

MASTERPLAN OMGEVING VOSSENBERG - MARKGRAVENSTRAAT



VISIE EN CONCEPTNOTA

DECEMBER 2022

COLOFON

Stramien^{CV}

Wij maken ruimte

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

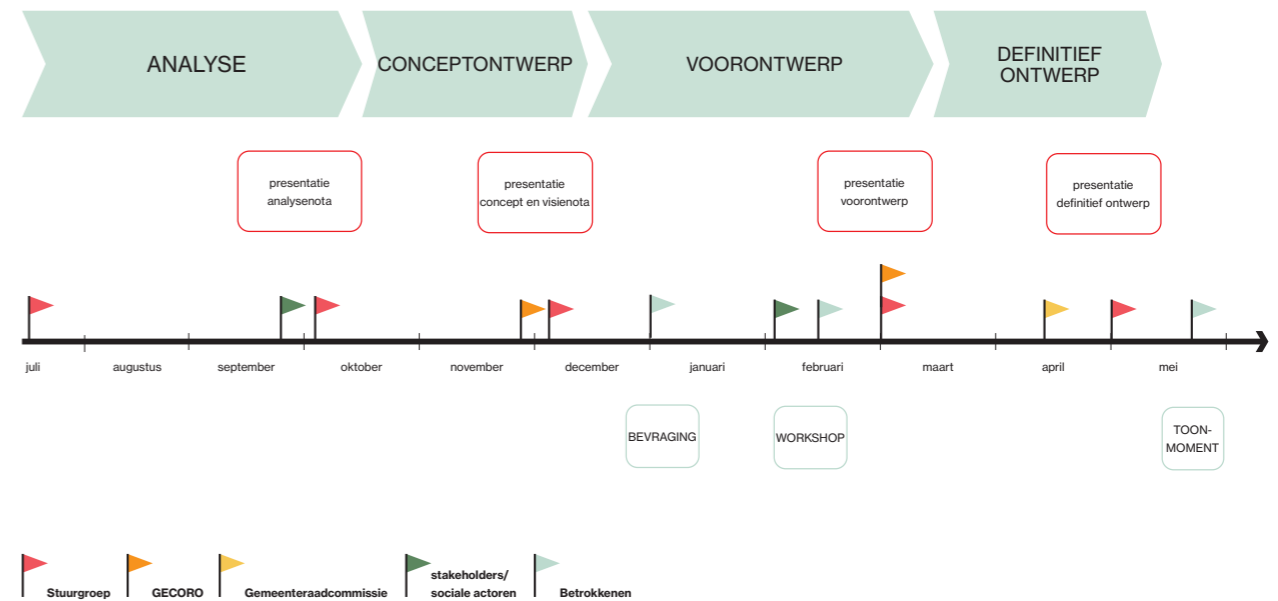
INHOUD

inleiding. 3
 kansen en knelpunten van de projectlocaties. 5
 visie 13
 ruimtelijke concepten 15
 Programma 25
 ontwerpend onderzoek 31

