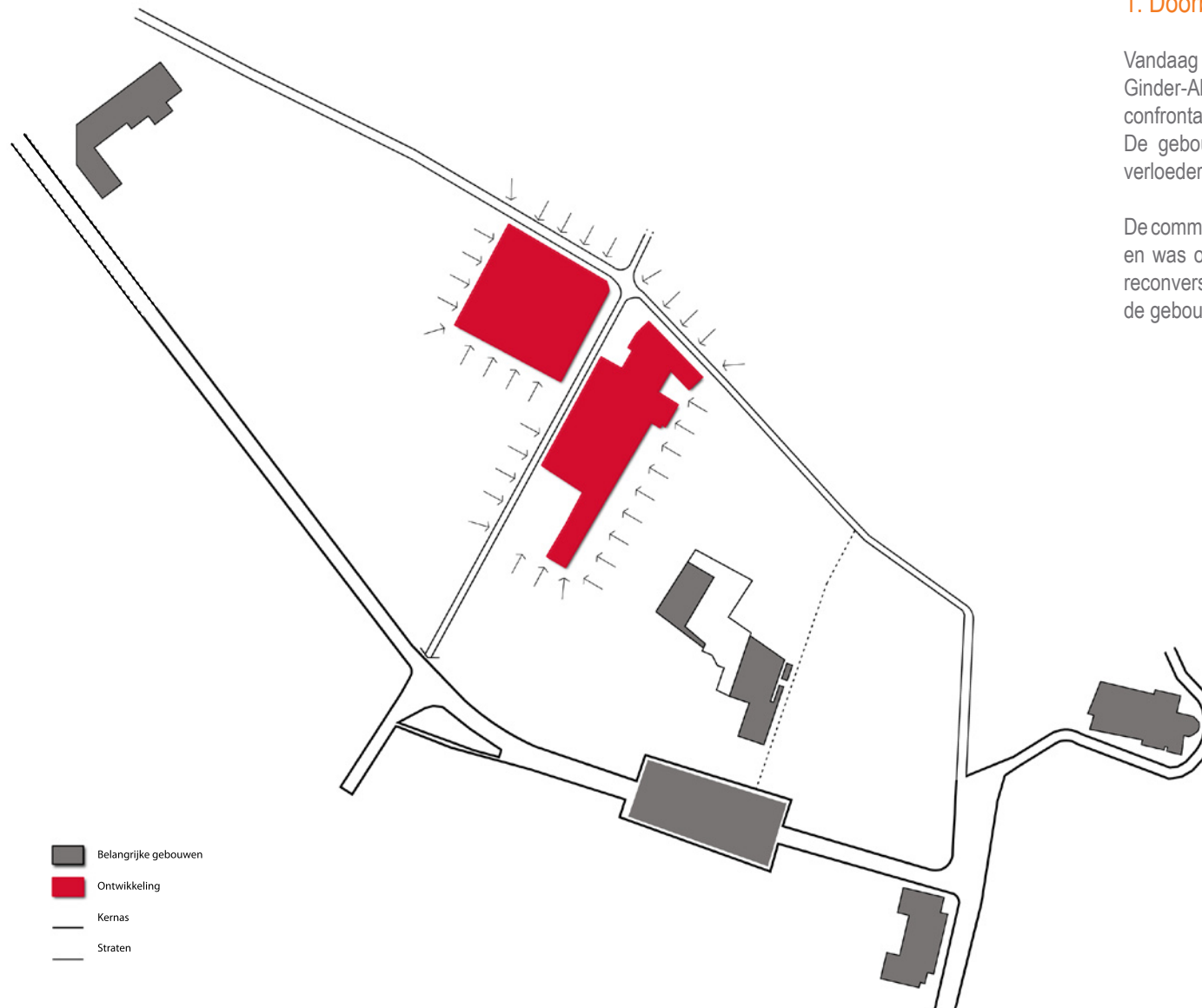
concepten

1. Doorbreken isolement gebouwen

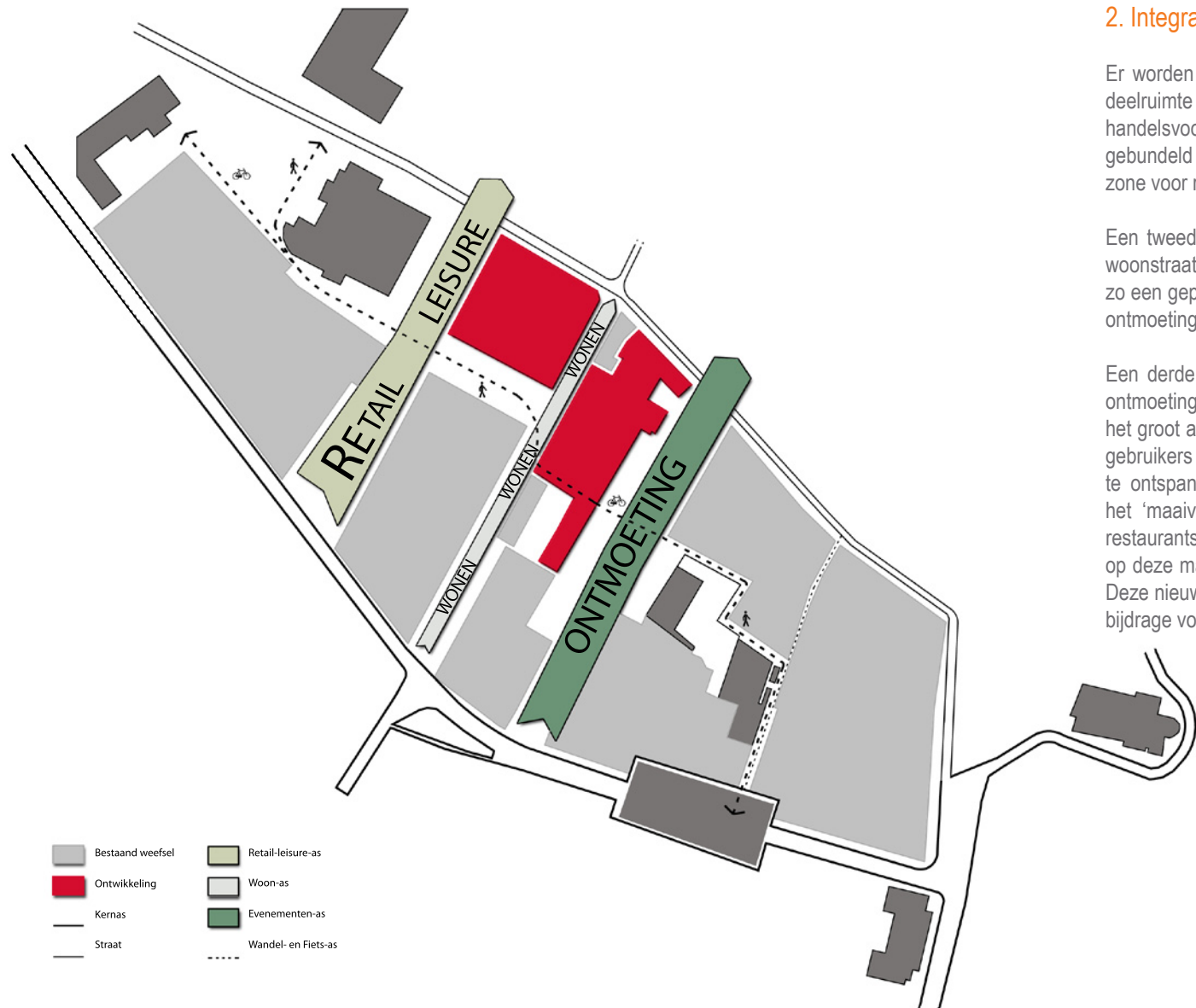
Vandaag zijn de gebouwen van de voormalige brouwerij Ginder-Ale niet verweven met hun omgeving. De grenzen en confrontatie met de omgeving zijn hard.

