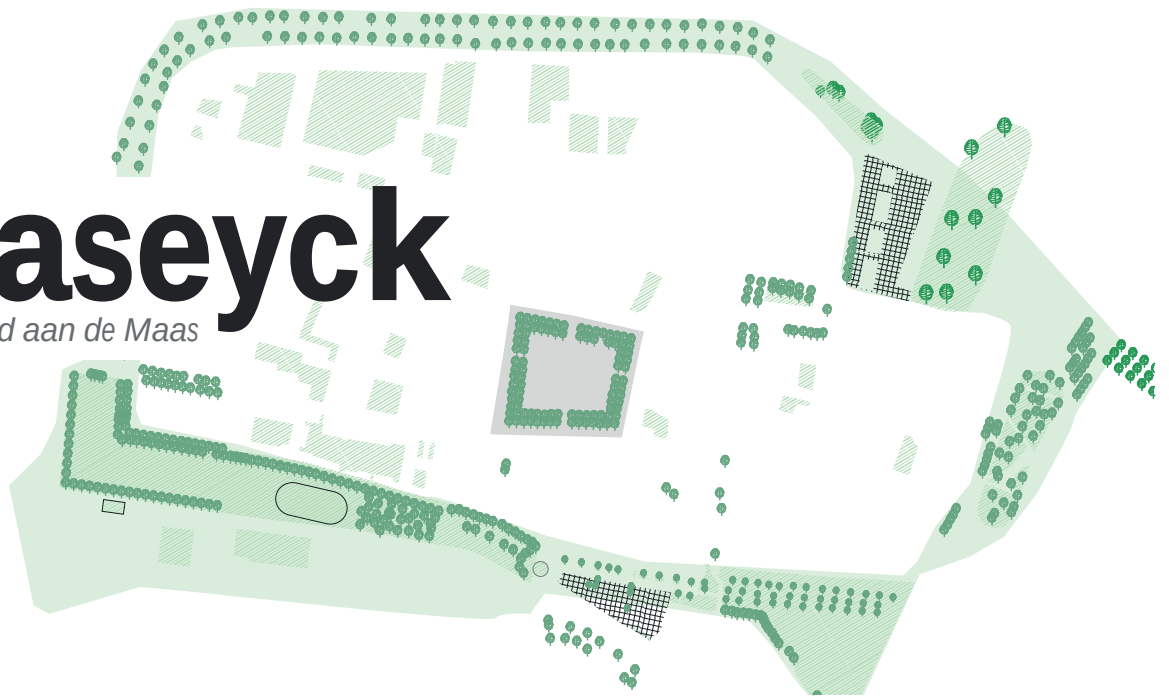


Maaseyck

Beeldgroene stad aan de Maas





Colofon

Copyright 01-2017

in opdracht van:

Stad Maaseik

Lekkerstraat 10

3680 BE Maaseik

Door:

Plusoffice Architects

Emile Jacqmainlaan 4-6 bus 13,

1000 Brussel, BE

+32 2 203 91 50

office@plusoffice.eu

www.plusoffice.eu

Inhoud

01.	MAASEYCK IN BEELD	5
02.	MAASEYCK IN GROEI	21
02/1	Historische ontwikkeling	22
02/2	Maaseik vandaag	24
	02/2.1. ruimtelijke structuur Maaseik en omgeving	24
	02/2.2. ruimtelijke structuur van de stadskern	26
02/3	Toekomstvragen	28
03.	MAASEYCK IN AMBITIES	31
03/1	Groen Maaseik	32
03/2	Bereikbaar Maaseik	34
03/3	(be)Leven in Maaseik	36
04.	MAASEYCK IN XII PRINCIPES	39
05.	MAASEYCK IN TYPES	47
05/1	Straatbeeld en openbare ruimte	48
	05/1.1. Observaties	48
	05/1.2. richtlijnen materiaalkeuze	50
05/2	Signalisatie en straatmeubilair	51
	05/2.1. observaties	51
	05/2.2. richtlijnen signalisatie en straatmeubilair	52
05/3	Verlichting	54
	05/3.1. Observaties	54
	05/3.2. richtlijnen verlichting	55
05/4	Conclusie: straattypes	56
06.	MAASEYCK IN ACTIE	59
06/1	4 armen	62
	06/1.1. Bleumerstraat	62
	06/1.2. Bosstraat	64
	06/1.3. Eikerstraat	66
	06/1.4. Hepperstraat	67
06/2	4 kwadranten	68
	06/2.1. Open kwadrant	68
	06/2.2. Groen kwadrant	70
	06/2.3. Woonkwadrant	76
	06/2.4. Campus kwadrant	80
06/3	Markt	84
06/4	Appendix - Inventarisatie	92

Maaseyck 1 *in beeld*

In dit inleidend hoofdstuk brengen we een beeldverslag van Maaseik vandaag, op basis van een aantal thema's. De beelden roepen reeds heel wat vragen op en vormen ook de basis van de onderwerpen en deelprojecten die verder in het onderzoek onderzocht werden. Deze thema's werden doorheen het proces in overleg met de stuurgroep vastgelegd, aangevuld en bijgesteld.



Typisch Maaseik

De Markt is het hart van het publieke leven van de stad, maar doet vandaag ook dienst als parkeerplein. Het Van Eyck standbeeld en de forse bomenrijen vormen een gekend beeld en kunnen via eenvoudige ingrepen een prominenter plaats in het stadsbeeld bekomen.

Het centrum van Maaseik kent de unieke combinatie van een compacte kern met straatjes op maat van de voetganger en tegelijk breedse uitzichten op de Maasvallei. De uitstraling van de kern is authentiek, zelfs daar waar eigenlijk weinig historische gebouwen resteren.

Met het oog op de toekomst en toekomstige ontwikkelingen moeten we de vraag stellen: Voor wie is Maaseik? Welke identiteit brengen we naar voor en hoeft deze identiteit overal dezelfde te zijn? Wat moet zeker behouden worden?





Groen Maaseik

Bij de opdrachtgever heerst het gevoel dat Maaseik aan groen ontbreekt. Nochtans herkennen we een zeer heldere groenstructuur. De groene Vesten vormen een sterke figuur met grote beeldkwaliteit. Ook in het historische luchtbeeld zien we de groene ringfiguur en de groene bomenrij op de markt als sterke figuren terugkomen. In de binnenstad zijn op het marktplein en het kerkplein na weinig grote bomen te vinden. De voornaamste vergroening is in de vorm van zichtbare private tuintjes of de erg onderhoudsintensieve bloembakken.

Welke vormen van vergroening zijn er mogelijk in het centrum, met de vaak erg smalle straten? Hoe zetten we de groene stadsring in als een belangrijk onderdeel van het dagelijkse leven?





Maaseik Handelscentrum

Maaseik kampt met een grote leegstand. Dit ten nadele van de algemene uitstraling van de commerciële assen (vnl. Bosstraat en Bleumerstraat). Een aanzienlijk deel van de handelspanden staat vandaag leeg, wat vragen oproept over het profiel van Maaseik als handelscentrum. Het aanbod is immers erg groot: de 4 hoofdstraten zijn winkelstraten en zowel het recente project Kloosterbempden als de nieuwbouw op het Kolonel Aertsplein bevatten handelspanden.

Maaseik was vroeger de vijfde belangrijkste winkelstad in Limburg maar dat is op 40-50 jaar volledig omgeslagen, mede door de outlet shopping centers in Maasmechelen en Roermond en de nabijheid van Maastricht.

We moeten de vraag durven stellen of een winkelstraat hier nog nastreefbaar is, op basis van huidige tendenzen. Kan leegstand bestreden worden met een verbetering van de beeldkwaliteit? Waar is handel gepast en waar kunnen andere programma's plaats krijgen?





Verplaatsen in Maaseik

Maaseik ligt historisch op het kruispunt van twee wegen. Tot vandaag is de kern goed bereikbaar, maar wordt ook ontlast dankzij de nieuwe verkeerssituatie met Ovonde. De bereikbaarheid van het centrum via 4 poorten is een duidelijke figuur en kan ook identiteitsvormend werken.

De verkeerssituatie is echter niet altijd eenvoudig - denk aan de plotse richtingsverandering halverwege de Bleumerstraat - wat een grote hoeveelheid verkeersborden veroorzaakt.

Recente infrastructuurprojecten komen de bereikbaarheid ten goede, maar gebruik en aanleg zijn niet overal in overeenstemming; denk aan de gladde tegels in de Bosstraat, een winkel-wandelstraat, of het slingerende fietspad langs de Burgemeester Philipslaan.

Gezien Maaseik niet met grote verkeersproblematieken kamt, is het volledige autovrij maken van het centrum hier niet aan de orde. Hoe kan een vlotte bereikbaarheid verzoend worden met leefkwaliteit en smalle straten? Hoe wordt parkeren visueel aantrekkelijk?





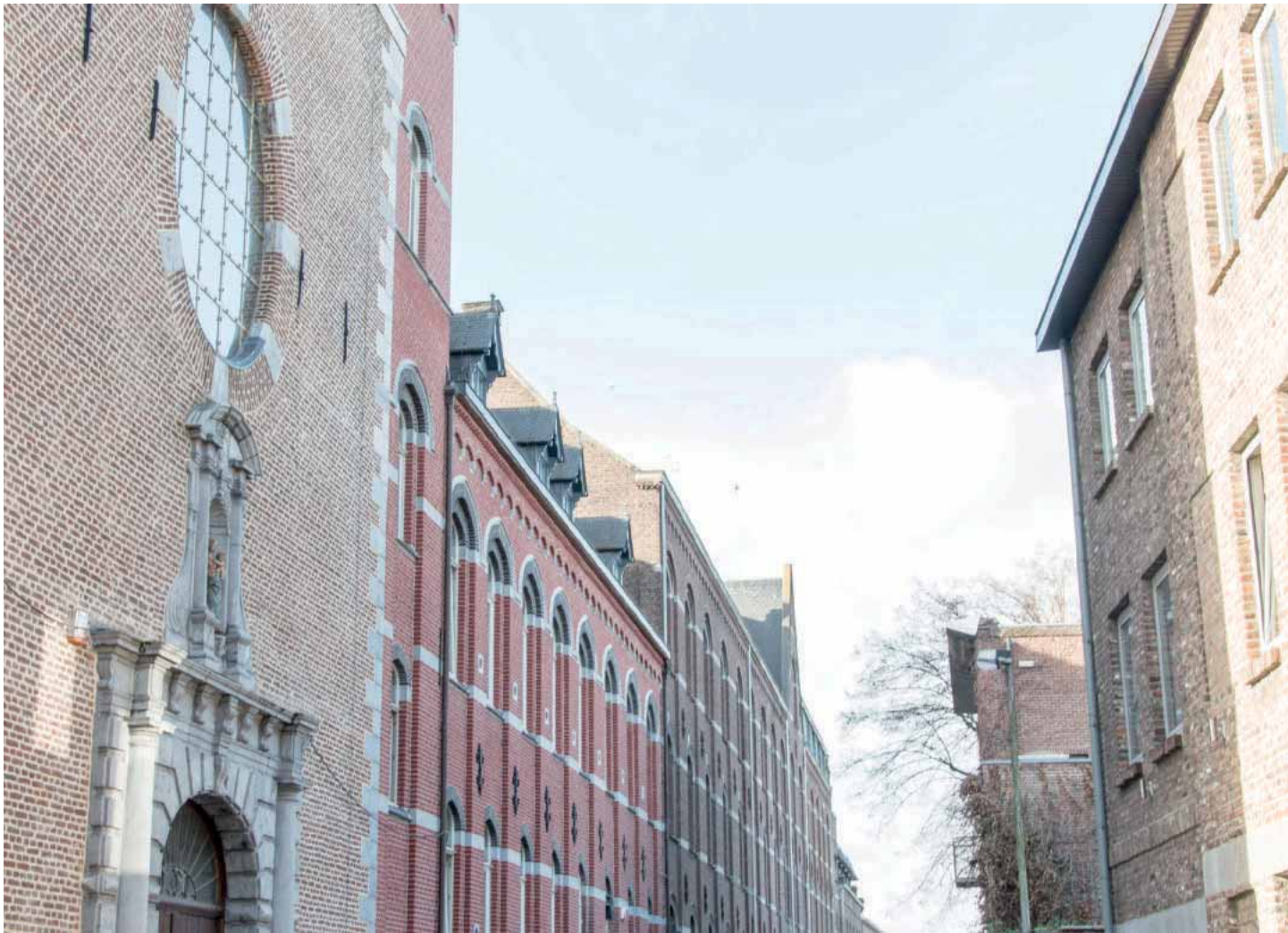
Verblijven in Maaseik

Maaseik heeft op verschillende plaatsen aangename verblijfsruimtes: de markt, het Kerkplein, de wandelstraten,... Een grote verscheidenheid aan materialen, stadsmeubilair, bordjes en paaltjes maakt het centrum echter druk en moeilijk leesbaar. Hier en daar belemmert de plaatsing van meubilair zelfs het aangenaam verblijven, zoals een bank die uitkijkt op een verkeersbord en een parasolpaal of paaltjes langs de weg die het wandelen bemoeilijken. De signalisatie is soms zo divers dat je door de bomen het bos niet meer ziet.

Het centrum heeft baat bij een duidelijke identiteit. De straten en stadsdelen dienen elkaar complementair aan te vullen en deel uit te maken van een globale kernvisie, die als leidraad dient bij nieuwe projecten.

Waar koppelen we interessante programma's aan aangename verblijfsruimtes? Hoe worden nieuwe projecten en uitbreidingen verbonden met de compacte historische kern?





Historisch Maaseik

Een groot deel - nagenoeg de helft - van de stadskern werd gedefinieerd als beschermd stadsgezicht. We vinden er verschillende voorbeelden van de Maaslandse Renaissance en andere beschermde gebouwen.

Het ontbreken van een negentiende-eeuwse gordel is uniek. De industriële revolutie die in de negentiende eeuw een grote druk zette op steden en voor een nieuwe gordel van uitbreidingen zorgde, bestond in Maaseik voornamelijk uit grindwinning en vond bijgevolg plaats ver buiten het centrum.

De twintigste-eeuwse golf van verkavelingen, nieuwe suburbane woonwijken etc. buiten het centrum vond wel plaats. Verschillende instituten en voorzieningen verhuisden mee weg uit de kern, waardoor een kern overblijft die niet voor alle inwoners dagelijks belang heeft.

Waar is nog plaats voor grote programma's in de historische kern? Hoe kunnen nieuwe wensen verzoend worden met bestaande, vaak beschermde, gebouwen en stadsgezichten?





Maaseik in ontwikkeling

Recente projecten in en aan de rand van de kern wijzen erop dat Maaseik niet stilstaat. De nieuwe ontwikkelingen rond de Bospoort of in de Bleumerstraat hebben een stedelijke aanblik, en toch op de schaal van Maaseik. Verschillende nieuwbouwprojecten zijn erg goed geïntegreerd in het bestaande weefsel, anderen missen een programmatische en/of esthetische link.

Toekomstige projecten kunnen ingezet worden als sleutelprojecten in het verwezenlijken van globale ambities. We besluiten dit beeldkwaliteitsplan dan ook met concrete projecten die de voorgestelde ambities en principes verwerken.



Maaseyck 2 *in groei*

In dit hoofdstuk schetsen we de historische groei van Maaseik, die bepalend is voor de huidige structuur van de kern, alsook hoe we het weefsel vandaag lezen. Via een schematische analyse van de ruimtelijke structuur formuleren we kenmerken en aandachtspunten voor de toekomst.

02/1 Historische ontwikkeling

Maaseik is een zogenaamde nova vila, een nieuwe stad uit de 13de eeuw met kenmerkend rastervormig patroon en een centrale Markt. De wallen en vestingsstructuur hebben de vorm van de stad bepaald en blijven tot op vandaag kenmerkende figuren van de stadskern. We herkennen deze vorm in de groenstructuur, die voornamelijk bestaat uit een ring van bomen en een (toekomstig) park op de wallen. In de 15de eeuw zagen we echter nog ander groen, onder de vorm van de vele boerderijen, boomgaarden en moestuinen die zich onmiddellijk aan de binnenzijde van de wal bevonden. De Boomgaardstraat dankt haar naam hieraan.

Vier poorten in de omwalling geven toegang tot de stad: de Bospoort, de Eikerpoort, de Bleumerpoort en de Heppenerpoort. Het bijna vierkante marktplein vormt het knooppunt tussen deze stadspoorten en de bijhorende invalswegen. Midden op de Markt stond het gewanthesis, dat de lokalen bevatte van de magistratuur, maar ook dienst deed als hallen (lakens, vlas, vis,...). Tot de Eerste Wereldoorlog bleef het uitzicht van de binnenstad nagenoeg ongewijzigd. Vandaag dringen echter enkele vernieuwings- en verdichtingsoperaties zich aan. Hoe deze in harmonie met de historische kern kunnen plaatsvinden, maar tegelijk ook een kwalitatieve aanvulling kunnen betekenen, is een terugkerend thema in dit beeldkwaliteitsplan.



