

DE HASPERSHOVEN

visiebundel offerte | 05-03-2018

De transformatie van het nu nog “lege” gebied Haspershoven vormt een unieke kans om een nieuw woonmilieu toe te voegen tussen de kernen van Overpelt en Neerpelt. Een ‘binnendorpelijke’ verdichting die past bij het karakter van de buurt, maar wel alle kenmerken heeft van een duurzame woonwijk van de 21e eeuw. De naam ‘De Haspershoven’ refereert naar de plek, maar vooral naar de hoven structuur die we introduceren en die tevens staat voor een bepaalde mate van gemeenschappelijkheid binnen de wijk. In ‘De Haspershoven’ worden collectieve oplossingen gevonden voor duurzaamheid, mobiliteit, voorzieningen en de publieke ruimte. Hierdoor ontstaat er een autoluwe wijk met een verscheidenheid aan publieke ruimtes, van een groot stadspark aan de Dommel tot de collectieve Haspershoven.



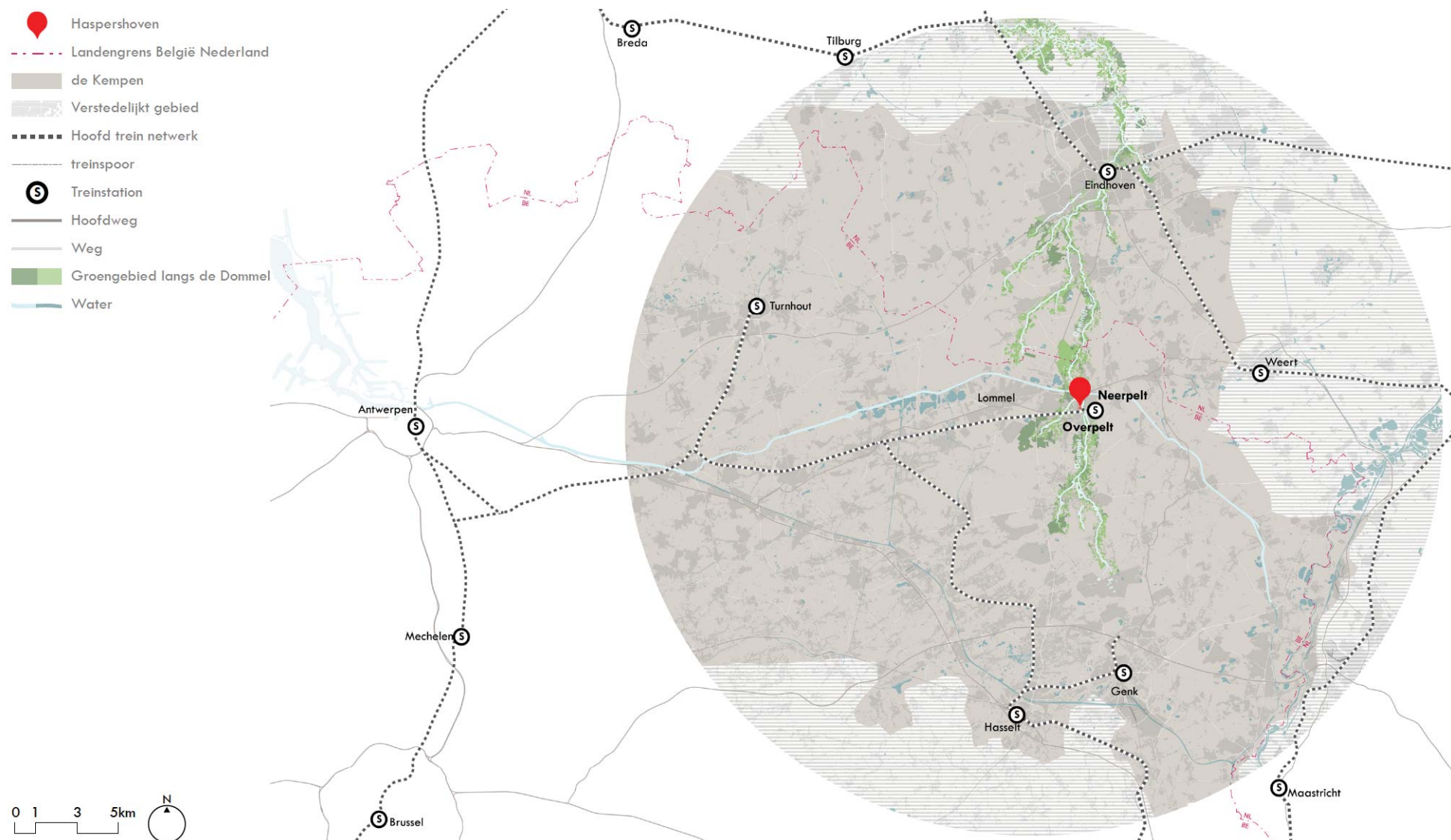
Het kleinstedelijk gebied Overpelt-Neerpelt vormt onderdeel van het Kempens Plateau en is gelegen aan het Dommeldal direct ten zuiden van het Albertkanaal. Het gebied wordt enerzijds gekenmerkt door de economische activiteiten en anderzijds door de hoogwaardige toeristisch-recreatieve open ruimte en faciliteiten. Daarmee positioneert het gebied Overpelt-Neerpelt zich samen met Lommel als een economisch knooppunt in het economisch netwerk Albertkanaal en het stedelijk netwerk Kempische as. Op zo'n 10 kilometer ten zuiden van de Belgisch-Nederlandse ligt het gebied op de kruising van de lijn tussen Eindhoven en Hasselt - Genk (noord-zuid) en de lijn tussen Turnhout en Weert (oost-west). Hoewel het Kempens Plateau wordt gevrijwaard van verdere grootschalige stedelijke ontwikkeling, zoals omschreven in het ruimtelijk structuurplan provincie Limburg (RSPL), kent Overpelt-Neerpelt een gestage bevolkingsgroei en is er vraag naar nieuwe woningbouw. In demografisch opzicht is sprake van zowel vergrijzing als vergroening.

Gezocht wordt naar een wijze waarop invulling gegeven kan worden aan deze verstedelijkingsopgave binnen de Vlaamse context. Dit leidt momenteel tot een strategie waarbij de waardevolle nog open gebieden worden gevrijwaard van verdere verstedelijking middels een afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied en specifiek gekeken wordt naar strategisch gelegen inbreidingslocaties met een duurzame stedenbouwkundige invulling. Het projectgebied Haspershoven is bij uitstek zo'n strategische verdichtingslocatie, op dit moment aangeduid als woonreservegebied.

Het projectgebied is een terrein van zo'n 10 hectare te midden van de twee bestaande kernen (Overpelt en Neerpelt) met voorzieningen op loopafstand en gelegen in de directe nabijheid van een treinstation. Een bebouwingsverdichting op deze locatie moet gezien worden als kernondersteunend bij de verdere uitbouw van het kleinstedelijk gebied.

Uniek aan de opgave is dat de ontwikkeling van Haspershoven in beeld komt op het moment dat de gemeenten Overpelt en Neerpelt zullen fuseren en samen doorgaan als de Gemeente Pelt. Daarmee vormt de ontwikkeling van Haspershoven dé fysieke uiting van het samengroeien van de twee kernen tot een aaneengesloten gemeenschap. Dit levert essentiële vragen op. In welke mate is verdichting mogelijk en wenselijk? Welk karakter moet dit nieuwe deel van het kleinstedelijk gebied krijgen, en hoe dit te realiseren met een complexe grondeigenarenstructuur? Spreken we hier van een dorps- of stedelijke verdichting en welke karaktereigenschappen horen daarbij? Is het mogelijk om aan te sluiten bij de landschappelijke kwaliteiten van het Dommeldal en kan het gebied daarmee een publieke rol vervullen?

Met ons voorstel voor 'De Haspershoven' trachten wij inzicht te geven hoe het gebied volgens onze visie ontwikkeld zou moeten worden.



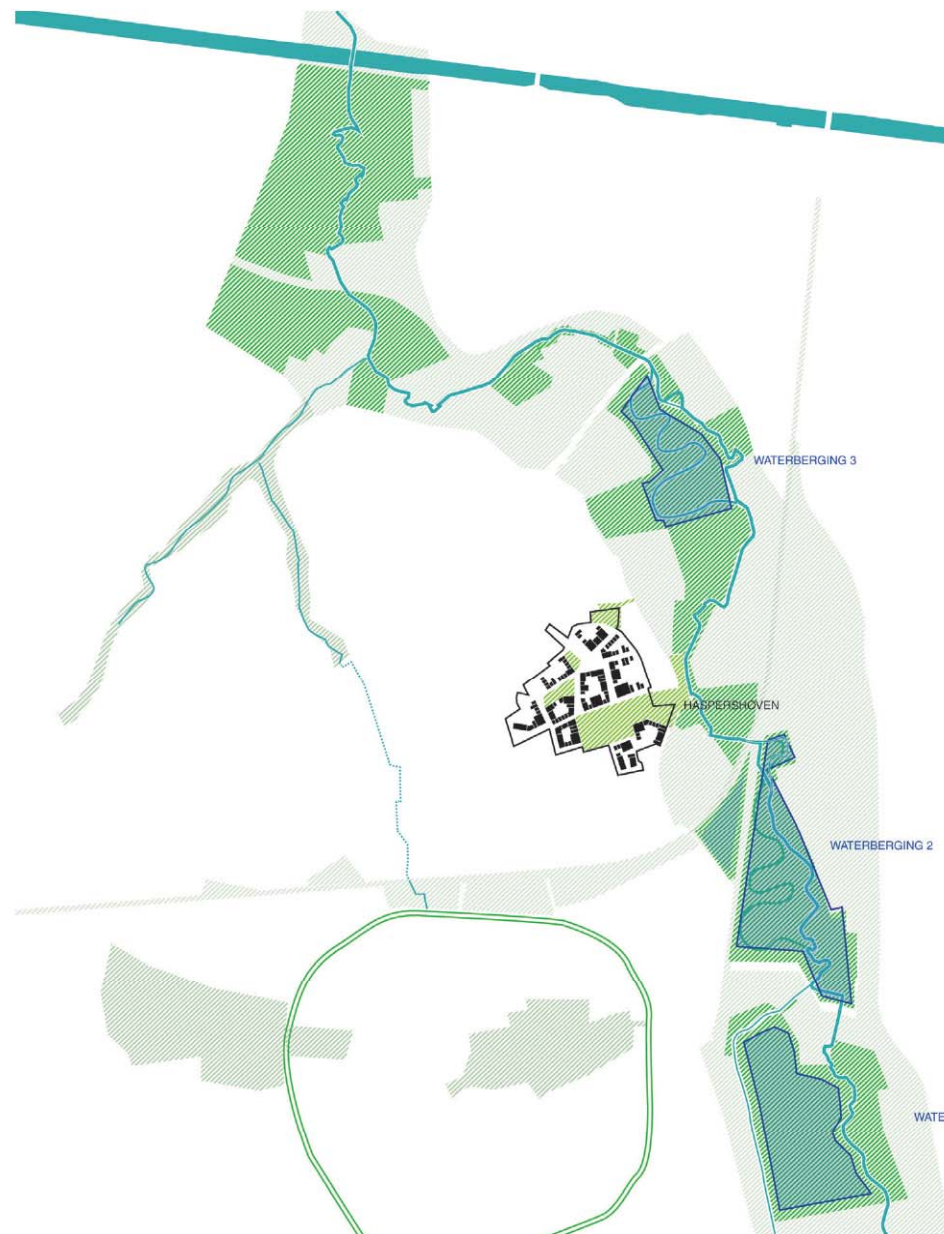
Projectgebied met zicht op het Dommeldal



