

An architectural line drawing of a public square. The square is filled with a grid of small circles representing trees. On the left side, there is a long, low building with a series of vertical columns and a glass facade. Several tall, thin streetlights are positioned around the square. In the bottom right corner, there are larger, more detailed trees and a small group of people. The drawing is a top-down perspective.

00 2010 C

volledige studieopdracht voor de opmaak
van een masterplan voor het centrum en
een ontwerpvisie met haalbaarheidsstudie
voor het cultuurplein van de gemeente

HEIST-OP-DEN-BERG

volledige studieopdracht voor de opmaak van een masterplan voor het centrum en een ontwerpvisie met haalbaarheidsstudie voor het cultuurplein van de gemeente HEIST-OP-DEN-BERG.

00 2010 C

Studie in opdracht van
**De gemeente
Heist-op-den-Berg**

uitgevoerd van november 2010
tot en met maart 2011

0/ OPDRACHT

1/	PROBLEMATIEK	6
2/	MASTERPLAN	10
	1ste T-structuur: auto	12
	2de T-structuur: zwake weggebruiker	14
	Centrale plekken	16
	Generiek weefsel	18
3/	DRIE CENTRALE PLEKKEN	20
3.1/	BERGSITE	22
	Ambitie	23
	Landschap	26
	Ontsluiting	28
	Programma	30
3.2/	STATIONSOMGEVING	34
	Ambitie	35
	Ontsluiting	38
	Landschap	40
	Programma	42
3.3/	CULTUURPLEIN	46
	Ambitie	47
	Landschap	50
	Programma	52
	Ontsluiting	54
	Drie wanden	58
	Bestaande wand van het CC	60
	Colonnade	62
	Groene plint	66
	Plein	68
4/	PLAN VAN AANPAK	72
5/	STUDIEKOST	74

OPDRACHTOMSCHRIJVING

Problematiek

De gemeente Heist-op-den-Berg, geselecteerd als kleinstedelijk gebied in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, en onderdeel van het stedelijk netwerk Lier – Aarschot, wil werk maken van een globale ontwikkelingsstrategie voor het centrum van de gemeente. Het centrum ontwikkelde zich in vorige eeuw eerst als een straatdorp tussen berg en station langs de provincieweg en daarna langs andere straten en via verkavelingen tot een groter verstedelijkt gebied. Dit centrum heeft een verzorgende functie voor de bijna 40.000 inwoners van de gemeente zelf en voor de omliggende gemeenten. De invloedssfeer blijkt echter beduidend groter op het vlak van cultuur, onderwijs en voorzieningen. Onder andere de voltooiing van de podiumzaal van cultuurcentrum Zwaneberg en de geplande doortrekking van een rondweg zijn aanleiding om verder na te denken over de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente en haar centrum.

Deelopdracht 1: Masterplan

Om de toekomstige ontwikkelingen te kaderen in een ruimere visie, wordt met deze Open Oproep gevraagd een masterplan te ontwikkelen voor het centrum van de gemeente. Het masterplan levert een toolbox op voor de gemeente om zich op een coherente manier op lange termijn duidelijker te profileren. Op die manier kan ook het langdurige transformatieproces van het centrum tot een coherent geheel aangestuurd worden. Dit masterplan zal als beleidsdocument ingezet worden bij de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen of bij onderhandelingen over nieuwe centrumontwikkelingen (aangaande ruimtelijke ordening, lokale economie, mobiliteit). Met het masterplan is Heist-op-den-Berg op zoek naar een ruimtelijke visie die de identiteit van haar kern op een vernieuwende manier versterkt. Het masterplan moet het langdurige transformatieproces van het studiegebied tot een coherent geheel aansturen en begeleiden. Het moet resulteren in een ruimtelijke en stedelijke eenheid en dient een nieuw aantrekkelijk, wervend concept voor de toekomst vast te leggen. De gemeente legt wel al een aantal belangrijke aandachtspunten voor dit masterplan vast:

- Algemene mobiliteitsproblemen in het centrum
- Parkeerproblematiek in het centrum
- Aandacht voor Bergstraat als handelsstraat en als verbinding Berg-Station
- Rol of statuut van de verschillende pleinen in het centrum; - Stationsbuurt als visitekaartje
- Voorwaarden voor een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein
- Mogelijkheden voor versterking en vernieuwing van het centrum

Site 1

De opdrachtgever wenst nog geen begrenzing voor het gebied voor masterplan op te maken. Dit laat de ontwerpers toe een totaalbeeld voor te stellen en een herwaarderingsvisie van het centrum voor te stellen. Ruwweg wordt het masterplan gefocust op de as Station-Cultuurplein-Berg.

Deelopdracht 2: Cultuurplein

Naast de opmaak van het masterplan wordt ook een ontwerpvisie met haalbaarheidsstudie gevraagd voor het cultuurplein.

Wat een speerpunt in hart van het centrum zou moeten zijn, is vandaag een plein met parkeerfunctie zonder sfeer. Streefdoel is alleszins een gezellig en levendig plein, een ontmoetingsplaats in het centrum, getrokken door de functies op en rond het plein, met ruimte voor de wekelijkse maandagmarkt en geschikt voor allerlei evenementen. Daarbij dient de haalbaarheid van een ondergrondse parking onder dit plein bestudeerd te worden.

Site 2

Als potentieel cultuurplein schuift de opdrachtgever de bestaande locatie van de parking van het cultureel centrum Zwaneberg naar voor. De parking wordt in het noorden begrensd door de Bergstraat, in het westen door de Berkenstraat, in het zuiden door het cultureel centrum en in het oosten door de achterkanten van de bestaande bebouwing in Kattenstraat.

MASTERPLAN



PLEINONTWERP



1/ PROBLEMATIEK

VAN 'BERG'DORP TOT VERKAVELINGSGEMEENTE

De kern van Heist-op-den-Berg ontstond boven op de 'berg', een ongeveer 50 meter hoge getuigenheuvel in het valleilandschap van de Nete. Op de Ferraris-kaart is goed te zien hoe de bebouwing zich net op deze heuvel bevindt. Deze initiële nederzetting tekende zich af volgens twee patronen: enerzijds geclusterd rond de kerk die zich op het hoogste punt van de berg bevindt, en anderzijds langs de wegen die van de berg af leiden richting de gehuchten in de omgeving zoals Hallaar, Laar, Loey en Werft. Een groot deel van de getuigenheuvel is ingericht als bos van het aanwezige klooster. De ruimere omgeving rond het dorp was duidelijk al als landbouwgebied ontgonnen.

Na aanleg van de spoorweg Lier - Aarschot en de bouw van een station in Heist-op-den-Berg in 1864 groeit het dorp langzaam richting het station. Op de Militaire kaart van eind 19de eeuw is de aanzet van de verlinting van de 'Berg' richting station al deels zichtbaar. Maar nog steeds is Heist-op-den-Berg een zeer landelijke en kleine kern. Tot het einde van de 19de eeuw wonen er ongeveer 5000 inwoners binnen de grenzen van de gemeente. Op het kaartbeeld is de landschappelijke figuur van de beboste bergsite en het open landbouwgebied rond de dorpskern nog zeer leesbaar.

Vanaf de jaren zestig van vorige eeuw groeit het dorp verder uit, wat duidelijk blijkt op de topografische kaart. In een eerste bebouwingsgolf voltrekt zich dit voornamelijk langs de bestaande wegen tussen de verschillende kernen in de omgeving. De verlinting van de Bergstraat tot voorbij het station en tot aan het kruispunt van de Mechelsesteenweg (N15) met de Liersesteenweg (N10) is hier het meest sprekende voorbeeld van. Maar de verlinting is ook goed merkbaar onder andere langs de Oude Liersebaan, Molenstraat, Leopoldlei, Herentalsesteenweg, Westerlosesteenweg en Lostraat. In een tweede golf worden de open ruimtefragmenten tussen de radiale uitvalswegen verkaveld. Ten noorden van de Bergstraat wordt het verkavelingspatroon voornamelijk bepaald door de radiale wegstructuren, ten zuiden van de Bergstraat voornamelijk door het strokenpatroon van de landbouwkavels. Het gewestplan kleurde een zeer ruim gebied rond de kern van Heist-op-den-Berg in als woongebied. De kern deinde de afgelopen decennia daardoor ongebreideld uit. Binnen de kern wonen nu ongeveer 8000 personen en in de volledige fusiegemeente 40.000 inwoners.

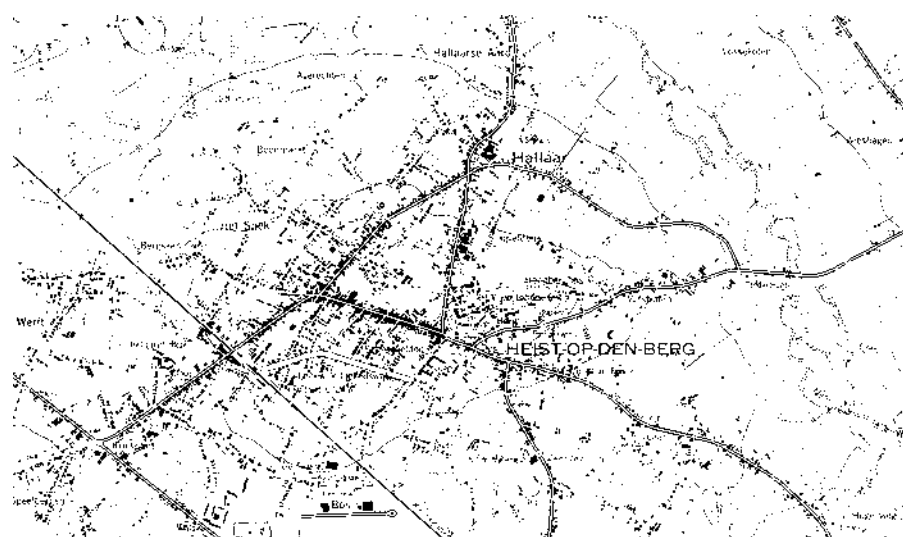
HISTORISCHE EVOLUTIE

1771 / FERRARISKAART

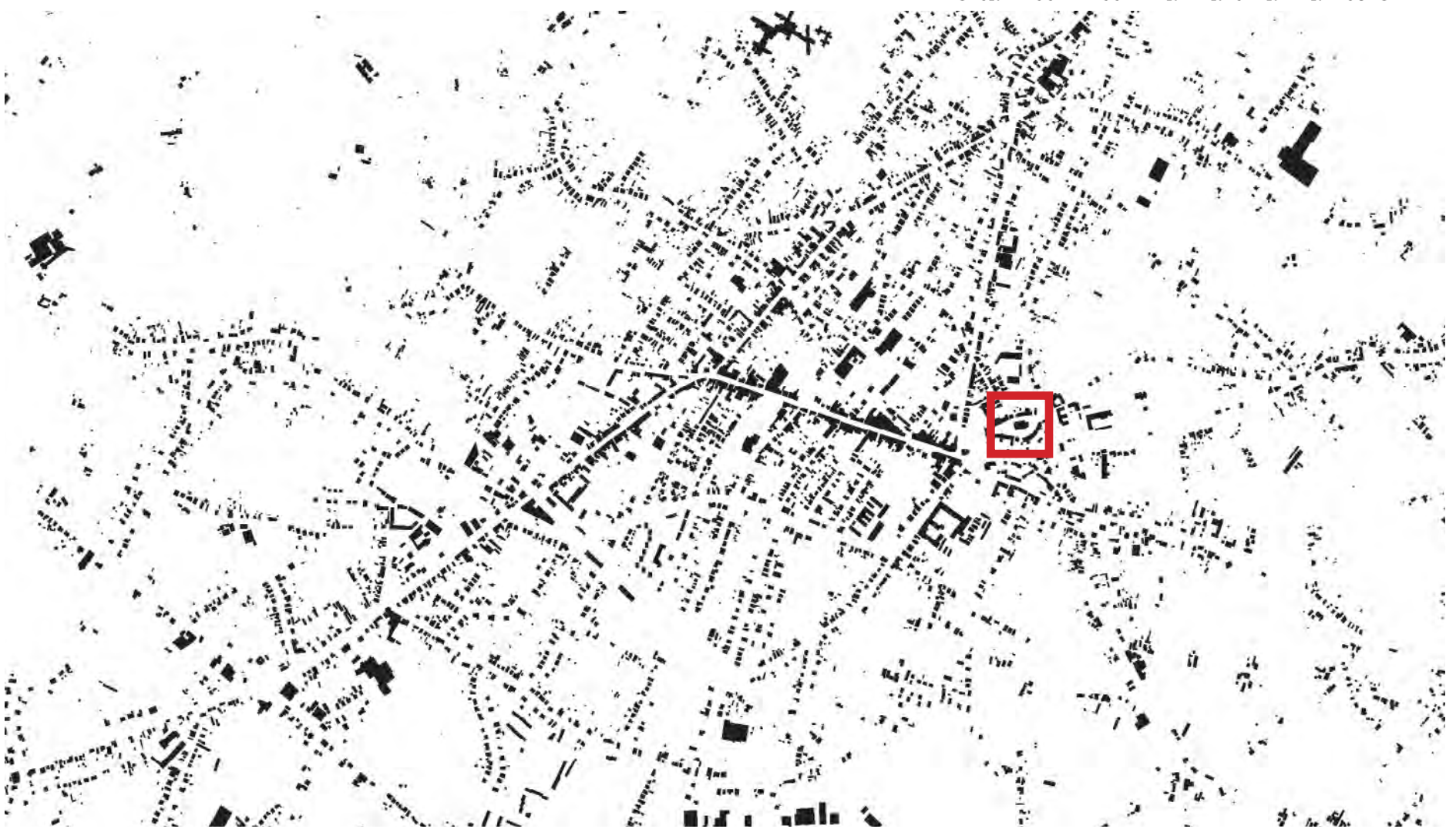
1883 / MILITAIRE KAART (MCI)

ca 1960 / TOPOGRAFISCHE KAART (NGI)

ca 2000 / TOPOGRAFISCHE KAART (NGI)



DE DORPSKERN HAD VROEGER EEN DUIDELIJK HERKENBAAR CENTRUM
 HET DORPSPLEIN OP DE BERGSITE IS DUIDELIJK HERKENBAAR ALS
 CENTRUM VAN HET ZEER COMPACT DORP. DE BERGSTRAAT IN DE ACHTER-
 GROND LOOPT DOORHEEN EEN OPEN LANDBOUWGEBIED



Verdwijnen van een duidelijk centrum

Lange tijd was de Berg het centrum van het dorp. Zowel de kerk als alle gemeentelijke en zelf regionale diensten en voorzieningen waren er gevestigd. Bovendien was de Berg zeer duidelijk als centrum leesbaar in het landschap. Ze verhief zich visueel boven de rest van het dorp uit. Maar door de versnelde groei van het dorp sinds de jaren zestig verplaatste het centrum zich langzaam richting het station. De Bergstraat bijvoorbeeld vormt nu de commerciële hoofdas van de gemeente. Zowel detailhandel als kleine kantoren en voorzieningen liggen langs deze straat. Maar grotere functies, zoals scholen, zorgcentra, sportfaciliteiten en grotere winkels liggen ook daar al niet mee. Ze zochten geschiktere locaties langs de verschillende uitvalswegen. Langzaam aan vervaagde de notie van een duidelijk centrum binnen de kern.

Het uiteenleggen van gemeenschapsvoorzieningen volgde het uiteenleggen van het dorp en de steeds verdergaande gefragmenteerde verspreiding van de bebouwing. De bijkomende bebouwing werd gerealiseerd door steeds weer nieuwe ruimteverslindende woonverkavelingen aan de bestaande bebouwing toe te voegen. De dorpskern lijkt daardoor een lappendeken van verschillende types woonweefsels met telkens andere bebouwingstypologieën. Afhankelijk van de tijdsgeest werd er een tuinwijkje ingepast, of een verkaveling met aangesloten woningen met plat dak, vrijstaande woningen met zadeldak, koppelbebouwing met diepe percelen, ... Het resultaat is een vrij ongestructureerd bebouwd weefsel waarin een duidelijk centrum, maar ook een duidelijke leesbare structuur ontbreekt.

De kern mist momenteel een centrum met een duidelijke identiteit. Maar heeft Heist-op-den-Berg nood aan een klassiek dorpscentrum?

Restruimte als publieke ruimte

Het ontbreken van een duidelijk centrum vertaalt zich ook in de inrichting en aard van de publieke ruimte. Heist-op-den-Berg heeft bijvoorbeeld geen duidelijk of 'klassiek' marktplein. Het oude dorpsplein voor de kerk boven op de berg is niet alleen daarvoor te klein, bovendien is het niet goed bereikbaar voor grotere evenementen of markten. Maar in de historische groei van de kern werd een tweede grotere publieke ruimte zoals een plein of park nooit ingepast. De publieke ruimte vandaag is binnen de dorpskern vrij beperkt. Ze wordt gevormd door de eerder overmaatse wegprofielen in de verkavelingen of ligt gewoon als een -al dan niet tijdelijk- restperceel tussen de woningen in.

Hoewel er veel open ruimte is binnen de dorpskern lijkt er een tekort te zijn aan een publieke ruimte. Maar moet deze dan niet veel bewuster ingepast en ingericht worden dan de bestaande?



WAAR LIGT HET CENTRUM?



DE PUBLIEKE RUIMTE IS ZELDEN ONTWORPEN OF BEDOELD



RESTKAVELS VRAGEN OM INVULLING

Veelheid aan interne leegtes

Binnen de kleinstedelijke kern, zoals afgebakend in het RUP, zijn nog vele bouwkvavels beschikbaar. De bestaande kern kan nog steeds een aanzienlijk stuk verder 'inbreiden'. Het gewestplan kleurde de woonzone van Heist-op-den-Berg immers zeer ruim in. In de reeds goedgekeurde verkavelingen en in de vastgelegde RUP's binnen de kern ligt een groot aantal bouwkvavels te wachten op bebouwing. De kern voelt op bepaalde plekken daardoor aan als een kaas met gaten. Op nog geen 100 meter van de centrale publieke as van de Bergstraat komen daardoor een aantal zeer vreemde tafereelen voor: restpercelen die gebruikt worden als auto-opslag, als parkeerplek voor vrachtwagens, als moestuintjes, als weide voor pony's, ... Net daartussen liggen ook de parkings voor bezoekers, maar ook gemeentelijke voorzieningen en scholen. De kern mist daardoor op bepaalde locaties een zekere dichtheid, zowel naar gevoel -de kern doet op die plekken heel suburbaan aan- als naar functionele dichtheid voor het inpassen van noodzakelijke voorzieningen.

Een verdere verdichting van het bestaande verkavelingsweefsel lijkt aangewezen. Maar is er meer dan dat nodig?



INFRASTRUCTUUR IS ONLEESBEAAR EN WEINIG STRUCTUREREND

Sterke autogerichtheid

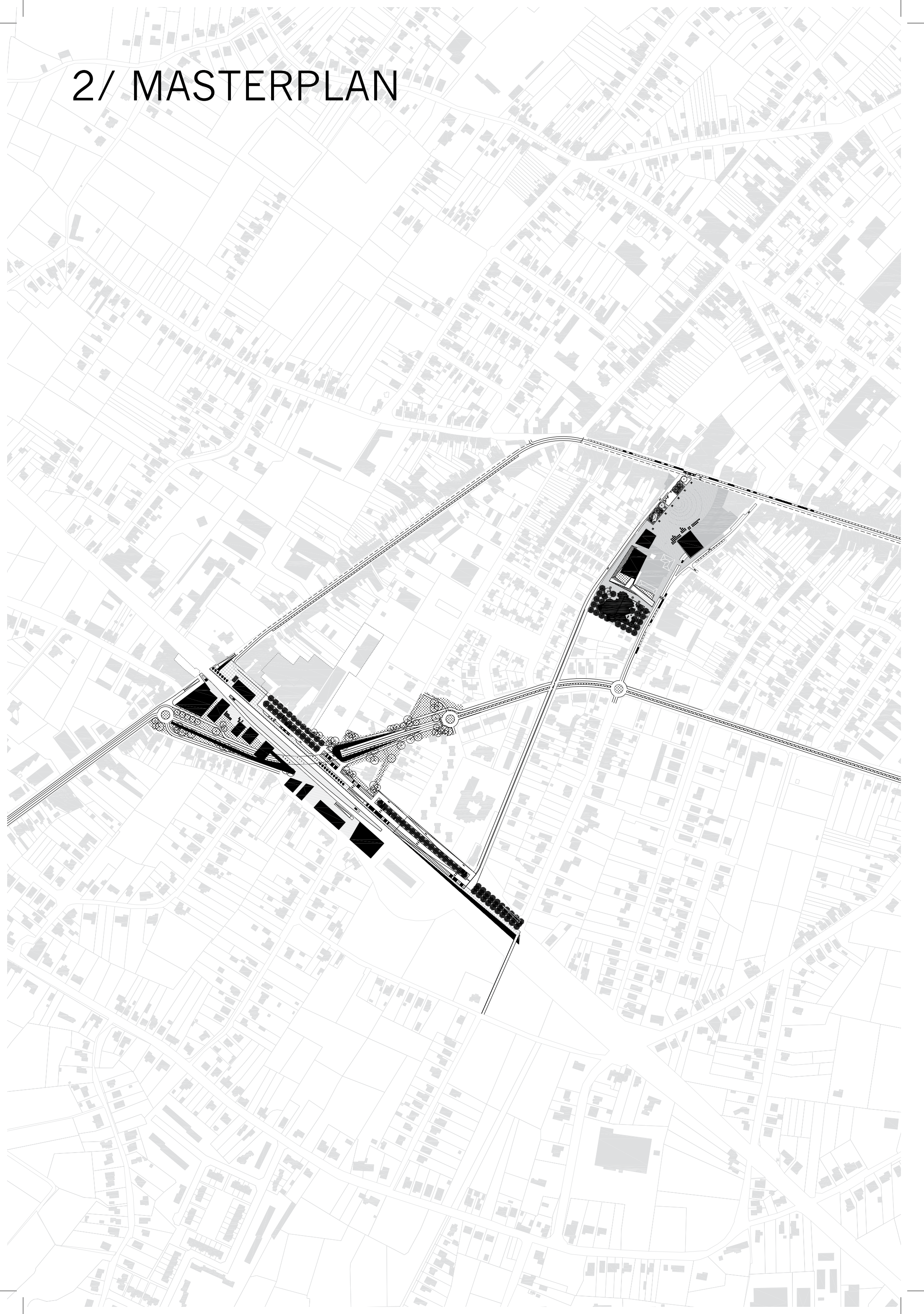
Als hoofdkern van de fusiegemeente Heist-op-den-Berg heeft de kern zelf een groot bedieningsgebied van ongeveer 40.000 bewoners. Het trekt dus dagdagelijks veel scholieren, bezoekers, werknemers en gebruikers aan. Een groot deel van hun verplaatsingen gebeurt met de wagen (67 tot 93% van alle verplaatsingen, afhankelijk van de bron). Naast de vele bewegingen naar de functies in de kern zelf, dient het lokaal wegennet ook nog de doorgaande verkeersstromen op te vangen. Het sterk verspreide bebouwingspatroon leidt immers tot en zeer uiteengelegd verplaatsingspatroon. In het verleden werd om die reden reeds een eerste omleidingsweg -de Boudewijnlaan/Paul Van Roosbroecklaan- aangelegd en deze zal verder tot aan de Herentalsesteenweg verlengd worden.

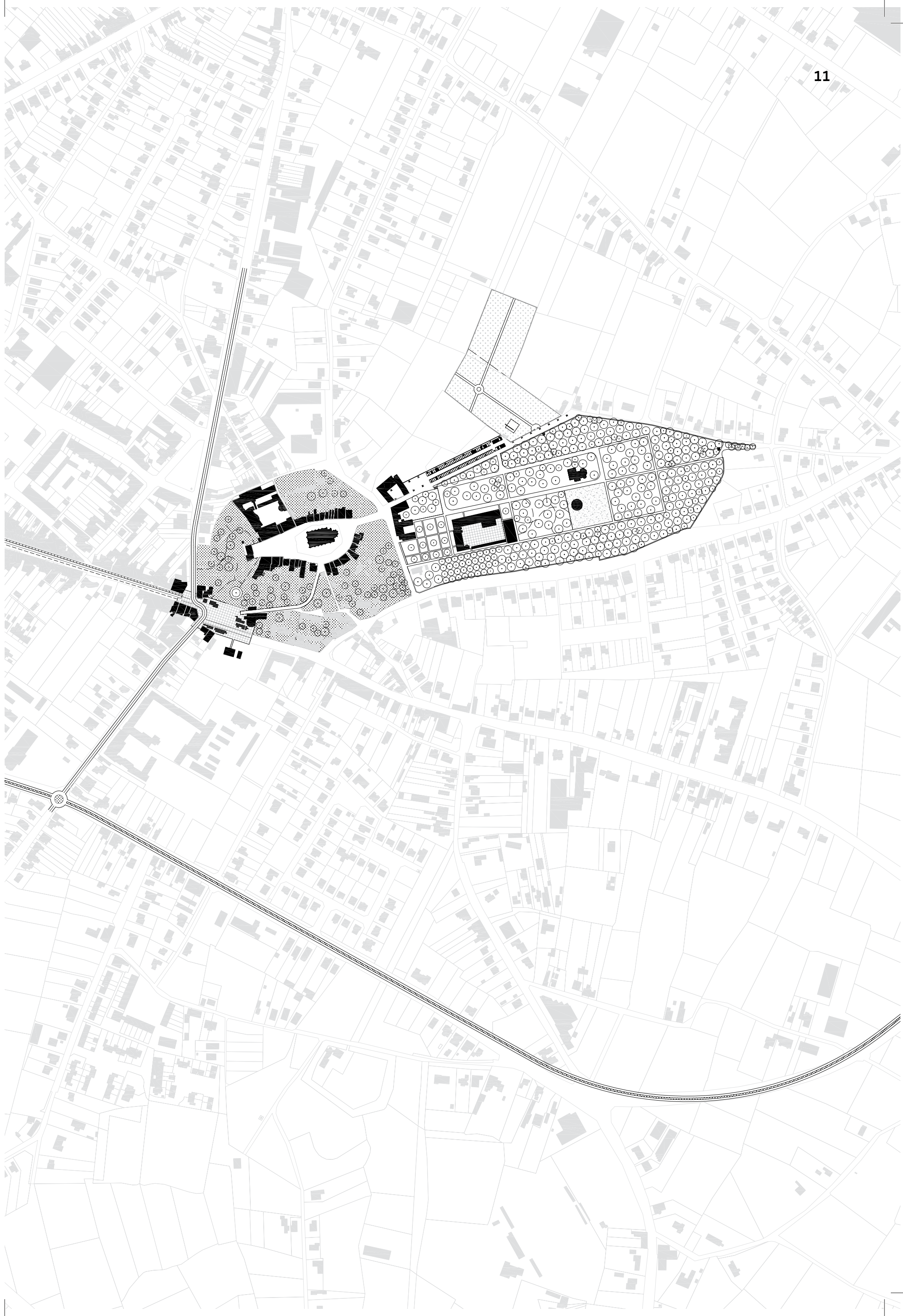
Als gevolg van de centrumfuncties en het bijhorende verplaatsingspatroon -met de wagen naar het centrum- is er binnen de kern van Heist-op-den-Berg een grote nood aan parkeergelegenheid. De bestaande parkeervoorzieningen komen echter zeer verspreid voor binnen de kern. Een parkeergeleidingssysteem dient de bezoekers te geleiden naar de verschillende eerder kleinschalige parkings. Maar het huidige systeem is weinig leesbaar, te fragmentair en biedt onvoldoende capaciteit.

De ruimtelijke beleving van de kern van de gemeente wordt bijgevolg te veel bepaald door het autogebruik. De inrichting van het openbaar domein is nog te dominant ingegeven door het autogebruik (overal worden parkeerplaatsen voorzien, de doorstroming primeert, ...) waardoor de ruimte weinig verblijfskwaliteiten heeft. Bovendien is de structuur van het dorp niet aangepast aan de intensieve verkeersstromen. De verplaatsingsmogelijkheden naar en doorheen de kern zijn niet leesbaar.

De veelvuldige kris-kras verplaatsingen en de sterk versnipperde parkings hebben nood aan een duidelijke ruimtelijke structuur. Maar moet dit niet meer zijn dan een parkeergeleidingssysteem?

2/ MASTERPLAN





EERSTE T-STRUCTUUR: auto

Het oorspronkelijke dorp op de getuigenheuvel kende een duidelijk centrum op de berg en van daar uit radiale structuur van verbindingswegen naar de omliggende dorpen. Door de sterke groei vanaf de tweede wereldoorlog verlinte het dorp langsheen de verbindingswegen en later breidde het dorp uit met woonverkevelingen tussen deze wegen in. De vrij eenvoudige oorspronkelijke ontsluitingsstructuur van verbindingswegen vanaf het centrum op de Bergsite komt hierdoor op twee manieren onder druk te staan.

Enerzijds zorgt het verspreide patroon van zowel woningen als voorzieningen voor een even verspreid verplaatsingspatroon. Dit vertaalt zich ook in het stratenpatroon: aan het radiale patroon van uitvalswegen werden geleidelijk aan verschillende rasters van ontsluitingswegen toegevoegd. Het geheel levert een vrij difuus straatpatroon op.

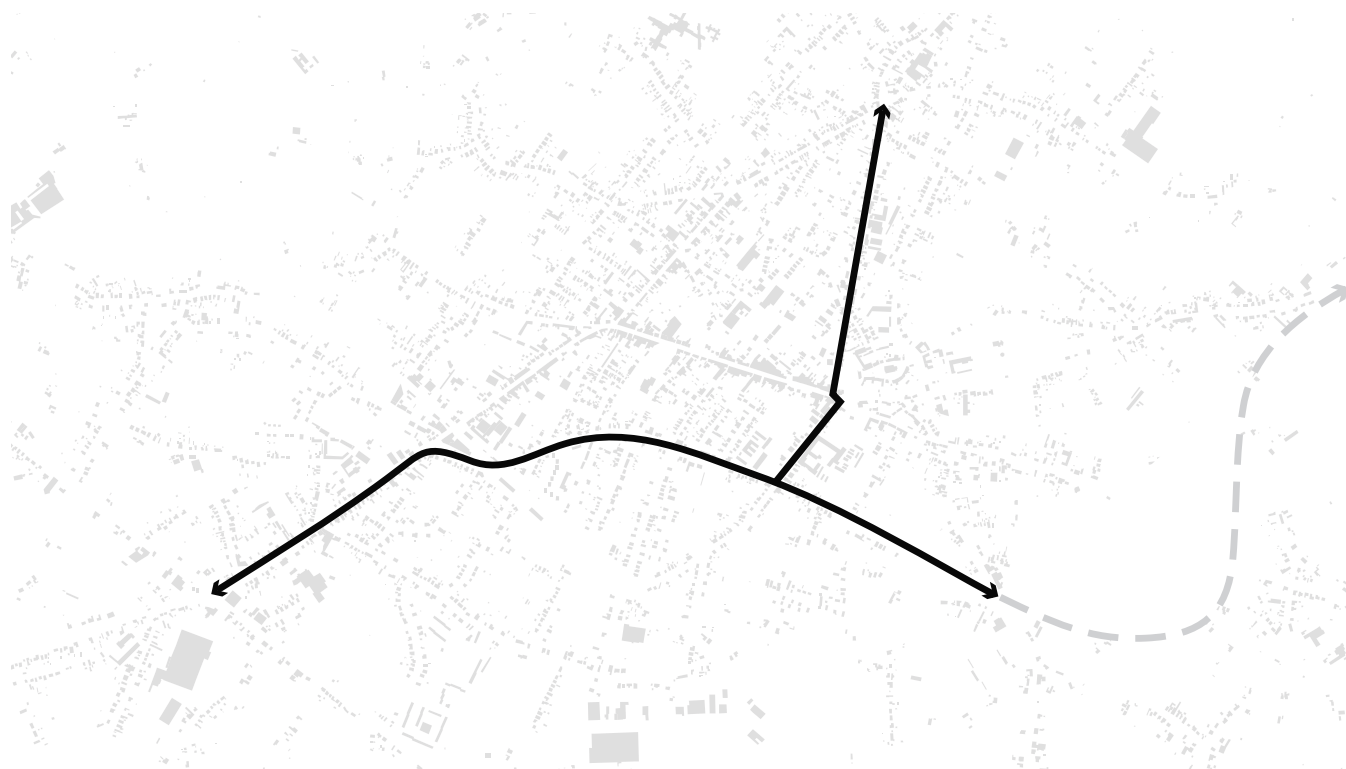
Anderzijds nemen de oude verbindingswegen nog steeds hun rol op. Ze verzamelen het lokale verkeer en leiden het naar kernen in de ruimere omgeving. Maar door de steeds verder uitbreidende bebouwing liggende deze wegen nu ook binnen de bebouwingskern. Doorgaand verkeer en bestemmingsverkeer geraken daardoor sterk vermengd waardoor de doorstroming en de verkeersleefbaarheid in de kern zelf onder druk komen. Als antwoord op dit probleem werd reeds een eerste deel van een omleidingsweg N15 gerealiseerd. Het oorspronkelijke tracé van de verbinding Mechelen - Herentals via de Stationsstraat/Bergstraat werd omgeleid via de N15-Boudewijnlaan/Paul Van Roosbroecklaan. Een doortrekking van deze oost-westverbindingsweg is gepland tot aan de Herentalsesteenweg. De doorgaande verkeersstromen in oost-westrichting worden op die manier vlot om de kern geleid.

