

MASTERPLAN POSSOO & DE BRES

DE VOLLEDIGE STUDIEOPDRACHT VOOR DE OPMAAK VAN EEN STEDENBOUWKUNDIG INRICHTINGSPLAN,
LANDSCHAPSONTWERP EN DE BOUW VAN EEN SPORHAL VOOR DE SITE DE BRES-LEIDE-SLINGERWEG TE HALLE

opdrachtgevers: Stad Halle en VMM

2 februari 2023

BEL ARCHITECTEN — CRIT. ARCHITECTEN — TIJD & VLIJT — BE GREISCH — STREAM & RIVER —
SB HEEDFELD — DAIDALOS — STUDIO ENSEMBLE

INHOUDSTAFEL

1. Context	4
2. Studiegebied	6
3. Plangebied	8
3A. Zennepark	14
3A.1 Openleggen Zenne	15
3A.2 Landschap & Sportinfrastructuur	17
3A.3 Parkbrug	18
3B. Sportpark	20
3B.1 Sportcentrum POSSOO	21
3B.2 Verzamelgebouw De Bres	25
3B.3 Landschap & Sportinfrastructuur	28
3B.4 Buurtpark De Bres	30
3B.5 Woonerf Thibautstraat	31
3C. Possozplein	32
3C.1 Possoz Allee & Plein	32
3C.2 Uitbreiding Historisch Stadhuis	34
3C.3 Notariswoning & Cultureel Centrum	36
3C.4 Cardijnplein	37
4. Timing	42

1. CONTEXT



↑ Possoz-Slingerweg-De Bres site, Halle (2022)

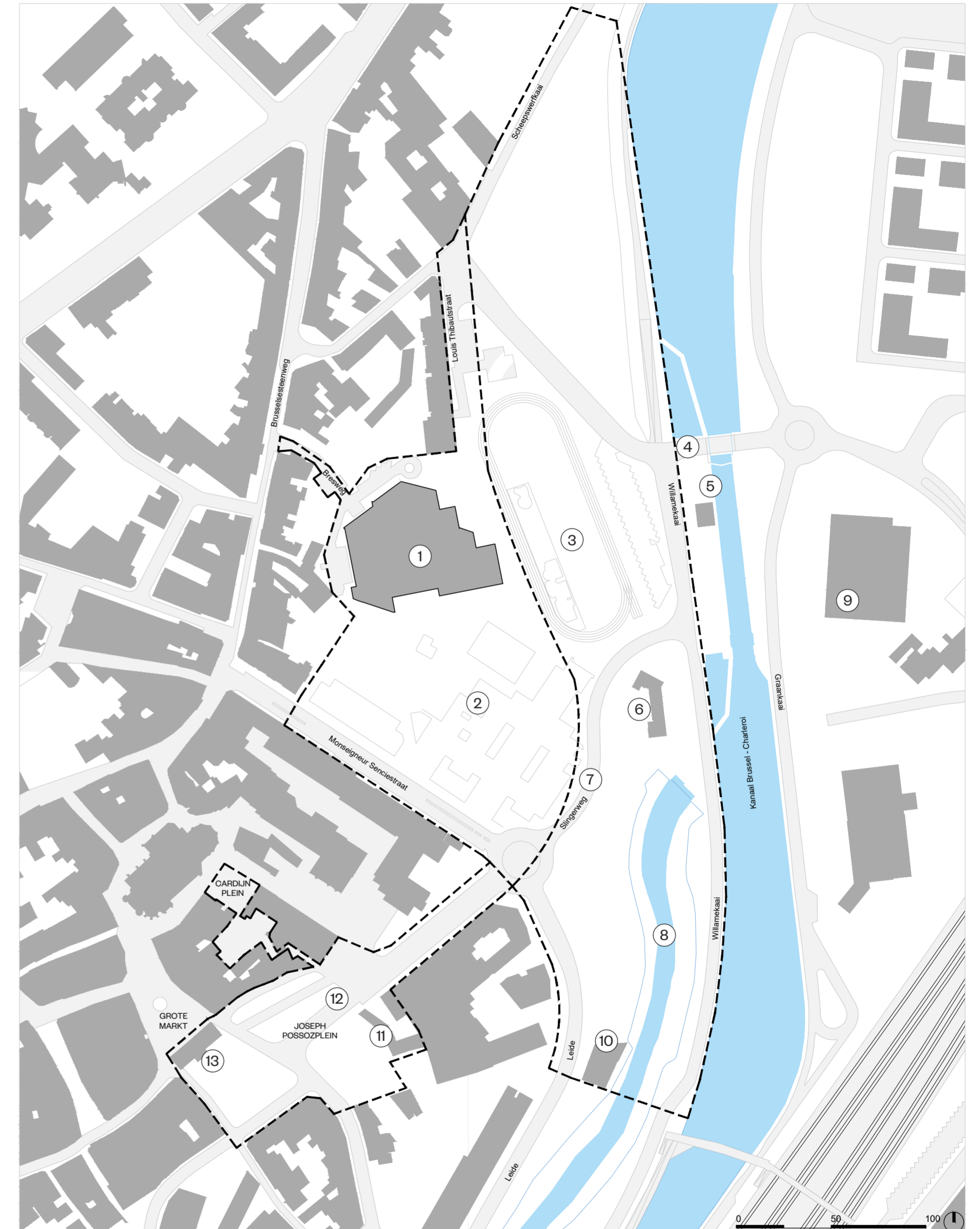
Halle wenst zijn centrum opnieuw aan het water te leggen. Hiervoor is een complexe en ambitieuze stedelijke operatie vereist, die zowel de Zenne als het Kanaal Brussel-Charleroi des te meer aanwezig zullen stellen. Vanuit deze blauw-groene stadsvernieuwingsoperatie zet Halle daarenboven in op hedendaagse sportinfrastructuur, ontspanning in het groen, duurzame mobiliteit en architecturale versterking van het bestaand patrimonium. Een zone van niet minder dan 8,2 hectare wordt opgespannen tussen het Possozplein, de Sint-MartinusBasiliek, het kanaal en het sportcentrum De Bres.

Onderhavig masterplan is het resultaat van 5 maanden intens samenwerken, waarbij het projectteam samen met de Stad Halle, VMM, de Vlaamse Waterweg, alsook Agentschap Onroerend Erfgoed, Farys en Fluvius de nodige gesprekken heeft gevoerd om tot een gedragen visie te komen, alsook een duidelijker inzicht mbt verdere werkpunten. Het wedstrijdossier werd een eerste keer gepresenteerd aan de gecoro Halle, d.d. 7 september 2022, en globaal positief onthaald. Vanaf begin 2023 zullen de verschillende deelprojecten ruimtelijk en architecturaal verder worden uitgewerkt (voorontwerpfase, zie planning).



↑ Sportcentrum De Bres huidige situatie (2022)

PLAN BESTAANDE SITUATIE



Aandachtspunten masterplan

- | | | | |
|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|
| 1 De Bres Sporthal | 4 Fons Vandermalen brug | 8 Zennebedding | 12 Possozplein |
| 2 De Bres Parking | 5 Nederhemsluis | 9 Zone Halle Bad | 13 Historisch Stadhuis |
| 3 Buitensportinfrastructuur | 6 Sluiswachterswoningen | 10 Puzzles | |
| | 7 Slingerweg | 11 Voormalige Notariswoning | |

2. STUDIEGEBIED

Het studiegebied wordt bepaald door een aantal grootschalige structuren en linken, zowel op niveau van water, groenstructuur en mobiliteit.

Mobiliteit

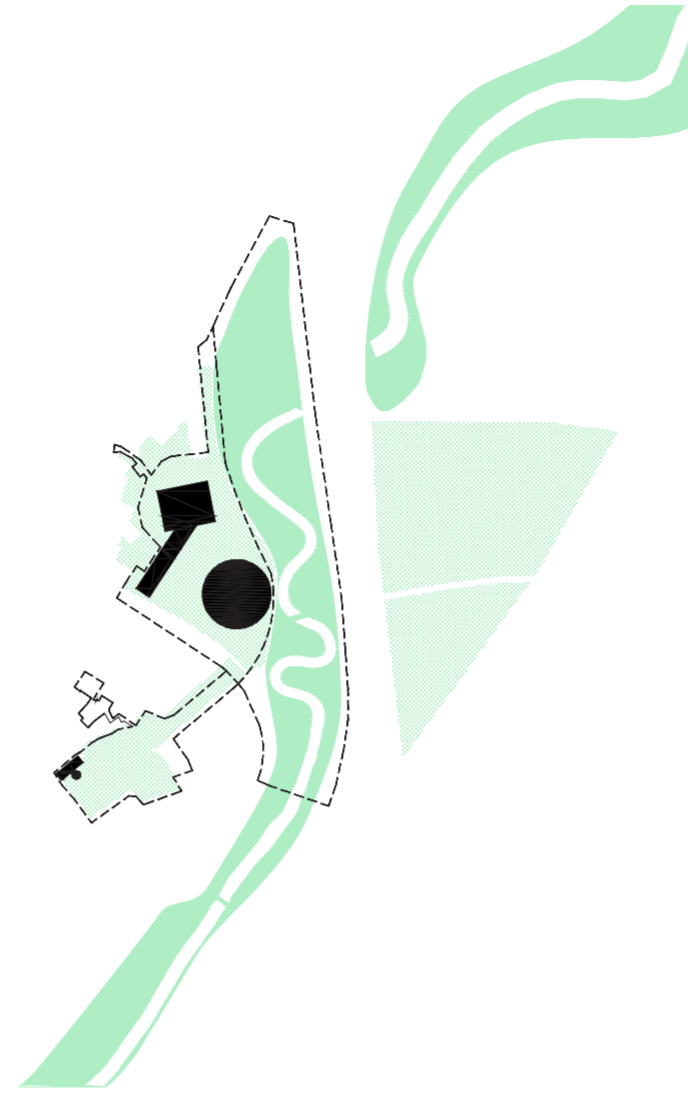
Halle heeft de ambitie om de 'champagnekurk' gevormd door Halle Centrum en Sint-Rochus te voorzien van een coherente binnenstedelijke mobiliteitslogica. Halle Station (met zijn nieuw parkeergebouw) ligt op de actieve snede tussen beide stadsdelen. De connectie vanaf de Klarabrug naar de projectzone dient daarbij te worden geoptimaliseerd. De projectzone start in het hart van de historische binnenstad op het Possozplein, waar ook de markt, kermis en carnavalsoptocht doorgaan. De werking en logistieke stromen van deze activiteiten vormen belangrijke parameters voor de toekomstvisie op het lokale verkeer. Het nieuwe parkeergebouw takt rechtstreeks aan op de 'kurk'. Qua autoverkeer is het de ambitie van de Stad om de Scheepswerfkaai te connecteren met de N6 (ter hoogte van Stroppen).



↑ Parkeerplan Halle (bron: Stad Halle) met indicatie plangebied

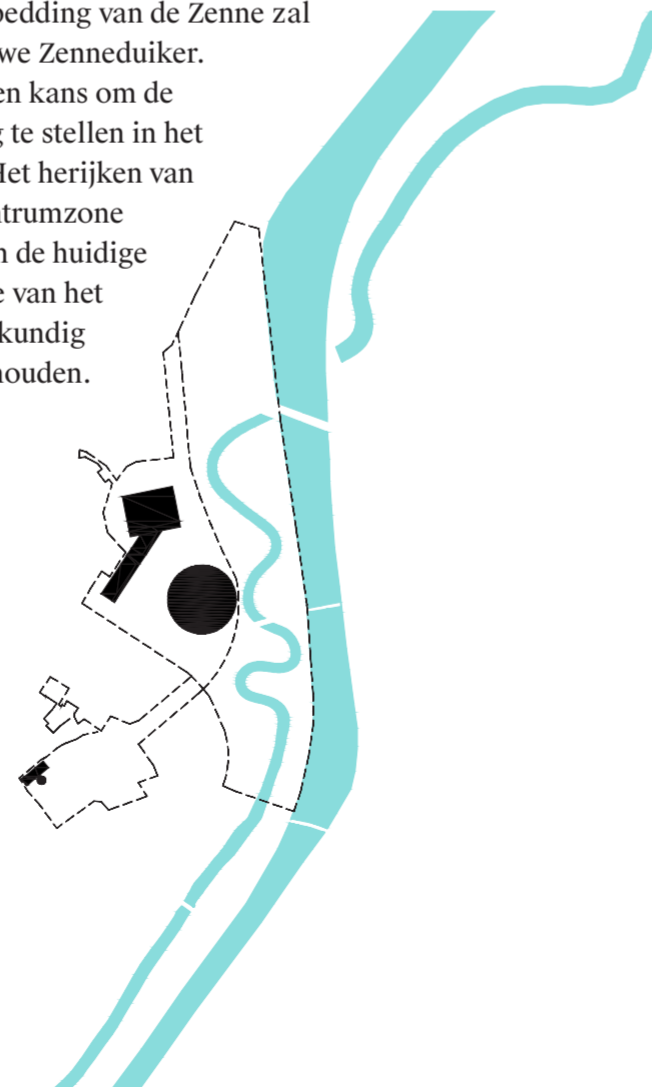
Groenstructuur

Het bestaande Albertpark en de zone Leide, waar de Zenne reeds in natuurlijke bedding loopt, worden in het masterplan verdergezet tot net voorbij de toekomstige Nederhembrug (Scheepswerfkaai). Deze groenstructuur bezit een fundamentele ecologische waarde, zowel qua biodiversiteit als natuurlijke overstromingszone. Bij uiteindelijke voltooiing zal Halle er 8,2 hectare parkzone bij hebben, met de nodige aandacht voor het stedelijk belevingspotentieel dankzij sport, ontspanning en biodiversiteit.

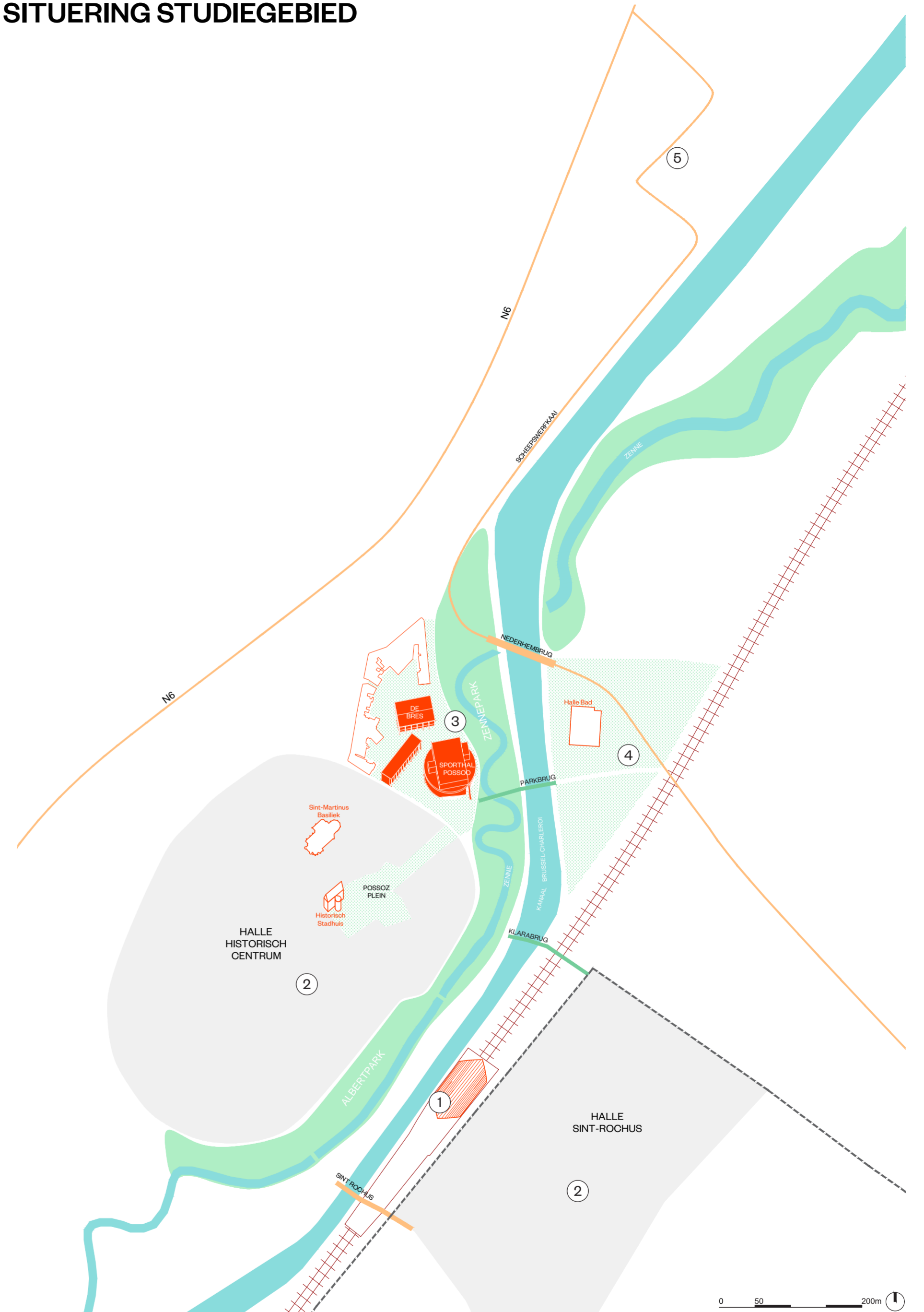


Water

De Vlaamse Waterweg voorziet een modernisering van het Kanaal Brussel-Charleroi. Daarvoor zal de bestaande sluis verwijderd worden en zal er een nieuwe stroomafwaarts gebouwd worden. De kademuren worden herzien alsook de bestaande autobrug over het kanaal zal afgebroken worden en vervangen door de nieuwe Nederhembrug ter hoogte van de Nederhemwijk (noot: Vlaamse Waterweg start pas in 2024 met de verdere studie van deze brug). De toekomstige open bedding van de Zenne zal aansluiten op een nieuwe Zenneduiker. Hierdoor ontstaat er een kans om de Zenne verder aanwezig te stellen in het Haller stadscentrum. Het herijken van deze blauw-groene centrumzone biedt tevens kansen om de huidige 'harde' zone ter hoogte van het Halle Bad stedenbouwkundig mee tegen het licht te houden.



SITUERING STUDIEGEBIED



- | | | | |
|---|-----------------------------------|---|----------------------------------|
| 1 | Halle Station | 4 | Verbinding Halle Bad |
| 2 | 'Champagnekurk' als nieuw Centrum | 5 | Mobiliteitsconnectie Stroppenweg |
| 3 | Halle groen-blauw landschapspark | | |

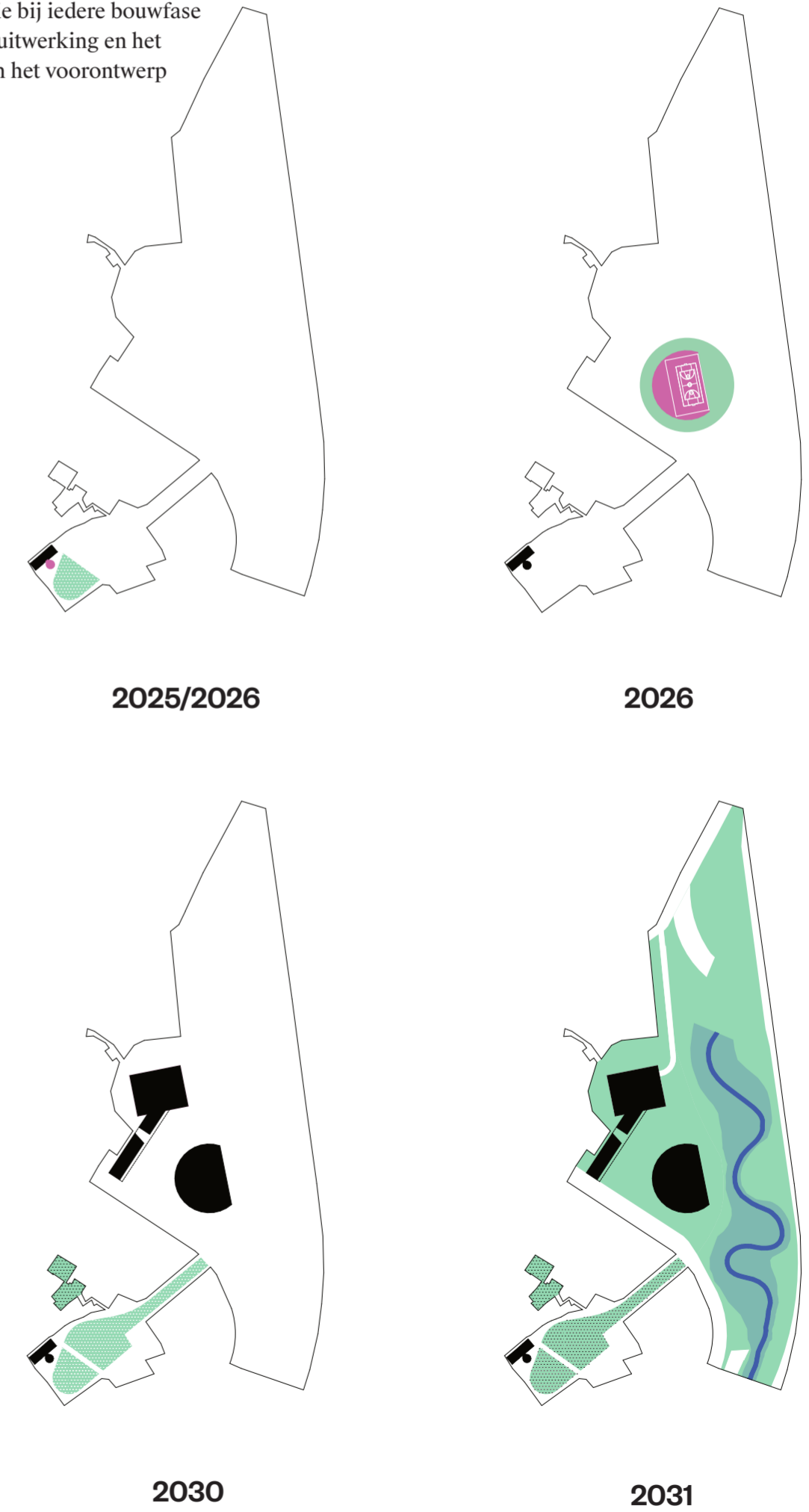


A. ZENNEPARK	4,78 ha
B. SPORTPARK	2,39 ha
C. POSSOZPLEIN	1,07 ha

DRIE STADSZONES

Het plangebied bestaat uit drie grote stadszones: het Zennepark, het Sportpark en het Possozplein.