Dynamische verkeersbewegingen aan de Leopoldlaan

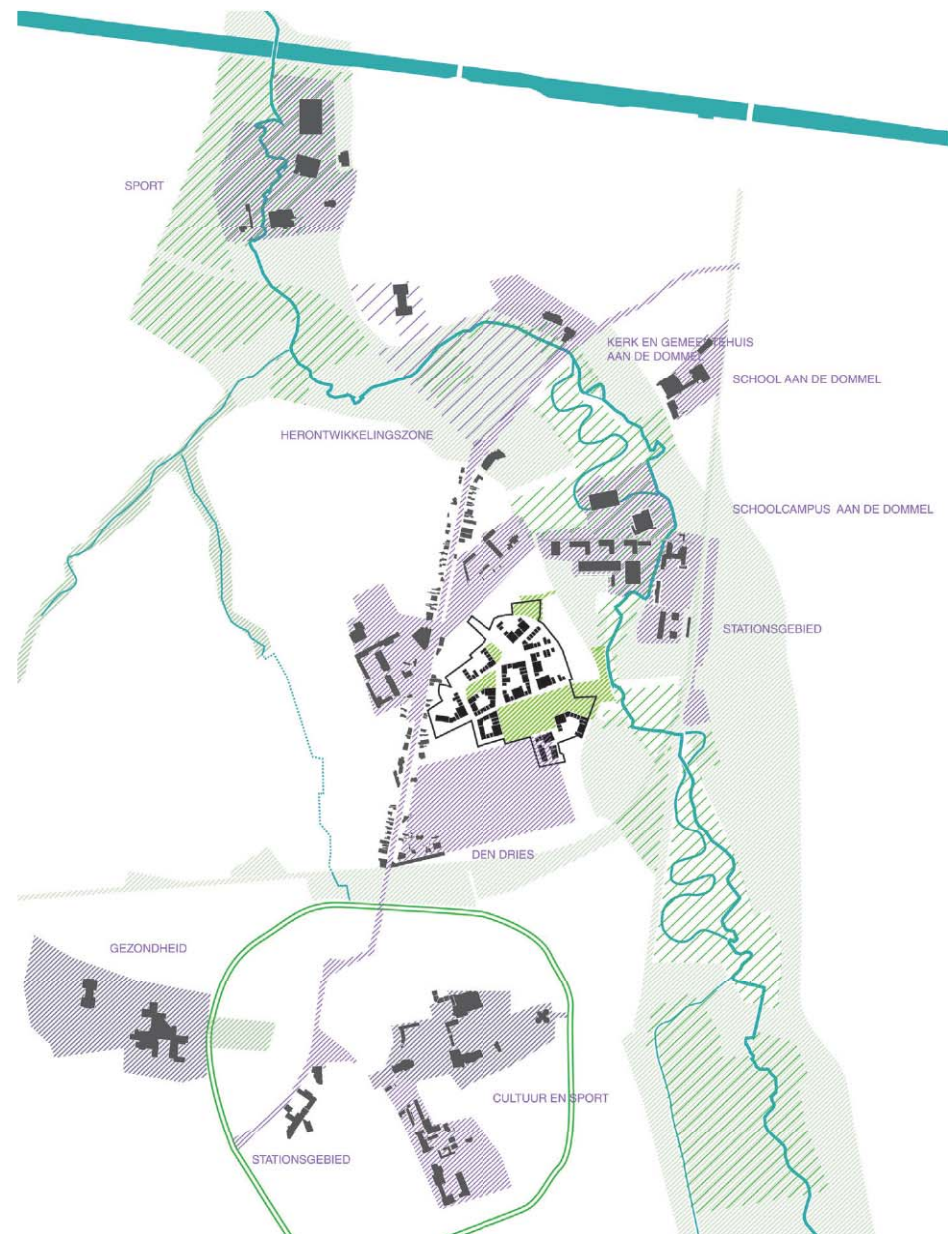
1. De Dommel als centrale groenstructuur

Neerpelt en Overpelt worden gekenmerkt door de ligging aan de Dommel. Deze Dommelvallei verbindt beide kernen en maakt onderdeel uit van de identiteit. Door deze structuur sterker in te zetten als verbindend principe worden beide kernen op elkaar betrokken en met elkaar verbonden. Nieuwe waterbergingsgebieden, profielverbreding en routes versterken het ruimtelijke karakter van de Dommel en zorgen ervoor dat wateroverlast in beide kernen sterk kan worden beperkt. Ook kunnen groenstructuren rondom de spoorlijn en de cirkelstructuur van Neerpelt worden aangesloten op de groenstructuur van de Dommel zodat een logisch groen netwerk ontstaat. Haspershoven neemt hierbinnen een centrale positie in en luidt zo de heroriëntatie in van beide kernen op de Dommel.



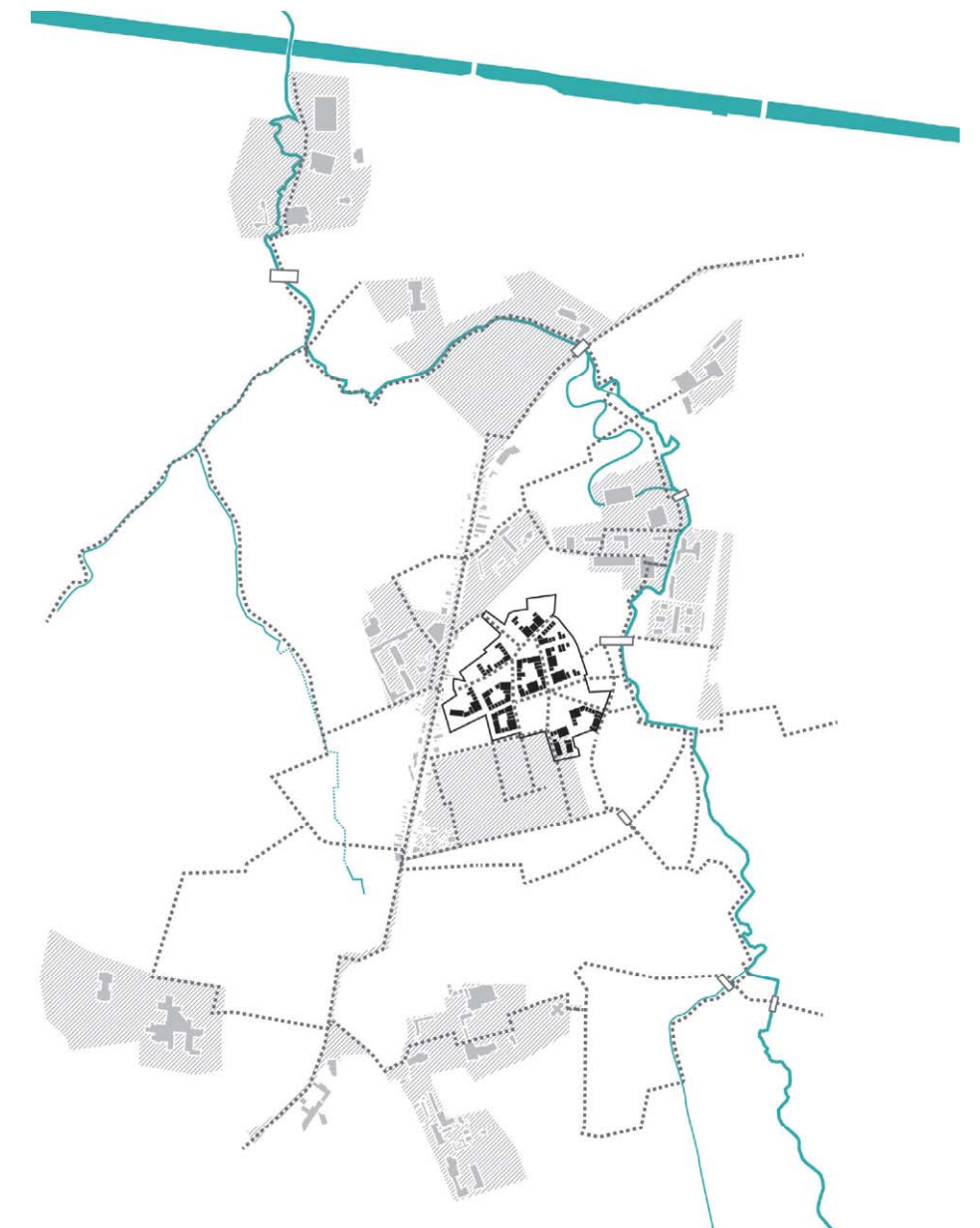
2. Programmatische clusters

Momenteel is een clustering te zien van verschillend programma aan en rondom de Dommel. Verschillende verdichtings en herstructureringsprojecten vinden momenteel plaats zoals plannen voor de campus en het stationsgebied, De Leopoldlaan en bedrijventerrein Den Dries. Door de verschillende programma's te clusteren en op elkaar te betrekken ontstaan verschillende herkenbare gebieden langs de Dommel die de centrale positie van de Dommel versterken. Hierdoor wordt versnippering van programma over beide kernen tegengegaan en wordt gericht gewerkt aan de structuur van de nieuwe stad Pelt.



3. Nieuw netwerk verbindt programma en Dommel

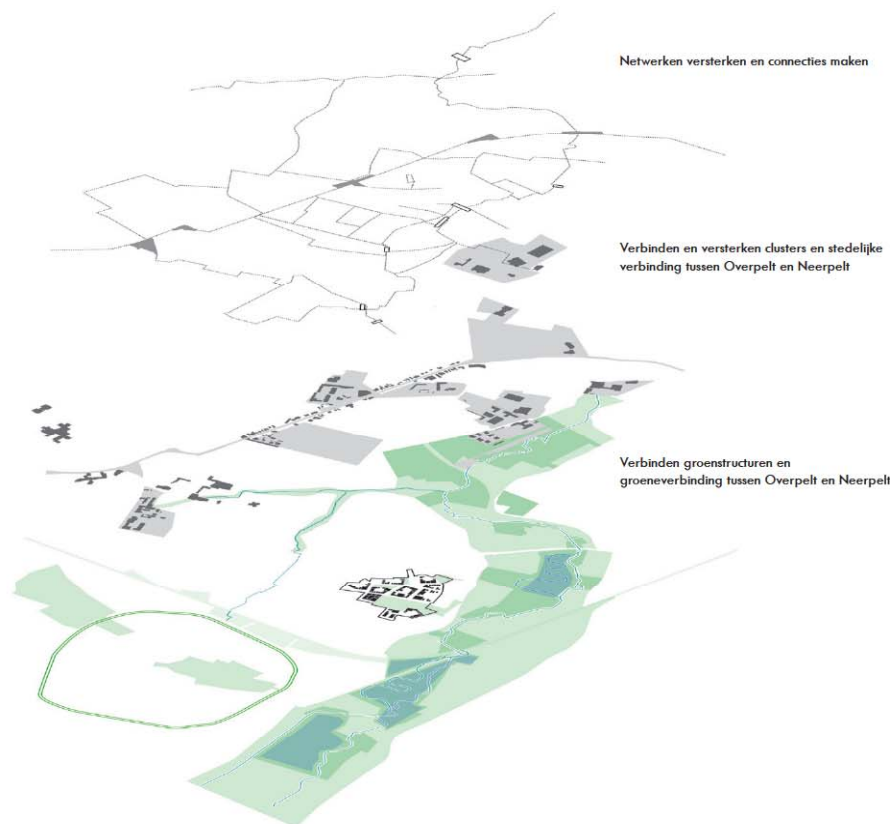
Door het toevoegen van ontbrekende schakels in het bestaande netwerk ontstaat een nieuw stelsel van functionele en recreatieve fiets- en wandelpaden binnen de kern Pelt. Dit netwerk verbindt binnen Pelt de programmatie clusters en legt nieuwe relaties met het bestaande netwerk. Nieuwe bruggen over de Dommel dragen bij aan de beleving van de Dommel. De alternatieve mogelijkheden voor autogebruik worden zo vergroot en de beleving van de groene Dommelvallei wordt versterkt.



