

MASTERPLAN OMGEVING VOSSENBERG - MARKGRAVENSTRAAT



DEFINITIEF ONTWERP

JUNI 2023

COLOFON

Stramien, architectuur & ruimte cv
 Mechelsesteenweg 271 bus 5
 2018 Antwerpen
 tel 03 248 54 02
 btw BE 0466 120 038
 info@stramien.be
 www.stramien.be

vertegenwoordigd door Evert De Baere,
 landschapsarchitect, gevolmachtigde van het bestuur

in samenwerking met:

Bavo Thiré, architect
 Brenda Vandenberghe, architect - stedenbouwkundige

Opdrachtgever
 Stad Herentals
 Augustijnenlaan 30
 2200 Herentals

vertegenwoordigd door Marc Van Grieken, ruimtelijke
 planner

Stramien^{CV}
 Wij maken ruimte



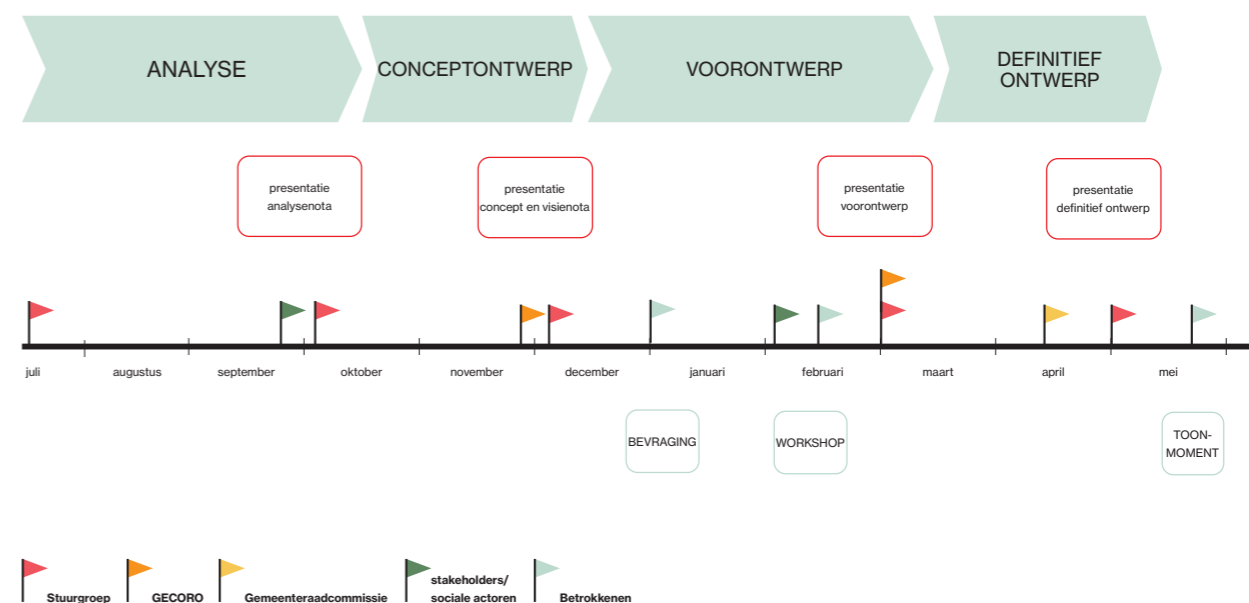
INHOUD

inleiding. 3
 Basisconcepten van het Masterplan 5
 definitief ontwerp. 6
 Lange termijnsceario 33

INLEIDING

De aanleiding voor deze opdracht is de nood aan een overkoepelende toekomstvisie voor drie strategische locaties die de stad Herentals in handen heeft in de omgeving van het station. Er komt o.a. een aanzienlijk kavel vrij na de herlokalisatie van de huidige Academie voor Beeldende Kunst aan de Markgravenstraat. Anderzijds ligt er ook heel wat (bouw)vrije ruimte klaar om een toekomstbestendige invulling te krijgen. Het einddoel is een masterplan dat deze strategische omgeving een duurzame toekomst geeft en als voorbeeldproject zal dienen van hoe de stad in de toekomst om zal gaan met verdichting en wijkvernieuwing. Hierbij zal worden toegezien op een kwalitatieve leefomgeving waarvan scenografie, correcte waterhuishouding, sterke ecologie, evenwichtige mobiliteit, maar ook innoverende ideeën en sociale cohesie onderdeel uitmaken.

Deze nota is het laatste deel van het planproces voor dit masterplan nl. het definitief ontwerp. Het presenteert het definitief ontwerp met zijn respectievelijke richtlijnen en vereiste voorwaarden inzake gewenste inplanting van open en bebouwde ruimte, afbakening van publiek/private ruimte, beeldkwaliteit en een mobiliteitsvisie op de komende ontwikkeling.



BASISCONCEPTEN VAN HET MASTERPLAN

Het masterplan werd opgebouwd rond een aantal basisconcepten die in voorgaande nota's uitgebreid beschreven werden. We onderscheiden vier structureerende elementen als basis voor dit masterplan.



De groene loper voorziet de wijk van buurtgroen en een veilige verbinding



Een ambitieuze mobiliteitsshift



Een levendige wijk



Een gedifferentieerd woonaanbod

De Groene Loper voorziet de wijk van een veilige verbinding en buurtgroen

Al van bij de start van dit project kwam sterk naar voor dat de wijk verstoken is van groen, speel- en ontmoetingsruimte. Dit geeft weinig kansen voor wijkcohesie. Door een fysieke verbinding voor zacht verkeer te introduceren door de drie kanslocaties, deze sterk te vergroenen en op strategische plekken te verbreden tot een volwaardig buurtpark, kan de publieke ruimte de identiteit van de wijk mee ondersteunen. Beiden vormen een eenheid.

De 'Groene Loper' zoals voorgesteld in het voorontwerp start aan het stationsplein (de Perronstraat) en loopt door de nieuwe doorsteek naar de Markgravenstraat, over de site Vossenbergh tot aan de ingang van de site Spiegelfabriek. De Groene Loper meandert tussen bestaande en nieuwe. Ter hoogte van de oude meisjesschool en op het onbebouwde perceel bij de Spiegelfabriek zijn de afmetingen voldoende robuust om er een volwaardig park te doen ontstaan. Het grootste en belangrijkste buurtpark is deze op de Vossenberghsite aan de oude meisjesschool.

Een ambitieuze mobiliteitsshift

In het mobiliteitsplan in opmaak zal de wijk in de toekomst een "leefbuurt" worden met enkel bestemmingsverkeer. Het doorgaand verkeer wordt afgeleid via de doorgetrokken Koeterstraat richting station of via de Lierseweg. Op deze toekomstvisie bouwen we verder met dit masterplan.

Een verbetering van kwalitatieve groene verblijfsruimte voor de wijk primeert als doel in dit masterplan. Daarom wordt maximaal ingezet op een verbetering van trage wegen, verbinding met het station, infrastructuur voor fietsenstallingen en deelmobiliteit zodat de ruimte voor gemotoriseerd verkeer compact en beperkt kan blijven. Hoe dit verder uitgewerkt is kan u lezen in het hoofdstuk mobiliteit van het definitief ontwerp.

Een levendige wijk

Momenteel zorgen de sporthal en de academie voor een zekere sociale dynamiek in de wijk. Met het verdwijnen van de academie gaat een deel van deze dynamiek verloren. Belangrijk is dat deze wijk in de toekomst geen uitsluitend residentieel karakter krijgt en dat er voorzieningen aanwezig blijven die de rol van de wijk op schaal van de stad blijven verzekeren en de ontmoeting en dynamiek in de wijk ondersteunen. De bestaande verenigingen en organisaties, de sporthal, de Spiegelfabriek en vzw Op Weg worden versterkt terwijl nieuwe initiatieven een plek kunnen krijgen in het masterplan.

Een gedifferentieerd woonaanbod

Vanuit het beleidsplan (in opmaak) is er voor ons projectgebied een focus vastgelegd op levenslang en gezinsvriendelijk wonen. Typierend voor de stad is dat dat jonge starters en ouderen zich hier graag vestigen maar dat gezinnen moeilijk te overtuigen zijn om in de stad te blijven wonen..