Maar deze ontsluitingsstructuur rond de kern biedt geen antwoord op de noord-zuidbewegingen vanaf de N10 (Lier - Aarschot) richting Hallaar, Itegem en Herenthout. Het houdt bovendien maar beperkt rekening met de aantrekkingskracht van het centrum zelf. Deze ontsluitingsstructuur rekent nog steeds op het interne stratenpatroon om de verschillende functies en parkings binnen de kern te bereiken. Op die manier blijft de verkeersleefbaarheid van de kern onder druk staan.

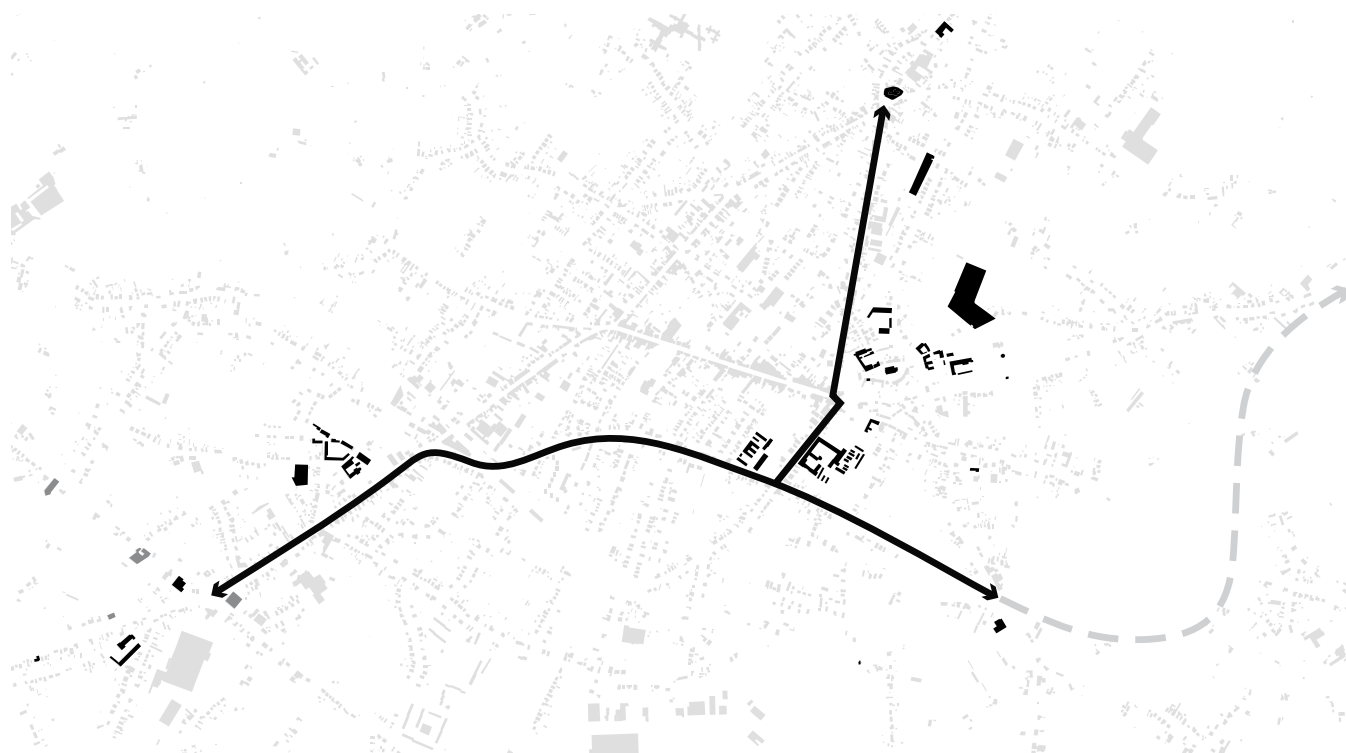
Als basis voor de ontsluiting is een sterke vereenvoudiging van de verkeersstructuur aangewezen. Aan de oost-westverbindingsweg wordt een tweede verbinding toegevoegd richting het noorden van de gemeente, via de Frans Coeckelbergstraat/Leopoldlei. Op die manier ontstaat een heel heldere T-structuur (zie schema 1) die als hoofdonthoelingsweg voor de kern kan dienen doordat ze nagenoeg al de grotere hoofdzakelijke publieke voorzieningen in de dorpsrand ontsluit, maar ook de belangrijkste plekken in de kern zoals de Bergsite, de cultuurcluster bibliotheek-CC en het station en de centrumparkings. (zie schema 2)

Tegelijkertijd kan deze weg ook fungeren als verbindingsweg voor het doorgaande verkeer. Om dit af te dwingen en slijpverkeer te vermijden dienen de verbindingen via het lokale stratenpatroon door middel van een aantal richtingwijzigingen en knippen aangepast te worden. (zie schema 3). Voor de Bergstraat wordt voorgesteld voor auto's enkel richtingverkeer in te voeren richting de stationsstraat. In de stationsstraat daarentegen wordt eenrichtingsverkeer in de tegengestelde richting ingevoerd tot aan de knoop met de Bergstraat. Daar takken beide straten aan op tweerichtingsverkeer in de Molenstraat en Oude Liersebaan. Op die manier is het niet langer mogelijk de as Bergstraat-Stationsstraat als sluipverkeersroute van en naar het station te gebruiken. Ook in de verschillende woonstraten tussen de Bergstraat en de Boudewijnlaan wordt eenrichtingsverkeer ingevoerd alternerend van de Bergstraat weg of er naar toe.

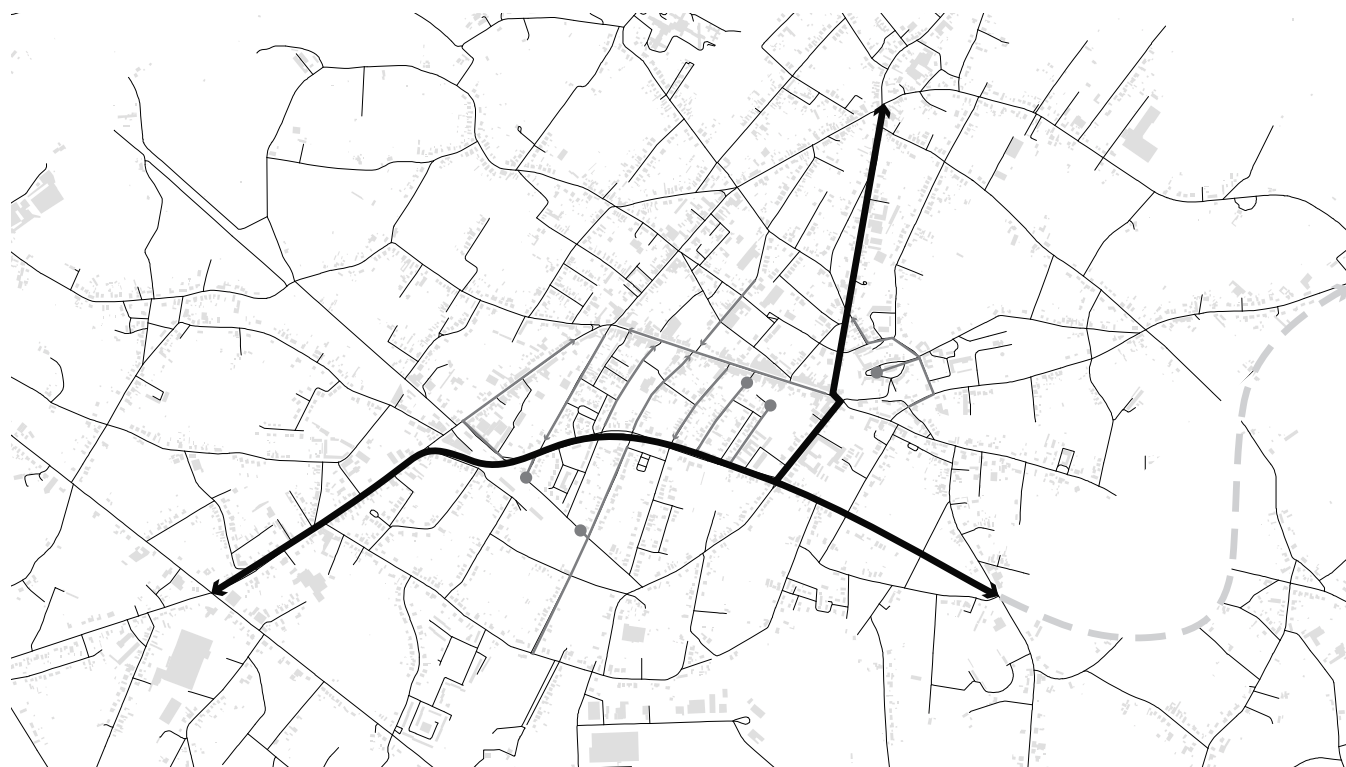
Een nieuwe T-vormige structuur ontsluit de verschillende bovenlokale functies in de kern en organiseert de oost-west doorgaande verkeersstromen.



DE EERSTE T-VERBINDING VORMT DE HOOFDONTSLUITING VAN DE KERN



DE T-STRUCTUUR ONTSLUIT DE BOENLOKALE FUNCTIES EN REGELT OOK HET BESTEMMINGSVERKEER



HET LOKALE ONTSLUITINGSNETWERK WORDT AANGEPAST OP SLUIPVERKEER TE VERMIJDEN

TWEEDE T-STRUCTUUR: fietser/voetganger/OV

Door alle doorgaande verkeer en bestemmingsverkeer naar de commerciële functies en gemeenschapsvoorzieningen te leiden via de voorgestelde T-structuur wordt de kern van Heist-op-den-Berg opnieuw ontlast. Daardoor ontstaat er ruimte ten behoeve van de fietser, voetganger en het openbaar vervoer. Aanvullend op de T-structuur voor het autoverkeer wordt daarom een T-structuur voor de zwakke weggebruiker en het openbaar vervoer voorgesteld.

Het ene deel van de T volgt het tracé van de as Stationsstraat-Bergstraat van aan het station tot aan de Bergsite. Vooral deze as zal immers veel autoluwer worden door de vooropgestelde T-vormige hoofdonthoudingsweg en alle bijhorende maatregelen voor het wijzigen van de verkeerstromen in de kern zelf. Door de verkeersfunctie voor de auto van deze straten te beperken kan hun rol als belangrijke publieke ruimte en verbinding tussen de verschillende delen binnen het centrum versterkt worden. Op die manier wordt dit de “publieke as” van de kern.

Het invoeren van eenrichtingsverkeer beperkt niet alleen de doorstroom van het verkeer, het laat ook toe het bestaande wegprofiel van deze as te wijzigen en dit ten voordele van de inrichting als belangrijke publieke ruimte. In het dwarsprofiel wordt voor auto's slechts één rijstrook voorzien. Het verspreide parkeren in de straat kan als betalend kortparkeren behouden blijven.

Bussen blijven wel in twee richtingen doorheen deze as rijden. In de ene richting rijden ze mee op de rijstrook voor de auto's, in de andere richting krijgen ze een eigen bedding. Deze bedding kan mee geïntegreerd worden binnen de publieke ruimte als een zeer brede stoep. Ook de bussen zijn in de “publieke as” van de Bergstraat-stationsstraat te gast en geven voorrang aan fietsers en voetgangers. Hiermee is het ontwerp in overeenstemming met het STOP-principe. Ze matigen hun snelheid binnen dit gebied tot 30 km/u.

Binnen het concept van ‘shared space’, waarbij verschillende vervoersmodi dezelfde verkeersruimte delen, neemt schijnbaar de verwarring. Maar, zoals veelvuldig bewezen, neemt net hierdoor de waakzaamheid van de gebruikers van deze ruimte toe, wat op zijn beurt opnieuw de verkeersveiligheid verbetert. Dit concept houdt ook in dat de fietsers in de “publieke as” mee op de rijstrook voor de auto's rijden. Ook dit werkt verkeersremmend op het autoverkeer, wat opnieuw de verkeersleefbaarheid van deze centrale as aanzienlijk zal verbeteren. Er wordt dus in deze as van de T-structuur geen afzonderlijk fietspad voorzien.

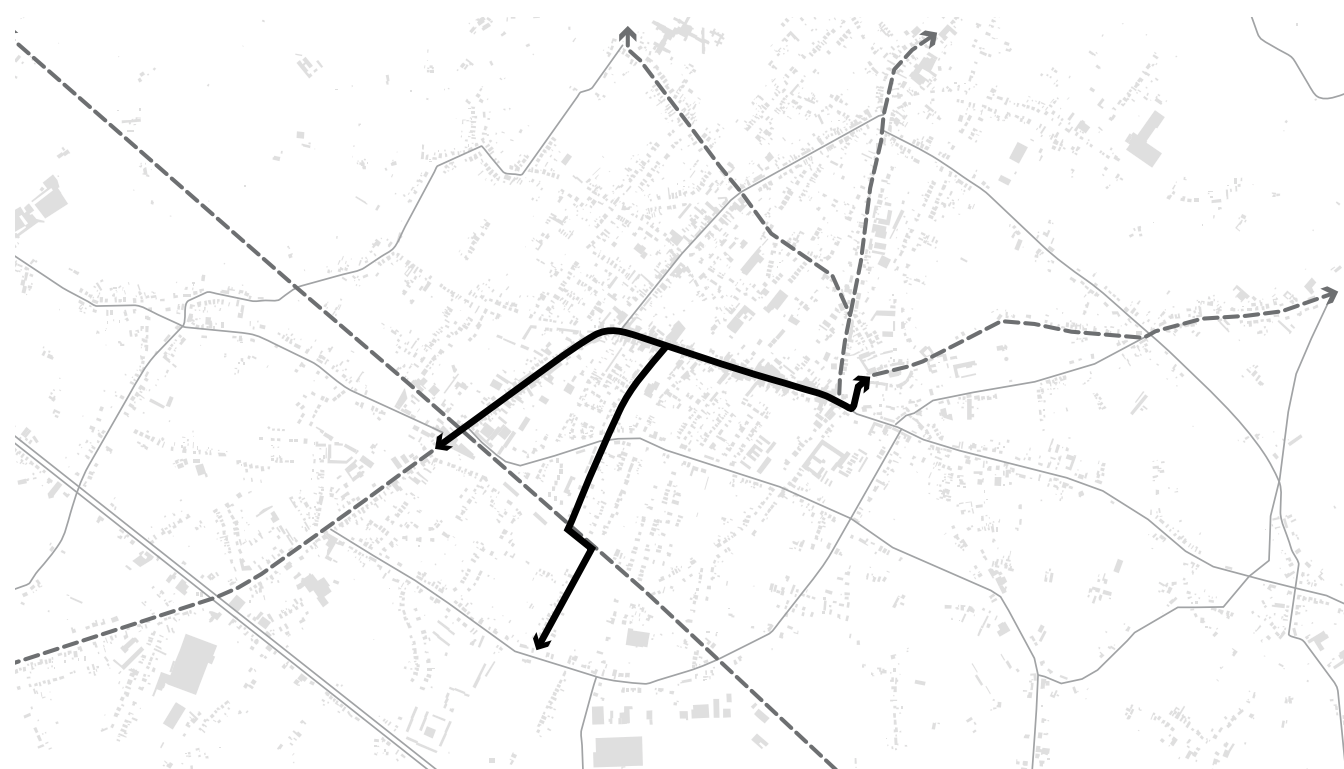
De ruimte wordt bijgevolg zo veel mogelijk ingericht ten behoeve van de voetganger. De ‘publieke as’ verbindt immers veel kleinere gemeenschapsvoorzieningen en diensten. En natuurlijk vormt de as Bergstraat-Stationsstraat de winkelstraat bij uitstek. De as linkt ook de belangrijkste bestaande publieke ruimtes is de kern. De vrijgekomen ruimte laat toe de verblijfskwaliteit van de as te versterken. De bestaande vrij drukke winkelstraat wordt op die manier een volwaardige promenade waar de auto ondergeschikt is aan de wandelaar.

Het tweede deel van de T-structuur voor de zwakke weggebruiker maakt de verbinding vanuit de kern van Heist-op-den-Berg naar het zuiden. De verbinding start aan het toekomstige cultuurplein en loopt via de Berkenstraat door naar de Spoorwegstraat. Daar kan de fietsroute over de sporen heen de verbinding maken met de zuidelijke woonwijken van Heist-op-den-Berg en het grote bedrijventerrein. Deze route kan een veiliger alternatief vormen voor de route uit het structuurplan en mobiliteitsplan. De noord-zuid fietsroute in deze beleidsdocumenten loopt via de Hoge Brugstraat, Bossestraat, Frans Ceckelbergstraat en Leopoldlei. Deze as vormt immers deel van de T-structuur die als hoofdonthouding dient voor de auto. Als alternatieve parallelle route is de voorgestelde tweede T veel veiliger. De route loopt enkel door woonwijken. In het profiel van de geselecteerde straten kan wel een fietspad aangelegd worden.

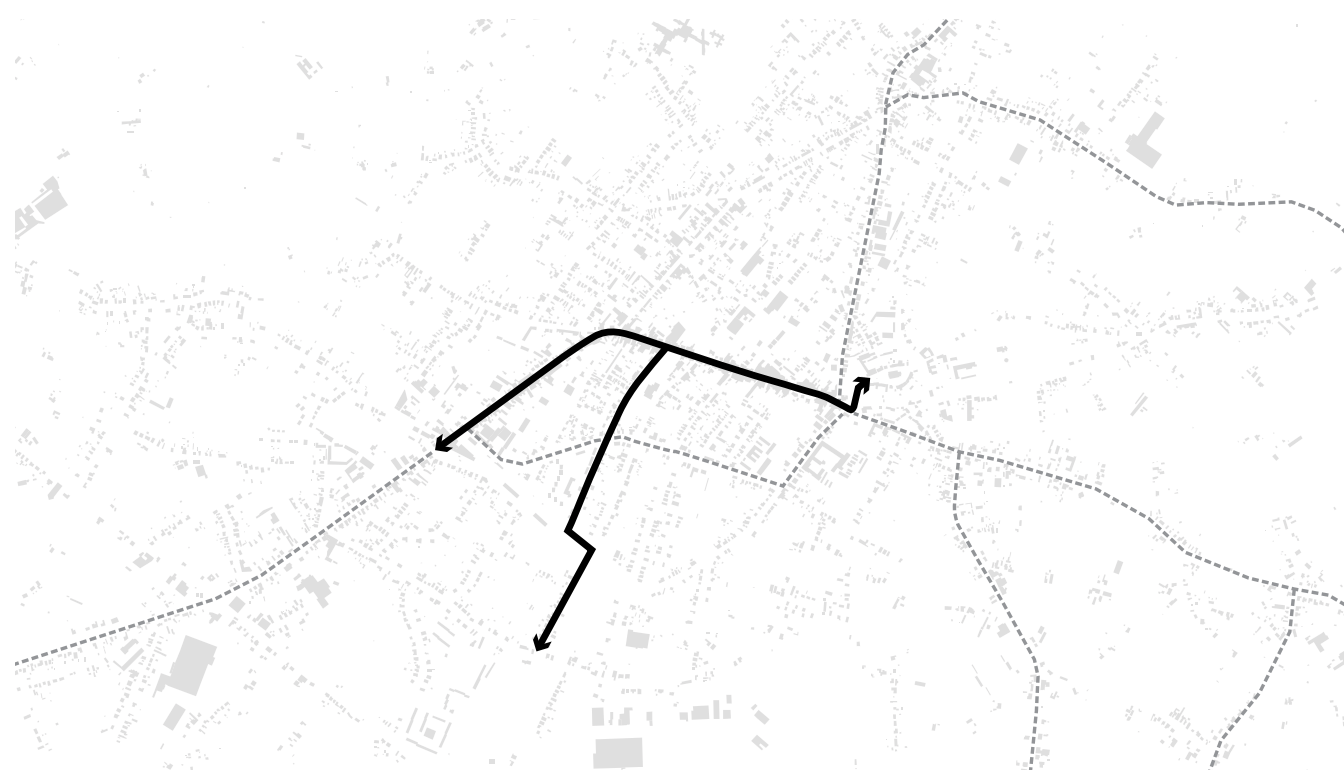
Een tweede T-vormige structuur organiseert de verbindingen voor de zwakke weggebruikers en vormt als een verbinding tussen diverse functies en plekken de belangrijkste publieke as in de kern.



DE T-VERBINDING ALS PUBLIEKE RUIMTE EN WINKELAS



DE T-STRUCTUUR ALS DRAGER VAN HET FIETSNETWERK



DE T-STRUCTUUR ALS ELANGRIJKSTE OPENBAAR VERVOERSAS

CENTRALE PLEKKEN

Het oude centrum van de kern, de Bergsite, is door de verdere groei van het dorp en de verspreiding van zowel het wonen als alle bijhorende functies niet langer het functionele centrum van Heist-op-den-Berg. Op de heuveltop bevinden zich nog steeds een aantal belangrijke gemeentelijke diensten, maar alle dagdagelijkse voorzieningen hebben zich op andere plekken en volgens andere logica's in de uitgedeelde kern een plek geclaimd. Door deze sterke verspreiding van de voorzieningen is het niet langer mogelijk van één duidelijk centrum te spreken. Daardoor lijkt Heist-op-den-Berg geen duidelijke identiteit als kern meer te hebben. Een nieuw centrum zou opnieuw een focuspunt in de ruimtelijke structuur van het dorp kunnen brengen. Hier zouden die functies gebundeld kunnen worden die nu zeer verspreid zijn. Daardoor kan opnieuw een hedendaags centrumgevoel voor de suburbane gemeente ontstaan.

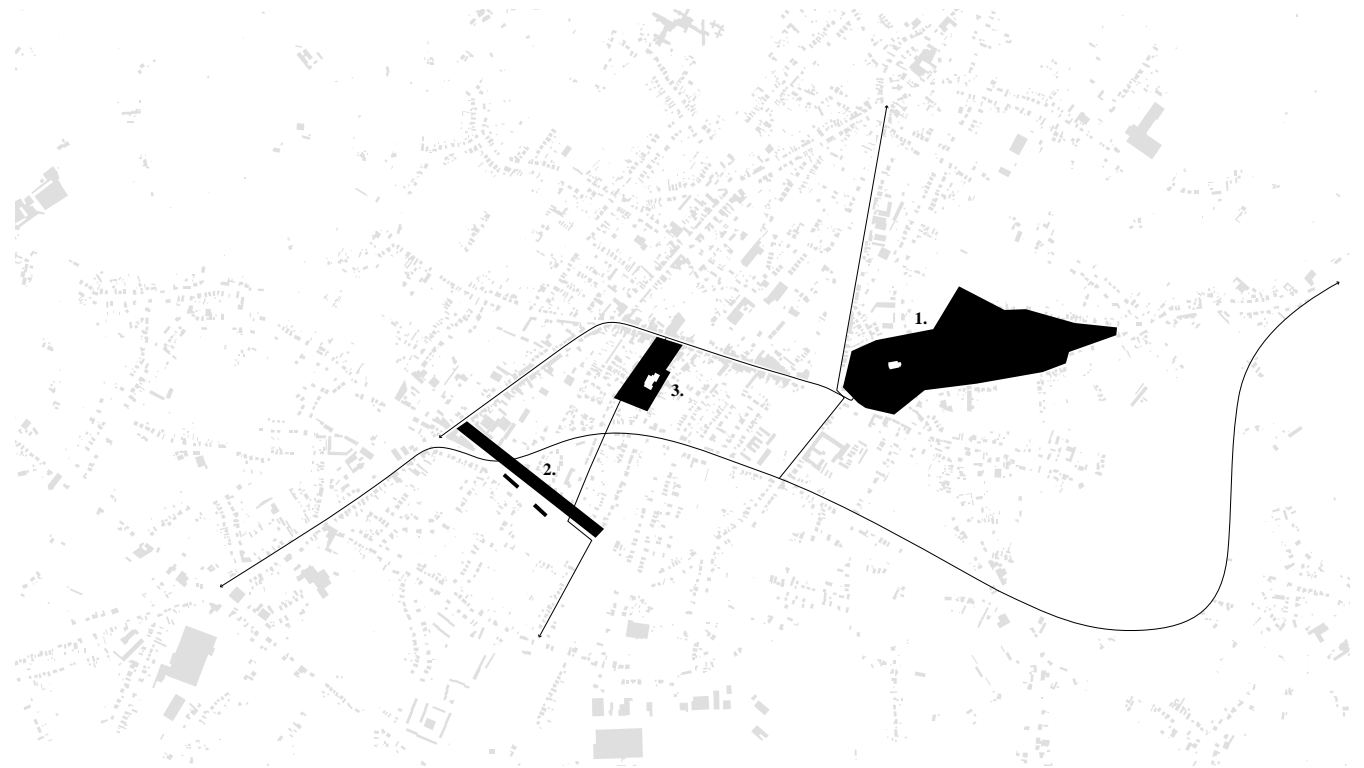
Het is echter de vraag of één centrum binnen de bestaande verspreide structuur van Heist-op-den-Berg deze rol kan opnemen. Binnen de kern zijn er immers verschillende plekken die in zich de potentie dragen om als een dergelijke centrale plek te fungeren. Aanvullend op de dubbele T-structuur wordt daarom een meerkernig patroon voorgesteld. Op de essentiële knooppunten worden drie centra voorgesteld, namelijk de Bergsite, de stationsomgeving en het Cultuurplein. Het zijn drie afzonderlijke plekken, maar die door de voorgestelde dubbele T-structuur kunnen samenwerken tot een centrale publieke ruggegraat. De drie genoemde centrale plekken nemen nu reeds een belangrijke rol op binnen de structuur van de gemeente omdat hier reeds vrij veel voorzieningen gebundeld aanwezig zijn. Maar deze drie plekken missen vandaag nog een duidelijk profiel. Ze hebben geen specifieke focus qua programma en zijn ruimtelijk slechts pover ingericht. Het is belangrijk de identiteit en de beeldwaarde van deze drie locaties te versterken. Bovendien dient de gebruiks- en verblijfwaarde van de publieke ruimte versterkt te worden. (In volgend hoofdstuk worden de aanzetten daarvoor toegelicht).

De drie centra hebben elk een hernieuwde sterke identiteit nodig. Zo kan de Bergsite zowel het ceremoniële hart van de gemeente blijven als centrum van de administratie, maar als groene getuigenheuvel ook als centrale parkruimte een nieuwe toekomst genieten. De Stationsomgeving wordt herontworpen een zeer efficiënte overstapmachine en een levendige katoorlocatie. De omgeving van het cultuurplein zet dan weer in op culturele, commerciële en dienstverlenende functies. Bestaande functies op de drie sites die niet langer passen bij het nieuwe profiel van een specifiek centrum kunnen onderling uitgewisseld worden.

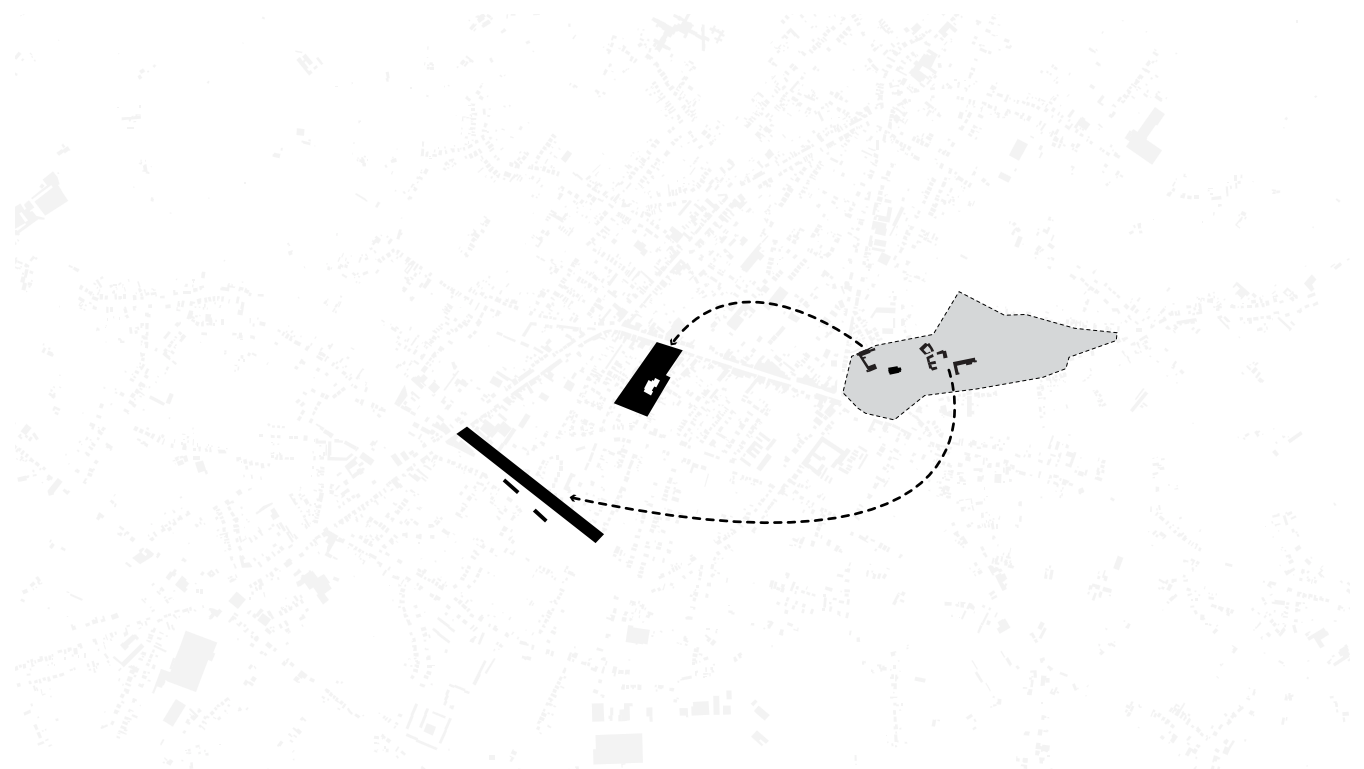
De inschakeling op de knooppunten van de dubbele T-structuur garandeert dat elk van de drie centra vlot ontsloten wordt, zowel met de auto als met de fiets of het openbaar vervoer. Doordat deze drie plekken de belangrijkste functionele centra worden binnen de kern is het essentieel de nu sterk verspreide parkeervoorzieningen hier op af te stemmen. Het bestaande ontsluitings- en parkeersysteem wordt daarbij aan een paar punten aangepast:

- Elk van de centra wordt via een duidelijke structuur aangesloten op de hoofdontsluitingsweg.
- Elk centrum krijgt een grote publieke parking. Aan het station komt een gratis pendelparking van ongeveer 400 parkeerplaatsen. Deze groepeerde de parkeerplaatsen die nu verspreid liggen in de stationsomgeving. Op de Bergsite wordt ook een gratis parking ingepast van ongeveer 50 tot 100 plaatsen en dit in hoofdzaak voor recreanten die naar het bos op de heuvel komen. Deze parking groepeerde een aantal parkeerplaatsen voor bezoekers op het kerkplein en in het bos zelf. Een derde centrale parking voor minimaal 300 parkeerplaatsen wordt voorzien aan het cultuurplein. Deze parking is betalend en wordt gebruikt voor de winkelas, het cultureel centrum en de verschillende markten.
- Andere bestaande parkings krijgen ofwel een nieuwe functie, ofwel staan ze enkel ter beschikking van bewoners of voor kortparkeerders. In het centrum zelf, rond de Bergstraat, geldt dit ook voor het parkeren op het openbaar domein.