Wij stellen voor De Dommelvallei als het verbindende element in te zetten voor de verbinding van de nieuwe Twincity Pelt (Neerpelt en Overpelt). Nieuwe waterbergingsgebieden, profielverbreding en routes versterken het ruimtelijke karakter van de Dommel en zorgen ervoor dat wateroverlast in beide kernen sterk kan worden beperkt.

De centrale positie van de Dommel wordt versterkt door de ligging van de programmatische clusters rondom de Dommel. Door de concentratie van functies en het aanleggen van een complementair netwerk op langere termijn kan een fantastische Dommelstad ontstaan met parkachtige kwaliteiten en een comfortabel netwerk voor zacht verkeer.

De nieuwe projecten zoals Haspershoven passen binnen het nieuwe raamwerk van de Twincity en dragen bij aan de versterking van Pelt als stad waar het prettig wonen, werken en verblijven is. Hierbij is aandacht voor de wortels van beide steden zoals de relatie tussen beekdal en hogere zandgronden, de herdgangen tussen heide en dorp en de watermolens langs de Dommel.





Collage van het Stadspark in de Haspershoven. Het park heeft een directe relatie met de Dommel als centrale groenstructuur die Overpelt met Neerpelt verbindt.

De transformatie van het nu nog “lege” gebied Haspershoven vormt een unieke kans om een nieuw woonmilieu toe te voegen tussen de kernen van Overpelt en Neerpelt. Een binnendorpelijke verdichting die past bij het karakter van de buurt, maar wel alle kenmerken heeft van een 21e eeuwse duurzame woonwijk. De naam ‘De Haspershoven’ refereert naar de plek, maar vooral naar de hoven structuur die we introduceren en die tevens staat voor een bepaalde mate van gemeenschappelijkheid binnen de wijk. Onze visie is geen gefixeerd plan, maar is opgebouwd rondom een vijftal ontwikkelprincipes, waarmee een innovatieve woonwijk met een hoge woonkwaliteit kan worden gerealiseerd:



VERBONDEN LUWTE

Verbonden luwte

Het gebied Haspershoven ligt momenteel enigszins verscholen achter bestaande bebouwing. Echter, voor de planvorming zetten we in op een extraverte woonwijk met goede stedelijke en landschappelijke verbindingen naar de Dommel, het campusgebied, het treinstation, Den Dries, de Leopoldlaan en de bestaande kernen van Overpelt en Neerpelt. Maar ‘De Haspershoven’ blijft ook onvermijdelijk een intiem en luw binnengebied dat van buiten niet altijd overal goed zichtbaar is. Juist de spanning tussen het introverte en extraverte karakter zien we als kwaliteit die het plan zal gaan verrijken.



GEZONDE VERDICHTING

Gezonde verdichting

Het projectgebied tussen Overpelt en Neerpelt is dé strategische locatie voor een inbreidingsoperatie die zich niet enkel voegt naar de bestaande context, maar deze zelfs versterkt. De ontwikkeling biedt daarmee de kans om de fusiegemeenten ook op fysiek vlak duurzaam te versmelten. Verdichting op deze locatie vrijwaart bovendien verdere verstedelijking van waardevol open gebied aan de rand van de gemeentegrenzen. Daarnaast gaat ons voorstel uit van optimale aansluiting op bestaande bebouwing, infrastructuur en aanwezige (collectieve) voorzieningen in beide kernen. Directe nabijheid van het huidige station Neerpelt en de Dommel bieden tevens aanknopingspunten voor een gezonde verdichting en inrichting met een efficiënt ruimtegebruik.



AUTOLUW

Autoluw

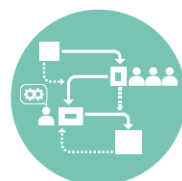
‘De Haspershoven’ kent een goede autobereikbaarheid. Om de woonwijk zelf een prettig leefklimaat te geven, kan het parkeren in de randen van het terrein worden opgelost. Zodoende blijft de wijk autoluw en kan de buitenruimte kwalitatief beter worden ingericht op voetgangers en spelende kinderen. Hierbij zal veel aandacht zijn voor een groene inrichting en een publieke ruimte die sociale interactie stimuleert.



DUURZAAM

Duurzaamheid

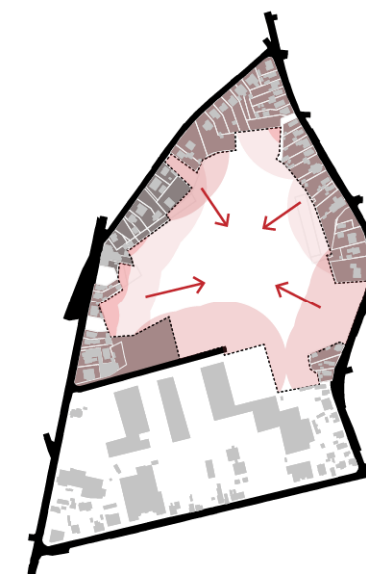
In het plan wordt op alle niveaus ruimte geboden voor duurzame stedelijke oplossingen en wordt gedacht vanuit diverse stromen en interactieve kringlopen. Te denken valt aan energie, mobiliteit, water en afvalstromen. Een integrale benadering vanaf het prille begin is hiervoor noodzakelijk, zodat ook op termijn synergie tussen de stromen mogelijk is op schaal van gebouw, bouwblok, wijk en gemeente.



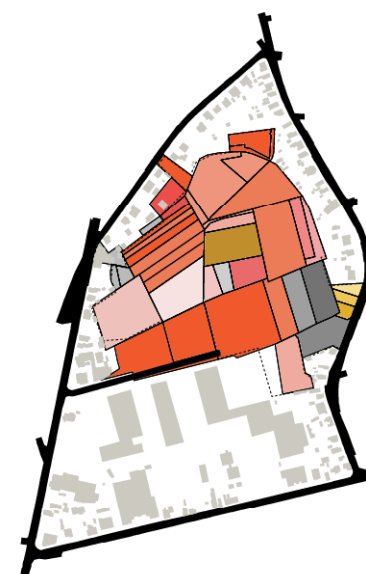
ADAPTIEF PLAN

Adaptief plan

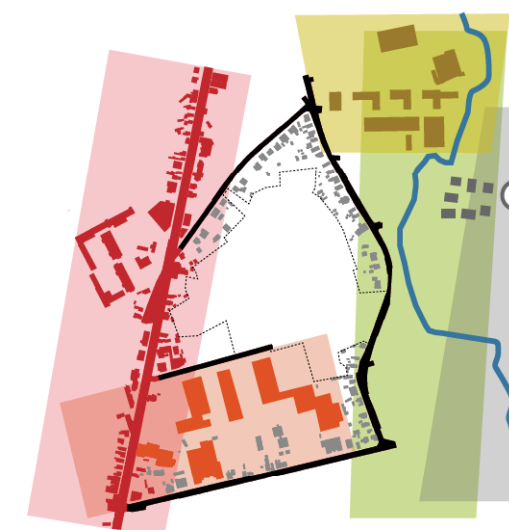
‘De Haspershoven’ vraagt om een adaptief en flexibel masterplan. De complexe eigendomsstructuur en hoge ambities vragen om een plan dat faseerbaar is en waarin rekening wordt gehouden met de woningmarkt, grondeigenaren, economische schommelingen, omwonenden en wijzigingen in programma over de tijd. Het ruimtelijke raamwerk biedt toekomstperspectief voor verschillende bebouwingsdichtheden op zowel blok- als wijkniveau.



Introvert binnengebied



Complexe eigendomsstructuur



Naastgelegen gebieden met verschillend karakter





Voorkeursscenario

Onze visie 'De Hasperhoven' doorbreekt het introverte karakter van het gebied, is gebaseerd op de bestaande eigendomsstructuur en reageert op de verschillende karakters van naastgelegen gebieden (Dommel, Den Dries, campus en Leopoldlaan). Aan de randen worden landschappelijke verbindingen en groene entrees gemaakt, waarvan de verbinding met de Dommel in het oog springt en een nieuwe publieke plek wordt voor de stad. De bouwblokken hebben een schaal die aansluit op de bestaande bebouwing en creëren verschillende openbare ruimtes; van binnentuinen, straten, pleinen en plantsoenen tot het grotere stadspark. Daarnaast wordt er optimaal gebruik gemaakt van de bestaande ontsluitingen van het gebied zodat de Haspershoven doorwaadbaar wordt. (aan de rechterzijde van deze pagina worden een aantal scenario's getoond die we als 'tests' hebben ontwikkeld om uiteindelijk tot onze visie te komen)



Scenario 1: (gesloten randen)

In dit scenario worden de randen van Haspershoven bebouwd en het binnengebied geheel vrijgehouden. Dit kan als stadspark dienen. Er is weinig afwisseling in publieke ruimte en het gebied heeft een introverte houding ten opzichte van de bestaande bebouwing. Ook sluit dit scenario zich af van de Dommel.



Scenario 2: (centraal blok)

Het tegenovergestelde van scenario 1, waarbij de bebouwing midden in Haspershoven staat en een groene rand zone eromheen creëert die ook als buffer dient voor de bestaande bebouwing. De bouwblokken zijn groot en hebben een grote schaalspiong ten opzichte van de omgeving. Ook in dit scenario is er weinig afwisseling in publieke ruimte en is er geen centraal gelegen stadspark. Het groen maakt wel een connectie met het groen aan de Dommel.



Scenario 3: (urban villas)

De bouwblokken staan in het groen en creëren een verscheidenheid aan publieke ruimten en een connectie met de Dommel. Er is echter geen centraal gelegen stadspark. De blokken staan daarnaast op zichzelf zodat er weinig stedenbouwkundige samenhang ontstaat.





Groene entrees



Collectief programma in het park
Paviljoen het "Haspershuis"



Duurzame leefstijl: energie
opwekkend, daktuinen,
regenwateropslag etc



Groene gevels
parkeergebouwen



Collectieve binnenhoven



Dommelpark



Duurzaam stadspark die
in verbinding staat tot het
Dommelpark



Gedeelde voorzieningen als een
kinderdagopvang, buurthuis en zorgcentrum
in de plint



Collectieve binnenhoven



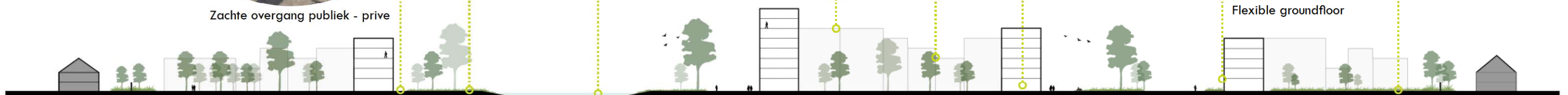
Zachte overgang publiek - prive



Diverse typologiën en
ruimtelijke karakters



Flexible groundfloor





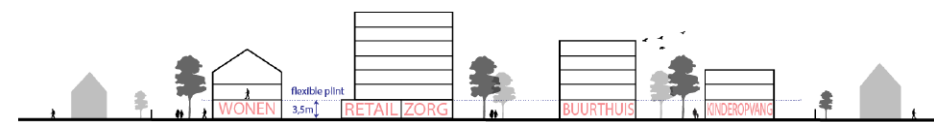
Een publiek groen plein in de Haspershoven



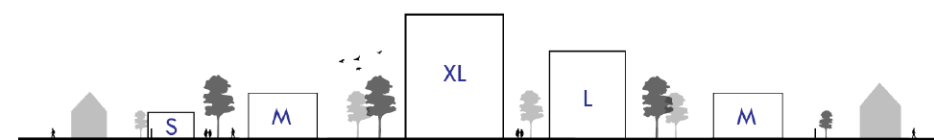
Een collectieve binnentuin in de Haspershoven in relatie tot de bestaande bebouwing

We stellen een stedenbouwkundig raamwerk voor dat flexibel en adaptief is. Daarmee staat de ontwikkeling verschillende bebouwingsdichtheden toe, zonder directe gevolgen voor de opzet van het stratenpatroon en de open ruimte. Verkenningen in het licht van de bebouwingsdichtheid tonen dat een ambitie voor een woondichtheid tussen de 70 en 100 woningen per hectare goed voorstelbaar zijn binnen ons voorgestelde raamwerk. Ook een hogere dichtheid is binnen het voorgelegde raamwerk voorstelbaar, maar stuit op de vraag naar de wenselijkheid hiervan voor de toekomst van Pelt en doelstellingen met betrekking tot de vaststelling kleinstedelijk gebied Pelt. Daarnaast heeft de dichtheid ook een sterke relatie met de parkeeroplossing en de doelgroepen van de woningen. Binnen de te kiezen ontwikkelstrategie, die verderop wordt toegelicht, zal een dichtheid tot maximaal 100 wo/ha leiden tot een karakter dat balanceert tussen een dorps en stads karakter. Daarmee kan op een passende wijze worden aangesloten bij de stedenbouwkundige context.