Door bouwpromotoren worden appartementen vaak naar voor geschoven als hapklare oplossing voor kernverdichting en gezinsverdunding. Niet iedereen kan zich echter vinden in deze typologie, vooral gezinnen met kinderen, en vaak is ook de betaalbaarheid probleem. De private buitenruimte is meestal erg krap en weinig kwalitatief, terwijl publiek of collectief groen in de nabije omgeving niet voorhanden is. Daarom zoeken we binnen dit masterplan naar een meer divers aanbod aan woontypologieën en gebruiksgroen. Dit steeds in een architectuur op maat van de wijk.

Het is dus belangrijk om een woonaanbod te realiseren dat betaalbaar is en toch woonkwaliteit voor gezinnen garandeert. Voldoende grote woningen, (gedeelde) groene buitenruimte en een kwalitatief openbaar domein kunnen doorslaggevend zijn

DEFINITIEF ONTWERP


In dit hoofdstuk worden de verschillende onderdelen van het masterplan gedetailleerd toegelicht. Hierbij worden randvoorwaarden geformuleerd die de sociale-, ruimtelijke- en beeldkwaliteit moeten garanderen. Er wordt een opsplitsing gemaakt tussen de spelregels voor de openbare ruimte (Groene Loper) en de bebouwde ruimte.





Overzichtsplan



-  private eigendom - bouwgrens
-  publieke ruimte te financieren door initiatiefnemer

Publiek - privaat

DE GROENE LOPER

De Groene Loper omvat het toekomstige publieke domein voor de buurt zoals aangeduid op de kaart (aan te leggen publiek domein door initiatiefnemer). De realisatie hiervan zal als stedenbouwkundige last opgelegd worden aan de ontwikkelaar die een project wil realiseren op de site. Er zijn drie onderdelen; de verbinding in de doorsteek, het buurtpark Vossenberg en de inkomerf Spiegelfabriek. Uiteraard is iedere ontwikkelaar enkel verantwoordelijk voor de aanleg van het onderdeel van de site waar hij een project realiseert.

Algemene richtlijnen

Een geheel met verschillende deelsites

De verschillende onderdelen van de Groene Loper (doorsteek, Vossenbergpark en inkomerf Spiegelfabriek) dienen één uniforme beeldtaal te hebben. Dit wil zeggen dat de gebruikte materialen voor verhardingen en het meubilair (banken, vuilbakken, verlichting, ..) identiek moeten zijn. Dit wil niet zeggen dat de verschillende deelzones van de Groene Loper identiek zijn. Elk deel heeft zijn eigen gebruikswaarde en sfeer.

- » De doorsteek is een snelle en vlotte verbinding tussen de wijk en het station. Ze wordt gekenmerkt door een recht en breed pad (3m) voor fietsers en voetgangers.
- » Het Vossenbergpark is een buurtpark om te spelen en verblijven rond de oude meisjesschool. Naast het hoofdpad leiden zijpadjes naar (formele) speel- en rustplekken.
- » Het inkomerf aan de Spiegelfabriek opent de site naar de buurt. Het kondigt alle ingangen aan voor zowel de diensten van vzw Neteland, de Kringloopwinkel als het toekomstige CIG. Naast de te behouden statige zomereiken, zorgt laagstammig groen voor intimiteit. Zowel vzw Neteland als CIG De Merode kunnen deze plek gebruiken om gesprekken te voeren met hun cliënten in een rustgevend kader.

Vertrekken van bestaande kwaliteit

Er wordt een project gerealiseerd dat uitgaat van de potenties van de plek (bodem, reliëf, waterhuishouding...). De waardevolle bomen worden maximaal behouden en aangevuld. Het benutten van lokale ecologische potenties kan een bijdrage leveren aan een milieuverantwoorde wijk, zoals het kiezen van de juiste planten in functie van de biodiversiteit. Hiernaast kan u een kaart raadplegen met de te

behouden bomen. Ook wordt het bestaande reliëf op de projectsites maximaal gerespecteerd. De omgeving kent een geschiedenis van zandduinen, het is niet de bedoeling om de terreinen volledig te nivelleren.

Beheersbare openbare ruimte

Hat park zal maximaal extensief worden ingericht door een strategische boom- en plantkeuze. Door bij de groenaanleg te kiezen voor een maximaal extensieve inrichting, zal het onderhoud van het park minder tijd vergen. Ook de keuze van materialen voor verhardingen en dergelijke kan hierin een rol spelen, bijvoorbeeld onkruid tussen voegen.



Reliëf projectgebied



Te behouden bomen

Minimale verharding

De open ruimte wordt zo weinig mogelijk verhard. Over de drie sites loopt één duidelijk fiets- en wandelpad. Dit pad is 3.00m breed zodat voetgangers en fietsers elkaar vlot en veilig kunnen kruisen. Daarnaast is er waar nodig een versterkte zone in grindgazon of grasbetontegels zodat er vier meter vrije ruimte is voor hulpdiensten. De parkeerplaatsen en alle overige paden bestaan uit waterdoorlatende materialen of niet waterdoorlatende materialen voeren het hemelwater af naar infiltratiezones.

Het is mogelijk om het verkeer van voetgangers en fietsers te scheiden door een ander materiaal te gebruiken in de strook van drie meter. Dit is echter niet verplicht, de materiaalkeuze kan door de toekomstige ontwerper verder verfijnd worden. Hiernaast ziet u enkele inspirerende voorbeelden. In het kader van toegankelijkheid is het wel belangrijk dat er een minimale breedte aan verharding is die veilig gebruikt kan worden door rolstoelgebruikers, kinderwagens, ed.

Natuurlijke infiltratie van hemelwater en hergebruik

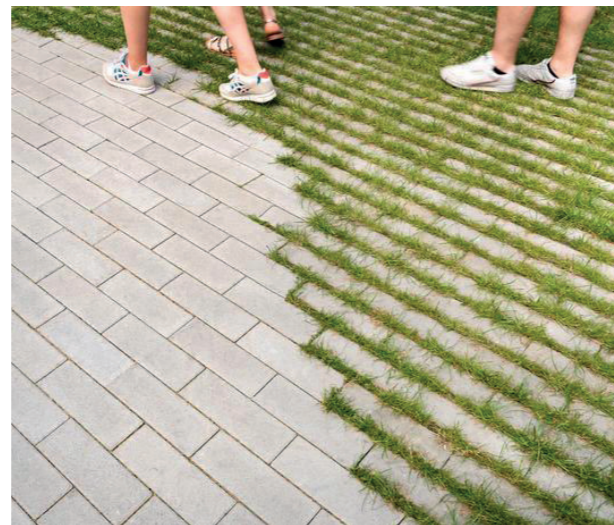
De nieuwe bebouwing moet het hemelwater opvangen en hergebruiken of infiltreren op eigen terrein. Ook in de Groene Loper worden wadi's aangelegd om het hemelwater vertraagd te laten infiltreren. De bestaande wadi in de doorsteek moet door de nieuwe inplanting van de woningen deels ingekort worden en dieper uitgegraven.

Sociale veiligheid

Een grote bezorgdheid uit de buurt gaat naar de veiligheid en beperken van overlast op de Groene Loper. Bij de inplanting van de architectuur werd rekening gehouden met het principe van 'ogen op het park'. Waarbij nieuwe woningen uitzicht geven op verschillende zones van het park en zo sociale veiligheid verhoogt. Daarnaast moet er bij de aanleg voldoende aandacht besteed worden aan goede verlichting en voldoende doorzichten.



Extensieve groen ruimte
Wijkpark De Porre ©Bureau voor Vrije Ruimte



Randen brandweerpad in grasbeton
© Stradus



Wadi
Oudenburg ©Ampe Trybou



Inspiratie hoofdpad
Park Oude God © Stramien cv



Zicht op parkpaden
Groen Zuid Hoboken © Stramien cv



Materiaal stuurt verkeerstromen
Schipperkaai Gent - © Stramien



Groene parking
Wilrijkse plein © Stramien cv



Parkpaden in halfverharding
Park Oude God © Stramien cv



Zicht op het toekomstige Vossenbergpark met de oude meisjesschool als hoofdrolspeler. Het park is een plek voor ontmoeting en spel en zet sterk in op ecosysteemdiensten.