Timing blijft evenwel een concreet aandachtspunt. Het is voorzien dat het sportgebouw en het verzamelgebouw de komende jaren gerealiseerd zullen worden (2024/29), terwijl het openleggen van de Zenne pas ten vroegste in 2029 kan aanvangen en het realiseren van het park in 2030. Er dient aldus te worden bekeken of er (tijdelijke) omgevingsaanleg aan/rond de gebouwen kan gerealiseerd worden, alsook kwalitatieve (tijdelijke) publieke verblijfsruimte kan worden voorzien in afwachting van de werken. In de schema's wordt ter illustratie bij iedere bouwfase een perimeter voor de omgeving aangeduid. De uitwerking en het ontwerp van deze interventies maken deel uit van het voorontwerp van de verschillende deelprojecten.



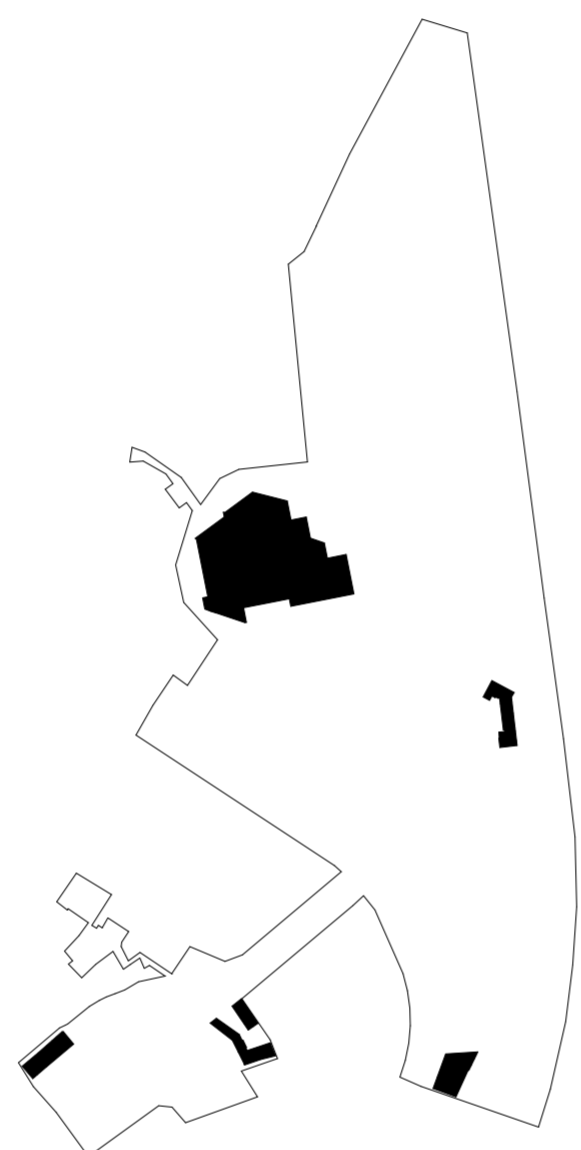
3. PLANGEBIED & DEELPROJECTEN

BESTAANDE SITUATIE



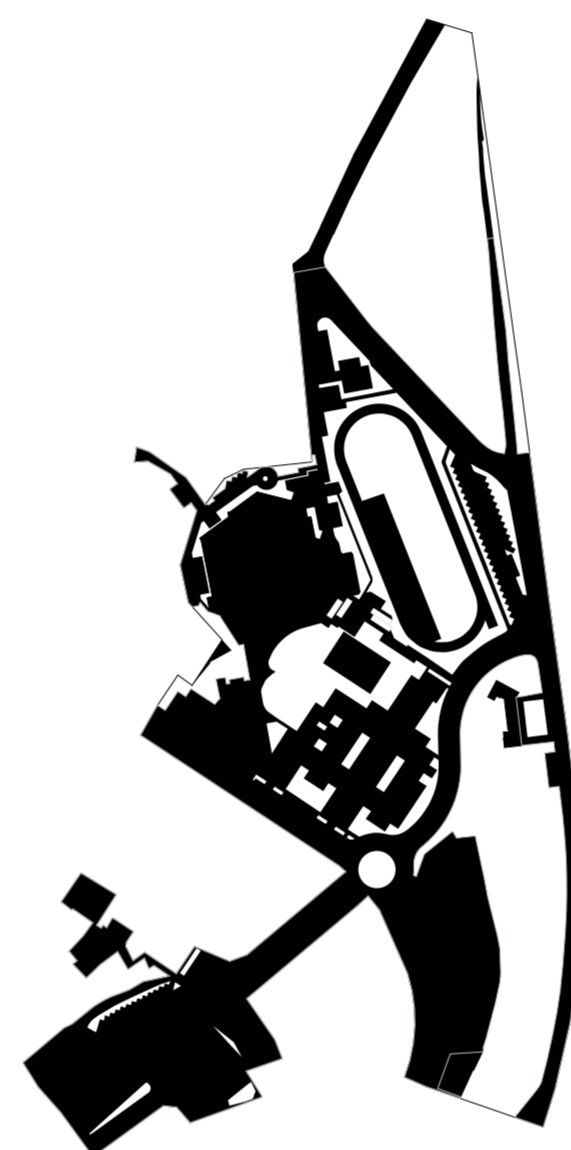
**PERIMETER
PROJECTGEBIED**

82.402 m²
8,24 ha
100%



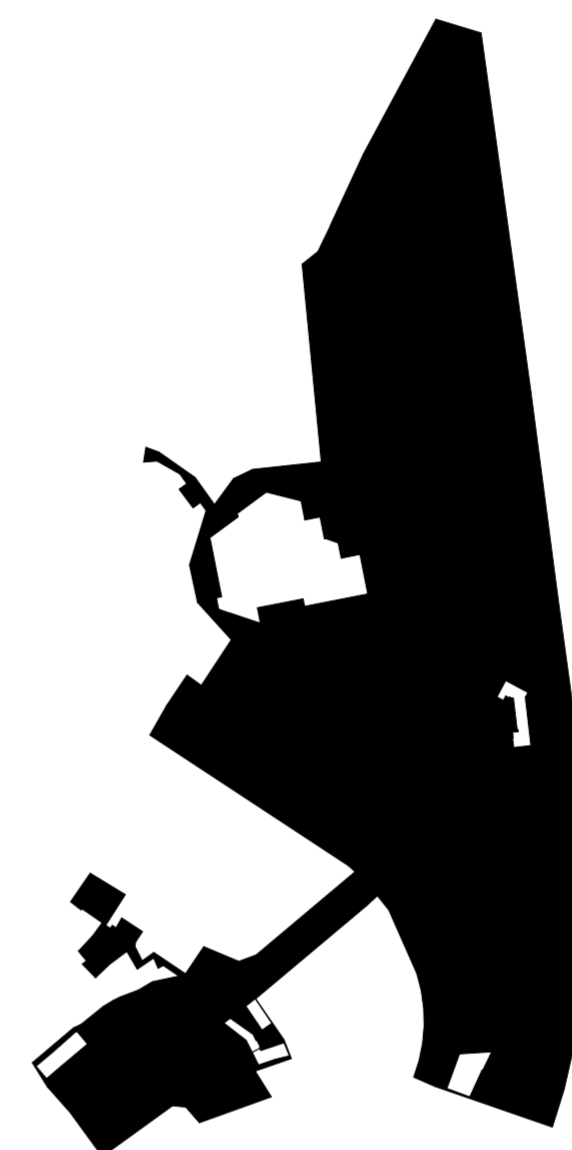
BEDOUD

4.720 m²
0,47 ha
6%



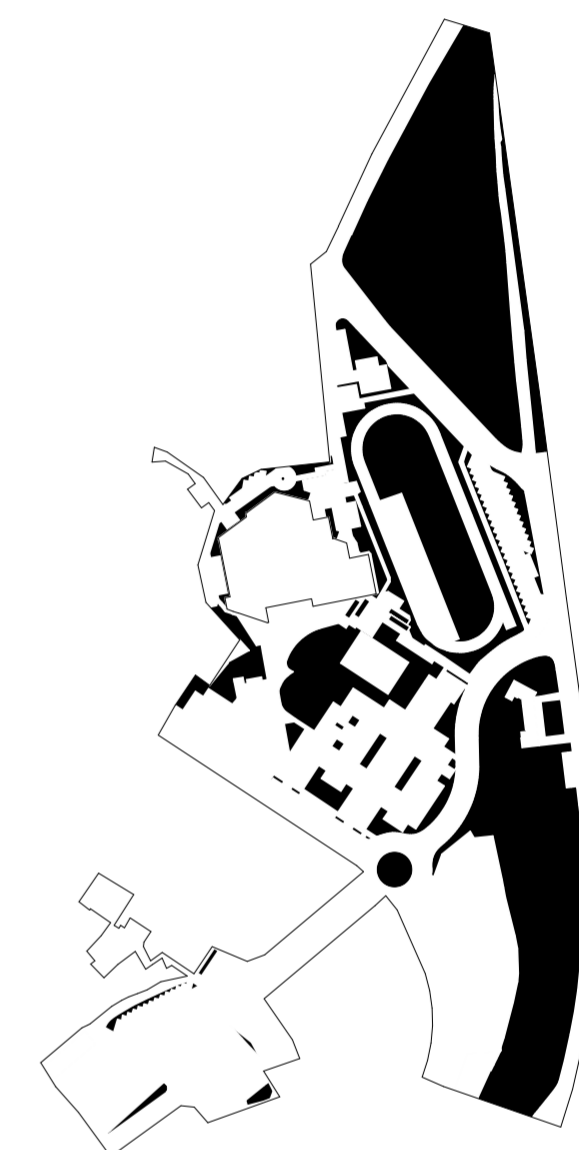
VERHARD

48.640 m²
4,86 ha
59%



ONBEDOUD

77.682 m²
7,77 ha
94%



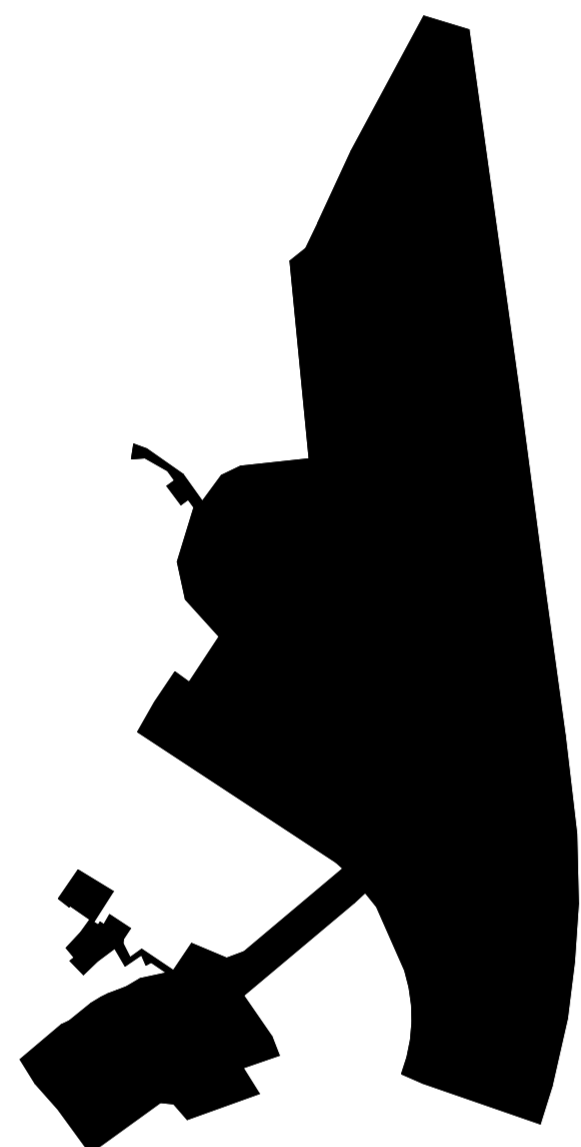
ONVERHARD

33.762 m²
3,38 ha
41%

↑ Schematisch onderzoek om enkele belangrijke parameters van het plangebied in kaart te brengen en te kunnen vergelijken. De getallen worden in de volgende ontwerp fasen voor ieder deelproject verder verfijnd maar vormen reeds een basis om bestaande en toekomstige situatie te kunnen evalueren.

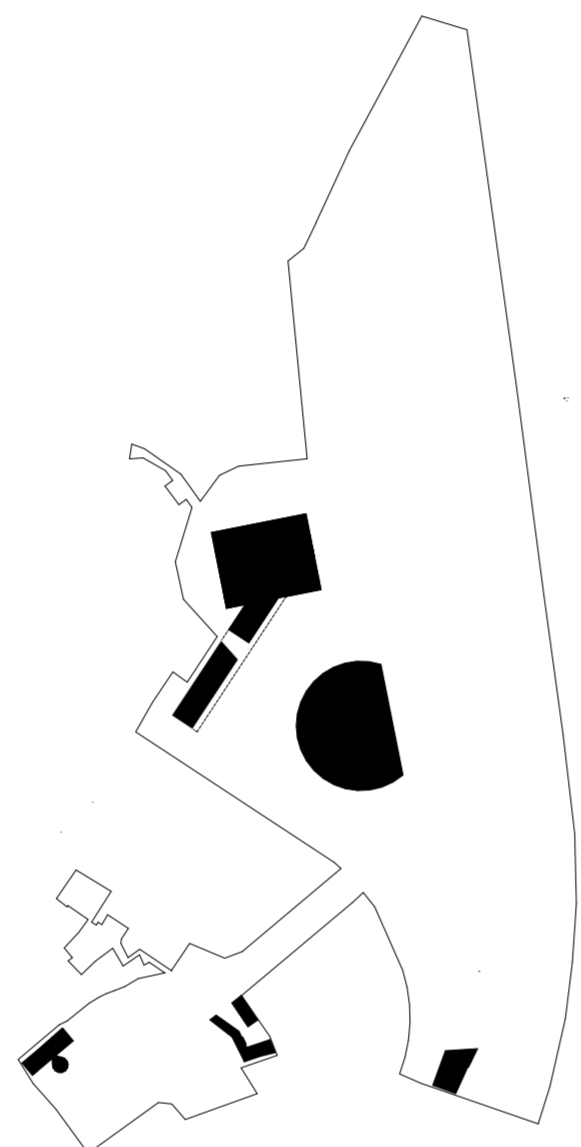
3. PLANGEBIED & DEELPROJECTEN

NIEUWE SITUATIE



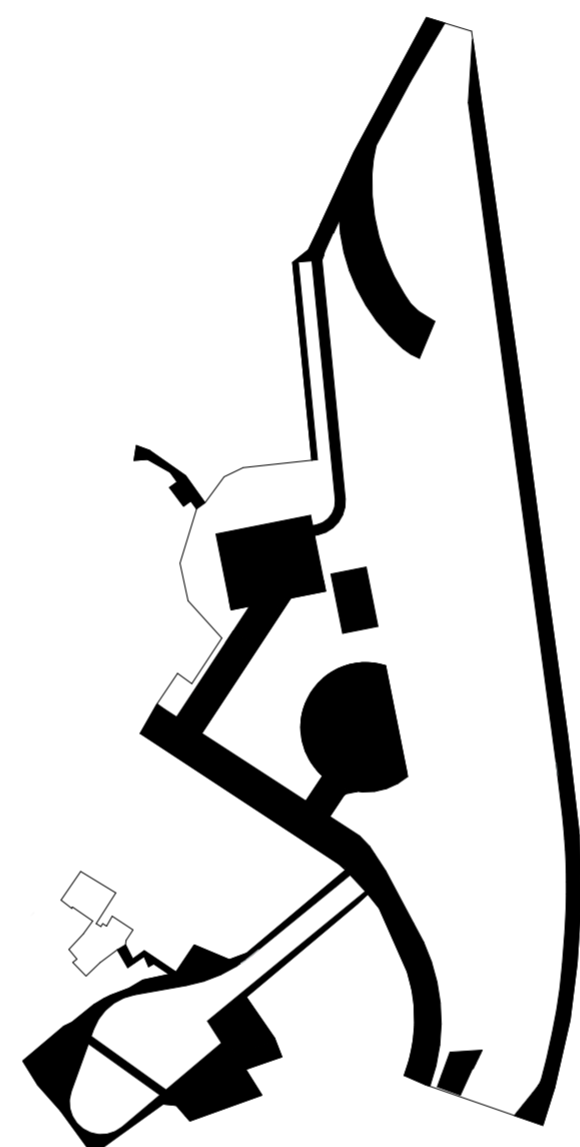
PERIMETER

82.402 m²
8,24 ha
100%



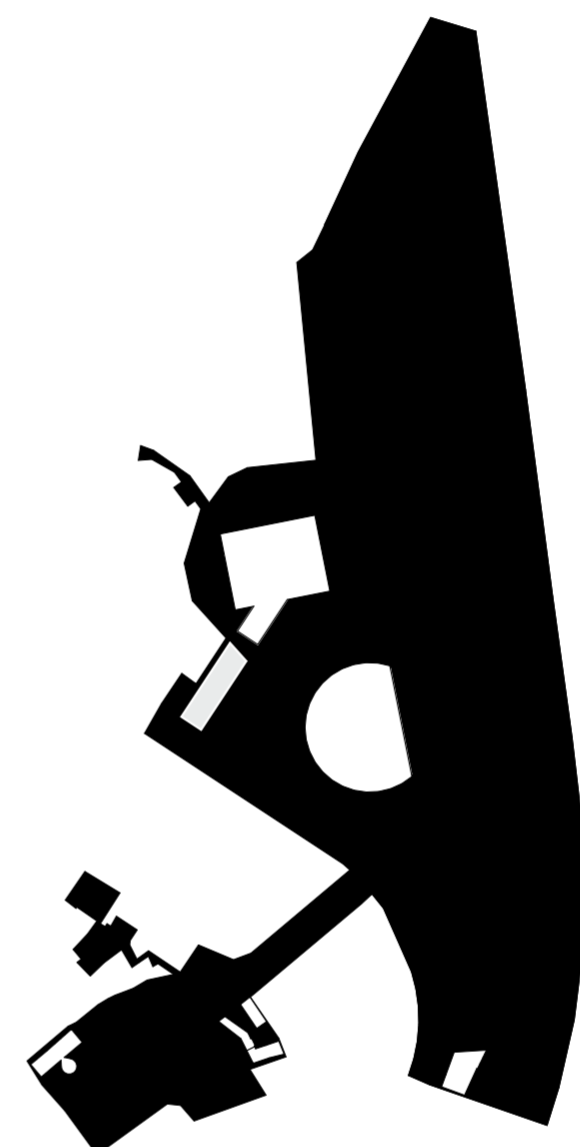
BEBOUWD

6.839 m²
0,68 ha
8%



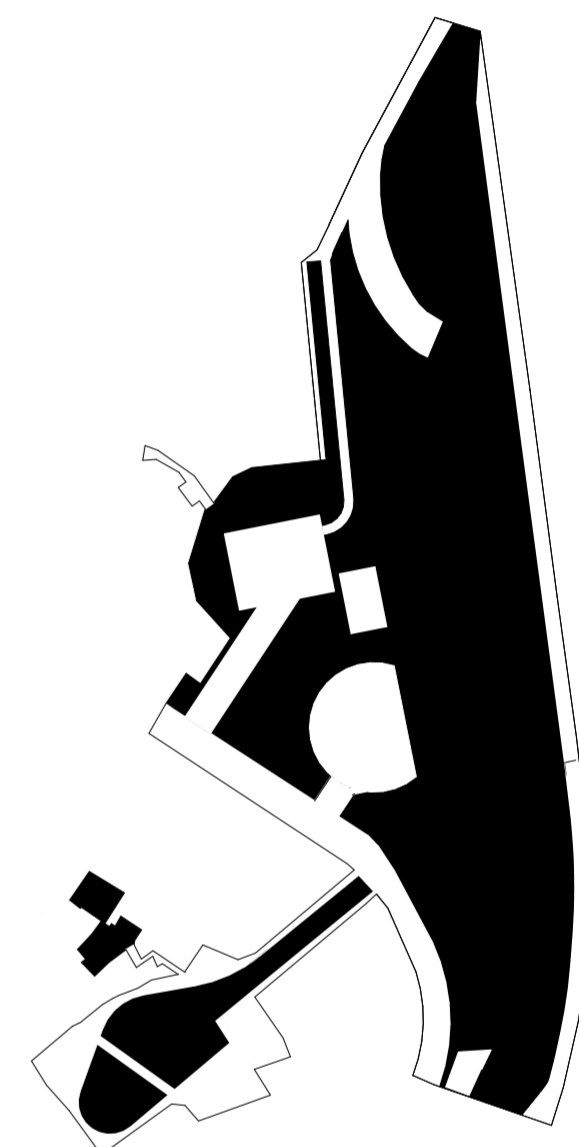
VERHARD

25.578 m²
2,56 ha
31%



ONBEBOUWD

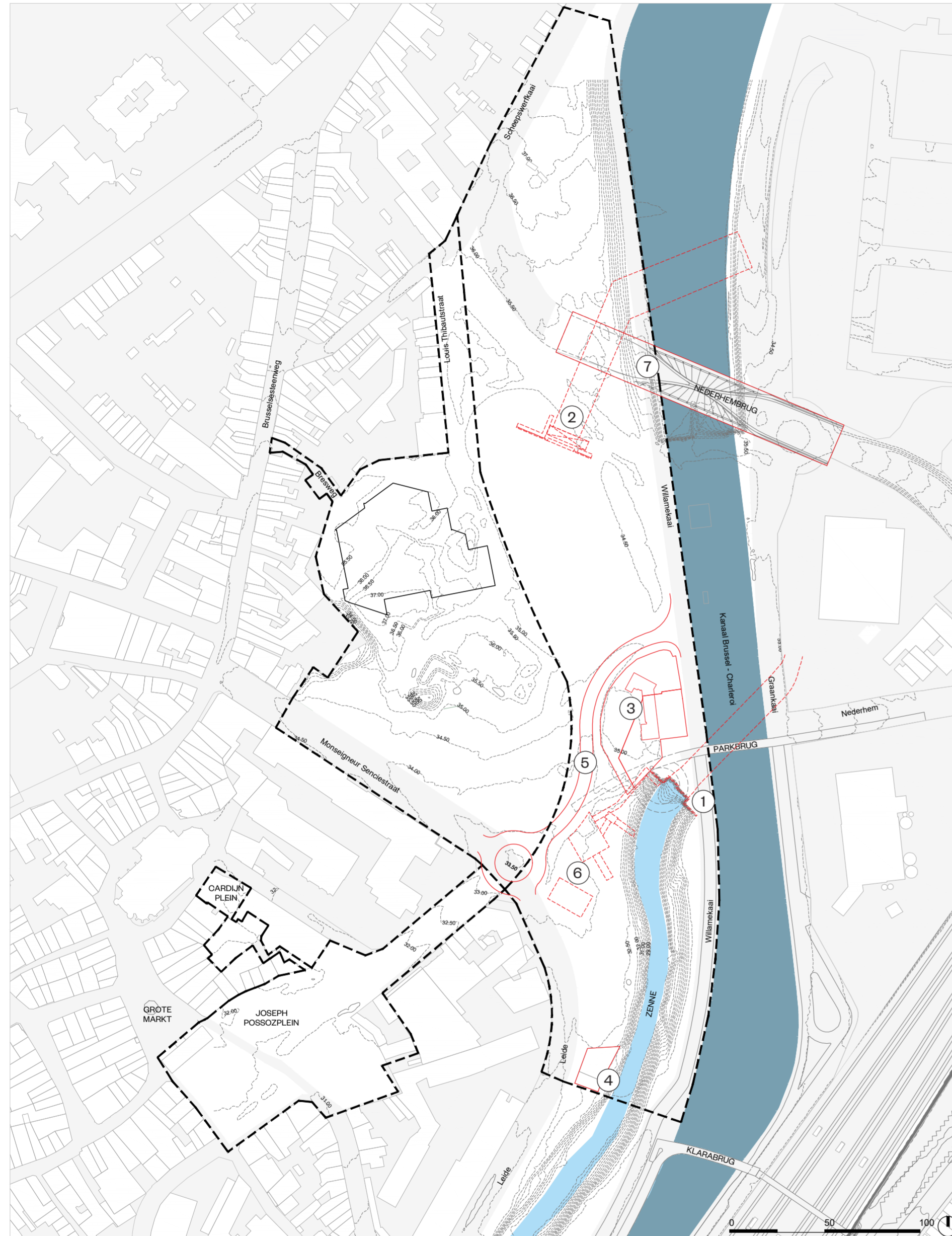
75.563 m²
7,56 ha
92%



ONVERHARD

56.824 m²
5,68 ha
69%

↑ Schematisch onderzoek om enkele belangrijke parameters van het plangebied in kaart te brengen en te vergelijken. De getallen worden in de volgende ontwerpfases voor ieder deelproject verder verfijnd maar vormen reeds een basis om bestaande en toekomstige situatie te kunnen evalueren.



- | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| 1 Huidige Zennesiphon | 5 Slingerweg |
| 2 Toekomstige Zenneduiker | 6 Leide bufferbekken en pompstation |
| 3 Percelen sluisenierswoningen | 7 Toekomstige Nederhembrug |
| 4 Puzzles | |

Het Zennepark betreft de zone afgebakend door het Kanaal Brussel-Charleroi (oosten), De Bres (westen), Puzzles (zuiden) en de groenzone aan de Scheepswerfkaai (noorden). In het masterplan is het voorzien dat de Slingerweg wordt opgeheven als gemeenteweg, zodat de Zenne loop zich ongehinderd kan ontwikkelen. Het Zennepark is gestructureerd rond de open te leggen Zenne en biedt een uniek en ecologisch belevingspark aan in het stadscentrum.

3A.1 OPENLEGGEN ZENNE

De nieuwe meanderende bedding van de Zenne, tussen Puzzles en de toekomstige Zenneduiker is sinds het wedstrijdontwerp verder verfijnd, waarbij er een meander minder voorzien wordt en deloedvlakte verder geoptimaliseerd.

Wat betreft de toekomstige hoogtepeilen van het kanaal werden er door de Vlaamse Waterweg de volgende data gecommuniceerd: (mail van Dhr. Olivier Devriese, Vlaamse Waterweg, d.d. 16 december 2022)

Een algemeen/finaal plan of doorsnede van de toekomstige situatie rond Nederhem/Willamekaai/nieuwe sluis is niet voorhanden. Wat wel vaststaat zijn de volgende gegevens:

- huidige waterpeil tussen bestaande sluis en Bospoortbrug: 33.00 TAW
- huidige waterpeil tussen bestaande sluis en Stroppen: 29.30 TAW
- de nieuwe sluis zal ter hoogte van Stroppen komen
- de bestaande sluis zou dan afgebroken worden
- toekomstige waterpeil tussen de nieuwe sluis aan Stroppen en de Bospoortbrug: 31.85 TAW (dit kan pas gerealiseerd worden als alle oevers tussen de sluis aan Stroppen en de sluis van Lembeek vervangen zijn door nieuwe oevers en dat de kanaalbodem van dit kanaalpand is verdiept door baggerwerken - timing is dus 2038-2040, vroeger is niet haalbaar)
- vanuit de Bospoortbrug tot onder de nieuwe Nederhembrug zou de oevermuur op linkeroever (Willamekaai) op circa 34.50-34.80 TAW liggen, lager kan niet tot zolang het waterpeil op 33.00 TAW gelegen is
- tussen de nieuwe Nederhembrug en de nieuwe sluis aan Stroppen zal het oeverpeil geleidelijk aan dalen van 34.50-34.80 TAW naar 33.65 TAW

Voor de zone Leide (6) is het de bedoeling verder te ontharden. Er dient in het voorontwerp verdere afstemming te gebeuren m.b.t. het bufferbekken parking Leide (Farys), alsook het Pompstation parking Leide (Aquafin), incl. innemingen en erfdiensbaarheden. De stad gaat hierin verder initiatief nemen.

Voor het Puzzles (4) gebouw kan er momenteel worden aangenomen dat dit kan blijven bestaan, al dient de voorontwerp fase van het landschapspark verder duidelijkheid te verschaffen. Indien blijkt dat het park en de Zenne bedding dit perceel alsnog nodig hebben kan een onteigeningsprocedure worden voorzien.



↑ Puzzles café aan de Leide

De tuinen van de sluiswachterswoningen (3) worden aangesneden door de nieuwe loop van de opgelegde Zenne die noordwaarts wordt doorgetrokken rond de woningen. Of de afbraak van de woningen alsnog noodzakelijk is in functie van de werken en erosie maatregelen wordt verder onderzocht in het voorontwerp en definitief ontwerp.



↑ Huidige sluis en sluisenierswoningen (2021)



- 1 Openleggen Zenne
 - Zenne Aslijn
 - Laagwaterbed +- 27 TAW
 - Rivierbed bij gemiddeld debiet +- 28,25 TAW
 - Zone voorbehouden aan de Zenne
- 2 Landschap & Sportinfrastructuur
 - Maximale overstromingsvlakte +- 29,50 TAW
 - Fietspad
 - Finse Piste (1km)
- 3 Parkbrug

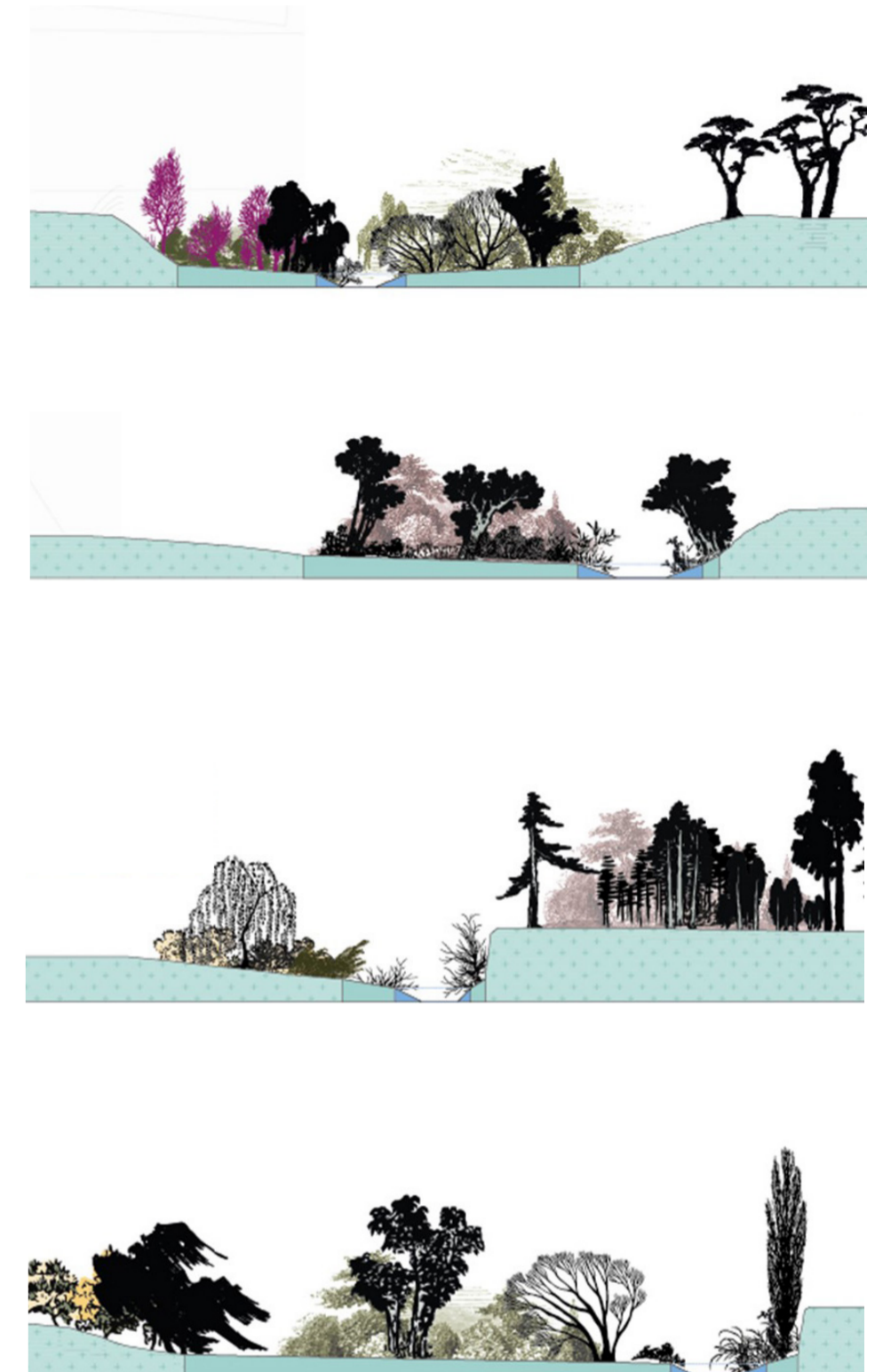
3A.2 Landschap & Buitsport

Het landschapsontwerp voor het Zennepark zal water, ecologie en flora maximaal verbinden tot een ondeelbaar geheel. Hiervoor is het belangrijk om al te grote sportterreinen te weren uit deze relatief smalle zone. Wel kunnen zachte voorzieningen als de Finse piste, wandelpaden, fietspaden geïntegreerd worden.

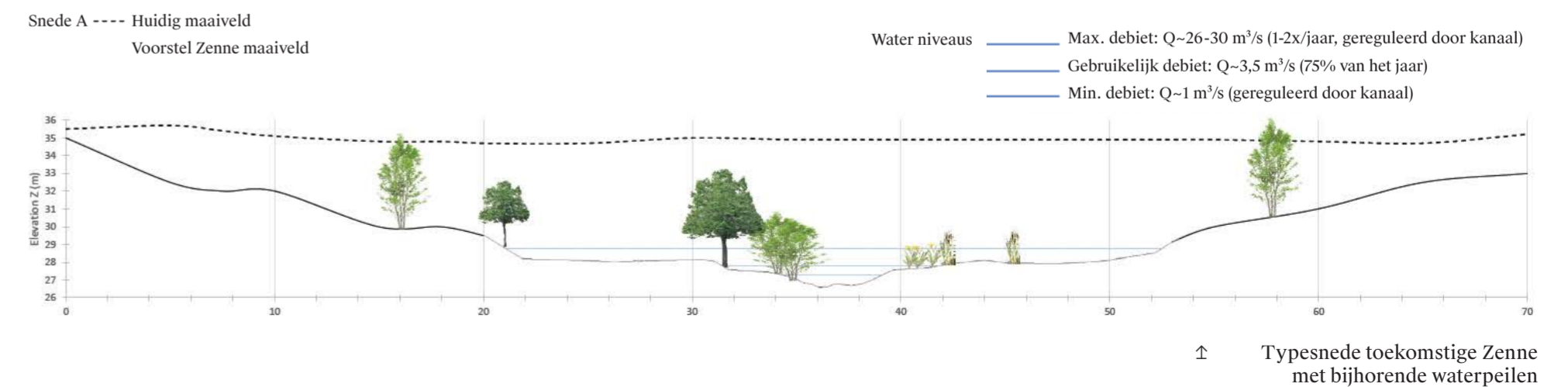
De natuur en het coulisselandschap zijn de inspiratie voor de landschappelijke stijl waarin we het Zennepark willen vormgeven. Het park moet, net als de natuur, als een geheel worden ervaren, bijgevolg vormt ook het ontwerp een samenhangend geheel. De essentie ligt hierbij echter vooral in het creëren van natuurlijke habitats. De aanleg omvat overlommerde boompartijen, idyllische bosschages, lagere partijen met wilde en ruige begroeiing die het terrein verder moeten transformeren tot een natuurlijk parklandschap. Het gebruik van organische vormen en het planten van spontaan, maar doordacht geplaatste solitaire bomen, boom- en struikmassieven en de natuurlijke ogende bospartijen zijn de bouwstenen binnen het Zennepark. De boombeplanting die de meander begeleidt heeft een informele romantische sfeer. Plaatsing in losse groepen met hier en daar een accent zorgen voor een parkachtig beeld. Meerstammigheid, grillige stammen en treurvormen dragen bij aan dit beeld, waarbij het beeld van boom op zich, schaduwwerking en weerspiegeling in het water een rol spelen.



↑ Referenties meanderende rivier en flora



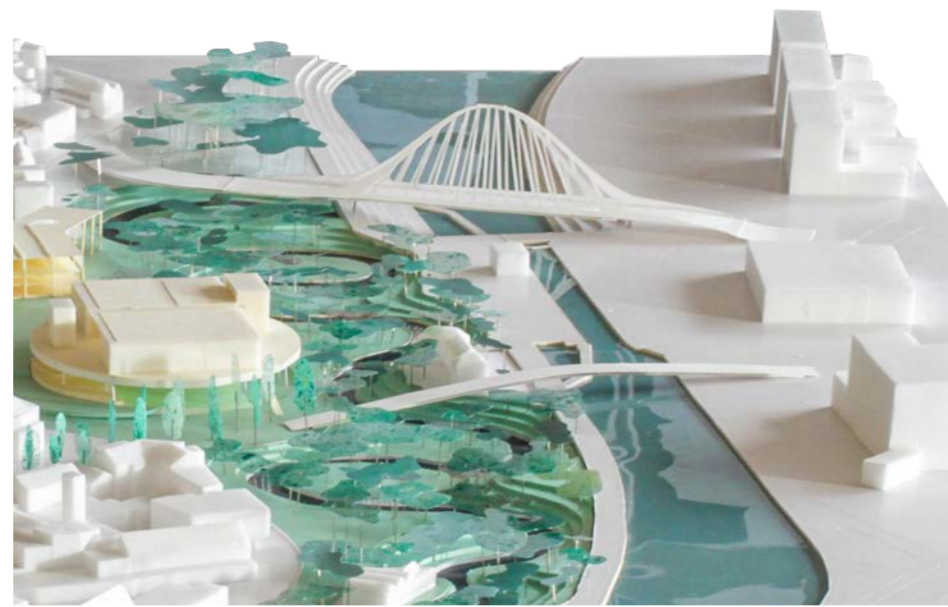
↑ Typesneden met visualisatie beplanting doorheen de Zenne en Zennebedding in uiterste situaties: tweezijdig geflankt door een breed overstromingsgebied voor biodiversiteit (boven) tot smallere bedding met keermuur waar er grote hoogteverschillen overbrugd moeten worden (twee onderste)



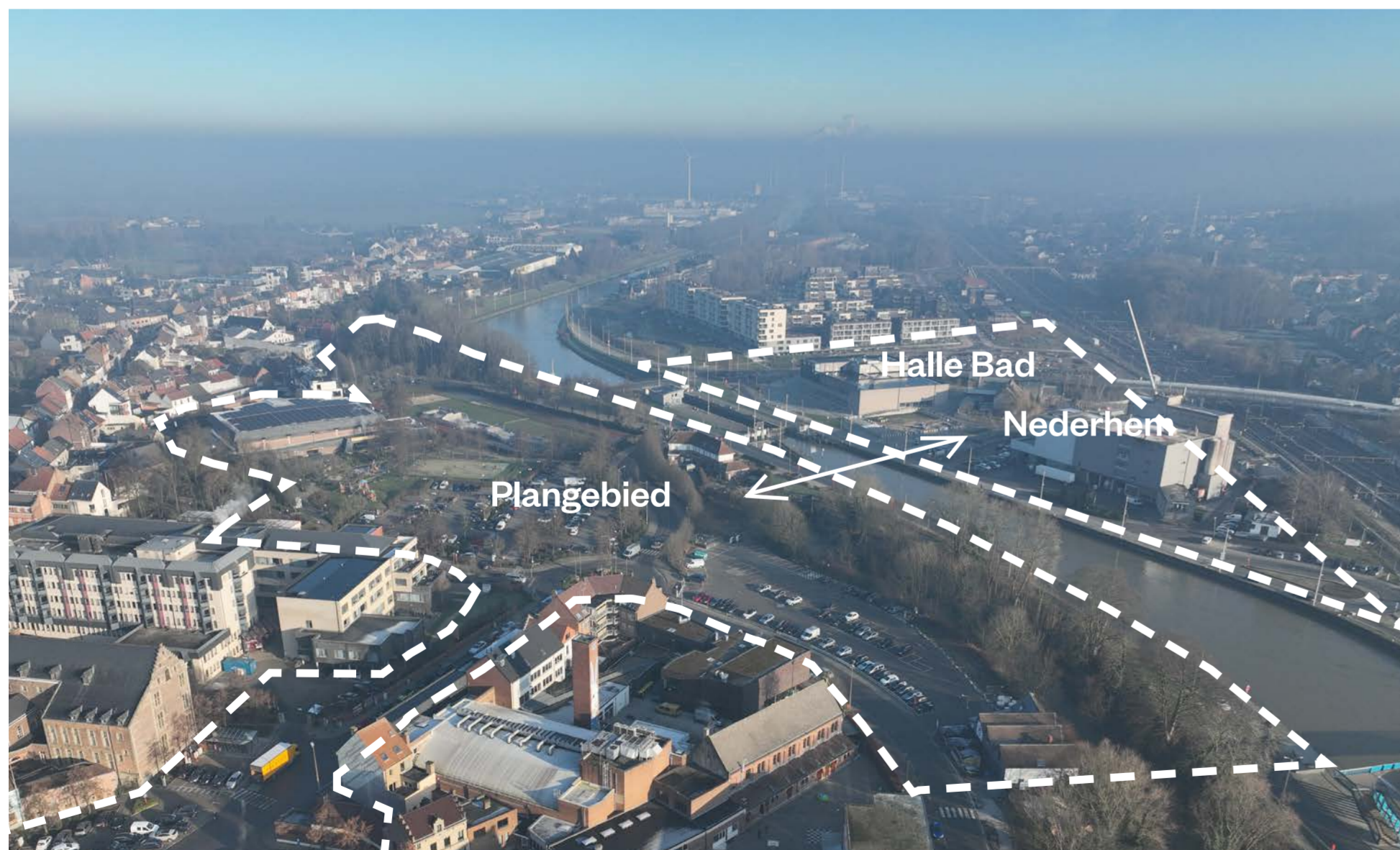
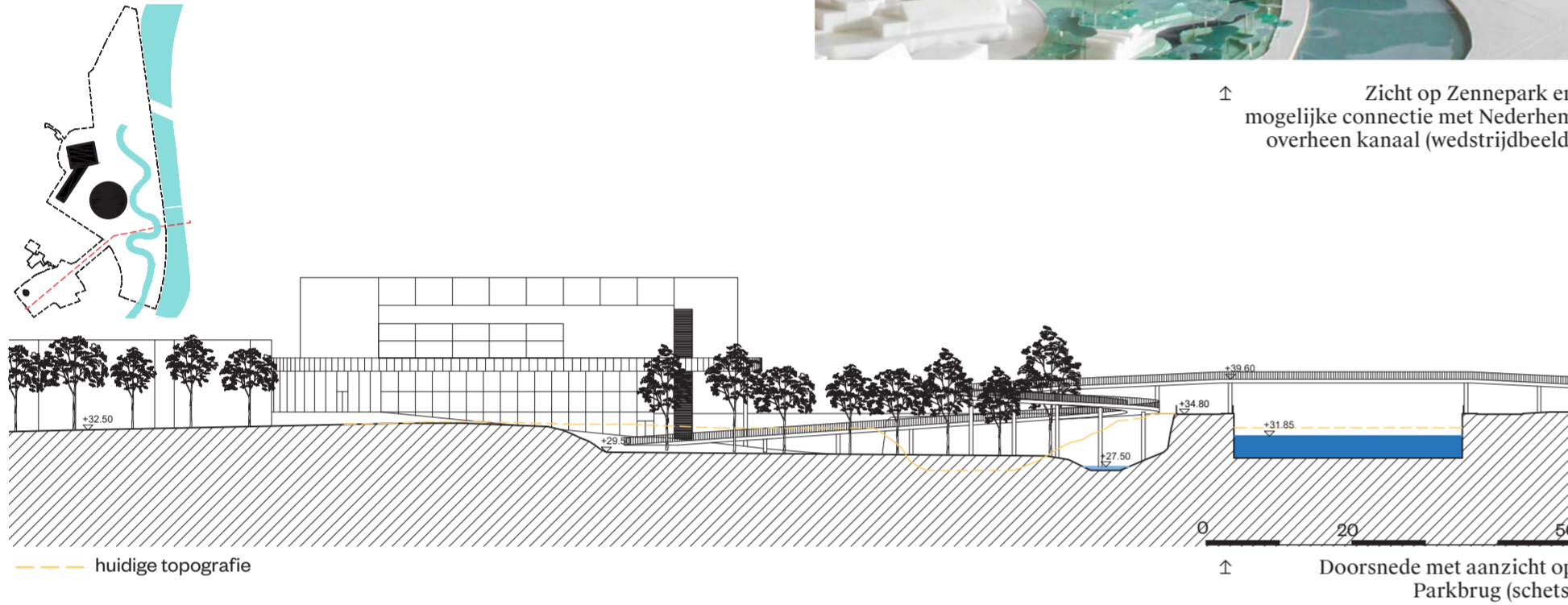
3A. ZENNEPARK

3A.3 Parkbrug

Via een verkennend gesprek met Prof. Em. André Loeckx (d.d. 8 november 2022) werd de noodzaak benadrukt om de link met de 'overzijde' van het kanaal niet uit het oog te verliezen (Nederhem). En ook al behoort de Parkbrug – zoals voorgesteld in het wedstrijdossier – niet tot de opdracht van het ontwerpteam, toch wordt het als een mogelijks belangrijke link beschouwd, ook verder richting Possozplein. Deze brug (fiets/voetgangers) kan mee helpen om de verschillende sportinfrastructuur destemeeer met elkaar te verbinden. Het ontwerp van de Klarabrug, waarbij reeds rekening is gehouden met een eventuele verlenging tot overheen de Zenne, is in die optiek ook interessant en dient verder onderzocht te worden.