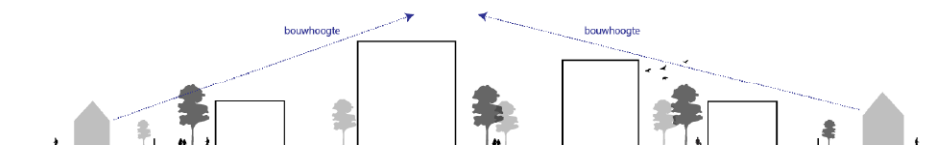
De bebouwing kent verschillende typologieën, programma, hoogtes en korrelgroottes om een afwisselend beeld te creëren en flexibiliteit



In de plint is ruimte voor verschillend programma



De gebouwen hebben verschillende korrelgroottes met verschillende typologieën en programma

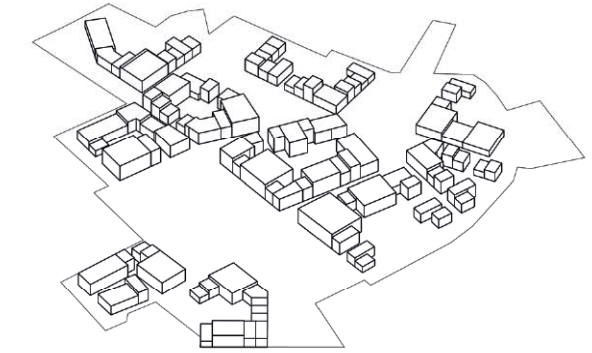
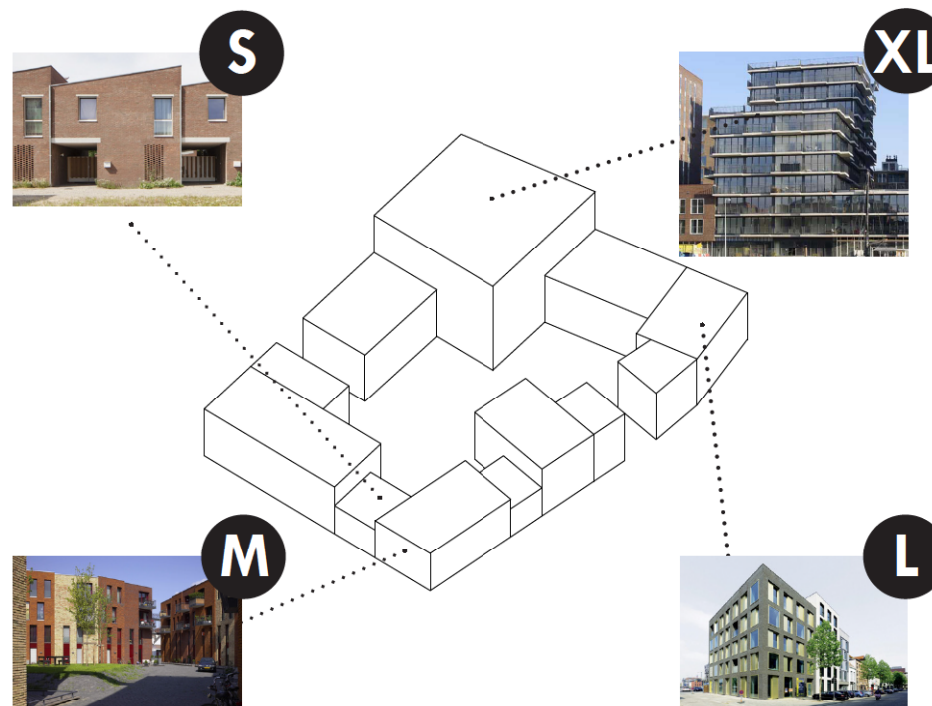


De hoogte van de nieuwbouw wordt afgestemd op de bestaand bebouwing en wordt geleidelijk hoger in het binnengebied van het gebied is er meer ruimte voor een grotere schaal

in de woonwijk te borgen. Zo zijn er niet alleen grondgebonden woningen maar ook appartementen en zorgwoningen. Ook is er een buurtgebonden programma zoals een zorgcluster, een buurthuis (Het Haspershuis) en een kapper. Deze vragen om verschillende bouwtypologieën met ieder een eigen grootte, karakter en uitstraling.

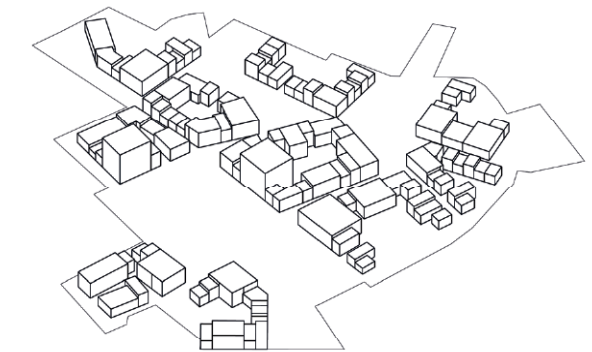
In verloop van tijd kan de wijk groeien naar een gemengd woon-werkgebied door het gebruik van hoge plinten. Hierdoor kan het programma in de plint zowel voor wonen als voor andere functies worden gebruikt. Den Dries kan hierin meegroeien en ruimtelijk samen gaan vallen.

Bij de hoogtes van de nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de bestaande bebouwing. Hierdoor ontstaat er een gradiënt in het gebied met lagere bebouwing aan de randen en hogere bebouwing in het centrum, die tevens gelegen zijn aan de open ruimtes.



Model 1*
Totaal bvo: 84.000m²
Aantal woningen: ca 650
Dichtheid: 65 won / ha
Hoogte: 2-5 lagen

*aanname=100 m² bvo per woning
*niet-wonen=20% (voorzieningen, bovengronds (fiets)parkeren, werken etc)



Model 2*
Totaal bvo: 108.000m²
Aantal woningen: ca 860
Dichtheid: 86 won/ha
Hoogte: 3-5 lagen en enkele hoogte-accenten tot 10 lagen



Model 3*
Totaal bvo: 132.000 m²
Aantal woningen: ca 1050
Dichtheid: 105 won/ha
Hoogte: 3-7 lagen en enkele hoogte-accenten tot 10 lagen

Haspershoven kan binnen Pelt een rol vervullen als schakel tussen de Dommel aan de oostzijde, de Leopoldlaan aan de westzijde, het campusgebied aan de noordzijde en bedrijfsterrein Den Dries aan de zuidzijde. Een nieuw park legt de verbinding tussen de wijk en geeft tegelijk een nieuwe groene identiteit aan het woongebied. Binnen de wijk worden bestaande waardevolle eiken opgenomen in het plan zodat gelijk identiteit ontstaat en groene overgangen ontstaan naar de bestaande woningen. Een reeks van parkjes, pleintjes en verbindingen verbindt Haspershoven met de omgeving en zorgt voor herkenbare buurtjes binnen de wijk. De bouwblokken bevatten een mix van private, collectieve en publieke groene binnenruimtes. Deze tuinen dragen bij aan een fijn woonklimaat door seizoensbeleving, ecologie en opvang van water. De buitenruimtes van de wijk zijn grotendeels autoluw en hebben een groen en ontspannen karakter.

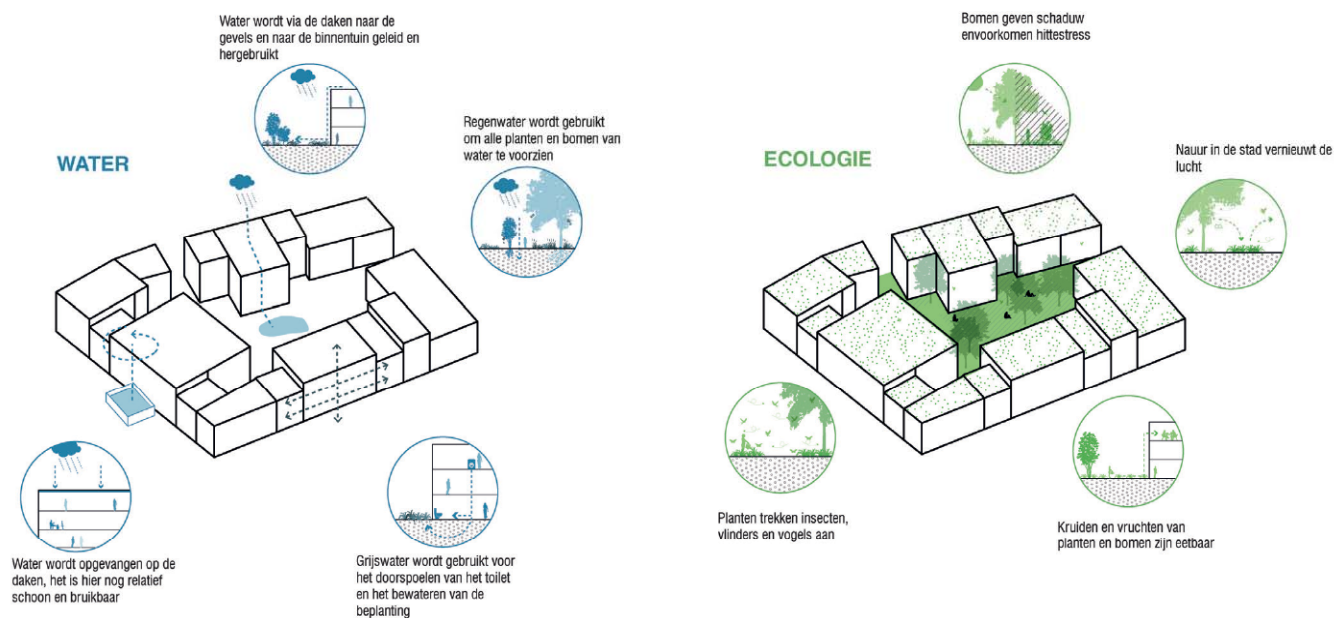
Een groot deel van Haspershoven ligt op een hoger gelegen deel dat onderdeel uitmaakt van een zandplateau dat afloopt naar de Dommel. Deze gradiënt wordt gebruikt om het hemelwater binnen de wijk getrappt op te vangen en binnen de bouwblokken te hergebruiken of te laten infiltreren. Zo wordt de problematiek van verdroging aangepakt en rechtstreekse afvoer op de Dommel beperkt. Bij piekbuien kan het water worden opgevangen in de plantsoenen en het stadspark en vertraagd worden afgevoerd naar de Dommel.