De gebouwen staan als het ware op een eiland, geven een verloederde indruk, die afstraalt naar de omgeving.

De communicatie tussen de omgeving en de gebouwen is minimaal en was ook minder belangrijk bij de voormalige functie. Bij de reconversie moet extra aandacht gaan naar de interactie tussen de gebouwen en de directe omgeving op het maaiveldniveau.



concepten



2. Integratie in de omgeving: drie deelruimten

Er worden drie nieuwe 'deelruimten' gedefinieerd. Een eerste deelruimte omvat een retail- en leisurezone. De bestaande handelsvoorzieningen en de sportinfrastructuur worden samen gebundeld met de nieuwe commerciële ontwikkelingen tot een zone voor retail en leisure.

Een tweede deelruimte is de Kattestraat. Dit moet een rustige woonstraat worden. Voor de nieuwe woonontwikkelingen kan zo een gepaste omgeving gecreëerd worden waar plaats is voor ontmoeting en beleving.

Een derde deelruimte omvat een nieuwe publieke ruimte voor ontmoeting en evenementen voor de kern van Merchtem. Door het groot aantal nieuwe functies en bijkomende woningen zullen gebruikers en bewoners nood hebben aan publieke ruimte om te ontspannen. Deze ruimte kan opgeladen worden door op het 'maaveld' uitnodigende functies te voorzien zoals cafés, restaurants, terrassen, winkels,... Ook de bestaande school kan op deze manier een gezicht krijgen naar het evenementenplein. Deze nieuwe verkeersvrije publieke ruimte vormt een belangrijke bijdrage voor het imago en de uitstraling van Merchtem.



Zicht vanuit de Langensteenweg

concepten

3. Sterke identiteit verschillende ruimten

De thematische en theoretische benadering zoals boven beschreven kan zich als volgt vertalen op de site. De retail zone wordt gezien als een hoogdynamische ruimte waar een grote intensiteit van bezoekersstromen zijn.

Het nieuwe evenementenplein vormt als het ware een neergeklapte spiegel van de monumentale gevel van de voormalige brouwerij Ginder-Ale. Deze ruimte kan omzoomd worden met nieuwe woningen en vormt zo samen met andere functies een nieuw 'hart' in het bouwblok.

Dit 'hart' kan ingeschakeld worden in de publieke ruimte van Merchtem als een plaats voor ontmoeting. Hier kunnen evenementen, kermissen, markten, ... plaatsvinden in een verkeersarme en aangename omgeving.



- | | |
|--|---|
| Bestaande gebouwen | Retail/leisure-as |
| Ontwikkeling | Woon-as |
| Nieuwbouw | Evenementen-as |
| Kernas | Wandel-Fiets-as |



Zicht vanuit de Nieuwstraat

concepten



4. Nieuwe verbinding tussen de verschillende deelruimten en publieke gebouwen

Een nieuwe voetgangersverbinding vanaf de markt zorgt voor een veilige aangename beleving van de verschillende nieuwe publieke ruimten in de kern van Merchtem. Deze verbinding rijgt als een parelsnoer de belangrijkste publieke functies van de kern aan. Er ontstaat vanaf de markt een uitnodigende en veilige verbinding naar de nieuwe commerciële ontwikkelingen, de sportinfrastructuur (met eventuele uitbreiding), andere schoolvoorzieningen, bibliotheek, politie, OCMW campus,...

concepten



5. Parkeren

Parkeren op de site vormt een belangrijke randvoorwaarde voor de nieuwe ontwikkelingen. Er kan geen afwenteling gebeuren van de parkeerproblematiek op de omgeving en publieke ruimte van Merchtem. Voor het kwantificeren van de nieuw te ontwikkelen oppervlaktes kan bijgevolg best 'omgekeerd' te werk gegaan worden, met name vertrekkende vanuit het aantal beschikbare parkeerplaatsen op het terrein.

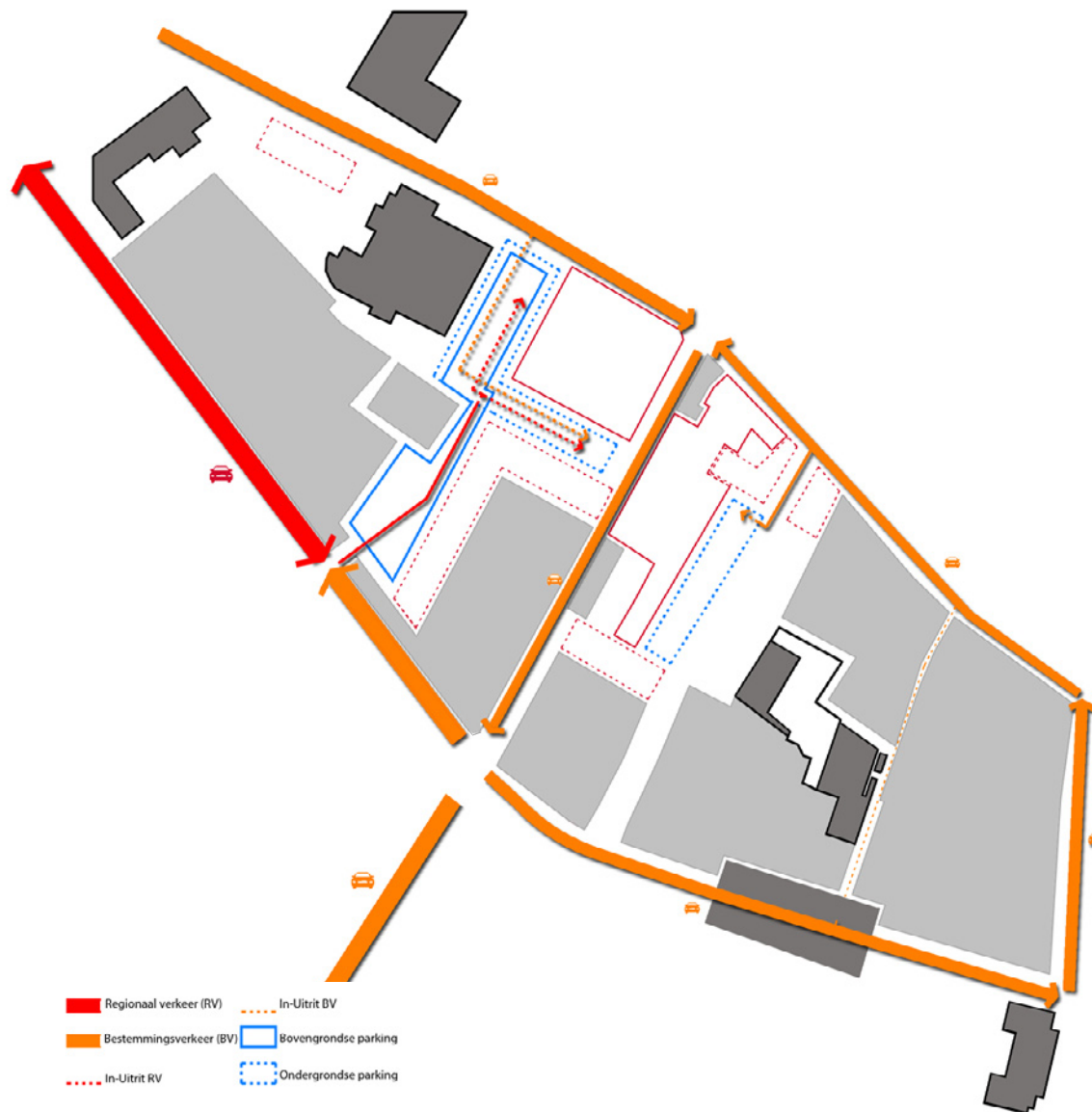
Voor de ontsluiting voor mechanisch verkeer van de retail- en leisurezone kan ons inziens best een synergie gezocht worden met de bestaande commerciële voorzieningen. Hierdoor kan de retail- en leisurezone hoofdzakelijk ontsloten worden via de August De Boeckstraat (N211), deze 'grote' geclusterde parking kan dienen voor het parkeren voor de commerciële activiteiten overdag, wat complementair kan zijn met de nodige parkeervoorzieningen voor de sportinfrastructuur en -evenementen.