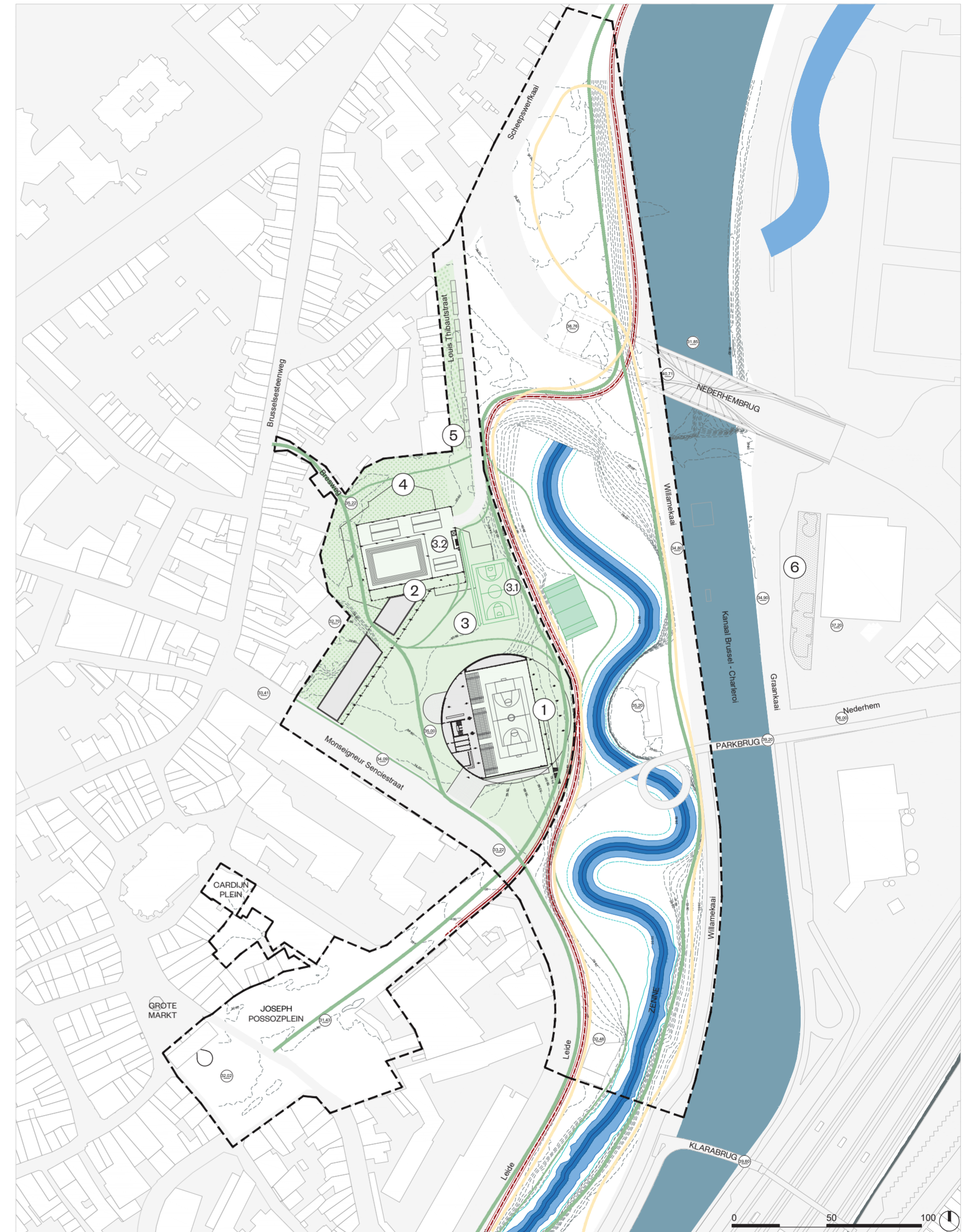


↑ Zicht op Zennepark en mogelijke connectie met Nederhem overheen kanaal (wedstrijdbeeld)



↑ Link met overzijde kanaal: zone Nederham

MASTERPLAN SPORTPARK



- | | |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| 1 Sportcentrum POSSOO | 4 Buurtpark De Bres |
| 2 Verzamelgebouw De Bres | 5 Woonerf Thibautstraat |
| 3 Landschap&Sportinfrastructuur | 6 Mogelijke inplanting skatepark |
| 3.1 Sportvelden en wandelpaden | |
| 3.2 Overdekte petanquevelden&dojo | |

3B. SPORTPARK

3B.1 Sportcentrum POSSOO

In de masterplan fase is er verkennend onderzoek uitgevoerd om het sportcentrum mogelijks compacter te maken, alsook waar het zich precies kan ingeplant worden in het park. Daarbij kunnen de volgende aspecten een impact genereren (verder te onderzoeken in de volgende ontwerpfasen).

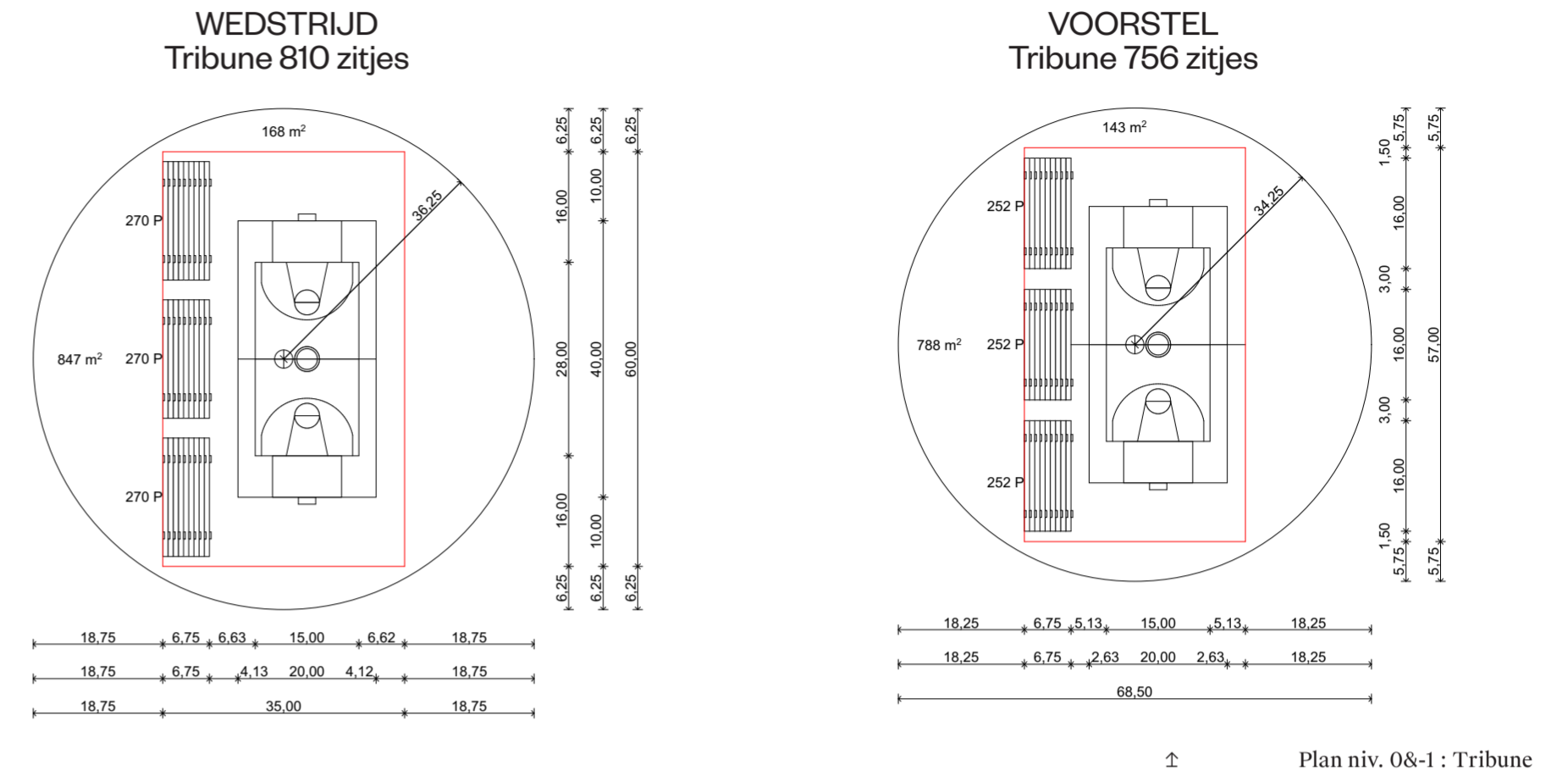
De sportzaal

In wedstrijdfase werd een balsportenzaal gevraagd met een speelveld van 35m breed op 60m lang. Dit speelveld kan worden ingeschreven in een cirkelvormig grondplan met een diameter van 72,5m. Dit resulteert in een footprint of horizontaal geprojecteerd dakoppervlak van 4128m². Wanneer het speelveld gebaseerd is op drie dwars naast elkaar opgestelde basketbalvelden kan dit speelveld ons inziens geoptimaliseerd worden. Een basketbalveld is 15m breed en 28m lang. Het betreft wedstrijdafmetingen. Rondom wordt een uitloopzone van 2m voorzien. In deze fase maken we abstractie van de belijning. Deze is voor basketbal 5cm breed en bevindt zich aan de buitenzijde van het speelveld. Wanneer we met deze afmetingen rekening houden kunnen we de afmetingen van het speelveld beperken tot 32m diep op 57m breed. De footprint, een cirkel met diameter 68,5m beperkt zich dan tot 3685m². Dit betreft een optimalisatie zonder in te boeten aan sportieve functionaliteiten!



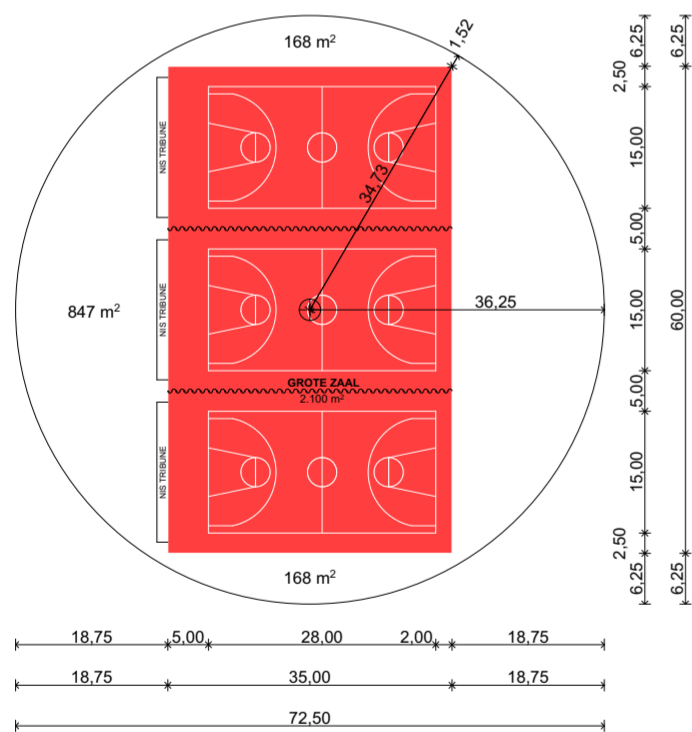
↑ Visualisatie Sportcentrum Possoo aan de Zenne (wedstrijdbeeld)

3B. SPORTPARK

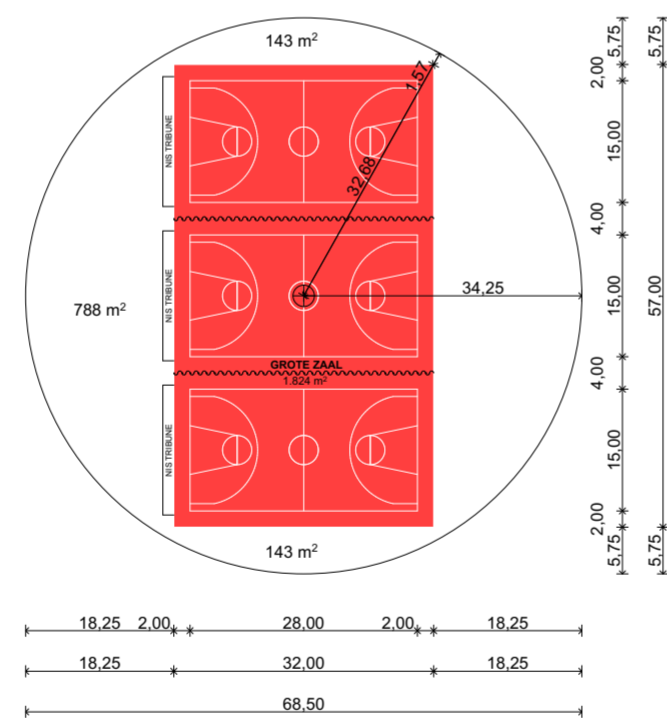


↑ Plan niv. 0&-1 : Tribune

WEDSTRIJD Sportzaal 35 x 60 m Footprint 4128 m²



VOORSTEL Sportzaal 32 x 57 m Footprint 3685 m²



↑ Plan niv. -1 : Sportzaal

De Tribune

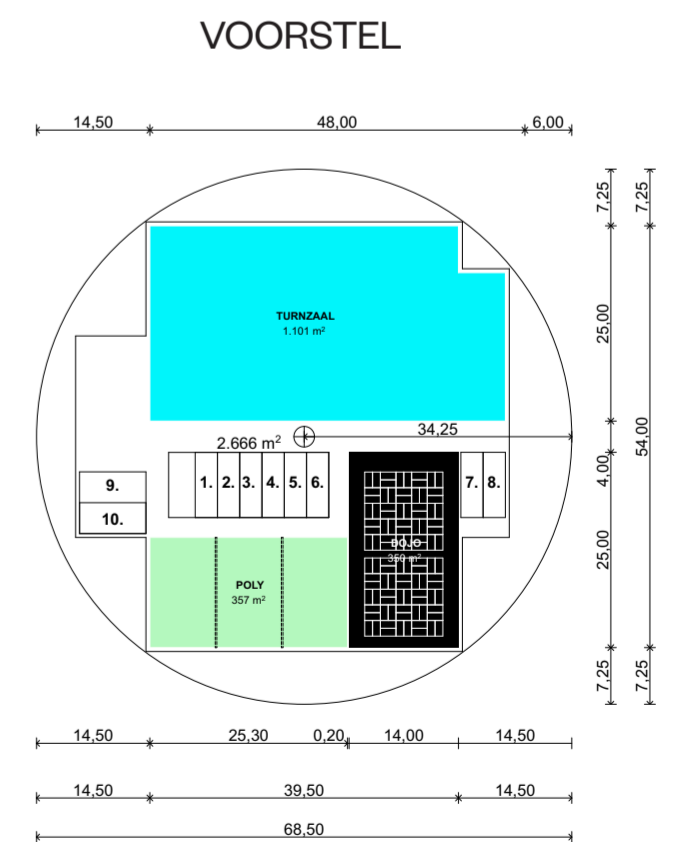
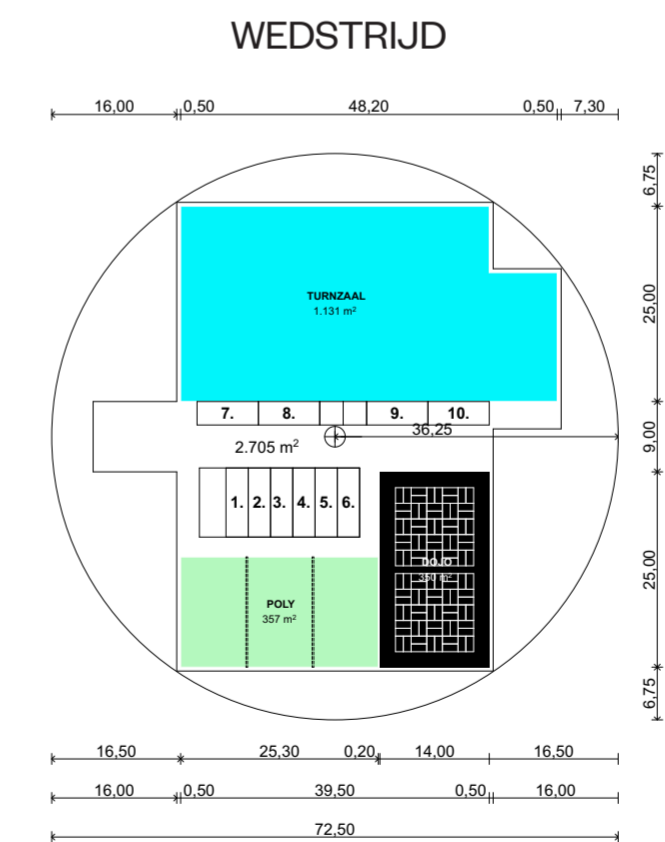
In wedstrijdfase werd een tribune met 600 tot 800 zitjes gevraagd. Het wedstrijdontwerp biedt plaats aan 810 zitjes, gelijkmatig verdeeld over 3 tribunes. Wanneer we rekening houden met een geoptimaliseerd speelveld (32 x 57m) en een in de langse richting opgesteld minivoetbalveld van 20m breed en 40m lang kan er nog steeds een tribune met 756 zitjes voorzien worden.

Naast de afmetingen van het speelveld zijn er nog veel onbekenden die het ontwerp van de tribune bepalen: de hoogte en de diepte van de tribune, de opstelling of de oriëntatie, de bezetting of deelgebruik afhankelijk van het evenement. Dit onderzoek voeren we graag tijdens het voorontwerp.

De Turnzaal en de Kleedkamers

Wanneer we rekening houden met een geoptimaliseerd speelveld (32 x 57m) heeft dit natuurlijk ook een invloed op het plan van de verdiepingen. De finale layout en sporttechnische inrichting van turnzaal, dojo's en polyvalente ruimte onderzoeken we graag verder tijdens het voorontwerp.

Door de kleedkamers nu reeds eenvoudig te herschikken aan één zijde van de spelersgang concluderen we voorlopig dat ook op deze verdieping het gevraagde programma gerealiseerd kan worden.

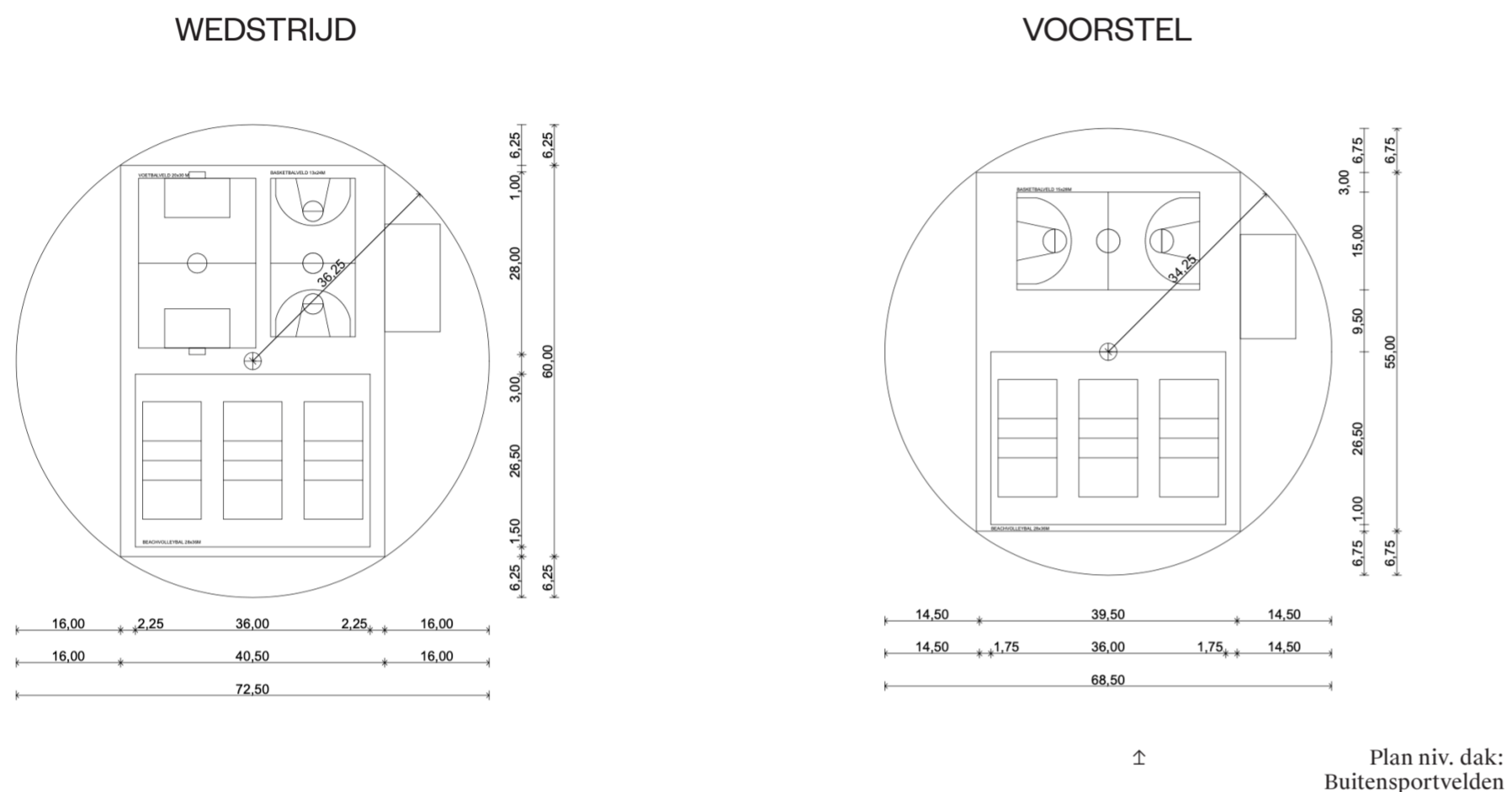


↑ Plan niv. +1 : Turnzaal & kleedkamers

Het Sportdak

In wedstrijdfase scheidden we de speelvelden voor beachvolleybal, voet- en basketbal op basis van het verschil in ondergrond. Zand versus verharde buitensportvloer.

Ook dit concept vrijwaren we door voetbal- en basketbalveld over elkaar te schuiven.