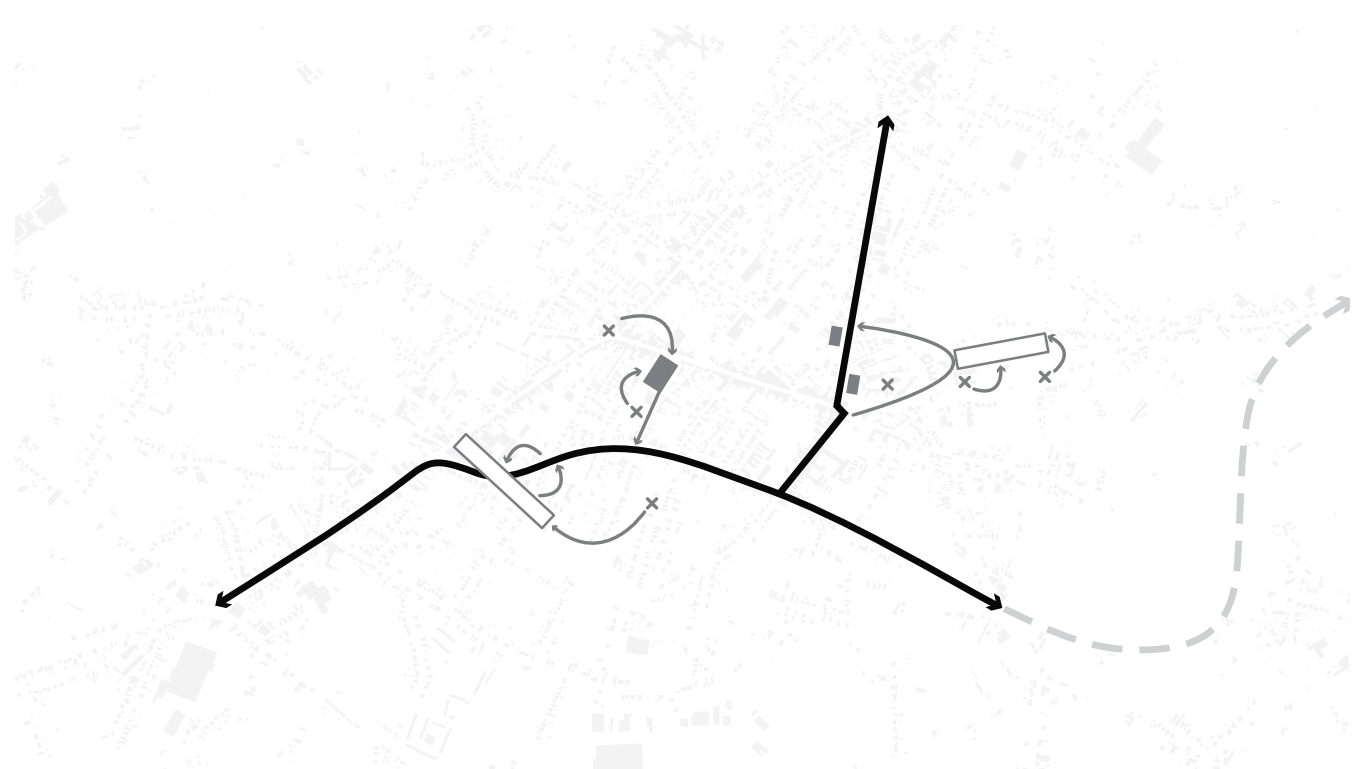
De kern van Heist-op-den-Berg krijgt drie duidelijke centra, elk met een eigen identiteit, de bijhorende functies, een duidelijk parkeersysteem en een vlotte ontsluitingsbinding naar de hoofdweg.



DRIE CENTRALE PLEKKEN IN DE KERN MET ELK EEN EIGEN IDENTITEIT



VERSCHUIVING VAN GROTERE PUBLIEKSFUNCTIES TUSSEN DE VERSCHILLENDE CENTRA



BEZOEKERSPARKINGS GECLUSTERD EN GEKOPPELD AAN DE DRIE NIEUWE CENTRA

GENERIEK WEEFSEL

Door de sterke en snelle groei van het dorp na de Tweede Wereldoorlog kan een groot deel van de kern gezien worden als een generiek woonweefsel. Doordat het merendeel van de woningen in verschillende periodes opgetrokken werd, en dan nog eens volgens de voorschriften van telkens een ander verkavelingsplan, BPA of RUP, valt het resultaat te omschrijven als een lappendeken van verkavelingen. De ontsluitingswegen vormen daarbij de basis voor de verkaveling tussen de bestaande verbindingswegen. Soms worden de wegen ingepast op basis van oude landbouwpercelen en nemen ze de vorm aan van een orthogonaal netwerk. Op andere plekken volgen ze dan weer de oude tracés van landbouwegen die de verbindingen vormden tussen gehuchten en hoeves. Daar is het netwerk meer amorf van vorm. Het geheel vormt een weinig gestructureerd rasterdorp.

Hoewel er al veel werd gebouwd in het dorp de laatste decennia, zijn er binnen de afbakeningslijn van het stedelijke gebied nog steeds vele lege woonkavels beschikbaar. In deze zone lijkt het essentieel de geplande ontwikkelingen zoals beschreven in de ruimtelijke uitvoeringsplannen te realiseren. Op die manier kan de gevraagde en beoogde groei opgevangen worden. Het merendeel van deze kavels is echter in privaat eigendom en zal pas langzaam aan bebouwd worden. De geldende voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen geven richting aan de beoogde ontwikkelingen en de ontwikkeling kan eventueel nog versneld worden door het onbebouwd laten van de percelen te ontmoedigen, bijvoorbeeld via een heffing op onbebouwde percelen.

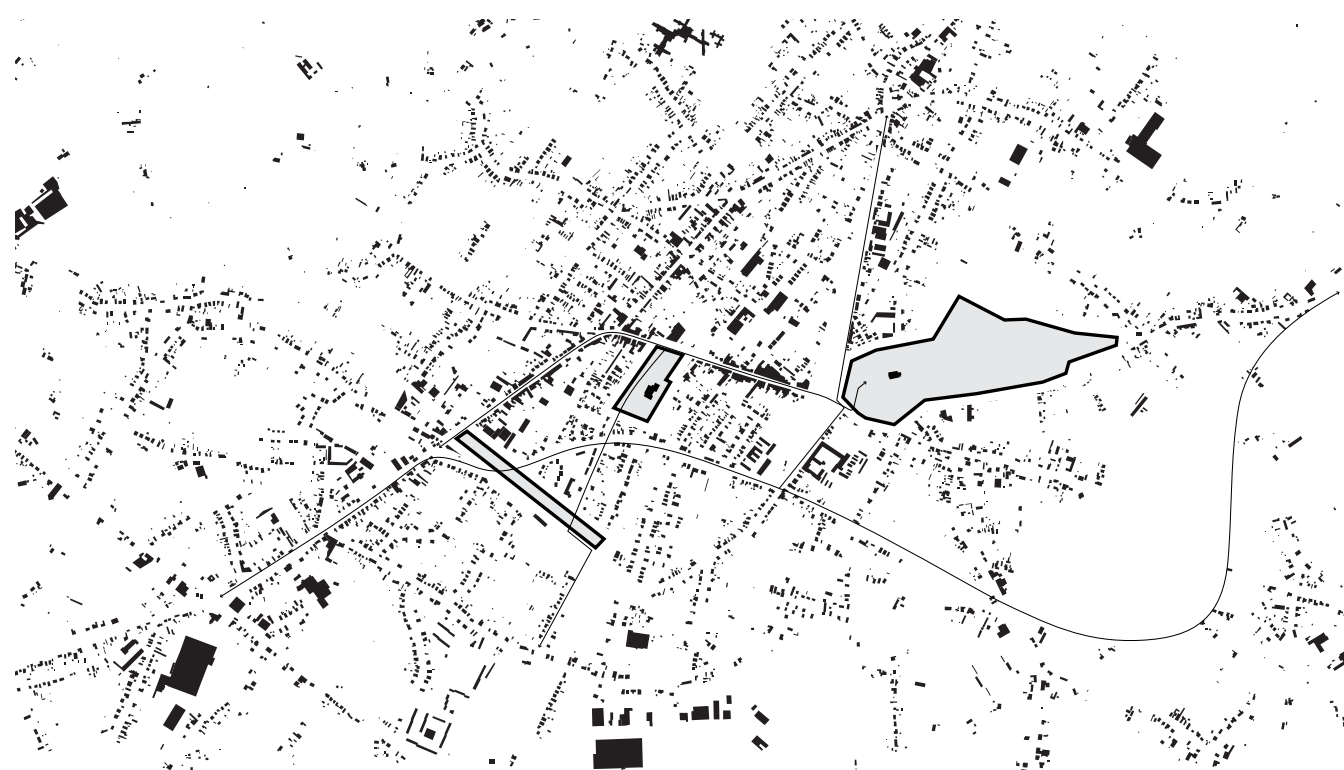
Het lijkt weinig zinvol als gemeentelijk bestuur nog actiever te gaan optreden om deze private eigendommen tot ontwikkeling te brengen, bijvoorbeeld door deze restpercelen zelf te verwerven en te ontwikkelen. Het lijkt het meest logisch om dit generiek verkavelingsweefsel 'op eigen krachten' verder te laten verdichten. De bestaande voorschriften voor het bouwen kunnen evenwel gericht aangepast worden.

Op die manier vormt dit weefsel de basisstructuur voor de verdere aanvulling van het woonaanbod binnen de gemeente. Want het is vooral de woonfunctie die binnen deze zone primeert. De basistypologie voor het verkavelingsweefsel is de grondgebonden woning, en dit zowel vrijstaand, gekoppeld of in rijverband. Langsheen de publieke as is een verdere verdichting van het wonen mogelijk onder de vorm van gestapelde woningen, zoals appartementen of wonen boven winkels. In de drie centrale plekken zijn meer specifieke woonvormen inpasbaar die inspelen op het specifieke karakter van de plek. Deze zijn gericht op het groene recreatieve karakter, de pendelgerichtheid of de aanwezigheid van centrumfuncties en cultuur.

Bovenlokale functies worden beter ingepast langsheen de hoofdontskuitingsweg (eerste T), kleinschalige functies langs de publieke as (tweede T) en gemeenschapsvoorzieningen, diensten en cultuur eerder in de drie centrale plekken en dit op basis van de beoogde identiteit ervan.

Ook de publieke ruimte binnen dit verkavelingsweefsel kan generiek blijven. Straten worden best zo homogeen mogelijk aangelegd op basis van dezelfde inrichtingsprincipes. Deze kunnen vastgelegd worden in een soort draaiboek voor het ontwerp van de wegenis. De publieke ruimtes zoals parkjes of pleintjes blijven best zo kleinschalig mogelijk en bedienen in feite enkel de buurtbewoners. Ook het parkeren binnen dit generieke weefsel dient gericht te zijn op de bewoners. Rotatieparkings voor bezoekers worden hier best vermeden.

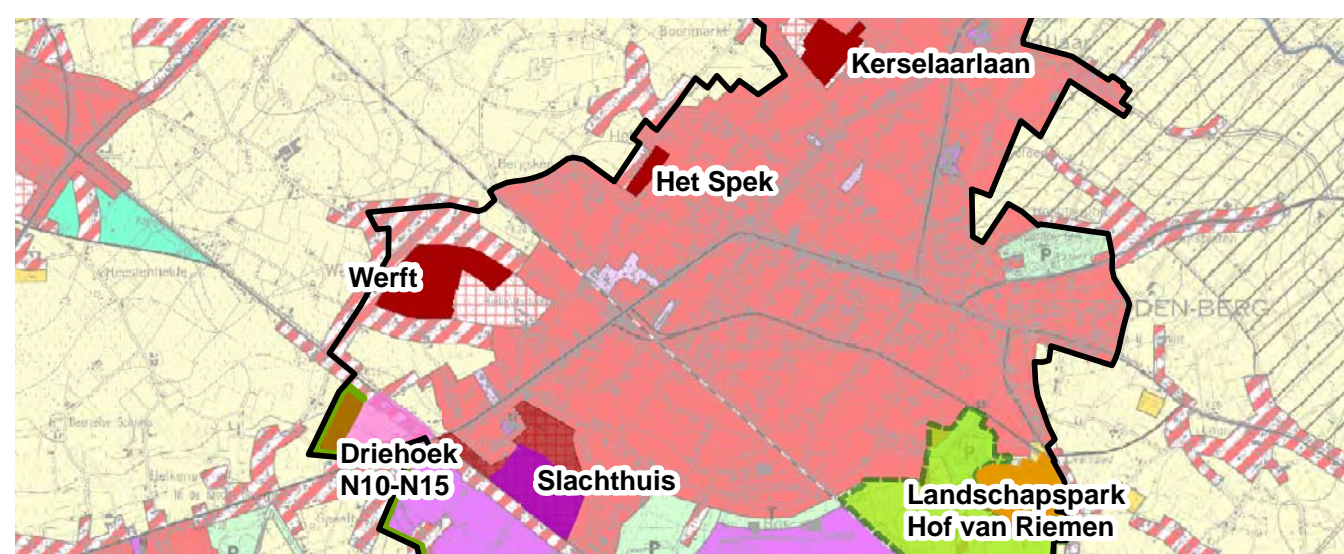
De rest van het bebouwingsweefsel in de kern van Heist-op-den-Berg kan op basis van een aantal eenvoudige ruimtelijke richtlijnen verder verdichten.



VERDERE ENDOGENE GROEI VAN DE KERN KAVEL PER KAVEL

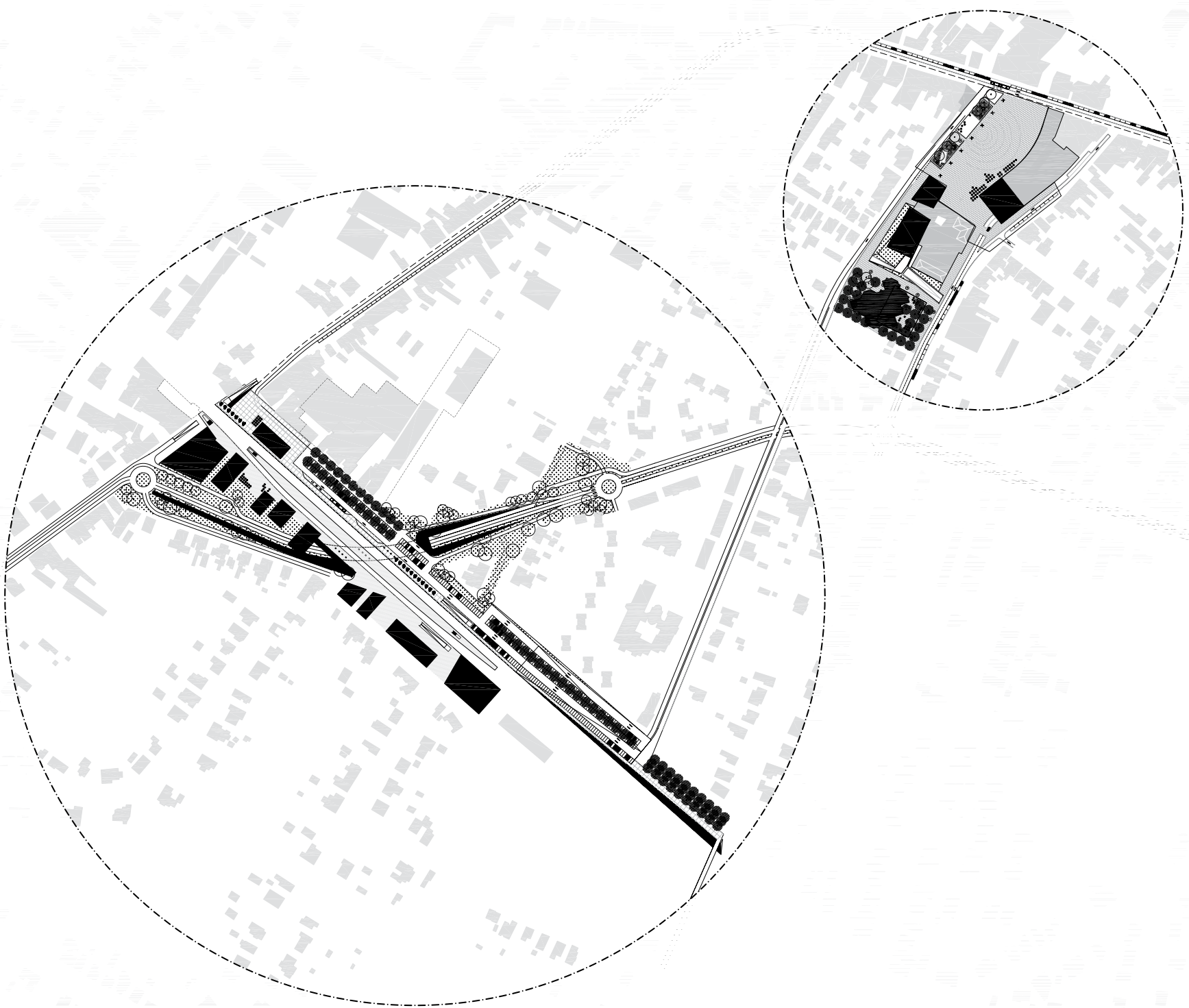


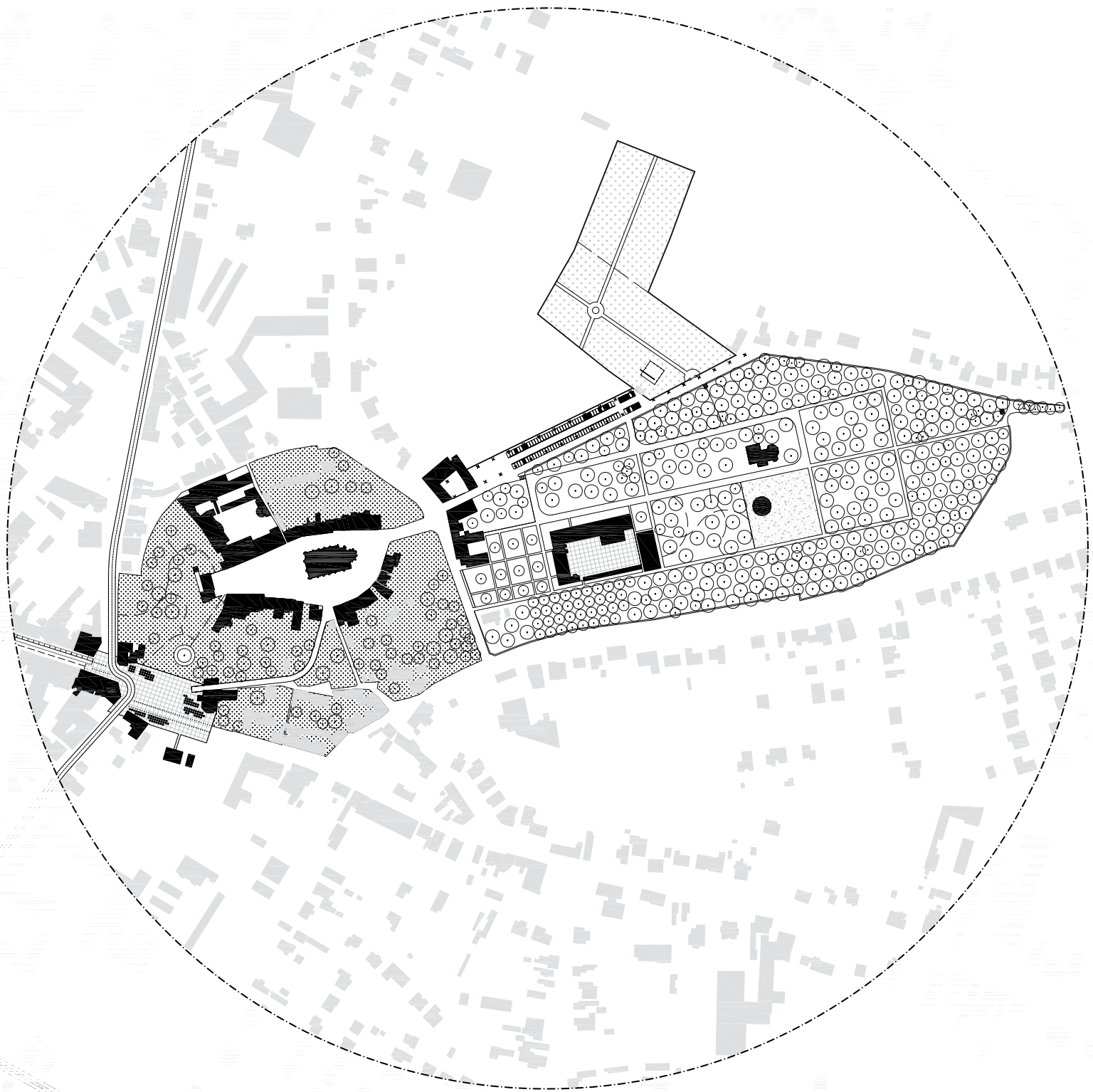
DE BESTAANDE RUP'S EN BPA'S TONEN DE BESTAANDE KLEINEN ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN



AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED MET AANWIJZING GROTERE WOONONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN

3. NIEUWE CENTRALE PLEKKEN





3.1/ BERGSITE



Heyst-op-den-Berg Den Berg,



“de Berg als een groene heuvel met parkjes, tuinen en een bos, uitkijkend over de Netevallei.”

AMBITIE

De Berg van Heist-op-den-Berg blijft het allereerste beeld waaraan de identiteit van de gemeente opgehangen wordt. De getuigenheuvel is de plek waar het dorp ontstaan is, het is de plek waar de kerk staat en waar de belangrijkste gemeentelijke diensten gehuisvest zijn. Deze plek vertelt het verhaal van het ontstaan van de gemeente. Maar tegenwoordig is de bergsite niet langer het enige betekenisvolle centrum in Heist-op-den-Berg. De groei van het dorp verspreide de belangrijkste dagdagelijkse activiteiten zoals winkels, scholen, kantoren, sport en cultuur over het steeds meer uitdeinende dorp. Het is niet langer mogelijk aan de oude status van enig echt dorpscentrum halsstarrig vast te houden, bij voorbeeld door toch nog alle belangrijke publieke functies op de bergsite in te passen. Het lijkt veel meer aangewezen deze plek net in de dorpsstructuur op te nemen als heel specifieke plek, een verbijzonderd centrum dat buiten het dagdagelijkse leven ligt en zich meer richt op het ceremoniële karakter van de heuvel.

De bergsite blijft immers op schaal van de totale gemeente de belangrijkste landmark. De groene heuvel met kerk is nog steeds vanuit de wijde omgeving herkenbaar. Maar de algemene beeld- en gebruikswaarde van de Berg is echter verwaterd. De landschappelijke waarde van de heuvel staat onder druk door de steeds verder oprukkende bebouwing langsheen de heuvelflanken.

Om het karakter van deze plek te versterken en ze als centrale identiteitsdrager binnen het dorp te behouden, is het essentieel het groene karakter van de heuvel verder te versterken. Binnen het uitgedeinde dorp kan de bergsite als groene heuvel een rustige buitenruimte worden. Een beboste groene heuvel tussen de bebouwing in, die als een tuin of park voor de gemeente fungeert. Door het groene karakter via nieuwe aanplantingen te versterken en de bebouwing te beperken, vergroot de beeldwaarde van heuvel, dit zowel ter plaatse zelf voor wandelaars en recreanten maar ook van op een veel grotere schaal, namelijk als groene parkheuvel duidelijk herkenbaar vanuit de omgeving.

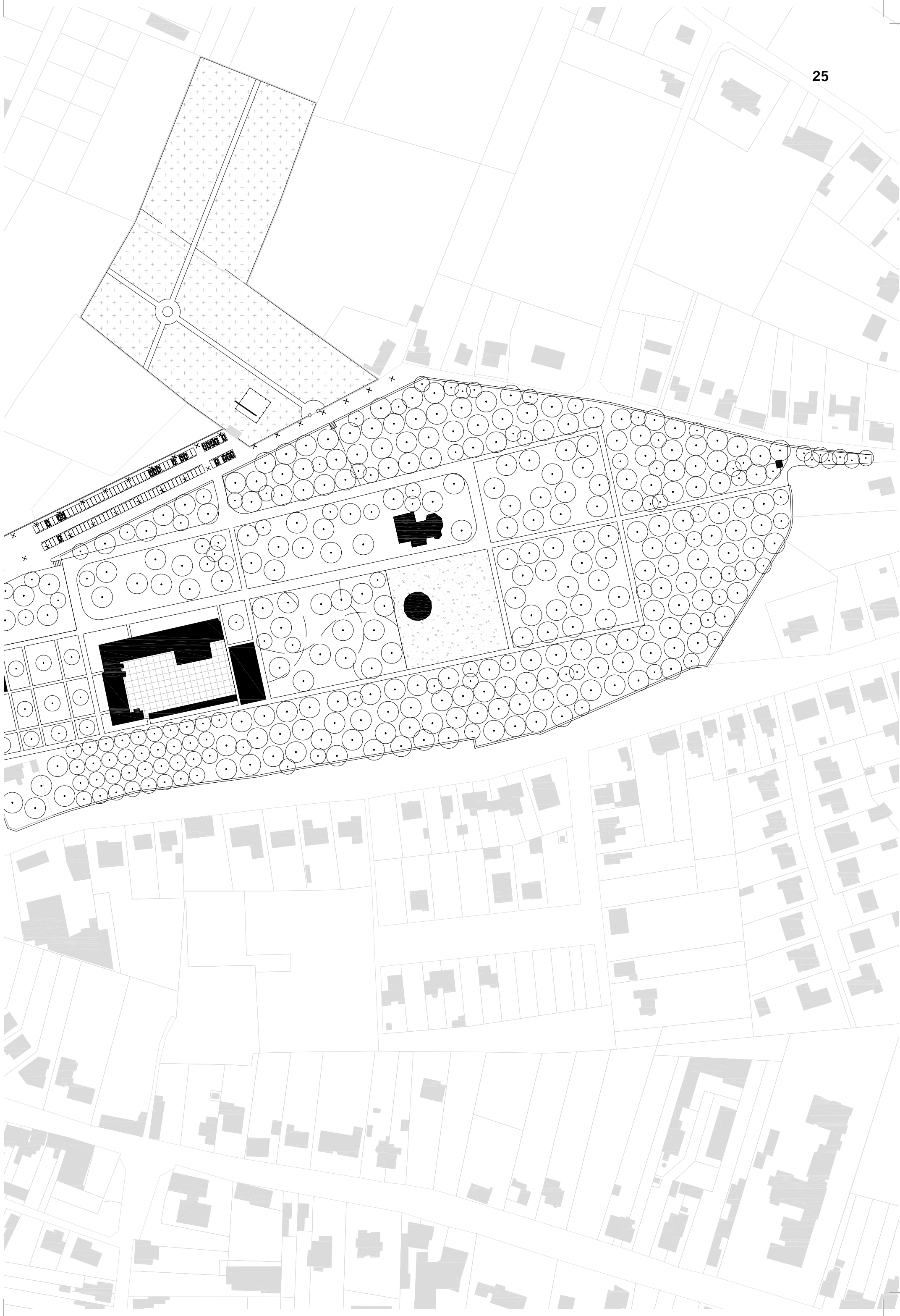


DE BERGSITE ALS GROENE HEUVEL TEMIDDEN DE BEBOUWING



INRICHTINGSPLAN





LANDSCHAPSBEELD

Het globale landschapsbeeld van de Bergsite wordt bepaald door het historische karakter van de getuigenheuvel die als een landmark, boven het omliggende landschap uitsteekt. De groene reliëfcomponent bestaat uit twee landschappelijk zeer verschillende delen. Het westelijke deel van de heuvel wordt bepaald door de oorspronkelijke dorpskern, het oostelijke deel door de oude kloostersite en het bijhorende bos. De verschillende landschappelijke aspecten, zoals de hellingsgraad, bodem, groenaanplanting, basisstructuur, oriëntatie, ... gaven de historische groei van de heuvel vorm en kunnen nu de herontwikkeling van de heuvel sturen.

(1) Tuinen en parken op de flanken

De basisfiguur van het westelijke deel van de heuvel is die van het cirkelvormige bergdorp. Op dit deel van de getuigenheuvel staat de kerk met het kerkplein centraal. Daar rond werd een kring van gebouwen opgetrokken, met de voorzijde naar het plein en de achterzijde gericht naar het omliggende landschap. De flanken van het westelijke deel van de getuigenheuvel zijn vrij stijl en daardoor nauwelijks bebouwd. De hellingen worden gevormd door tuinen en de eerder informele achterkanten van de bestaande woningen en publieke voorzieningen. De tuinen zelf zijn vrij diep en lopen de hellingen af. Daarbij staan de kavelgrenzen haaks op de hellingen. Tussen de verschillende private tuinen in liggen nu reeds verschillende percelen in publieke eigendom. Sommige zijn ingericht als publiek toegankelijk park, andere hebben een onduidelijk statuut en gebruik.

Het beoogde beeld van groene heuvel kan hier uitgewerkt worden door de berg verder te 'vertuinen' en 'verparken'. Het groene karakter is hier niet dat van een bos, maar van een aangelegd en ingericht tuinlandschap, als een gazon met een grote potentiële variatie aan planten, struiken en bomen. Dit kan voor een zeer afwisselend en aantrekkelijk beeld zorgen. De steile delen van de helling kunnen via terrassen en ruw gemetste keermuren gebruikt worden als kleinschalige publieke of private buitenruimtes die gelinkt zijn aan de aanwezige bebouwing (tuin bij een woning of publieke voorziening) en voor de publieke tuinen of parkjes ook aan de steile steegjes en trappenpartijen die de hellingen oplopen. Het resulterende beeld is dat van een kleinschalig, divers ontworpen en veelzijdig gebruikt heuvelandschap dat een aaneenschakeling vormt van private tuinen en publieke parkjes.