De ontsluiting via de Dendermondestraat en Langensteenweg is hoofdzakelijk bedoeld voor bewoners en ander bestemmingsverkeer. De grootste verkeersintensiteiten (bovenlokaal verkeer) moeten via de N211 verlopen.



Zicht vanuit de Langensteenweg

concepten



6. Ontsluiting

Er wordt er een onderscheid gemaakt tussen bovenlokaal en lokaal bestemmingsverkeer (o.a. bewoners, diensten,...). Bovendien wordt er een synergie nagestreefd met bestaande commerciële functies en mobiliteitsgenerende activiteiten zoals sport en leisure.

De N211 fungeert als belangrijkste ontsluiting voor bezoekers van de site. In aanvulling op het voorkeurscenario 8b uit het mobiliteitsplan zou de August De Boeckstraat tot net voor het kruispunt met de Kattestraat tweerichtingsverkeer moeten toelaten. Hierdoor kan de volledige retail- en leisurezone ontsloten worden (in- en uitgaand verkeer) en wordt de 'nieuwe' ringweg ten volle benut. De rijrichtingen en uitgangspunten voor de Stationsstraat, Dendermondestraat, Langensteinweg en Kattestraat blijven ongewijzigd. Het kiezen voor dit scenario past binnen het vooropgestelde concept van kernversterking waarbij doorgaand verkeer uit het centrum wordt geweerd en de verblijfskwaliteiten in deze straten en pleinen toeneemt.

Indien het scenario met ringweg niet wordt uitgevoerd, kan het verkeer op de N211 eventueel in twee richtingen worden voorzien tot aan het kruispunt Stationsstraat/Kattestraat.



Transfo site , Zwevegem, Coussée en Goris

'belevingsplan' maaiveld



7. Belevingsplan

Het versterken van de kern van Merchtem is een belangrijk uitgangspunt. De vragen die rijzen naar een mogelijk kernverschuiving worden ontkracht doordat de nieuwe ontwikkelingen net volledig worden geïntegreerd en verweven met nieuwe publieke ruimtes en relaties tot gevolg.

Beeldkwaliteit speelt een belangrijke rol in het opwaarderen van de bestaande publieke ruimten en de nieuwe publieke ruimten en straten in Merchtem. Net door het ontwikkelen van nieuwe shortcuts worden de bouwblokken weer doorwaardbaar, deze shortcuts nodigen uit tot sociale interactie en werken beeldbepalend voor het imago van Merchtem. Scholen worden op een verkeersveilige manier bereikbaar voor kinderen, gemeentelijke publieke functies (bibliotheek, politie, OCMW, sportinfrastructuur, gemeentehuis,...) worden aaneengeregen door een parelsnoer langsheen interessante plekken, pleinen, straten. Net die kwaliteiten maken Merchtem aantrekkelijk voor nieuwe inwoners en bezoekers.



Lamotsite , Mechelen, 51n4e

bestemmingsplan



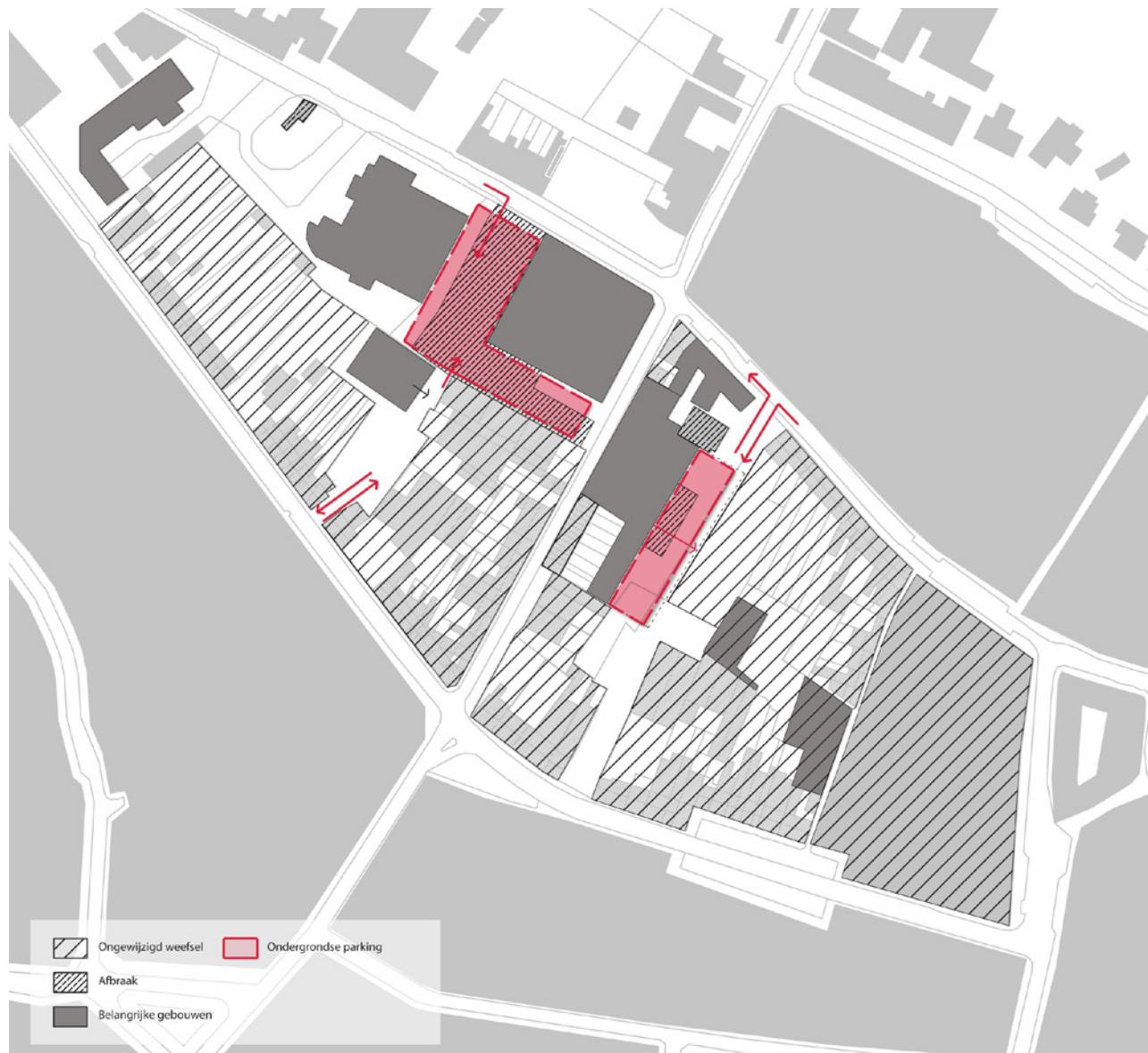
8. Bestemmingsplan

In dit plan wordt een suggestie van de functionele integratie van de verschillende bestemmingen in de kern van Merchtem. Het is duidelijk dat er een grote mix van functies wordt nagestreefd om zo aan een aantrekkelijk kernversterking te doen. Belangrijk bij deze integrale aanpak is ook de relatie tussen functies en hun omgeving. Zonder determinerend karakter te hebben, worden verschillende functies gesuggereerd die de thematische uitgangspunten verder versterken. Zo wordt wonen op het gelijkvloers op bepaalde plaatsen voorzien om net daar voor sociale controle en interactie met de publieke ruimte te voorzien. Op strategische plaatsen worden horeca en cultuur (CC, brouwerijmuseum, tentoonstelling, polyvalente zaal, galerij,...) voorzien om van de site een opgeladen en multifunctionele omgeving te maken. Door de sterke diversiteit en verankering in de omgeving kan het masterplan ook bestaande functies opnemen en lange termijn ontwikkelingen in de hand werken.