Wanneer we deze wijzigingen verwerken op alle verdiepingen merken we op dat de totale bruto oppervlakte van het sportcentrum geoptimaliseerd zou kunnen worden: van 8.241m² naar 7.568m².

WEDSTRIJD		VOORSTEL	
Niv -1	3298 m ²	Niv -1	2895 m ²
Niv 0	1015 m ²	Niv 0	913 m ²
Niv +1	370 m ²	Niv +1	334 m ²
Niv +2	2705 m ²	Niv +2	2666 m ²
Niv +2,5	727 m ²	Niv +2,5	616 m ²
Niv DAK	126 m ²	Niv DAK	126 m ²
TOTAAL	8241 m²	TOTAAL	7668 m²

Inplanting

Voorts is de inplanting van het sportcentrum verder bestudeerd, met de mogelijkheid om een deel van de terreinen van de Vlaamse Waterweg in te nemen. Deze terreinen moeten hoe dan ook vervreemd worden. Enkele mogelijkheden werden getest in plan en doorsnede, alsook in 3D- en collage visualisatie.

Plan

Een kleinere footprint in plan heeft een vrijere keuze van inplanting als voordeel. We schuiven het nieuwe sportcomplex zo veel mogelijk oostwaarts. Hierdoor vergroot de afstand tot het nieuwe wonen aan de Bres en wordt de relatie met de opengelegde Zenne intenser. We schuiven het nieuwe sportcomplex zo veel mogelijk zuidwaarts. Hierdoor beperken we de verharding nodig voor de ontsluiting, komt het gebouw in de zichtas van de nieuwe bomenlaan van het Possozplein te liggen en raakt ze aan de landing van een nieuwe fietsbrug over kanaal en Zenne.



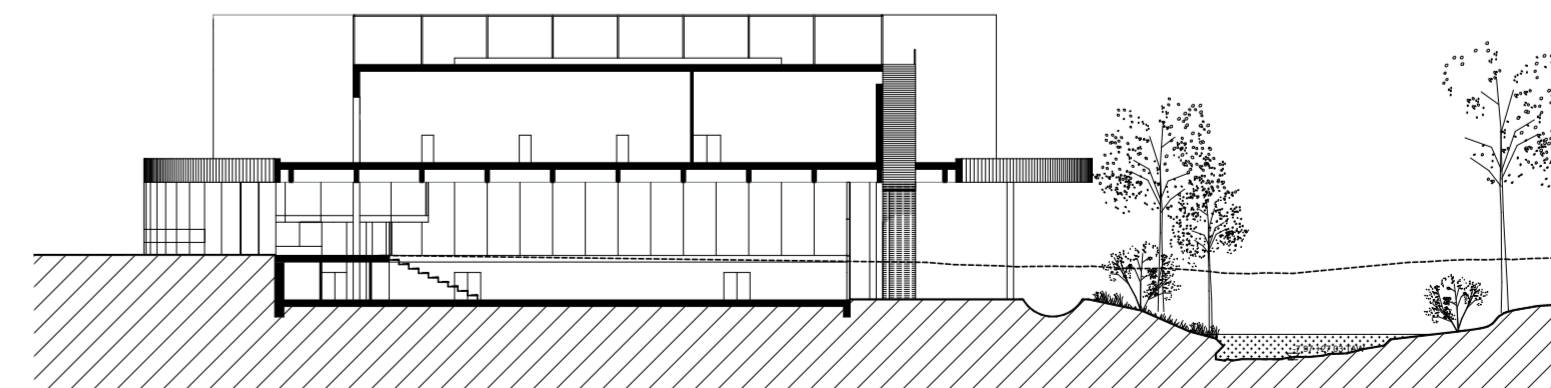
Doorsnede

Het principe van de wedstrijddoorsnede handhaven we. De grote schaal van het gebouw temperen we door het in de topografie in te schuiven. Hierdoor krijgt de sportzaal een panoramisch uitzicht over het nieuw Zennepark en overbruggen de tribunes op een logische wijze het niveauverschil.

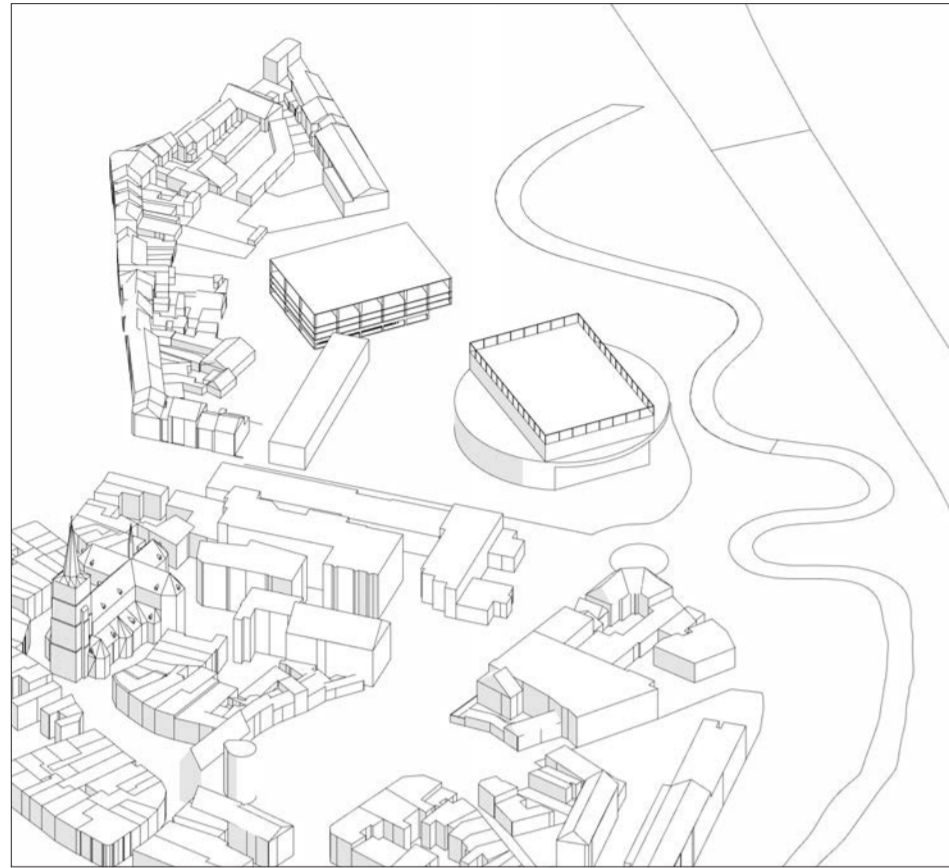
In aanloop naar het ontwerp voor het openleggen van de Zenne worden door Stream and River Consult onderstaande peilen voor de Zenne opgegeven. Deze worden stroomopwaarts geregeld.

- 27,00m TAW = de rivierbodem
- 28,25m TAW = de waterstand tijdens 75% van het jaar
- 29,50m TAW = de hoogste waterstand

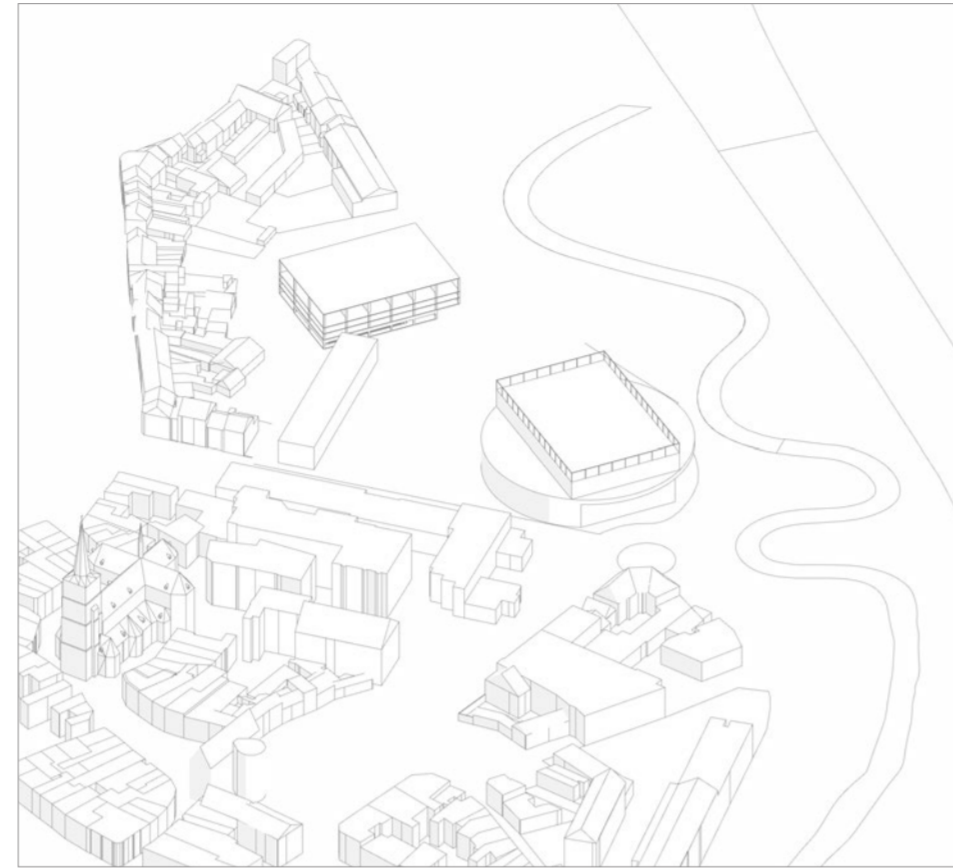
Het peil waarmee in het ontwerp rekening wordt gehouden (in overleg met VMM) is 31,32, 1m boven het hoogste waterpeil. In voorontwerp fase wordt in samenspraak het uitendelijke laagste peil voor de sporthal vastgelegd.



WEDSTRIJD



VOORSTEL



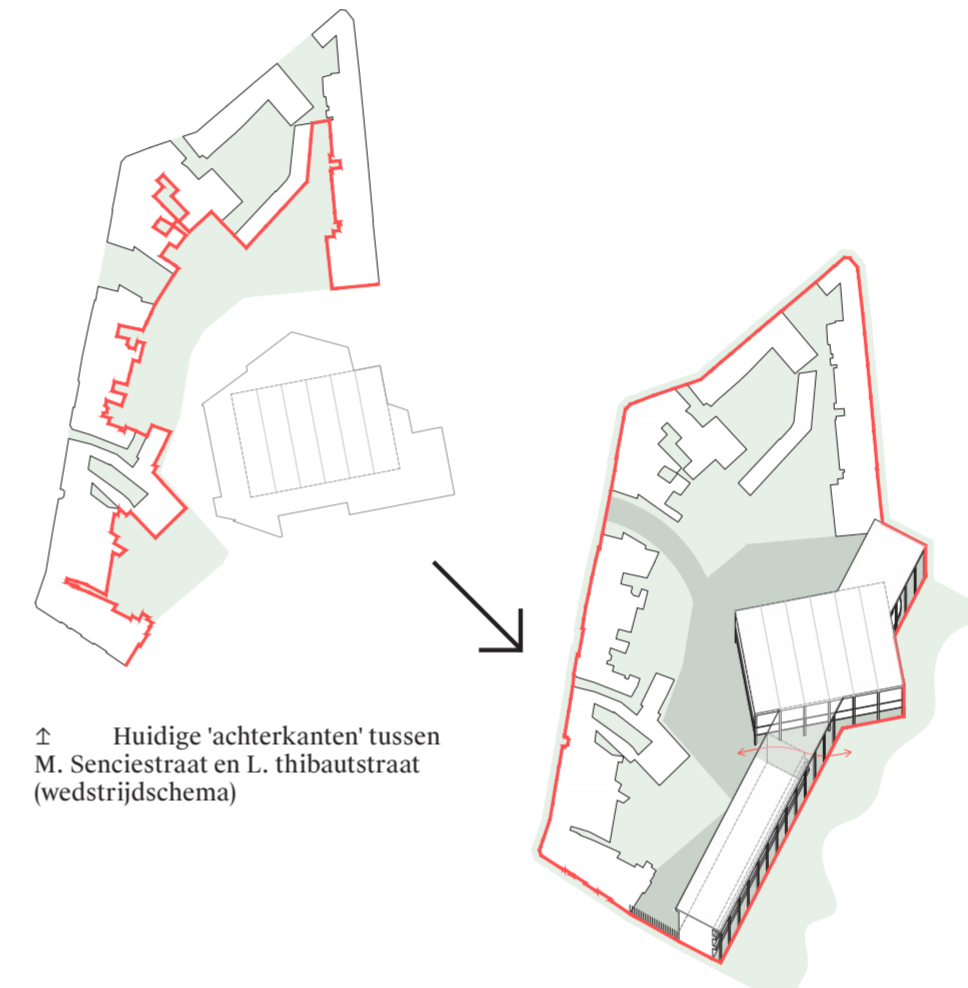
↑ Test zuidoostwaartse verschuiving sportcentrum



↑ Relatie en zichtassen Possozplein (schetscollage)

3B.2 Verzamelgebouw De Bres

Het Verzamelgebouw De Bres gaat uit van het hergebruik van de bestaande basisstructuur van het huidig sportcentrum. Deze structuur (beton/hout) wordt gekoppeld aan een stadsvolume met ca. 16 wooneenheden en zachte buurtfuncties op het gelijkvloers (bv. crèche, buurtwinkel). Belangrijk hierbij is dat het verzamelgebouw het stedelijk blok, gevormd door de Thibautstraat, de Senciestraat en de Brusselsesteenweg vervolledigt, zodat 'achterkanten' ter hoogte van de publieke ruimte vermeden worden.



↑ Huidige 'achterkanten' tussen M. Senciestraat en L. thibautstraat (wedstrijdschema)

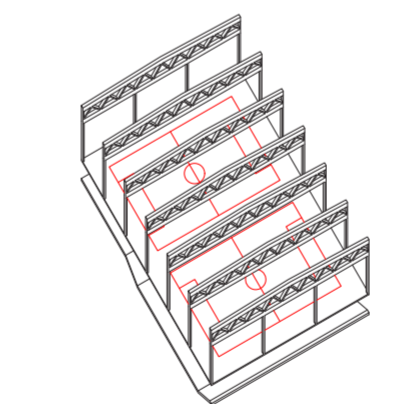
↑ Voorstel verenigt hoofdstructuur De Bres met bouwblok, een sterke Zennepark aanwezigheid

Het woongedeelte tracht nauw aan te sluiten bij de bestaande bebouwing in de Senciestraat. Hierdoor ontstaat er een ten dele overlap met 1 à 2 (oneigenlijk diepe) privaattuinen. Momenteel voert de Stad gesprekken met de eigenaars om de nodige zone te kunnen overnemen.

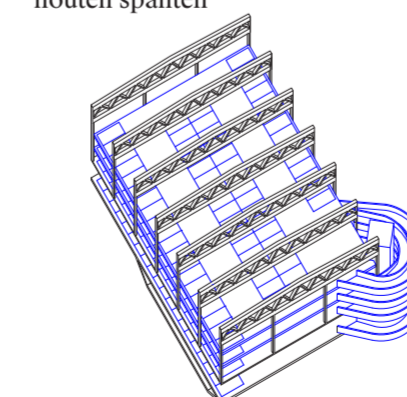


↑ Mogelijke overlap perceelsgrenzen

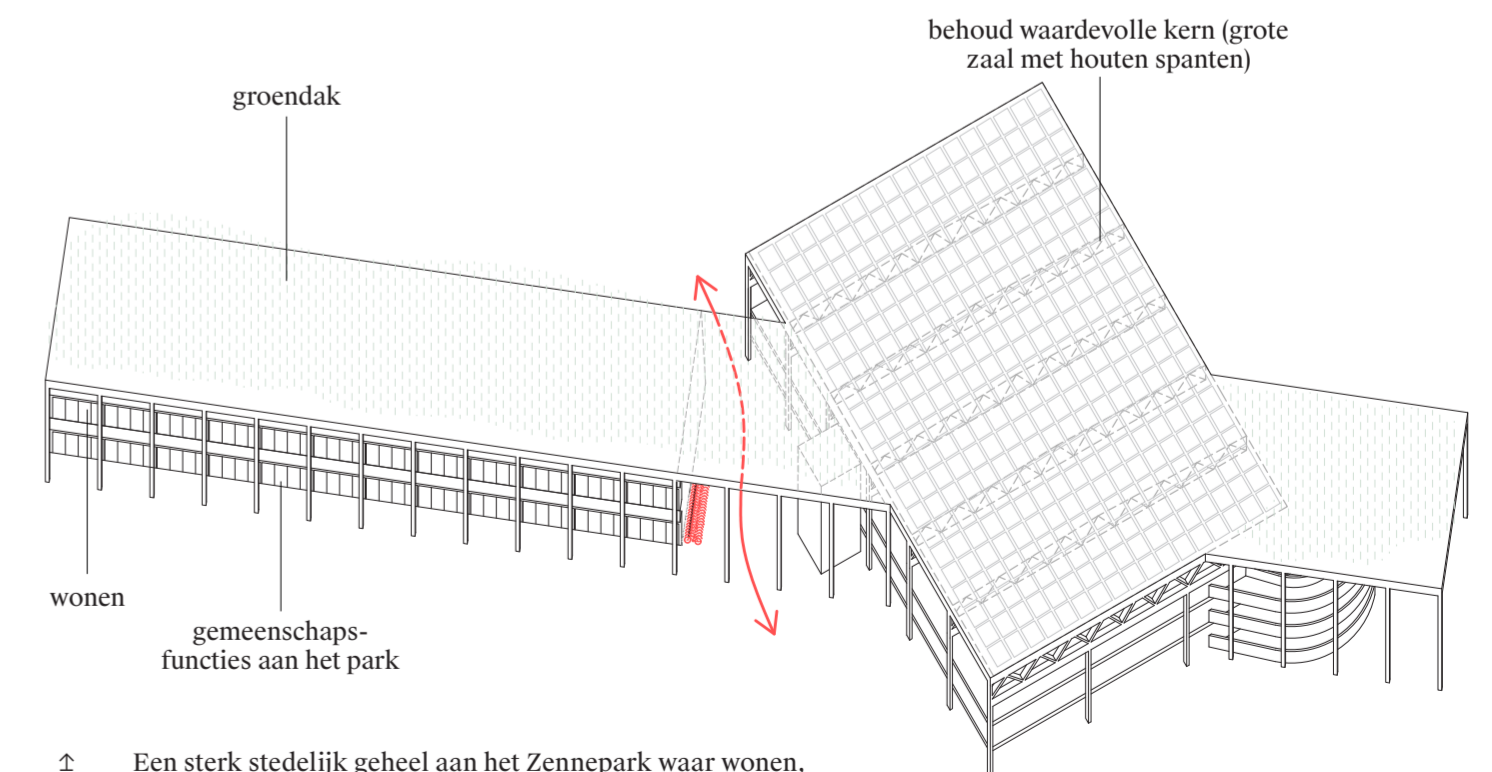
- werkelijke overlap - 22 m²
- 3m afstand tot bebouwing - 50 m²
- voorstel RUP (45°-regel) - tot. 312 m²



Hergebruik houten spanten



Herprogramming als efficiënt park(eer)gebouw



groendak

behoud waardevolle kern (grote zaal met houten spanten)

wonen

gemeenschapsfuncties aan het park

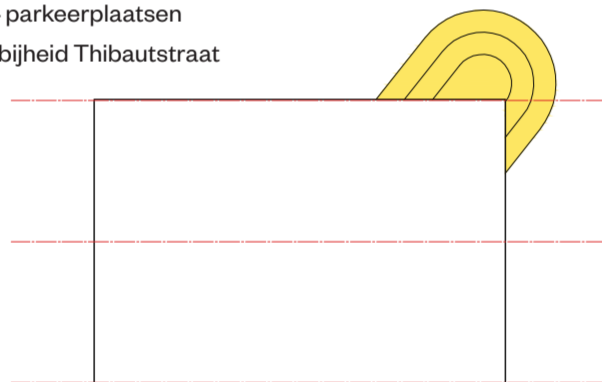
↑ Een sterk stedelijk geheel aan het Zennepark waar wonen, gemeenschapsfuncties en (fiets)parking samenkomen (wedstrijdschema's)

3B. SPORTPARK



↑ De Bres verzamelgebouw
Onderzoek volumetrie vervollediging bouwblok

Spiraalhelling
174 parkeerplaatsen
Nabijheid Thibautstraat



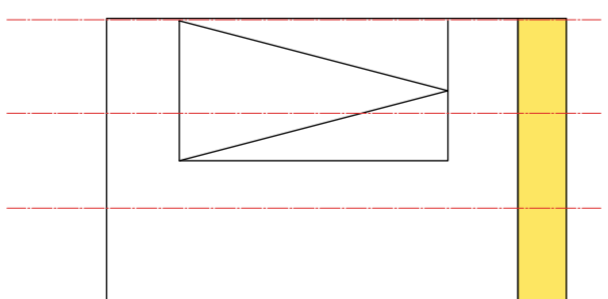
Helling Zuid (zijde woonvolume)
186 parkeerplaatsen



Helling Noord (zijde buurt)
186 parkeerplaatsen



Hellende vloervlakken + extensie 6 m
161 parkeerplaatsen



↑ De Bres verzamelgebouw
Onderzoek volumetrie parkeergebouw met hellingen

3B. SPORTPARK

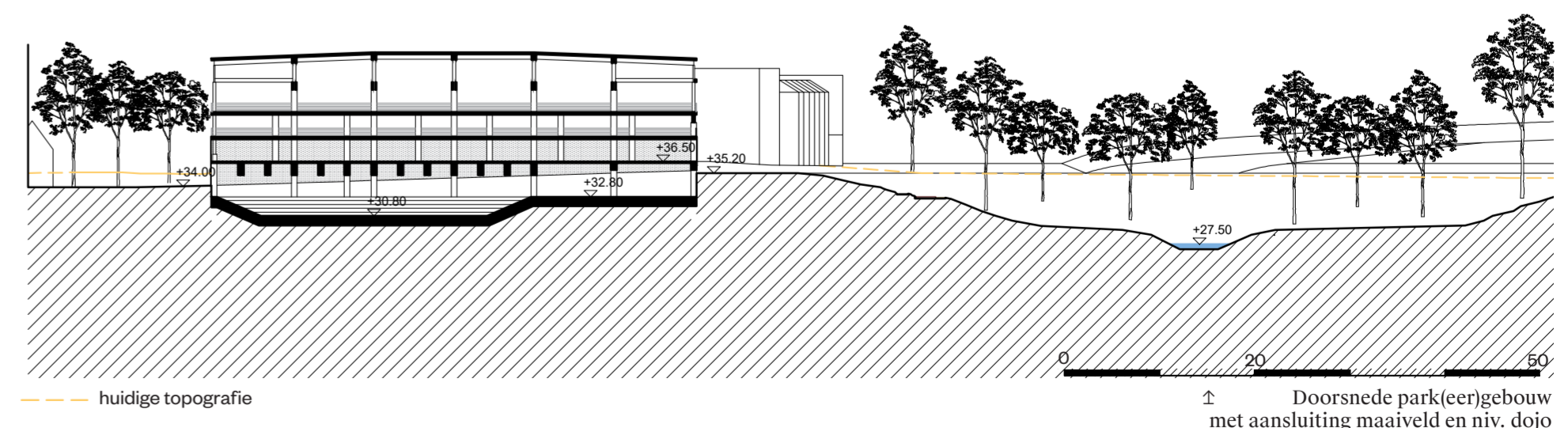
Vandaag is het sportcentrum 'ingegraven', waardoor er een groot niveau -1 ontstaat (met dojo en geïmproviseerde petanquevelden op de voormalige schietbaan). In het nieuwe voorstel van het verzamelgebouw wordt niveau -1 het gelijkvloers, dat tevens aansluit op een groot deel van het Sportpark en het Buurtpark. Deze 'nieuwe' luchtopen gelijkvloerse verdieping met bestaande mooie verdiepingshoogte, wordt een overdekte uitbreiding van het publiek domein. De dojo kan daarbij dienst doen als sport- of culturele evenementenruimte (bijvoorbeeld skatepark). De rest van dit overdekt publiek domein kan sportvelden huisvesten (bijvoorbeeld pétanque). Deze ruimte en de invulling ervan worden verder gedefinieerd in het voorontwerp. De rest van de gerecupereerde structuur wordt ingevuld als luchtopen parkeervolume, met drie nieuwe vloervelden, met de nodige aandacht voor mogelijke herprogrammeerbaarheid in de tijd. De bovenste parkeerverdieping (onder de houten portieken van de bestaande hal) kan mogelijk puntueel gebruikt worden voor kleinschalige publieke evenementen, mits het in acht nemen van de maximale bezetting (te checken met o.a. Brandweer, INTER).