Snedes Bolwerkstraat - Markgravenstraat

Speels grondreliëf
Kortessem © Vlaamse landmaatschappij

Bijkomende richtlijnen Vossenbergherentals

Zachte overgangen tussen publiek en private ruimte

De scheiding tussen private- en openbare ruimte en ook tussen de private percelen onderling wordt zo zacht mogelijk vormgegeven door het gebruik van groenelementen en hagen. Samen vormen ze een uniforme groene sokkel die de Groene Loper versterkt en het wijkbeeld bepaalt. Het is niet gewenst om harde afsluitingen te gebruiken in de vorm van (draad) afsluitingen of muren.

Formele spelvoorzieningen

De wijk heeft bijna geen plekken voor sport en spel. Ten verbetering van dit hiaat wordt in het nieuwe buurtpark ter hoogte van de Vossenbergherentals meer formele spelinfrastructuur voorzien. Deze kan langs de Groene Loper aangevuld worden met natuurlijke spelaanleidingen zoals glooiingen in het terrein, boomstammen... De formele speeltoestellen zijn robuust, onderhoudsarm, en duurzaam.

Maximaal behoud van het microreliëf

Er is een reliëfverschil op de site door de historische zandduinen van de Kempense Heuvelrug. Zo is er bijvoorbeeld een hoogteverschil merkbaar in de gevel van de oude meisjesschool die dit reliëf volgt en liggen de tuinen van de bolwerkstraat 1 meter dieper.

Dit reliëf wordt niet genivelleerd. Uiteraard zal er uitgegraven moeten worden voor de nieuwe bebouwing met ondergrondse parkeergarage en de aanleg van wadi's. De vrijgekomen grond wordt deels hergebruikt in het park voor de aanleg van een meer geaccidenteerde spel reliëf.

Ter hoogte van de tuinen van de Bolwerkstraat komt een groenbuffer om de nodige privacy te garanderen. Door het abrupte hoogteverschil kunnen hier geen wadi's geplaatst worden.

Verharding oude speelplaats beperken

De wilde kastanjes ondersteunen het ensemble van de oude meisjesschool en zijn ecologisch zeer waardevol. Ze moeten absoluut bewaard worden. Om ze gezond te houden mogen hier geen verhardingen tussenlopen. De bestaande verharding van de oude speelplaats hindert momenteel de bomen, de wortels drukken deze verharding op. Het is aangewezen om deze bestaande verharding ter plaatse van de boomstammen gedeeltelijk weg te nemen zodat er een boomvak ontstaat van 3m bij 3m.



De huidige verharding van de oude speelplaats ligt te dicht bij de wilde kastanjes

Bijkomende richtlijnen inkomerf Spiegel fabriek

Verharding langs de zomereiken

Het entreepad wordt zoveel mogelijk in het zuiden van het perceel gelegd, waar de meeste ruimte tussen de verschillende stammen is zodat de zomereiken en vooral hun wortelgestel gevrijwaard blijven.

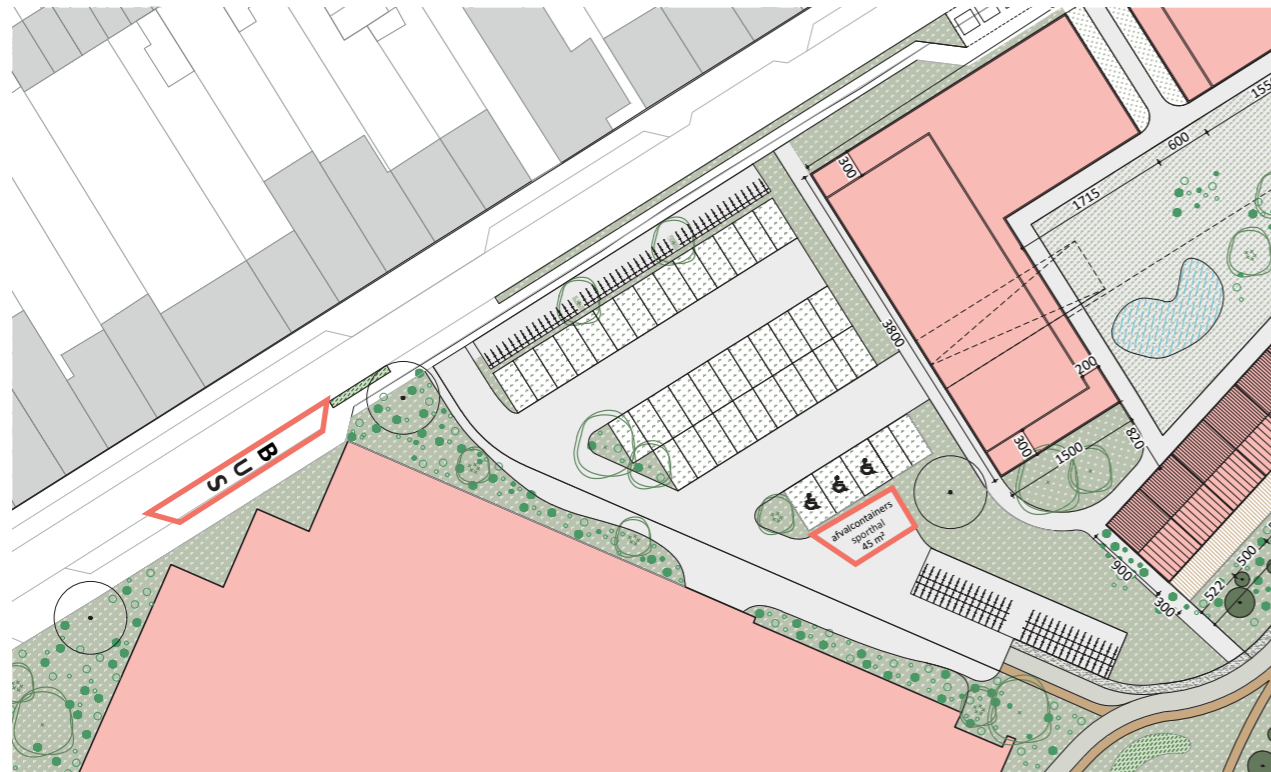
Praktische afspraken werking sporthal

Op specifieke vraag van de sportdienst worden een aantal praktische afspraken toegevoegd in deze bundel voor de sporthal. Naast de sporthal zelf en de bijhorende nieuwe parking worden nog twee flankerende maatregelen genomen die de werking van de sporthal verbeteren.

De eerste is een busstrook. De bus die de sporthal bedient kan niet meer doorrijden over de nieuwe parking en ook niet keren. Deze bus zal een gereserveerde strook krijgen waar nu parkeerplaatsen zijn langs de Markgravenstraat.

Daarnaast is er een zone van 40 m² naast de parking, aan de overzijde van de ingang. Dit is om de afvalcontainers van de sporthal te plaatsen. Het is aangewezen om deze containers in te werken in een groen kader.

Voor de stockageruimte (vandaag in drie garageboxen) moet een nieuwe oplossing gezocht worden. Ze worden gesloopt ten behoeve van het nieuwe park. Hiervoor moet een oplossing gezocht worden hetzij binnen het huidige volume van de sporthal, hetzij als beperkte aanbouw aan de noordzijde van de sporthal.



Bushalte en zone voor containers

Overgangen tussen verschillende deelsites

Het traject van de Groene Loper maakt twee oversteken, éénmaal over de Markgravenstraat tussen de doorsteek en de Vossenbergsite, en een tweede keer over de Vossenberg waar ook de Bolwerkstraat toekomt.

Daarnaast vragen nog twee zones extra aandacht voor de veiligheid van actieve weggebruikers. De eerste, ter hoogte van de oude meisjesschool, waar fietsers en voetgangers het park betreden en verlaten. De tweede plek is de in- en uitrit van de parking voor de sporthal Vossenberg. Hier rijden niet enkel auto's in en uit, maar betreden ook voetgangers en fietsers het park.