1712 Frickx



1777 Ferraris



jaar en bron onbekend (van onroerend erfgoed.be)



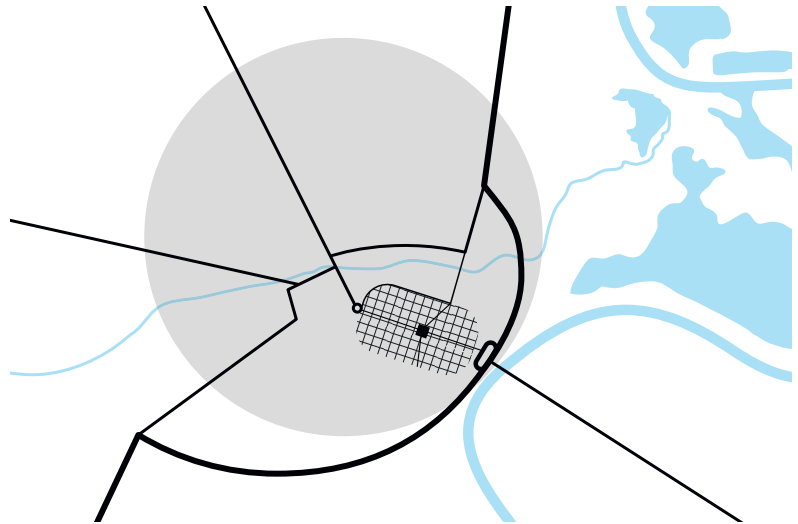
1850 Vandermaelen



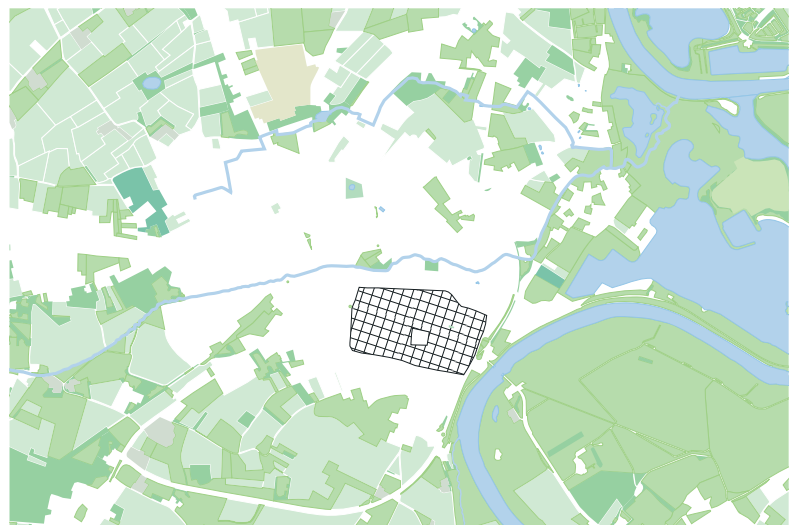
02/2 Maaseik vandaag

02/2.1. RUIMTELIJKE STRUCTUUR MAASEIK EN OMGEVING

Haar ontstaan op het kruispunt van invalswegen heeft Maaseik tot een erg bereikbare stad gemaakt. Sinds de aanleg van de Koning Boudewijnlaan als ringfiguur rond het centrum wordt doorgaand verkeer rond het centrum geleid, maar de historische stadskern blijft toegankelijk voor autoverkeer.



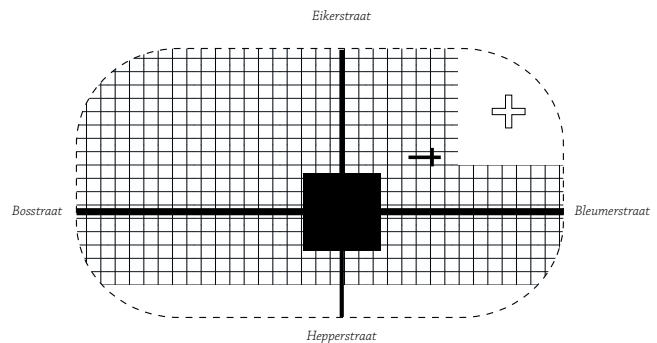
Maaseik is niet langer uitsluitend een compacte stad. Zowel de landschapskaart als de bebouwingskaart tonen hoe de compacte kern omringd is door 20ste eeuwse verkavelingen en suburbanisatie. De landschapstructuren - de Maasvlakte, de weilanden, beekstructuren en plassen van grindwinning - zijn van de kern gescheiden door bebouwing.





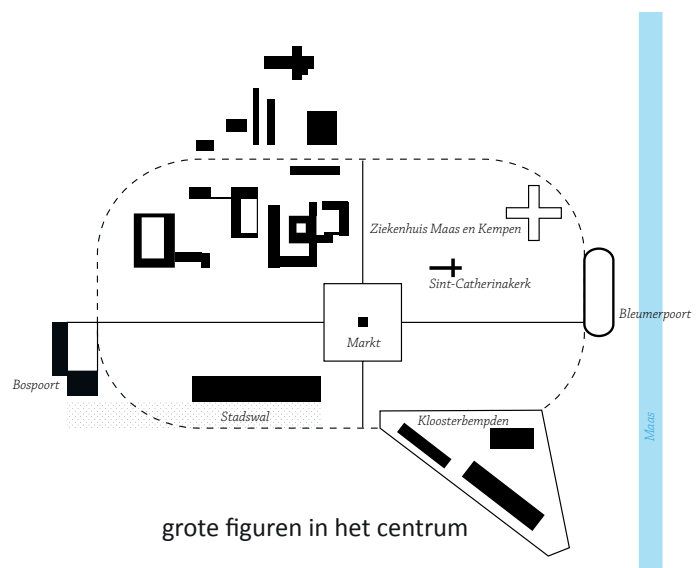
02/2.2. RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE STADSKERN

De historische stad is duidelijk georiënteerd rond de markt, met vier armen die leiden naar het centraal hart en de stad verdelen in 4 kwadranten. Nieuwe projecten verschuiven het zwaartepunt richting de Maas, waarbij de verbinding tussen markt en Maas een nieuw aandachtspunt wordt.



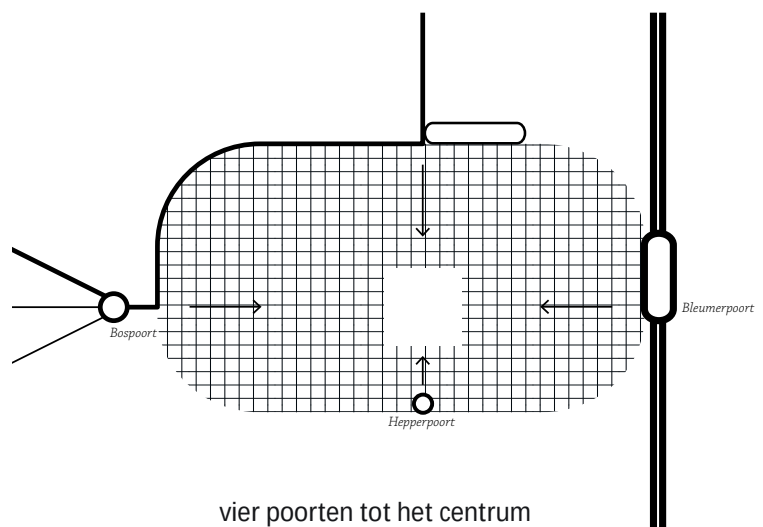
vier armen en centraal hart

In het centrum herkennen we enkele grote bebouwde figuren, aan de randen stelt zich een vraag naar de relatie met de omgeving en de grotere landschappelijke figuren.

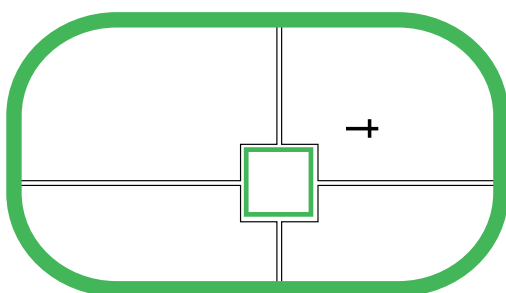
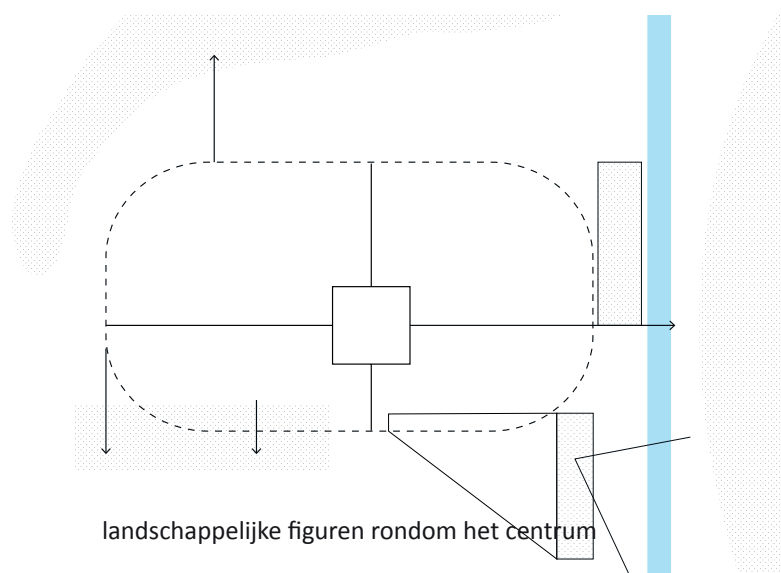
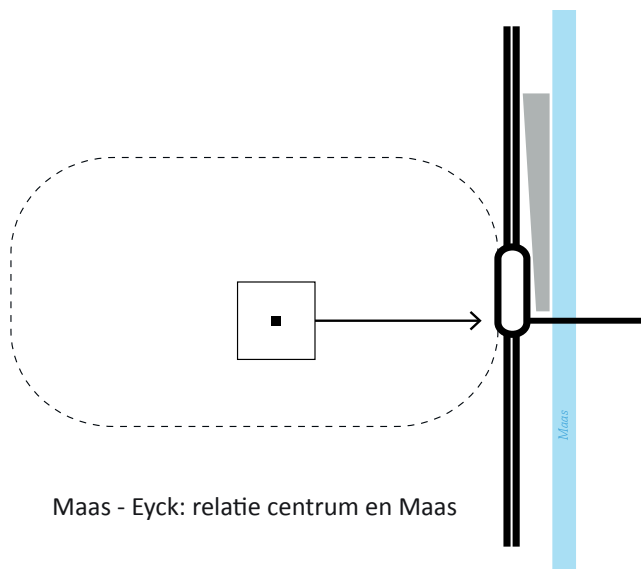


grote figuren in het centrum

Vier poorten leiden via vier invalswegen tot de markt en zorgen voor de goede bereikbaarheid van het centrum; de groene ringfiguur vormt daarentegen een gesloten afbakening van de historische stad en versterkt haar leesbaarheid als compacte kern.



vier poorten tot het centrum



02/3 Toekomstvragen

Maaseik kampt met een hoog percentage leegstand van handelspanden, voornamelijk gelegen op de vier hoofdassen. Is dit het teken dat handel in de kern afgebouwd moet worden, verplaatst dient te worden of een nieuwe impuls nodig heeft? Kunnen deze panden potentieel een ander programma herbergen?

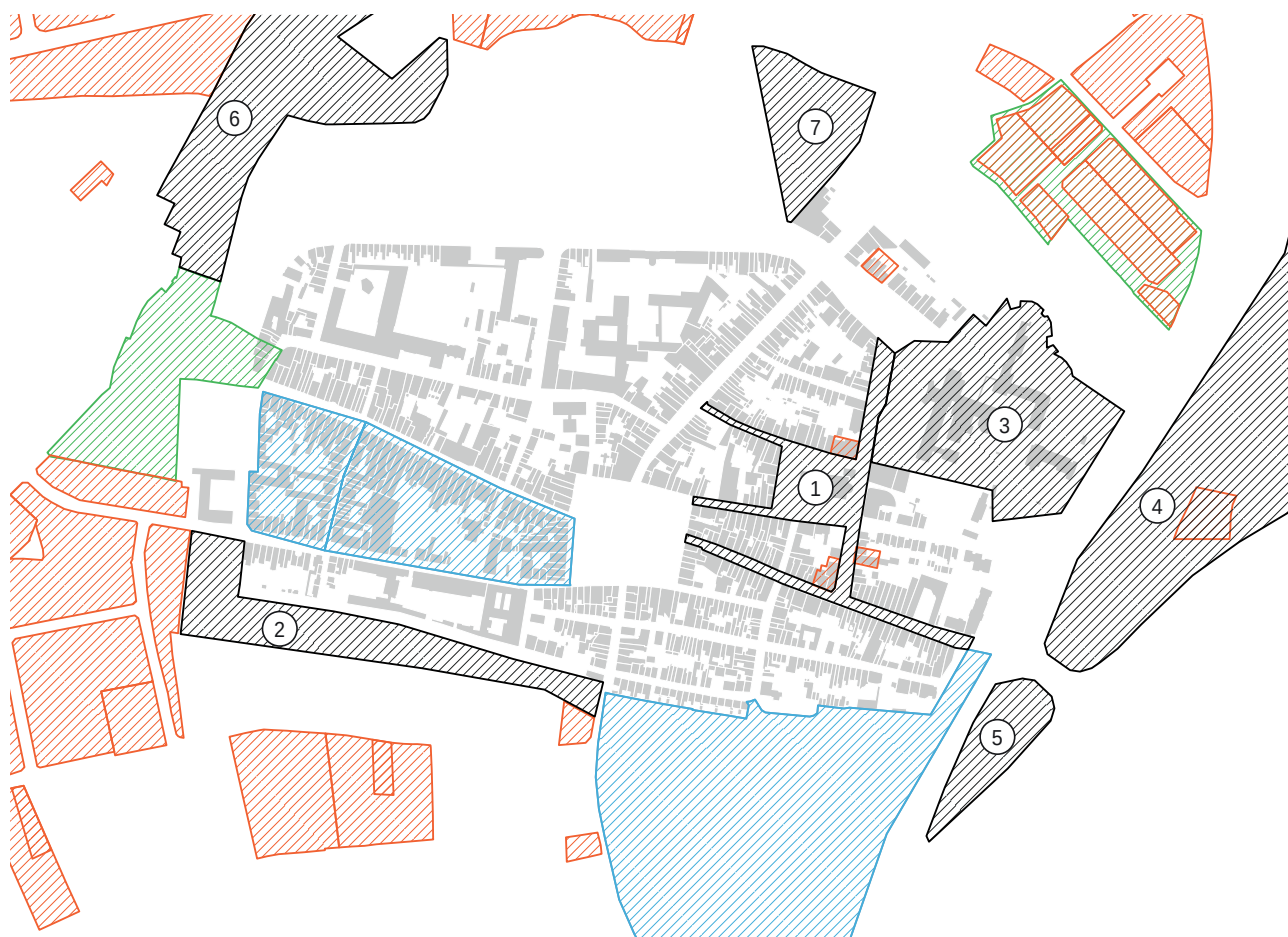


De gebouwhoogte in de kern is algemeen vrij laag, hoewel de kenmerkende gebouwen - historische panden rond de markt, instituten,... - beduidend hoger zijn. Kan er in Maaseik hoger gebouwd worden, en zo ja, waar en hoe?



1 2 3 4 5 5+ aantal verdiepingen

Geplande projecten binnen en buiten de kern vormen een uitgelezen kans om de beeldkwaliteit te verhogen en een coherente visie op het stadscentrum te verwezenlijken. De plannen rond het Kerkplein, de heraanleg van de Bleumerstraat, het park met woningbouw Vesting, de ziekenhuissite,... kunnen ingezet worden als pilootprojecten om de principes uit het beeldkwaliteitsplan te lanceren.



- projecten op stapel
- verkaveling
- BPA
- RUP

projecten op stapel

PUBLIEK

1. Kerkplein en omgeving (riolering en heraanleg straten)
 - Bleumerstraat
 - Mgr. Koningsstraat
 - Kerkplein + Grote en Kleine Kerkstraat + Waagstraat

PUBLIEK-PRIVAAT

2. RUP Vesting - woningbouw - stadspark
3. Ziekenhuissite (masterplan)
4. Stad aan de Maas woningbouw - assistentiewoningen (masterplan)
5. Labaerdijk woningbouw

PRIVAAT

6. Slachthuissite
7. Verkaveling Burgemeester Philipslaan

Maaseyck 3 *in ambities*

Het derde hoofdstuk toont 3 potentiekaarten voor Maaseik. Ze geven de ambities weer op 3 thema's: groenstructuur en publieke ruimte, mobiliteit en wegeaanleg en tenslotte leesbaarheid en verblijfskwaliteit. De kaarten vertrekken van kwaliteiten die vandaag reeds aanwezig zijn en versterken deze tot een volwaardige ambitie via kleine ingrepen.

o3/1 Groen Maaseik

Een eerste ambitie voor het centrum van Maaseik is het doorvoeren van een coherent groenbeeld. Dit bestaat uit een drietal aspecten:

1. De figuur van de groene omwalling wordt versterkt en opgevat als een groene ruimte die niet enkel kijkgroen aanlevert, maar waarin ook plaats is voor activiteiten. De groene ring is op sommige plekken een groene boulevard, op andere een stadspark met geïntegreerde sportfaciliteiten, een stadsboomgaard, collectieve moestuinen, een speeltuin of een groene deelruimte waarin ook gebouwd kan worden.
2. Binnenin de kern wordt groen geconcentreerd op bijzondere plekken, zoals dit doorheen de geschiedenis was voor Marktplaats en Kerkplein. Ook nieuwe pleinen worden vergroend.
3. Bestaande binnenkoeren en -tuinen worden ingezet als zachte doorsteken en vormen een netwerk van private groene pockets.