De afwikkeling tussen de parkeerverdiepingen zal gebeuren via hellende vlakken, die buiten de bestaande De Bres structuur worden voorzien. Deze exacte loop van deze banen vereisen verder onderzoek, maar in masterplan fase worden deze idealiter geprojecteerd tussen het woongebouw en het parkeergebouw, daar het hier de meeste kansen biedt om akoestisch te worden ingewerkt.

Op het gelijkvloers zal er voldoende ruimte voorzien worden voor een fietsparking. De 30 stuks zoals gevraagd tijdens de wedstrijd lijken aan de lage kant. Dit werd ook opgemerkt tijdens het gecoro overleg.

De verdere definiëring van de façades van zowel het woongebouw als het luchtopen parkeergebouw zal deel uitmaken van het voorontwerp en definitief ontwerp. Ook zal nog verder worden onderzocht of de huidige tribunes behouden kunnen worden. Er wordt wel vanuit gegaan dat de multifunctionaliteit van het verzamelgebouw afleesbaar wordt in de architectuur, zodat het gebouw maximaal kan aansluiten op de verschillende facetten van zijn context, en het stedelijk blok op een hedendaagse manier kan helpen afwerken.

Het De Bres Verzamelgebouw takt naadloos in op diverse hoogteverschillen van de onmiddellijke context, waardoor er een verschillende begaanbare landschapsprofielen kunnen ontstaan.



3B. SPORTPARK

3B.3 Landschap&Sportinfrastructuur

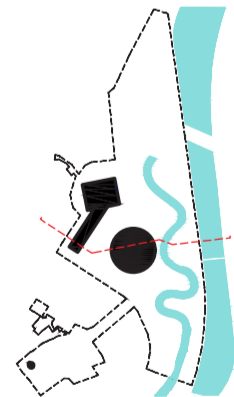
Het Sportpark wordt opgespannen tussen het POSSOO sportcentrum en het Verzamelgebouw.

Het landschap zien we vooral als een wijds groen parklandschap, met zicht op het lagere Zennepark, de uitgestrektheid, het uitzicht. Gesloten partijen geven de bezoeker geborgenheid, rust en vertrouwelijkheid. Het principe van bolle en holle lijnen op vlakten en binnen reliëfs zullen de site meer ruimtelijke dimensies geven.

Glooiingen geven de ruimte een grotere perspectiefwerking en diepte. Binnen het park moeten een aantal bomen extra in het oog springen, o.a. libanonceders, altasceder, moerascipres, meerstammige tulpenboom, suikeresdoorn, linde, taxus, pijnbomen... die moeten kunnen uitgroeien tot monumentale veteranen. De parkrand aan de Monseigneur Senciestraat zal een duidelijke randbeplanting moeten krijgen om het park in te bedden, geluiddemping te regelen en de entree te accentueren. Beeld en sfeer zou daarbij monumentaal moeten zijn. Om vanaf het begin de hiërarchie te kunnen onderstrepen zouden exemplaren moeten worden aangeplant die qua maat al direct het gewenste effect hebben. Bomen van de eerste grootte komen hiervoor in aanmerking.



↑ Schets landschapsconcept, van het Possozplein tot het Zennepark (wedstrijdbeeld)



— snedelijk in geval van afbraak sluisenierswoningen, ten voordele van het park (en de parkpaden) alsook het uitzicht van de sportzaal

— huidige topografie

↑ Doorsnede park(ce)rbouwing met aansluiting maaiveld en niv. dojo

3B. SPORTPARK

De gevraagde (buiten)sportvelden zijn verder onderzocht. In wedstrijdphase betrof dit volgende gevraagde velden:

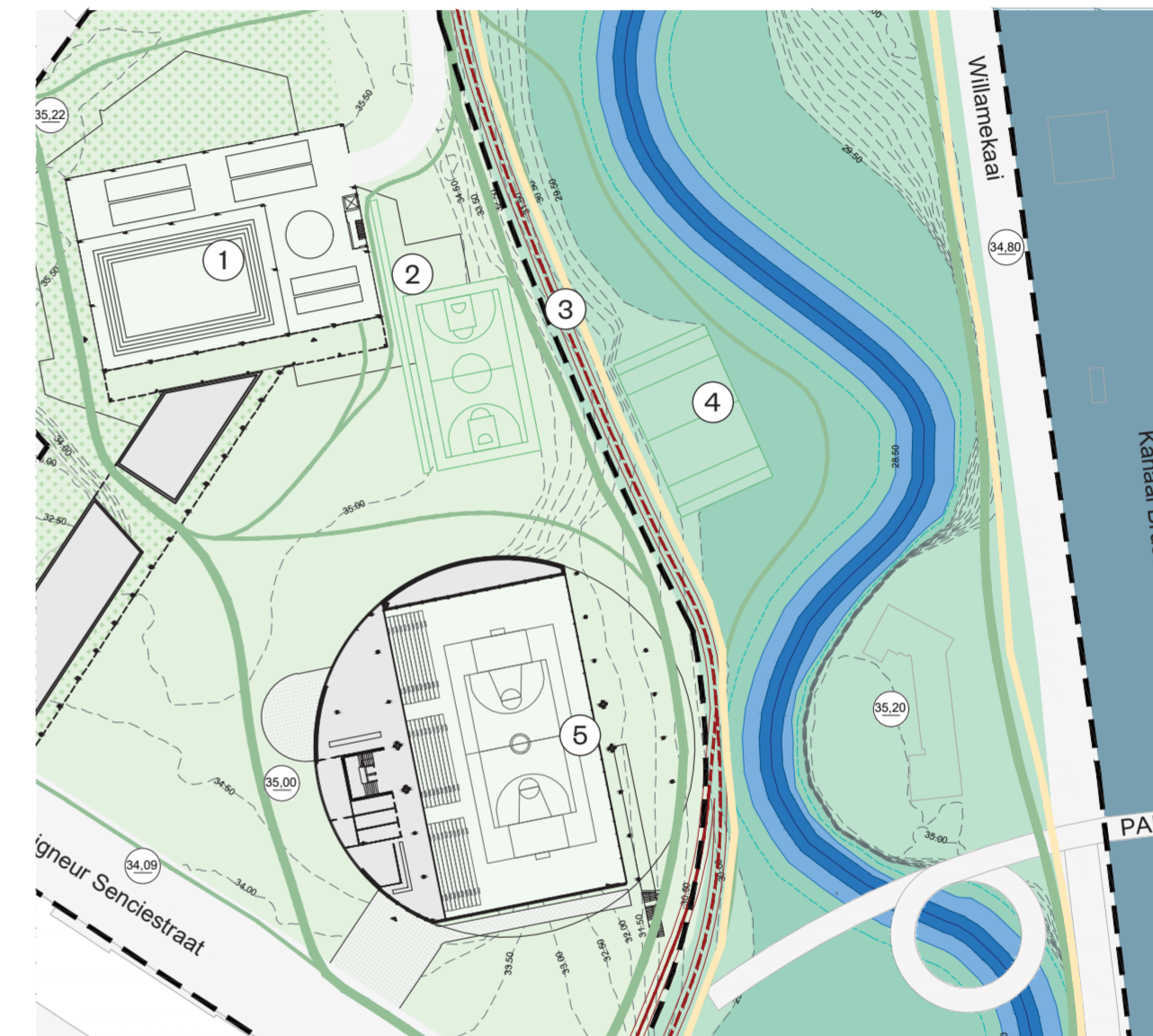
- 2 krachtbalvelden
- voetbalveld kunstgras
- basketbalveld
- 4 petanquevelden
- verspringbak
- 3 beachvolleybalvelden
- verplaatsing huidig skatepark

Het streven is om het dak van het nieuwe sportcentrum optimaal te benutten voor de sportvelden om zo de parkomgeving waar mogelijk te vrijwaren van verharding.

In wedstrijdphase werden de drie beachvolleybalvelden, het voetbalveldje en het basketbalveld voorzien op het dak. Petanquevelden, verspringbak en krachtbalvelden in het park.

Dit dient in de volgende fases verder in onderling overleg te worden besproken, ondermeer met de gebruikers. Evenwel kan er na een eerste beraad uitgegaan worden van 1 krachtbalveld (geen 2), en kan het skategedeelte eventueel worden voorzien aan de overzijde van het kanaal, nabij het zwembad.

In het onderzoek naar een compacter sportcentrum zal ook de indeling op sportdak herbekeken worden en in functie daarvan de meer precieze inplanting van alle velden.

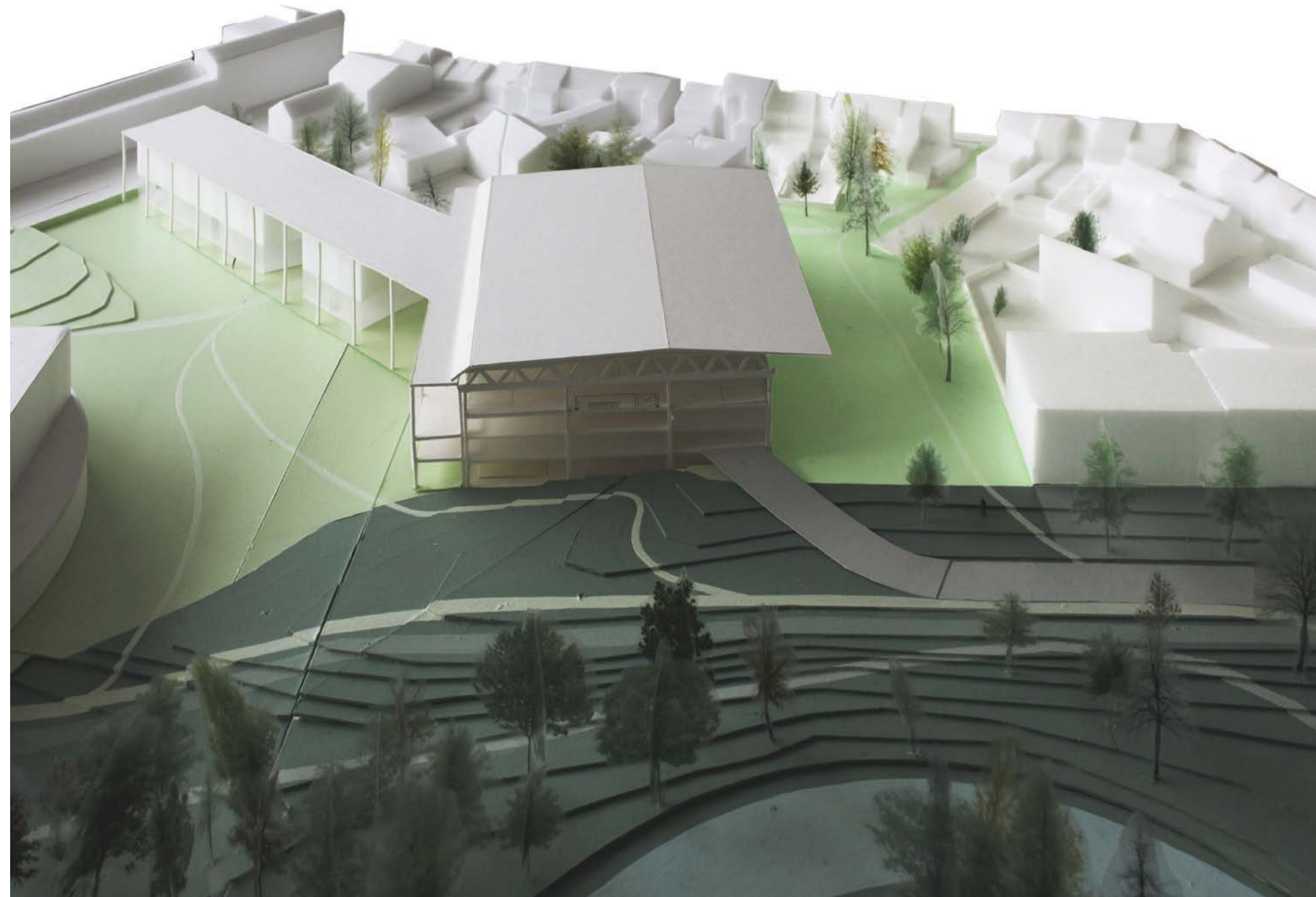


- 1 Overdekte gemeenschapsruimte met (oa) dojo en petanquevelden
- 2 Verspringbak en basket
- 3 Wandelpaden, Zennefietspad, Finse piste
- 4 Krachtbalveld
- 5 Sporthal op niveau van het Zennepark

↑ Een groene en verscheiden sportomgeving: voorstel inplanting sportvelden in zowel het Sport- als het Zennepark

3B.4 Buurtpark

Door het vrijmaken van de achterbouwdeelen van De Bres onstaat er een mooie open ruimte ter hoogte van de connectie met de Bresweg. Deze extra open ruimte kan dienst doen als meer intimistisch buurtpark.



↑ Zicht op verruimd buurtpark en doorgang tussen het verzamelgebouw en Thibautstraat (maquettebeeld)



↑ Het huidige De Bres gebouw wordt teruggebracht tot haar waardevolle kern (sportzaal en houten spanten) om ruimte aan park en buurt terug te geven

3B.5 Woonerf Thibautstraat

De toegang tot het parkeergedeelte zal vanaf de koppeling Thibautstraat/Nederhembrug verzorgd worden door een verdiepte weg, minimaal gedimensioneerd, en ingewerkt in de topografie van het park. Deze weg ligt een stuk lager dan het voorzien woonerf van de Thibautstraat en zal landschappelijk mee ingewerkt worden.

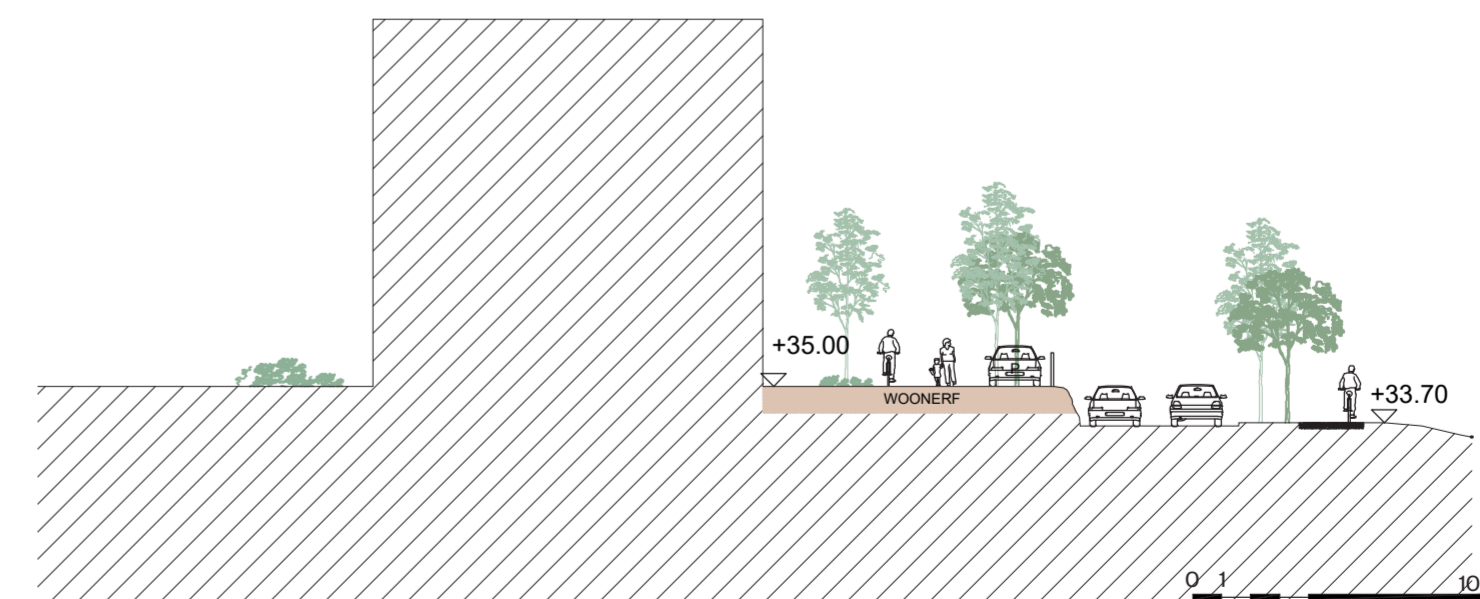
De huidige kwaliteit van de Thibautstraat (een doodlopende as) wordt bestendigd door dit als een genereus woonerf in te richten, met zicht op het Zennepark. De topografische snede toont hoe verschillende stromen uit elkaar worden gehaald. Dit voorstel dient verder besproken te worden met de bewoners en omwonenden.



↑ Overzichtsbeeld Thibautstraat die eindigt op straatparking aan De Bres



↑ Zicht op Thibautstraat vanaf De Bres, veel verharding en verloren ruimte



↑ Dwarsdoorsnede door de Thibautstraat met landschappelijke buffers tussen woonerf, rijbaan en publiek fietspad

3C.1 Possoz Allee & Plein

In de masterplan fase is er vooreerst werk gemaakt van het verzamelen van alle nodige randvoorwaarden voor het Possozplein, meer bepaald data omtrent de weekmarkten, carnaval en kermis, alsook de ondergrondse (nuts)leidingen, bestaande bomen, etc. Voor de Stad is het daarbij belangrijk dat de functionaliteit bewaard kan blijven, maar dat er ook voldoende schaduwwerking kan worden voorzien.

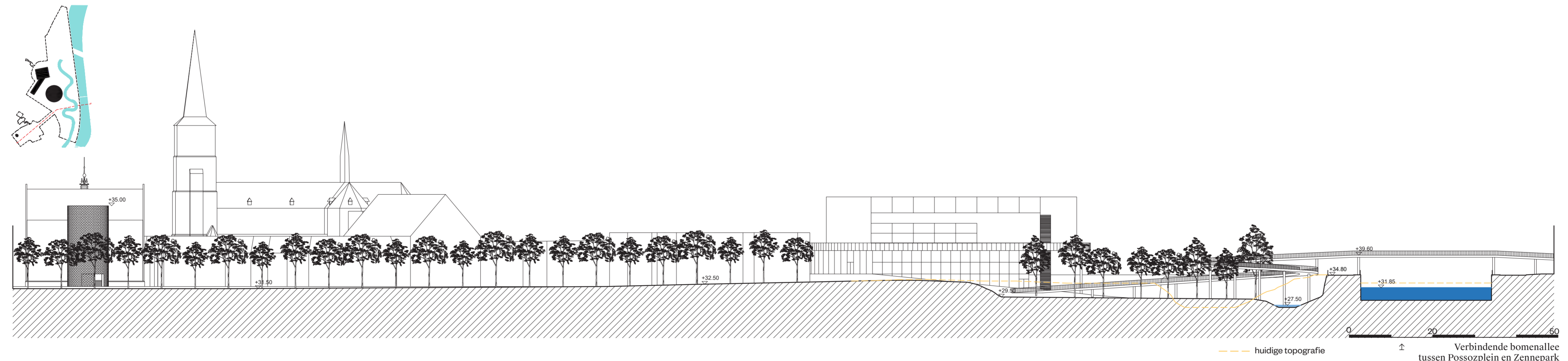
Voor de doortocht van de **carnaval** wordt er in het ontwerp een zone voorzien van min. 4m breed en 5m hoog, waardoor de praalwagens zonder interruptie het plein kunnen doorkruisen. Voor de kermis worden er verdere alternatieven bestudeerd.

Voor de **markten** is het de duidelijke ambitie om deze mee te integreren binnen de nieuwe aanleg van het Possozplein en de Allee, zodat de huidige werking kan worden behouden maar in een kwalitatieve en vergroende omgeving. Er wordt rekening gehouden met stringente parameters zoals de brandwegen tussen de kramen, de logistieke logica, etc. Eventuele wortelzones dienen te worden vrijwaard voor verkeer. Grote kramen kunnen op termijn mogelijks aan de Senciestraat een plaats krijgen. Ook zal er rekening worden gehouden met de draaicirkels van de marktcrammers.

De ambitie voor het **nieuwe Possozplein**, is dat het plein zal worden getransformeerd tot een semi-onthard plein op een natuurlijke bodem van kleischelpen en beplant met een rijke diversiteit aan sculpturale solitaire loofbomen, die naadloos zouden moeten aansluiten bij de processie van verticale zuilvormige laanbomen die de Possoz-allée tot een statige boulevard met de allures van een oneindige kathedraal moeten zien te maken. De allée loopt verder door tot in het Zennepark, op die manier worden de zones met elkaar worden versmolten en krijgen we geborgenheid en rust, ze geeft de wandelaar een gefilterd licht in een gulle gastvrije en inspirerende parkomgeving.

De sfeer is licht en ruimtelijk wat betreft de begeleiding van de zichtas en besloten, rustig maar wel sprankelend. Klimatologisch draagt de beplanting bij aan temperatuuordemping, windbreking en filtering.

Ter hoogte van het plein achter het Stadhuis dient er verder te worden nagedacht over RECA terrassen.