fasering

Fase 1

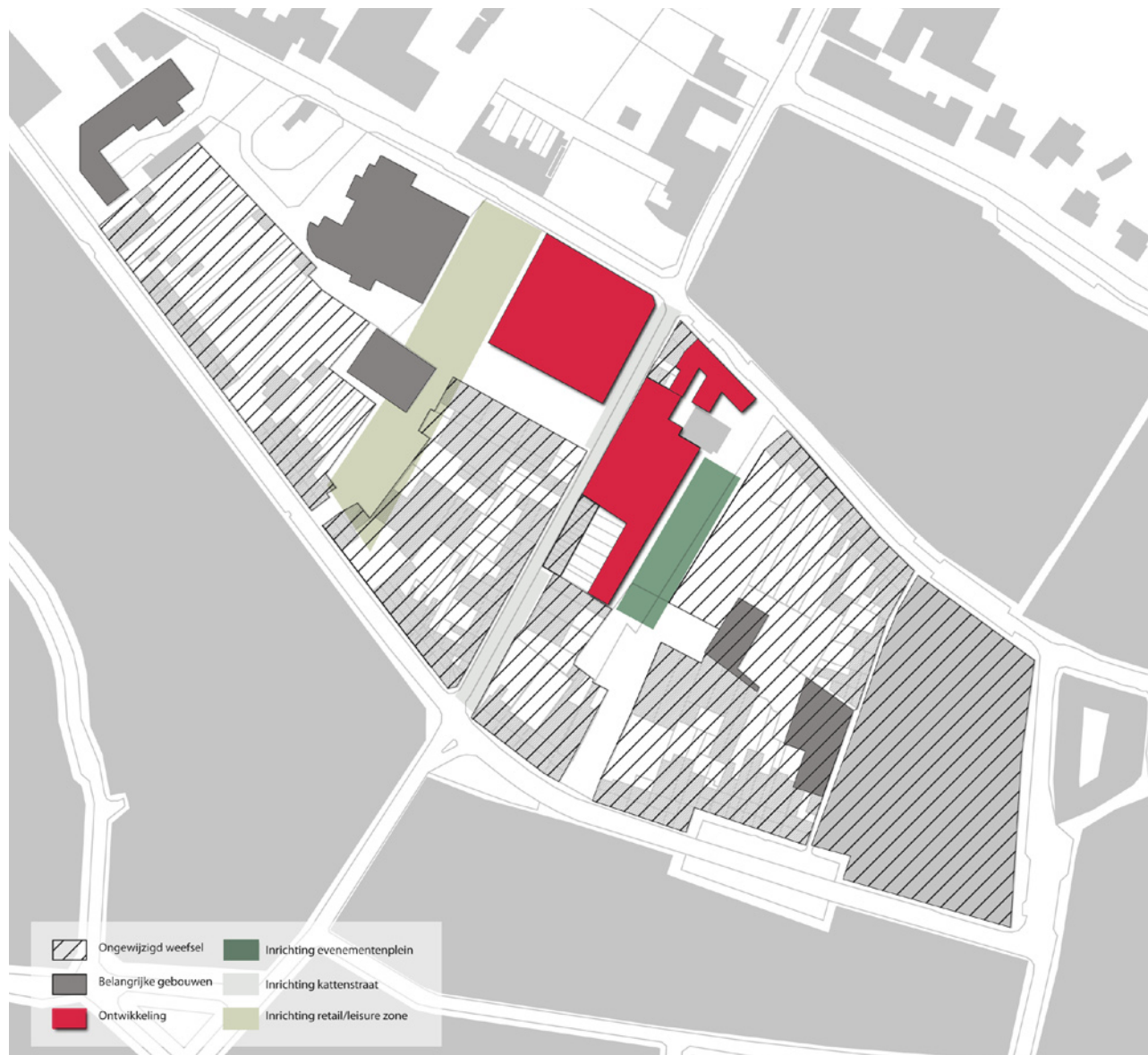
Alvorens met de nieuwe ontwikkelingen van start te kunnen gaan moet een sluitend mobiliteitsverhaal worden ontwikkeld. In een eerste fase worden best de parkeervoorzieningen voor ganse de site gerealiseerd. Hiertoe zullen ook voor de gemeente Merchtem een aantal (beperkte) aanpassingswerken aan het wegennet nodig zijn. De August De Boeckstraat wordt in tegenstelling tot het voorkeurscenario uit het mobiliteitsplan een tweerichtingstraat tot aan de commerciële ontwikkelingen.