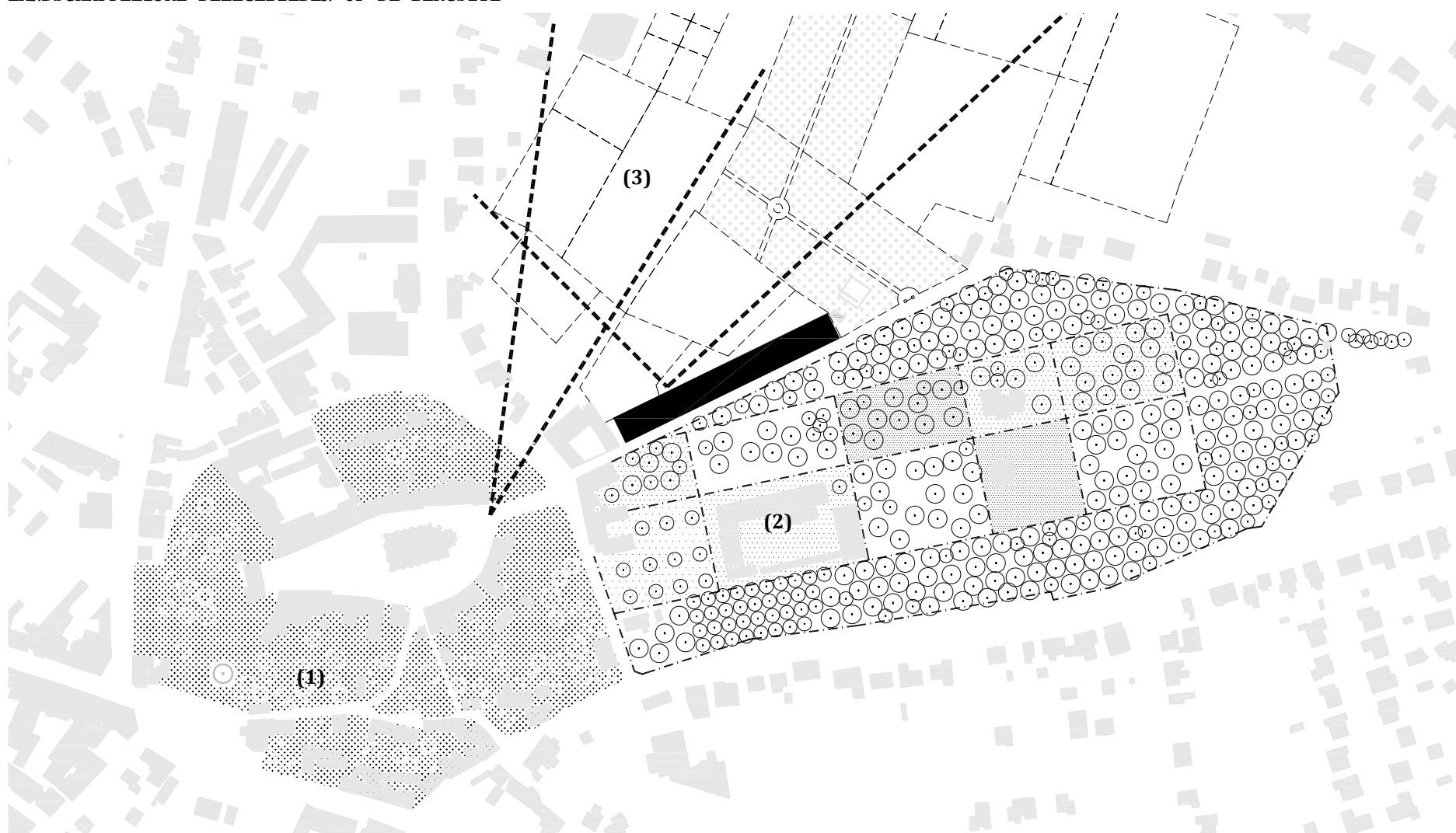
(2) Orthogonale gridstructuur in het bos

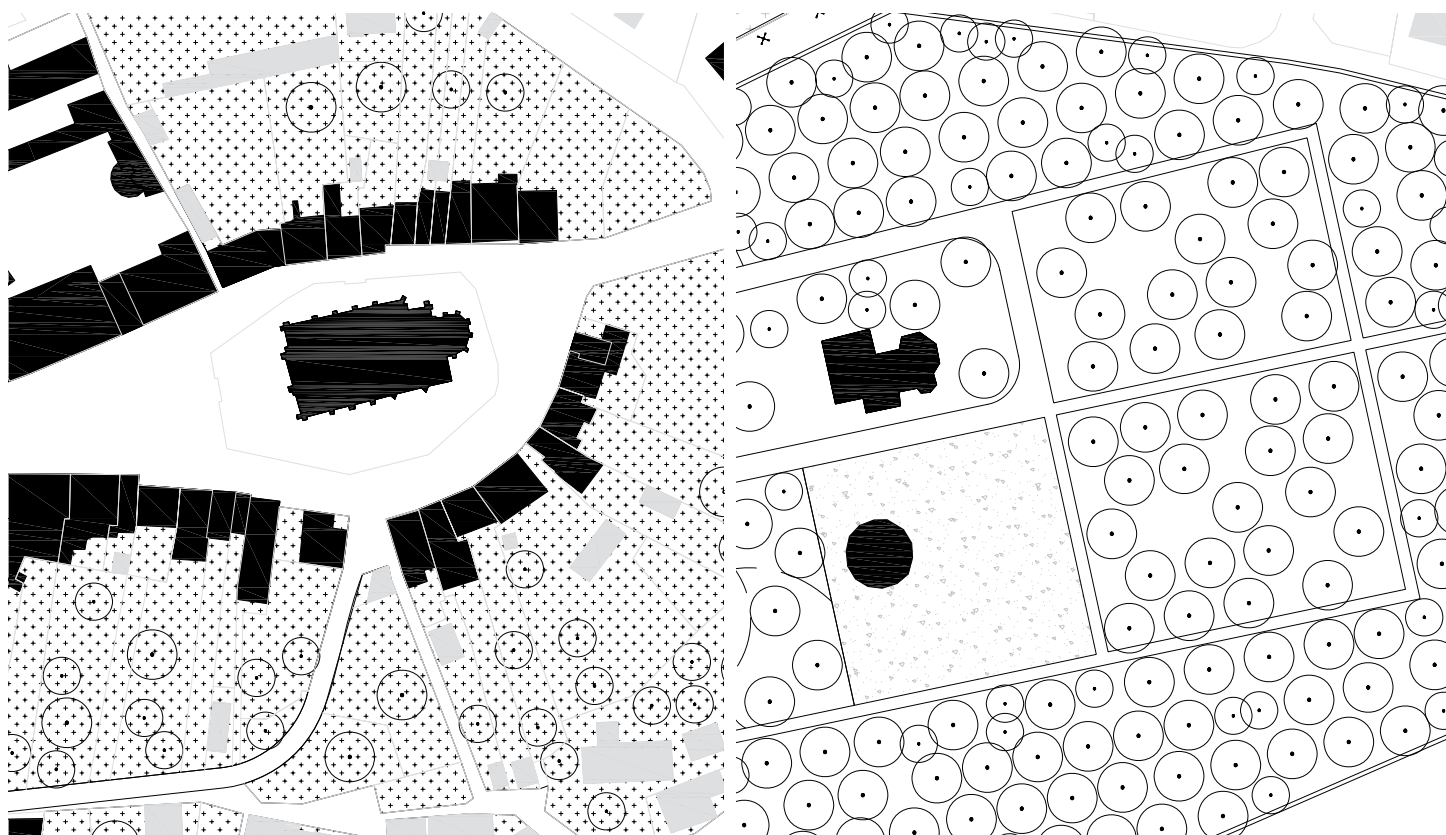
Het oostelijke deel van de getuigenheuvel is historisch gezien steeds zo goed als onbebouwd gebleven. Dit deel vormde een bos behorende aan de Heren van Heist en later aan het bijgelegen het kloostercomplex. Het boslandschap was historisch gezien een gocompartimenteerd of verkamerd landschap. Doorheen het bos was een orthogonale padenstructuur van dreven of lanen getrokken. Deze structuur vormt nu verder de landschappelijke basis voor de herontwikkeling van dit deel van de Bergsite. De oorspronkelijke dreven worden daarbij vrijgemaakt van overtollige aanplantingen en waar nodig bijgepland. Daartussen kan het bos heringericht worden. Elke kamer krijgt daarbij een eigen karakter en bijhorend type van aanplanting. Sommige delen blijven dicht bebost, andere eerder verspreid bebost en sommige delen volledig open als een grasplek of als een tuin midden in het bos. Dit laat toe een zeer gevarieerd boscomplex uit te werken waar de gebruikswaarde sterk van vergroot met kamers die bijvoorbeeld als speelbos, grasplein, ... ingericht kunnen worden. De nieuwe functies die in het bos ingepast worden kunnen hier vervolgens op inspelen. De oorspronkelijke centrale dreef vormt de hoofdas waar de nieuwe ontwikkelingen op geënt zullen worden.

(3) Uitkijkpunten

Vanaf een aantal plekken op de heuvel is er een publiek panorama op de omgeving mogelijk. Het meest gekende zichtpunt is dat van de uitkijktoren, maar dit is slechts heel gericht toegankelijk. Een veel meer publieke vista bestaat momenteel achter de kerk. Van daar is er, door het ontbreken van enkele panden die de bebouwingskrans rond de kerk volledig zou maken, een open zicht op de kerk van Hallaar mogelijk. Deze plek dient open en onbebouwd te blijven. Ook vanaf de bosstraat is een dergelijk vergezicht op het open landschap mogelijk. In tegenstelling tot het zuidwestelijke deel heeft het noordoostelijke deel eerder flauwere hellingen. Daardoor konden deze gemakkelijker gebuikt worden bijvoorbeeld als fruitboomgaard of als kerkhof. In dit deel wordt een nieuwe landschappelijke figuur toegevoegd, namelijk een terras of plateau dat een vlak en bij voorbeeld halfverhard terrein aan de helling toevoegt wordt. Het kan voor verschillende functies (parkeren, sport- en spel, evenementen, ...) gebruikt worden, maar laat tevens toe, als een groot balkon, uit te kijken over het open landschap van de Netevallei en Hallaar. De reliëfsprong kan ook hier uitgevoerd worden, net als rond de kerk, met ruw gemetste keermuren.

LANDSCHAPPELIJKE DEELGEBIEDEN OP DE BERGSITE





WESTELIJK DEEL VAN DE GETUIGEHEUVEL
ALS GROENE HEUVEL MET TERRASTUINEN

OOSTELIJK DEEL VAN DE GETUIGEHEUVEL
ALS RASTERVORMIG PARKBOS



ONTSLUITING

De specifieke ruimtelijke configuratie van de heuvel -reliëf, hellingsgraden en bestaande bebouwings- en landschappelijke structuren- bieden een duidelijke basis voor een gedifferentieerde ontsluitingsstructuur.

(1) Hoofdontsluitingsweg

De Bergsite wordt in zijn geheel als wijk of stadsdeel opgehangen aan de hoofdontsluiting, deze eerste T-structuur gevormd door de Boudewijnlaan-Paul Van Roosbroecklaan + Leopoldlei-Frans Coeckelbergstraat. De aansluiting op deze T-structuur zorgt ervoor dat de Bergsite als centrale plek vanuit een veel ruimer gebied vlot ontsloten wordt binnen het soms chaotisch bebouwde weefsel van de gemeente

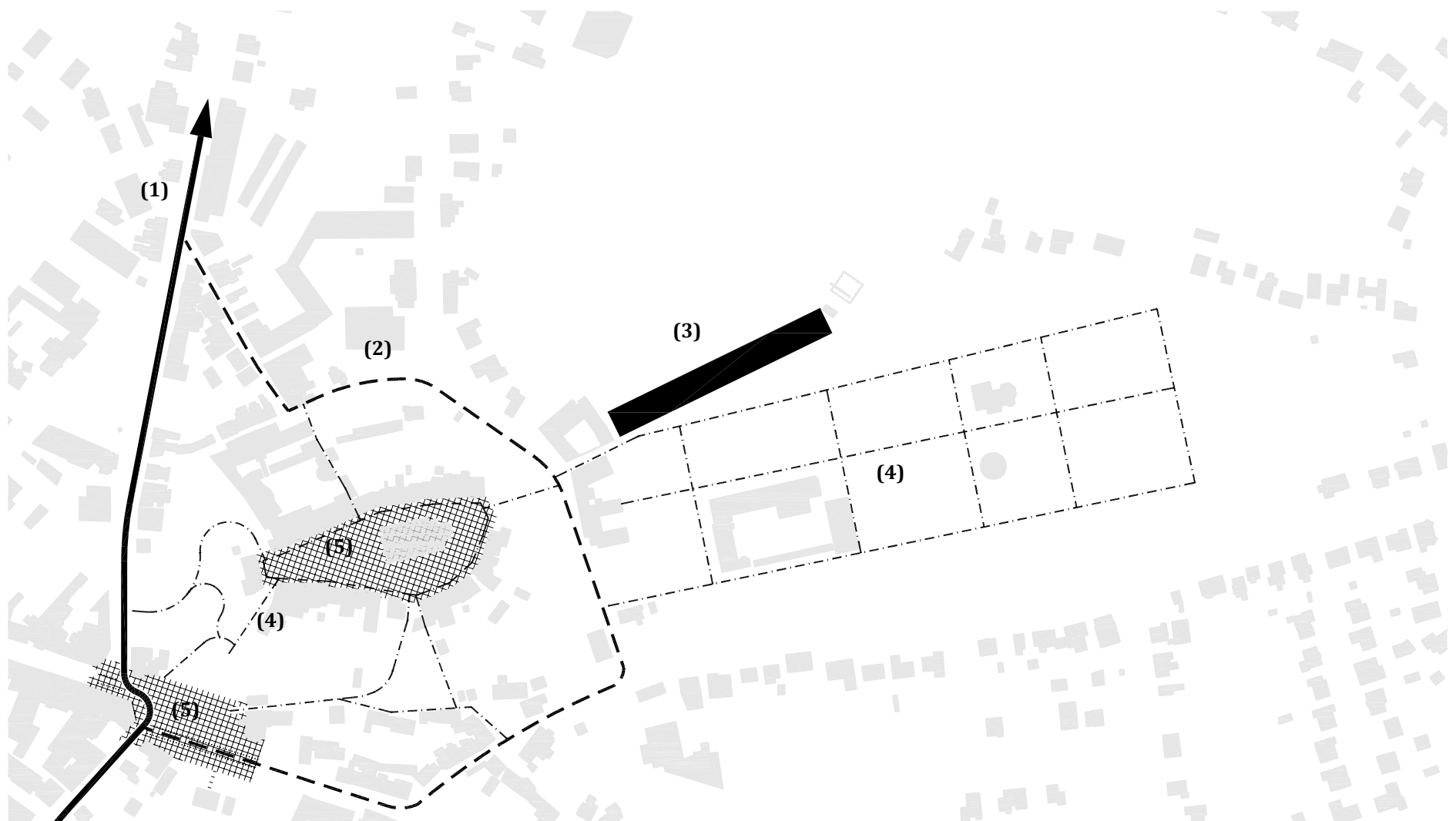
(2) Ontsluitingslus

Vanaf de T-structuur wordt een lus als basisontsluiting voor de wagen voorgesteld (via eenvoudige en duidelijke signalisatie aan de aansluitingskruispunten). Deze lus takt op twee punten aan op de bovenlokale T-structuur en ontsluit de verschillende onderdelen van de bergsite en de parkeervoorzieningen. Voor de lus worden (delen van) volgende straten geselecteerd: Oude Godstraat, Herentalsesteenweg, Kloosterstraat, Voogdijstraat en Grotstraat. Het tracé van deze lus volgt eigenlijk een aantal wegen die eerder om de heuvel heen gaan en eerder centraal, via minder steile hellingen de berg over gaan. De weg loopt daardoor tussen het westelijke deel met het kerkplein en het oostelijke deel met het kloosterpark door. Beide onderdelen van de bergsite takken daardoor vlot aan op deze ontsluitingslus. De geselecteerde wegen zijn op sommige plekken vrij nauw. Verder onderzoek dient uit te wijzen of deze lus niet als een eenrichtingsstraat ingericht kan worden.

(3) Centraal parkeerplateau

Op de Bergsite wordt één geclusterde parkeervoorziening voor bezoekers aan de lus opgehangen. Dit vermindert het parkeerzoekverkeer en beperkt het ruimtebeslag en versnipperde karakter van parkeren op de historische sites en in het bos. Van de bestaande parkeermogelijkheden wordt enkel het langsparkeren op het kerkplein behouden en dit louter voor bewoners en kortparkeren. In het bos worden alle parkeerplaatsen weggenomen en gehergroepeerd op een nieuwe centrale parking. In het bos is enkel nog een ondergrondse bewonersparking mogelijk als aanvulling op deze publieke parking.

SPECIFIEKE ONTSLUITINGSSTRUCTUREN PER DEELGEBIED



Deze parking wordt aangeschakeld op de as tussen het kerkplein (dat de erfontsluiting regelt van de gebouwen op het plein) en het kerkhof via de kerkhofstraat (dat de ontsluiting regelt van het bos). De parking wordt voorzien als een groot halfverhard vlak waarop geparkeerd kan worden, maar waar evengoed ook andere activiteiten georganiseerd kunnen worden. Als een plateau op de berghelling vormt het eveneens een panoramabalkon met vergezichten over de Netevallei.

(4) rasterpaden, hellingsbanen en trappartijen.

Voor voetgangers en fietsers worden verschillende netwerken van verbindingen voorgesteld die verbonden zijn met de specifieke landschappelijke structuren.

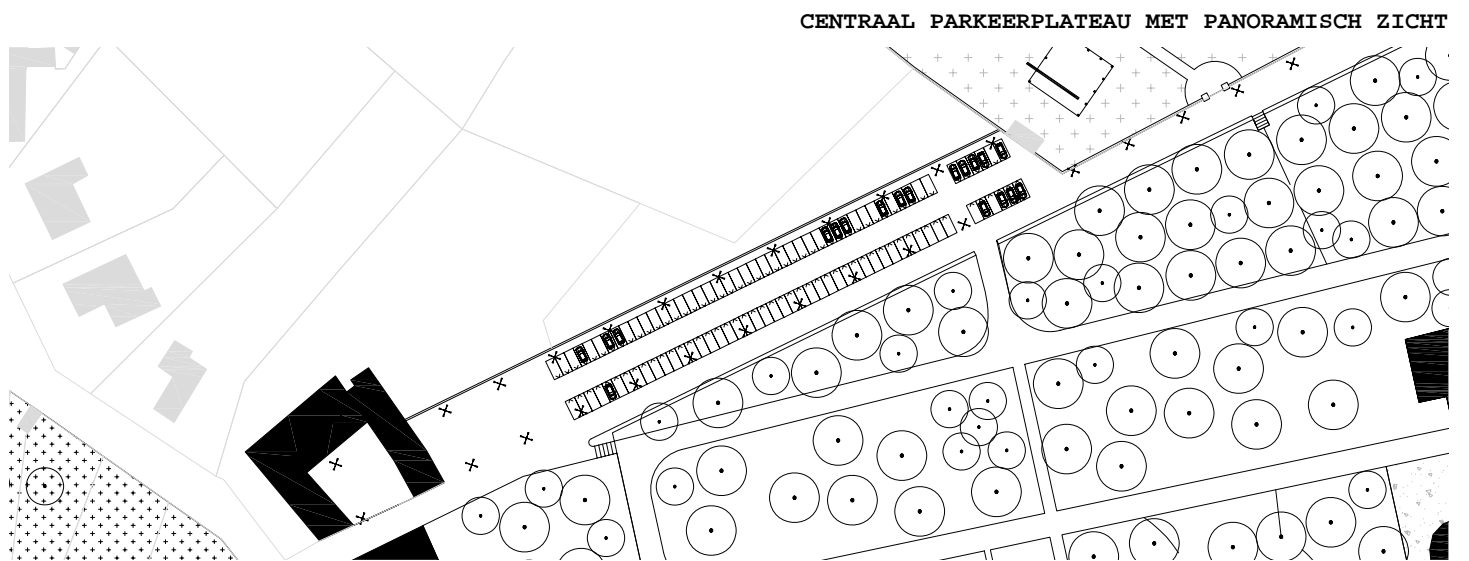
In het kloosterbos worden paden gekoppeld aan de oorspronkelijke dreven die opnieuw zichtbaar gemaakt worden. Dit levert een orthogonaal grid van paden op die de verschillende kamers in het bos ontsluiten. Een deel van dit padennetwerk is eveneens toegankelijk voor bestemmingsverkeer. Op die manier zijn de verschillende gebouwen binnen het bos bereikbaar met de wagen. Op het westelijke deel van de heuvel zijn de hellingen veel steiler. De voetgangerverbindingen bestaan er uit een zeer fijnmazig netwerk van trappen en stegen die vaak vrij loodrecht op de hoogtelijnen de helling opgaan en een oud stelsel van kerkwegels vormden. Voor de fietsers wordt een minder steile verbinding voorzien: de Bergop wordt in feite een fietsas die vanuit de Bergstraat de heuvel op loopt tot aan de kerk. Deze verbinding kan echter voor ceremoniele redenen (speciale bezoeken, trouwen, begrafenissen, ...) wel uitzonderlijk door wagens gebruikt worden.

(5) twee verschillende pleinen.

Het kerkplein boven op de bergsite wordt in feite vooral gebruikt als een eerder ceremonieel plein. Veel publieksgerichte activiteiten, zoals horecazaken, die het plein mee opladen zijn er niet. In plaats van deze op het kerkplein te voorzien, wordt een specifiek horecaplein voorzien aan de voet van de berg, daar waar de zaken zich nu bevinden. Dit plein vormt het verbindingsstuk tussen de commerciële winkelas van de Bergstraat en de rustige, groene parkheuvel. Het plein wordt van gevel tot gevel aangelegd (enkel de T-structuur als hoofdontsluiting wordt uit de pleinaanleg uitgesneden) en het parkeren wordt op deze plek weggehaald. Op deze manier komt er veel plaats vrij voor terrassetjes en voor evenementen.



RASTERPADEN, HELLINGSBANEN EN TRAPPARTIJDEN



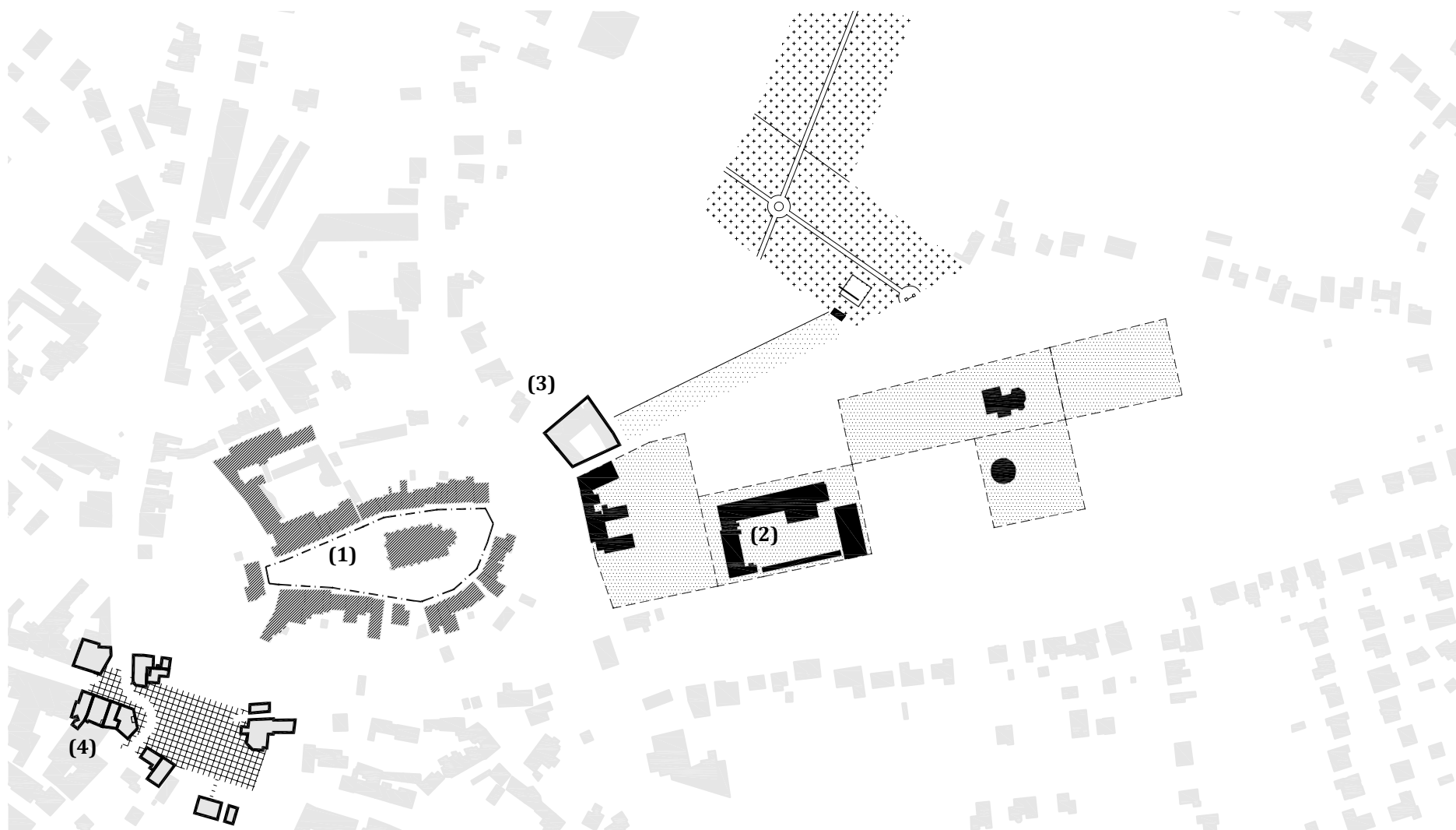
PROGRAMMA

De Bergsite fungeerde lange tijd, zoals aangehaald, als enige centrum waar alle dorpsactiviteiten plaats vonden. Langzaam aan breidde het dorp echter uit en verplaatste een groot aantal van deze activiteiten zich naar locaties waar ze meer strategisch gelegen waren. Handel en horeca herpositioneerden zich op kruispunten en langs verbindingswegen, industrie langs spoorwegen en grote doorgaanswegen, en grotere voorzieningen als scholen en sportcomplexen op open terreinen in de rand van het dorp. Deze laatste worden nu door het uitbreiden van het dorp vaak al weer ingesloten zijn door bebouwing. Het was immers onmogelijk grotere en meer dynamischere functies in te passen op de kleine heuvel met steile hellingen. Dit leidt er toe de rol van de heuvel als centrum anders te gaan invullen en hierbij ook aangepaste functies op de heuvel in te passen. Om de groene en landschappelijke waarde van de heuvel niet verder aan te tasten is het essentieel de bebouwing te beperken. Grote functies zijn dus niet wenselijk. Bovendien zouden dergelijke hoogdynamische functies, zowel door gebruik als verkeersdruk, de rust die uitgaat van de Bergsite snel onderuit kunnen halen. De verschillende landschappelijke karakters op de Bergsite en de bijhorende ontsluitingsmogelijkheden introduceren vier specifieke contexten die vragen om een aangepaste programmatie.

(1) Kring van woningen

Het westelijke deel van de Bergsite heeft een kleinschalige bebouwingsstructuur. De bestaande morfologie wordt behouden. De bebouwingskrans leent zich het best voor kleinschalige en laagdynamische functies zoals wonen, specifieke vormen van horeca (B&B) en publieke voorzieningen met een beperkt publieksbereik. Publiekstreckende functies verhuizen beter naar een van de twee andere centrale plekken in de kern (zie verder). De bestaande kring van kleinschalige gebouwen kan niet meer uitgebreid worden. Naar het kloosterbos toe blijft de bestaande opening best onbebouwd om zichten op het kloostergebouw te vrijwaren en de vista op de kerk van Hallaar open te houden. Veel van de bestaande panden rond het kerkplein hebben bovendien een belangrijke beeldwaarde waar omzichtig mee omgesprongen dient te worden. Sloop of grondige verbouwing van dergelijke panden is niet aangewezen. Maar ook de uitbreiding naar achteren in de tuinen dient omzichtig te gebeuren. Niet alleen is dit omwille van de hellingen moeilijk, bovendien mag de vergroting van de voetafdruk van de gebouwen er niet voor zorgen dat het groene karakter van de helling, en daarmee het beeld van de heuvel, onder druk komt.

AANGEPASTE FUNCTIES PER DEELGEBIED OP DE BERGSITE



(2) Ontspanningsbos

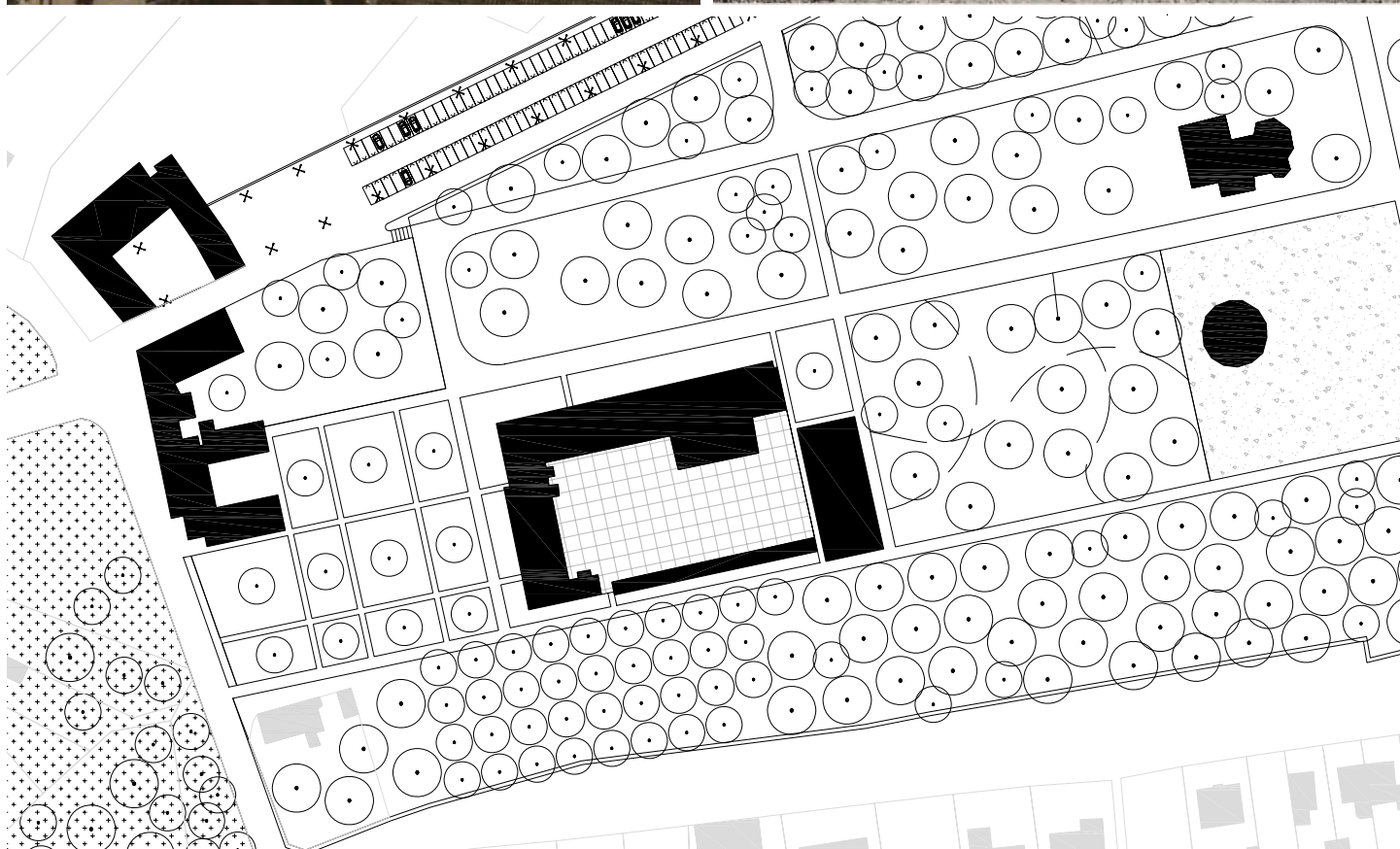
De bestaande hoogdynamische functies in het bos verhuizen best naar andere locaties in de kern. Voor de middelbare school is een verhuis naar de stationsomgeving reeds gepland, maar ook voor de politiediensten en het vredege-recht is een verhuis (bijvoorbeeld naar de kantooromgeving aan het station) op termijn wenselijk. Een aantal van de bestaande gebouwen, het kloostercomplex, de school, de watertoren en het oorspronkelijke uitkijkpaviljoen hebben een bijzondere historische waarde. Via een nieuwe, aangepaste functie kunnen deze gebouwen opnieuw opgeladen worden. Het klooster kan bijvoorbeeld een bijzondere woonfunctie krijgen (appartementen, serviceflats, rusthuis, ...). De school kan heringericht worden als conferentie- en seminariacentrum aangevuld met wellness, verblijfsfaciliteiten, restaurant, maar evengoed wordt het ingevuld met loftwoningen. De watertoren en het paviljoen kunnen hun functie behouden, maar deze krijgen, door de ligging in het nieuwe parkbos, meer mogelijkheden. Een deel van de bestaande bebouwing dient best gesloopt worden, zoals de weinig waardevolle aanbouwen bij het klooster en het paviljoen, om zo het groene karakter van het parkbos te versterken.

(3) Publiek plateau

Aan het parkeerplateau kunnen recreatieve gemeenschapsfuncties ingepast worden die bij voorkeur inspelen op het grote naastgelegen parkbos. Ze kunnen de kamers daarbinnen mee opladen (als speelbos, grasplein, ...) De paviljoenen voor de jeugdbeweging op de nieuwe parking en voor de dansschool aan het uitkijkpaviljoen kunnen samen met nog meer ruimtes voor het verenigingsleven een plek krijgen in de basisschool die binnenkort leeg komt te staan op de hoek van de Voogdijstraat en Kerkhofstraat. Deze functies kunnen het halfverharde parkeerplateau gebruiken voor hun parkeernoden, maar eveneens als buitenterras om activiteiten en evenementen op te organiseren.

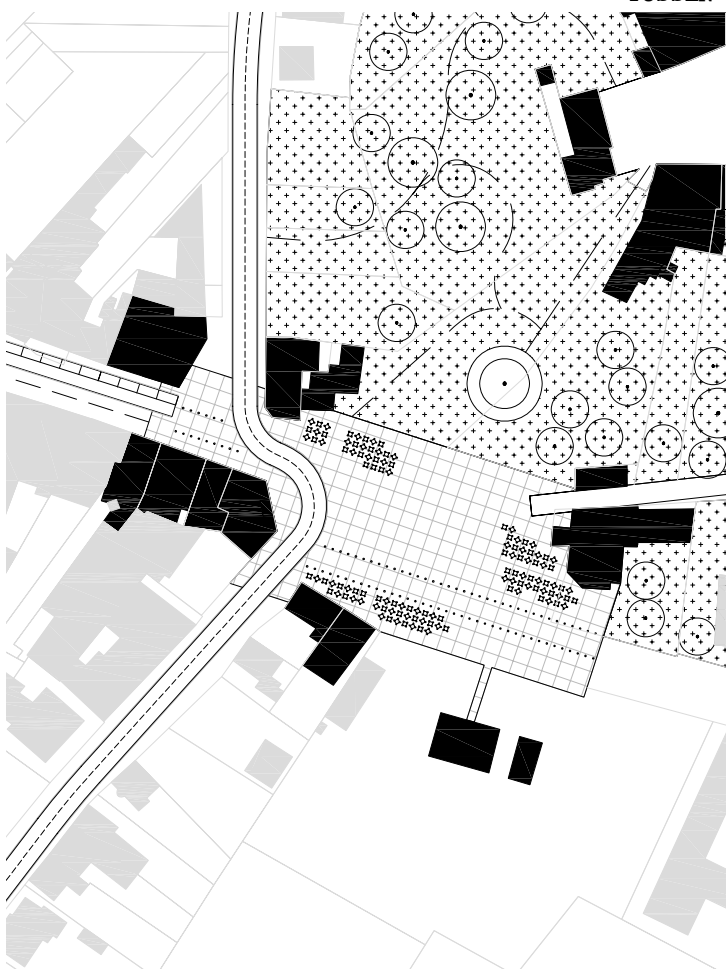
(4) Horeca

Het nieuwe plein aan de voet van de Bergsite kan volop de kaart trekken van horeca. Dergelijke ontwikkeling stoort hier niet en is zeer gunstig gelegen op de scharnier tussen de winkelstraat, de doorgaande T-structuur en de parkheuvel. De bestaande horecazaken kunnen waar mogelijks uitbreiden en krijgen terrassen op het plein. Het gebouw van de cultuurdienst van de gemeente kan ook verkocht worden of in erfpacht gegeven worden als horecazaak.