Het is de bedoeling dat deze vier plekken verkeersveilig worden door de auto te vertragen en de zichtbaarheid van de Groene Loper te verhogen. In de toekomst zullen de straten aangelegd worden als fietsstraten, dit zal de oversteekbaarheid ten goede komen. In tussentijd is het aangewezen om de oversteken tijdelijk te accentueren in het straatbeeld.



Kritieke plekken



De nieuwe gebouwen zoeken de verticale geleiding en korrel op van de Markgravenstraat. De rooilijnverschuiving zorgt voor meer groen in de straat en vermijdt hinderende slagschaduw bij de overburen.



NIEUWE WOONONTWIKKELINGEN

In dit masterplan worden drie nieuwe (clusters van) gebouwen voorzien; de woningen in de doorsteek en de woningen rond een gemeenschappelijk hof op de Vossenbergsite vormen samen het private woonprogramma. Daarnaast voorzien we een nieuwbouw met studio's voor kwetsbare gezinnen op de Spiegelfabrieksite voor CIG De Merode.

Door middel van ontwerpend onderzoek werd de gewenste inplanting en de gewenste bouwenvolpoe voor de nieuwe gebouwen bepaald.

Algemene richtlijnen

Uniformiteit

- » De verschillende projectdelen dienen eenzelfde beeldtaal te hebben en kunnen dus niet worden opgevat als verschillende individuele kavels. Er wordt uitgegaan van eenvormige architectuur en beeldtaal, doch met respect voor de schaal van de individuele woning.
- » Per projectzone moet een globaal inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan opgemaakt worden. Het beeldkwaliteitsplan omvat uitspraken over erfscheidingen, fietsenbergingen, publiek domein, groenvoorziening, tuinbergingen...

Architectuur in harmonie met de wijk

Het zwaartepunt van de nieuwe bebouwing bevindt zich in de Markgravenstraat. Deze straat heeft een industrieel verleden en wordt gekenmerkt door de voormalige Lompenfabriek, de oude meisjesschool en heel wat kleine arbeiderswoningen. Kenmerkend voor dit patrimonium is baksteenarchitectuur in zachte roodtinten, vaak met detaillering en metselwerkverbanden. De architectuur van de nieuwe woonontwikkeling wil inspiratie putten uit dit patrimonium.



Kleine, maar sympathieke arbeiderswoningen in de Markgravenstraat

Materialenpallet

Het hoofdmateriaal voor de nieuwe woongebouwen zal bestaan uit baksteen met een zachte kleurtint, zoals aarde en zandtinten of nuances van rood. Gevels in plaatmaterialen of pleisterwerk zijn niet wenselijk.

Verticale ritmering

De breedtes van de percelen in de Markgravenstraat zijn tussen de 4,5 en 6,5 meter breed. De aaneenschakeling van deze gevels zijn typerend voor de wijk en bepalen mee het kleinschalige karakter ervan. In de nieuwe gebouwen moet deze verticale geleding overgenomen worden. Om deze verticale ritmering te ondersteunen zijn de raamopeningen en verdelingen hiervan belangrijk, ramen zijn hoger dan breed of bredere ramen worden onderverdeeld in meerdere delen. Brede bandramen of grote schuifpuien zijn niet wenselijk omdat ze een horizontaal karakter hebben. Ook insprongen in de gevel of een doordacht ontwerp van de regenwaterafvoeren (arrière-corps) ondersteunen de verticale geleding.

Horizontale lagenopbouw

Het gevelbeeld kan ook verfijnd worden door een wel overwogen subtiele lagenopbouw met plint, bovenbouw en eventueel terugspringende daklaag. Architecturale verfijning zoals lijstwerk kan dit mee ondersteunen.

In het Hofgebouw verspringt de vierde bouwlaag met drie meter omwille van de slagschaduw. De derde bouwlaag verspringt enkel daar waar de volumestudie en schaduwstudie aantoont dat dit noodzakelijk is. Deze verspringingen moeten aangehouden worden. In de architecturale uitwerking kan gezocht worden naar meer verspringingen of een andere materialisatie van de bovenste bouwlagen.



De schaal en nuances van de arbeiderswoningen vormen het referentiekader



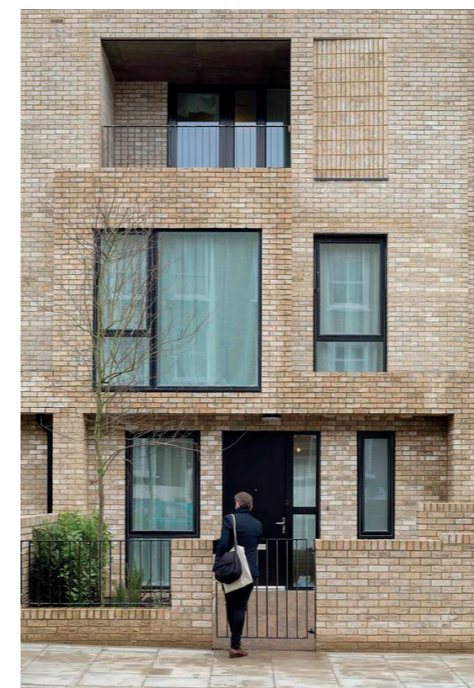
Verticale ritmering
Handelsdok © Bulk architecten



Achterwijkende gevel
Watt Site Gent ©Caan architecten



Sculpturale gevel met volumesprongen
Gelmenstraat © BOB 361



Genuanceerde baksteen detaillering
Londen © Levitt Bernstein



genuanceerd gevelbeeld door materiaalgebruik in lagenopbouw
Boechout Midden © Bulk architecten

Specifieke richtlijnen per gebouwcluster

Patiowoningen begeleiden de doorsteek en maken ze veilig

Principe

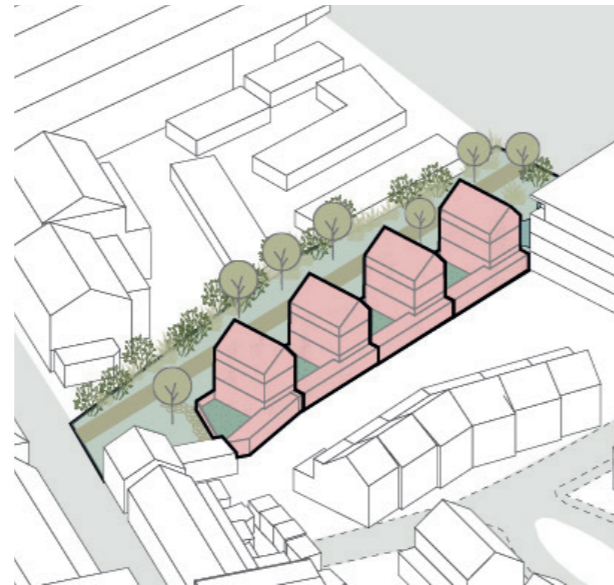
Aan de oostzijde van de doorsteek worden vier 'patiowoningen' voorzien. Het zijn compacte, sculpturale woningen met een footprint van 6.00m bij 9.00m die achter elkaar geschakeld staan. Aan de zuidzijde is er steeds de privétuin waarlangs de toegang van de woning georganiseerd wordt. De zuid- en westgevel hebben raamopeningen, de noordgevel (gericht naar de aanpalende patiowoning) en de oostgevel (gericht naar de woningen van de Bijenkorf) zijn gesloten.

Afsluiting

De afsluiting van de privé tuin aan de zijde van de doorsteek kan in een tuinmuur in hetzelfde materiaal als de gevels van de woningen. Hierin bevindt zich een poortje dat toegang verschaft naar de tuin en vervolgens de woning. Omwille van de beperkte afmetingen van de kavels en omwille van een mooie afwerking kunnen de tuinbergingen op de perceelsgrens gebouwd worden. De locatie zorgt ervoor dat het hoogteverschil met de percelen van de bijenkorf opgevangen wordt en de tuinberging geen bezonning uit de tuin weghaalt.

Afvalophaling

De locatie van deze woningen is te ver (meer dan 100m) van het sorteerstraatje dat voorzien is voor de woningen op de Vossenbergsite. Voor de bewoners van deze woningen geldt het klassieke vuilophaalsysteem.