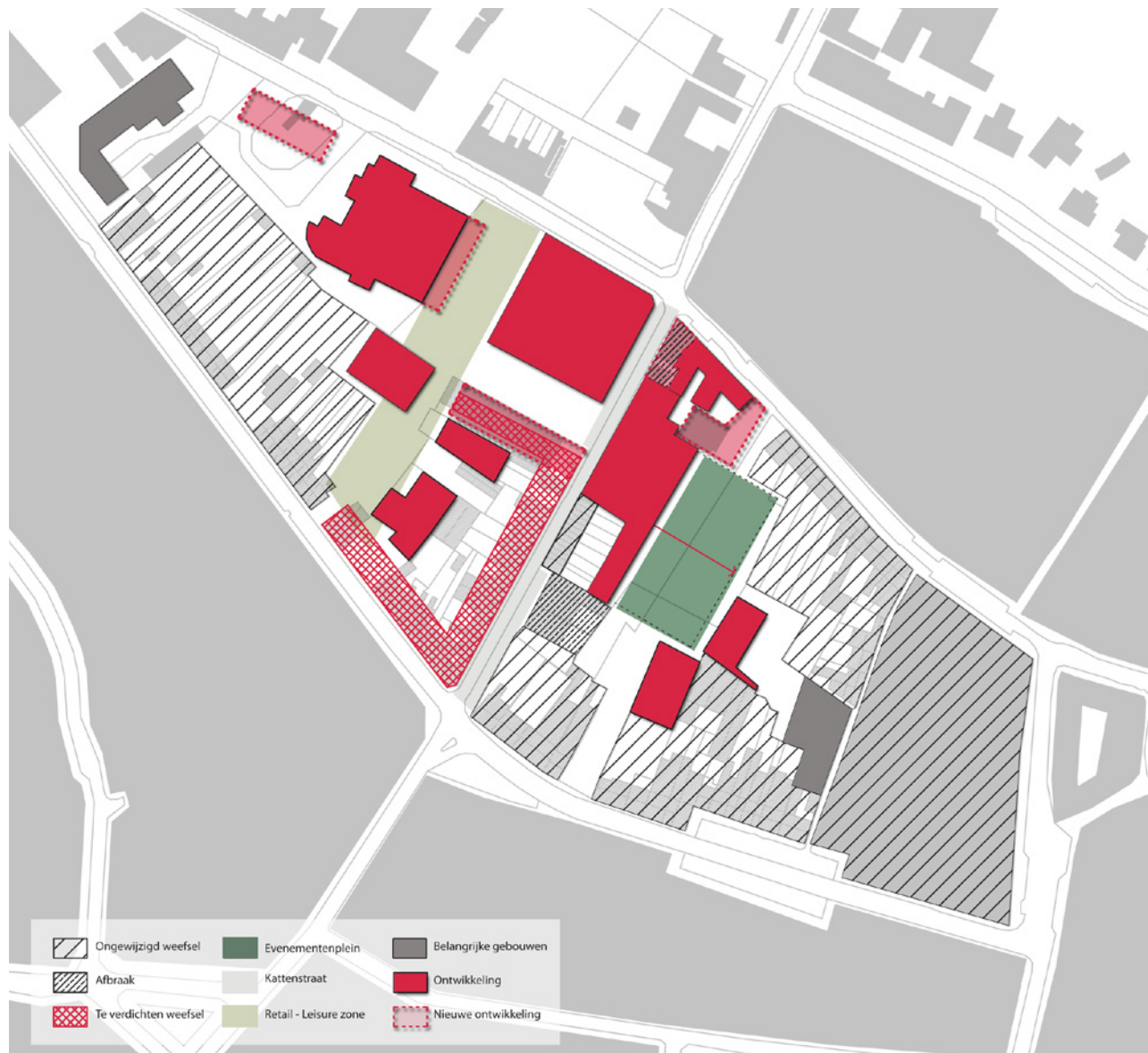
fasering

Fase 2

Wanneer de nieuwe programma's worden gerealiseerd in de voormalige gebouwen van de brouwerij Ginder-Ale moet tegelijkertijd de niet-bebouwde ruimte worden aangepakt. Dit is belangrijke sleutel voor de leefbaarheid en aantrekkingskracht van de site. Voor het deel van de brouwerij ten westen van de Kattestraat betekent dit een aansluiting op de parkeervoorzieningen van de bestaande commerciële activiteiten. Voor het oudste deel betekent dit de aanleg van het eerste deel van een nieuw evenementenplein ten oosten van de gebouwen. Tegelijkertijd kan de Kattestraat als een verkeersluwe straat ingericht worden.



fasering



Fase 3

Op middellange termijn zal de herontwikkeling van de voormalige brouwerijgebouwen een impuls geven aan de ontwikkeling van de ruimere omgeving. Een aantal private eigenaars zullen opportuniteiten zien in de nieuwe ontwikkelingen en bijgevolg zal een (door de gemeente gestuurde) transformatie van de ruimere omgeving ontstaan.

Zo kan door het realiseren van het volledige evenementenplein de bestaande school een 'nieuw' gezicht gegeven worden. Ook de bestaande commerciële activiteiten kunnen een nieuwe voorkant krijgen naar dit plein.

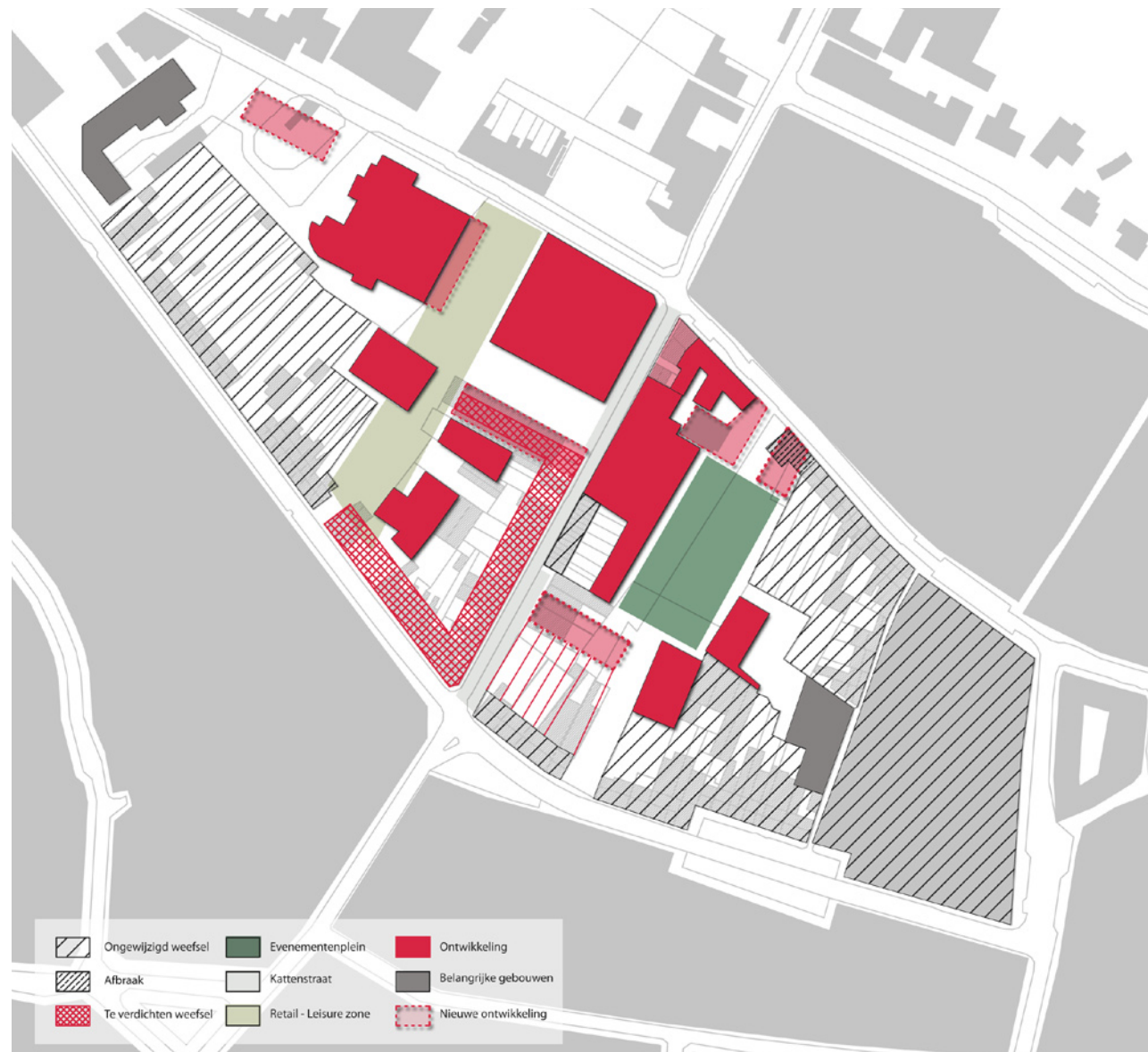
Aan de retail- en leisurezone kunnen wat vandaag hoofdzakelijk loodsen en achterkanten zijn nieuwe ontwikkelingen ontstaan die zich functioneel en ruimtelijk inpluggen op de retail- en leisurezone.

Door de herinrichting van de Kattenstraat zal het bestaande woonweefsel een opwaardering en mogelijke verdichting krijgen. Ook de gemeentelijke sporthal kan uitgebreid en 'ingeplogd' worden op de retail- en leisurezone. Doordat een synergie wat betreft het parkeren op de ganse site wordt nagestreefd, kan er ook een nieuwe ontwikkeling of uitbreiding komen op de bestaande parking van de gemeentelijke sporthal. De parkeervoorzieningen voor de commerciële activiteiten zullen hoofdzakelijk tijdens de dag worden gebruikt, terwijl de parkeernood voor sportactiviteiten hieraan complementair kan zijn.