**HERINVULLEN WAARDEVOL PATRIMONIUM:
LAAGDYNAMISCHE TOERISTISCH-RECREATIEVE FUNCTIES EN WONEN**

**HORECAPLEIN OP SCHARNIERPLEK:
TUSSEN DE COMMERCIEËLE BERGSTRAAAT EN DE GROENE BERGSITE IN**







3 HEYST-OP-DEN-BERG.

Statieplein

3.2/ STATIONSOMGEVING

“de stationsomgeving als efficiënte overstapmachine en publiekslocatie.”

—Urb. Modard Wilos-Merleog



AMBITIE

De stationsomgeving vormt nu het enige multimodale knooppunt binnen de gemeente Heist-op-den-Berg. Op deze plek kan overgestapt worden van de fiets of de wagen op streekbussen en op de trein. De knoop fungeert nu echter niet efficiënt: de verschillende overstapbewegingen gaan niet vlot doordat de infrastructuur in de omgeving nog te veel als barrières werken, de parkeervoorzieningen zijn sterk versnipperd en de verblijfs- en gebruikskwaliteit van het openbaar domein -het stationsplein- is niet aangepast aan de potentie van de plek. Een grondige herschikking van de verschillende verkeersstromen (toegangswegen, parkings, fietsverbindingen, bushaltes, perrons) laat toe de oostelijke zijde van de sporen uit te werken tot een soort superperron dat alle uitwisselingen efficiënt en leesbaar organiseert en tegelijkertijd een kwalitatieve publieke ruimte introduceert.

Als kleinstedelijk gebied vormt Heist-op-den-Berg een belangrijke aantrekkingspool in de Zuiderkempen. De gemeente heeft een belangrijke taakstelling op provinciaal niveau op het vlak van onder andere wonen en werken. De stationsomgeving is, als zeer bereikbare plek, de meest strategische plek om voor een veel ruimer gebied een aantal publieksgerichte functies en kantoren in te passen. Aan de westelijke zijde van de sporen is ruimte beschikbaar om een meer geconcentreerde kantoorontwikkeling te realiseren die tevens ook de toegang tot Heist-op-den-Berg markeert.

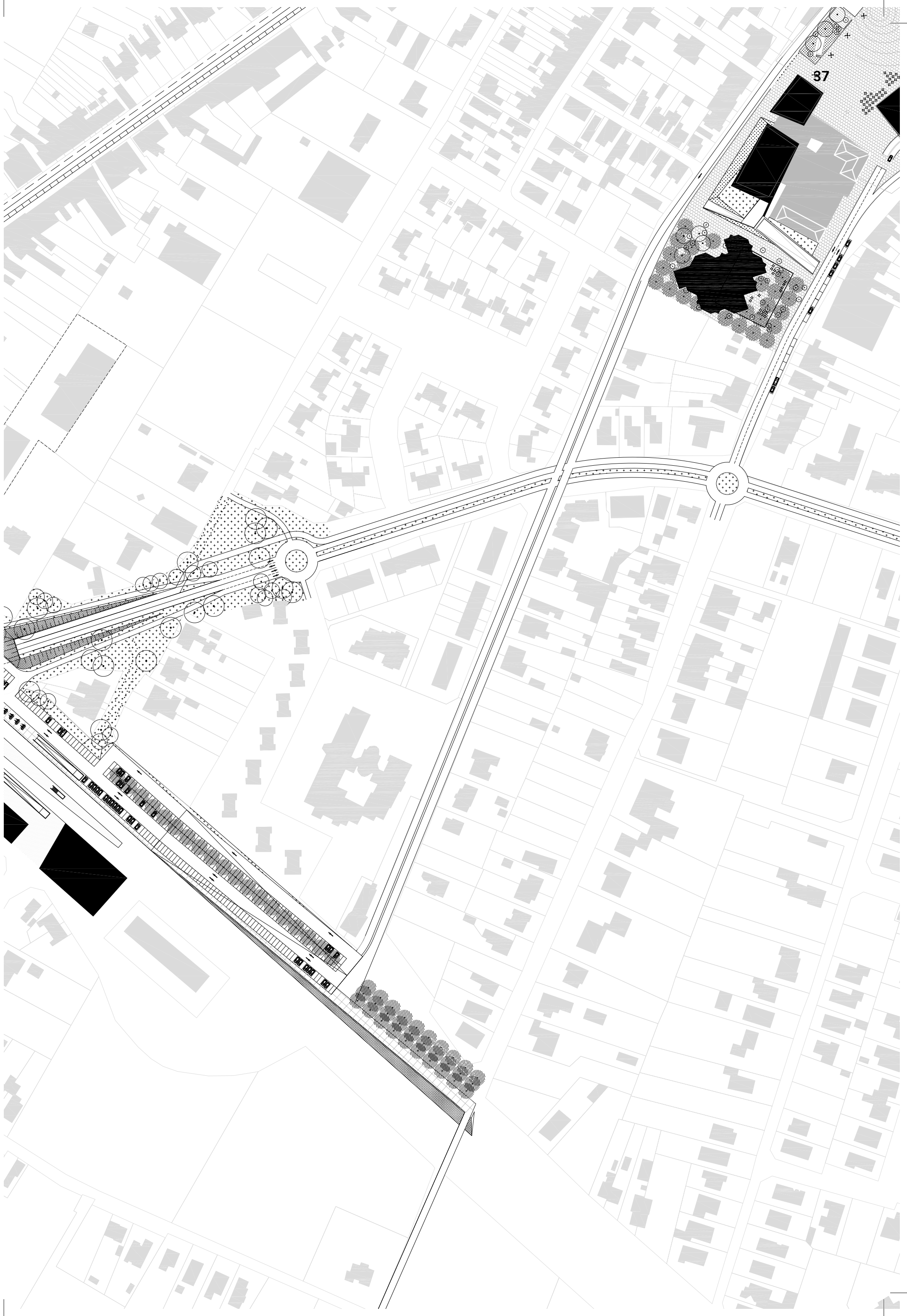
De Stationsomgeving wordt dus uitgespeeld als efficiënte overstapmachine en als hedendaagse kantoorcluster.

DE STATIONSOMGEVING ALS OVERSTAPMACHINE EN ALS KANTOORLOCATIE



INRICHTINGSPLAN





LANDSCHAPSBEELD

Het beeld van de stationsomgeving wordt vandaag sterk bepaald door de aanwezige infrastructuur. De overmaatse harde infrastructuur van de brug van de Boudewijnlaan, de sterk verspreide parkeervoorzieningen en de versnipperde openbaar vervoersvoorzieningen, reduceren de stationsomgeving tot een onleesbare mobiliteitsknoop zonder beeld- en verblijfswaarde. Twee grote landschappelijke figuren introduceren de noodzakelijke structuur en kwaliteit in het gebied.

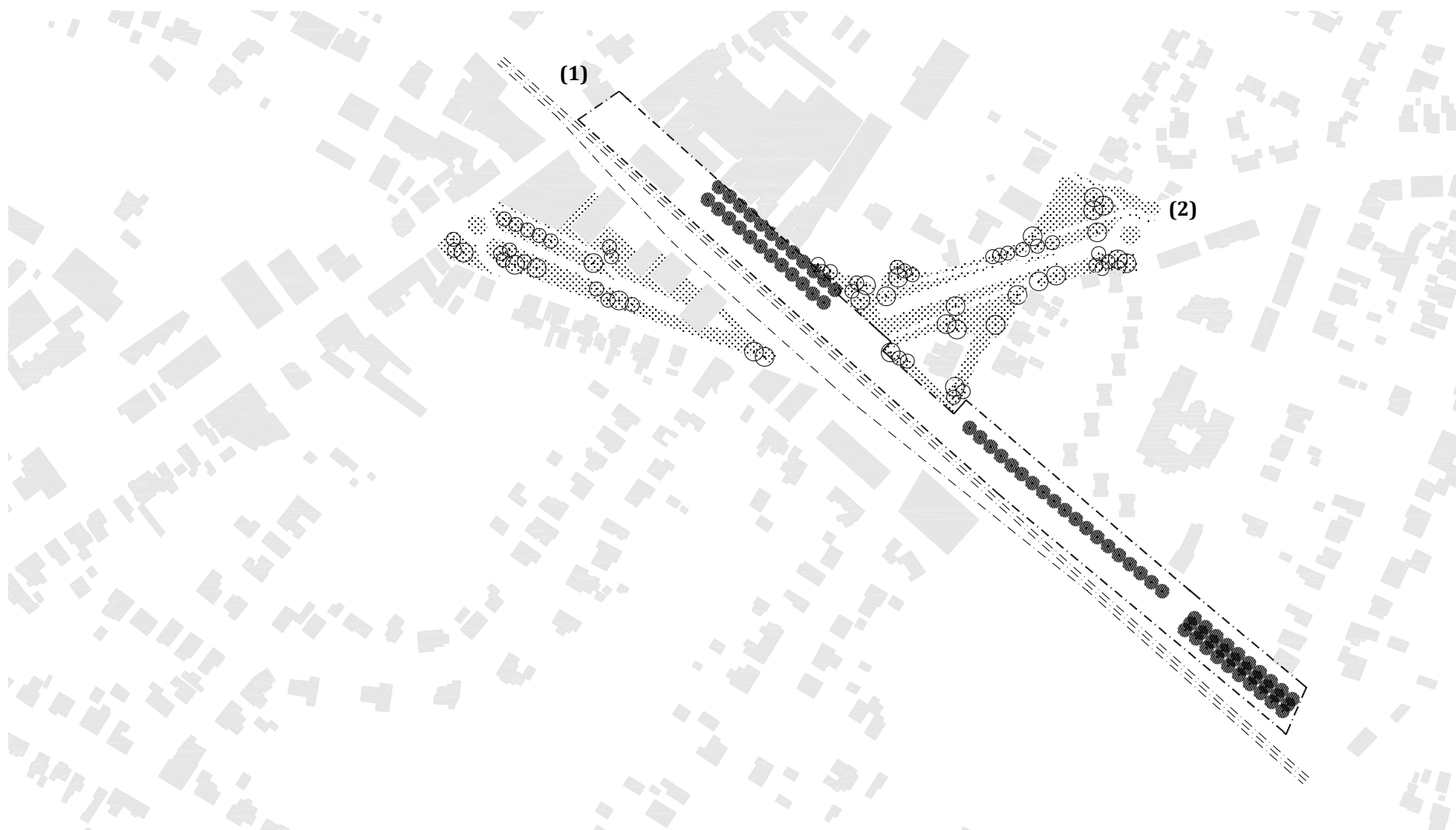
(1) één groot "perronvlak"

De verschillende plekken en stromen in de knoop van de stationsomgeving zijn zeer onleesbaar: parkeerplaatsen en fietsstallingen zijn verspreid en ongestructureerd, het busstation is moeilijk herkenbaar, perronover- en onderdoorgangen evenmin, de ontsluiting van en naar het station is niet vlot en het is onduidelijk waar precies het centrum van Heist-op-den-Berg ligt als je van de trein komt. Voornamelijk het zeer verspreide parkeren geeft een onduidelijke en ongestructureerde indruk. Daarom wordt er voorgesteld om binnen de stationsomgeving al het parkeren te bundelen binnen één heel duidelijke strook parallel aan de sporen en hieraan ook de andere infrastructurale elementen op te hangen zoals trein- en busperrons, fietsstallingen, stationshal en plein, 'kiss-and-ride', Het geheel vormt een hoogwaardige verharde strip die in haar langse richting volledig doorloopt als ontsluitingsmachine en treinperron. Dwars op de sporen wordt deze strip opgedeeld in een aantal deelzones, op basis van haar mobiliteitsfunctie als uitwisselingsmachine (zie verder), de dwarsverbindingen en de beoogde verblijfsfunctie. Op de noordwestelijke kop wordt de strip begrensd door de bestaande fietstunnel van de stationsstraat naar de Mechelsesteenweg, daaraan wordt het stationsplein geschakeld waarop het stationspaviljoen staat, vervolgens wordt de busknoop en 'kiss-and-ride' ingepast die overgaan in de pendelparking. Op het einde helt de strip langzaam op om de helling van terrein te volgen. Daar wordt de strip een eerder groene ruimte die als een klein parkje een rustpunt vormt op de bovenlokale fietsroute. Als brug over de sporen vormt de fietsas het zuidoostelijke eindpunt van de strip.

(2) groen traject

De hoofdonthutingsweg voor Heist-op-den-Berg, de N15 of Boudewijnlaan snijdt ter hoogte van de stationsomgeving als een zware infrastructuur doorheen de omliggende woonwijken. Aangezien de brug over de sporen heen moet, zijn de brughoofden bijzonder hoog en hebben ze een grote impact op hun onmiddellijke omgeving. Bovendien zijn ze gerealiseerd als hoge betonnen keermuren en werd de omliggende ruimte rond de brughoofden ingericht als snippers restruimte waarop geparkeerd kan worden. De entree tot de kern van de gemeente is daardoor zeer onaangenaam. Vanaf de brug krijgen we immers voor het eerst een blik op de kerktoren en de Bergsite. Bovendien houdt deze infrastructuur door haar gebrekkige inpassing geen rekening met haar onmiddellijke context. De brughoofden snijden doorheen bestaande suburbane woonwijken. Door de parkings te hergroeperen in één duidelijke strip langs de sporen komt rond de brughoofden veel ruimte vrij om alsnog de brug op een landschappelijke wijze in passen. Tegen de betonnen keermuren van de brug worden op de vrijgekomen ruimtes taluds aangebracht die beplant worden. Daardoor wordt het brugmassief opgenomen binnen het landschappelijk geheel van de groene suburbane woonomgeving en krijgt de Boudewijnlaan als een parklaan een veel groener en landschappelijk waardevoller tracé.

TWEE LANDSCHAPSSTRUCTUREN ORGANISEREN DE STATIONSOMGEVING



VERSNIPPERDE PARKEERVLAKKEN IN DE OMGEVING VAN HET STATION



ONTSLUITING

De verknoping van de verschillende stromen in de stationsomgeving verloopt momenteel helemaal niet vlot. Alle ontsluitingsstructuren worden daarom opnieuw georganiseerd om de uitwisseling te optimaliseren binnen de nieuwe strip. Deze vereenvoudigde en ruimtelijk zeer leesbare structuur heeft bovendien duidelijke verkeerstechnische voordelen: de verkeersveiligheid en verkeersleesbaarheid wordt vergroot, de doorstroming verbeterd, de overstapmogelijkheden vergemakkelijkt en de capaciteit van de infrastructuur verhoogd. De introductie van de "perronvlak" dient ook als uitgangspunt om de verkeersafwikkeling in een ruimer gebied aan te passen.

(1) Hoofdonsluiting

De stationsomgeving worden via twee aantakkingen aangesloten op de doorgaande hoofdonsluitingsweg (de N15-Boudewijnlaan als onderdeel van de T-structuur). Aan de burghoofden naast de sporen wordt aan beide zijden een rond punt ingepast waarop het station aan de oostzijde en de kantoorlocatie (zie verder) aan de westzijde) aangekoppeld worden. Dit laat toe op een heel eenvoudige manier de beide locaties te koppelen aan de hoofdweg en bovendien de verschillende keerbewegingen ter plaatse te organiseren.

(2) Ontsluitingslussen

De Spoorwegstraat en de Boudewijnstraat worden heringericht als eenrichtingsstraten die vanaf de rotonde de bewegingen van en naar het stationsplein organiseren als twee toegangswegen (of bretellen) aan beide zijden van het bruglichaam. De as Bergstraat-Stationsstraat loopt als een eenrichtingsstraat van het stationsplein weg. Door het invoeren van eenrichtingsstraten wordt de verkeersknoop aan het stationsplein aanzienlijk ontward. De noodzakelijke keerbewegingen, voor de pendelparking, de 'kiss-and-ride' en de verschillende buslijnen gebeuren binnen de strip zelf, waar een dubbele rijrichting in geïntroduceerd wordt. De lokale ontsluitingswegen van het omliggende woonweefsel worden zo veel mogelijk losgekoppeld van de bewegingen van en naar de stationsomgeving zodat deze verkeersstromen de leefkwaliteit van de woonwijken niet onder druk zetten. De woonstraten worden waar mogelijk mee aangeschakeld op het rond punt. Voor de kantoorlocatie aan de westelijke kant van de sporen wordt een tweerichtingsonstluitingsweg -de Halfstraat- aange-takt op het rond punt. Deze ontsluit zowel de bestaande woningen maar loopt ook tot in de ondergrondse parkings van de kantoorgebouwen.

HET STATION WORDT EEN OVERSTAPMACHINE AAN DE T-STRUCTUUR

(3) Uitwisselingsmachine

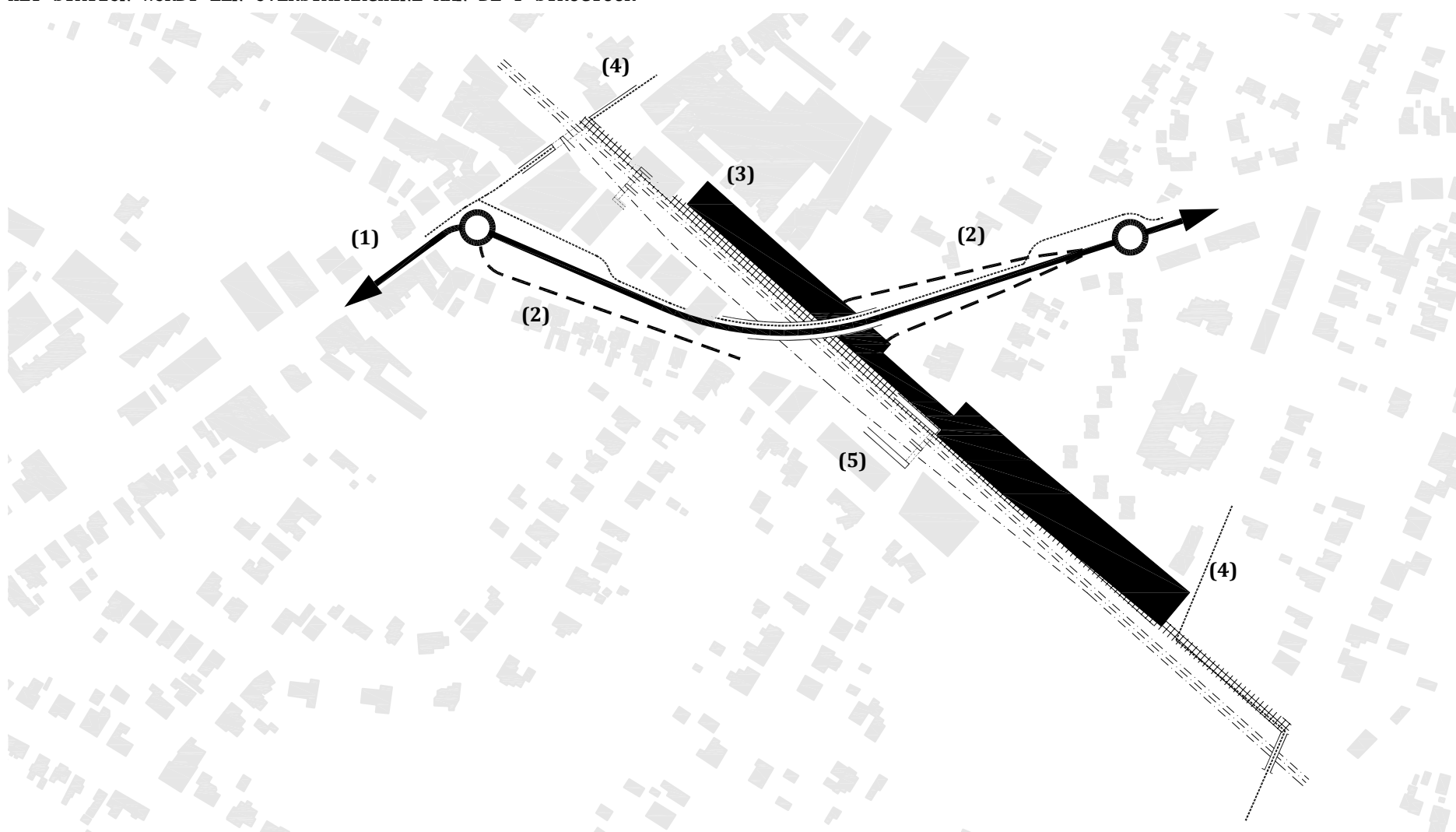
Het grote perronvlak functioneert als een grote uitwisselingsmachine tussen de verschillende modi. Op het grondvlak worden in verschillende langse en dwarse deelruimtes de perrons voor de trein en de bussen, de parkeerplaatsen, de fietsstallingen en de 'kiss-and-ride' strook ingepast.

(4) Fietsassen

Doorheen de stationsomgeving worden vier fietsroutes voorzien. Een route loopt parallel aan de sporen en loopt op die manier ter hoogte van de stationsomgeving over het perronvlak. De drie andere routes gaan over de sporen heen. Een van de routes loopt als een functionele fietsverbinding langs de hoofdonsluitingsweg N15. Als tweerichtingsfietspad blijft het aantal kruisingen ter hoogte van de rotondes beperkt. De twee andere dwarsende routes vormen telkens het uiteinde van het perronvlak. De noordelijke routes bestaat reeds als onderdoorgang, in het zuiden wordt wel een nieuwe fietsverbinding door middel van een brug toegevoegd. Deze brug vormt een belangrijke missing link in de noord-zuid langzaam verkeersverbinding doorheen de gemeente.

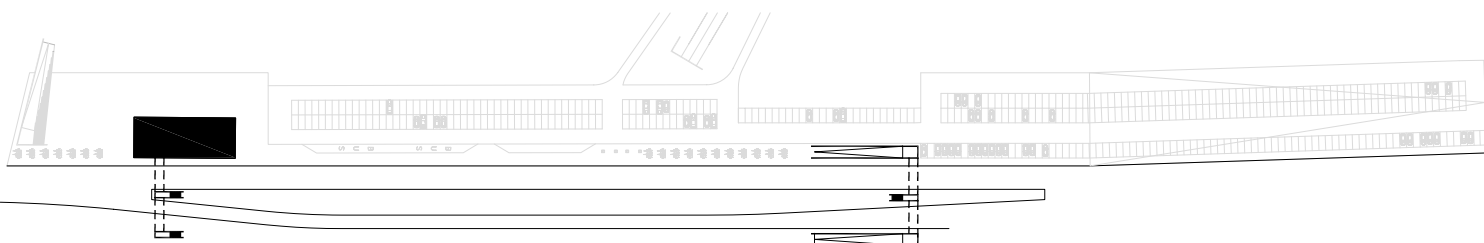
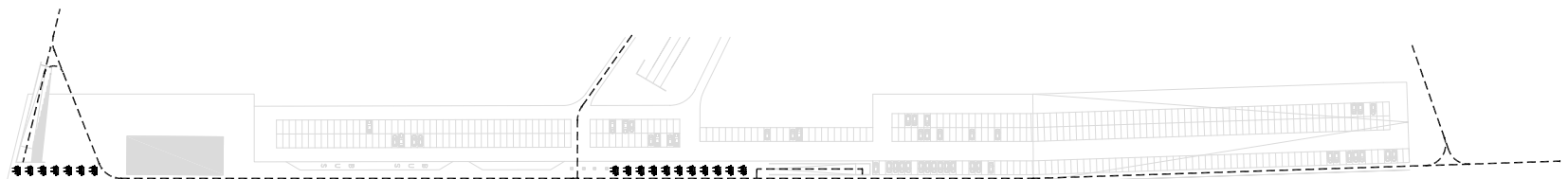
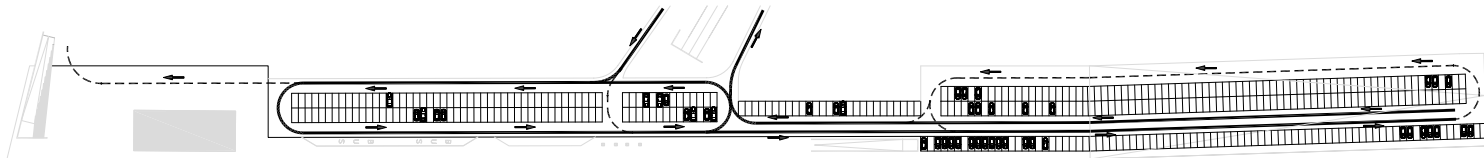
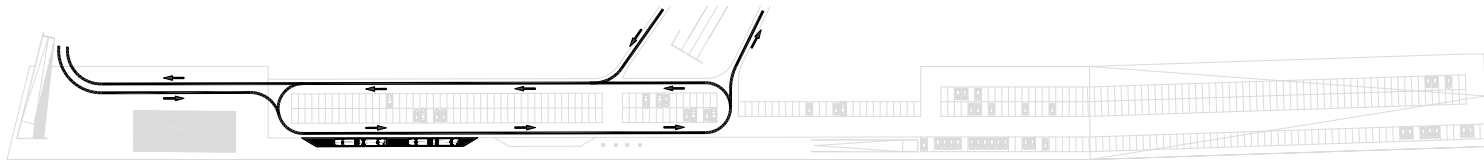
(5) Onderdoorgangen

De fietstunnel die de verbinding vormt tussen de Stationsstraat en de Mechelsesteenweg vormt momenteel ook al een onderdoorgang onder de sporen voor voetgangers. Om deze als een meer kwalitatieve doorgang in te kunnen zetten om de woonwijken aan beide zijden van de spoor te kunnen verbinden en tegelijk ook in te zetten als link tussen de delen van de stationslocatie en de verschillende perrons wordt voorgesteld om de fietstunnel aan het perronvlak open te werken en er een grote trap toe te voegen. Daardoor krijgt de bestaande tunnelhelling slechts één keerwand meer, maar wel een zeer zichtbare. Deze wand kan als billboard gebruikt worden om bezoekers de richting te wijzen naar het centrum of naar de scholencampus aan de andere zijde. De bestaande onderdoorgang aan het station wordt best opgefrist en doorgetrokken tot aan de kantoorlocatie aan de overzijde van het station. Een derde onderdoorgang kan gerealiseerd worden ongeveer ter hoogte van de Boudewijnstraat en kan daar de hoge voetgangerstrappen, over de brug heen, vervangen. Op die manier wordt het station opgespannen tussen vier kwalitatieve verbindingen: een verbinding die louter voor fietsers dient, een gecombineerd voor fiets- en voetgangersverbinding en twee voetgangersverbindingen.





**SUPERPOSITIE VAN DE VERSCHILLENDE ONTSLUITINGSSTRUCTUREN
BUSCIRCULATIE OVER PERRONVLAK MET HALTES
AUTOCIRCULATIE MET PARKEERPLAATSEN
FIETSBEWEGINGEN, STALLINGEN EN OVERSTEEKPLAATSEN
STATION + TOEGANKELIJKHEID TREINPERRONS**



PROGRAMMA

De gemeente Heist-op-den-Berg is geselecteerd als kleinstedelijk gebied in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en vormt onderdeel van het stedelijk netwerk Lier – Aarschot. De kern heeft een duidelijke centrumfunctie zowel binnen de fusiegemeente van 40.000 inwoners als in de ruimere regio van de Zuiderkempen. Bovendien dient de gemeente bijkomende woningen en werkplaatsen als taakstelling op te nemen. De stationsomgeving vormt een zeer goede plek om de kern van Heist-op-den-Berg verder te verdichten en nieuwe ontwikkelingslocaties uit te werken.

(1) Kantoorontwikkeling

Als multimodaal knooppunt is de stationslocatie uitermate geschikt om als kantoorlocatie ontwikkeld te worden. De kantoren vormen, als tewerkstellingspool in de tertiare sector een complementaire aanvulling op de bedrijvigheid op de nabijgelegen bedrijventerreinen langs de N10. De kantoorlocatie kan bovendien een aantal grootschalige publieke diensten uit de kern opnemen, zoals de kantoren voor de politie, het vrederecht of een administratief centrum van de gemeente. Maar evengoed kunnen hier satellietkantoren van grote bedrijven vanop de economische as Antwerp-Brussel een plek vinden.

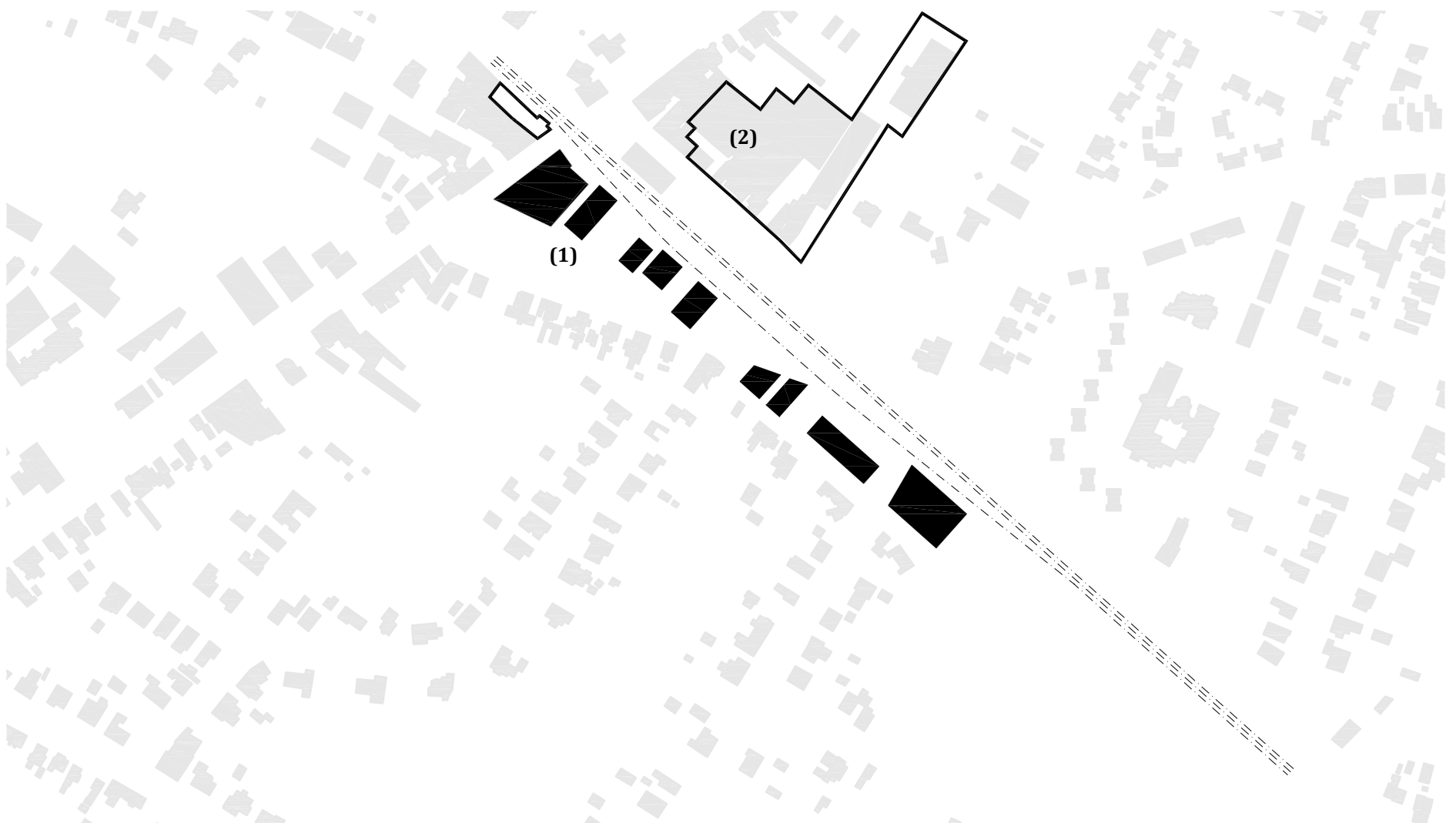
In de stationsomgeving leent vooral de strook aan de westzijde van de sporen zich voor de bouw van kantoren. Op deze locatie bevinden zich momenteel een bestaand kantoorgebouw van de VDAB met een opleidingscentrum, een electrozaak met enkele appartementen er boven, een autoruitherstelplaats en de busstelpplaats van De Lijn. Een aantal van deze functies bestaan voornamelijk uit loodsen en horen naar invulling eigenlijk beter thuis op een bedrijventerrein. Op de sites van de VDAB en De Lijn kan gemakkelijk een strook van kantoorgebouwen opgetrokken worden. Deze strook kan opgevat worden als een laag gebouw dat als plint of sokkel fungeert waarop verschillende kantoortorens ingepast worden. Enkele van deze torens kunnen hoger zijn en zo als landmark fungeren.