Vier patiowoningen langs de doorsteek



Sculpturale bouwvolumes
Moerbrugge © Groep III



Afwerking privé tuin met tuinmuur
Deurne © REST architecten



Hofwoningen Vossenberg

Principe

Centraal op de site Vossenberg komt een cluster van woningen rondom een gemeenschappelijke tuin. Deze cluster bestaat uit twee appartementsgebouwen aan de zijde van de Markgravenstraat. Deze hebben drie à vier bouwlagen. Daarnaast zijn er acht bescheiden grondgebonden woningen die de binnentuin begrenzen en een terras hebben in het park. Alle toegangen van de gebouwen verlopen langs de gemeenschappelijke tuin.

Wonen rond de tuin en met 'ogen op het park en de straat'

Het principe van de collectieve tuin houdt het risico in dat alle leefruimtes georiënteerd worden rond deze aantrekkelijke tuinruimte en zo alle slaapruidtes gericht zijn op de Markgravenstraat en het toekomstige park. Om de levendigheid van de Markgravenstraat en de sociale veiligheid in het park te garanderen, wordt dit slechts gedeeltelijk toegestaan. De oriëntatie van de slaapkamers en leefruimtes moeten afwisselend georiënteerd zijn op de binnentuin en op het park en de straat. Op die manier is het een alzijdig gebouw zonder slaapegels. Bijkomend mogen er geen blinde gevels zijn.

Rooilijnverschuiving

De rooilijn schuift vijf meter naar achter t.o.v. de huidige rooilijn. Dit om de smalle Markgravenstraat meer ruimte te geven. De nieuwe bebouwing maakt geen hinderende slagschaduw op de burens aan de overzijde van de straat. De bouwvrije strook wordt groen ingericht.

Bescheiden woningen met terras aan het park

De acht grondgebonden woningen hebben geen privé tuin maar een terras van minimum drie meter diep aan de zijde van het park (zuidzijde). Daarnaast kunnen zij ook gebruik maken van de collectieve tuin. De woningen hebben een footprint van 5.00m bij 9.00m. Dit is goed voor een BVO van 110 m² per woning of

een totaal van 880 m² BVO. De woningen zijn twee bouwlagen hoog met een hellend dak. Een dakkapel is toegestaan op voorwaarde dat zij beginnen boven de kroonlijst en ze maximaal twee meter breed zijn.

Mix van appartementen

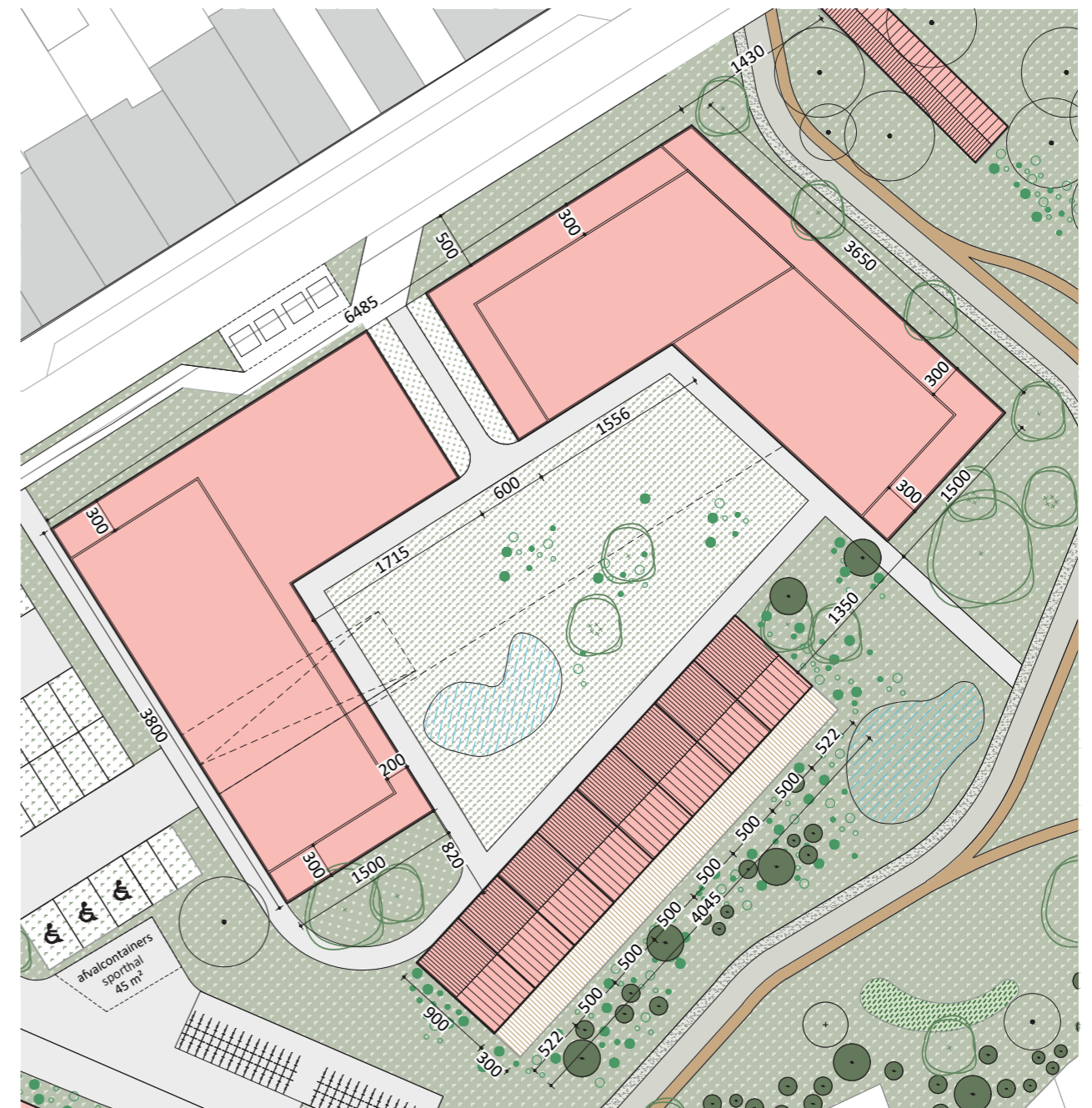
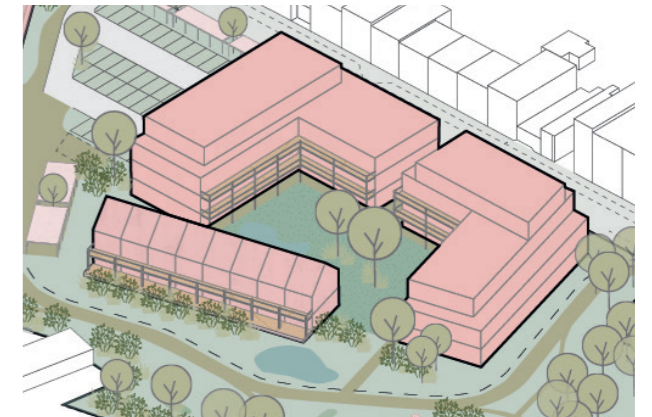
In de appartementsgebouwen is ruimte voor 35 appartementen. Deze moeten een mix zijn van grote en kleine appartementen. Minimum 20% van de appartementen telt drie slaapkamers. De totale BVO van de appartementen is 5.410 m² (exclusief ondergrondse parkeergarage).

Collectieve afvalophaling

De afvalophaling wordt georganiseerd met een sorteerstraatje. De stad Herentals beveelt dit aan vanaf 30 wooneenheden en verplicht dit vanaf 50 wooneenheden. De maximale wandelafstand van de ingang van de gebouwen tot aan het sorteerstraatje mag niet meer dan 100 meter bedragen. Op het masterplan is het sorteerstraatje indicatief ingetekend langsheen de Markgravenstraat in de bouwvrije zone van vijf meter.