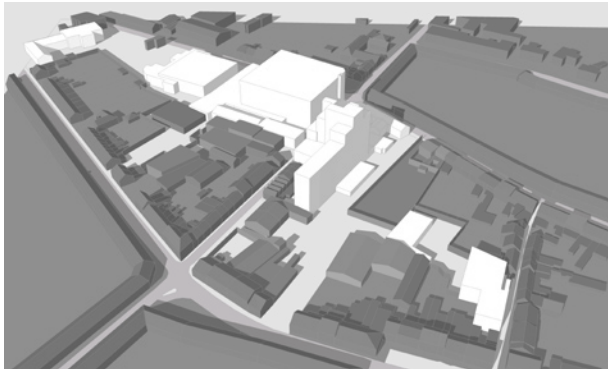
fasering

Fase 4

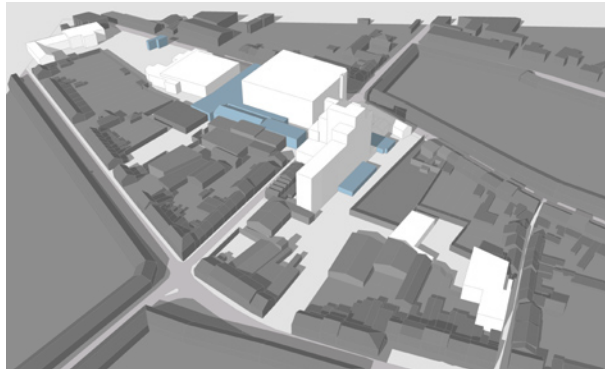
Op lange termijn zullen de transformaties van de stedenbouwkundige weefsel zich voortzetten, al dan niet gestuurd vanuit de gemeente Merchtem. Doordat het stedenbouwkundige project zich situeert in de kern van een bouwblok worden achterkanten nieuwe voorkanten. Zo kan er ook een nieuwe woonontwikkeling ontstaan op de hoek van de Kattestraat en Krekelendries.



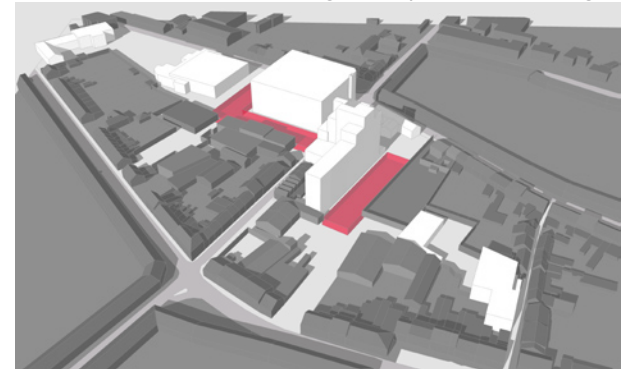
Bestaande toestand



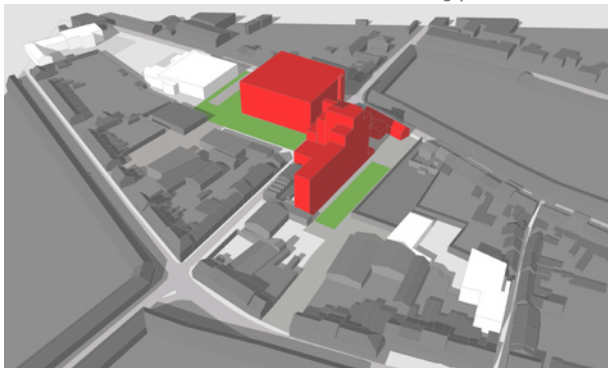
Verwijderen minder waardevolle gebouwen



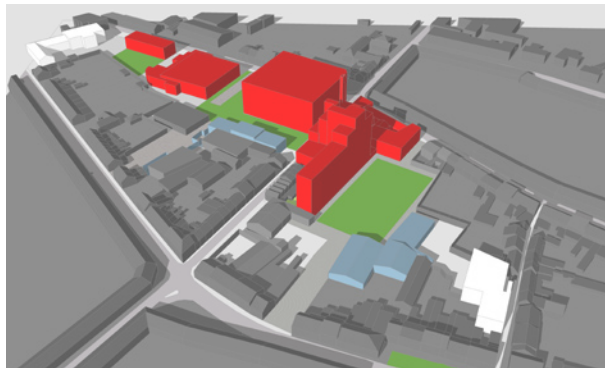
Realiseren ondergrondse parkeervoorzieningen



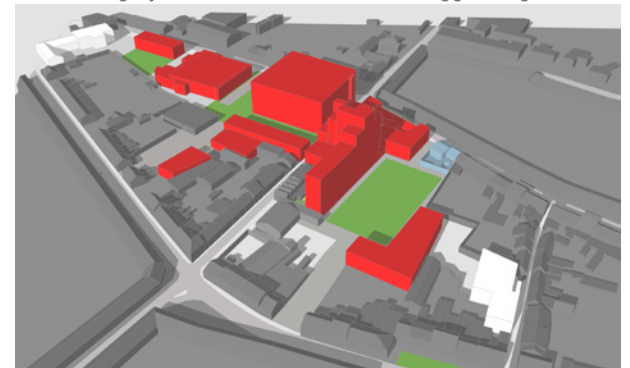
Ontwikkelen nieuwe functies én aanleg publieke ruimte



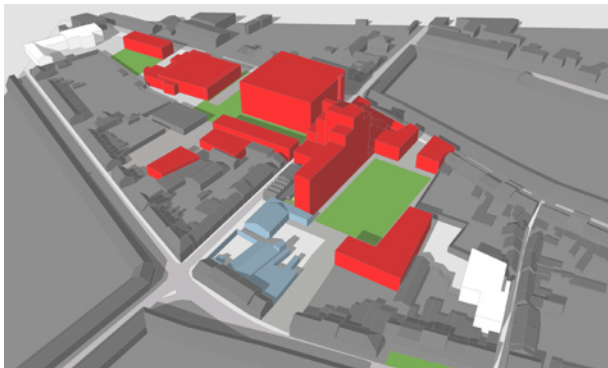
Mogelijke verdere transformatie omliggende gebouwen



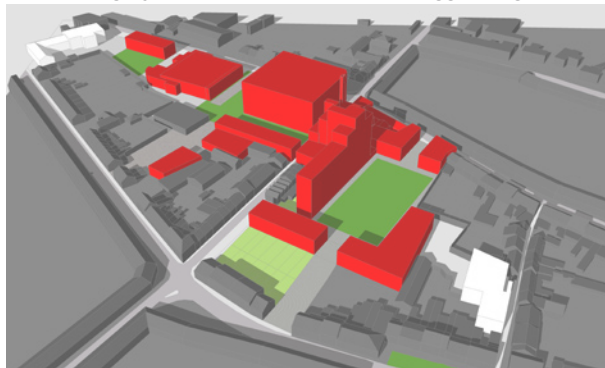
Mogelijke verdere transformatie omliggende gebouwen