Op de plek waar het stadspark de beek raakt kunnen vlonders en vlonderpaden langs het water de beleving vergroten. Ook kan worden onderzocht of er een watermolen kan worden geplaatst die verwijst naar het verleden van Overpelt en Neerpelt.

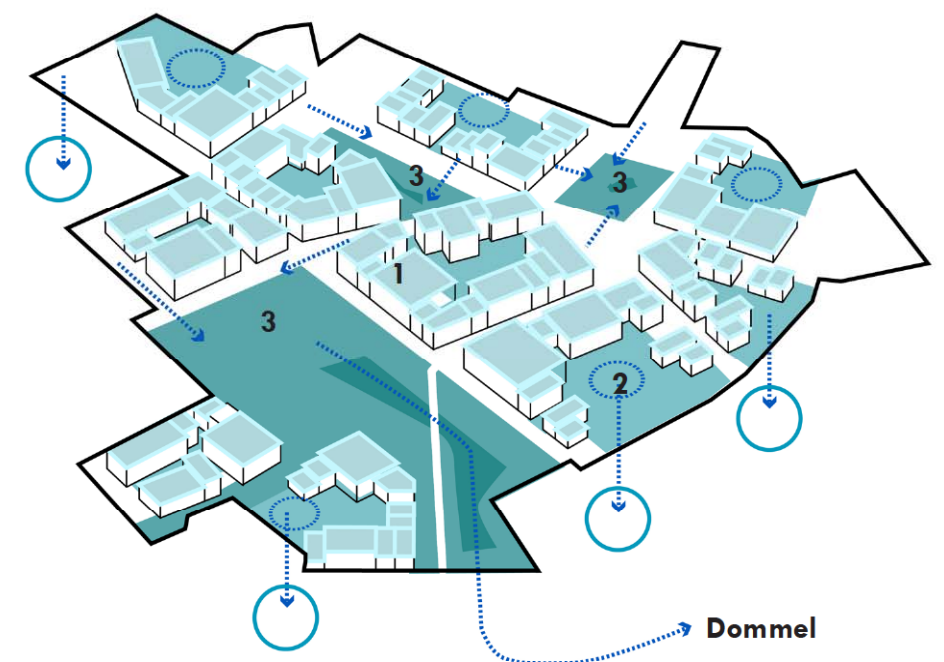
Door de Dommel zelf pleksgewijs te verbreden en te beplanten wordt water vastgehouden en ontstaat een zichtbare beek die aantakt op Haspershoven.



overzicht wijk met groen-blauw raamwerk en relatie omgeving



- 1. opvang dak
- 2. binnentuin
- 3. plein en park



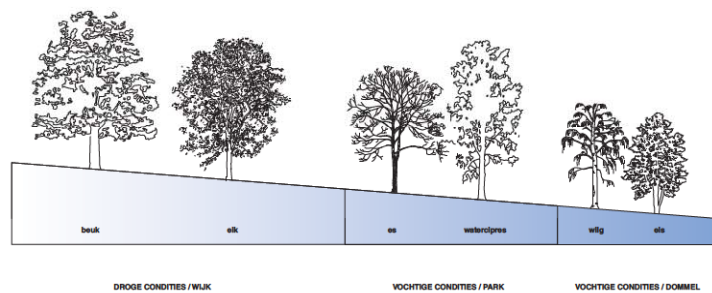
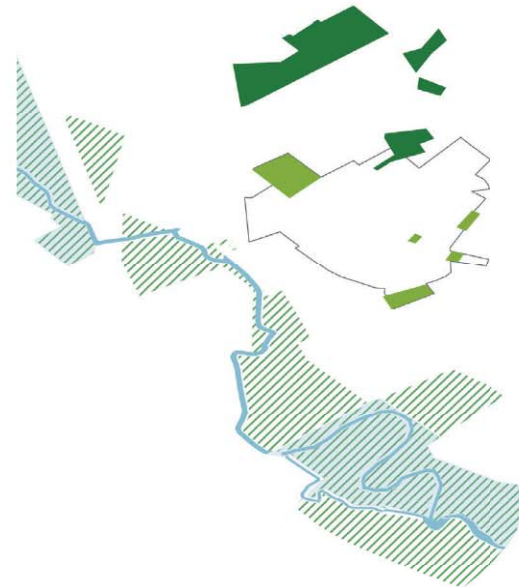
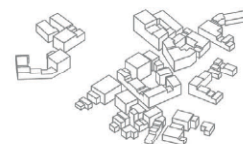
watersysteem is erop gericht water her te gebruiken, te infiltreren en zolang mogelijk vast te houden zodat de wateroverlast van de Dommel wordt verminderd

De openbare ruimte van de wijk sluit aan op de bestaande omgeving en vormt een reeks van verschillende type ruimtes met een eigen karakter. De pleintje, plantsoenen en het park vormen een sequentie van openbare ruimtes met een verblijfskwaliteit en vormen knooppunten in het nieuwe routenetwerk. De woningen zijn rondom deze plekken geclusterd en hierop georiënteerd.

De collectieve en private binnentuinen grenzen met hun entree veelal aan deze belangrijke openbare plekken. Zo ontstaat een geleidelijke overgang van private tuinen, collectieve hoven naar openbare pleinen en parken.

Een nieuwe eikenlaan verbindt Haspershoven op een fraaie manier met Den Dries en de Dommel met het Dommelpark en de Leopoldlaan. Zo ontstaat een fraaie landschappelijke verbinding die het gebied groen maakt en gebruik maakt van de landschappelijke overgangen.

De overgang van de zandige drogere bodem naar de beek geeft aanleiding om beplanting toe te passen die deze gradiënt volgt en hierdoor het landschap leesbaar maakt en karakter geeft.



landschappelijke gradiënt versterken met beplanting

daktuinen

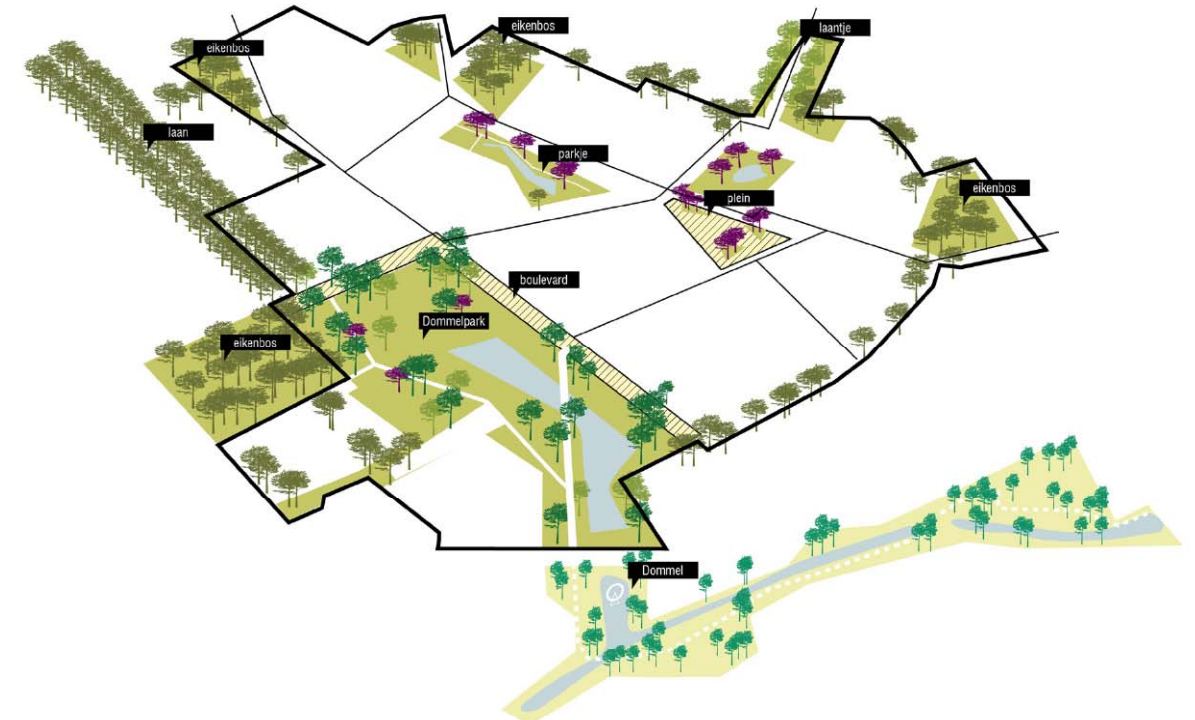
binnenhoven

woningen

park en plein

te behouden bomen

Dommel



sequentie van verschillende tyen openbare ruimte



groene raamwerk met private tuinen

De Haspershoven als aanvulling op groene raamwerk

We willen van Haspershoven een duurzame wijk maken. Duurzaamheid speelt op alle schaalniveaus en tijdschalen. Door op stedenbouwkundig niveau rekening te houden met oriëntatie, bodem, groen en water ontstaat een vanzelfsprekend duurzaam raamwerk waarbinnen verschillende ontwikkelingen mogelijk zijn. Zo wordt bestaand groen ingepast en kan water een plek krijgen en worden hergebruikt. Door de schaal van het project (700-1000 woningen) ontstaat er kritische massa waardoor duurzame ambities op bijvoorbeeld energie, mobiliteit en afval, collectief kunnen worden aangepakt, maar ook nieuwe marktpartijen op dat vlak kunnen worden betrokken, en zo goede business cases ontstaan.

We gaan uit van de volgende 4 punten:

De wijk heeft een duurzame energievoorziening

PV panelen zijn een duurzame energievoorziening voor de gehele ontwikkeling. In het plan kunnen daken en gevels worden ingezet voor het toepassen van PV panelen en kan er een combinatie worden gemaakt met elektrische (deel) auto's om zo slimme kringlopen en opslag mogelijk te maken. Ook kan worden nagedacht over omzetting van organisch afval uit de wijk naar warmte of elektra.