Terrassen rond het collectieve hof
Madrid © Keizerkoopmans

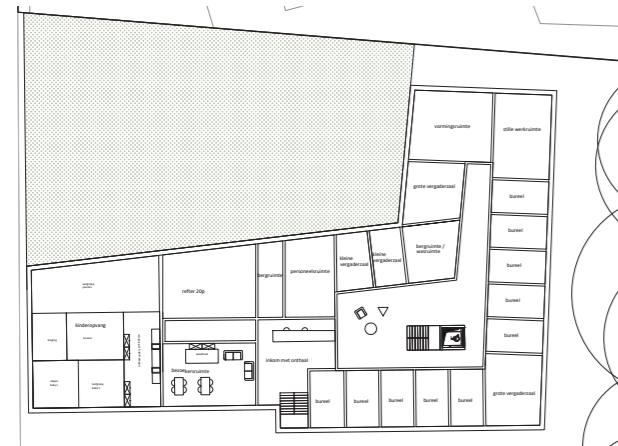


Een nieuw onderkomen voor CIG De Merode

Principe

Het nieuwe gebouw van CIG De Merode wordt zo ingeplant dat het maximaal privacy kan waarborgen. De tuin achterin is omsloten door het gebouw. Het gebouw oriënteert zich naar het inkomeerf met een uitnodigende facade.

Het gebouw sluit op de Spiegelfabriek aan met twee bouwlagen en kan een derde bouwlaag krijgen ter hoogte van Vossenberg. Het geschatte BVO voor het programma van het CIG is circa 2.200 m² met een private tuin van circa 600 m².



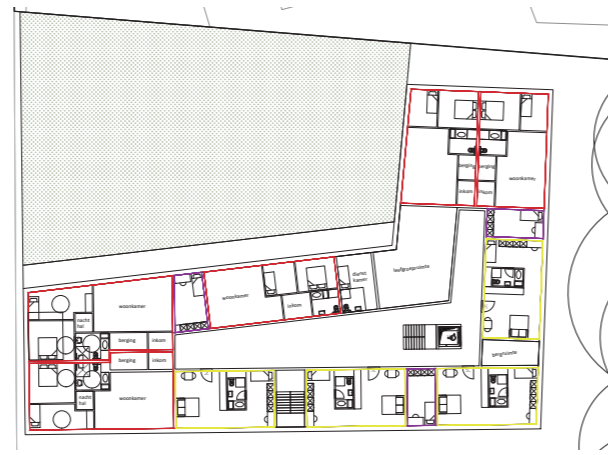
Ontwerpnd onderzoek CIG - gelijkvloers

Rooilijnverschuiving

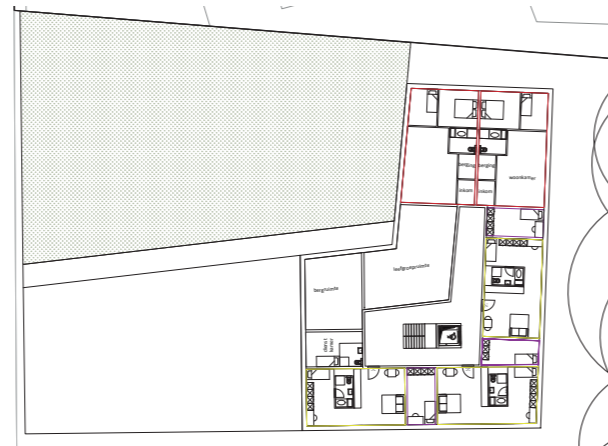
De rooilijn t.o.v. de Vossenberg verschuift 20.00 m om het behoud van de zomereiken te garanderen.

Afvalophaling

Het CIG volgt het klassieke ophaalsysteem.



Ontwerpnd onderzoek CIG - verdieping 1



Ontwerpnd onderzoek CIG - verdieping 2



HERBESTEMMING VAN DE OUDE MEISJESSCHOOL

Bestemming

De leslokalen van de oude meisjesschool worden momenteel gebruikt door de academie. Wanneer die binnenkort verhuist komt de school leeg te staan. Er zijn gesprekken met twee geïnteresseerde partijen lopende. Eén daarvan is de buur van de school; de vzw Op Weg. De vzw krijgt de eerste helft van de school, grenzend aan hun huidige lokalen. Dit is tot aan de verspringsing van dakvolume, ofwel de eerste twee lokalen.

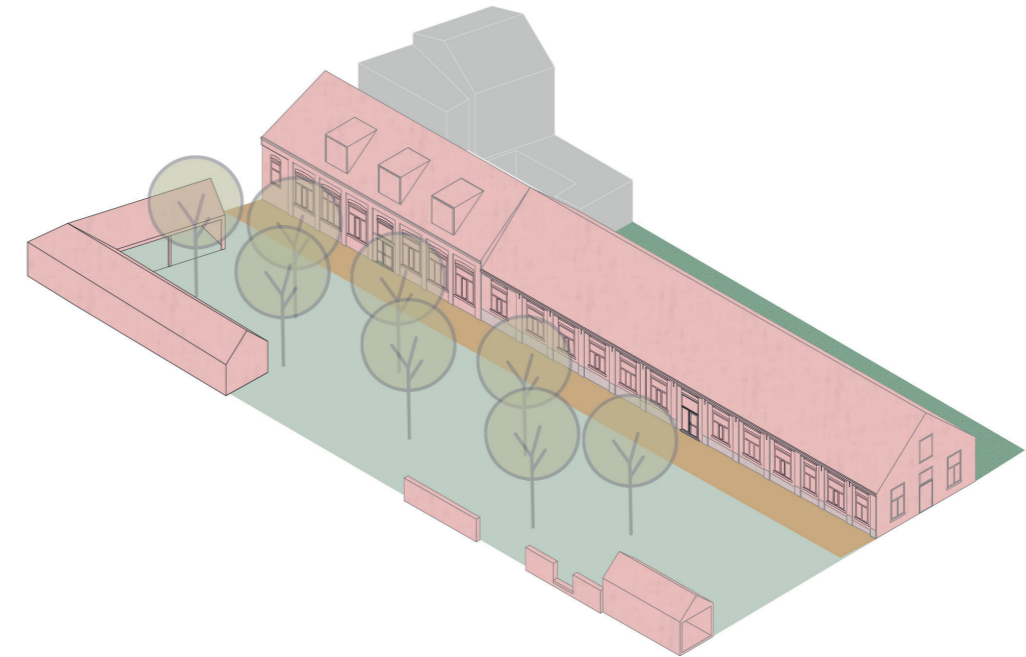
Een tweede geïnteresseerde partij is de KSA. Momenteel worden gesprekken gevoerd met de KSA maar het is nog onduidelijk of ze effectief hun intrek zullen nemen. Indien de KSA niet gehuisvest wordt in de school kunnen de overige vier lokalen ook een andere buurtfunctie krijgen (kinderkribbe, buurtlokaal, ..) maar ze kan ook gerenoveerd worden tot een drie à vier sociale huurwoningen.

Bij herbesteding wordt gebruik gemaakt van een erfpacht principe waarbij de school in eigendom blijft van de stad.

Renovatie van de school

De school is te renoveren. Aangezien twee verschillende erfpachtnemers de school zullen betrekken is het belangrijk om voorwaarden op te leggen voor deze renovatie. Het uniforme beeld van de school moet bewaard blijven. Aan de gevel mag niet zichtbaar worden dat er twee verschillende gebruikers het gebouw betrekken. Het interieur kan wel naar eigen voorkeur aangepast worden.

- » De gevel moet integraal behouden blijven zoals ze nu is, het is niet toegestaan om aan de buitenzijde te isoleren of de gevel te bezetten met andere materialen.
- » De raamopeningen zijn bij een eerdere renovatie kleiner gemaakt. Die mogen op deze manier behouden blijven of terug naar de oorspronkelijke staat gebracht worden. Hierbij is het wel belangrijk dat beide erfpachtnemers dezelfde keuze maken. Ook moet het nieuwe schrijnwerk identiek zijn (materiaal, kleur, raamverdelingen..)
- » Ramen kunnen niet dichtgemaakt worden aan de parkzijde, wel is het toegestaan om nieuwe openingen te maken in de zijgevels.
- » In het dak is het toegestaan om beperkte dakkapellen te maken of dakvensters om een 1e bouwlaag te creëren. In het geval van dakkapellen moeten zij de ritmiek in de gevel volgen. Ze zijn maximum 2,25m breed, 2,50m hoog en bevinden zich op minimum 0,5m van de kroonlijst. Het dak is plat. Er wordt minimum één travee met ramen uit de gevel tussen de verschillende kapellen gehouden.