De kantoren zijn eenvoudig via de verschillende onderdoorgangen verbonden met het trein- en busknoop. Onder de kantoren kan een parking voorzien worden die via de Halfstraat naar de Boudewijnlaan ontsluit.

(2) Invulprojecten

Binnen het bestaande weefsel aan het stationsplein is een tweede vorm van verdichting mogelijk. Een deel van de percelen gelegen aan het plein kent nu geen invulling of zal op termijn immers een nieuwe invulling vragen. De belangrijkste percelen in dit gebied die voor ontwikkeling beschikbaar (zullen) zijn, zijn de percelen van Van Houtven Bouwmaterialen en Huyen Dierenspecialzaak. De diepe percelen krijgen best een wooninvulling, met aan de straatzijde handel of horeca. Bijkomend kan ook het hoekperceel aan de sporen dat momenteel als parking gebruikt wordt een nieuwe invulling krijgen.

NIEUWE FUNCTIES IN DE STATIONSOMGEVING



BOUWLOCATIES IN DE STATIONSOMGEVING







3.3/ CULTUURPLEIN

1 HEYST-OP-DEN-BERG.

De Bergstraat

“de stationsomgeving als efficiënte overstapmachine en publiekslocatie.”

Uitg. Stépard Willems-Mertens



AMBITIE

Heist-op-den-Berg heeft momenteel maar één echt centrumplein en dat is het kerkplein boven op de Bergsite. Doorheen de ontwikkeling van het dorp werden geen nieuwe grotere publieke ruimtes aangelegd binnen de kern. Het cultuurplein is nooit als plein ontworpen of gepland. Historisch gezien was dit een van de vele landbouwkavels langs de Bergstraat. Het perceel werd vervolgens ingericht als voetbalterrein. Als eigendom van de gemeente werd het vervolgens de inplantingslocatie voor het cultureel centrum en de bibliotheek. De open ruimte voor de culturele voorzieningen werd ingericht als parking.

Als belangrijke kern in op vlak van cultuur, handel en voorzieningen heeft Heist-op-den-Berg wel nood aan een grote publieke ruimte om activiteiten op te organiseren. Het merendeel van de evenementen en activiteiten vindt nu verspreid binnen de kern een plek. De zondagse rommelmarkt is daar een goed voorbeeld van. Deze gebruikt de bestaande restructies en straten en parkings in de wijk ten noorden van de Bergstraat. Dit bij gebrek aan een multifunctioneel groot evenementenplein.

De open ruimte tussen de Bergstraat en de bibliotheek kan de nieuwe publieke ruimte worden in Heist-op-den-Berg die plaats biedt aan heel divers publiek gebruik.

HET CULTUURPLEIN WORDT NU PAS EEN FORMEEL EN FUNCTIONEEL PLEIN



INRICHTINGSPLAN





LANDSCHAPSBEELD

Het grote kavel waar de bibliotheek, het cultureel centrum en de parking zich op bevinden was vroeger een open landbouwkavel dat geleidelijk aan door deze gemeenschapsvoorzieningen ingevuld werd. Door de stapsgewijze invulling van het terrein is de samenhang binnen deze grote open ruimte centraal in de kern verloren gegaan. Elk van deze functies neemt een deel van de ruimte in met haar eigen logica. Door in te zetten op een duidelijke landschappelijke figuur voor het hele gebied, en niet alleen voor het voorste gedeelte waarvoor een ontwerp voor een plein wordt gevraagd, kan de totale buitenruimte als publiek domein binnen het centrum een betekenis krijgen.

(1) één uniforme pleinverharding

Het is momenteel niet steeds duidelijk dat de verschillende deelruimtes achter, naast en voor de bibliotheek of het CC, of in de randen van de parking en aan de Bergstraat eigenlijk tot één en dezelfde ruimte behoren. Momenteel worden ze nog te veel ervaren als verschillende op zichzelf staande deelruimtes. Een heel aantal van deze deelruimtes heeft bovendien slechts een beperkte ruimtelijke kwaliteit en nauwelijks een verblijfswaarde.

De landschappelijke basisingreep bestaat er in om een de figuur van de vroegere open weide te herstellen zonder afbroek te doen (II door sloop) aan de bestaande bebouwing in deze ruimte. Om de samenhang binnen deze grote open ruimte te herstellen wordt voorgesteld de publieke ruimte met één uniform bestratingsmateriaal aan te leggen. Het ontwerpvoorstel voor deze centrale plek bestaat er dus in de bestaande en mogelijk nieuwe gebouwen op deze plek als het ware op een groot landschappelijk tapijt te plaatsen.

(2) specifieke deelruimtes

De bestaande en mogelijk nieuwe functies aan en op het plein zullen dit grote verharde vlak echter vanuit hun eigen functioneren steeds een specifieke invulling geven. Daarom wordt voorgesteld aan het uniform verharde plein een tweede landschappelijke laag toe te voegen die de eigen karakters van de deelruimtes versterken. Deze deelruimtes worden opgeladen door de verschillende functies op of langs het plein. Het grote plein wordt, door specifieke inrichting aanvullend aan de uniforme verharding, opgedeeld in drie deelzones:

- A rond de bibliotheek wordt een grid van bomen aangeplant als een soort boomgaard. Deze aanplantingen creëren een overgang naar de omliggende tuinen en zorgen voor een veel meer besloten en introverte sfeer. Op deze plek ligt het plein immers al ver van de Bergstraat af en fungeert het zowel als onderdeel van de woonwijk als onderdeel van de publieke ruimte gekoppeld aan de publieke voorzieningen. Een deel van deze boomgaard wordt met een hekken of haag afgesloten en wordt op die manier een ees-tuin gekoppeld aan de bibliotheek
- B rond et cultureel centrum worden tegen het gebouw aan verschillende grassige schotsen ingepast. Deze zorgen ervoor dat de gehele site van het cultureel centrum als een massief ervaren wordt. tegelijkertijd organiseren ze de verle ingangen (voor bezoekers, artiesten, logistiek) die zich aan de verschillende zijdes van het gebouw bevinden.
- C vooraan aan de Bergstraat wordt het plein zo leeg mogelijk gelaten. Hier wordt de uniforme verharding het best ervaren. Dit deel van het cultuurplein wordt als leegte het echte multifunctionele evenementenplein.

EEN DOORLOPENDE VERHARDING VERBINDT DE VERSCHILLENDE DEELRUIMTES TOT EEN PLEIN





HET PLEIN WAS EESTE EEN LANDBOUWKAVEL
DAARNA VOETBALVELD



EN VERVOLGENS DE BOUWLOCATIE VOOR CC,
BIBLIOTHEEK EN PARKING



ONGEDEFINIEERDE ZIJ- EN ACHTERKANTEN VAN HET PLEIN (boven)
HERAANGELEGDE VOORKANT BIJ HET CC EN DE BIBLIOTHEEK (onder)



PROGRAMMA

Het voorste deel van het cultureelplein wordt bewust leeg gelaten. Een dergelijk vlak biedt de meeste potentie om als multifunctioneel plein dienst te kunnen doen binnen de kern. Maar een dergelijk plein heeft sowieso nood aan wanden die het plein mee opladen, zeker als er geen evenementen plaatsvinden op het plein. De bestaande parking aan de Bergstraat heeft echter maar één duidelijke pleinwand, en dat is die van het cultureelcentrum. De andere zijdes van het plein zijn nooit als pleinwanden ingevuld geworden. Ze vormen eerder informele zijkanten en achterkanten van functies die zich in de Bergstraat bevinden. Om het plein op te laden, maar ook om het ruimtelijk te begrenzen en vorm te geven, worden, naast de twee bestaande functies bibliotheek en cultureelcentrum, nieuwe functies langs het plein toegevoegd.

(1) centrumgebouw

Tegenover het cultureelcentrum laadt de bestaande winkelas mee het plein op. Door de ruimte van het plein beter aan te sluiten op de commerciële as kan de link tussen beiden versterkt worden. Nu vormt het voorste deel van het cultureelplein eerder onderdeel van de winkelas. Het hoogteverschil, de bushaltes, het straatmeubilair zorgen allemaal voor een sterke barrière tussen plein en straat.

(2) centrumgebouw

Aan de zuidzijde wordt een nieuw volume voorgesteld waar op het gelijkvloers commerciële functies opgenomen kunnen worden. Op die manier loopt het commerciële lint van de Bergstraat de hoek om en worden de winkelwandelers ook op het plein betrokken. Op de bovenverdiepingen van dit gebouw zijn verschillende andere functies mogelijk (zoals woningen, een feestzaal, museum, stadskantoren, welzijnshuis, ...) zie meer info bij detailuitwerking ontwerp). Op deze locatie is een hoger gebouw immers ruimtelijk zeker te verantwoorden. Als nieuw groter volume aan het plein kan het een dialoog aangaan met de hogere volumes van het cultureel centrum.

(3) groene strip

Aan de tegenoverliggende zijde wordt een groene strip ingepast die als een groot pleinmeubel specifieke gebruiken op het plein mogelijk maakt. Het wordt een landschappelijke strook met bomen, grassen, bloemen, die tevens als bank, podium of terras gebruikt kan worden. Deze zone bevindt zich voor de bestaande bebouwing.

NIEUWE FUNCTIES LADEN DE PLEINWANDEN OP



ZEER UITEENLOPENDE FUNCTIES OP EN LANGS HET PLEIN



ONTSLUITING

De verknoping van de verschillende stromen in de stationsomgeving verloopt momenteel helemaal niet vlot. Alle ontsluitingsstructuren worden daarom opnieuw georganiseerd om de uitwisseling te optimaliseren binnen de nieuwe strip. Deze vereenvoudigde en ruimtelijk zeer leesbare structuur heeft bovendien duidelijke verkeerstechnische voordelen: de verkeersveiligheid en verkeersleesbaarheid wordt vergroot, de doorstroming verbeterd, de overstapmogelijkheden vergemakkelijkt en de capaciteit van de infrastructuur verhoogd. De introductie van de "perronvlak" dient ook als uitgangspunt om de verkeersafwikkeling in een ruimer gebied aan te passen.

(1) Hoofdontsluitingsweg en ontsluitingslussen

Het centrumplein wordt via een tweerichtingsweg (de Kattestraat) aangesloten op de doorgaande hoofdontsluitingsweg (de N15-Boudewijnlaan als onderdeel van de T-structuur). Aan het kruispunt wordt een rond punt ingepast om vlot de verkeersafwikkeling te regelen. De Kattestraat organiseert de verkeersstromen van en naar de cultuurcluster. De lokale straten zoals de Kattestraat, Berkenstraat, Spoorwegstraat en Oude Gendarmeriestraat worden ingericht als eenrichtingsstraten. De rijrichting wordt daarbij zo georganiseerd dat de woningen in deze buurt vanuit de Boudewijnlaan bereikbaar zijn, eventueel via een korte lus over de Bergstraat. Sluipverkeer doorheen de woonwijken wordt er echter door verhinderd.

(2) Parking

De Kattenstraat als tweerichtingstraat biedt toegang tot de parking van de cultuurcluster. Tijdens voorstellingen op zaterdag, maar mogelijks ook tijdens marktdagen op zondag en maandag zijn er immers een aanzienlijke hoeveelheid parkeerplaatsen in het centrum nodig. Er wordt voorgesteld om een ondergrondse parking van minimaal 300 parkeerplaatsen in te passen onder het cultuurplein. Zoals zal blijken uit het gedetailleerd ontwerpvoorstel voor het cultuurplein (dat verder volgt), wordt voorgesteld de parking niet onder het plein zelf in te passen, maar onder het nieuwe centrumgebouw dat aan het plein aan de zijde van de Kattenstraat voorgesteld wordt. De Kattestraat geeft via een toerithelling vlot toegang tot de ondergrondse parking.

(3) Fietsas

Langs het cultuurplein worden twee fietsroutes voorzien. De eerste route loopt doorheen de Bergstraat en verbindt het station met de Bergsite. Deze route vormt de eerste van de twee assen van de tweede T-structuur. Tegelijkertijd vormt het een van de randen van het cultuurplein. Een tweede fietsas staat hier loodrecht op en loopt doorheen de Berkenstraat. Ze verbindt het centrum met de zuidelijker gelegen woonwijken.

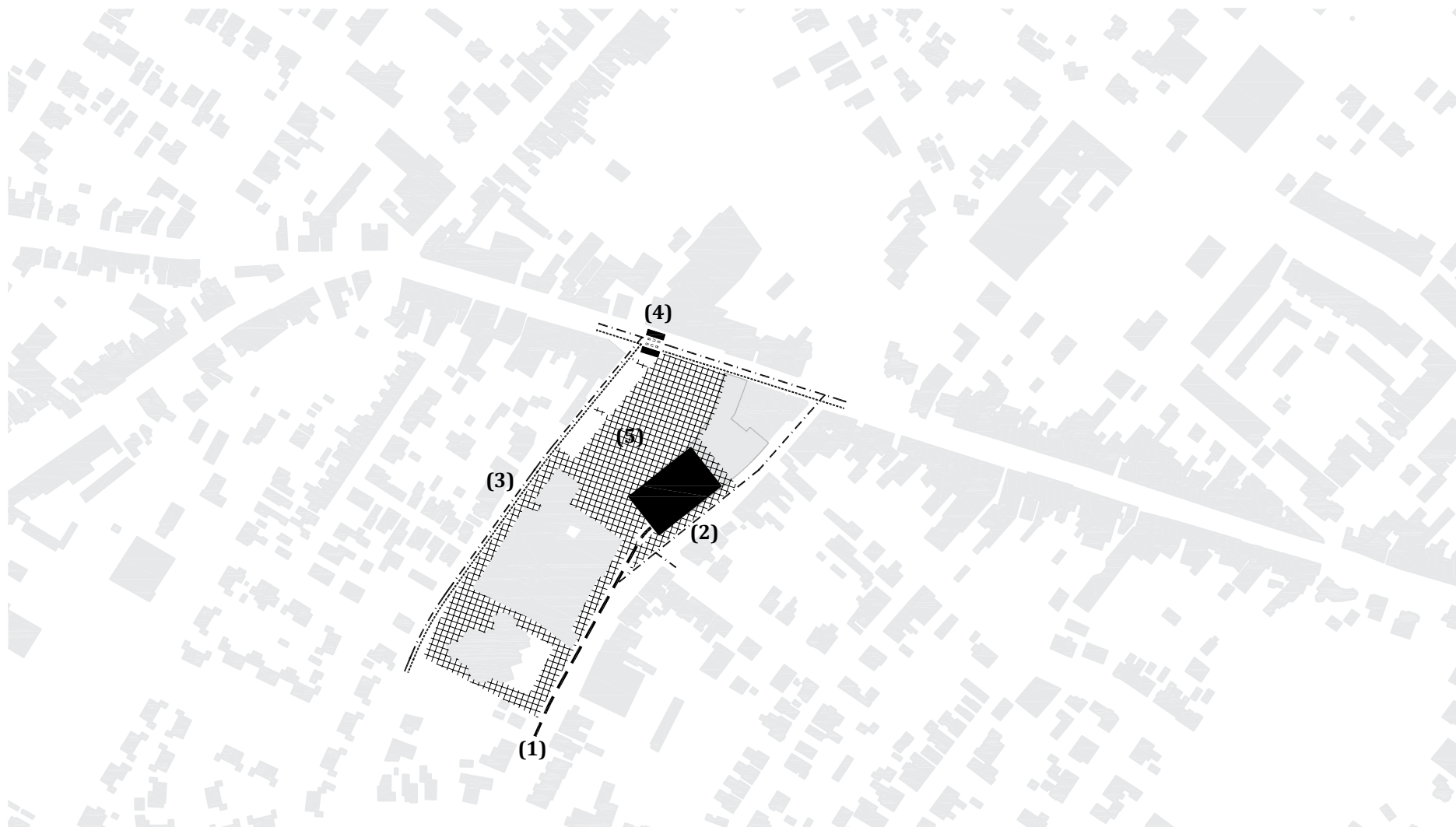
(4) OV-as

De Bergstraat vervult binnen de kern van heist-op-den-berg als onderdeel van de tweede T-structuur de rol als openbaar vervoer as. Verschillende buslijnen vanuit de weidere regio hebben het station van Heist-op-den-Berg als (eind) bestemming en hebben een route doorheen de Bergstraat. ter hoogte van het cultuurplein wordt een bushalte voorzien die ingepast wordt in de groen strip in de noordwesthoek van het plein.

(5) Voetgangersgebied

Het grote uniform plein wordt aangelegd als één groot voetgangersgebied. Voertuigen mogen enkel op voor noodgevallen, laden en lossen en in functie van evenementen of de markten die er op georganiseerd worden. Het plein wordt zonder drempels of trappen aangelegd om zo de universele toegankelijkheid te garanderen. het nieuwe deel van het plein sluit daarbij aadloos aan op het reeds aangelegde deel rond het cultureel centrum.

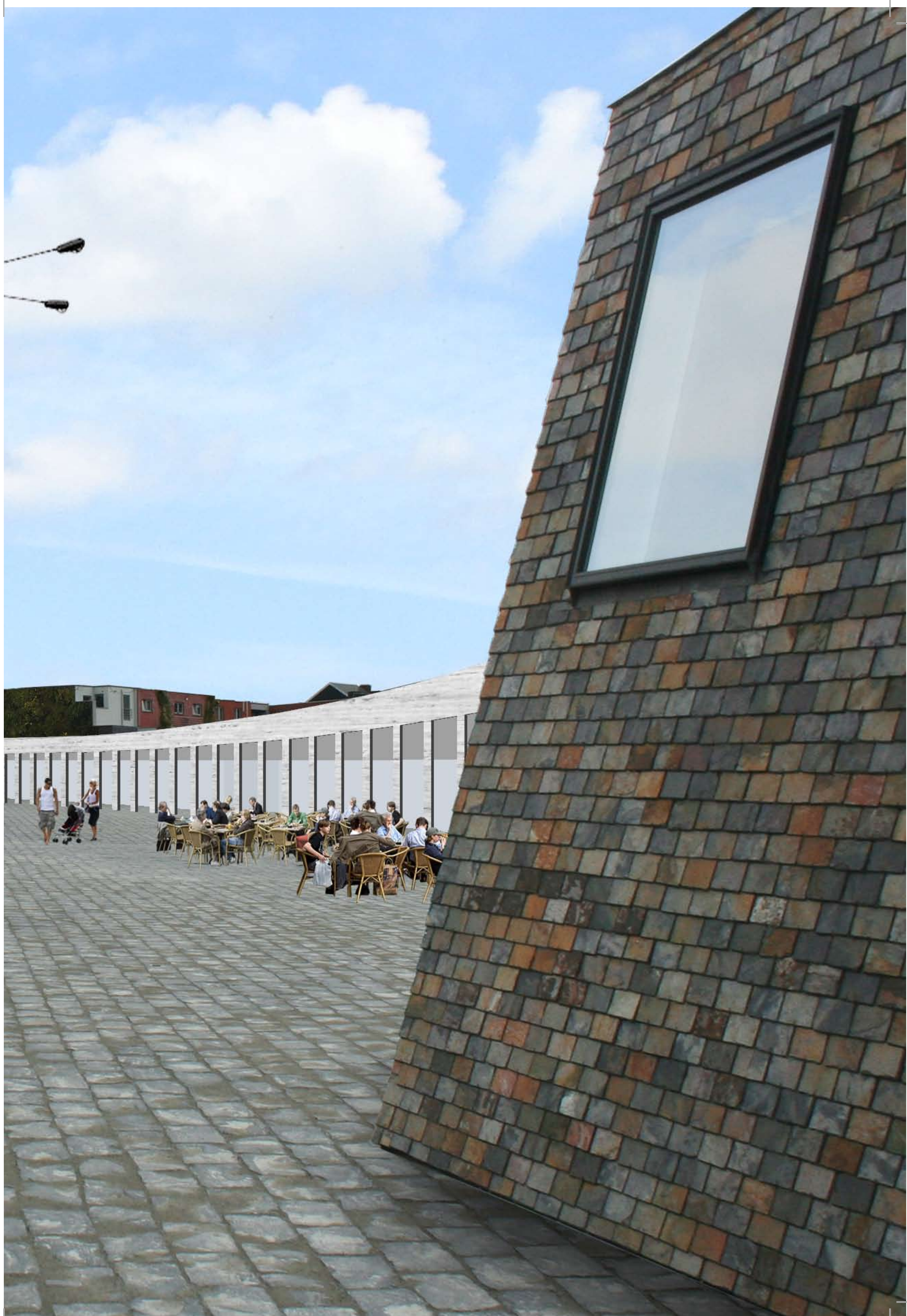
HET PLEIN ZELF IS VOETGANGERSGEBIED: AUTO'S, Bussen & FIETSERS BEWEGEN ER ROND



HET HUIDIGE PLEIN IS EEN GROTE PARKING,
HET NIEUWE PLEIN ZET FIETSERS EN WVOETGANGERS CENTRAAL



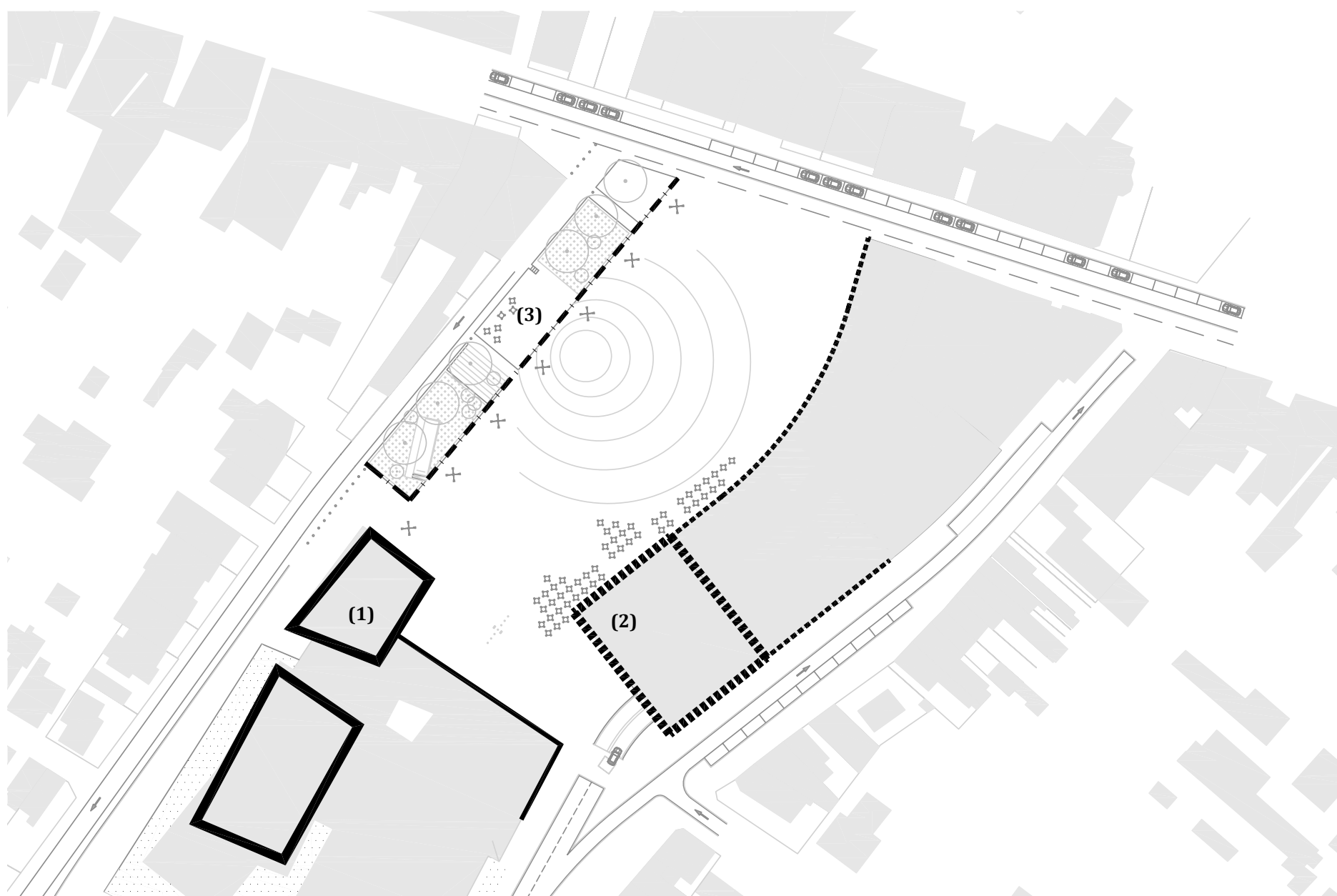


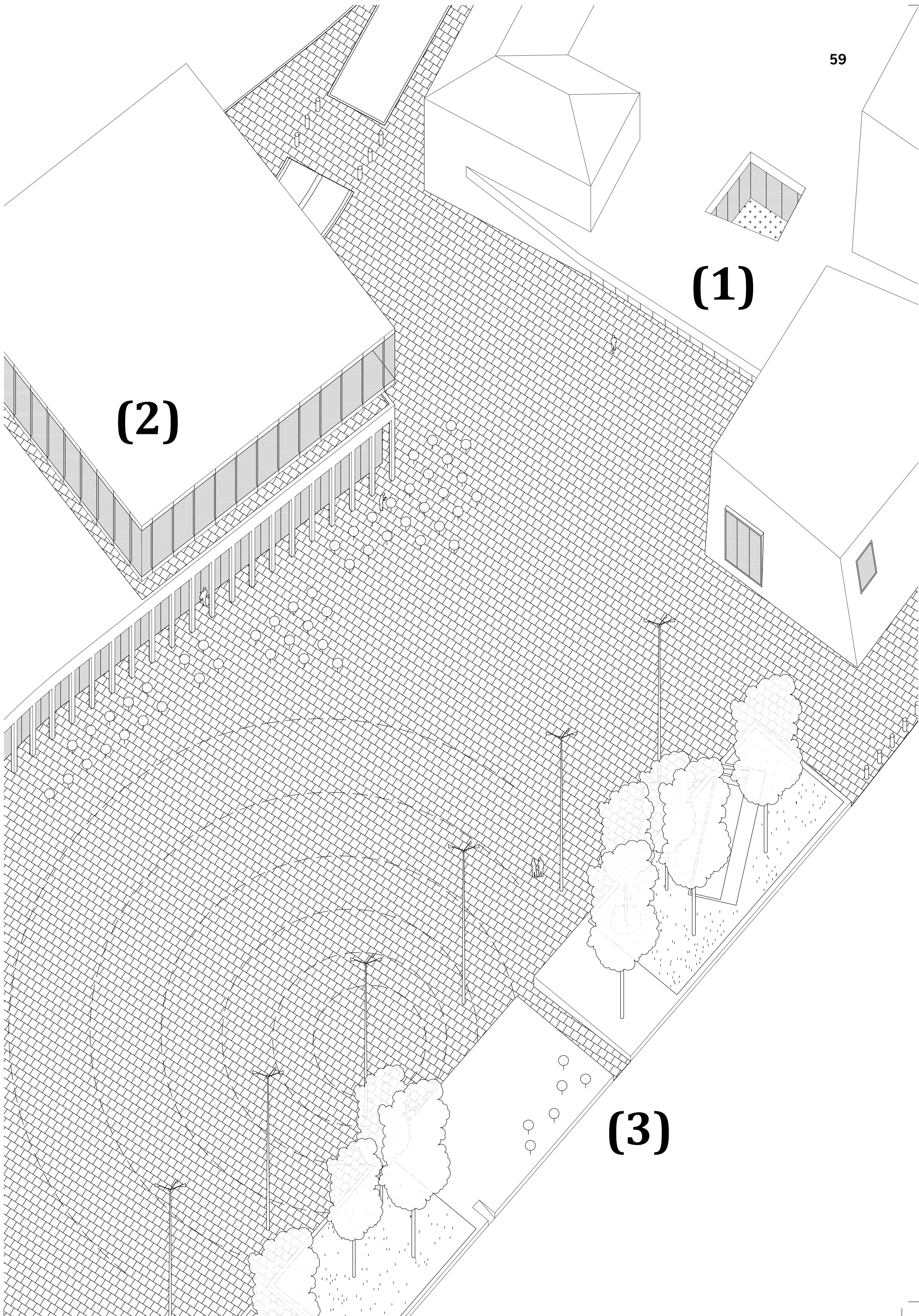


DRIE WANDEN

Het cultuurplein is vandaag afgebakend door de Bergstraat, het cultuur centrum en twee slecht gedefinieerde wanden. Deze laatste worden getypeerd door een lage beeldkwaliteit en voegen bovendien geen stedelijke activiteit toe aan het plein. De basisingreep van het ontwerp voor het nieuwe cultuurplein bestaat er dan ook uit drie wanden op een specifieke manier te herdefiniëren. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de karakteristieken van elke wand: de bestaande wand van het cultureel centrum, de colonnade en de plint.

DE DRIE WANDEN VAN HET PLEIN





(1)

(2)

(3)

BESTAANDE WAND VAN HET CC

De wand van het cultureel centrum is de best gedefinieerde. De recente architecturale uitbreiding is beeldbepalend en is vandaag reeds een duidelijk oriëntatiepunt. De pleingevel van het oude gedeelte is eerder ondergeschikt en ondersteunend.

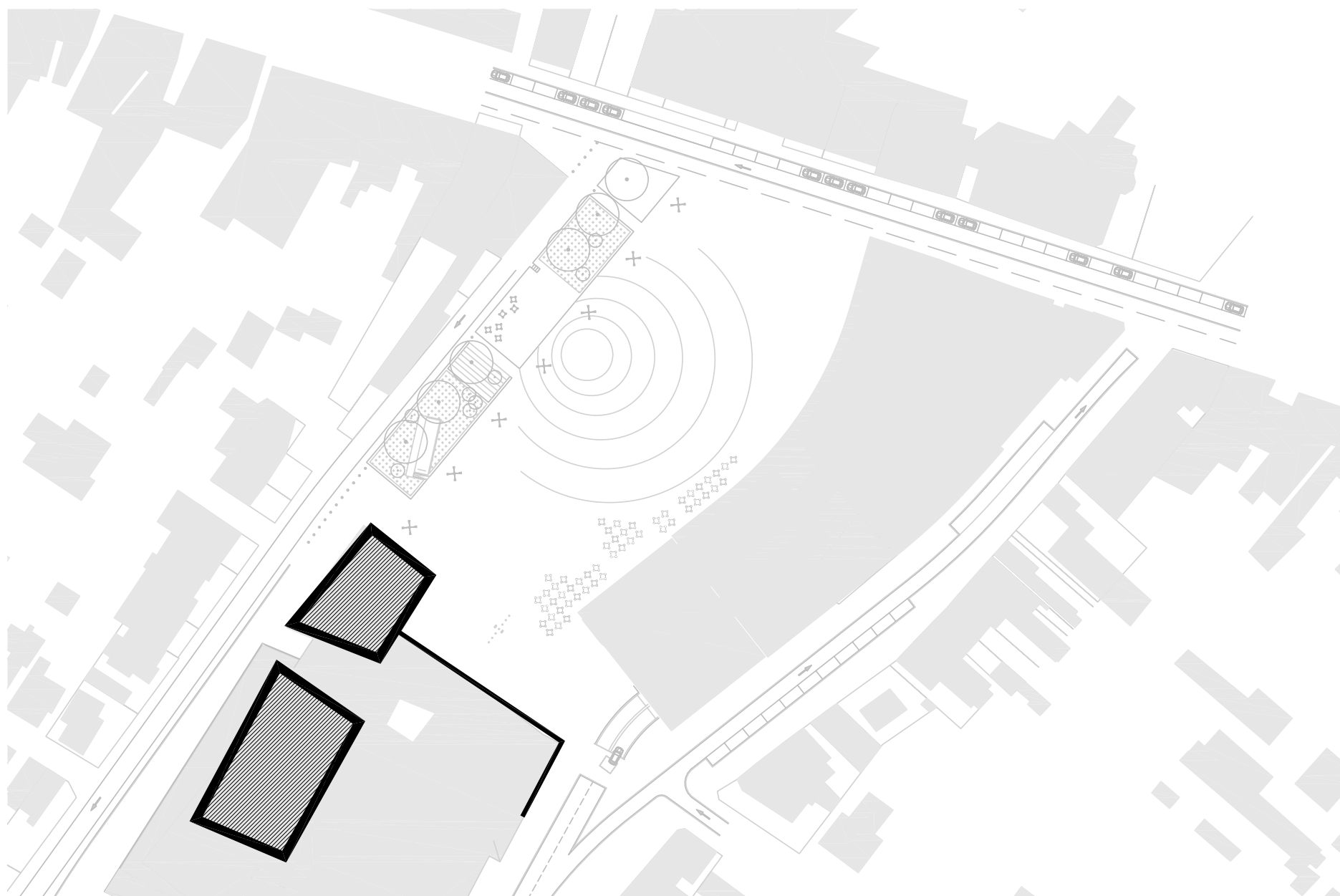
Vandaag ligt het cultuurplein in helling, aflopend van de Bergstraat naar het cultureel centrum toe. Elke ingreep in deze topografie heeft directe impact op de beleving en beeldwaarde van het CC. Wanneer het plein verhoogd zou worden tot een perfect horizontaal vlak om daaronder bijvoorbeeld een parking te herbergen, zal de gevel van het kopgebouw van het CC voor een groot stuk verstopt worden. Zoals de bovenstaande collage illustreert, verliest het CC hierdoor volledig haar herkenningswaarde.