Referentie Voorhout Den Haag, kwalitatieve aanplanting die de wekelijkse markt huisvest en faciliteert



Verbindende bomenallee tussen Possozplein en Zennepark

3C. POSSOZPLEIN

3C.2 Historisch Stadhuis

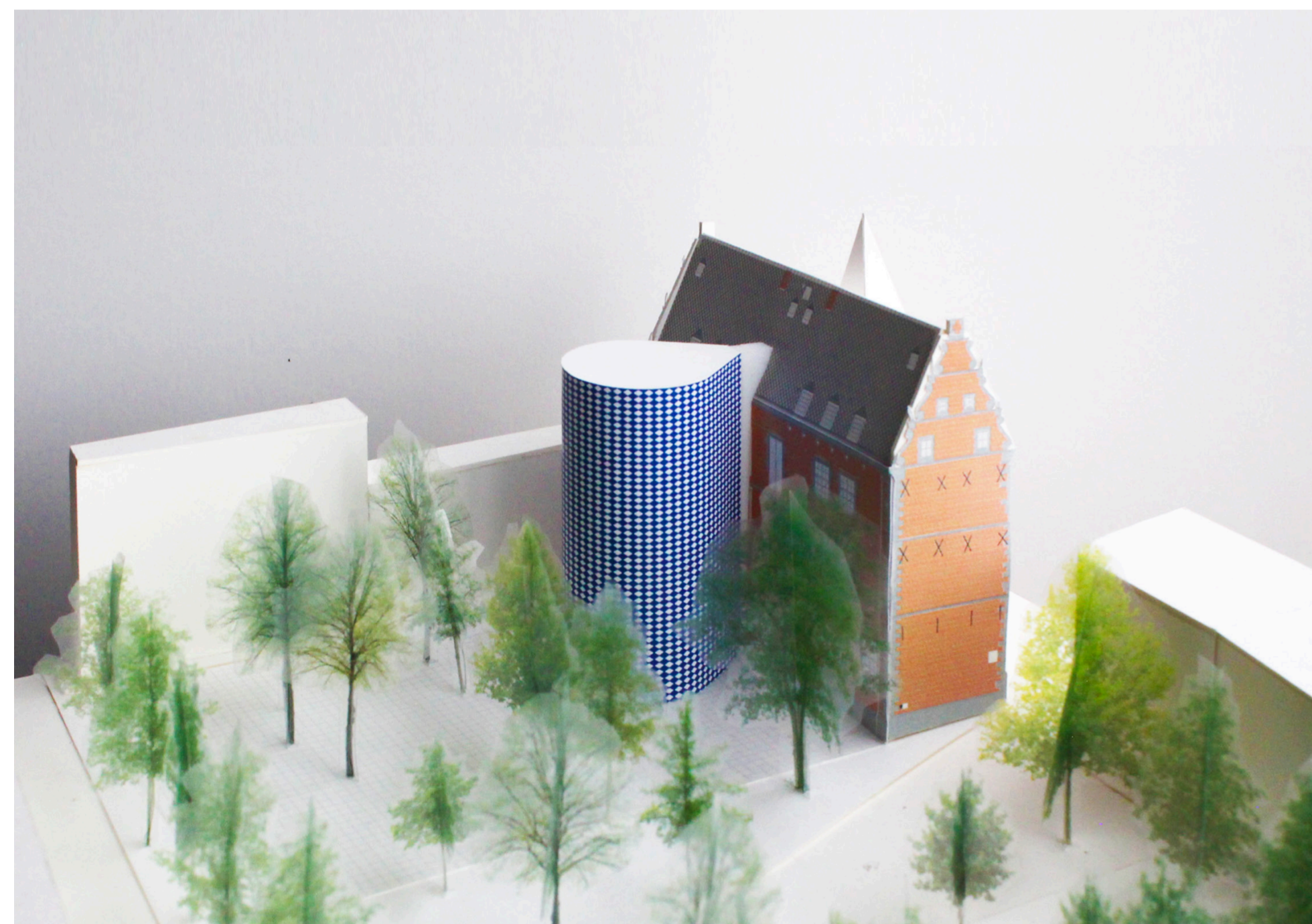
Voor details dossier: zie bundel voorontwerp historisch stadhuis (december 2022).

Extra aandacht is nodig voor de relatie met de moerriool, cfr. meeting met Farys d.d. 6 december 2022 (Mevr. Mieke Puttemans), alsook de verdere integrale toegankelijkheid. De HS cabine, vandaag voorzien in de kelder van het historisch stadhuis, zal verhuizen richting school (hoek Handbooghof / Vuurkruisenstraat). De gesprekken met de Stad zijn momenteel lopende.

Het voorontwerp werd tevens afgetoetst met Agentschap Onroerend Erfgoed (december 2022).

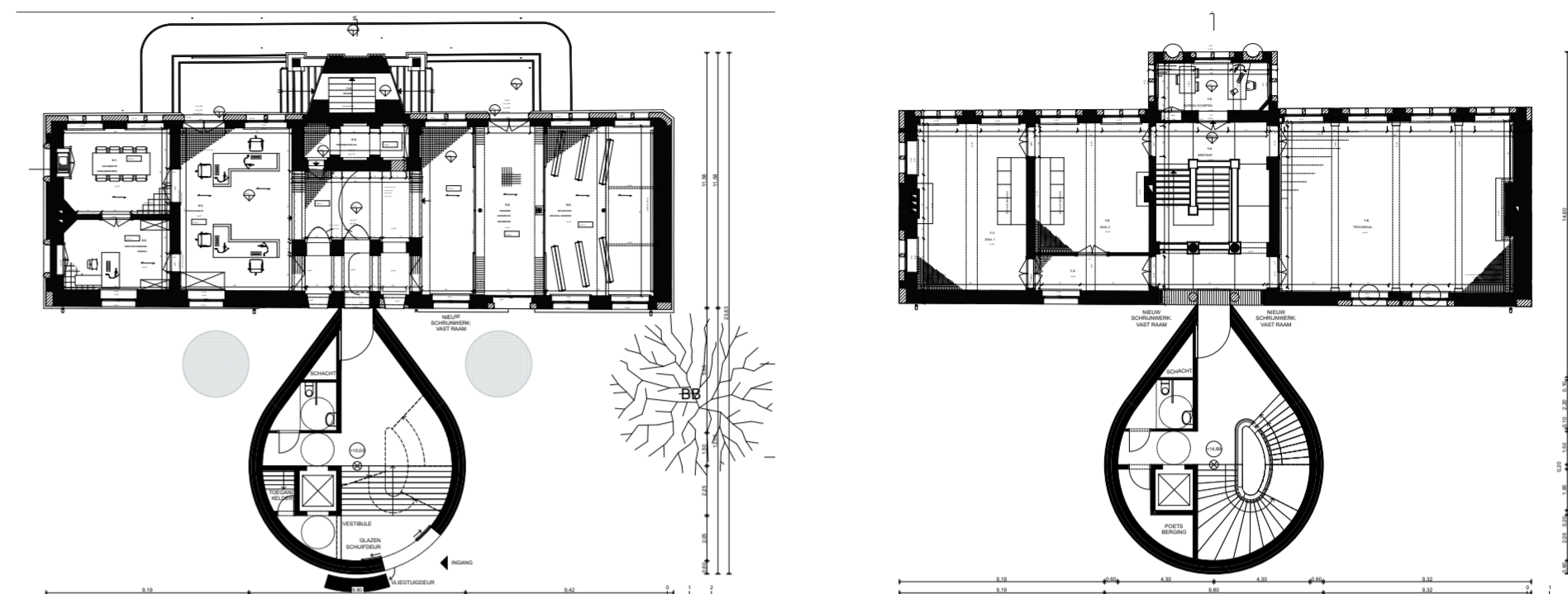


↑ Zicht vanop Possozplein (parking) op historisch stadhuis met stellingen thv de oude traphal



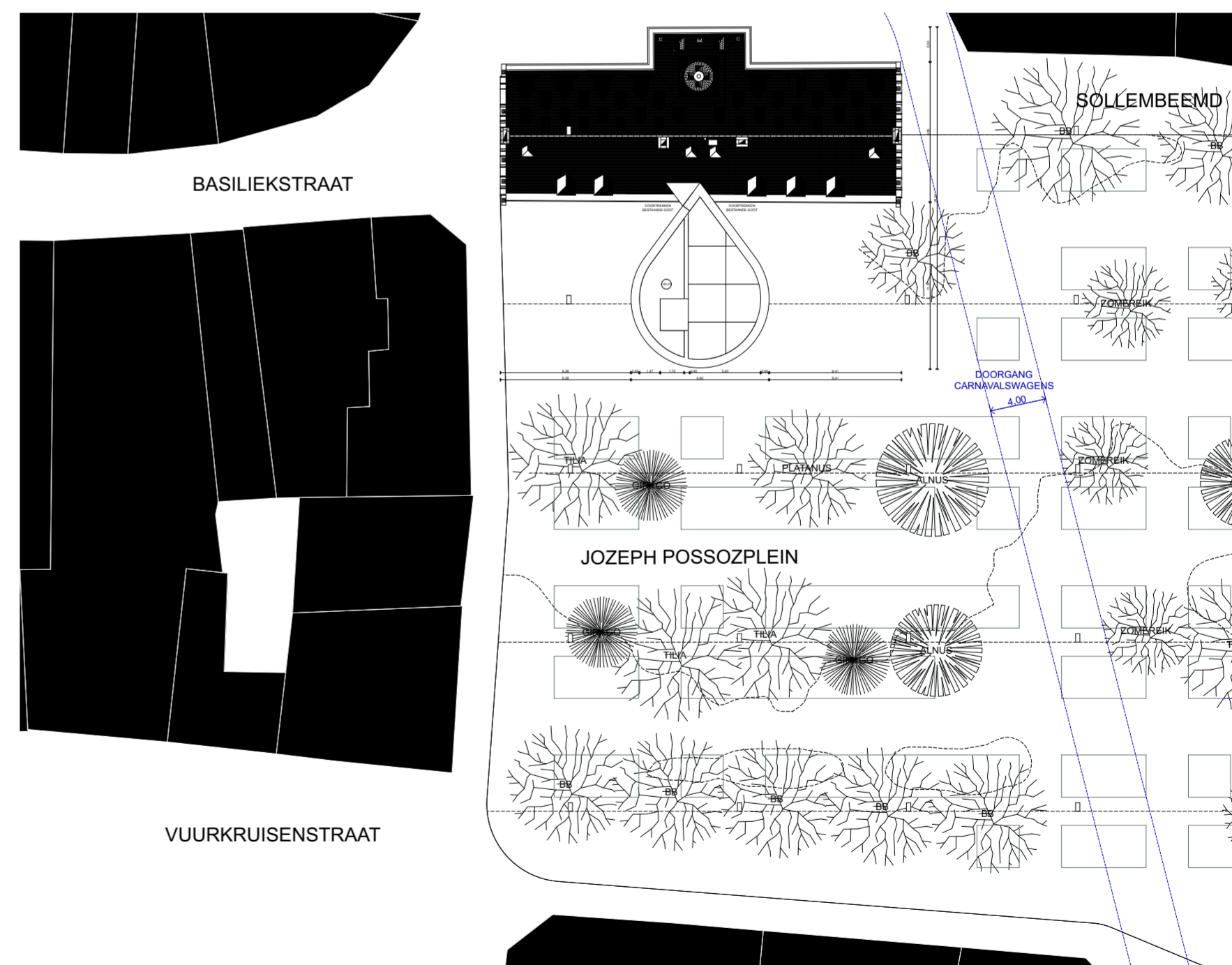
↑ Volumetrie uitbreiding historisch stadhuis en vergroend Possozplein (maquettebeeld)

3C. POSSOZPLEIN



↑ Grondplan niv. 0 met inkom Possozplein

↑ Grondplan niv. +1 met doorzichten vanuit traphal trouwzaal

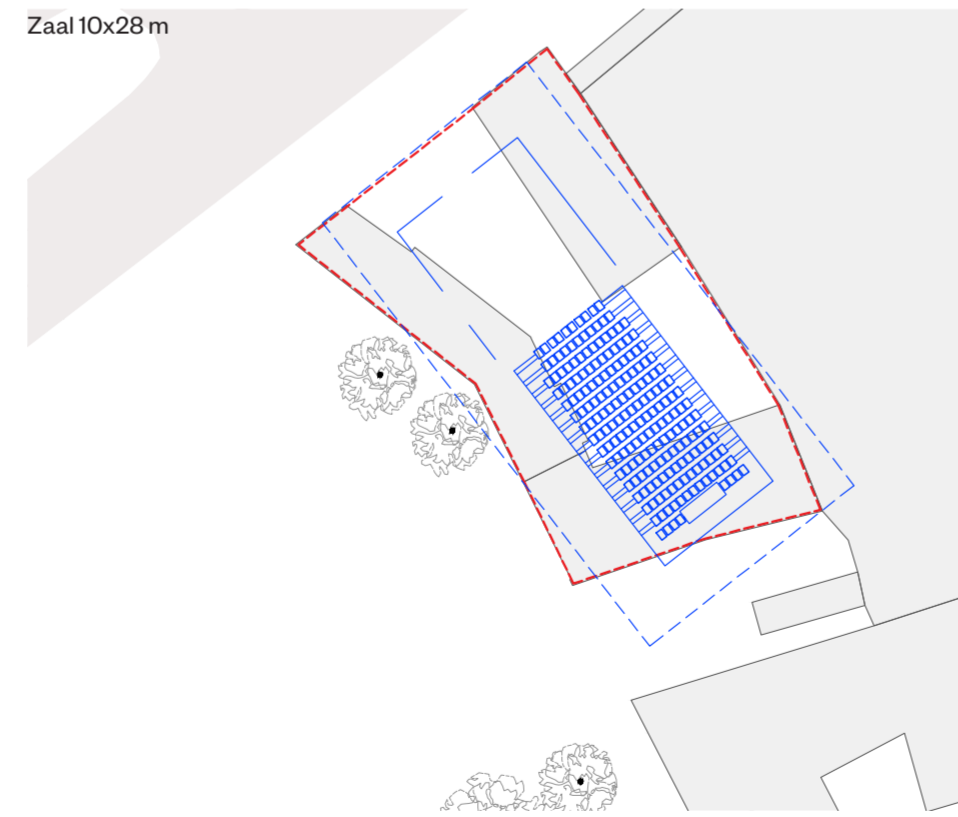
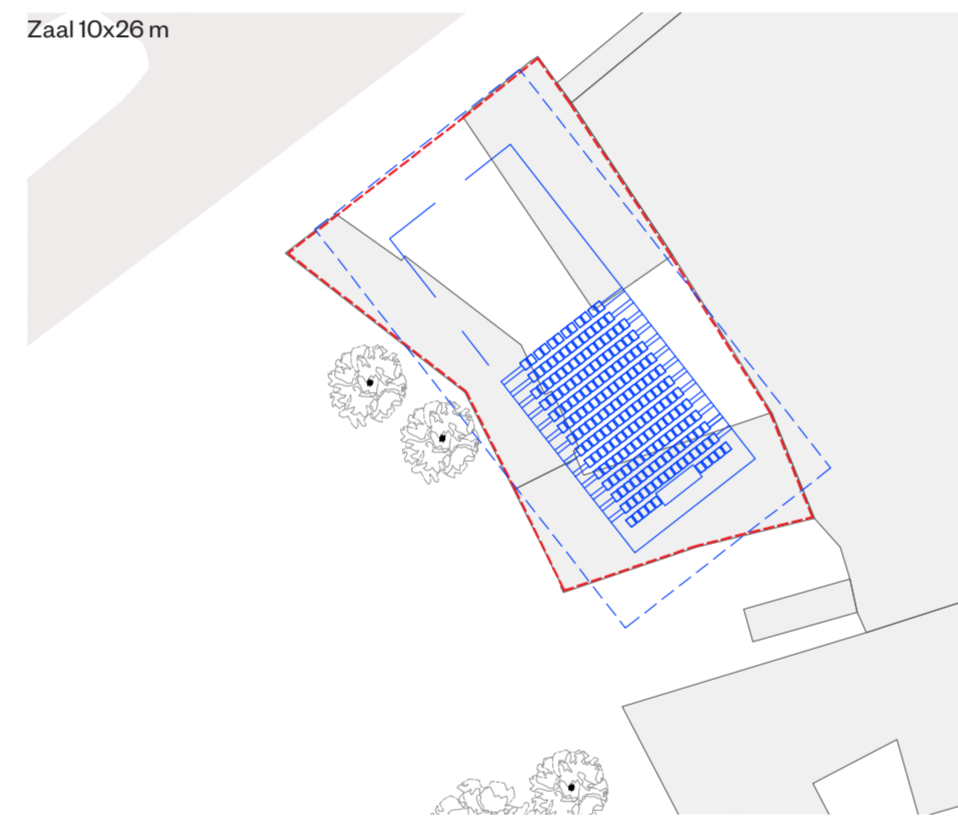
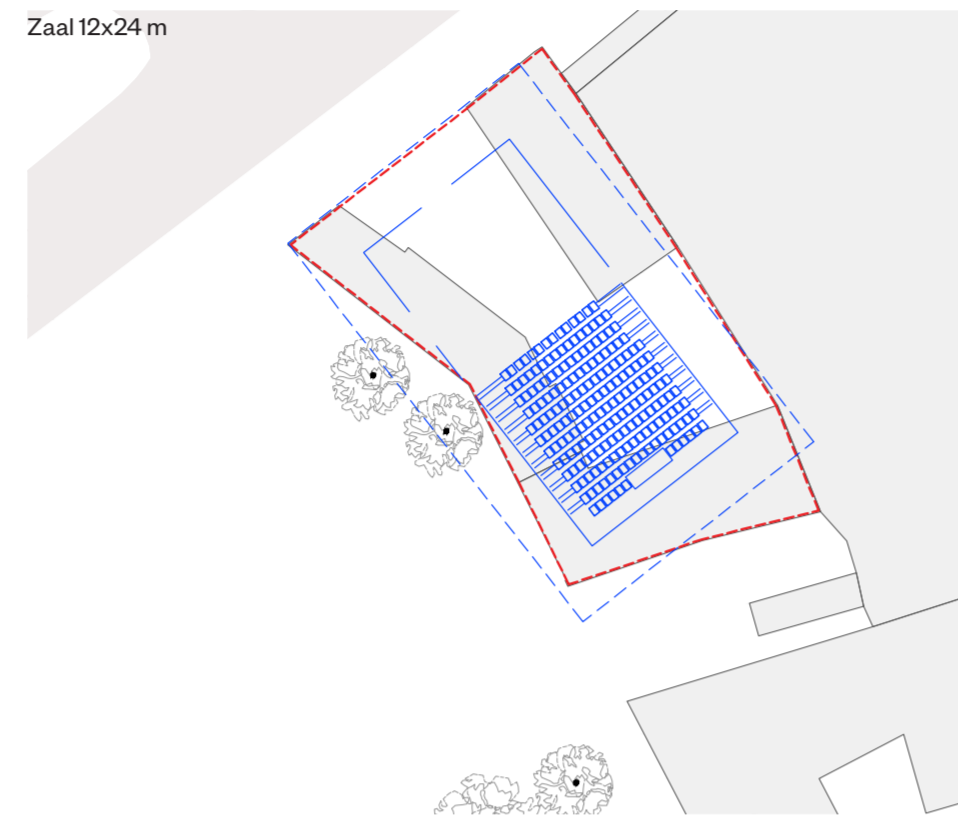


↑ Inplantingsplan

3C.3 Notariswoning en Cultureel Centrum

Gezien de recente aankoop van de voormalige notariswoning door de Stad werd aan het ontwerpteam gevraagd om high level te checken of deze locatie mogelijk een kleine cultuurzaal zou kunnen huisvesten (in combinatie met CC 't Vondel). De eerste tests, uitgevoerd op basis van concrete theatertechnische maatvoeringen, wijzen alvast uit dat dit mogelijke kans is, mits verder ontwerp en de bepaling van de projectdefinitie.

Samen met de uitbouw van het historisch stadhuis en het nieuwe sportcentrum kan deze hoeklocatie een ruimtelijk en visueel ankerpunt worden aan het Possozplein. Deze locatie verdient verder ruimtelijk en programmatisch onderzoek.



↑ Hoek notariswoning vanop het Possozplein



↑ Binnenhof notariswoning

↑ Testen voor een (theater)zaal met 200 plaatsen op site voormalige notariswoning

3C.4 CARDIJNPLEIN

Het herbekijken van het Cardijnplein, met mogelijke connectie via het lapidarium naar het Possozplein blijft een openstaande vraag van de Stad. Net zoals de voormalige notariswoning noopt dit vraagstuk tot een specifiek onderzoek an sich. De stedelijke ambities en de randvoorwaarden zijn evenwel nog onvoldoende gekend op dit ogenblik. Tijdens het voorontwerp van het Possozplein zal er werk worden gemaakt van specifieke overlegsessies om de projectdefinitie hiervoor verder op scherp te stellen.