Een netwerk van routes verbindt alle plekken met elkaar

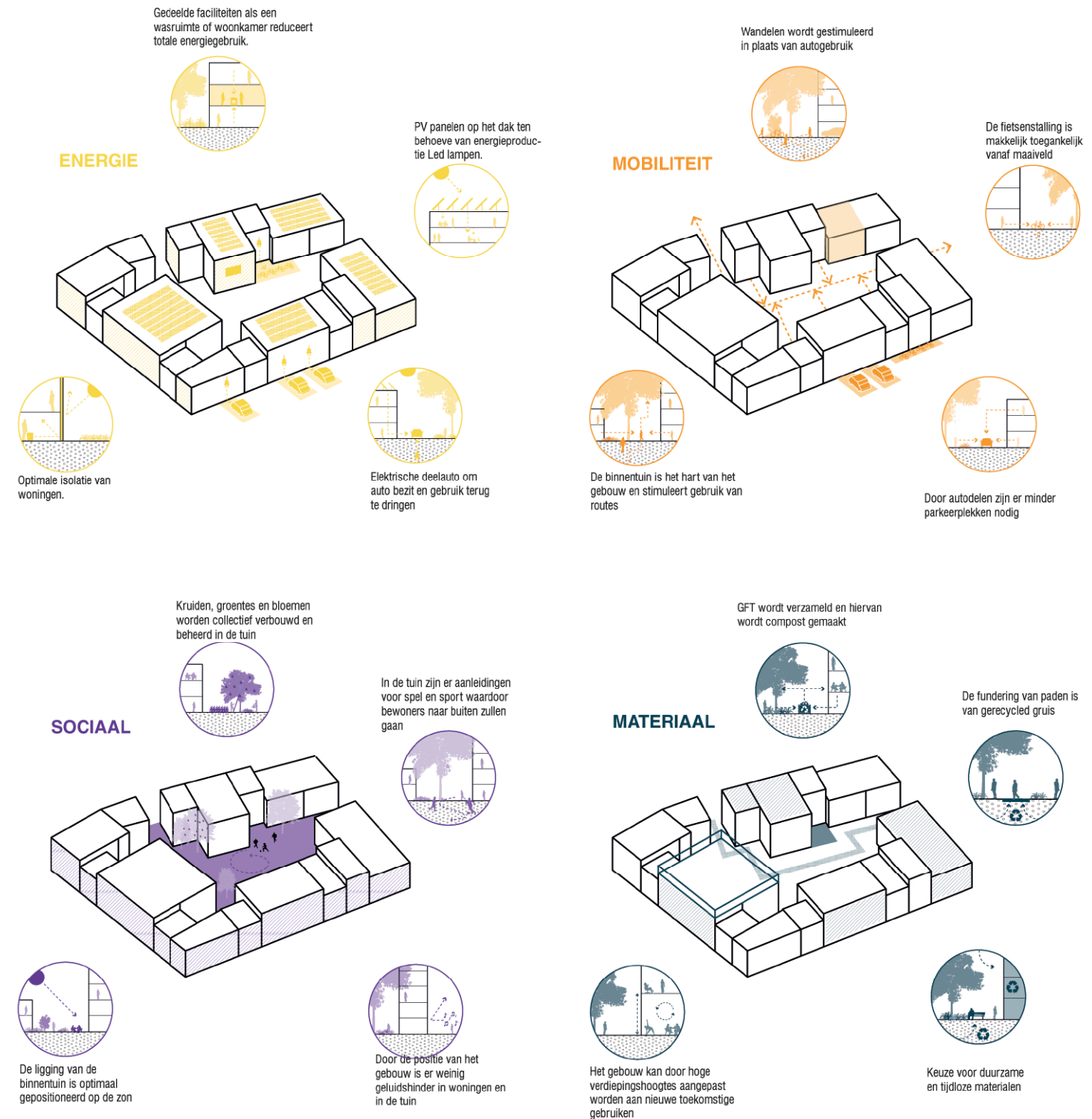
In het plan wordt ruimte gegeven aan nieuwe en duurzame vormen van vervoer als (elektrische) fiets, skaterroutes, wandelroutes en elektrische auto's. In een plan vormen voet- en fietspaden de belangrijkste routing die mensen nemen in het dagelijkse gebruik van een gebouw of gebied. Ze zijn duidelijk zichtbaar en nodigen uit tot gebruik ervan en zijn zo gepositioneerd dat ze ook werkelijk sneller zijn dan de auto. De fietsstallingen zijn zichtbaar vanaf de straat waarmee ze sneller gebruikt zullen worden, Fietsstallingen zijn ook goed toegankelijk vanuit een gebouw of woning. De elektrische (bak)fiets kan een alternatief zijn voor afstanden van 7 tot 15 km.

De gemengde wijk kent een mix van plekken voor ontmoeting en diversiteit

Een gezonde stad kent een menging aan functies en een hoge dichtheid waardoor er genoeg draagvlak is voor het realiseren van voorzieningen die kunnen worden gebruikt door een grote groep mensen zoals goed openbaar vervoer of een park. De buitenruimtes en binnentuinen zijn plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en mogelijkheden zijn om activiteiten te organiseren. Een autoluwe straat is een sociale plek waar ouders en kinderen elkaar kunnen ontmoeten.

Materialen worden hergebruikt en het gebouw is flexibel voor de toekomst

Materialen worden zoveel mogelijk hergebruikt en er worden zo weinig mogelijk nieuwe grondstoffen geproduceerd in de constructieve opbouw

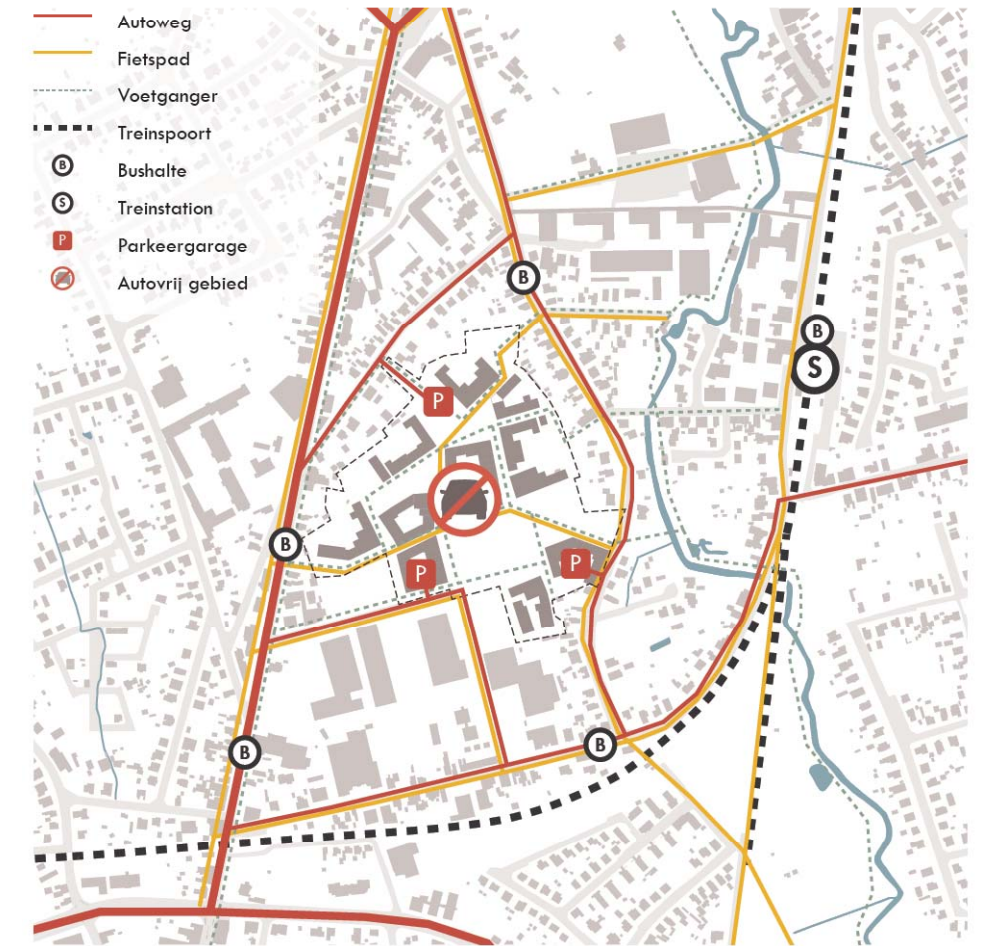


van de gebouwen of in de gevelmaterialen. Verharding, objecten maar ook fundering kunnen van hergebruikte materialen worden gemaakt. Een materialenstaat voor elk gebouw geeft inzicht in de materialen die onderdeel zijn van de gebouwen zodat in de toekomst hergebruik weer mogelijk is. In hergebruik van materialen kan gedacht worden aan harde materialen, maar ook nadrukkelijk aan hergebruik van GFT of voedsel.

De regio Overpelt-Neerpelt wordt gedomineerd door autowegen en parkeerplekken. Dit komt enerzijds door de versnippering van voorzieningen en anderzijds door een beperkte openbaar vervoer, fiets en wandel- netwerk.

Haspershoven blijft echter een autoluw gebied waar voetgangers en fietsers de boventoon voeren. Er zijn verschillende "inprikkers" voor autoverkeer waar parkeergarages aan gekoppeld zijn. Zo wordt het gebied ontsloten maar kan het binnengebied autovrij blijven. Straten hebben hierdoor ruimte voor voetgangers, spelende kinderen en groen. De parkeergarages zijn deels privé en deels publiek. Auto's delen wordt gestimuleerd door het gebruik van deelauto's en elektrisch te rijden door verschillende oplaadpunten. Een digitaal platform geeft altijd inzicht in de beste vervoersvorm om te kiezen (smart mobility)

Door openbaar vervoer, fietspaden en wandelpaden te optimaliseren en een slim deelsysteem voor auto's en fietsen te realiseren neemt de druk op het autoverkeer af. Dit zorgt ervoor dat er in de toekomst minder parkeerplekken nodig zijn. In de fasering wordt hier rekening mee gehouden door modulaire parkeergebouwen te realiseren die later afgebouwd kunnen worden en vervangen door appartementen of parkeerdekken die later gebruikt kunnen worden als collectieve binnentuin.

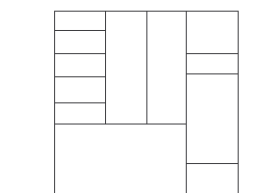


De ontwikkelstrategie is onlosmakelijk verbonden met het maken van het masterplan. Sterker nog, we moeten allereerst nadenken over het type ontwikkelstrategie wat het meest passend is bij deze opgave met de huidige eigendomsstructuur. Dit bepaald in hoge mate welk type masterplan er vervolgens gemaakt moet worden en hoe de rol van de gemeente is (faciliterend, sturend), hoe de grondeigenaren zich organiseren, hoe omliggende partijen worden betrokken, hoe kosten en opbrengsten gefaseerd gaan worden en welke beleidsinstrumenten de gemeente wil inzetten. Indien wij gekozen worden voor het maken van het masterplan willen wij eerst het gesprek aangaan met de gemeenten en eigenaren over het type ontwikkelstrategie. Wij presenteren hiernaast drie opties die de discussie kunnen starten en daarmee ook de belangrijkste hinderpalen en potenties benoemen. Onze stedenbouwkundige visie is zo ingericht dat het sterk rekening houdt met de eigendomsstructuur en daarmee nog verschillende ontwikkelstrategieën aan kan.

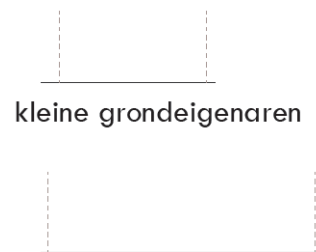
Om de hoge ambities van de gemeente te behalen en grip te houden op het proces lijkt het ons het meest opportuun om verder door te denken op optie 2 en 3. Een vernieuwende gebiedsontwikkeling vraagt in onze ogen ook om vernieuwing in samenwerkingsvormen.