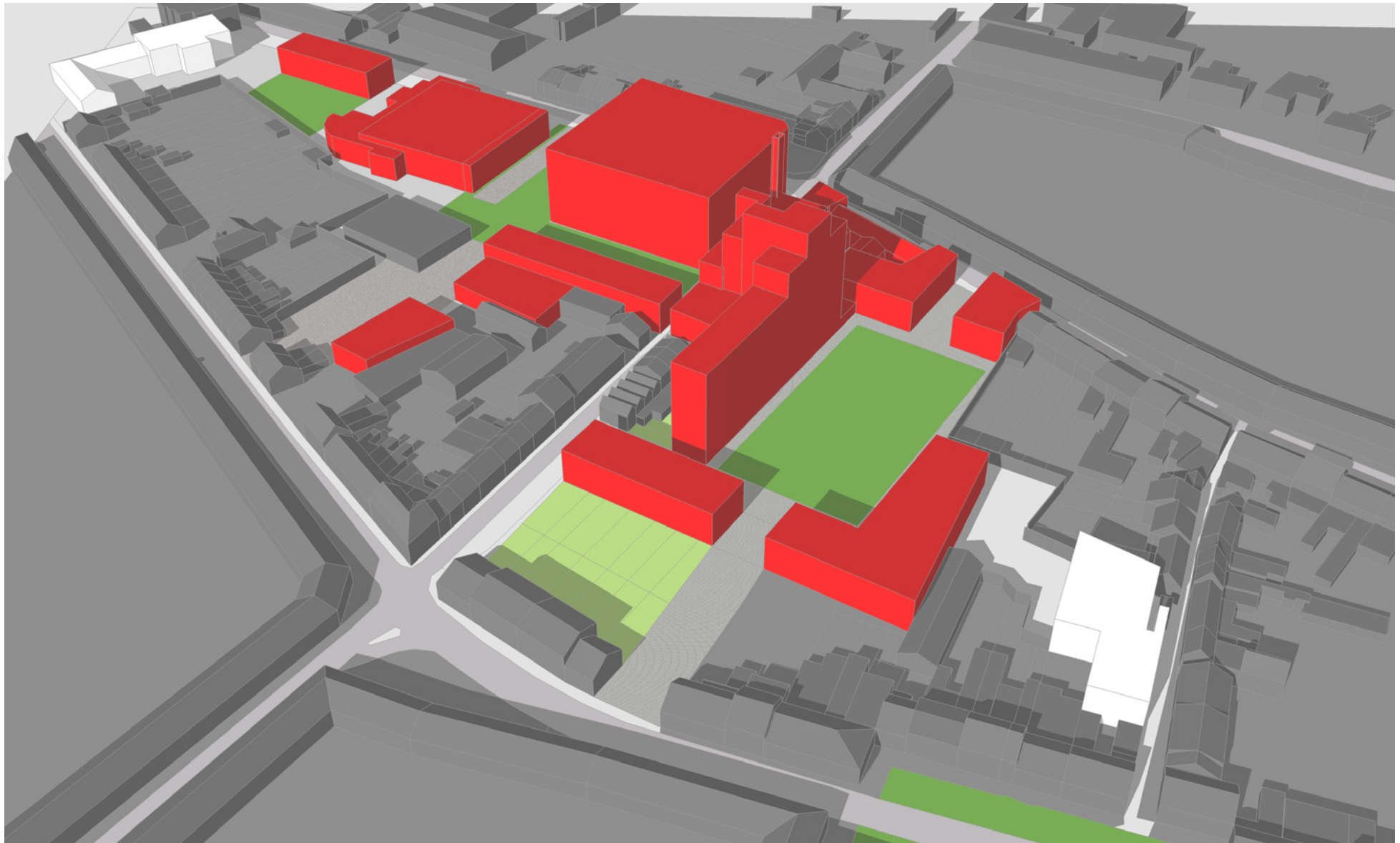
Mogelijke verdere transformatie omliggende gebouwen



Mogelijke verdere transformatie omliggende gebouwen



ruimtelijke transformatie



programma

De krachtlijnen van dit eerste 'sneuveld' scenario zijn hierboven reeds beschreven. Het is opgemaakt zonder enig overleg of toetsing en dient dus louter als een illustratie van onze werkmethode gezien te worden.













Er wordt uitgegaan van een ideaal scenario waarbij een sterke mix van functies wordt voorgesteld. Deze mix en oppervlakten wordt gedefinieerd vanuit een realistische benadering van de parkeerbehoefte, getoetst aan de CROW parkeernorm. Er wordt een ideaal programma vooropgesteld waarbij de volledige parkeerbehoefte op de terreinen van de voormalige brouwerij Ginder-Ale kan voorzien worden. Bij twee ondergrondse lagen parkeren kunnen er max 178pp voorzien worden binnen de eigendoms-grenzen. Bij wijze van oefening worden ook de randvoorwaarden mtb. de commerciële activiteiten uit het economisch en ruimtelijk onderzoek voor Merchtem, opgemaakt door de nv Adviesbureau Marketing en Onderzoek, meegenomen.

programma

Oude Brouwerij

	parkeernorm	aantal	totaal
Gezinswoning	1,3pp/wo	38st	49,4pp
Serviceflat	0,7pp/wo	29st	20,3pp
Bejaardenwoning	0,25-0,5pp/ka	86st	21,5-43pp
Cultuur/reca	5pp/100m ² BVO	800m ²	40pp
Commercieel	3,5pp-5pp/100m ² BVO	1.200m ²	42pp
Aantal pp minimaal nodig volgens CROW norm			173pp

Oude Brouwerij









niv			
11		+38.5m	185m ²
10		+35m	185m ²
9		+31.5m	386m ²
8		+28m	744m ²
7		+24.5m	1143m ²
6		+21m	1250m ²
5		+17.5m	1694m ²
4		+14m	1694m ²
3		+10.5m	2047m ²
2		+7m	2047m ²
1		+3.5m	2047m ²
0		0m	2380m ²
			15.802m ²

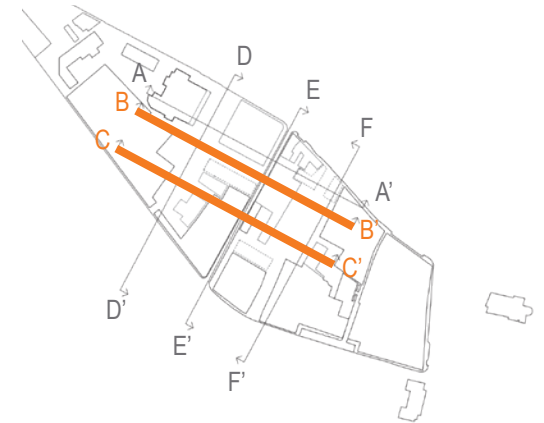
programma

Brouwerij: garages en 'lagerkelder'

	parkeernorm	aantal	totaal
Gezinswoning	1,3pp/wo	55st	71,5pp
Serviceflat	0,7pp/wo	60st	42pp
Bejaardenwoning	0,25-0,5pp/ka	84st	21-42pp
Commercieel	3,5-5pp/100m ² BVO	2.000m ²	70-100pp
Aantal pp minimaal nodig volgens CROW norm			205pp
Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen voor de 2 sites			378pp
Totaal aantal beschikbare parkeerplaatsen 2 sites (ondergronds 2 niveaus)			378pp

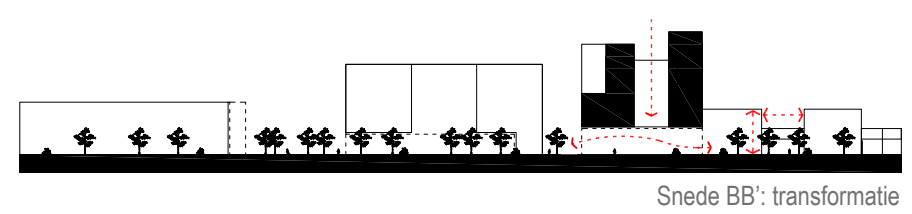
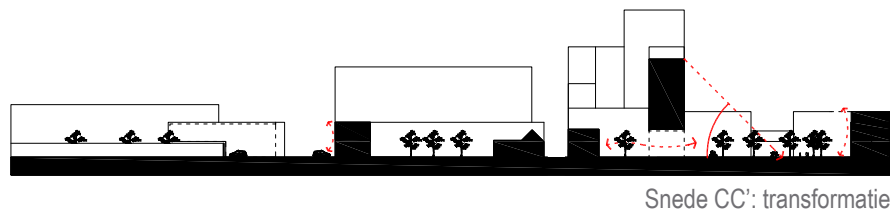
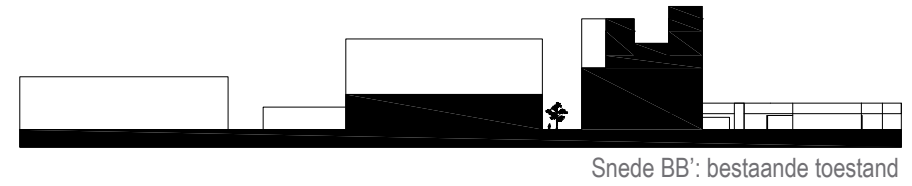
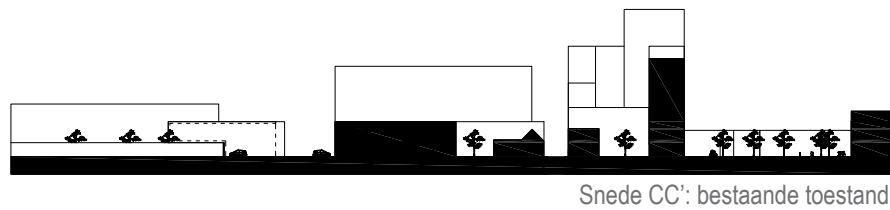
Brouwerij: garages en 'lagerkelder'