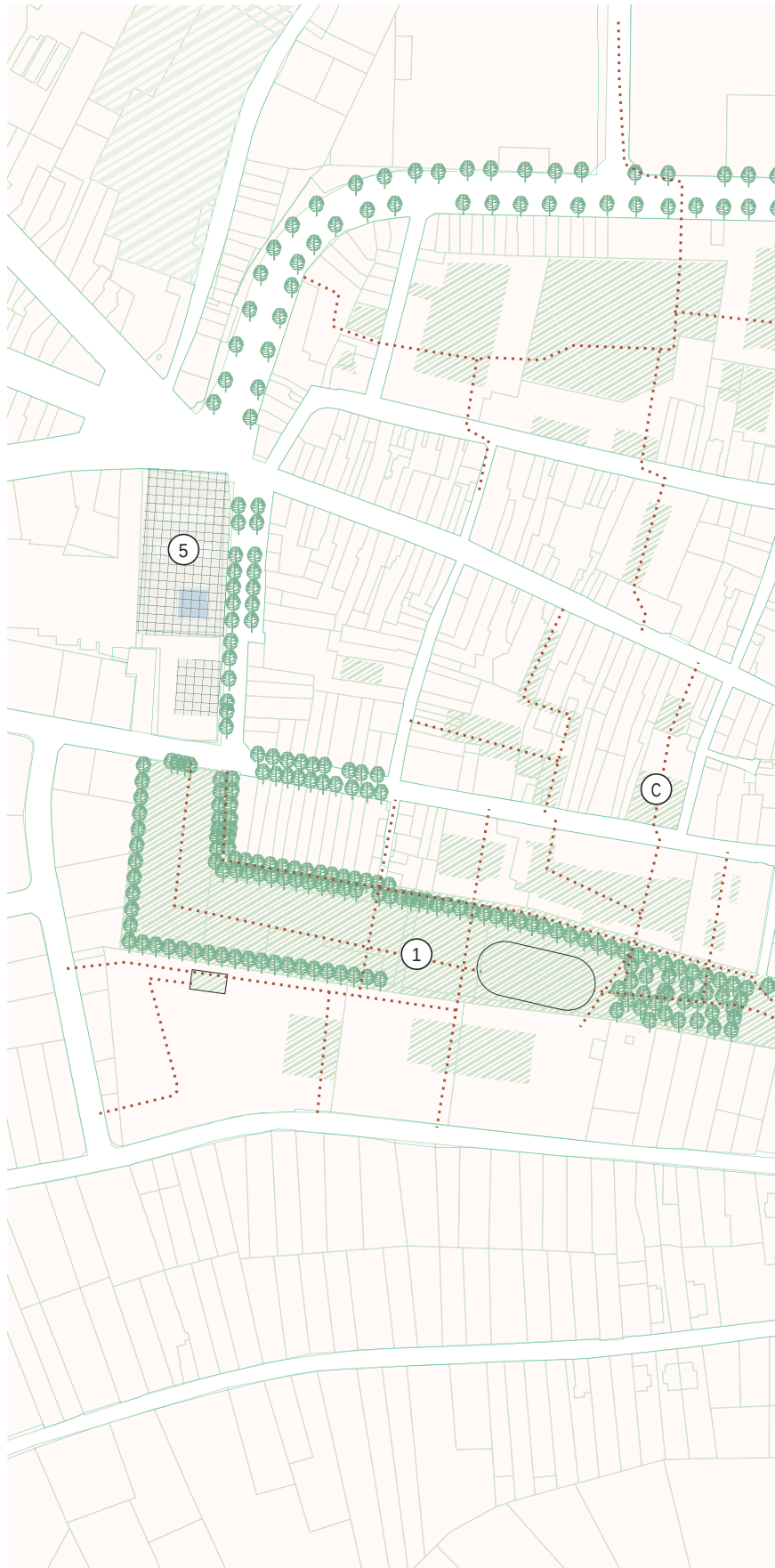
GROENE RING

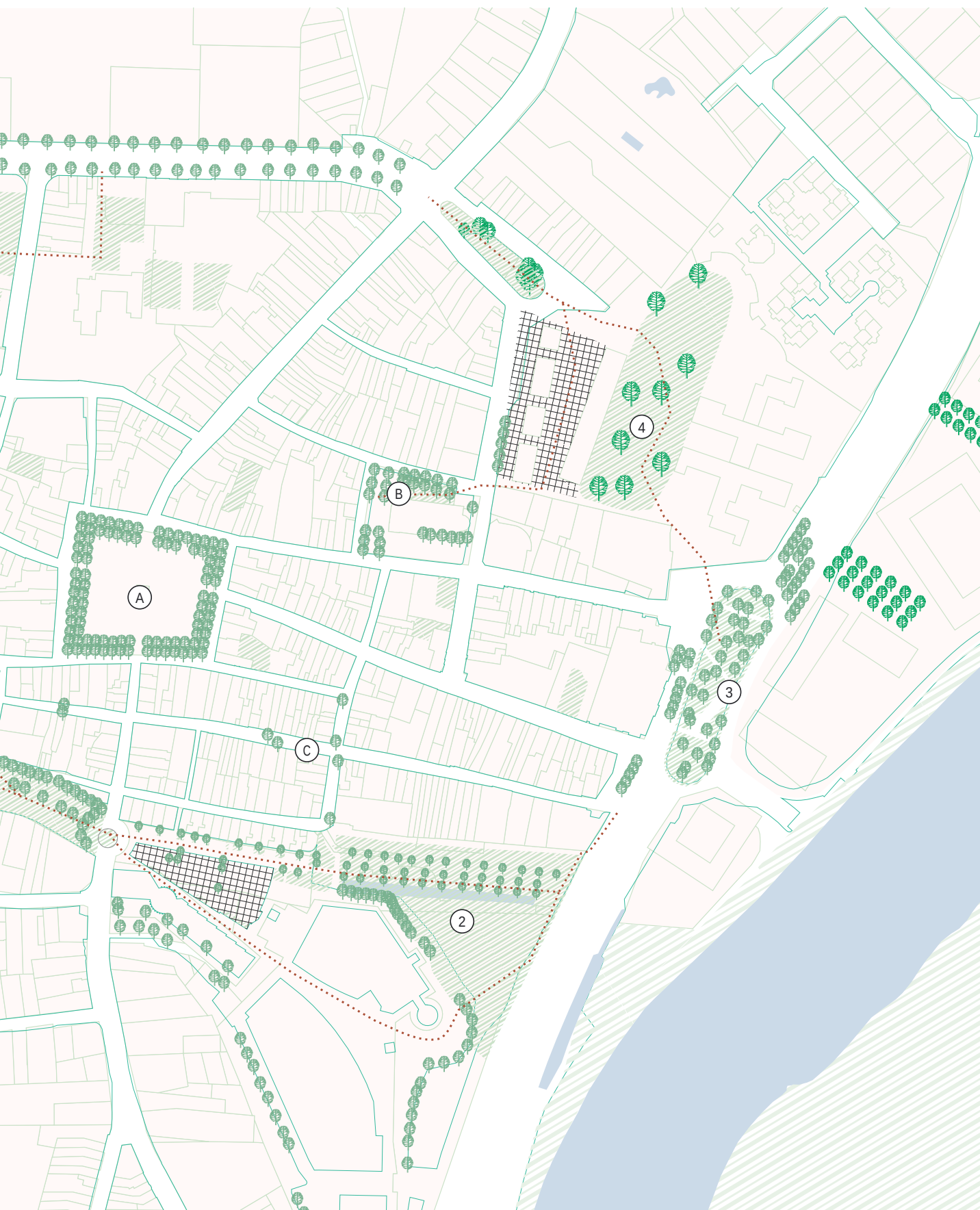
1. Vestenpark
2. Kloosterbempden
3. Bleumerpoort
4. Ziekenhuissite
5. Bospoort - Kolonel Aertsplein

CENTRUM

- A. Markt
- B. Kerkplein
- C. Private groenpockets

-  groene binnenkoeren en tuinen
-  zachte doorsteken
-  vergroende pleinen



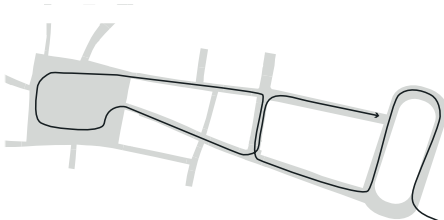


o3/2 Bereikbaar Maaseik

Een tweede ambitie bestaat erin de mobiliteit helder te organiseren en dit ook door te vertalen in aanleg, signalisatie, locatie van bepaalde functies,...

Maaseik kampt niet met een verkeersprobleem; een volledig autovrij centrum is hier niet aan de orde. Het voorgestelde hybride model biedt het voordeel met enkele kleine ingrepen een heldere visie te communiceren. De doorstroming van oost naar west gebeurt niet over de Markt, maar via de ringweg (Burg. Philipsstraat). De Markt blijft wel goed toegankelijk voor autoverkeer via het noordwesten, terwijl het zuiden en westen vooral op zacht verkeer afgestemd zijn.

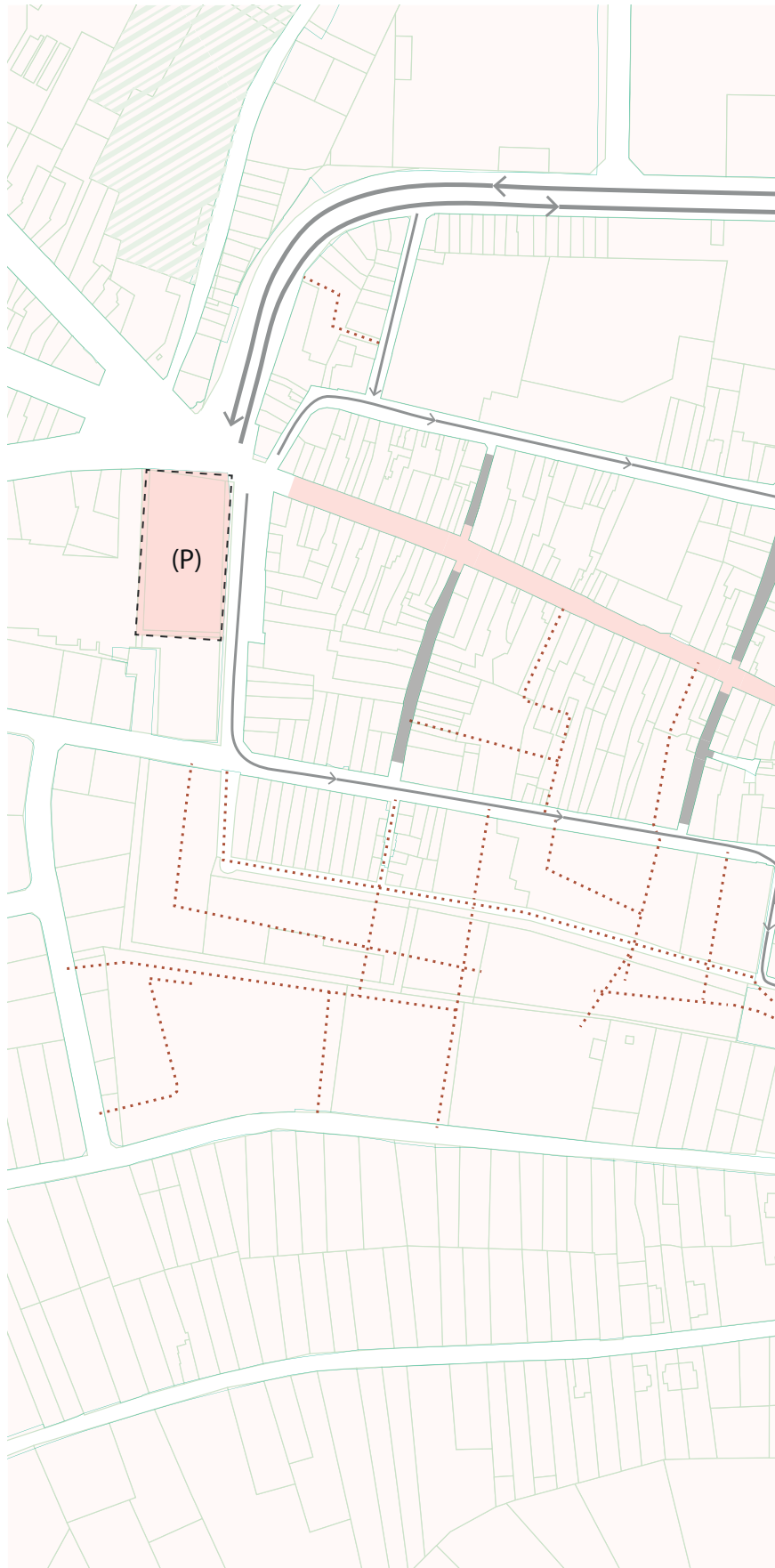
Eén gewijzigde verkeerssituatie maakt het binnenrijden via de Bleumerpoort veel helderder: van de ovondo rijdt men de Sionstraat binnen, parkeren kan aan de kerk of de markt en buitenrijden verloopt via de Bleumerstraat.

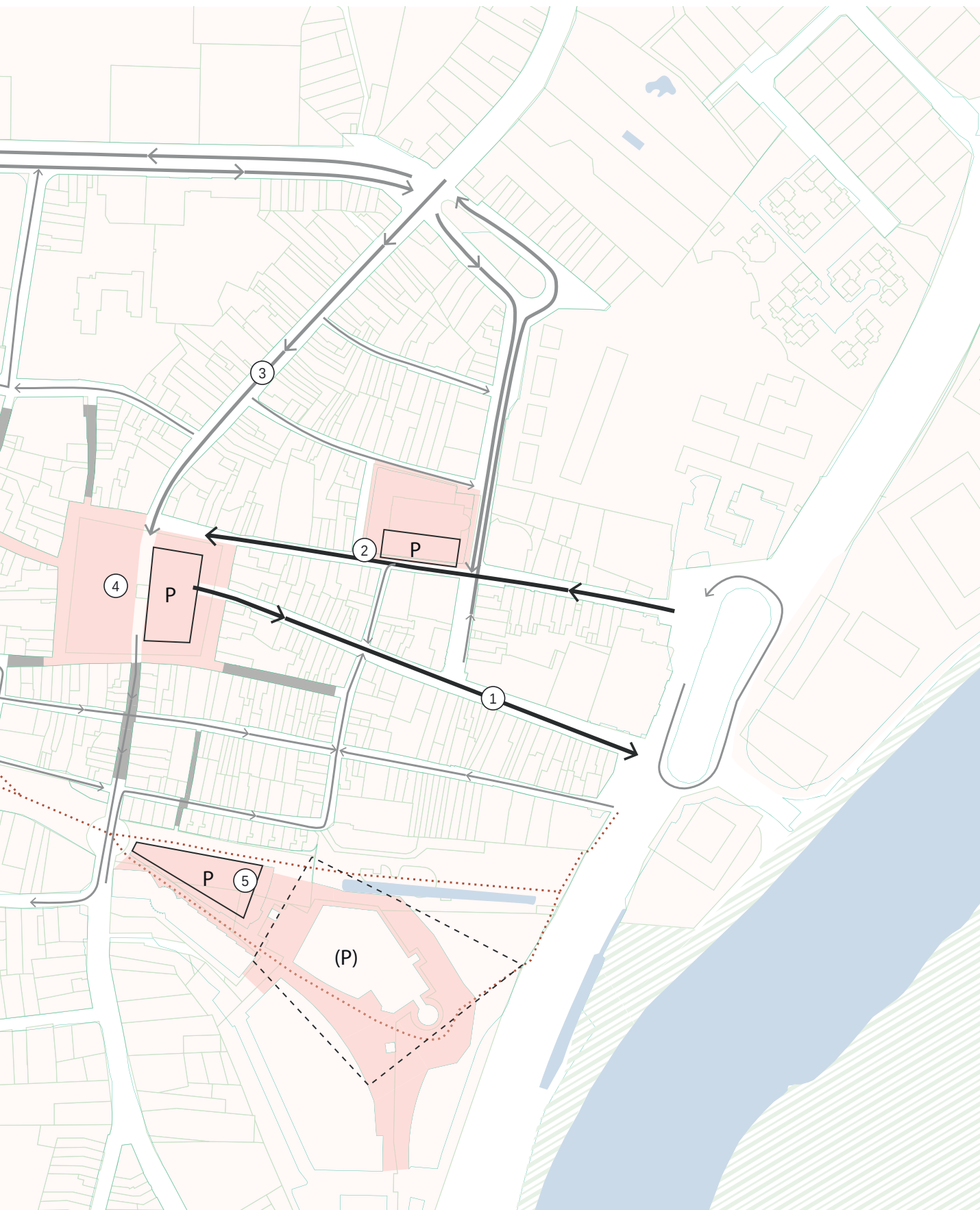


Bestaande circulatie aan Bleumerpoort

1. Heraanleg Bleumerstraat en Mgr. Koningsstraat
2. Heraanleg Kerkplein: parkeren en verblijven
3. Heraanleg Eikerstraat
4. Heraanleg Markt
5. Heraanleg Muntplein als groene parking

- bestaande verkeerssituatie
- voorgestelde aanpassingen
- voetgangersgebied
- verkeersluw
- ... zachte doorsteken
- [P] parking
- [P] ondergrondse parking





o3/3 (be)Leven in Maaseik

De derde ambitie is een leesbaar centrum, waar het zowel voor de bezoeker als bewoner aangenaam verblijven is.

De stadspromenade is een route die bijzondere plekken en gebouwen verbindt en de eigenheid van Maaseik in de verf zet. Dit kan vanuit toeristisch oogpunt met een route langs historische gebouwen, het museum, mooie zichten,... maar ook de wereld van het kind is een mogelijke insteek voor een stadspromenade. Zo kunnen de scholen, de academie en het museum een toegang krijgen langs de Vesten die deel uit maakt van de promenade.