De stedenbouwkundige visie is grotendeels gebaseerd op eigendomsgrenzen

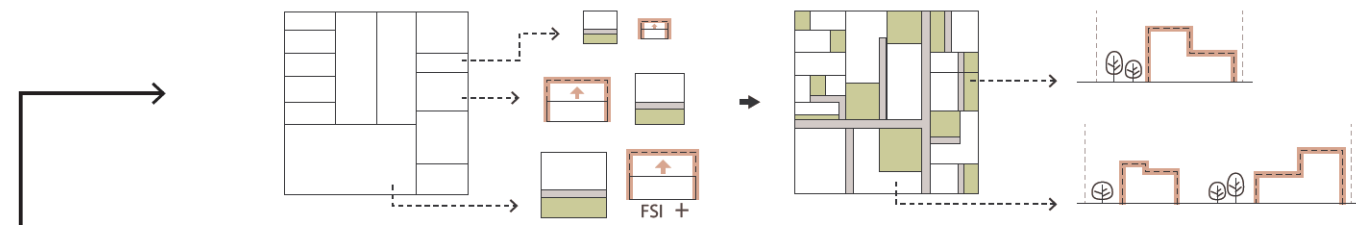


eigendomstructuur



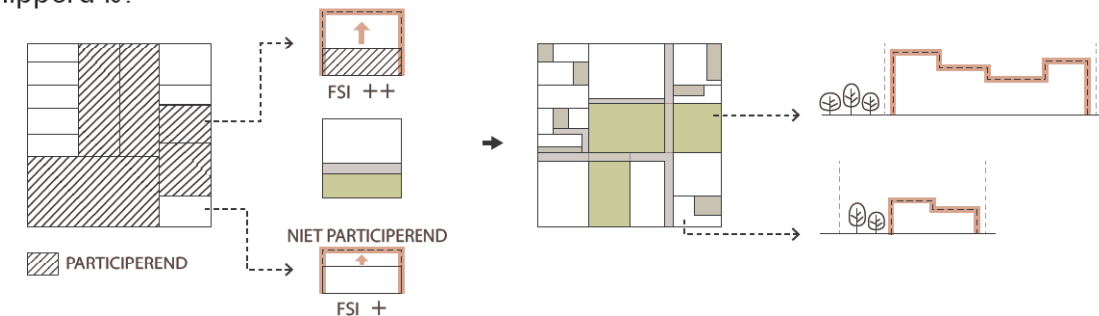
kleine grondeigenaren

grote grondeigenaren



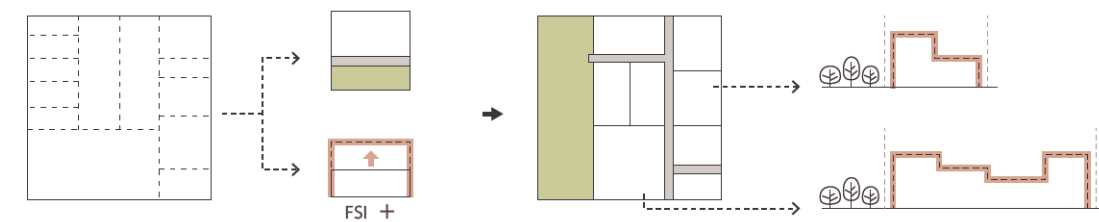
1 Organische ontwikkeling

- iedere grondeigenaar ontwikkelt los van elkaar, regelen onderling eventuele kavelruil
- globaal masterplan vanuit gemeente met spelregels (stedenbouw, architectuur, financieel)
- investeringen in openbare ruimte volgen tempo van initiatieven
- exploitatiebijdrage vanuit grondeigenaren duidelijk en simpel
- gemeente heeft regie op basis van individuele contracten met grondeigenaren
- opmerking: hoe garanderen en behouden we ambities op vlak van duurzaamheid, kwaliteit openbare ruimte, placemaking, mobiliteit? En hoe grip te houden op het participatieproces en omwonenden, als de ontwikkeling zo versnipperd is?



2 Cluster ontwikkeling

- stap voor stap ontwikkeling met deel van de (grotere) eigenaren
- eigenaren ontwikkelen in clusters en maken per cluster afspraken met elkaar en gemeente (kavelruil binnen clusters)
- globaal masterplan met gedetailleerde uitwerkingen per cluster
- bouwclaim op basis van inbreng gronden en ligging in het gebied
- de eigenaren die mee participeren en investeren in het proces hebben ook recht op meer "bouwclaim"
- investeringen in openbare ruimte worden per cluster gedaan en uitgevoerd



3 Collectieve ontwikkeling

- alle grondeigenaren en gemeente participeren in nader te bepalen collectieve rechtsvorm
- ambities en kaders worden gezamenlijk vastgelegd in adaptief masterplan
- samenwerkingsovereenkomst als verplichting bij masterplan
- bouwclaim op basis van inbreng gronden (die ook onderling verruild kunnen worden)
- samenwerking leidt tot hogere kwaliteit, meer programma en meer opbrengsten
- gezamenlijk voor investeren in onder andere openbare ruimte en placemaking
- door samenwerking ontstaat kritische massa voor innovaties die bijdragen aan hogere kwaliteit en betere kostenbeheersing (energie, mobiliteit, afvalstelsel etc.)
- omliggende partijen kunnen eventueel later instappen
- opmerking: de collectieve samenwerkingsvorm vraagt veel van doorzettingsvermogen van de partijen en vooral ook van de gemeente

De fasering zou vanuit verschillende kanten kunnen starten en ook gedurende het ontwikkelproces kan er nog bijgestuurd worden zoals de indicatieve "tijdlijn" laat zien. In een later stadium (bv 2040) zouden ook kavels aan de Leopoldlaan en Haspershoven kunnen worden getransformeerd en verbindingen worden gelegd naar het treinstation, de Dommel en Den Dries.



De gemeente en de ontwikkelende partijen (grondeigenaren) zijn op zoek naar een planvorm die enerzijds genoeg vastlegt om kwaliteiten te borgen, beleidsambities te verankeren en zekerheid te geven aan de omgeving (bedrijven, omwonenden, gebruikers). Anderzijds moet het plan genoeg flexibiliteit bieden voor wijzigingen in programma, de markt en gebruikers. Dit vraagt om een nieuwe manier van denken, die we samen moeten ontwikkelen gedurende het proces. Samen zullen we dus moeten bepalen wat wel vast moet liggen en wat open moet blijven. Hiervoor is het van belang dat zowel lokale krachten, als partijen van buiten betrokken worden in de planvorming, waarin wij tevens onze rol als aanjager en inspirator zullen nemen.

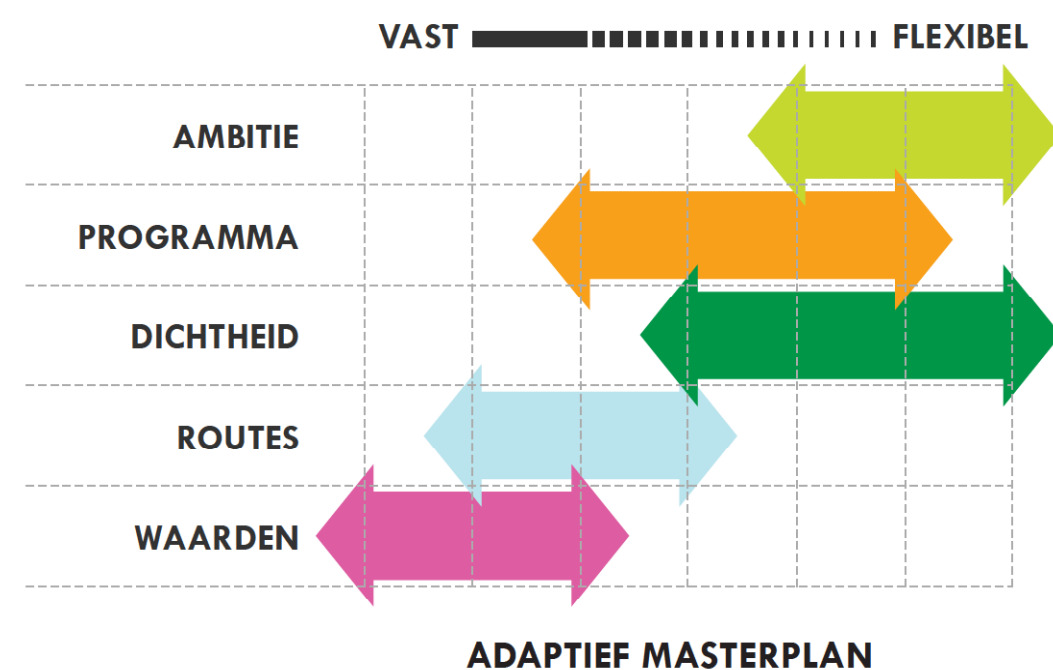
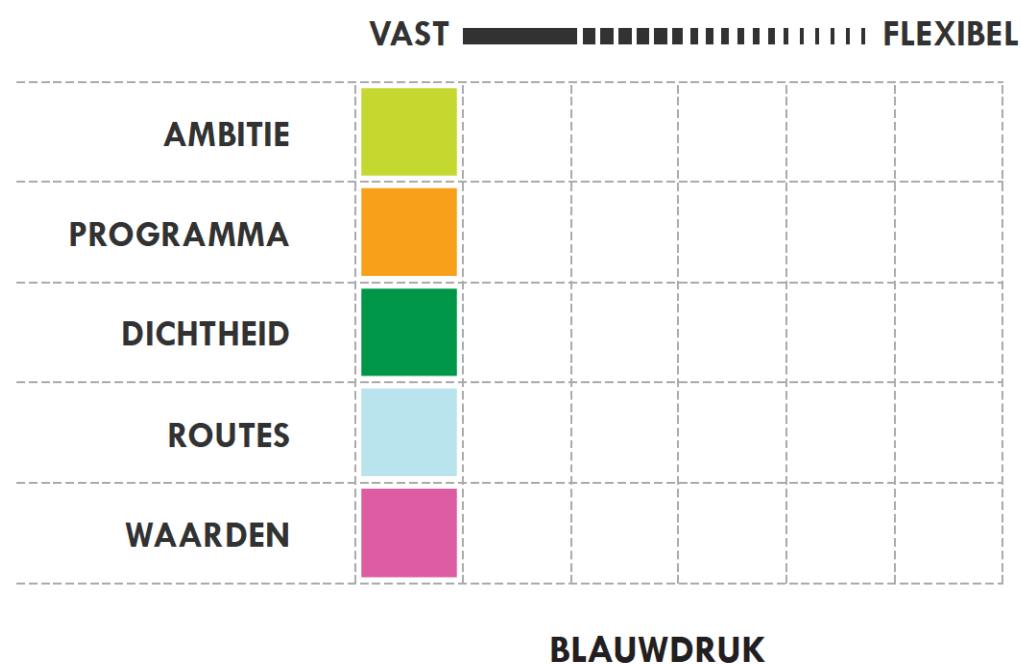
We willen geen blauwdruk waarin alles vastligt op het vlak van ambities, programma, dichtheid, routes, normen, raamwerk, architectuur en waarden. Een flexibel en adaptief plan legt een aantal elementen echt vast en probeert voor andere elementen bandbreedtes vast te leggen. Zo is het belangrijk om de belangrijkste waarden van het plan met elkaar vast te leggen. Daar mag niet aan gesleuteld worden. Uiteraard zijn de ambities hoog, maar die mogen binnen bandbreedtes ook meedeinen met het economisch klimaat, maar zonder een ondergrens te passeren. Normen voor veiligheid en milieu zijn keihard en ten aanzien van duurzaamheid zouden eerder prestatie-afspraken

moeten worden gemaakt dan normatieve cijfers. De technologische ontwikkeling staat niet stil en daarom is het van belang dat bijvoorbeeld de energieambities – zeker tijdens de realisatie – steeds weer tegen het licht worden gehouden. Zijn de voorgenomen maatregelen straks nog efficiënt en aantrekkelijk genoeg? Het stedenbouwkundig raamwerk moet in onze ogen ook vastgelegd worden qua structuur, maatvoering, bouwblokken en ondergrond. Binnen het raamwerk zelf zijn uiteraard wijzigingen mogelijk op detail niveau (bijvoorbeeld inrichting, veranderend gebruik, samenvoegen van bouwblokken). Het programma voor het totaal moet globaal worden vastgelegd, qua woningbouwprogramma, parkeren, voorzieningen en commercieel programma. Hier moeten echter ook ‘ventielen’ worden ingebouwd. Per bouwblok kunnen gebiedspaspoorten worden gemaakt en bij de start van de ontwikkeling kunnen dan meer gerichte programma’s worden meegegeven.