Vanuit de analyse zet het ontwerp drie premisses voorop. Ten eerste behoudt het ontwerp de oorspronkelijke hellingsgraad om zo het gevelbeeld van het CC definitief te respecteren. Ten tweede ambieert het ontwerp het vrijhouden van het plein. Hierdoor wordt het zicht vanuit de Bergstraat naar het CC toe gevrijwaard. Tenslotte tracht het ontwerp het perspectief te concentreren op het nieuwe architecturale volume van het CC.



BESTAANDE PLEIN VERSUS NIEUW VLAK PLEIN

HET CULTUREEL CENTRUM VORMT DE EESTE WAND VAN HET PLEIN



COLONNADE

1. Een nieuwe ontwikkeling ruilt het amalgaan van achterkanten, bijbouwsels en tuinmuren in voor een nieuwe kwalitatieve pleinwand. Deze nieuwe ontwikkeling – genaamd het colonnadegebouw – verhoogt aanzienlijk de beeldwaarde en bovendien verhoogt de stedelijke dynamiek op het plein zelf door het toegevoegde programma, zoals winkels en horeca.

2. Een curve begeleidt het perspectief naar het nieuwe deel van het cc gebouw. Tenslotte door haar concave vorm ontstaat op centraal op het plein een bredere zone.

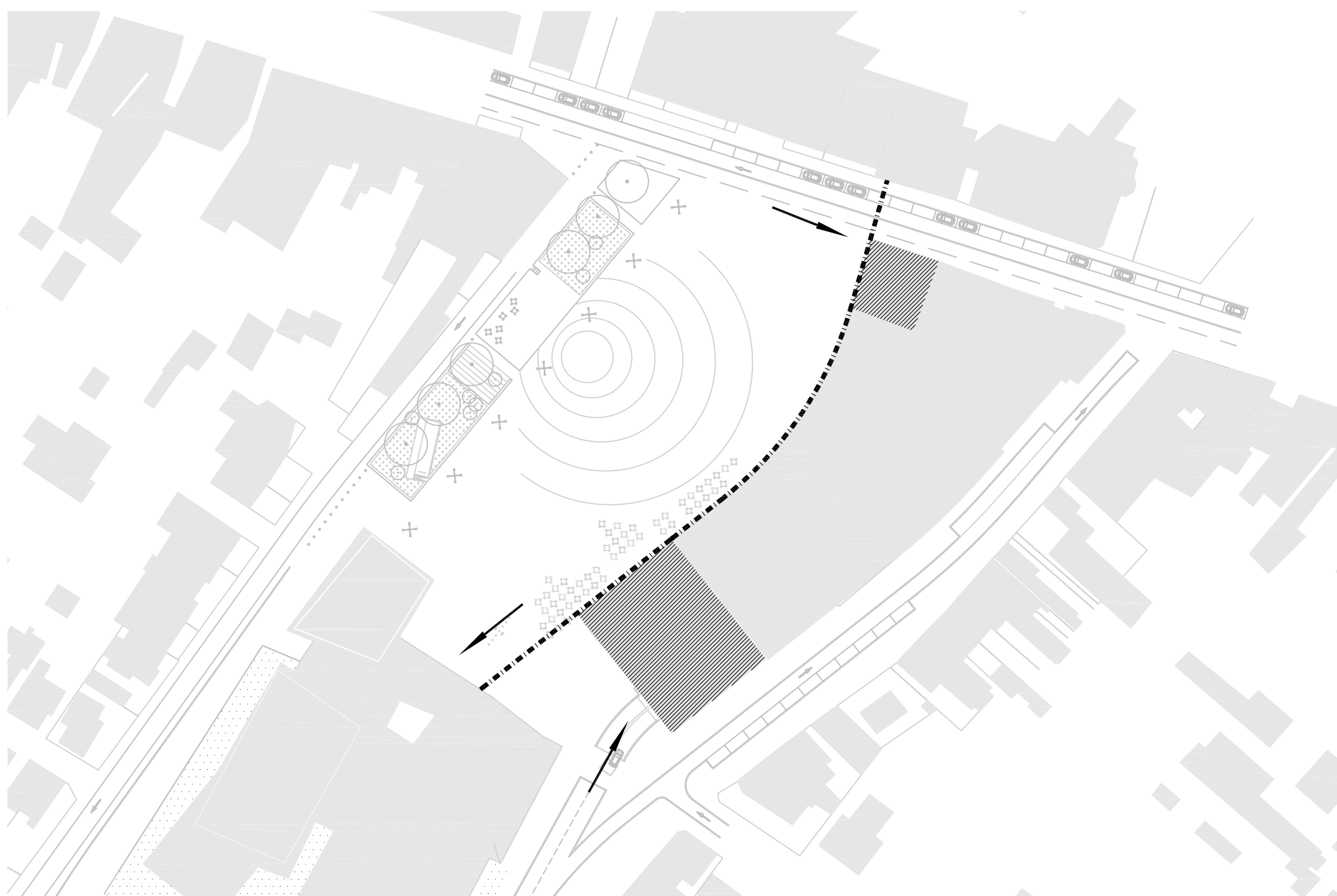
3. Een kopgebouw versterkt de zichtlijnen naar de inkompartij van het CC en filtert het oude deel van het cc naar de achtergrond. Bij een benadering van het plein vanuit de Kattestraat introduceert dit kopgebouw ook een duidelijk herkenningspunt.

4. Een nieuw hoekgebouw begrenst het plein en geeft de ontwikkelingen een gezicht aan de Bergstraat. Bovendien werkt deze ingreep de wachtgevels op een kwalitatieve manier af.



MOGELIJKE BOVENBOUW VOOR HET NIEUWE GEBOUW

EEN NIEUW GEBOUW OP DE RAND VAN HET PLEIN VORMT DE TWEDE WAND



Ondergrondse parking onder gebouw

De nieuwe parking voor het cultureel centrum wordt niet onder het plein zelf gerealiseerd maar geïntegreerd binnen de footprint van het nieuwe colonnadegebouw. Een aantal voordelen worden door deze ene ingreep gecombineerd:

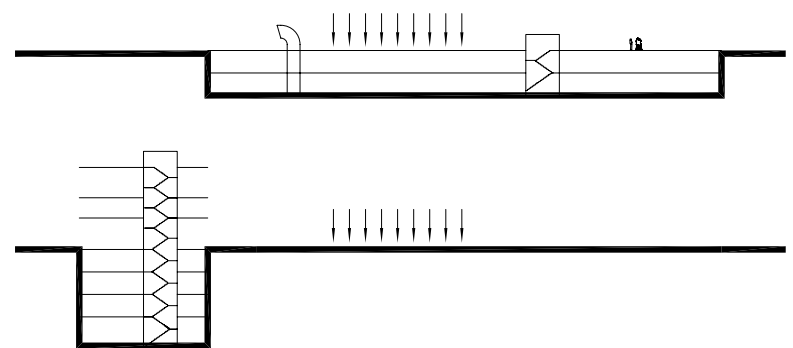
_ Door het vrijwaren van het plein van elke vorm van constructie of infrastructuur, geniet het plein een maximale flexibiliteit qua gebruik. Er staan immers op die manier geen obstakels op het plein die toekomstige activiteiten zouden kunnen verhinderen.

_ De haalbaarheid van een ondergrondse parkeergarage wordt verhoogd door een combinatie met bovengrondse ontwikkelingen. Het bovengronds programma resulteert immers in bijkomende inkomsten en neemt tegelijk een deel van de constructiekosten van de ondergrondse parking op.

_ Door de combinatie met deze bovengrondse ontwikkelingen, kan het dak van de parking als een eenvoudige vloerplaat worden opgevat. Een parking verspreid onder het plein zou immers het toepassen van een zwaardere en duurere dakplaat impliceren.

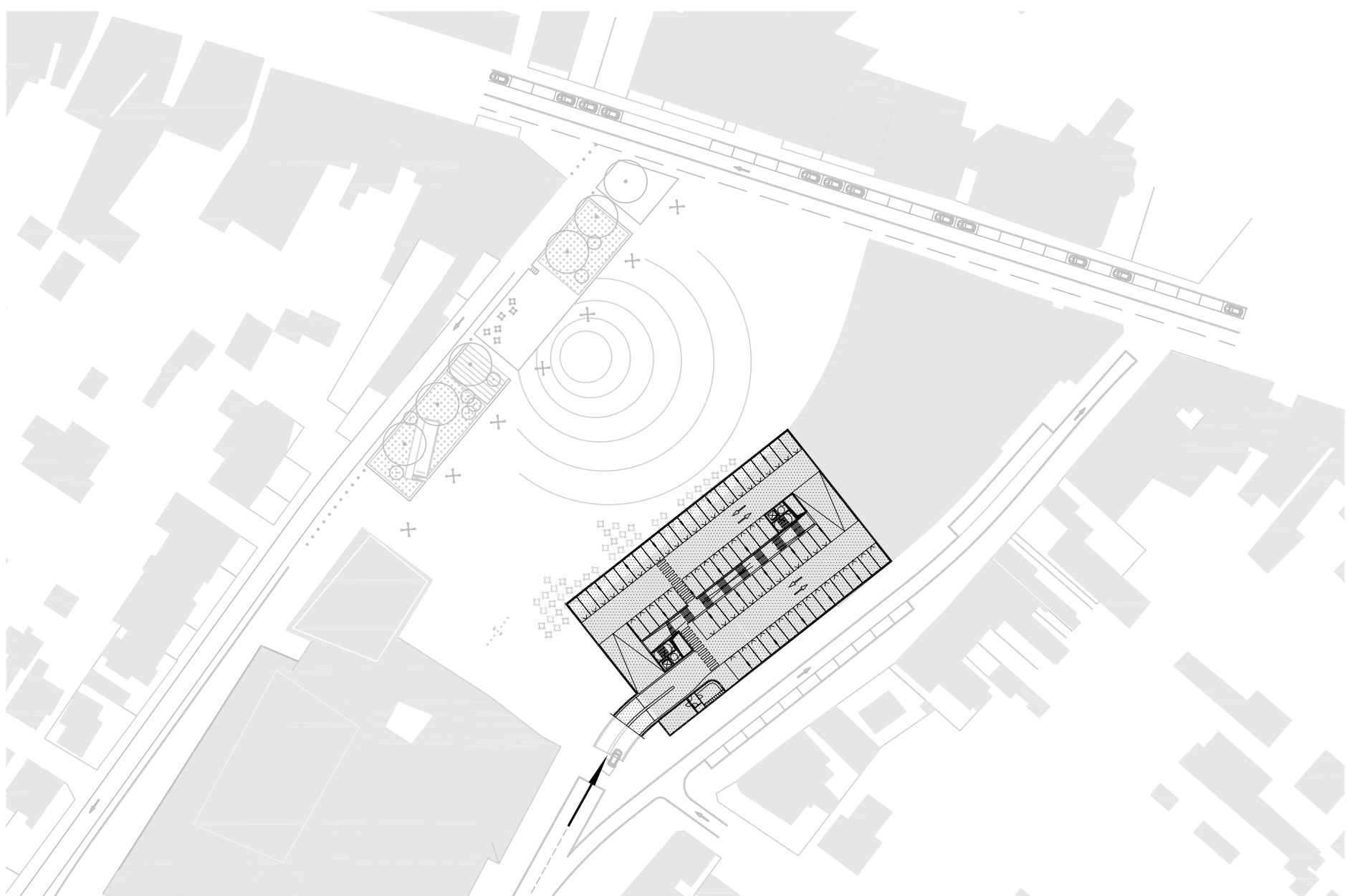
Het ontwerp organiseert 300 parkeerplaatsen over 6 halve niveaus. Op die manier ontstaat een zeer compact gebouw waardoor de oppervlakte van de duurere buitenwanden wordt gereduceerd. De verschillende niveaus worden verbonden door een brede trapzaal. Bovendien leidt deze trappenpartij naar het nieuwe cultuurplein en mondt uit voor de inkom van het CC.

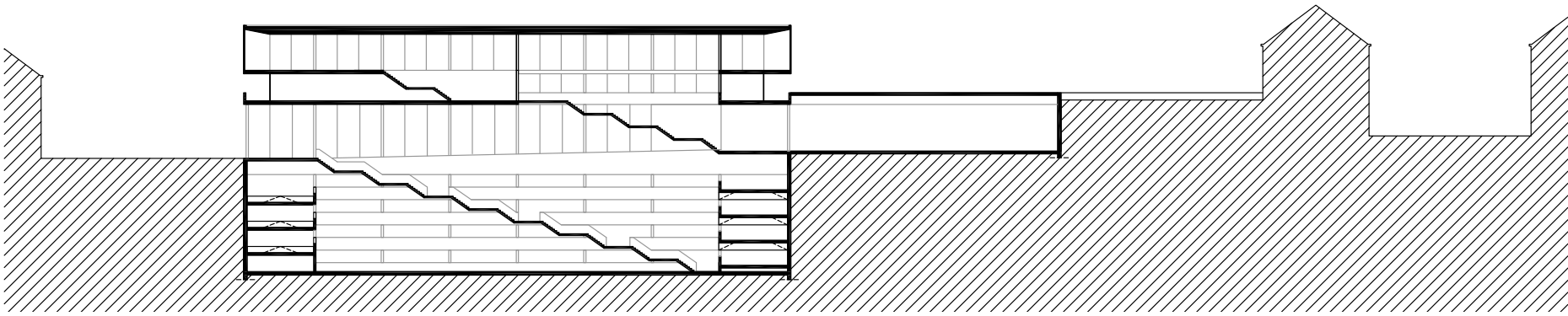
De haalbaarheid van het parkeerconcept dient verder bestudeerd te worden. Om zicht te krijgen op de economische haalbaarheid van ondergronds parkeren kan aan de hand van een parkeerexploitatie model een financieel overzicht opgemaakt worden over een periode van bijvoorbeeld 30 jaar. Het exploitatie model houdt rekening met enerzijds de kosten en anderzijds de baten van de parking. Onder de kosten van de parking worden de investeringskosten (bouwkosten, kosten technische installaties) en de exploitatiekosten (onderhoudskosten, loonlast,...) opgenomen. Onder de baten van de parking wordt de opbrengst van de parking opgenomen. Het parkeerexploitatie model is dynamisch opgebouwd waardoor verschillende tariefscenario's kunnen worden geëvalueerd. Eveneens wordt rekening gehouden met de mogelijke bezetting van de parking. Resultaat is een financiële balans gespreid over een nader te bepalen termijn met inzicht in de totale kosten en baten van de parking en de evolutie ervan in de tijd.



PARKING ONDER PLEIN VERSUS ONDER EEN GEBOUW

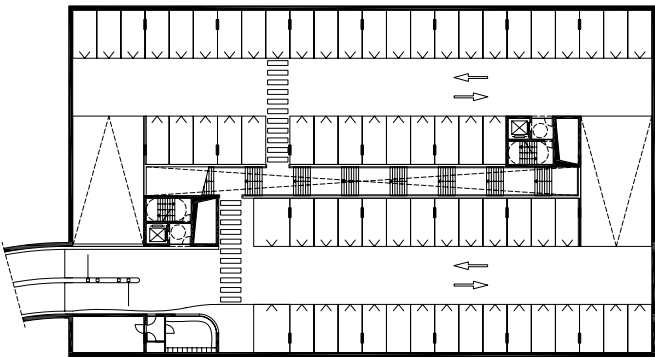
EEN PARKING ONDER EEN GEBOUW IPV ONDER HET PLEIN



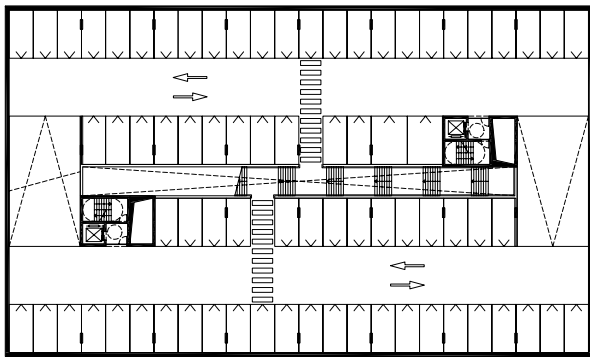


SNEDE EN PLANNEN VAN DE ONDERGRONDSE PARKING

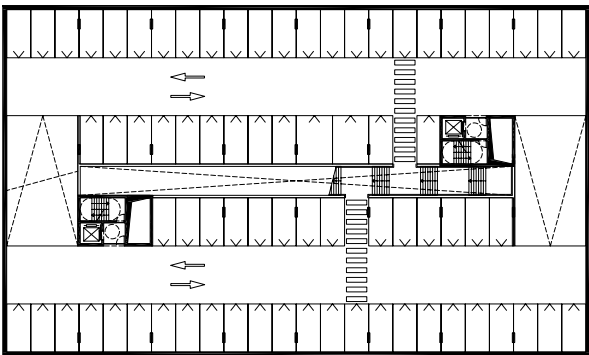
niveau -1 / -1.5
67 PP



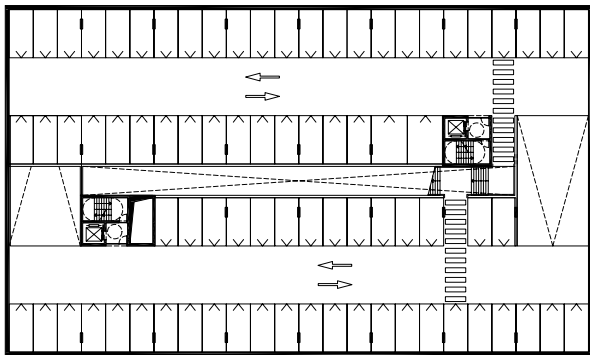
niveau -2 / -2.5
75 PP



niveau -3 / -3.5
75 PP

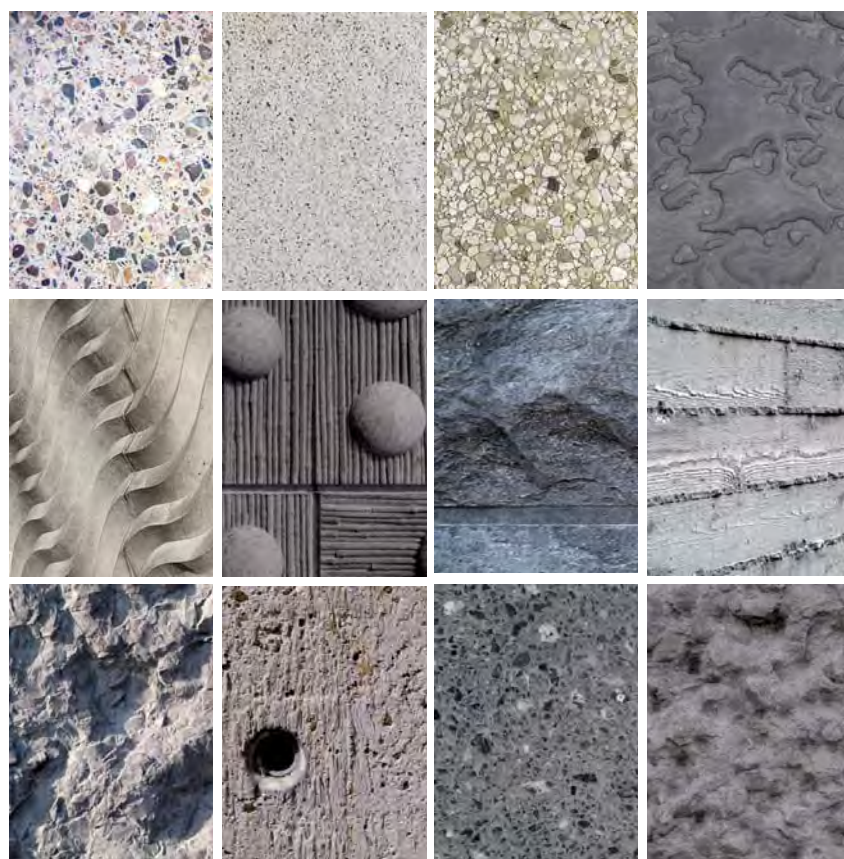


niveau -4 / -4.5
80 PP

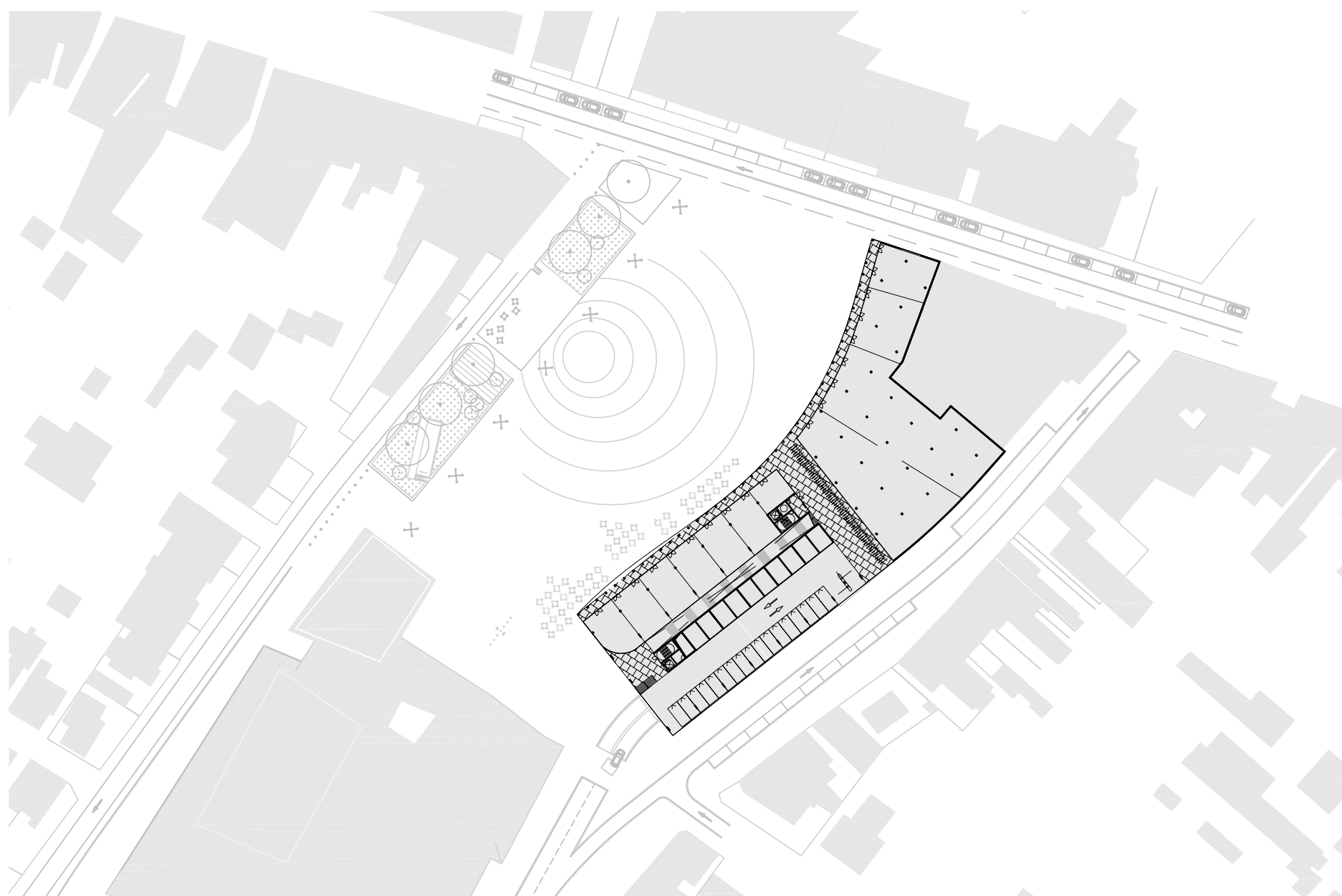


Het nieuwe gebouw aan de rand van het plein

Het nieuwe colonnadegebouw kent een meervoudig programma. Ten eerste garandeert het nieuwe volume via een helling de toegang tot de ondergrondse parking. Ten tweede faciliteert het plan op het gelijkvloers een flexibele commerciële invulling. Op maat van de marktvrage kan de geleding aangepast worden aan de te huisvesten winkels. Ten derde begeleidt het ontwerp een doorsteek naar de Kattenstraat voor zwakke weggebruikers. Ten vierde wordt ook op een ordelijke manier een fietsenstalling geïntegreerd binnen de planfiguur. Ten slotte worden ook garageboxen opgenomen. Deze compenseren enerzijds het aantal afgebroken garageconstructies, maar voorziet anderzijds bijkomende parkeervoorzieningen voor het toekomstige personeel van de winkels en eventueel voor buurtbewoners. De programmering van het volume bovenop het colonnade gebouw vergt een bijkomend marktonderzoek maar tot de voorlopige alternatieve opties behoren appartementen, een grote evenementenzaal, kantoren met loketfuncties of museum.



AAN DE RAND VAN HET PLEIN WORDT EEN NIEUW VOLUME TOEGEVOEGD



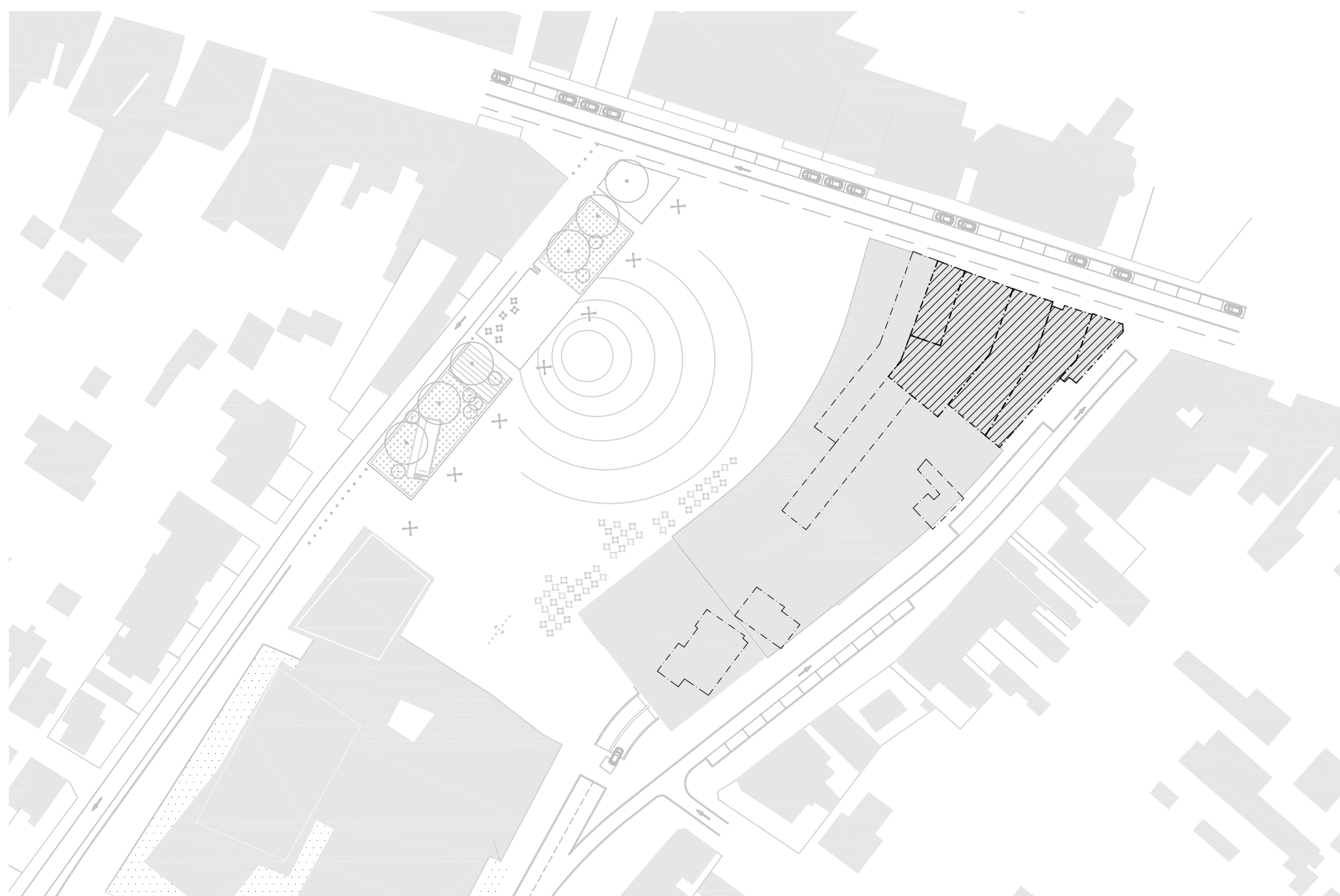
Verervingen binnen het bouwblok

Het ontwerp behoudt het meest kwalitatieve patrimonium aan de Bergstraat. Een aantal minder kwalitatieve constructies worden opgenomen binnen de nieuwe ontwikkelingen. Bovendien worden de winkel op de hoek van de Bergstraat ('t Saloon) en de horecazaak (De Lodge) ook opgenomen, maar kunnen binnen het nieuwe volume een nieuwe plaats verwerven.



GEBREKKIGE KWALITEIT VAN DE BESTAANDE BEBOUWING

TE VERWERVEN PECELEN EN PANDEN IFV DE BOUW VAN DE PARKING



GROENE PLINT

Als derde wand wordt geen gebouwwand ingevoegd maar een ruimtelijke element dat tegen de rand van het plein staat. De groene plint is een soort plateau dat als een vlak iets hoger dan het plein ligt.

Gebruik

De plint kan op verschillende manieren ingevuld en ingericht worden. Het kan als halfverhard vlak een soort terras worden waar los meubilair op staat. Datzelfde terras kan ook dienen als podium voor evenementen op het plein.

De plint kan deels ook ingericht worden als plantsoen. Er kunnen bomen ingepast worden (daar wordt geen ruimte op de rest van het plein voor voorzien), maar ook eerder sierplanten of een gazon dat dienst doet als kleine ligweide. Heel specifieke sport- en spelaanleidingen kunnen hier ook ingepast worden, zoals petanquebanen, kinderspeeltoeren, ...

Materialiteit en vorm

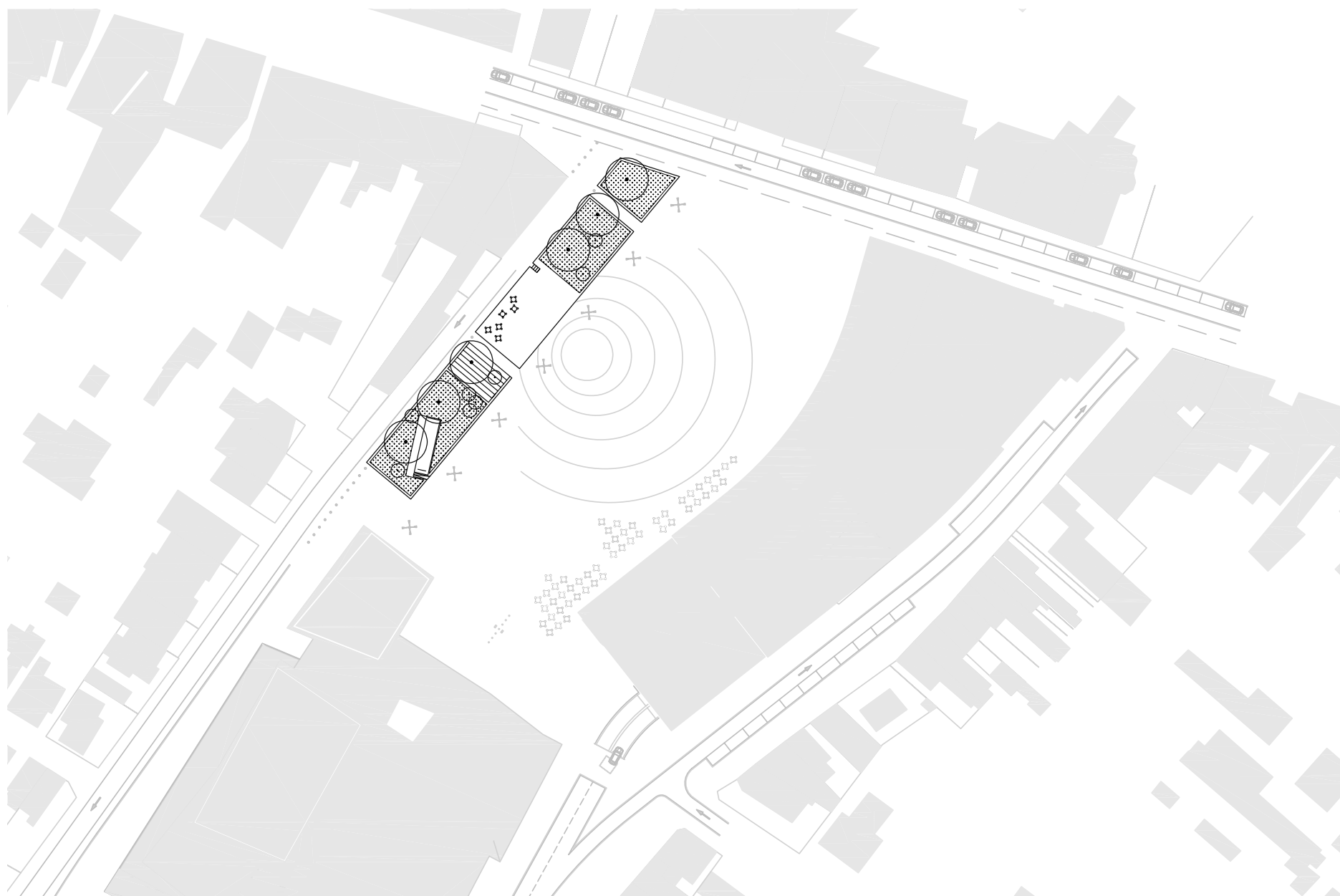
Het plateau volgt mee de helling van het terrein en blijft min of meer 50 cm hoger dan het maaiveld van het plein. Op die manier kan de rand of boord van de plint ook gebruikt worden als zitelement.