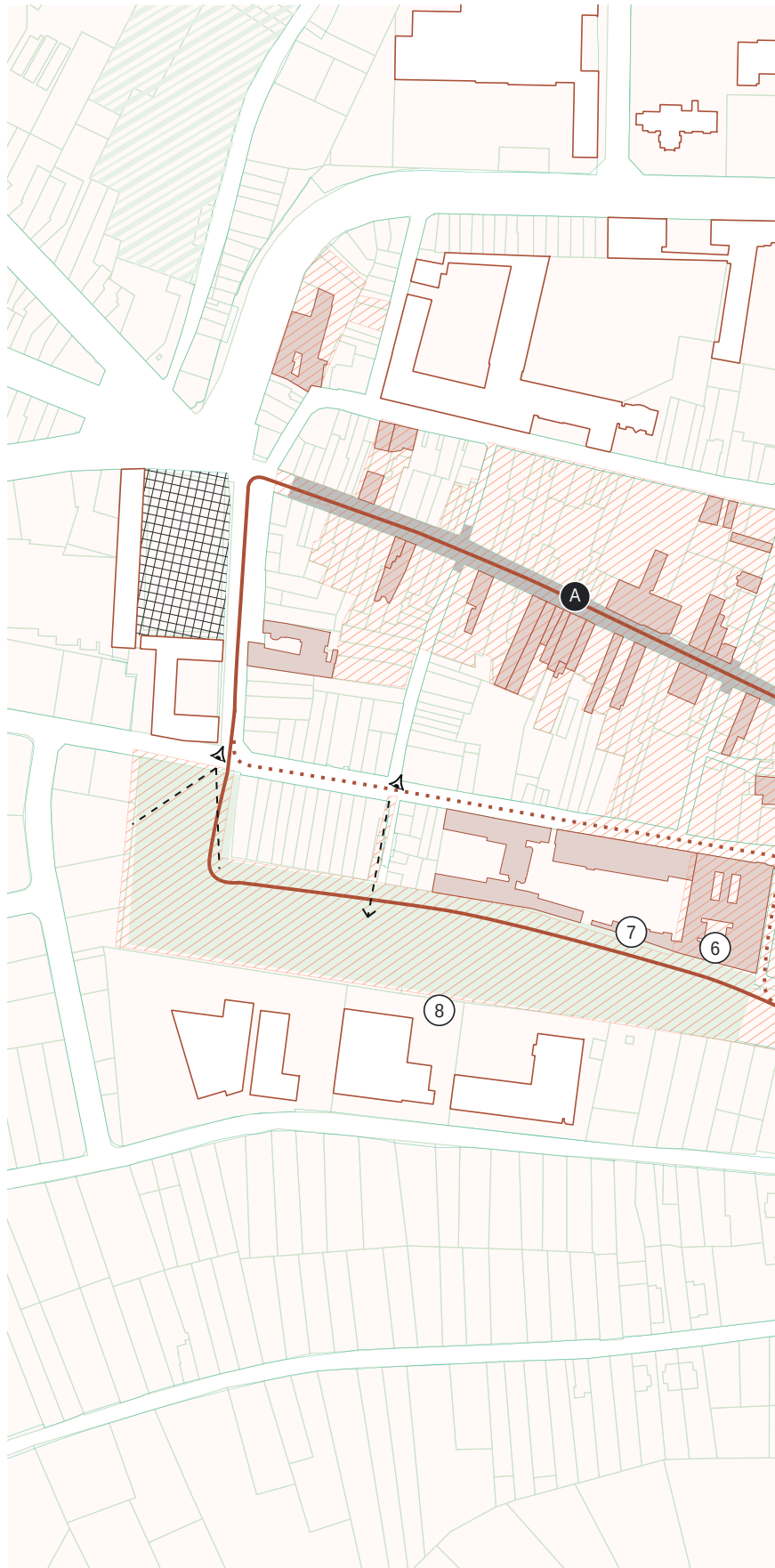
Belangrijke punten langs de stadspromenade:

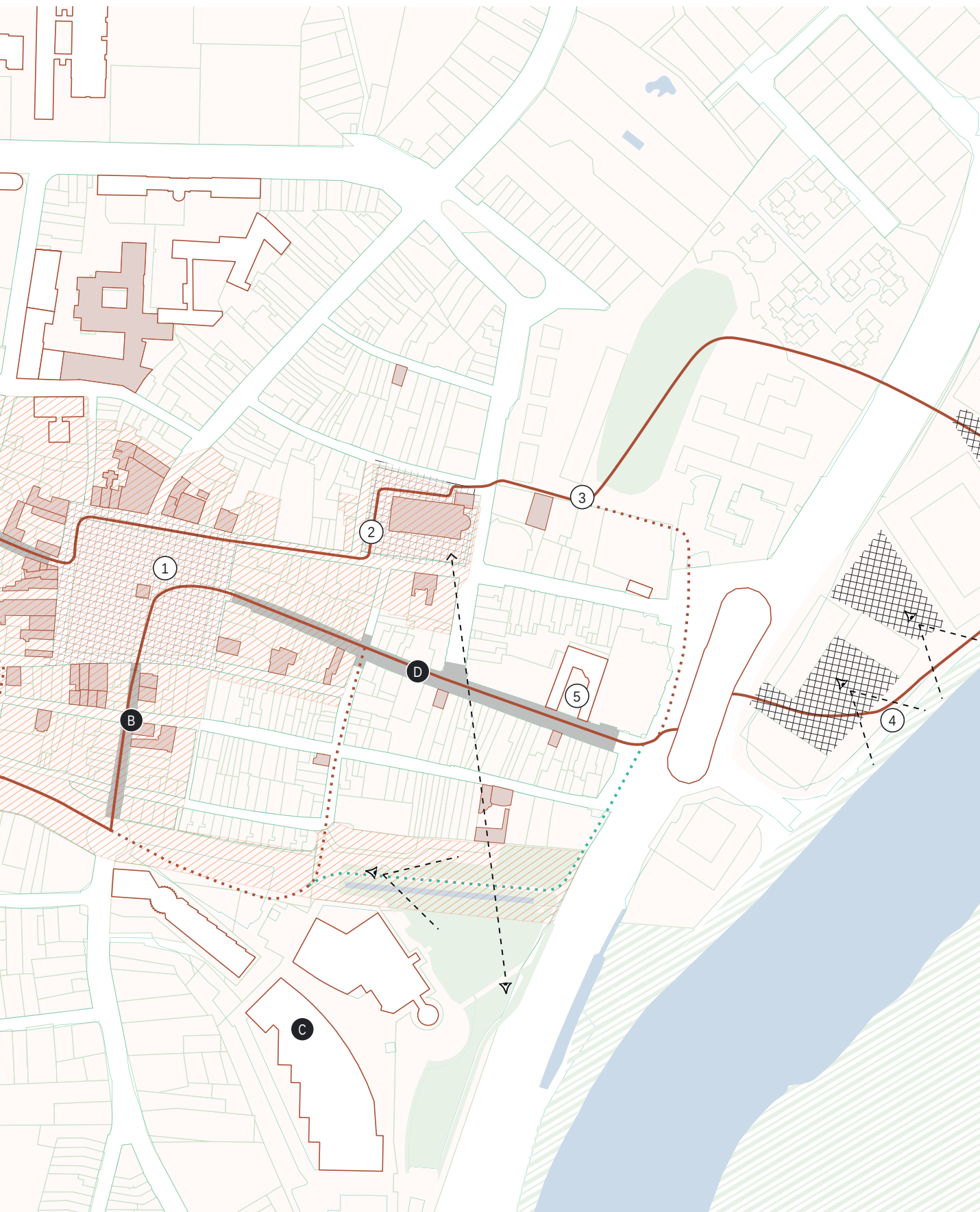
1. Markt - standbeeld Van Eyck
2. Kerk
3. Ziekenhuissite
4. Stad aan Maas - toeristische haven
5. Bibliotheek
6. Stedelijke Academie voor Kunsten
7. John Selbachmuseum
8. Scholencampus

De bestaande winkelstraten en -centra krijgen elk een eigen identiteit.

- A. Bosstraat: winkelstraat
- B. Hepperstraat: speciaalzaken
- C. Kloosterbempden: grotere winkels, ketens
- D. Bleumerstraat: werkstraat

- stadspromenade
- ▨ beschermd stadsgezicht
- beschermde gebouwen
- belangrijke gebouwen
- ⋈ zichten
- pleinen





Maaseyck *in XII principes*

De ambities uit voorgaand hoofdstuk worden vertaald in 12 principes die als leidraad kunnen dienen bij beslissingen in de toekomst. Deze principes zullen in het laatste hoofdstuk toegepast worden op concrete projectzones.

I Groene actieve ring

Versterken en vervolledigen van de ringfiguur als een groene ruimte die niet enkel kijkgroen aanlevert, maar waarin ook plaats is voor activiteiten. De groene ring is op sommige plekken een groene boulevard, op andere een stadspark met geïntegreerde sportfaciliteiten, een stadsboomgaard, collectieve moestuinen, een speeltuin of een groene deelruimte waarin ook gebouwd kan worden.



Park am Gleisdreieck, Berlijn: sport, spel, natuur, tuinieren en wonen

II Uitzonderlijke bomen

Bomen zijn nagenoeg afwezig in het straatbeeld. Grote bomen kunnen worden ingezet om uitzonderlijke plekken te markeren: de Markt, het Kerkplein,...



III Private groene pockets

Het vergroenen van de minder bijzondere straten in het centrum kan via het zichtbaar maken van privaat groen. Zowel individuele initiatieven die de gevel vergroenen (klimplanten, bloempotten) als zichtbare en eventueel toegankelijke stadstuinen maken deel uit van deze strategie. Private gevelvergroening kan op allerlei manieren aangemoedigd worden, van een kleine subsidie tot een wedstrijd voor mooiste gevel.



IV Leesbaarheid

De wildgroei aan signalisatie op straat wordt enerzijds opgelost door een coherente keuzen van borden en armaturen, maar anderzijds ook door een leesbare ruimte die verkeersborden en overvloedige straatinrichting (paaltjes,...) overbodig maakt.



V Herkenbare stadspromenade

Een sequentie van kenmerkende plekken, leesbaar in de aanleg. Een route die bijzondere plekken en gebouwen verbindt en de eigenheid van Maaseik in de verf zet.

Ook de wereld van het kind is een mogelijke insteek voor een stadspromenade.



Green Line, Nantes

VI De auto is ook deel van het beeld (soms)

Een hogere beeldkwaliteit betekent niet noodzakelijk een autovrij centrum. Er kan bewust gekozen worden voor beter bereikbare versus minder bereikbare delen van het centrum. Waar geparkeerd kan worden in de publieke ruimte gebeurt dit op een efficiënte en compacte wijze, zodat er plaats gevrijwaard wordt voor het verblijven in de publieke ruimte.



VII Evidente kwaliteiten inzetten

Evidente kwaliteiten, die soms een historische oorsprong hebben, dienen juist gebruikt te worden. De groene bomenrij op het marktplein is dankzij de vlakke aanleg, continue structuur en beschaduwde pad ideaal als rondgang voor wandelaars.



Parade, 's Hertogenbosch

VIII Architectuur die het beeld versterkt

Nieuwe toevoegingen moeten op maat van Maaseik ontworpen worden en bijdragen tot het beeld van de stad. Een hedendaagse invulling van de Maaslandse renaissance-stijl en het afstemmen van wintertuinen bij horeca aan de beeldkwaliteit van de gevels zijn hier voorbeelden van.



Hertogsmolen, Aarschot, Noa Architecten

IX Bouwen van vleugels en koeren

De kloostertypologie is een bijzondere bouwvorm die op verschillende plekken in het centrum terugkomt. Het bouwen van vleugels rond koeren is een beeld dat verdergezet moet worden bij de uitbreiding of vernieuwing van deze stadsdelen. Zachte doorsteken verdienen speciale aandacht.



Tom Thys & Carton123, basisschool De Springplank, Brugge.

X Van bouwlagen naar bouwrechten

Er moet voorbijgegaan worden aan de discussie over het aantal bouwlagen en meer ingezet worden op contextualiteit.

Een goed project kan soms wat hoger, indien het ook andere kwaliteiten aan de buurt aanlevert, zoals het afmaken van een open hoek, het creëren van een toegankelijke binnenkoer,...

XI De toekomst is niet enkel shoppen

Maasmechelen, Maastricht zetten al sterk in op shoppen. Maaseik heeft erg goeie technische scholen, maar de jeugd heeft nood aan argumenten om in Maaseik te blijven: het stadscentrum mag geen toeristische of recreatieve dode stad worden, er is ook nood aan plekken om te ondernemen,..



Technische school Sint-Jansberg Maaseik

XII Het kind in de publieke ruimte

Erg belangrijk in de inrichting van het stadscentrum is ook kindvriendelijkheid. De aanwezigheid van verschillende scholen in en rond de omwalde kern vragen bijzondere aandacht, bijvoorbeeld in hun verbindingen en toegangsroutes, maar ook in de aantrekkelijkheid van de ruimte rondom de scholen. Ook kunst in de openbare ruimte kan speels zijn en kinderen aanspreken. Beklimbare kunstwerken bieden bijvoorbeeld een interessant alternatief op de klassieke speeltuigen.



Maaseyck 3 *in types*

Ter bevordering van de algehele beeldwaarde en leesbaarheid van het centrum definiëren we een aantal standaardtypes en richtlijnen voor wegeaanleg, materialisatie, signalisatie, straatmeubilair en verlichting. Deze types kunnen overal in het centrum toegepast worden, naarmate vernieuwing aan de orde is.

o5/i Straatbeeld en openbare ruimte

05/1.1. OBSERVATIES

Het stadscentrum van Maaseik mist een duidelijke identiteit in de inrichting van het openbaar domein. Op basis van een uitgebreide inventarisatie (zie appendix) onderscheiden we drie types straten: geasfalteerde straten, kassei-straten en straten met rode klinkers. We merken echter een enorme verscheidenheid in de patronen, straatprofielen en materialen.

Aanleg vandaag: ondanks de grote verscheidenheid aan materialen en inrichting kunnen we een basis onderscheiden voor een meer systematische aanpak van de materiaalkeuzes.



ASFALT-STRATEN



Bleumerstraat



Grote Kerkstraat



Eikerstraat



Burgemeester Philipslaan

KASSEI-STRATEN



Houtstraat



Bosstraat



Hepperstraat



Everstraat

RODE STRATEN



Lekkerstraat



Rosmolenstraat



Boomgaardenstraat



Vossenbergsstraat

05/1.2. RICHTLIJNEN MATERIAALKEUZE

1. Materiaalkeuze weerspiegelt structuur van de kern



- Grijs: verkeersintensieve straten
- Rood: verkeersluwe/autovrije straten, dwarsstraten
- Kassei: historische pleinen en (woon)straten

2. Minder klinkers



Een overdaad aan tegels, klinkers en kleuren is niet nodig om bijzondere plekken aan te duiden. Goed geplaatst straatmeubilair en een coherente aanleg dragen meer bij aan beeldkwaliteit.

05/2 Signalisatie en straatmeubilair

05/2.1. OBSERVATIES



Wildgroei aan banners en uitspringende panelen



De beeldwaarde van lege panden is erg laag



Reclamepanelen op het voetpad



Paaltjes maken een deel van de weg bijna onbruikbaar



Bank met uitzicht op paal



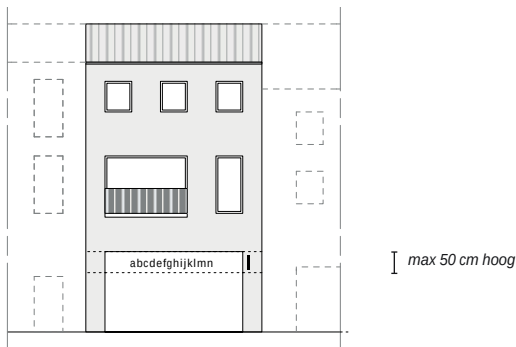
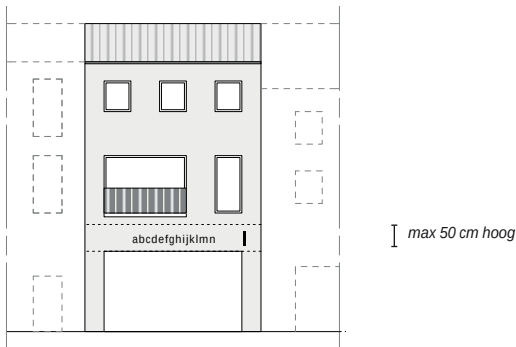
Vzw Inmaaseik onderneemt acties om de passage in Maaseik te verhogen, o.a. via vlaggen 'In Maaseik' en evenementen. Hoewel dit een goede aanzet is voor een coherente aanpak, is de vraag of de vlaggen voldoende bijdragen tot beeldkwaliteit. Het budget kan ook ingezet worden op een actieplan om leegstaande panden interessanter af te plakken of als startbudget om een reclamereglement uit te voeren.

05/2.2. RICHTLIJNEN SIGNALISATIE EN STRAATMEUBILAIR

1. Reclamereglement

Voor de renovatie van winkelpanden worden enkele (reclame)principes voorgesteld om de wildgroei aan vlaggen en borden te beperken. Aangezien de meeste bestaande panden een erg verschillende gelijkvloerse hoogte hebben, is het minder relevant een vaste hoogte voor de reclameborden vast te leggen, maar wel enkele principes:

Naam met losse letters op de gevelsteen of op het glasvlak

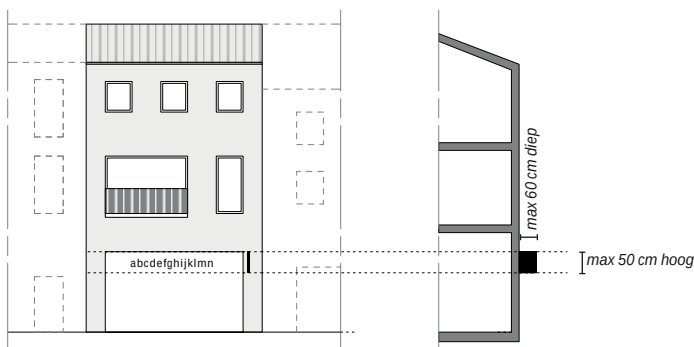


Dansaertstraat Brussel, losse letters boven raam



Bosstraat, eenvoudige letters op glasvlak

Uitspringende borden en banners max 60 cm diep en op gelijke hoogte met naam op gevel



Bosstraat, goed voorbeeld van uitspringende banner

2. Signalisatie waar mogelijk inwerken of combineren



Straatverlichting en verschillende borden gecombineerd, Thomas Phifer design

3. Uniform straatmeubilair met uitzonderingen voor bijzondere plekken



Uit de bestaande banken, fietsenrekken,... kan een model gekozen worden voor de volledige kern.

Plekken met een bijzondere identiteit, zoals de Bosstraat of de markt kunnen wel een eigen type bank krijgen.



Alternatief: eenvoudige fietsbeugels als model

o5/3 Verlichting

05/3.1. OBSERVATIES



verschillende types staande verlichting

grote spots op pleinen



verschillende types hangende armaturen, soms verschillende modellen in eenzelfde straat.



Ornamentele verlichting bij belangrijke gebouwen



In winkelstraten hebben de meeste zaken eigen verlichting, in de vitrine of op de gevel

05/3.2. RICHTLIJNEN VERLICHTING

1. Verlichting dicht bij de gevel

Bij winkelstraten wordt het licht uit vitrines ingezet, bij smalle woonstraten hangen kleine lichtarmaturen aan de gevels.



In het Lichtplan van Gent wordt ingezet op de verlichting van gevels en bestaande verlichting uit etalages, publieke gebouwen,... die samen een zacht omgevingslicht geven.

2. Enkel extra waar nodig

Algemeen volstaat een laag lichtniveau in de relatief smalle straten van de kern. Waar extra verlichting van de weg nodig is, worden lichtarmaturen ver van de gevel geplaatst in de vorm van verlichtingspalen langs de rijbaan. Een standaard voor de toekomstige te gebruiken verlichtingspalen wordt verder vastgelegd.



Eenvoudige verlichtingspalen, Rosmolenstraat

3. Zacht omgevingslicht op pleinen

Op pleinen kan opschijnend licht de grote spots vervangen en identiteit en sfeer brengen.