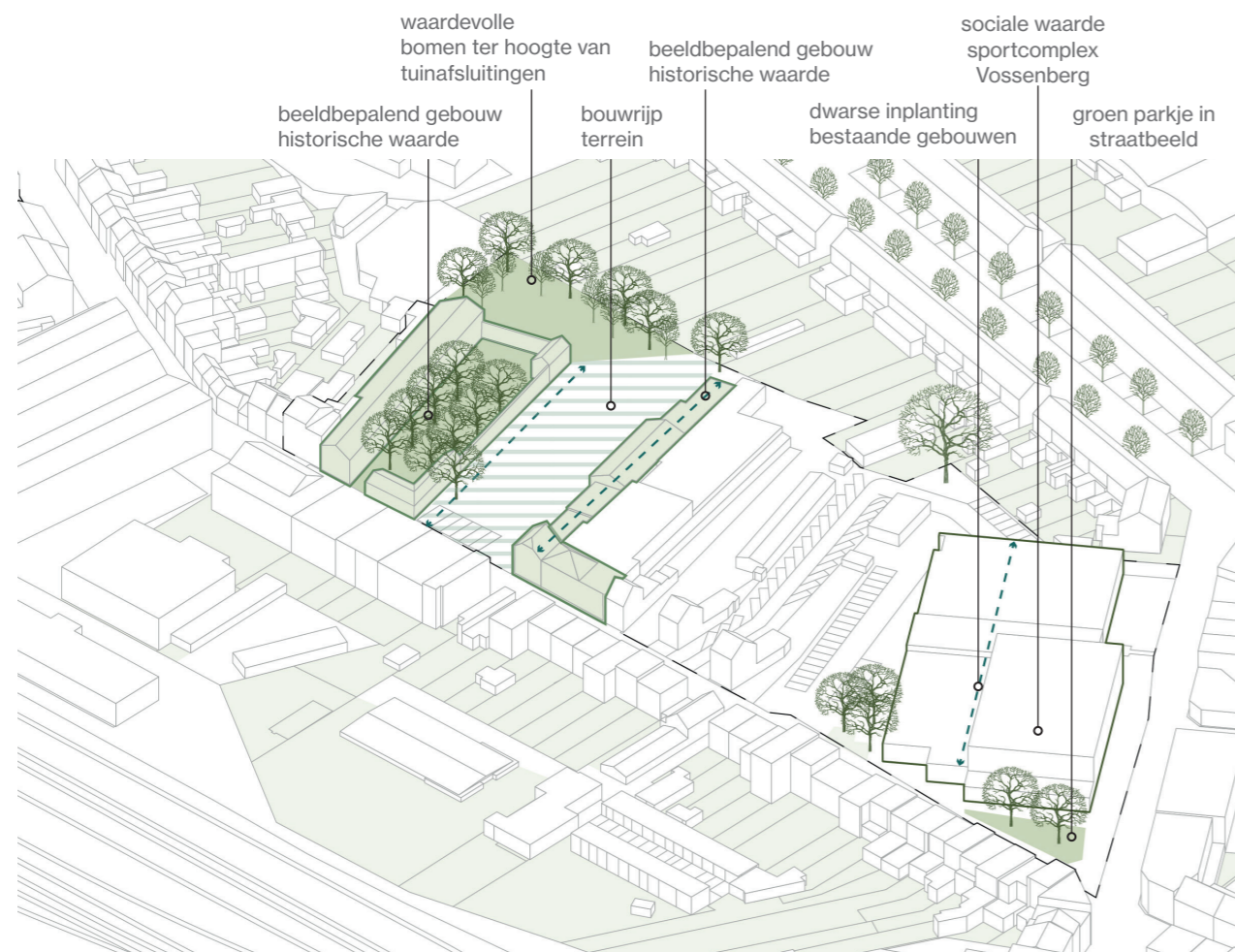
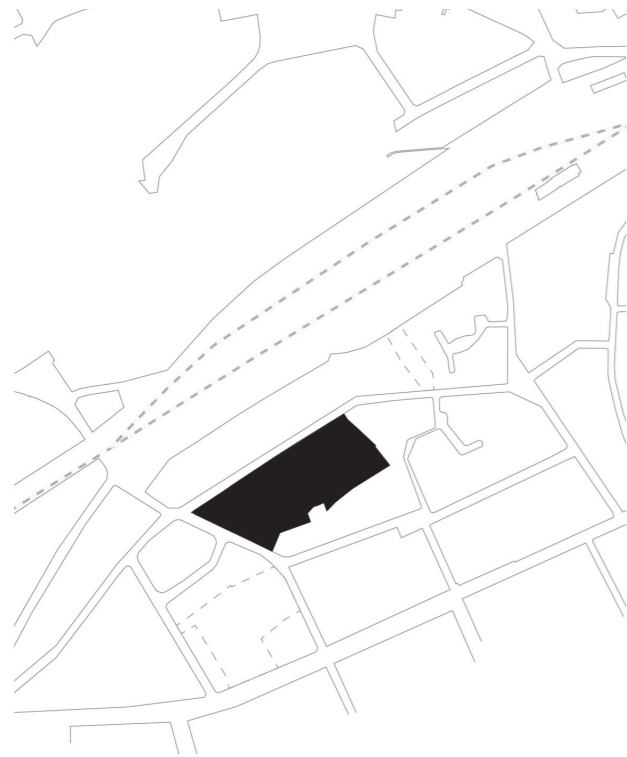
INLEIDING

De aanleiding voor deze opdracht is de nood aan een overkoepelende toekomstvisie voor drie strategische locaties die de stad in handen heeft in de omgeving van het station. Er komt o.a. een aanzienlijk deel 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 bundel is het tweede deel van het proces voor dit masterplan nl. de visie en conceptnota. De conclusies uit de analysefase worden hier vertaald naar een sterke visie en ambities voor de drie kanslocaties. Dit aan de hand van verschillende thematische concepten die uiteindelijk vertaald zullen worden in eerste schetsen die zullen aantonen welke randvoorwaarden op de sites moeten vastgelegd worden om de ambities waar te maken.



KANSEN EN KNELPUNTEN VAN DE PROJECTLOCATIES



Ter opfrissing starten we deze bundel met een herhaling van de kansen en knelpunten die gedetecteerd werden in de analysefase.

de Vossenbergsite, het hart van de wijk

Kansen

De eerste site is de locatie met de sporthal Vossenberg en de Academie. Deze bevindt zich in het midden van de wijk en heeft vandaag voornamelijk publieke invullingen (sporthal, Academie, VZW Op Weg). Hierdoor kan het beschouwd worden als het hart van de wijk.