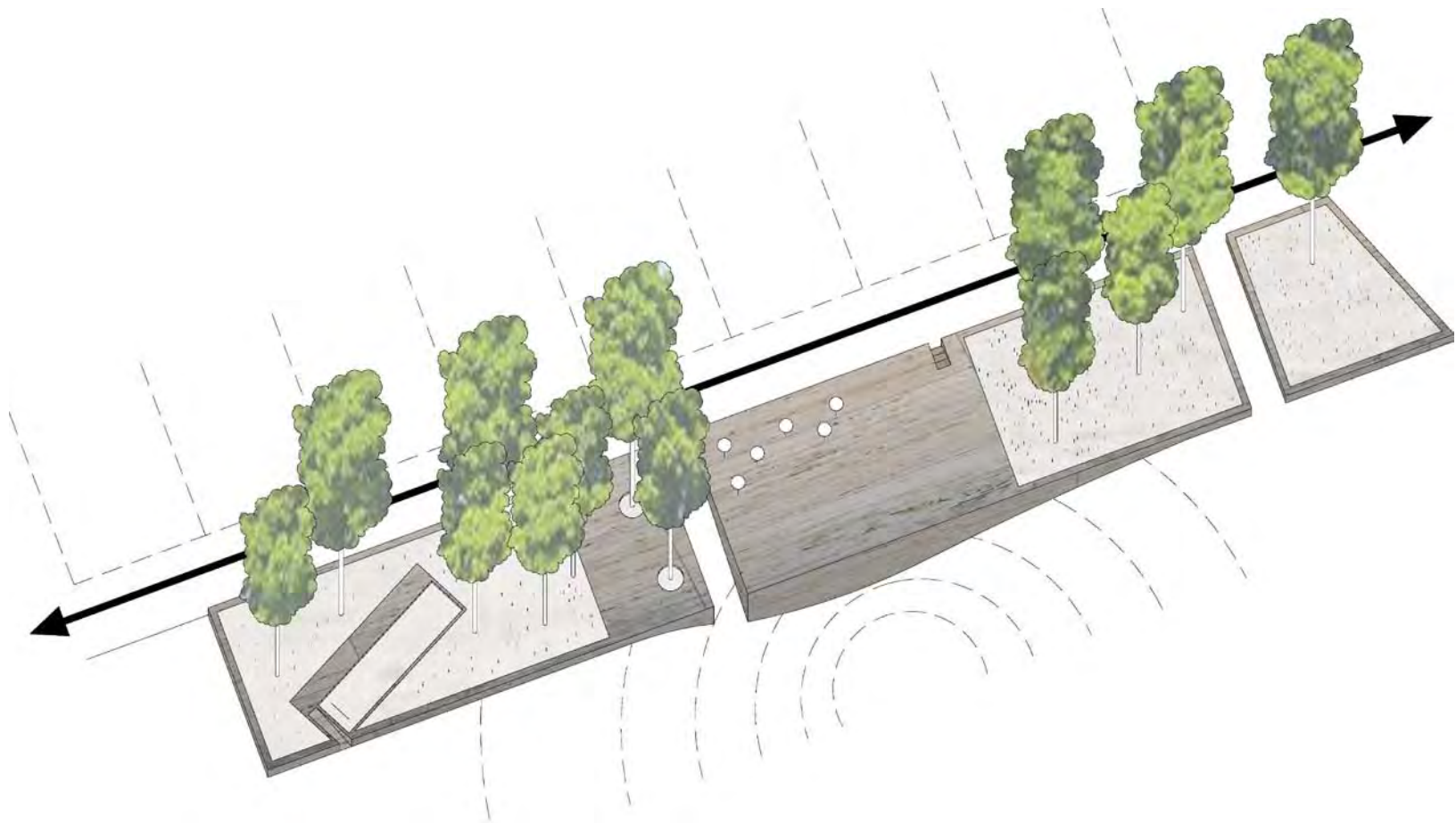
De rand van de plint wordt uitgevoerd in een glad en hoogwaardig materiaal, zoals travertijn. De invulling van het vlak van de plint kan verschillen naargelang het gewenste gebruik: gras, dolomiet, travertijn, ...

Achterliggend bouwblok

Door de positie van de groene plint scheidt deze het achterliggende bouwblok (de bebouwing in de Berkenstraat) af van het plein. Deze gevelwand is momenteel niet ontwikkeld. De groene plint functioneert dan als een vooruitgeschoven grens. Op termijn is hier echter wel ontwikkeling mogelijk. In dat geval bakent de groene plint de ontsluitingsweg van de Berkenstraat af van het plein.

DE GROENE PLINT GROEPEERT ALLE NOODZAKELIJKE MEUBILAIR





PLEIN

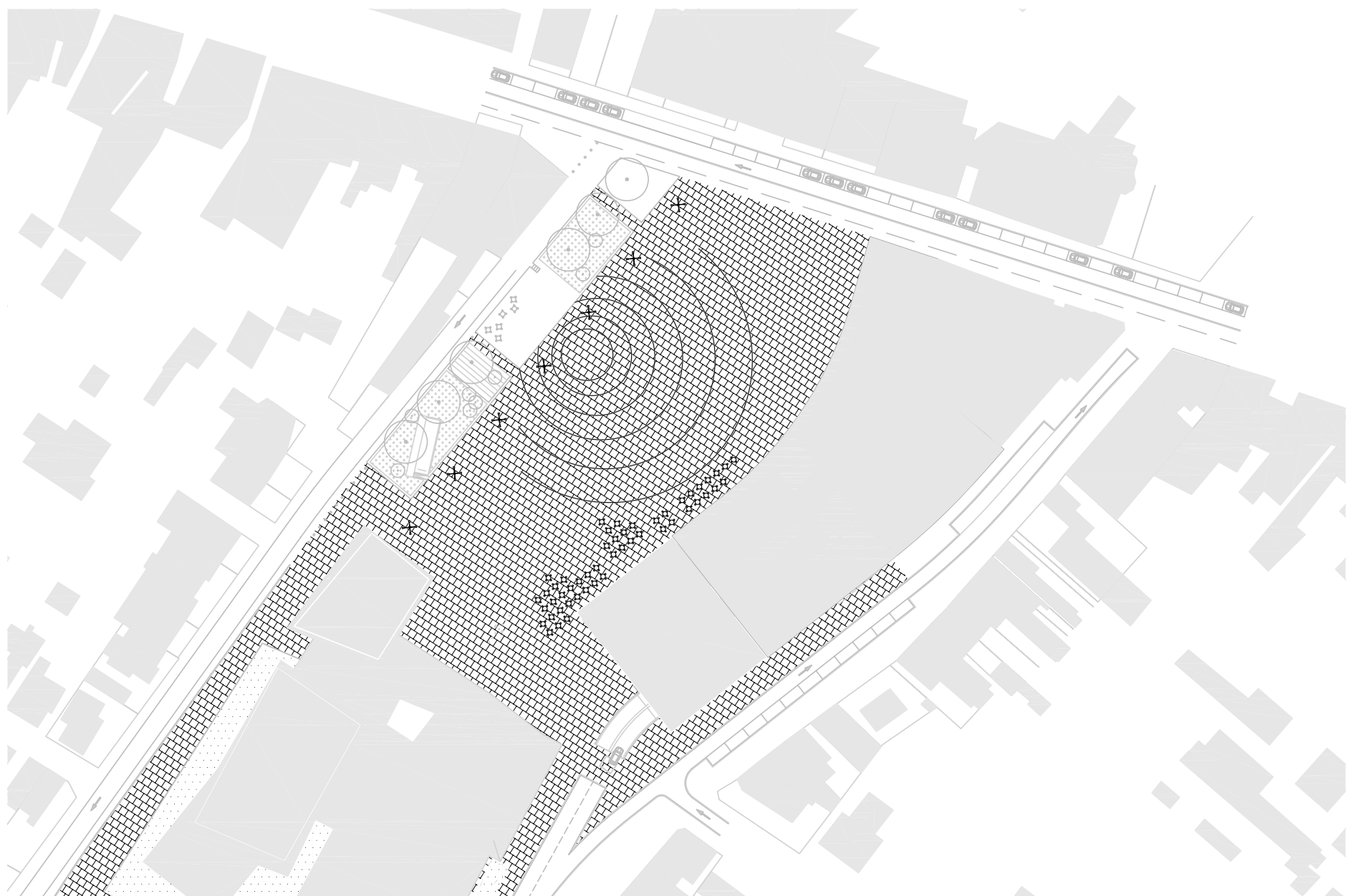
Tussen drie sterk gedefinieerde wanden blijft een grote ruimte open. Dit is het eigenlijke cultuurplein.

Materialiteit

Om de uniformiteit van het cultuurplein te realiseren wordt ervoor gekozen een heel eenvoudig klinkermateriaal te gebruiken als bestratingsmateriaal. Een dergelijk kleinschalig legmateriaal laat toe zeer diverse vormen en hoeken eenvormig aan te leggen en de reliëfsprongen in het plein zonder drempels of sprongen op te vangen. Het bestaande materiaal dat reeds gebruikt werd voor de buitenaanleg rond het cultureel centrum wordt best gewoon verder gezet in het plein. De gekozen platine is qua vorm vrij vlak, waardoor het plein vlak oogt en rijbewegingen van fietsers, kinderwagens, rolstoelen en dergelijk og vlot kunnen. Het ruwe oppervlak van de steen zorgt er wv voor dat uitglijden op de hellingen of bij regenweer vermeden wordt.



EEN EENVORMIG EN DOORLOPEND PLEIN

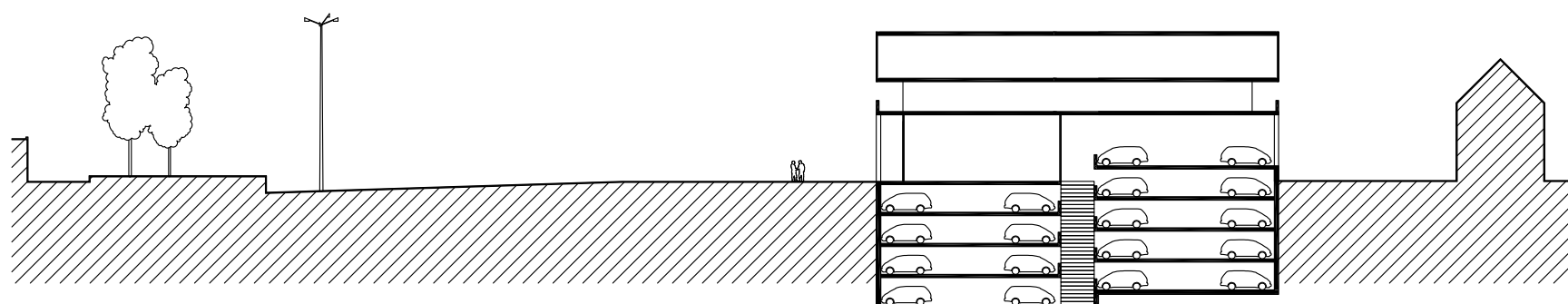


Vorm

Hoewel het plein als uniform vlak wordt voorgesteld heeft het twee vormkarakteristieke die zeer bewust ingezet worden.

Het plein wordt enerzijds volledig leeg gehouden. Alle elementen die typisch toegevoegd worden in het openbaar domein worden bewust van het plein geweerd. Zitmeubilair wordt opgenomen binnen de groene plint, dat als groot zitelement werkt maar waarop ook los meubilair staat. Kleinere elementen zoals vuilbakken en infoborden worden opgenomen binnen de colonnade. Doordat de ondergrondse parking zich niet onder het plein bevindt staan er ook geen toegangsvolumes of luchtkokers op het plein. Doordat het plein leeg blijft kan het multifunctioneel ingezet worden als evenementenplein

Anderzijds wordt het hoogteverschil van 2,5m tussen de twee uiteinden van het plein ingezet om het plein mee vorm te geven zonder sprongen of tredes. Het hoogteverschil wordt bewust vervormd. Centraal op het plein wordt dit hoogteverschil gebruikt om een soort kom te creëren op het punt waar het plein het breedste is. De komvorm laat toe het plein, net zoals het plein van Sienna, te gebruiken als een soort amfitheater. De groene plint speelt in haar ontwerp hier op in. Het centrale deel kan als verheven plateau gebruikt worden als een podium voor de amfitheaterruimte.



DWARSDOORSNEDE DOORHEEN GROENE PLINT, PLEIN EN GEBOUW

Gebruik

Als groot, leeg en bovendien uniform aangelegd vlak, kan het plein zeer divers gebruikt worden. Het doet enerzijds dienst als marktplein voor de zondagse zeer gekende rommelmarkt, maar ook voor de wekelijkse maandagmarkt. Daarnaast kan het ook als evenementenplein ingeschakeld worden in de culturele activiteiten van het cc of van de gemeente.



Verlichting

Om een te veel aan verlichtingspalen op het plein te vermijden wordt slechts één rij van verlichtingsmaste op het plein geplaatst. Veel palen verspreid over het plein vormen immers hindernissen voor het organiseren van grotere evenementen op het plein, zoals het plaatsen van tenten, of markt of kermiswagens.

De verlichtingspalen worden ingepast op een lijn parallel met de groene plint op de zijkant van het plein. Op die plaats definiëren ze mee de ruimte van de groene plint. Door te kiezen voor een paal met veel verlichtingsarmaturen kan een groot oppervlak op het plein verlicht worden.

Aanvullende verlichting wordt voorzien in de colonnade en verlicht op die manier indirect het plein.



4/ PLAN VAN AANPAK

INHOUDELIJKE AANPAK

Masterplan

Een masterplan geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling weer op de lange termijn. Voor Heist-op-den-Berg wordt gewerkt naar een visie op de herontwikkeling van de kern van de gemeente. Het beoogde masterplan moet bestand zijn tegen de tijd. Het is een flexibel document dat een raamwerk biedt voor mogelijke projecten. Het is dus een na te streven eindontwerp, of blauwdruk voor de toekomst. Binnen een grote gemeente als Heist-op-den-Berg kunnen zeer snel nieuwe ruimtelijke opgaven ontstaan. Er kan de vraag zijn voor het inpassen van nieuwe gemeentelijke initiatieven, maar ook private ontwikkelaars kunnen, op basis van markt-opportunities, met voorstellen op de proppen komen. Het masterplan moet deze ontwikkelingen sturen zonder alles al volledig te ontwerpen of vast te leggen. Het document moet daarom enerzijds voldoende visionair, verbeeldend en gedragen zijn en anderzijds toch nog flexibel om ad hoc problemen en opportuniteiten ook een plaats te kunnen geven. Op die manier kan aan een duidelijke lange termijnvisie gewerkt kan worden. De focus in onze aanpak ligt daarom op twee sporen, namelijk op het uitwerken van zowel een PRODUCT –namelijk het masterplan-, als het opzetten van een PROCES, dat als een overlegplatform fungeert tussen de verschillende partners en betrokken partijen.

Ontwerpend onderzoek

Bij het opstellen van het masterplan wordt ontwerpend onderzoek doelbewust als werkmethode ingezet om de mogelijkheden van de verdere ontwikkeling van de kern van Heist-op-den-Berg te onderzoeken. Deze specifieke vorm van ruimtelijk onderzoek en visievorming via het uitwerken van stedenbouwkundige ontwerpen, kent een aantal onderdelen en daaraan gekoppeld een aantal verschillende doelstellingen:

1. Formuleren van mogelijkheden.

In een eerste fase wordt voor de hele kern, maar ook per strategische locatie (voor de drie centra) of per hoofdstructuur (voor de dubbele T) een eerste hypothese van ontwikkeling geformuleerd. Als uitgangspunt geldt daarbij de geformuleerde visie in het wedstrijdvoorstel van de Open Oproep. Deze hypothese wordt verder verfijnd en gecorrigeerd op basis van een bijkomende analyse van de beschikbare documenten, maar ook op basis van de gesprekken met de diensten en de beleidsmakers binnen de gemeente en eventuele belangrijke andere sleutelfiguren, zoals eigenaars, middenveldorganisaties, of andere overheidsdiensten (de Lijn, NMBS, Ruimte en Erfgoed, ...). Op basis van de geformuleerde randvoorwaarden wordt de wedstrijdvisie en de bijhorende concepten verder uitgewerkt. De visie en concepten dienen in deze fase als een eerste aanzet en zijn ook eerder schematisch uitgewerkt.

2. uitwerken adhv ontwerpvoorstellen

De visie en concepten worden vervolgens getest door het maken van concrete ontwerpvoorstellen. De zeer gedetailleerde ontwerpvoorstellen voor de stationsomgevingen het cultuurplein zijn daar een voorbeeld van. Daarbij worden de ontwikkelingsmogelijkheden op een veel meer gedetailleerde schaal uitgetekend dan normaal verwacht wordt bij een masterplan. Voor de voorgestelde ontwikkelingen worden volumestudies (zelfs primaire architectuurontwerpen met verfijnde plannen en snedes) en inrichtingsplannen (van bijvoorbeeld het publiek domein) opgemaakt. De ontwerputwerkingen zijn hierbij bewust meer gedetailleerd dan wat uiteindelijk beoogd wordt in het masterplan zelf.

3. Ontwerpend onderzoek als test

Het ontwerpend onderzoek fungeert op die manier als test van de geformuleerde hypothesen. Door bewust zo snel zo gedetailleerd te ontwerpen wordt een soort reality check en wenselijkheidstest uitgevoerd van de voorgestelde ontwikkeling. Op deze manier wordt vroeg in het ontwerpproces de haalbaarheid van de geopperde concepten gegarandeerd.

4. Uitwerken van verschillende scenario's

Bij de uitwerking van het ontwerpend onderzoek wordt per site steeds gewerkt met verschillende scenario's. Er worden dus verschillende mogelijkheden voor ontwikkeling bekeken. Dit kan bijvoorbeeld gaan om het testen van verschillende programma's of combinaties van programma's. Eveneens houdt dit het aftasten van de draagkracht van de verschillende sites in. Hoeveel programma kan op de site gerealiseerd worden? In de scenario's kunnen ook de letterlijke grenzen van het terrein afgetoetst worden, door de mogelijkheden van naastliggende percelen mee in rekening te nemen.

5. Wervend en verbeeldend karakter

Het ontwerpend onderzoek laat toe, doordat het meer in detail uitgewerkt wordt en door de visuele uitwerking sterk verbeeldend kan werken, de verschillende mogelijkheden vlot te communiceren. De verbeelding van deze scenario's bevordert de communicatie tussen de actoren en zorgen voor een breed draagvlak van het uiteindelijke ontwerp. De voorstellen kunnen daardoor makkelijk besproken en afgewogen worden. Op basis van overlegmo-

menten met de opdrachtgever, maar ook met andere betrokken partijen voorzien we voldoende tijd om de verschillende opties te bespreken en zo nodig via verder ontwerpend onderzoek uit te werken of bij te stellen.

Synthesedocument

Na de verschillende deeluitwerkingen en de bijhorende vergaderingen en workshops wordt toegewerkt naar een synthesedocument, waarin analyse, ontwerpend onderzoek, en eindvisie één geheel vormen en waarbij de opmerkingen van de verschillende betrokken actoren worden opgenomen. Deze fase voorziet het opmaken van een aantrekkelijke eindbundel en een bijhorende presentatie voor bijvoorbeeld de gemeenteraad, de Gecoro, bewoners, Op die manier garanderen we dat bij afwerking van de studie de opgeleverde resultaten effectief ook communiceerbaar en bruikbaar blijven. Op die manier kan het masterplan ook daadwerkelijk als raamwerk voor toekomstige ontwikkelingen fungeren.

Actieplan

Het masterplan bevat tevens ook aanbevelingen voor de verdere uitwerking van de ontwikkeling van de kern. Er worden daarbij suggesties gedaan hoe de ontwerpvoorstellen doorvertaald kunnen worden in concrete maatregelen of concrete acties. Vanuit het ontwerpend onderzoek met hoge detailgraad is het immers veel makkelijker de precieze impact en implicaties van de ontwerpkeuze te kunnen inschatten. Bovendien kan het masterplan ontwikkeld voor deze Open Oproep dan ook op realistische en haalbare wijze vertaald worden in verder te nemen acties of deelprojecten.

Gerichte instrumenten

Een onderdeel van de te nemen acties is de verdere doorvertaling van het masterplan in meer specifieke stedenbouwkundige instrumenten. Vanuit de actietabel worden daartoe de eerste voorstellen in het masterplan geformuleerd: bijvoorbeeld voor de opmaak van het juridische kader (RUP,onteiningsplannen, verordening, ...), voor projectgerichte ingrepen (grondenbank, overeenkomsten met grondeigenaars, ...), maar evengoed in een verdere verfijning van de visie en het ontwerpend onderzoek (via de opmaak van een beeldkwaliteitsplan voor bebouwing of draaiboek voor openbaar domein, streefbeeld voor wegprofielen, architectuurontwerpen voor specifieke ingrepen, ...).

PROCESMATIGE AANPAK

Team

Het ontwerpend onderzoek dat als basis dient voor zowel het masterplan als voor de verdere visieontwikkeling en het schetsontwerp voor het cultuurplan zal uitgewerkt worden door een vakkundig ontwerp bureau. Voor de een aantal specifieke aspecten binnen het masterplan en in functie van de doorvertaling naar andere instrumenten (zoals RUP's) of detailontwerpen (van openbaar domein) wordt het ontwerp bureau ondersteund door een aantal gespecialiseerde studie bureaus. Een aantal deelaspecten in de verdere uitwerking vragen immers telkens om hun eigen expertise. Via de tijdelijke samenwerking met een aantal gespecialiseerde bureaus verzamelen we ons inziens alle nodige competenties om deze opdracht op efficiënte en volwaardige wijze te vervullen. Het ontwerp bureau fungeert binnen deze samenwerking als hoofdaannemer, de gespecialiseerde bureaus werken als onderaannemer. Binnen dit team worden verschillende noodzakelijke competenties gecombineerd op het vlak van openbaar domein aanleg, mobiliteit, ruimtelijke planning, landschapsontwerp en stadsontwerp. Zo garanderen we als team dat alle nodige deskundigheid aanwezig is.

Het ontwerpteam bestaat daarom uit:

- het ontwerp bureau
- een studie bureau ivf mobiliteit en verkeerstechnische aspecten
- een studie bureau ivf ruimtelijke planning en juridisch kader
- een studie bureau ivf technische ondersteuning openbaar domein

Het ontwerp bureau zal fungeren als coördinator van de opmaak van zowel het masterplan als het ontwerp voor het cultuurplein en daarbij als centraal aanspreekpunt voor de opdrachtgever.

Overlegstructuur

De basis voor het uitwerken van een geïntegreerd masterplan is het voortdurend op elkaar betrekken van en communiceren met de verschillende betrokken partijen. Het werkproces voor de opmaak van het masterplan willen we daarom één op één koppelen aan een overlegstructuur met de verschillende betrokken actoren. De voornaamste partner binnen de ontwikkeling van de kern van Heist-op-den-Berg is onmiskenbaar de gemeente zelf. Het is echter belangrijk alle verschillende dinsten binnen de gemeentelijke administratie en de beleidsmakers te betrekken bij de opmaak van de visie. Daarnaast zijn er ook nog een aantal andere betrokken actoren essentieel in het verhaal, zoals de belangrijkste grondeigenaars binnen de deelprojecten, maar ook de andere overheidsinstaties die effectief eigenaar zijn of diensten aanleveren binnen het studiegebied (we denken bijvoorbeeld aan De Lijn, NMBS, ...) maar ook adviserende overheidsdiensten inzake ruimte, erfgoed, natuur, ...). Deze actoren worden waar nodig nauw betrokken om gezamenlijk een visie op het gebied te ontwikkelen. Het is een absolute voorwaarde dat de verschillende stappen die doorlopen worden in het verdere proces steeds door de gemeente gedragen worden vooraleer er verder gewerkt wordt. Regelmatige terugkoppeling met de opdrachtgever dient daarom ook geformaliseerd te worden. Dit vormt de beste garantie om het ontwerp proces te eindigen met een raamwerk waar elke partij mee aan de slag kan. Zo kan ook de basis gevormd worden voor de verdere uitwerking van de verschillende deelprojecten. Een duidelijke goedkeuringsstructuur is daarbij essentieel. Voor het overleg en de goedkeuring worden verschillende types van overlegorganen ingezet, namelijk:

- **Ontwerpteam:** overleg intern tussen het ontwerp bureau en de gespecialiseerde studie bureaus.
- **Werkgroep:** overleg tussen de vaste vertegenwoordigers van de opdrachtgever, eventueel andere belangrijke betrokken actoren en het ontwerpteam in functie van het regelmatig bespreken en begeleiden van het project. De vaste vertegenwoordiger(s) per actor staat(n) in voor terugkoppeling met de eigen organisatie en interne besluitvorming rond het plan. De werkgroep wordt voorgezeten door de opdrachtgever van de studie. Deze staat in voor de praktische organisatie: rondsturen van agenda, vastleggen van vergaderruimtes en het bewaken van de kalender. Het ontwerp bureau staat in voor de verslaggeving en de presentatie van het ontwerpwerk. De andere actoren staan in voor inhoudelijke feedback en eventuele inhoudelijk aanvullende toelichtingen.
- **Bilateraal overleg:** overleg tussen een of meerdere partners en het ontwerpteam in functie van specifieke informatieverzameling.
- **Stuurgroep:** beslissingsorgaan dat instaat voor het goedkeuren van de verschillende deelproducten en de daarin genomen keuzes. Dit is het college van de gemeente Heist-op-den-Berg. In functie van het onderwerp kan de stuurgroep aangevuld worden met andere actoren die eveneens de beslissingen mee dienen te ondersteunen, zoals de Provincie, De Lijn, NMBS, ...
- **Focusgroep of klankbordgroep:** overleg van het ontwerpteam met verschillende maatschappelijke geledingen en vertegenwoordigers van bewoners, buurtcomitees, ... Dit zijn immers de stakeholders binnen het project en hun input kan het project verder verfijnen en onderbouwen en tegelijk

ook draagvlak voor de visie creëren. De samenstelling van de focusgroep kan gebeuren op twee manieren: ofwel door een oproep naar geïnteresseerden (grote samenstelling, maar daarom niet noodzakelijkerwijs ook divers), ofwel kan net vanuit het oogpunt van de diversiteit de gemeente zelf een lijst van verschillende groepen en vertegenwoordigers samenstellen (bv vertegenwoordigers van omwonenden, jeugdraad, seniorenraad, gecoro, personeel, gebruikers, middenstand, culturele verenigingen, ...). De focusgroep wordt actief betrokken. Het gaat niet om eenrichtingscommunicatie naar hen toe, maar ze worden, via diverse participatietechnieken actief bij het tot stand komen van het masterplan betrokken. Naast een focusgroep of klankbordgroep kan ook, in functie van participatie of communicatie ook een presentatiemoment naar de bredere bevolking georganiseerd worden, bijvoorbeeld onder de vorm van een toelichtingsavond, een mini-tentoonstelling, panelen in de wijk zelf, een infobrochure, ... Het ontwerpteam staat daarbij in voor de toelichting, de gemeente voor de organisatie en communicatie errond.

Timing en stappen

De volledige looptijd van de opmaak van het masterplan bedraagt 12 maanden. Deze periode valt uiteen in 6 fases:

- **Opstartfase:** Eerst wordt gestart met een kritische bespreking van het wedstrijdvoorstel met de opdrachtgever. De geformuleerde visie dient immers als basisrichting voor het op te maken masterplan.
- **Analysefase:** Vervolgens worden de reeds uitgevoerde analyses uit de wedstrijd fase verder verfijnd.
- **Visievorming:** Voor de verschillende thema's binnen het studiegebied wordt een scherpe visie uitgewerkt. Hierbij wordt vertrokken van de voorgestelde visie uit het wedstrijdvoorstel. De visie wordt vertaald in duidelijke ruimtelijke krachtlijnen. In deze fase worden ook verschillende scenario's waar nodig uitgewerkt via ontwerpend onderzoek.
- **Voorontwerp:** Binnen deze fase wordt de visie meer in detail uitgewerkt. Het is de fase in het proces waar het ontwerpend onderzoek ten gronde gevoerd wordt en de verschillende voordelen van deze aanpak leiden tot een divers en gedetailleerd resultaat dat alle mogelijkheden aftoetst en goed in beeld brengt.
- **Definitief ontwerp:** Op het einde van de onderzoeksfase wordt er gewerkt naar synthese. Een masterplan moet immers flexibel zijn aangezien het de visie op lange termijn bevat. Uit de verschillende ontwerpuitwerkingen wordt daarom de finale versie uitgewerkt maar deze wordt op zich ook weer vereenvoudigd tot de krachtlijnen. Aan deze krachtlijnen wordt vervolgens het actieplan opgehangen, waaruit blijkt welke ingrepen op terrein noodzakelijk zijn, maar eveneens welke vervolgstappen noodzakelijk zijn (welke instrumenten nog ingezet moeten worden).
- **Synthesedocument:** tot slot wordt nog een korte periode op het einde van het proces ingelast om te komen tot een duidelijk en aantrekkelijk synthesedocument.

Wijze van rapportering

Per deelfase van het proces voor de opmaak van een masterplan wordt via verschillende presentaties met de opdrachtgever (diensten en verantwoordelijke schepenen/burgemeester gemeente) overlegd.

Deze presentaties worden opgevat als vergaderingen met de opdrachtgever waar zowel de resultaten van het onderzoek met de opdrachtgever besproken worden, alsook waar de opdrachtgever feedback kan geven en het project mee kan sturen. De opmerkingen van de opdrachtgever worden naderhand verwerkt. Bij het afronden van deelstappen worden steeds nieuwe versies van het masterplan onder de vorm van een boekje aan de opdrachtgever bezorgd. Op die manier vertaalt het ontwerptraject zich steeds in duidelijke documenten die ook als basis dienen voor besluitvorming en communicatie.

De grafische documenten (zoals boekjes en presentaties) worden samen met het verslag digitaal aan de opdrachtgever bezorgd.

Na de verschillende werkfasen wordt bijkomend op het einde van het traject voor de opmaak van het masterplan een korte extra werkperiode voorzien om een synthesedocument op te maken dat alle onderdelen van het project –zowel de analyse als visie, ontwerpend onderzoek, actietabel en deeltuitwerkingen– bevat en ook de verschillende opmerkingen en bijstellingen van de opdrachtgever en mogelijke andere betrokken actoren verwerkt. Het synthesedocument is een aantrekkelijk vormgegeven einddocument dat zowel grafisch (via plannen, schema's, wervende beelden, diagrammen) als ook tekstueel de visie en de uitwerking bevat. Dit document kan daardoor naderhand ook als (intern en extern) communicatiedocument werken.

Het synthesedocument wordt eveneens voorgesteld in een eindpresentatie die de volledige studie toelicht. Deze toelichting kan bijvoorbeeld gegeven worden aan de gemeenteraad, gemeentelijke adviescommissies, of zelf via een communicatiemoment ten aanzien van de brede bevolking. Het synthesedocument wordt zowel digitaal als in papieren versie, als een handig boekje, aan de opdrachtgever overhandigd.