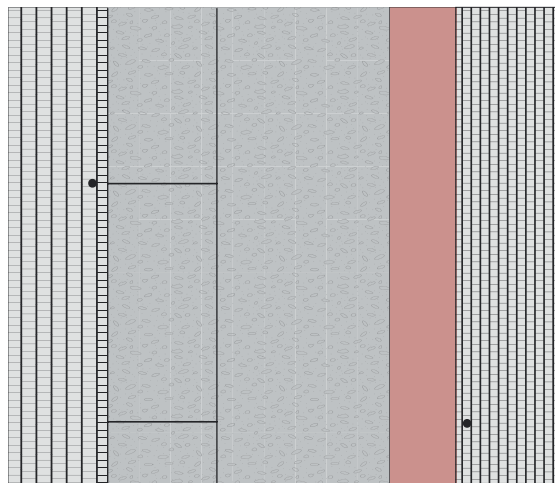
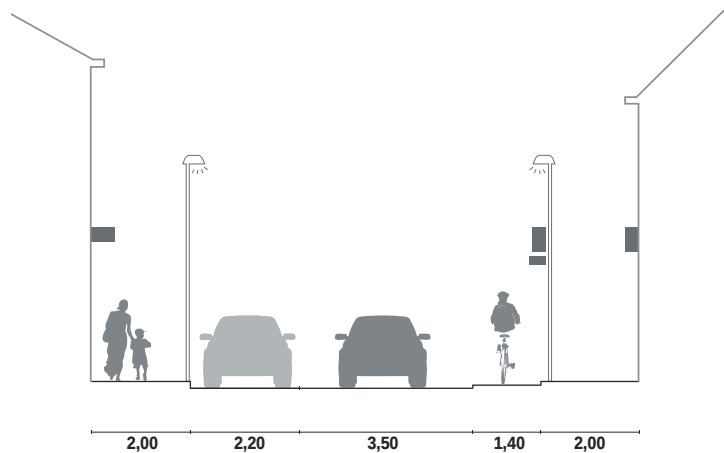
Opschijnende pleinverlichting

o5/4 Conclusie: straattypes

Om de richtlijnen werkbaar te maken, worden hier drie straattypes voorgesteld, waar een keuze wordt gemaakt in verband met straatprofiel, materiaalkeuze, straatmeubilair en verlichting, gelinkt aan de verkeersintensiteit en gebruik van de straat.

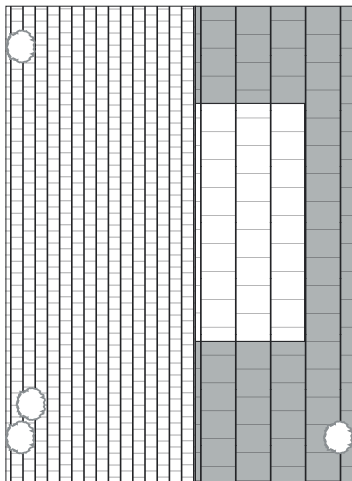
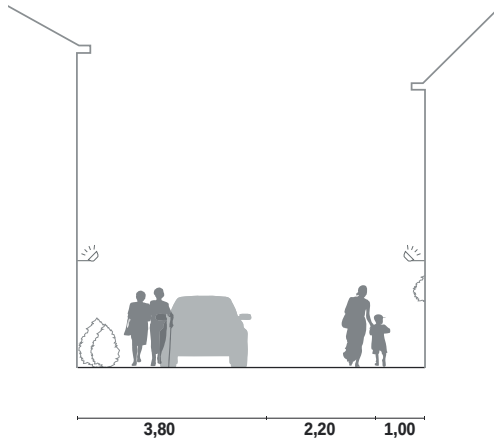
In het wegenontwerp wordt het gebruik van blauwe hardsteen op gepaste wijze geïntegreerd.

VERKEERSINTENSIEVE STRAAT



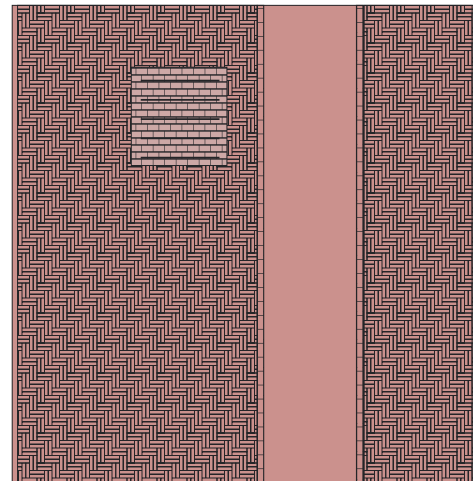
Verkeersintensieve straten worden in asfalt uitgevoerd. De stoep ligt verhoogd, maar wordt niet verder afgebakend met paaltjes, bollen,... De recent geplaatste verlichtingspalen in de Loerstraat kunnen als toekomstige standaard gebruikt worden. Waar mogelijk worden borden gecombineerd en op eenzelfde hoogte gehangen. Deze hoogte wordt vastgelegd in een reclamereglement.

AUTOLUWE (WOON)STRAAT



In de autoluwe woonstraten is geen nood aan een hoogteverschil tussen rijvak en stoep. De opdeling wordt leesbaar gemaakt door middel van materialen en patronen. De parkeervakken worden ingewerkt in de zone van het voetpad, zodat de voetgangersstrook volledig kan gebruikt worden wanneer weinig auto's geparkeerd staan. Een andere kleur tegel voor de parkeervakken maakt bordjes overbodig. Eventueel kan gewerkt worden met een tegel met de letter P. Aangezien de straat smal is, worden verlichtingsarmaturen aan de gevels bevestigd.

AUTOVRIJE STRAAT

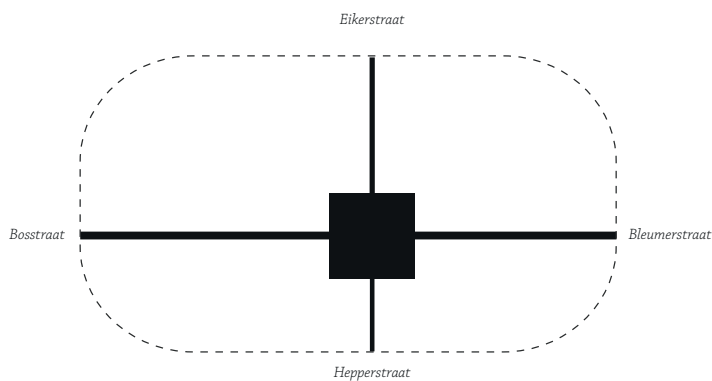


Binnen het vlakke wegdek van gevel tot gevel zijn vaste zones aangeduid voor straatmeubilair, fietsenstalling,... Een rechtlijnige suggestiestrook voor fietsers wordt fietsvriendelijk aangelegd (geen gladde tegels). Binnen het klinkerpatroon zijn vele variaties mogelijk (zie Rosmolenstraat), maar de kleur blijft uniform. Er wordt maximaal ingezet op verlichting vanuit vitrines.

Maaseyck 6 *in actie*

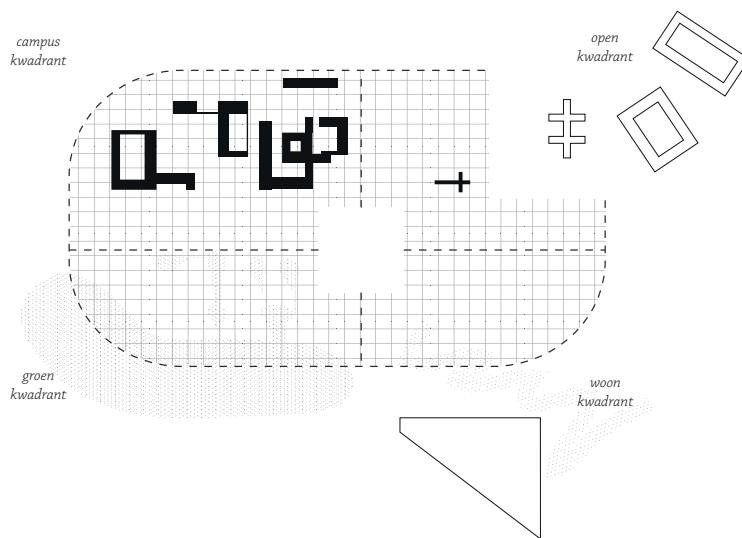
De ambities die in kaart werden voorgesteld alsook de 12 principes worden in dit deel omgezet in concrete acties. De acties volgen vanuit een ontwerpend onderzoek op verschillende deelzones: de 4 armen die het centrum definiëren, de 4 kwadranten die door deze assen gevormd worden en het centrale marktplein. Ze bevatten actiepunten op korte en langere termijn.

Deelstructuren: 4 armen, 4 kwadranten en een markt

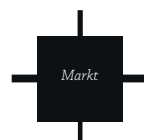


Hoewel de 4 armen een sterke figuur vormen in de opbouw van het centrum, concentreert de leegstandsproblematiek zich voornamelijk op deze assen. Er is nood aan een scherpe identiteit voor elk van deze armen, die ook gereflecteerd wordt in aanleg, verkeerssituatie en beeldkwaliteit.

In wat volgt definiëren we voor elke arm een programmatische visie en concrete acties. Een sterke visie van het stadsbestuur trekt immers private investeerders en (handels)zaken aan.



De armen delen het centrum op in 4 kwadranten die elk een heel eigen identiteit hebben. Via ontwerpend onderzoek werken we in elk van deze kwadranten een visie uit die vertaald wordt in concreet uit te voeren deelprojecten.



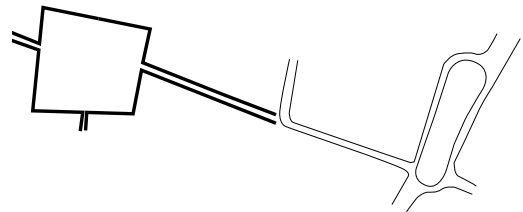
Op de Markt kan via het principe “evidente kwaliteiten inzetten” heel wat beeldwaarde en kwaliteit toegevoegd worden met kleine ingrepen.

o6/i 4 armen

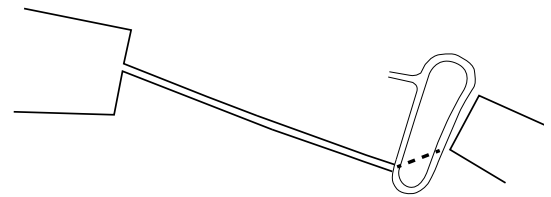
06/1.1. BLEUMERSTRAAT

De Bleumerstraat leent zich omwille van het verkeer het minst voor winkelen. We stellen in de mobiliteitsvisie de Bleumerstraat niet langer op te splitsen, maar als één geheel op te spannen tussen Markt en Maas. Inspelend op de nieuwe dynamieken op deze as ten gevolge van het woonproject Stad aan de Maas kan de Bleumerstraat kwalitatief herontwikkeld worden, met als focus de productieve economie. Principe XI volgend is er nood aan het terugbrengen van functionaliteit in het centrum, bijvoorbeeld gelinkt aan het goede (technische) onderwijs van Maaseik.

De bestaande leegstaande panden kunnen samengevoegd worden om grotere panden aan te bieden.



huidige verkeerssituatie: Bleumerstraat in twee delen: een arm aan de markt en een verbindingsweg



Bleumerstraat opgespannen tussen Markt en Plein aan de Maas: 1 aanleg, 1 identiteit, 1 verkeersrichting



Leegstaande handelspanden met lage beeldwaarde

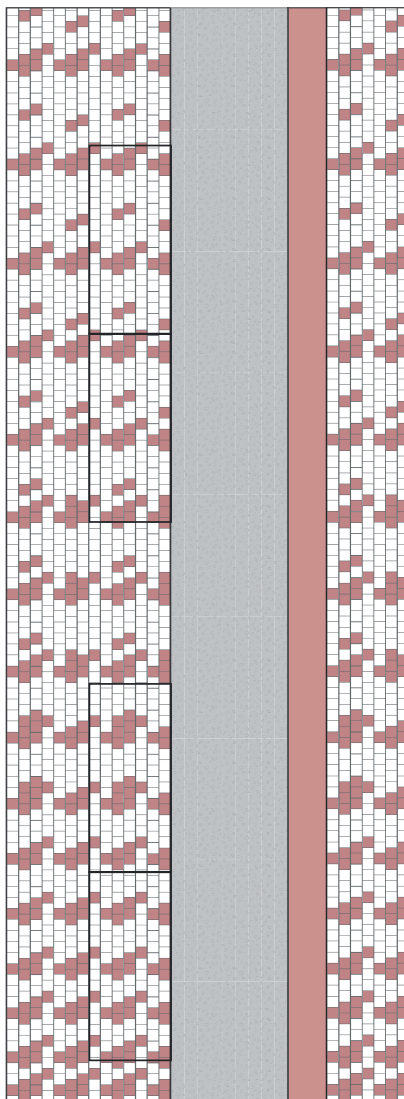
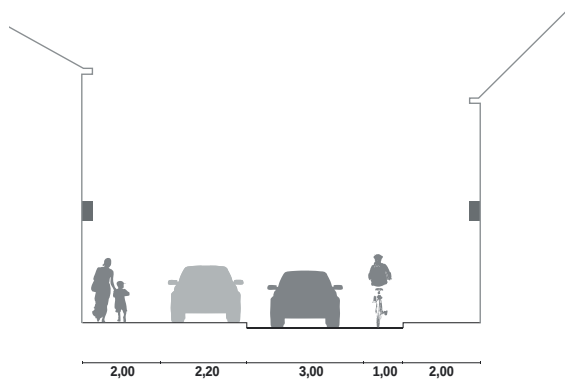


recente ontwikkeling waar wonen en werken wordt gecombineerd



ondernemerschap in de stad stimuleren en zichtbaar maken

De Bleumerstraat is de as van oud naar nieuw Maaseik, van de markt naar de stad aan de Maas.
Met een zeer eigen klinkerpatroon kan deze overgang benadrukt worden.



Dansaertstraat Brussel: klinkerpatroon ter versterking van identiteit



Parkeerplaatsen afgewisseld met meer ruimte voor voetgangers en op gelijke hoogte met voetpad: wanneer niet geparkeerd wordt heeft de voetganger alle ruimte.



Geen bomen, wel gevelvergroening. Deze kan in intensiteit toenemen richting Maas.

06/1.2. BOSSTRAAT

De Bosstraat is een echte winkelstraat. Toch is er heel wat leegstand. Naar het voorbeeld van de Vennestraat in Genk die zich profileert als “straat van de zintuigen” kan de Bosstraat bekend staan als de straat waar je alles vindt. Leegstaande panden dienen als de etalages waarmee de stad deze visie communiceert, haar seizoensactiviteiten een gezicht geeft (vb. het Sinterklaashuis) en handelaars inspireert.



Bosstraat shoppingstraat



Leegstaande panden dienen vandaag enkel als reclame voor het immobiliënkantoor.



Vennestraat, Genk. Na het aanbrengen van inspirerende beelden in leegstaande vitrines werden verschillende nieuwe zaken opgestart.



Goed initiatief: leegstaand pand in Bosstraat tijdelijk ingevuld als Sinterklaashuis met kijkaten in de etalage.

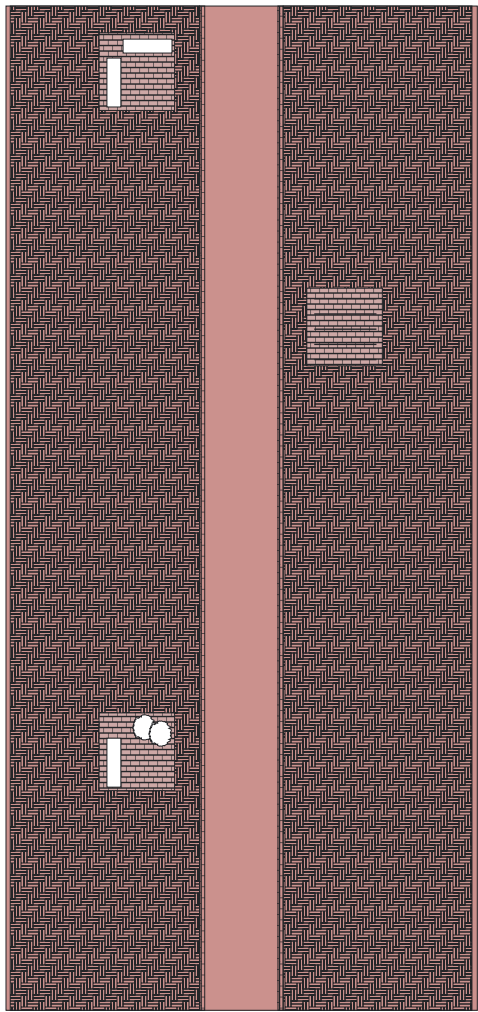
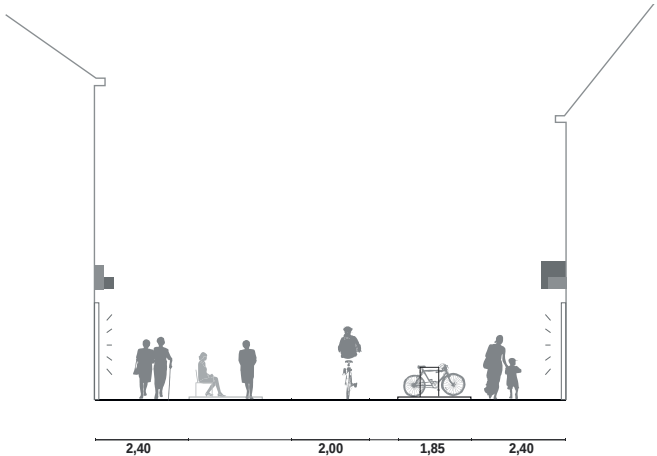
GEVELS EN ETALAGES

Voor naamborden en reclame gelden de algemene regels uit vorig hoofdstuk. Bijkomend kan de beeldkwaliteit van de Bosstraat geleidelijk aan verbeteren door richtlijnen bij renovatie.