Met een oppervlakte van 19.578 m² is het de grootste projectlocatie van de drie. Naast een aantal beeldbepalende gebouwen is op deze site ook veel vrije ruimte, klaar om een bestemming te verkrijgen. De beeldbepalende gebouwen die aanwezig zijn dateren uit het industriële tijdperk. Deze zijn de Academie en de oude meisjesschool. Opvallend bij deze gebouwen is dat ze in de diepte van het perceel zijn gebouwd. Dit laat licht en lucht voor de smalle Markgravenstraat. Er zijn waardevolle groenstructuren aanwezig, weliswaar verborgen, zoals de tuin van de oude meisjesschool met Wilde kastanjes en een aantal (uithemse) bomen bij de tuinen van de Bolwerkstraat. Deze tuinen dragen bij aan het groene beeld van de site.



parkje hoek Markgravenstraat - Vossenberg



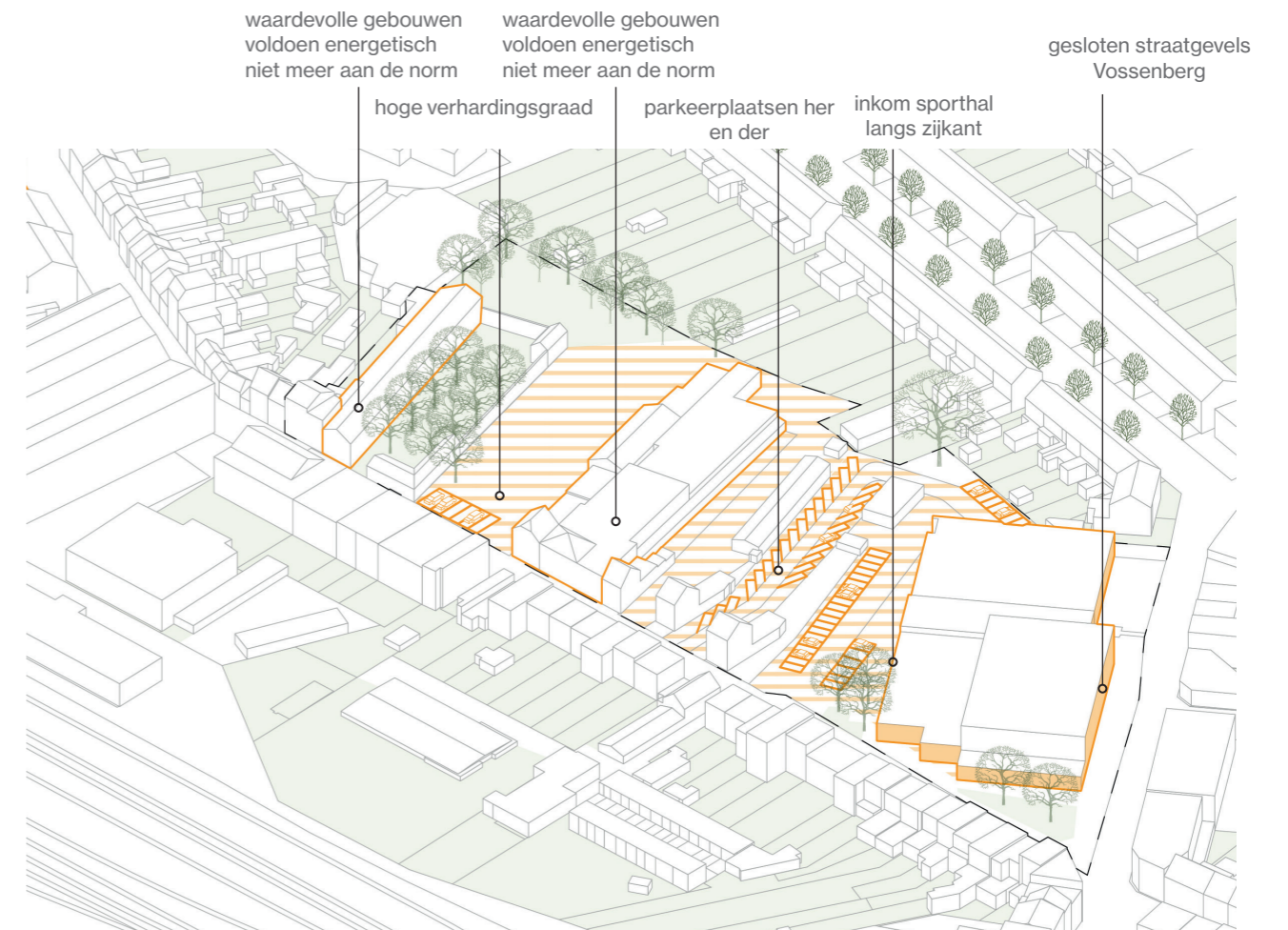
bebouwing Academie

Knelpunten

De ganse site geeft een chaotische indruk. De parkeerplaatsen voor de sporthal zijn organisch gegroeid en beslaan verschillende percelen rondom een voormalige woning. Er zijn drie van dergelijke woningen die er wat verwaald lijken te staan. Verder is er veel verharding aanwezig.