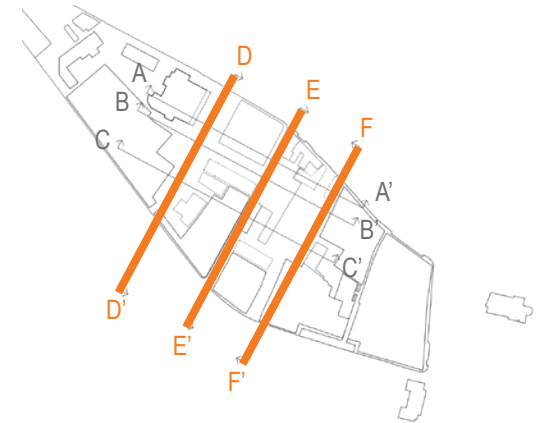
niv			
3		+18.74m, 19.79m	2280m ²
2-3		+15.63m	139m ²
2		+11.85m	2280m ²
1-2		+9.10m	139m ²
1		+6.40m	2280m ²
0-1		+2.80m	139m ²
0		0m	2914m ²
-1		-3.10m	712m ²
			9.754m ²



ontwerpend onderzoek

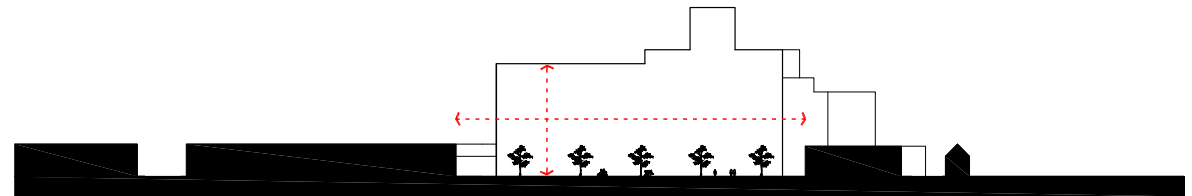
ontwerpoefening transformatie bestaand weefsel



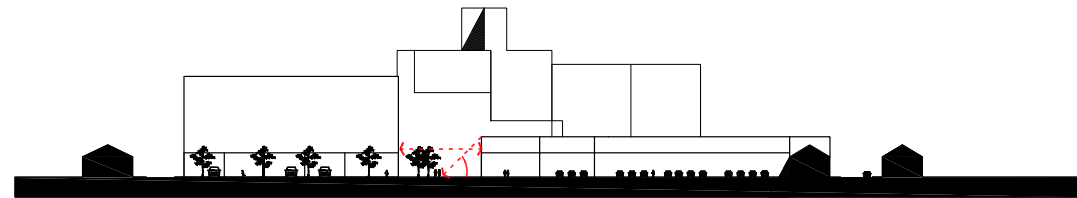


ontwerpend onderzoek

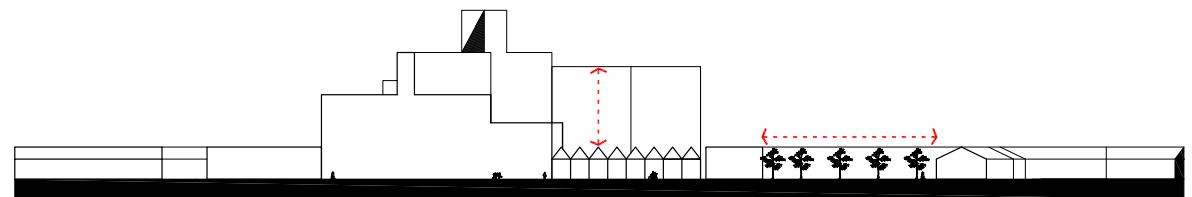
snedes over nieuwe deelruimten



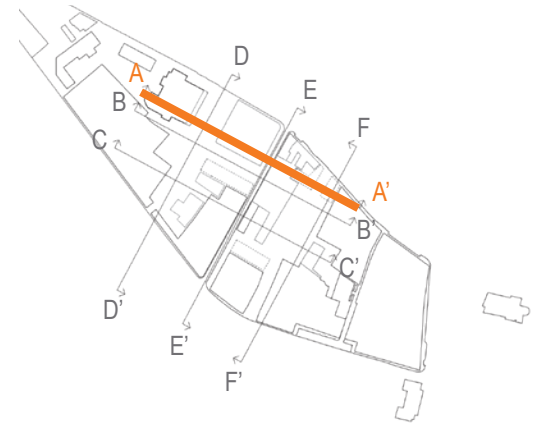
Snede FF': snede over evenementenplein



Snede DD': snede over Retail- en Leisurezone



Snede EE': snede over Kattestraat

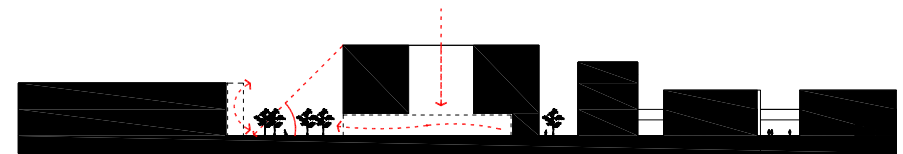


ontwerpend onderzoek

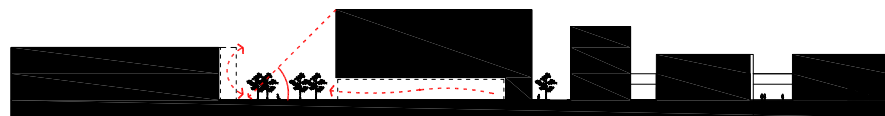
ontwerpoefening transformatie bestaand weefsel



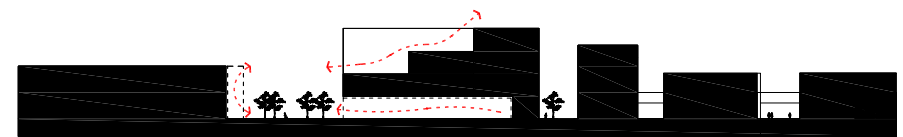
Snede AA': bestaande toestand



Snede AA': transformatie



Snede AA': transformatie



Snede AA': transformatie



Zicht op nieuw evenementenplein

perspectieven





*Nieuwe voetgangersas vanaf
Kattestraat naar sportinfrastructuur*

perspectieven





*Zicht op retail- en leisurezone
vanuit Dendermondestraat*

perspectieven





Zicht Kattestraat vanuit Gasthuisstraat

perspectieven