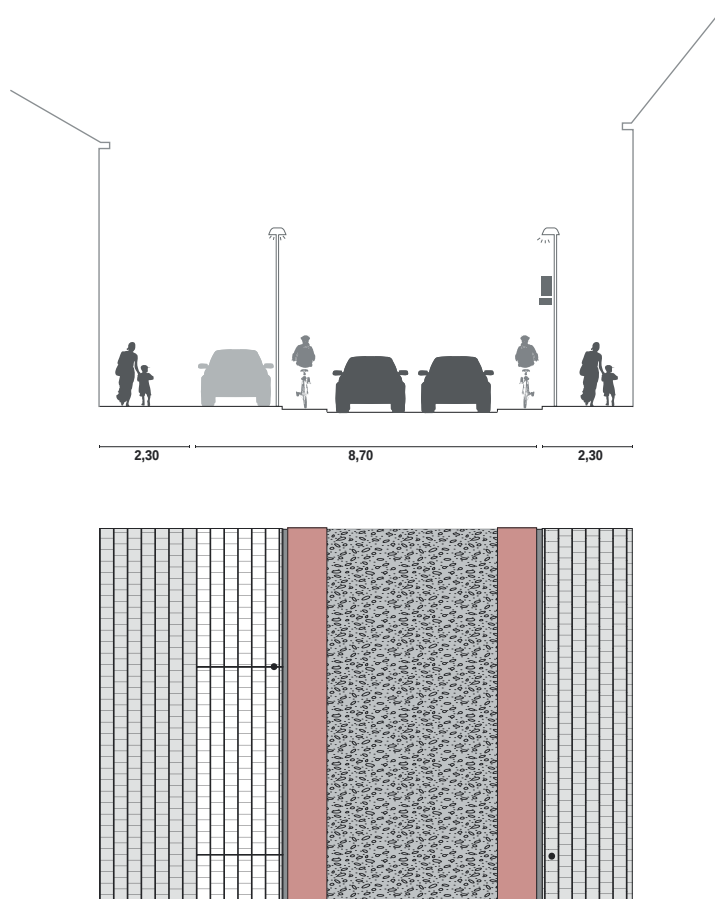
Vaste principes voor gevels en etalages. ('s Hertogenbosch 'Geef om uw gevel')

Vermits de Bosstraat naast wandelaars ook intensief door fietsers gebruikt wordt, voorzien we een berijdbare strook centraal op de weg. Autoverkeer is niet toegestaan, wat ook duidelijk wordt door de inrichting van de straat als verblijfsruimte, met compacte zones voor straatmeubilair.



06/1.3. EIKERSTRAAT

Winkelen in de Eikerstraat wordt afgebouwd. Binnen de voorgestelde mobiliteit is de Eikerstraat een goed bereikbare verbindingsweg, met parkeermogelijkheden. De bestaande handelspanden kunnen dienen als praktijkruimte voor vrije beroepen en zaken uit de dienstensector.



06/1.4. HEPPERSTRAAT

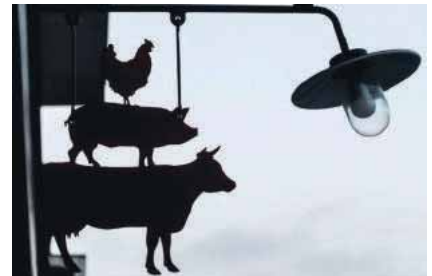
De Hepperstraat is de straat van de kleine boetieks en speciaalzaken. De bijzonderheid van de straat en haar handelaars kan in de verf gezet worden via evenementen in de publieke ruimte, zoals 'Vollebak Vennestraat' een culinair en artistiek feest in Genk.



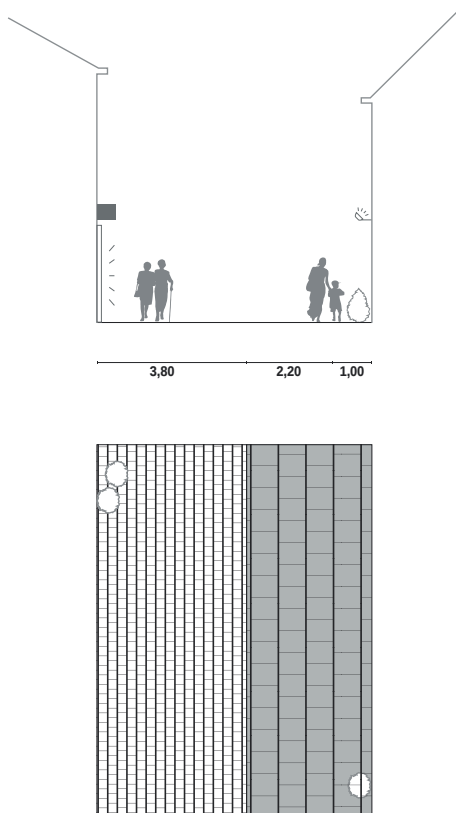
Hepperstraat, aangename winkelstraat



Evenement Vollebak Vennestraat, Genk



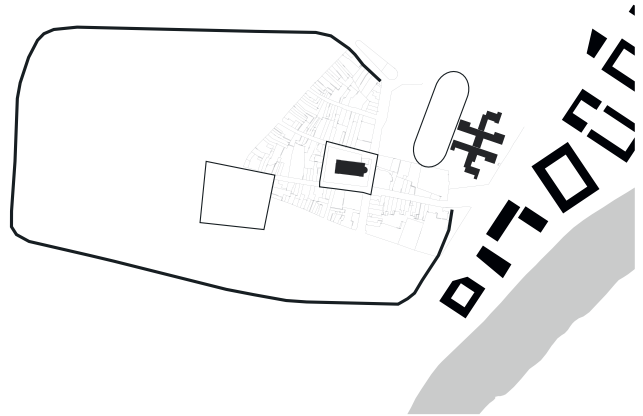
Nieuwe huisstijl voor Genk - niet beperkt tot de uithangborden aan de gevels; Ze gaat tot in de zaken zelf, van groentemanden tot winkeltassen tot inpakpapier en onderzetters.



o6/2 4 kwadranten

06/2.1. OPEN KWADRANT

Via de nieuwe projecten Stad aan de Maas en de ziekenhuissite wordt opnieuw een link tussen het centrum en de Maas gelegd. Deze verbinding bestaat enerzijds uit een opeenvolging van verblijfsruimtes (Markt - Kerkplein - park Ziekenhuissite - Maas) en anderzijds de Bleumerstraat. Een coherente aanleg van deze twee patronen versterkt de relatie tot de Maas en maakt deel uit van de stadspromenade.





Acties open kwadrant

Actie 1: doordachte aanleg openbaar domein (bezoeker begeleiden)

Actie 2: Kerkplein (verblijven en parkeren): valoriseren voorkant kerk

Actie 3: mobiliteit (Bleumerstraat - Kerkstraat - Sionstraat)

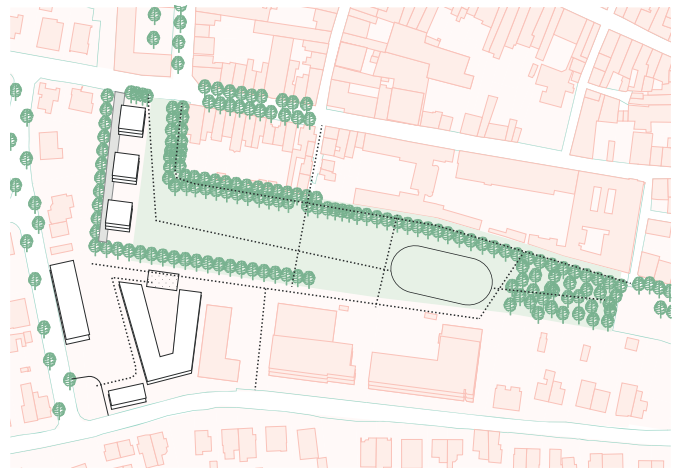
06/2.2. GROEN KWADRANT

In het zuidwestelijke kwadrant stelt zich de vraag naar de potenties van het Vestingspark. Een recent RUP maakt het ontwikkelen van een deel van het park als woonruimte mogelijk, maar werd tot op heden niet uitgevoerd.



Bestaande RUP Vesting (2010)

Het bestaande RUP Vesting schrijft een zone voor stedelijk wonen langs een stadsomwalling voor:
max. bebouwing: 785 m²
max. bouwlagen: 2
max. wooneenheden: 10



We stellen voor het park niet als een alleenstaand project op te vatten, maar als onderdeel van de groene actieve ring, die opgebouwd wordt uit verschillende types groen. Het deel Vesting dient volgende aspecten te integreren:

1. Vervollediging groene wandeling



2. Wonen in het park



3. Park als publieke toegang voor museum, scholen,...



4. Kindvriendelijke actieve groenruimte



5. Gedeelde infrastructuur voor publiek en scholen

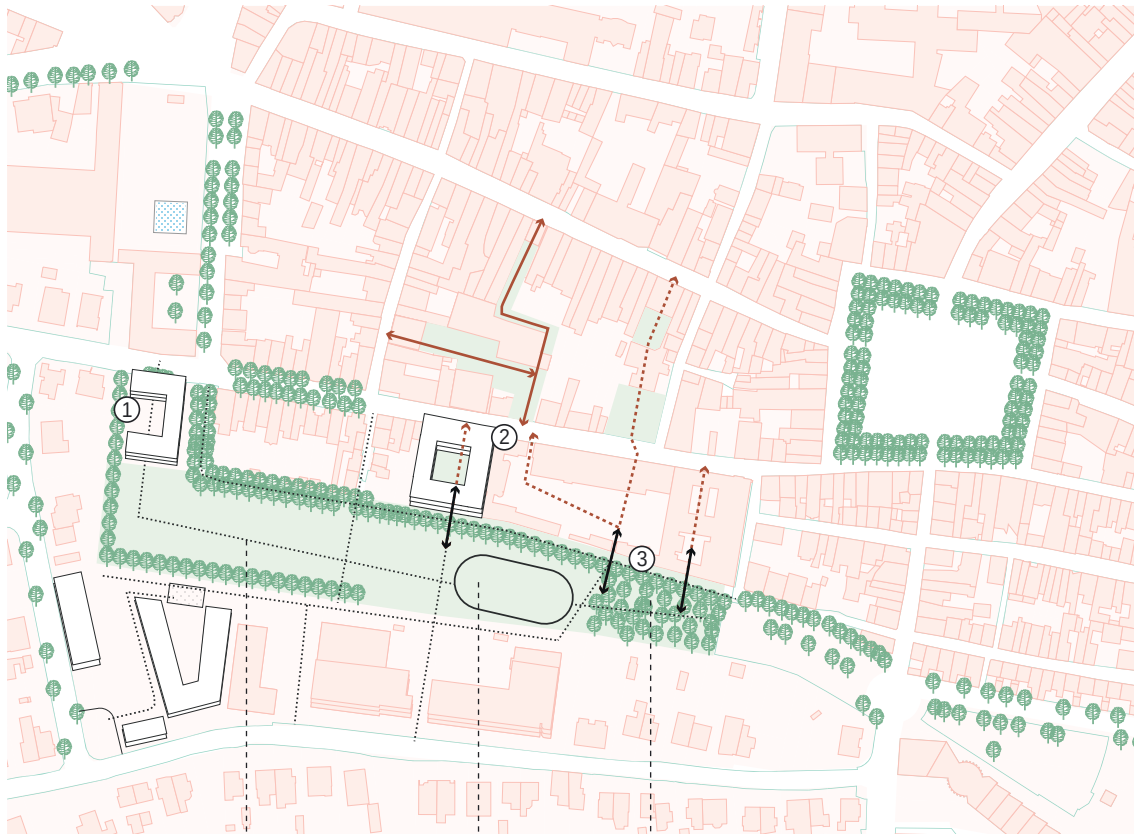


6. Verbindingspunt van dwarsverbindingen



Alternatief binnen RUP Vesting

Eén alternatief is het toepassen van een iets stedelijkere typologie (1), die aansluit bij zowel de historische gebouwen rond het Vestingpark (het museum, de academie) als de recente toevoeging aan het Kolonel Aertsplein. Een typologie van vleugels en een binnenhof, waar een zachte doorsteek gemaakt wordt. In de oude school (2) kan een gelijkaardig woonproject uitgevoerd worden. De oude openingen in de kloostermuur (3) worden geopend om dwarsdoorsteken te realiseren.



*tuinieren als
communicatieproject
tussen de scholen*

*sportinfrastructuur voor
school én naschoolse
activiteiten*

speelbos

— verbinding voorzien in RUP Vesting
— verbinding voorzien in RUP binnenstad
- - - bestaande (potentiële) verbinding

referenties wonen rond publiek binnenhof



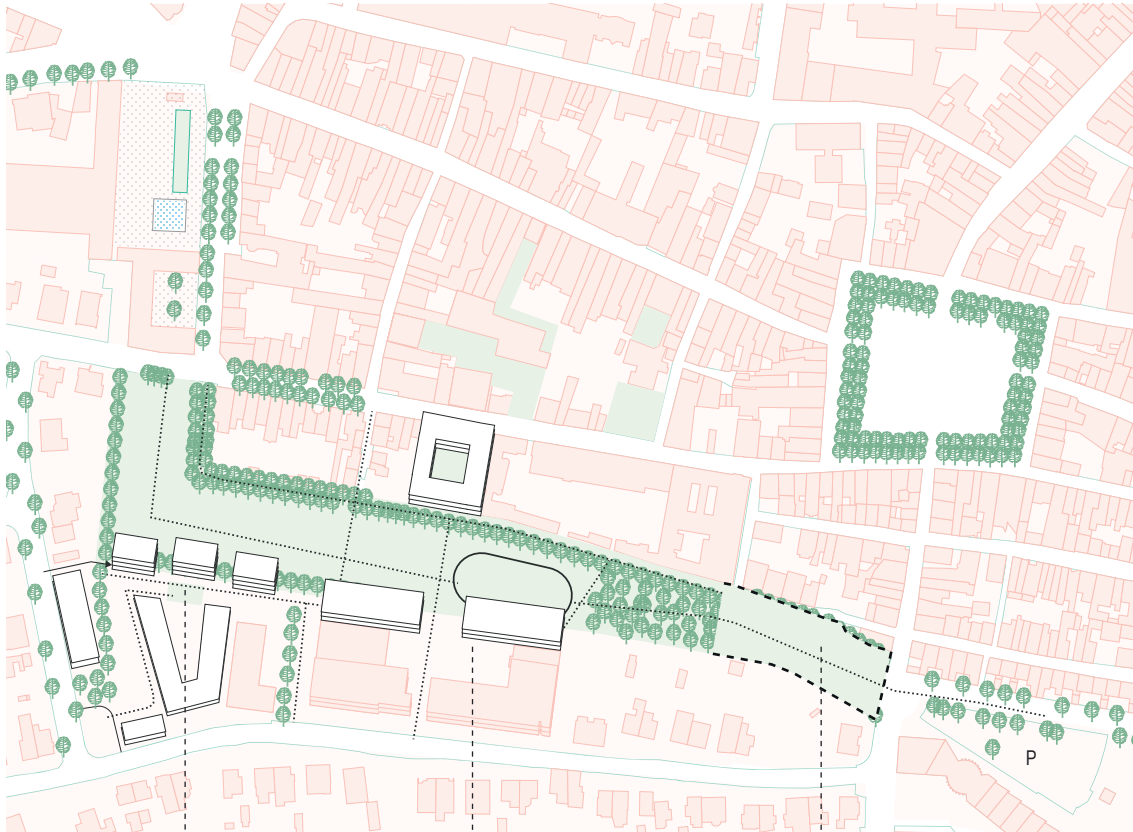
Rapp Rapp, Groten Hof, Nootdorp



Caruso St John, Falconhoven, Antwerpen

Alternatief buiten het RUP

Het park wordt uitgebreid tot de ijskelders; het loopt van straat tot straat. De bebouwing zet in op de bestaande natuurlijke hoogteverschillen, waardoor een extra bouwlaag toegelaten kan worden zonder grote visuele impact. Latere uitbreidingen van de school volgen hetzelfde principe en zijn gericht op zowel het park als de rest van de schoolsite. Het park kan overdag als speel- en sportruimte voor de school dienen.



wonen aan de rand van het park met toegangsweg via Kaartriddersstraat

toekomstige uitbreidingen school volgens zelfde principe

uitbreiding park tot ijskelders (verplaatsing parking)

referenties gebruik van hoogteverschil



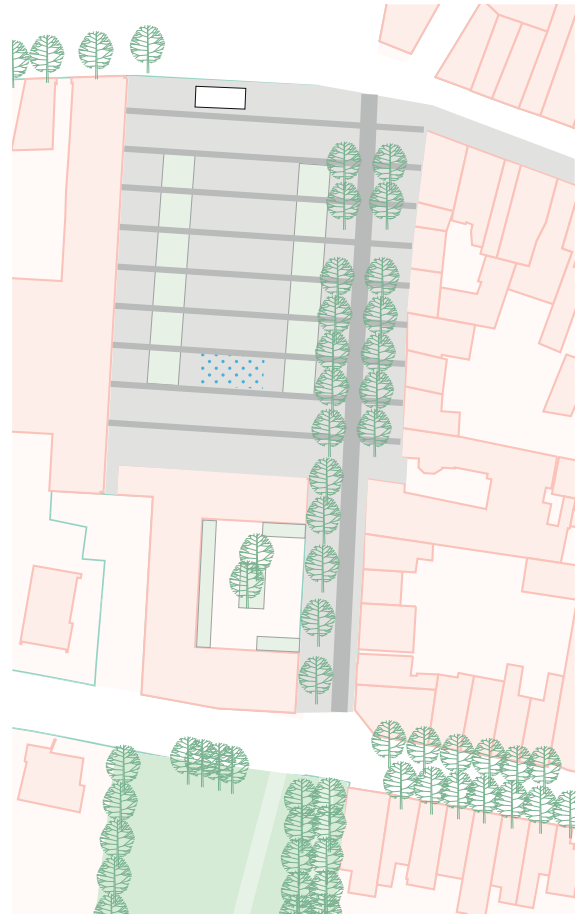
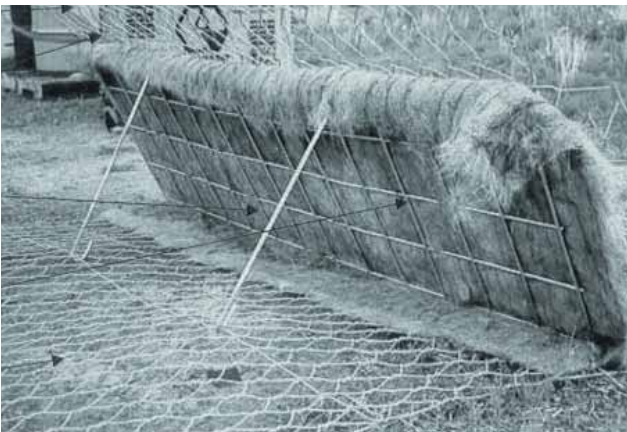
sporthal Ukkel, URA



*gebouw op helling dient ook als infrastructuur
Tuinbouwschool Leuven, OFFICE kgdvs*

Vervolledigen van groene ringfiguur: Vergroening Kolonel Aertsplein

Binnen de figuur van de groene ring hoort ook het Kolonel Aertsplein, dat nu erg open en grijs is. Met technieken van instant vergroening kan hier op korte termijn en zonder grote ingrepen groen toegevoegd worden.