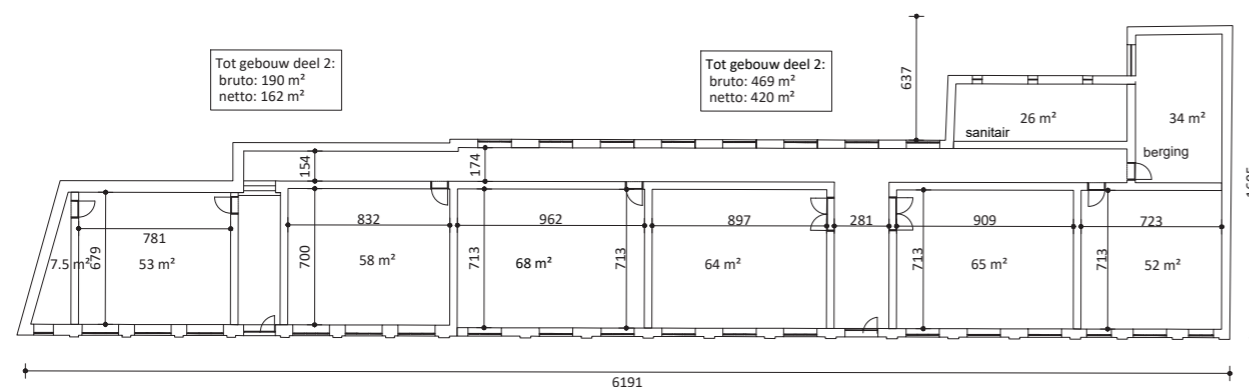
Ontwerpend onderzoek verbouwing van de school met dakkapellen



Mogelijke spelaanleiding in de paviljoentjes bij de school.
Brussel Pinpon - © Landinzicht



De schoolmuur kan een zitelement worden
Park Willebroek - © Stramien cv



Plan oude meisjesschool

MOBILITEIT

Gemotoriseerd verkeer

Het algemene principe voor gemotoriseerd verkeer op de sites is dat wagens ondergeschikt zijn aan ruimte voor groen en actieve (zachte) weggebruikers. Er worden drie parkeerclusters voorzien: de parking Spiegelfabriek, parking sporthal Vossenberg en een ondergrondse parkeergarage onder de Hofwoningen.

Parking Spiegelfabriek

De parking op de Spiegelfabriek blijft behouden zoals die vandaag is aangelegd. De niet officiële parkeerplaatsen evenwijdig met het gebouw verdwijnen wel. Ze maken plaats voor het groene erf als nieuwe entree voor de site en het gebouw van CIG De Merode. Om de parkeerdruk op de site te counteren komt er een systeem van dubbel gebruik waarbij het personeel van de Spiegelfabriek kan parkeren op de nieuwe parking van de sporthal.

Op lange termijn kan deze parking wel terug uitgebreid worden wanneer het perceel van de bakkerij ontwikkeld wordt. (Zie ook lange termijnsценario).

Parking sporthal Vossenberg

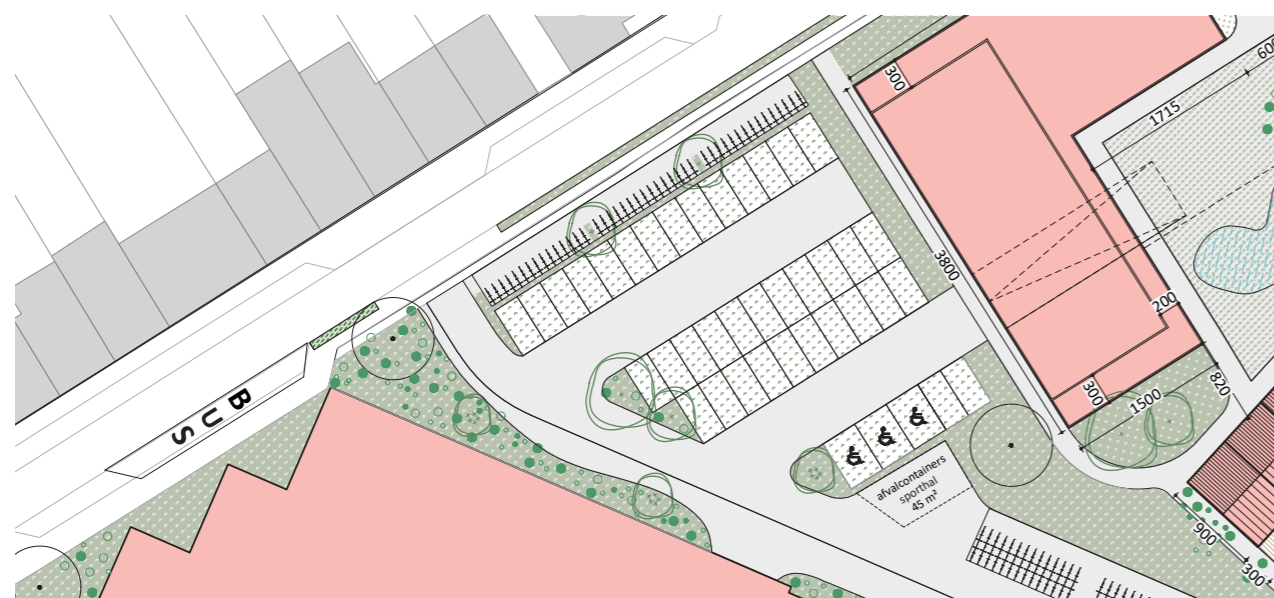
Bij de sporthal wordt een nieuwe parking aangelegd met een capaciteit van 40 parkeerplaatsen. Deze heeft één in- en uitgang langs de Markgravenstraat; op deze

manier kan het gebruik van deze parking gemakkelijker gehandhaafd worden. Langs deze parking is er tevens de toegang tot de ondergrondse parkeergarage van de Hofwoningen. Op deze manier is er geen bijkomend conflict tussen de in- en uitrijden wagens en de Markgravenstraat.

Van de 40 parkeerplaatsen zijn er drie aangepaste parkeerplaatsen voor personen met een beperking. Ze situeren zich zo dicht mogelijk bij de ingang van de sporthal. Er zullen tevens twee tot vier parkeerplaatsen gereserveerd worden voor deelwagens en er zullen ook laadpalen voorzien worden.

Parking woonontwikkeling

Onder de Hofwoningen komt een ondergrondse parkeergarage met een capaciteit van één parkeerplaats per woning (conform de parkeernorm van de stad Herentals). In dit masterplan stellen we voor om ook de parkeerbehoefte van de patiowoningen op te nemen in deze parkeergarage. Dit is echter niet verplicht. Wel is het zo dat in de doorsteek geen parkeerhaven wordt toegestaan, deze moet volledig autovrij blijven.



Nieuwe parking voor 40 wagens bij de sporthal

Zacht verkeer

Fietspad en wandelpad door de Groene Loper

Het hoofdpad van de Groene Loper dat van aan het station tot aan de kringloopwinkel slingert is minimaal drie meter breed zodat voetgangers en fietsers elkaar veilig kunnen kruisen. Ter hoogte van de Hofwoningen is een verbreding tot vier meter nodig voor de hulpdiensten. Deze verbreding kan in grasbetontegels of grindgazon.

Fietsenstallingen

Er komen twee nieuwe comfortabele en veilige fietsenstallingen, één bij de sporthal met een capaciteit van ongeveer 100 fietsen en een tweede op het inkomeerf Spiegelfabriek met een capaciteit van 50 fietsen. Dit zijn publieke fietsenstallingen met gereserveerde afsluitbare zones voor personeel of bewoners uit de buurt die een plek willen huren. Ze zijn enkel toegankelijk met een badge. De stalling aan de sporthal wordt opgesplitst in twee zones: 50 plaatsen langsheen de Markgravenstraat waar o.a. de plekken voor de buurtbewoners zich bevinden, en 50 plaatsen aan de overzijde van de ingang van de sporthal.