De grondexploitatie vormt een belangrijk instrument om flexibiliteit in te bouwen ten aanzien van de kosten, opbrengsten, fasering en ambitieniveaus. Zodoende kunnen kosten beheerst worden en ook eventuele meerwaarde in het gebied verzilverd worden met de eigenaren. Belangrijk is om genoeg lucht te hebben in de grondexploitatie door niet alles dicht te rekenen en bijvoorbeeld

rekening te houden met ‘flexibel’ programma met een lagere grondwaarde. Ook de verschillende ambities moeten in beeld gebracht worden en verankerd in de exploitatie (bijvoorbeeld bouwkosten, duurzaamheid, kwaliteit openbare ruimte).

Zoals eerder betoogt vormt de samenwerkingsvorm en het participatieproces met de buurt een cruciaal onderdeel van het beoogde proces. Dit vraagt meer investering in tijd aan het begin, maar zal op den duur beloond worden doordat betere afspraken kunnen worden gemaakt tussen eigenaren en gemeente onderling. Ook kan de communicatie met de buurt op een meer eenduidige manier plaatsvinden. Wat overigens niet wil zeggen dat het proces met de buurt makkelijk zal worden, daar moet gedurende het proces extra aandacht voor zijn. Belangrijk is om het stedenbouwkundig plan ruimtelijk goed af te stemmen op de buurt (zie visie) en de omwonenden inzicht te geven in de meerwaarde van de ontwikkeling voor hun zelf. Door middel van interactieve ‘gebiedsgesprekken’ moet dit gesprek worden aangegaan. Wij zien in vergelijkbare plannen dat door een meer collectieve samenwerkingsvorm te kiezen, risico’s op het vlak van vertragingen in het proces, onvoorziene kosten en tegenvallende opbrengsten minder snel optreden.



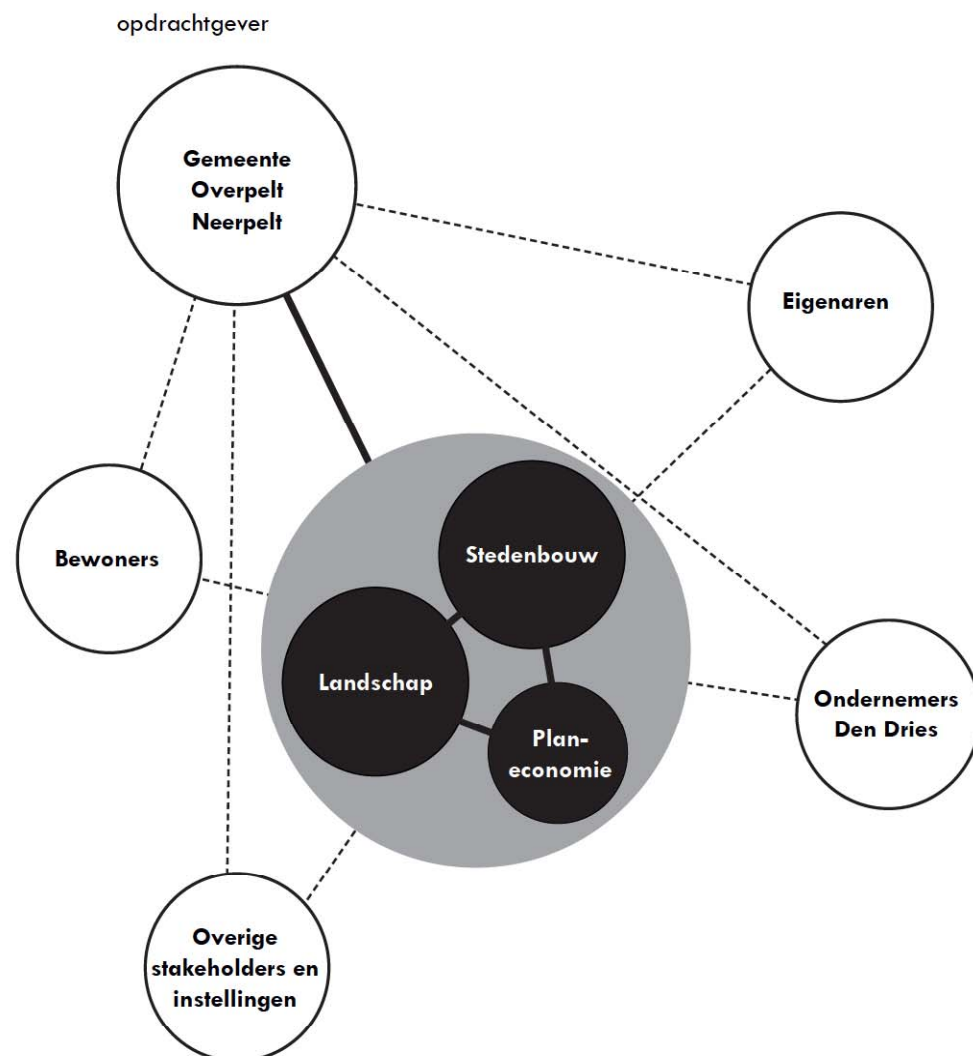
Om tot een gedragen masterplan te komen is een open planproces met de betrokken partijen van essentieel belang. Het ontwerpteam, bestaande uit een team van stedenbouwkundigen, landschapsarchitecten en planeconomen, neemt een centrale rol om een masterplan en ontwikkelstrategie te ontwikkelen waarin vertrouwen is en dat op draagvlak kan rekenen.

Naast de gemeente, overige overheidspartijen en de grondeigenaren zijn er andere belanghebbenden die als gesprekspartners nauw in het proces meegenomen moeten worden. Ondernemers en instellingen actief in de omgeving, bewoners (zowel huidige omwonenden als mogelijke toekomstige bewoners) en overige stakeholders moeten allen betrokken worden om een waardevolle bijdrage te leveren aan de toekomst van Haspershoven en de betekenis hiervan voor Pelt. Het planproces zal daarom zo worden ingericht dat dit past bij een participatieproces

dat zorgdraagt voor draagvlak voor de plannen. Met betrekking tot participatie van de stakeholders in het planproces wordt hierbij naar voorkeur zoveel mogelijk aangesloten op bestaande organisatievormen en lopende processen. Graag denken we hier op een constructieve wijze samen over mee, zodat een optimaal proces in relatie tot de ontwikkelstrategie wordt opgesteld.

Binnen het traject moet met alle actoren een proces worden ingericht dat meerdere ingangen toelaat in plaats van het klassieke ontwerpproces dat een duidelijke voor- en achterkant kent. Dat vraagt een open houding van alle actoren. Het ontwerpproces voor het masterplan heeft daarin het doel om kennis, inspiratie, inzicht en aandacht op te leveren die partijen aan elkaar kunnen binden. Wij hebben ervaring in het leiden van workshops en het begeleiden van intensieve en complexe ruimtelijke processen.

Naar ons inzicht is een vaste overlegstructuur noodzakelijk waarin ruimte is voor een regelmatig samenkomen van het ontwerpteam en een (te vormen) werkgroep met expertise vanuit de gemeente. We stellen voor om daarnaast een "eigenarenoverleg" op te zetten, waarin de gemeente en de grondeigenaren zitten (3x). Er is tevens ruimte gereserveerd voor bestuurlijk overleg voor de nodige besluitvorming en worden 'gebiedsgesprekken' met betrokken stakeholders en omwonenden georganiseerd (2x). De gebiedsgesprekken zien we als interactieve sessies. Het ontwerpteam presenteert, maar luistert en reageert vooral op de wensen van de actoren.



Schematische weergaven van betrokken partijen



Interactieve maquette

We stellen een plan van aanpak voor, waarmee in drie stappen een Masterplan kan worden ontwikkeld in nauwe samenwerking met de lokale actoren. De stappen sluiten op elkaar aan en bouwen verder op de gezamenlijke uitkomsten van de voorgaande stap. Met betrekking tot het participatieproces wordt hierbij naar voorkeur zoveel mogelijk aangesloten op bestaande en lopende processen.

Drie stappen:

Stap 1: Inventarisatie en Ontwerpend onderzoek

Stap 2: Visievorming

Stap 3: Uitwerking

Gedurende de drie stappen werken we continu aan vier onderzoekslijnen die thematisch van elkaar verschillen maar onderling een nauwe samenhang kennen. Zij zullen dan ook niet autonoom worden behandeld, maar steeds in relatie tot de andere onderwerpen worden gezien.

Vier onderzoekslijnen:

- 1 Ruimtelijk raamwerk (stedenbouw, landschap, mobiliteit): vaststellen van de belangrijkste structuren langs en door het gebied, profielen van het stedenbouwkundig raamwerk, zowel qua breedte als qua hoogte, afstemming bovengrond en ondergrond, inpassing van de mobiliteit.
- 2 Programma, dichtheid en typologie: testen van het programma in verschillende dichtheden en verdelingen over het gebied. Inzicht geven in de kwaliteiten van verschillende woonmilieus en bepalen woningbouwprogramma en overige functies.
- 3 Duurzaamheid: inzicht bieden in duurzaamheidsambities die verankerd moeten worden in de spelregels (energie, mobiliteit, circulair, klimaatadaptatie etc), maar die ook richtinggevend kunnen zijn voor het stedenbouwkundig raamwerk (ondergrond)
- 4 Stakeholders en ontwikkelstrategie: Bepalen van de mate van de samenwerkingsvorm, sturing vanuit de gemeente (beleid), fasering, risico's, kosten en opbrengsten, en bijbehorende spelregels.

Stap 1: Inventarisatie en Ontwerpend onderzoek

In stap 1 worden de diverse deelaspecten binnen de onderzoekslijnen helder en overzichtelijk in beeld gebracht. De eerste werkgroep wordt gewijd aan presentaties van verschillende vakdisciplines. In deze fase willen we de bestaande documenten tot ons nemen en alle eisen, wensen, randvoorwaarden en ambities van de opdrachtgever en eventueel andere stakeholders op een rij krijgen. Dit wordt samengevat

in een kleine notitie en een kaart met de belangrijkste uitspraken over verschillende aspecten. De visie die wij hier hebben neergelegd vormt de basis voor het uitwerken van een aantal verschillende ontwikkelscenario's. In deze scenario's worden de dichtheden, typologieën en openbare ruimte profielen afgestemd op verschillende bandbreedtes in ruimtelijke en programmatische ambities, financiële mogelijkheden en diverse ontwikkelsnelheden. Hierbij wordt in nauwe samenwerking met de betrokken partijen besproken wat de kaders van de scenario's moeten zijn (eigenarenoverleg). De stap wordt afgerond met een werkboek.

Stap 2: Visievorming

In deze stap wordt overgegaan tot het ontwikkelen van een voorkeursscenario, op basis van de lessen en ingrediënten uit stap 1. Er wordt een visie opgesteld waarbij ruimtelijke planvorming in lijn is met de te volgende ontwikkelstrategie en bijbehorende financiële spelregels

om de ruimtelijke ambities te realiseren. In deze stap gaan we ook voor het eerst naar buiten met de plannen (gebiedsgesprek).

Stap 3: Uitwerking

Deze afrondende stap is de uitwerking van de plannen tot een eenduidig masterplan dat ruimte biedt voor een flexibele en faseerbare realisatie. Hiertoe wordt een adaptief raamwerk opgesteld dat volgens bijpassende ontwikkelstrategie ontwikkeld kan worden. De openbare ruimte wordt uitgewerkt en er wordt een testverkaveling opgesteld. Er zal tevens een voorstel worden gedaan voor 'aanjaagprojecten' die al op korte termijn gerealiseerd kunnen worden, toekomstige ontwikkelingen opgang helpen en leiden tot levendigheid in het gebied (placemaking). De stap wordt afgerond met een opgeleverd rapport inclusief wervende verbeelding van het masterplan.