Het principe gaat uit van een minimale kost voor een maximaal resultaat. Aangezien een aanzienlijk deel van de kosten van buitenaanleg ondergronds verdwijnt, hebben we een systeem uitgewerkt waarbij de groenaanleg op de bestaande infrastructuur geplaatst wordt. Het bijhorende schema toont aan hoe dat kan gebeuren: over een hoogte van zestig tot tachtig centimeter wordt een laag teelaarde op de bestaande bestrating gelegd. Deze wordt nadien beplant met siergrassen en bloemen (Michel Desvignes, Eilandje Antwerpen).

Heropwaardering museumsite

De beeldwaarde van de voorzijde van het museum is erg laag en weinig aantrekkelijk. In plaats van een grote investering in deze straat en gevel, kan via het project van de Vesten een erg interessante toegang tot het museum verwezenlijkt worden. Door het strategisch openen van de muur tussen museum en park, kan ook het binnenplein vanuit het museum opgeladen worden



Kijkgat naar omgeving. Starzakstrebicki, Strombeek-Bever

Acties groen kwadrant

Actie 1: park inrichten als gedeelde ruimte, actief park

Actie 2: openen historische en nieuwe doorsteken; dooradering van het stadsdeel met privaat toegankelijk groen en binnenpleinen

Actie 3: instant vergroening Kolonel Aertsplein

Actie 4: verplaatsing parking ijskelders

06/2.3. WOONKWADRANT

Het zuidoostelijke deel van het centrum heeft een sterke coherente uitstraling met kleine woningen en smalle autoluwe straten. De relatie met het naastgelegen winkelcentrum Kloosterbempden en de groenruimte is echter onbestaande.

We stellen twee elementen voor om deze overgang te verbeteren:

1. via een heraanleg van het openbaar domein: de parking van de ijskelders (aan de Walstraat) wordt geïntegreerd in het verhaal van de groene ring (als uitbreiding op het park) en het parkeren wordt verplaatst naar het Muntplein bij de Kloosterbempden. De parkeerprioriteit blijft weliswaar ondergronds.

2. via een nieuw woonproject dat het kwadrant afwerkt. Dit kunnen starterswoningen op gronden van de stad zijn.



Overgang tussen woonweefsel en Kloosterbempden via openbaar domein

1. Herinrichting Muntplein: parkeren, groene verbindingsweg naar woningen en autovrije zone langs winkelcentrum



2. Vervollediging groene actieve ring: groenzone met verblijfsfuncties (stadstuinieren, kindvriendelijke activiteiten,...)



groene ruimte voor ontmoetingen



park met verblijfsfuncties en stadstuinieren (Parckfarm, Brussel)



kindvriendelijke activiteitenruimte



kindvriendelijke kunst in de publieke ruimte (doolhof, C-Mine Genk, Gijs Van Vaerenbergh / Megaphones, Academy of Arts, Estonia)

Overgang tussen woonweefsel en Kloosterbempden via woonproject

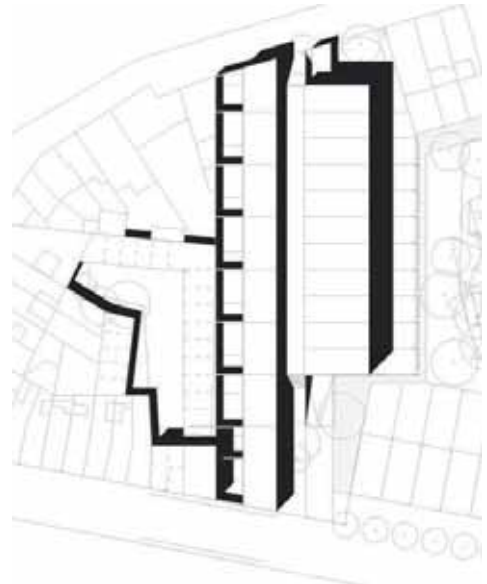
Voorkeursscenario: verderzetting recent toegevoegde rij met toegang voor wagens (eventueel via ondergrondse parkeerstraat) enerzijds en toegang tot de woningen via het park anderzijds



Niet weerhouden alternatief: urban villas



principes bebouwing: smal woonproject met toegangen langs publiek domein



*woonproject met ondergrondse parkeerstraat
Sociale huisvesting La Vignette, WIT architecten, Leuven*



Lange Eng, Kopenhagen, Dorte Mandrup

Acties woonkwadrant

Actie 1: inrichting Muntplein als groene parking ter vervanging van ijskelders

Actie 2: toevoegen van verblijfsfuncties in groene ruimte

Actie 3: Starterswoningen aan rand van groenzone

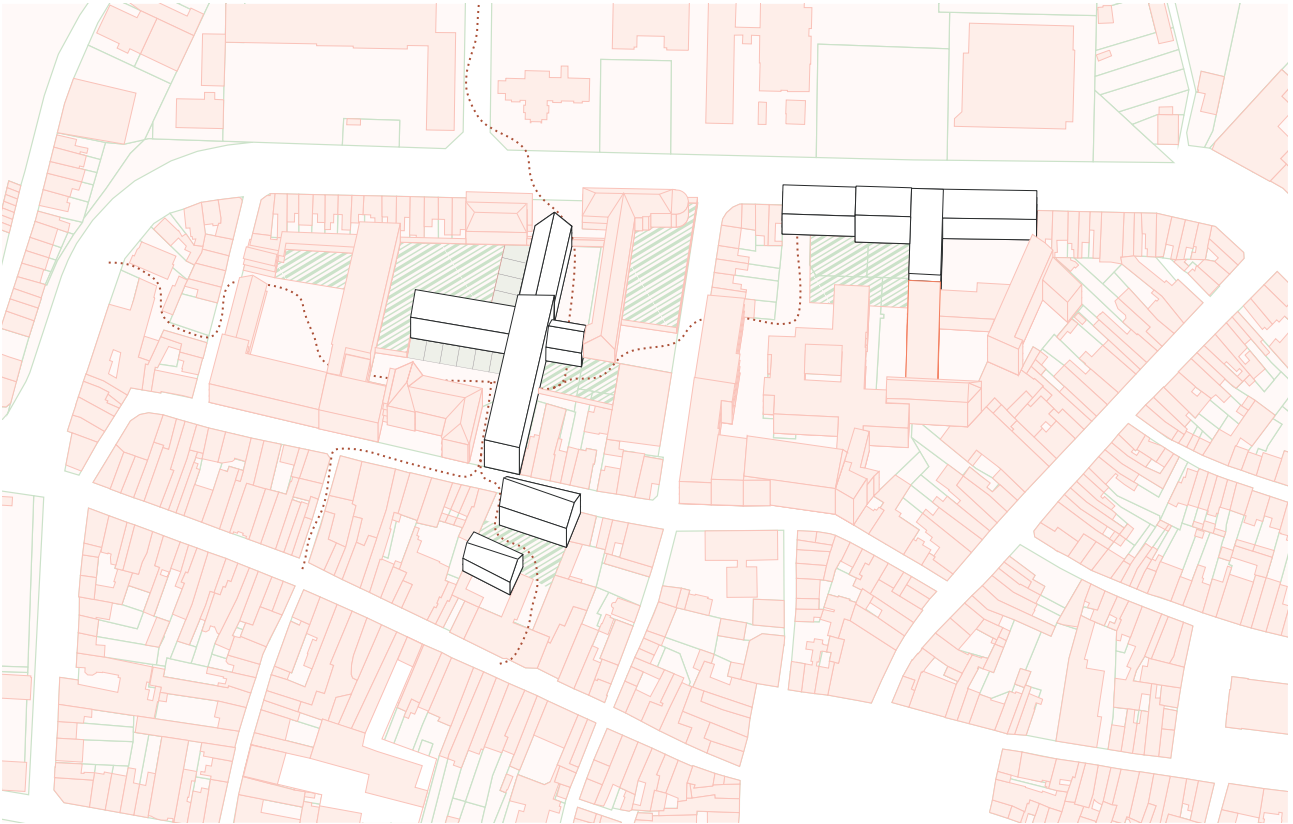
06/2.4. CAMPUS KWADRANT

De grotere korrel is historisch steeds aanwezig geweest in het noordwestelijke kwadrant. Ook in de toekomst moet er zeker plaats in het centrum behouden blijven voor grotere instituten, begeleid wonen,...

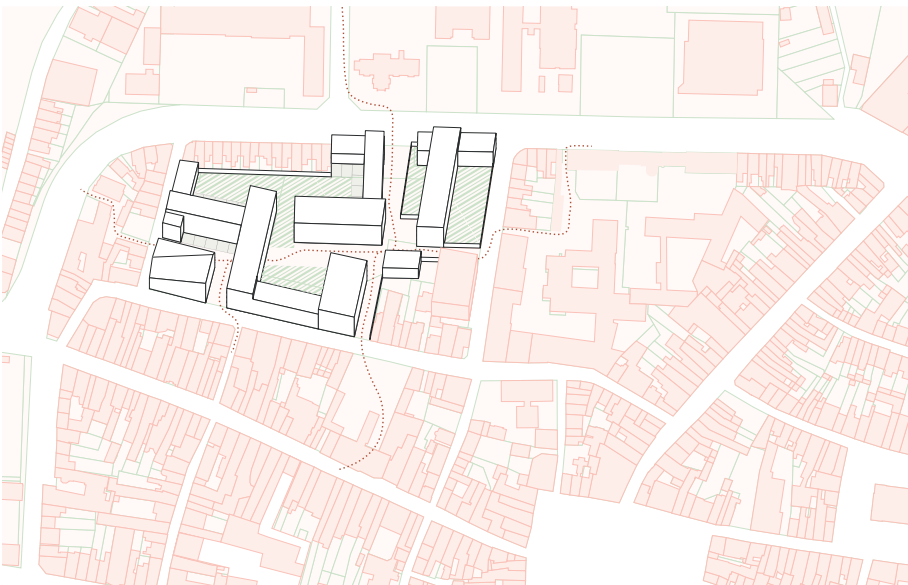
We stellen hier enkele principes voor , enerzijds voor een verdichting van de campussen, anderzijds een typologisch principe bij volledige nieuwbouw.



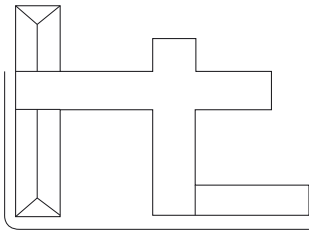
inbreiding in bestaande situatie volgens campus-model



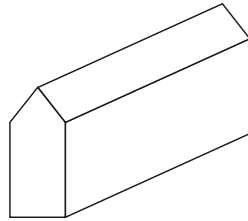
voorbeeld van toepassing campusmodel bij volledige nieuwbouw



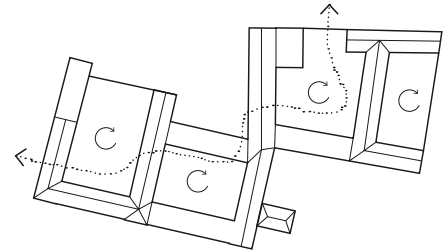
Principes - bouwen van vleugels en koeren



*volumes langs en dwars op de straat
sterke dialoog oud/nieuw*

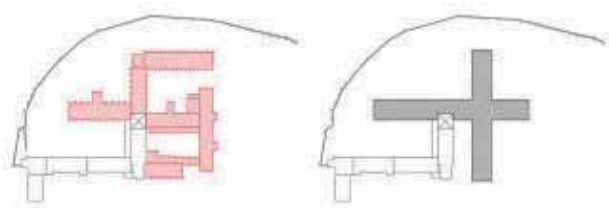


*volumes zijn lang en smal (vleugel-typologie)
plat dak of zadeldak*



*collectieve koeren
in het binnengebied of aan de straat
+ doorwaadbaarheid*

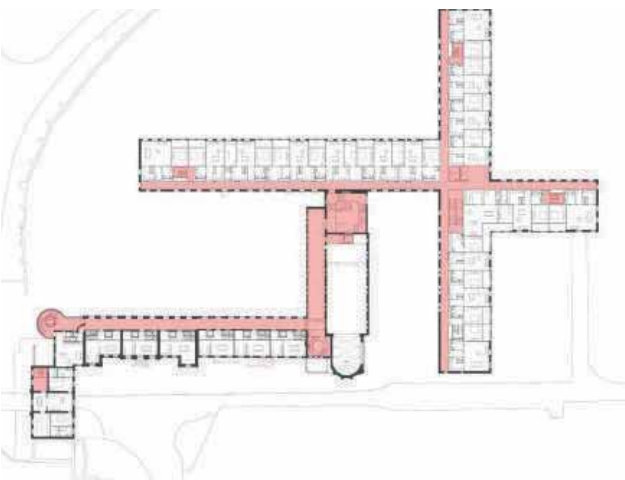
Referentie inbreiding volgens campus-model



bestaande volumes (rood) en voorgestelde vernieuwbouw (grijs)



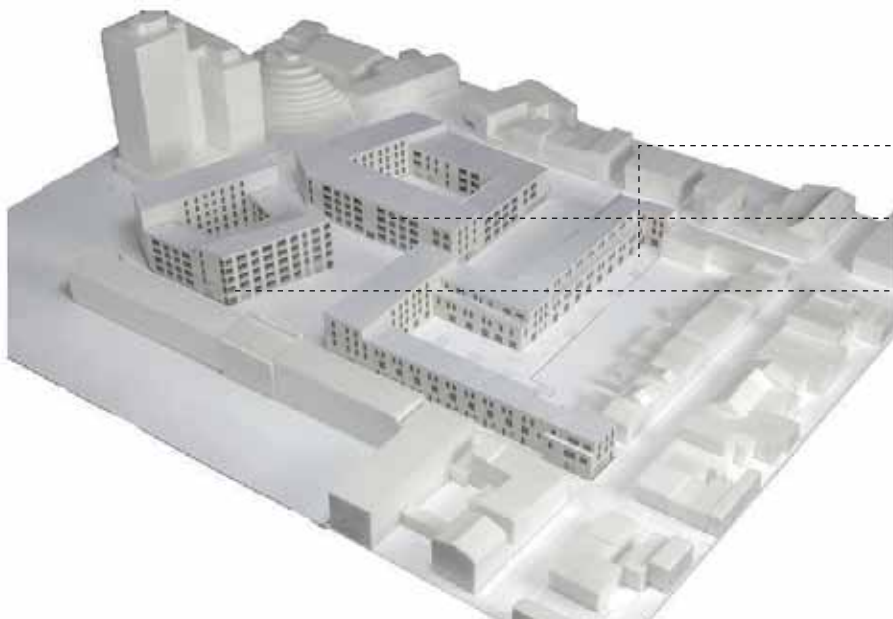
lange smalle volumes, dwars geplaatst



behoud van kloostergang-figuur

Wivina klooster, dvvt architecten

Referentie nieuwbouw volgens campus-model



lagere volumes sluiten
het open bouwblok

middelgrote volumes

grootschalige volumes
aan de openbare weg

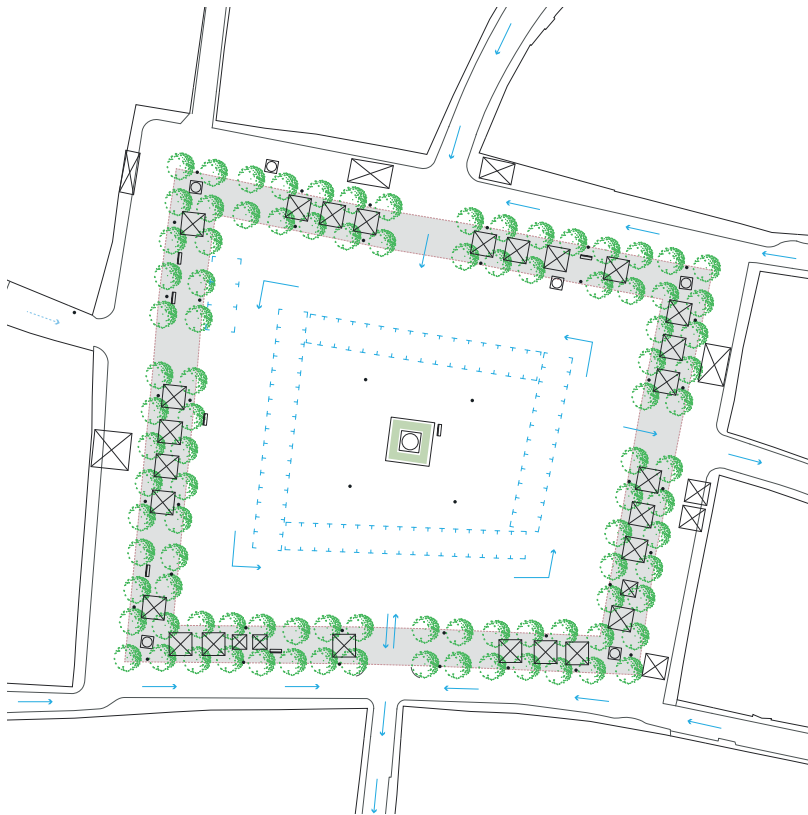
*De bouwvolumes met binnenkoeren vormen de openbare ruimte tussenin
Deurne expo, Tom Thys architecten*

Acties campuskwadrant

Actie 1: strategische verdichting van de scholencampus volgens het inbreidingsprincipes.