De nieuwe publieke fietsenstallingen zullen opgebouwd worden uit een lichte staalstructuur met een dak. Deze structuur is demonteerbaar en kan later opnieuw gebruikt worden indien bv. de sporthal ooit zou verhuizen. Hieronder zullen fietsnietjes staan conform de voorschriften van de stad Herentals. Delen van deze structuur kunnen met een transparante stalen maaswerk afgesloten worden.

De nieuwe bewoners krijgen een inbandige fietsenstalling in de nieuwe gebouwen op het gelijkvloers. Bij de patiowoningen zijn fietsenbergingen voorzien in de tuin.



Bomen groeien door de modulaire fietsenstalling Kasterlee - © Dierendonck Blancke architecten



De fietsenstalling bestaat uit een lichte demonteerbare structuur Haacht © Stramien cv

Laden en lossen Kringloopwinkel

De kringloopwinkel ontvangt momenteel goederen langs de Glasstraat en heeft een aantal afvalcontainers naast de plek waar CIG De Merode zal komen. Zolang de Kringwinkel op de huidige vestiging blijft en er dus geen grondige wijzigingen mogelijk zijn, is er alternatief om de verkeerssituatie te verbeteren. Er was een vraag om een ventweg te maken richting Vossenberg maar dit is niet mogelijk zonder (zware) schade aan de waardevolle zomereiken.

Enkel een grondige verbouwing waarbij de Kringloopwinkel verhuist naar de bakkerij zodat laden en lossen via de Lierseweg kan gebeuren zou een oplossing vormen, maar dit is momenteel geen haalbare

kaart. Voorlopig wordt de bestaande situatie dus aangehouden. De containers naast het CIG moeten bereikbaar blijven voor laden en lossen. Er mag echter geen enkel ander gemotoriseerd verkeer doorrijden voorbij de parking.



De containers van de kringloopwinkel blijven bereikbaar

LANGE TERMIJNSCENARIO

VOSSENBERGSITE

De sporthal zal zeker nog een ruime tijd behouden worden. Het is nog onduidelijk of ze ook op lange termijn zal blijven of ooit zal verhuizen. In een scenario waarbij de sporthal weg gaat kan er nog een residentiële ontwikkeling komen samen met een nieuwe buurtvoorziening.

De sporthal is nu een motor van activiteit en ontmoeting in de buurt, het is dus belangrijk om die te compenseren zodat een mix van functies blijft bestaan. In dit scenario is een publiek paviljoen van 530 m² in het park ingetekend. Het legt verbinding naar de Markgravenstraat.

Vervolgens is er op de hoek Markgravenstraat – Vossenberg een nieuwe residentiële ontwikkeling die de straten afwerkt. De ontwikkeling is beperkt zodat het park vergroot kan worden en de connectie met Vossenberg sterker wordt. Er is een bruto vloeroppervlakte getekend van 3.300 m², goed voor zo'n dertig tal woningen. Opnieuw moet hiervoor een ondergrondse parking voorzien worden met een inrit via de Vossenberg.



Lange termijnsceario met buurtpaviljoen en residentiële ontwikkeling op de hoek



SPIEGELFABRIEKSITE

De Spiegelabrieksite kan nog geoptimaliseerd worden wanneer het perceel van de bakkerij verkocht is en er een nieuwe invulling komt. Enerzijds is er dan een beperkte ontwikkeling mogelijk vooraan het perceel, tegen de wachtgevel van CGG. Anderzijds kan de parking uitgebreid en geoptimaliseerd worden.

Beperkte ontwikkeling langs de Lierseweg

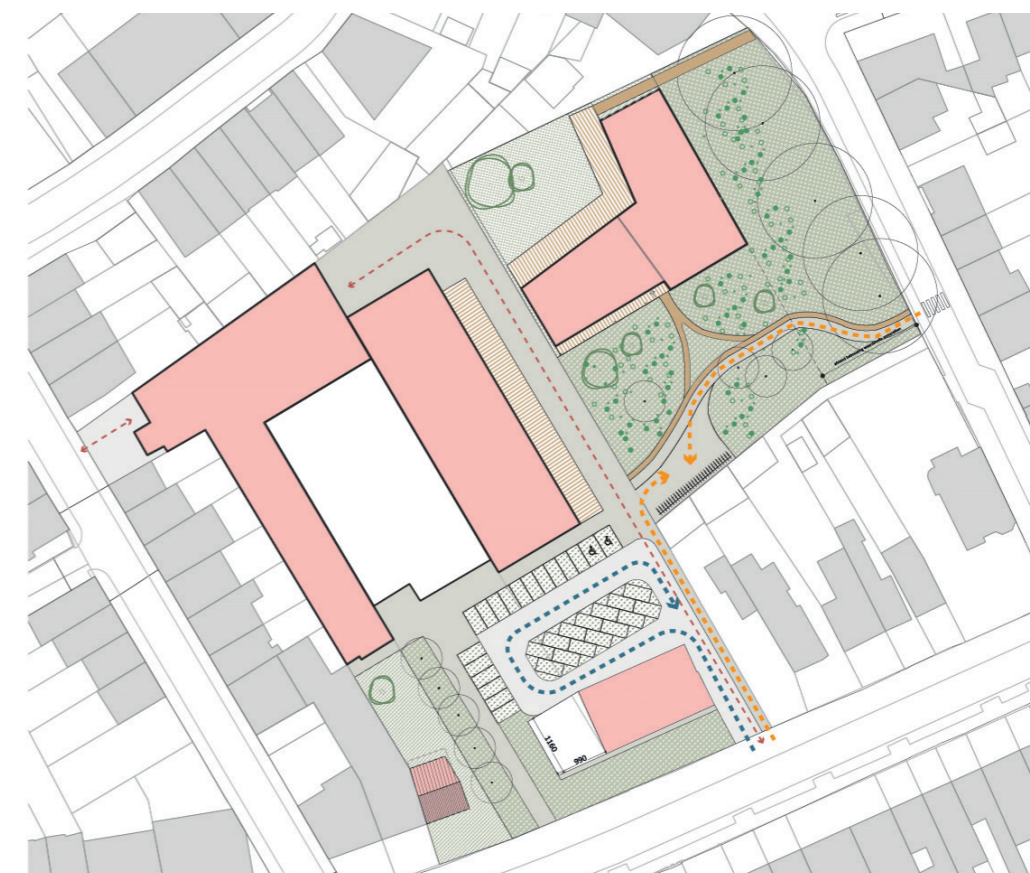
Er kan nog beperkt gebouwd worden tegen de wachtgevel van het CGG. Een woonfunctie is hier moeilijker in te passen aangezien dit gebouw zich tussen de Lierseweg enerzijds, en de (geoptimaliseerde) parking van de Spiegelabriek anderzijds, bevindt. Het kan wel een andere functie krijgen waaronder een kleinschalig kantoorgebouw ter ondersteuning van de werking van de Spiegelabriek.

Optimalisatie parking

Wanneer de bakkerij verkocht wordt zal de optimalisatie van de parking als stedenbouwkundige last opgelegd worden. Het perceel van de bakkerij kan hiervoor gebruikt worden met uitzondering van de zone met de bomenrij die als waardevol werd bestempeld door de stad. In onderstaand plan zijn 33 parkeerplaatsen getekend, dat zijn er 14 extra. Er worden ook twee parkeerplaatsen aangelegd voor mensen met een handicap dichtbij de ingang. De in- en uitrit blijft waar hij vandaag gepositioneerd is. Naast de parking is er nog veilige passage voor voetgangers en fietsers.

Vermarkting Noodwoning

Tot slot kan de stad Herentals de huidige noodwoning vermarkten. Deze kan grondig verbouwd worden of er kan een vernieuwbouw plaatsvinden. Hier kan enkel een nieuwe ééngezinwoning komen, geen meergezinwoning. Achterin is ruimte voor een private tuin.



Verkeerstroom op lange termijn