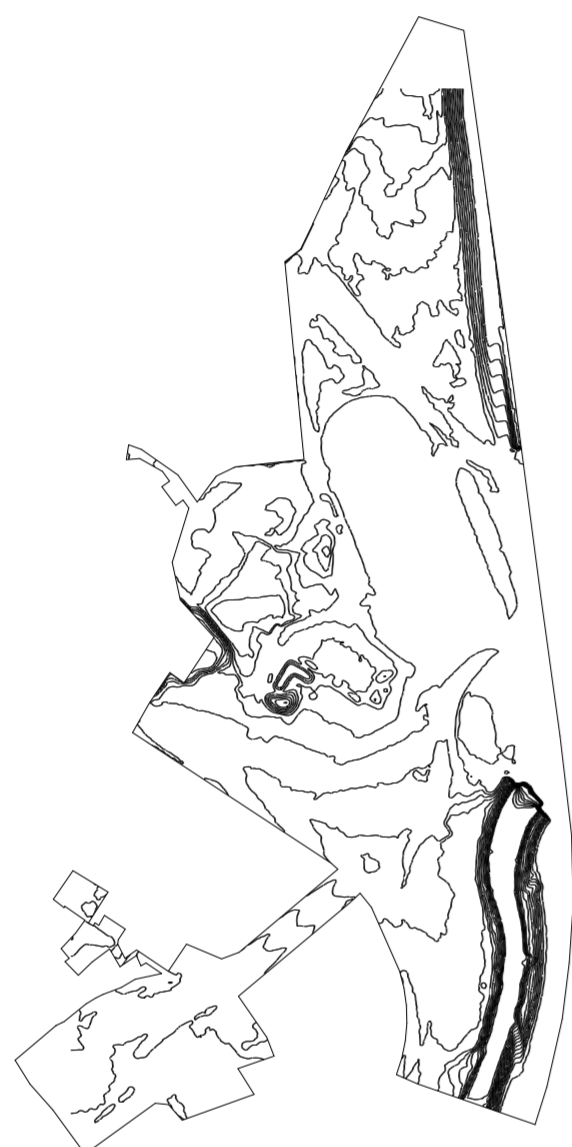
↑ Toegang Cardijnplein aan lapidarium



↑ Cardijnplein

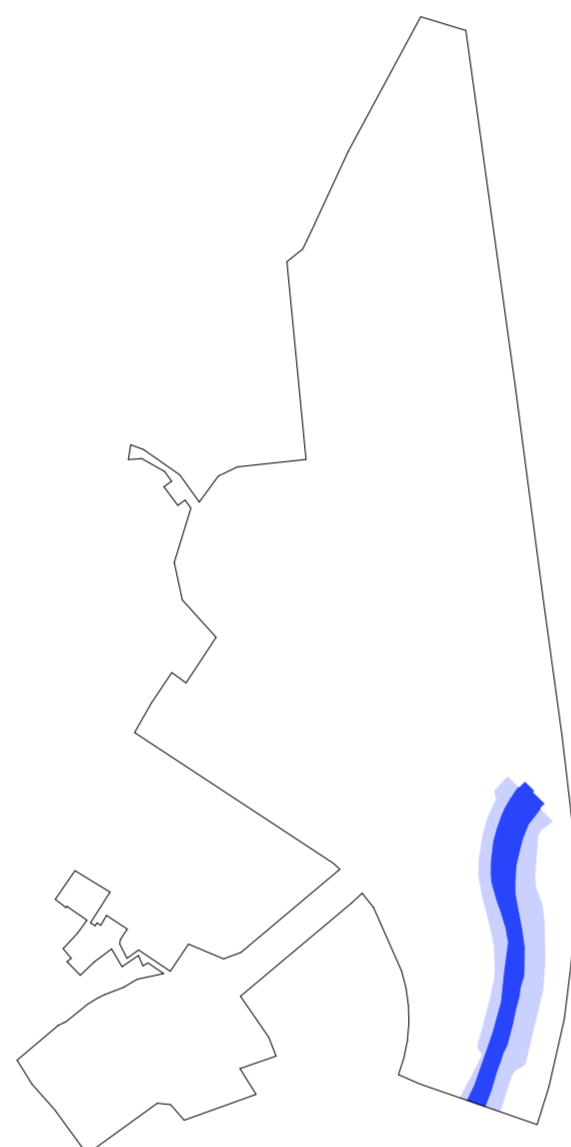
3. PLANGEBIED & DEELPROJECTEN

BESTAANDE SITUATIE



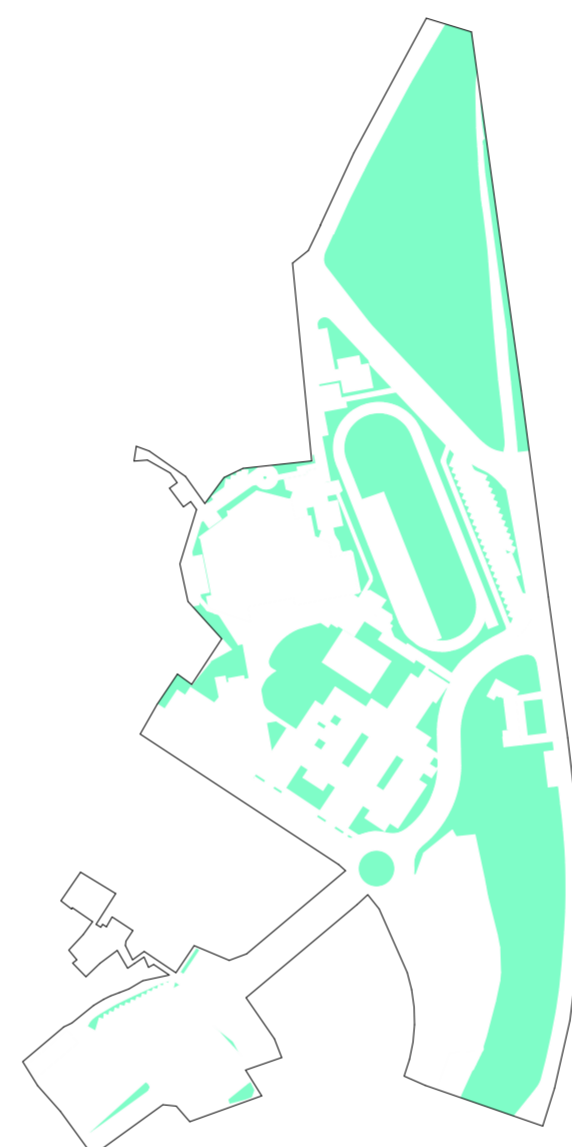
TOPOGRAFIE

82.402 m²
8,24 ha
100%



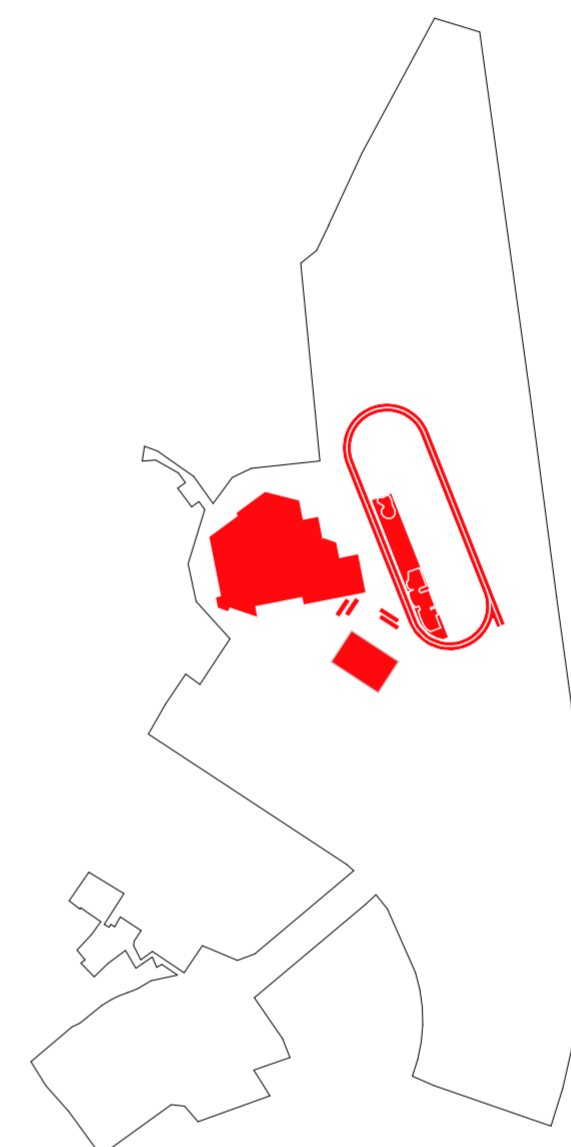
ZENNE

4.604 m²
0,46 ha
5%



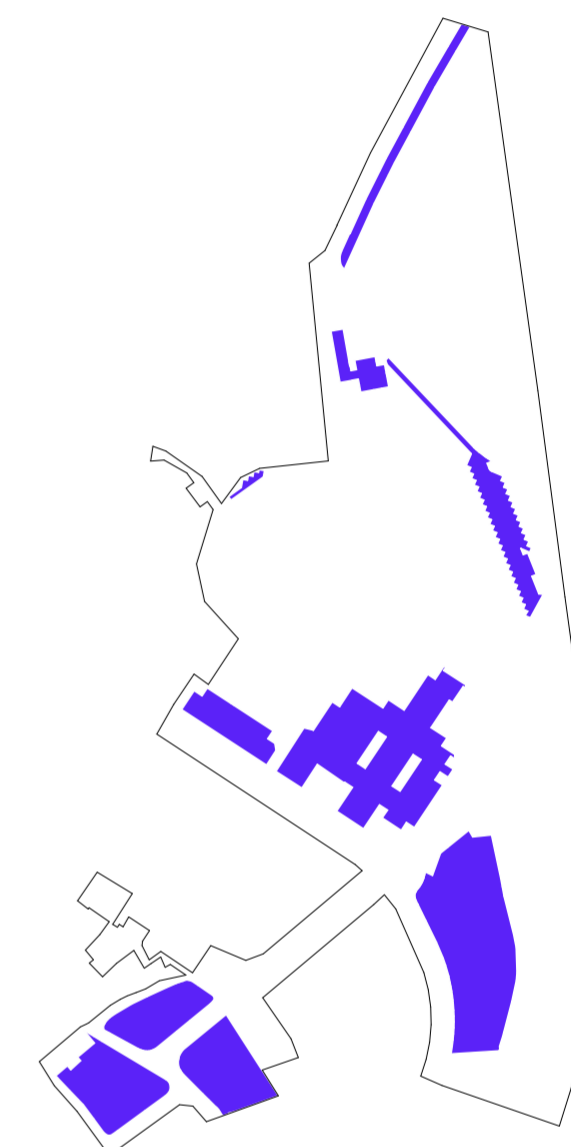
GROEN STRUCTUUR

33.688 m²
3,37 ha
40%



SPORT & RECREATIE

6.903 m²
0,69 ha
8%



PARKEREN

15.924 m²
1,59 ha
19%

↑ Schematische weergave voorlopige samenvatting van de belangrijke te onderwerpen aspecten in bestaande en toekomstige situatie. Ook deze precieze tekening en cijfers zullen in de volgende ontwerp fases voor ieder deelproject verder verfijnd worden maar laten een eerste kwalitatieve en kwantitatieve evaluatie toe.

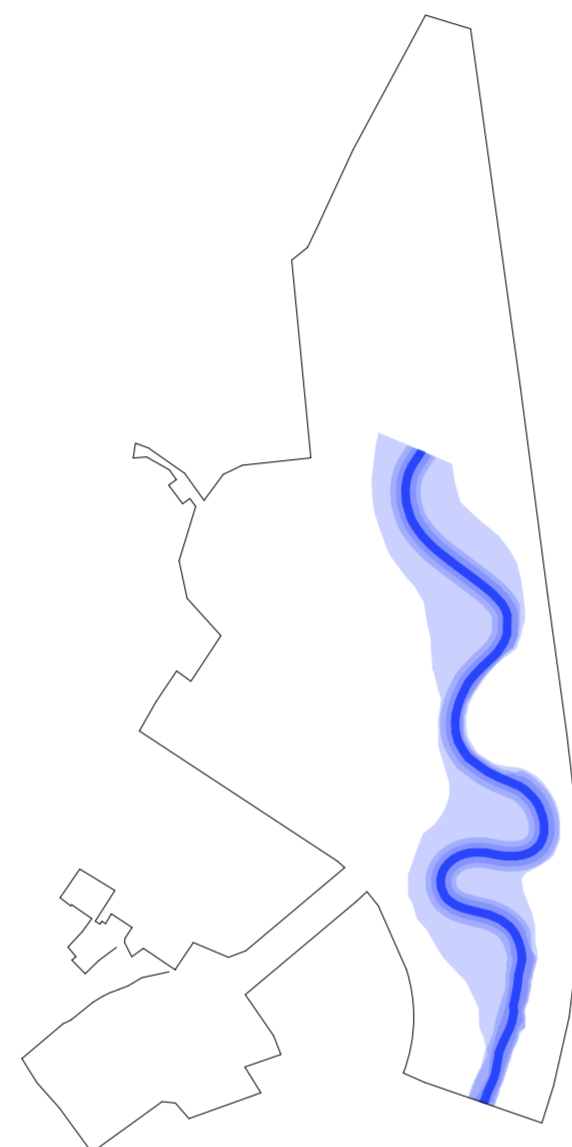
3. PLANGEBIED & DEELPROJECTEN

NIEUWE SITUATIE



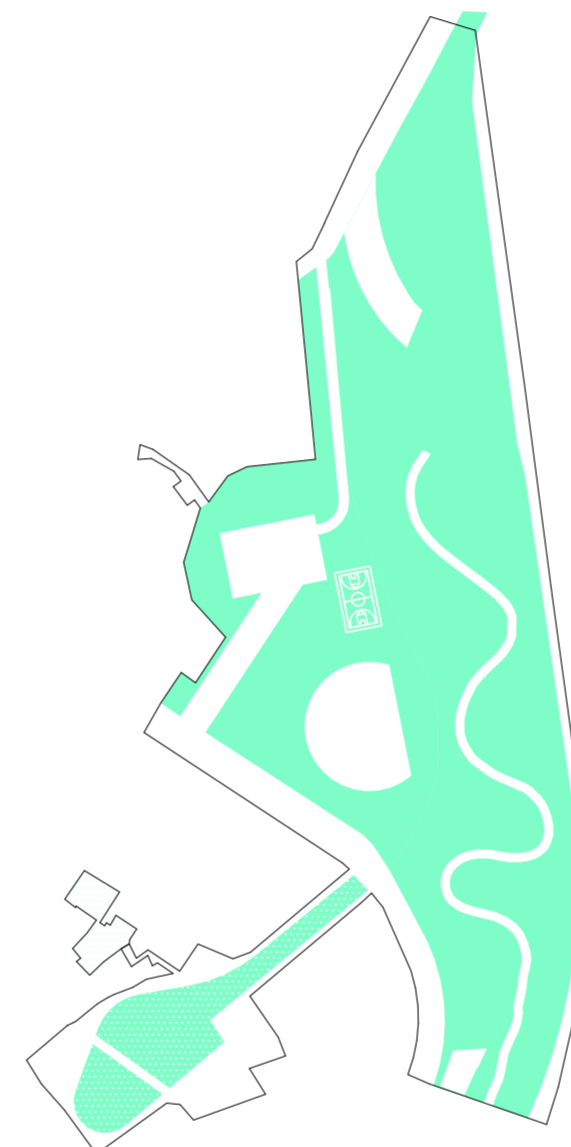
TOPOGRAFIE

82.402 m²
8,24 ha
100%



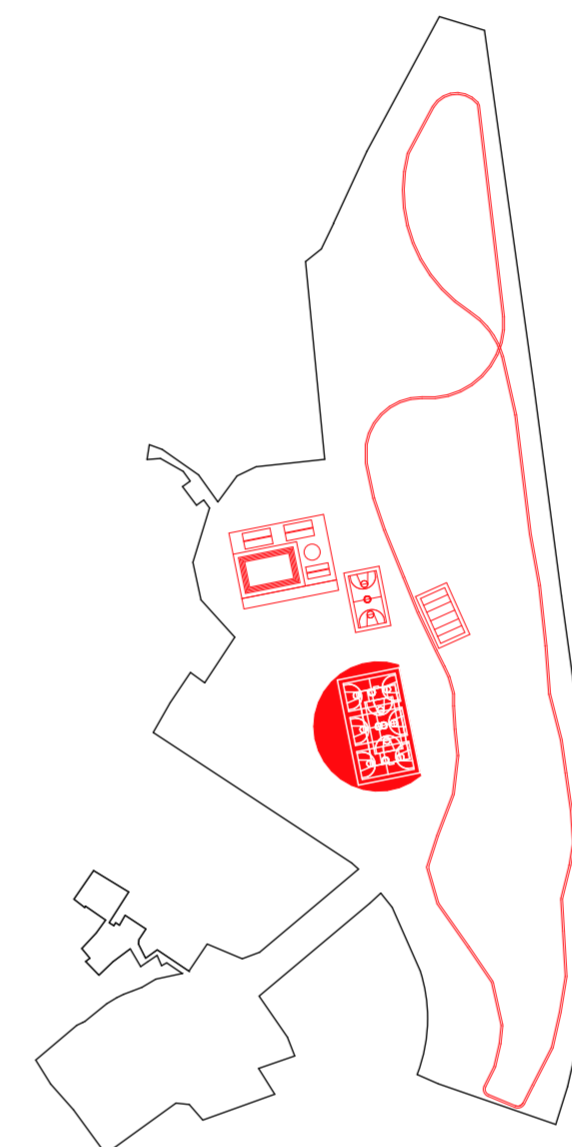
**ZENNE &
OVERSTROMINGSVLAKTE**

14.936 m²
1,49 ha
18%



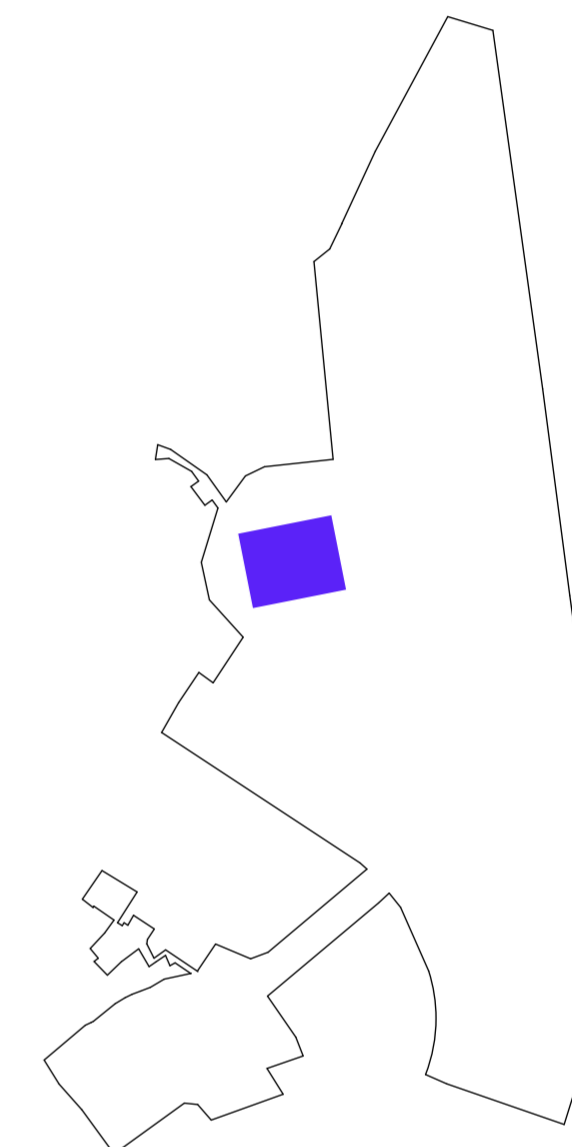
GROENSTRUCTUUR

56.824 m²
5,68 ha
69%



SPORT & RECREATIE

7.094 m²
0,71 ha
9%

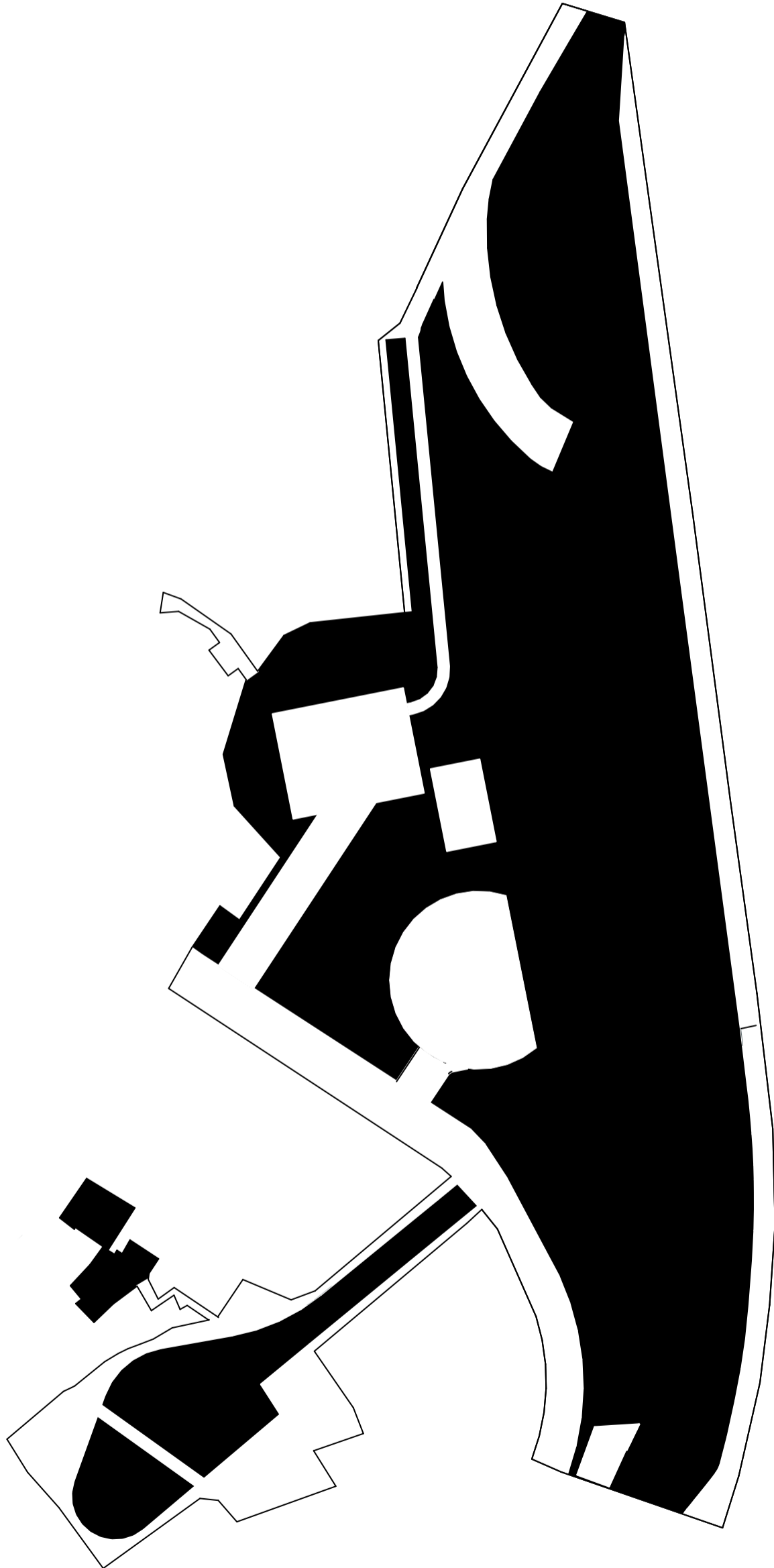


PARKEREN

2.086 m²
0,20 ha
2,5%

↑ Schematische weergave voorlopige samenvatting van de belangrijke te onderwerpen aspecten in bestaande en toekomstige situatie. Ook deze precieze tekening en cijfers zullen in de volgende ontwerp fases voor ieder deelproject verder verfijnd worden maar laten een eerste kwalitatieve en kwantitatieve evaluatie toe.

MASTERPLAN POSSOO & DE BRES



BEL ARCHITECTEN — CRIT. ARCHITECTEN — TIJD & VLIJT — BE GREISCH — STREAM & RIVER —
SB HEEDFELD — DAIDALOS — STUDIO ENSEMBLE