Actie 2: Vernieuwing van de bestaande schoolgebouw aan de hedendaagse noden en voorschriften waarbij meer aandacht wordt gegeven aan het openbaar domein.

o6/3 Markt

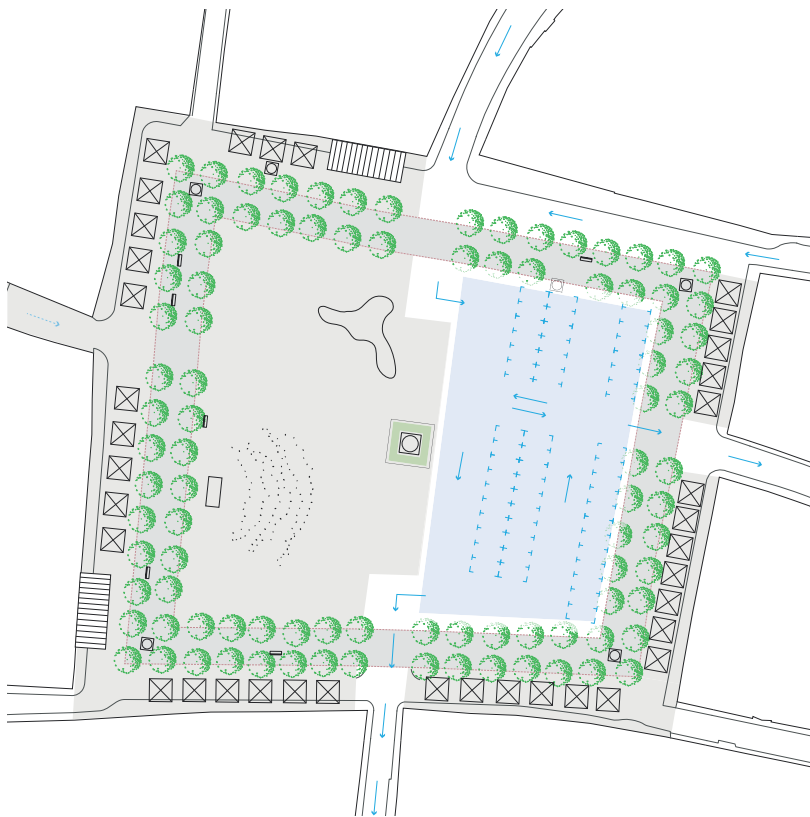


HET MARKTPLEIN VANDAAG.

Hoewel de markt een grote open ruimte is, vindt er niet veel activiteit plaats. De organisatie van het parkeren rondom het Van Eyck standbeeld zorgt ervoor dat een groot deel van het plein gedomineerd wordt door auto's. Bovendien wordt ook niet-reglementair geparkeerd tegen de bomenrij.

De promenade tussen de bomenrijen is ingenomen door terrassen, straatmeubilair, fietsen,...





VOORSTEL

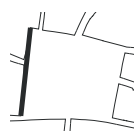
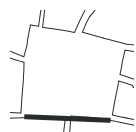
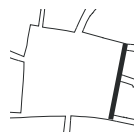
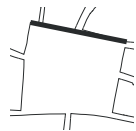
hybride indeling met herop-
waardering groene rondgang

Een hybride indeling laat toe het parkeren efficiënt te organiseren op één helft van het plein en daardoor - met hetzelfde aantal parkeerplaatsen - de andere helft vrij te houden. Hier kunnen evenementen plaatsvinden,...

Straatmeubilair (fietsenrekken, zitbanken, lantaarns,...) kunnen op de lijn van de bomen worden geplaatst.



SCAN VAN DE BESTAANDE BEBOUWING OP DE MARKT





.....



.....



.....

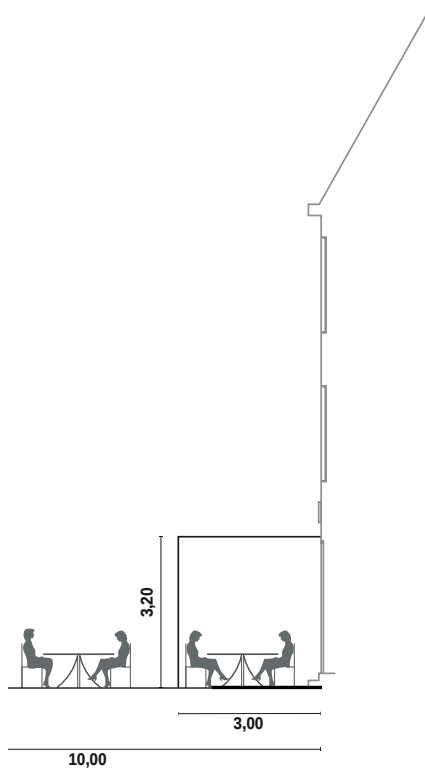
.....



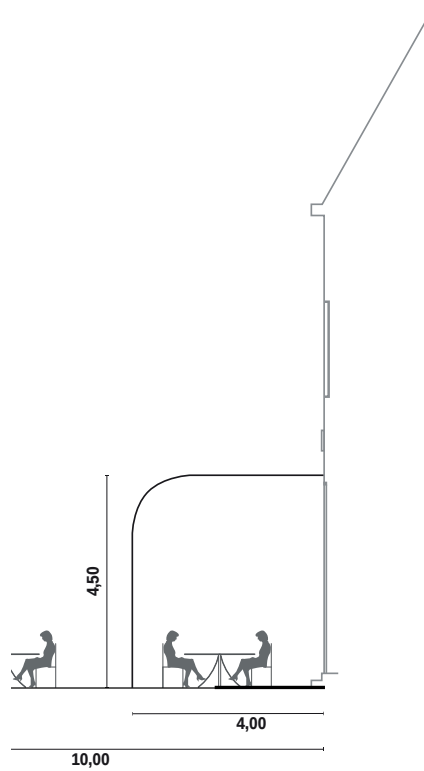
.....

- horeca
- niet beschermd
- beschermd

WINTERTUINEN EN TERRASSEN



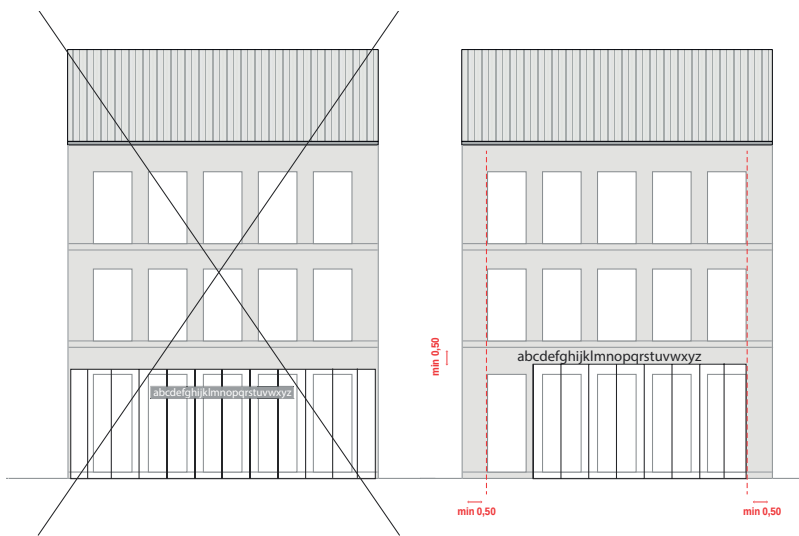
voorbeeld wintertuin Hotel Van Eyck



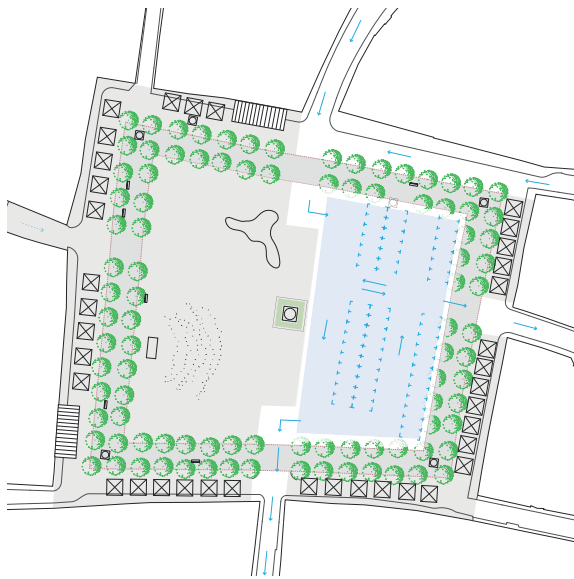
voorbeeld wintertuin June's

Richtlijnen wintertuinen

1. Hoogte = max. tot onder 1ste raampartij. Diepte < hoogte
2. Behoud van ruimte voor buitenterras langs wintertuin voorkomt wildgroei aan terrassen op plein en tussen bomen
3. Accentueren van verticaliteit: 'voeten' laten neerkomen, gelijkvloers niet volledig losstaand behandelen, verticale geleiding doortrekken in etalage
4. Signalisatie op gevel, geen reclame op wintertuin
5. gebruik van zwart staal



GEBRUIK VAN HET PLEIN



Naast de wekelijkse markt, biedt de open ruimte op het marktplein nu ook de mogelijkheid evenementen te organiseren zonder de parkeerfunctie op te heffen.

Groot stedelijk meubel of kunstinstallatie om op te zitten



Kardinaal Mercierplein, Jette



Doornik

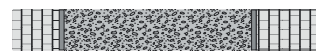
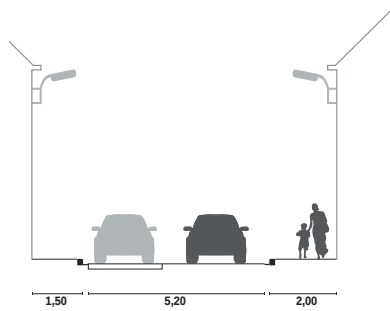
Plaats voor optredens, evenementen, sport



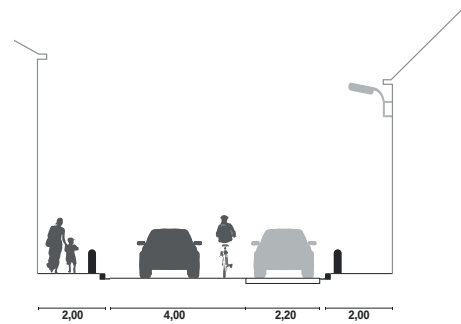
Sint-Pietersplein Gent: van open plein tot kermis, sport en optredens

o6/4 Appendix - Inventarisatie

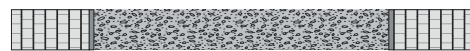
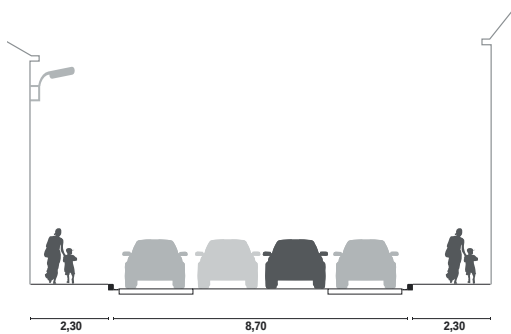
VERKEERSINTENSIEVE STRATEN



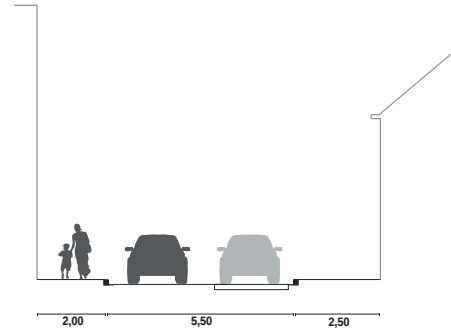
Grote Kerkstraat



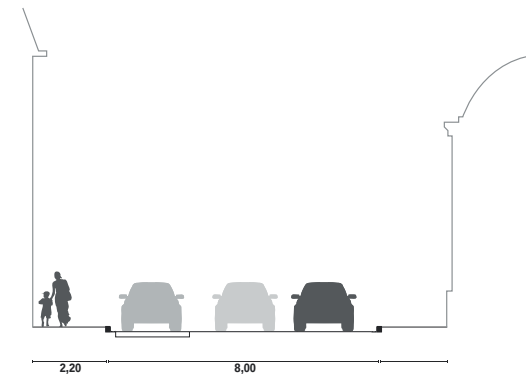
Bleumerstraat



Eikerstraat

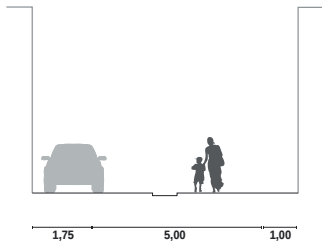


Pelsersstraat

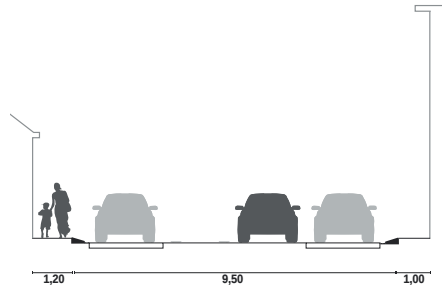


Monseigneur Koningsstraat

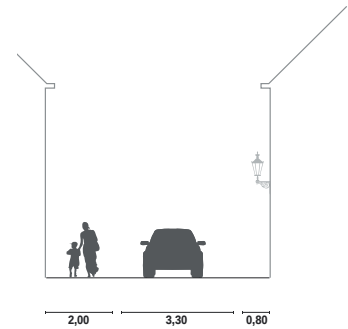
VERKEERSLUWE STRATEN



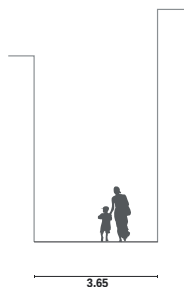
Rosmolenstraat



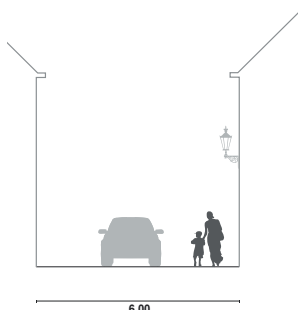
Loerstraat



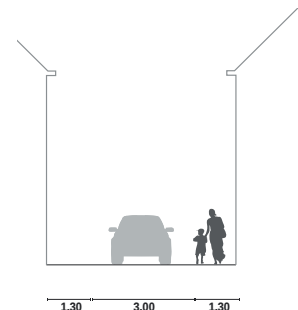
Lekkerstraat



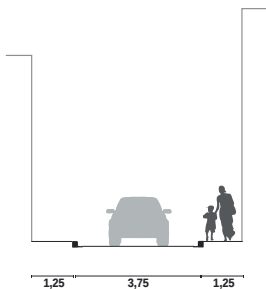
Begijnenstraat



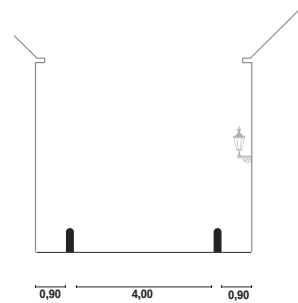
Rueelstraat



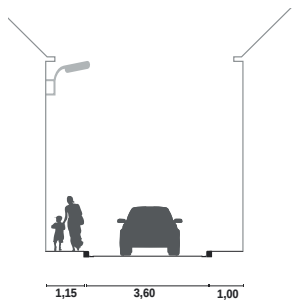
Halstraat



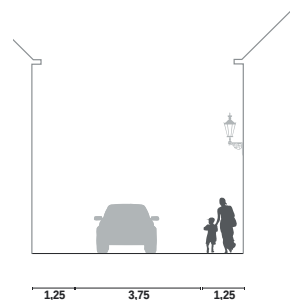
Hertstraat



Marktstraat

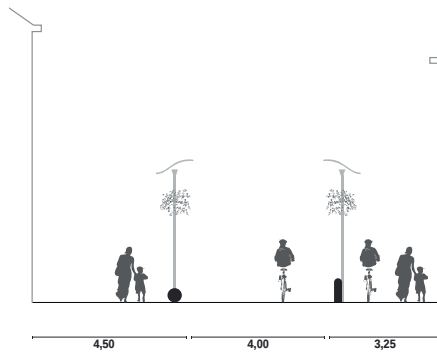


Kleine Kerkstraat

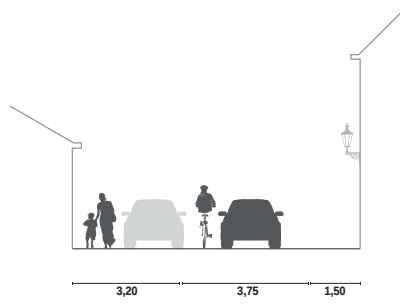


Everstraat

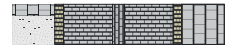
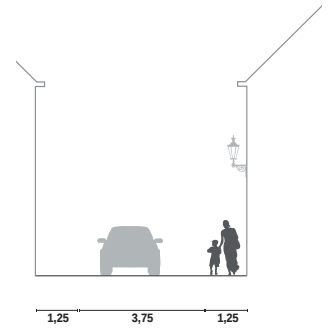
HISTORISCHE STRATEN



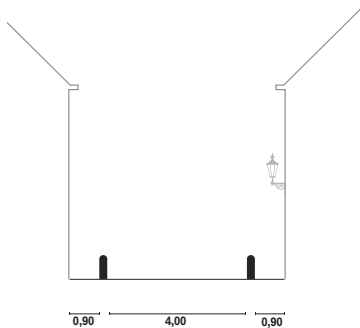
Bosstraat



Houtstraat



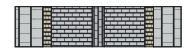
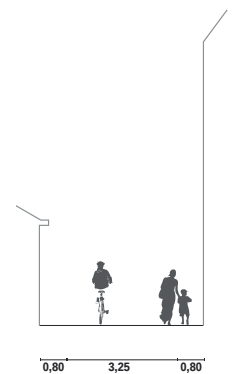
Everstraat



Marktstraat



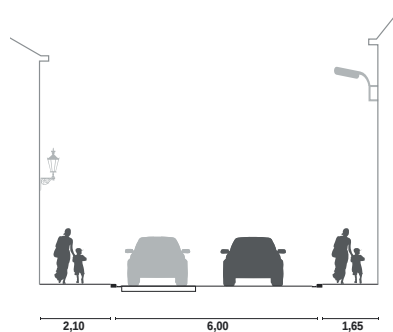
Hepperstraat



Walstraat



Prinsenhoflaan (gepland)



Boomgaardstraat