De inkom van de sporthal richt zich op de parking en niet op de omliggende straten. De straatgevels zijn blind, dit zorgt voor een gebrek aan sociale controle en levendigheid op het publieke domein.

Tot slot zijn de bestaande gebouwen gedateerd en voldoen ze energetisch niet meer aan de huidige normen.



blinde gevel sporthal



verharding en energetisch oneficiënte bebouwing



organisch gegroeide parking

de Spiegelglasfabriek, de sociale hub

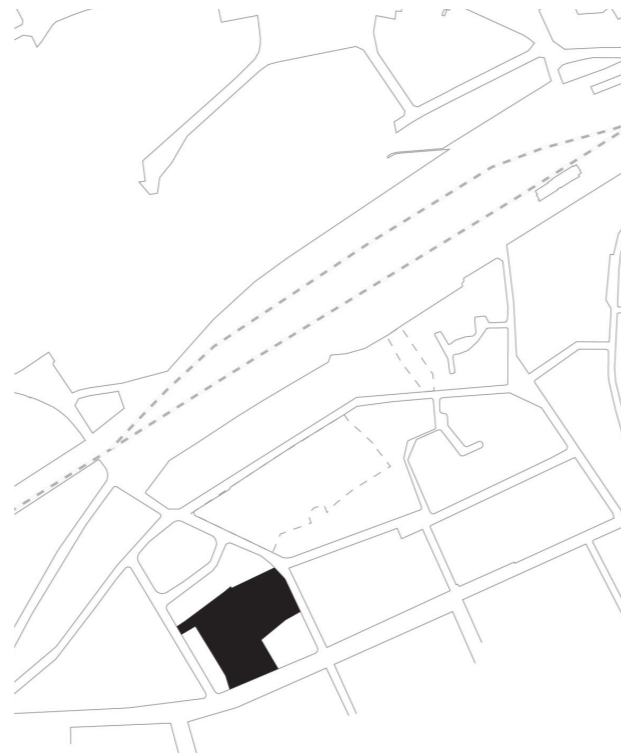
Kansen

De gebouwen van de Spiegelfabriek werden recent nog gerenoveerd en huisvesten vandaag al tal van sociale voorzieningen. Zo vinden we er verschillende diensten en initiatieven van het OCMW (vzw Neteland, sociale kruidenier, ontmoetingscentrum de Cirkle en het Peeseeke), het CGG, en de Kringwinkel. Het is een volwaardige sociale hub voor de stad.

Het beboste perceel met adres aan de Vossenberg biedt mogelijkheden tot uitbreiding, concreet is er al een ruimtevraag van CIG De Merode, wiens programma naadloos aansluit bij de bestaande voorzieningen. Dit perceel is echter ook biologisch een waardevol element in de wijk. Er staan een aantal zeer waardevolle bomen zoals zomereiken. Als je weet dat er nood is aan bijkomend publiek groen in de wijk dan is dit perceel niet enkel interessant voor bijkomende bebouwing, maar kan het ook een antwoord bieden op deze nood.

De huidige bakkerij zit ingeklemd tussen de gebouwen van de Kringloopwinkel. Wanneer deze mee betrokken kan worden openen verschillende mogelijkheden naar herorganisatie van de site.

De site grenst aan drie verschillende straten, de Glasstraat, de Lierseweg en Vossenberg. Dit biedt perspectieven om er een doorwaadbaar bouwblok van te maken voor de zachte weggebruiker. Dit kan de herkenbaarheid en sociale controle op de site ten goede komen.



sociale kruidenier



waardevolle Zomereiken

Knelpunten

De huidige bebouwing van de Spiegelfabriek ligt achterin het perceel zonder prominente gevel aan een van de straten. De ingangen liggen langs de zijkant van het gebouw. Dit zorgt ervoor dat er weinig zichtbaarheid en herkenbaarheid is.

Het geheel van de bakkerij en het oudere deel van de kringloopwinkel volgen nog een historische structuur. Hierbij heeft de kringloopwinkel een smalle arm die rondom de bakkerij loopt. Deze verhoudingen zijn weinig efficiënt en garanderen geen flexibiliteit naar de toekomst. Ook logistiek geeft dit enkele knelpunten, de Glasstraat is eigenlijk wat te smal voor de bestelwagens van de Kringwinkel wat voor overlast zorgt.

Het huidige parkeeraanbod blijkt onvoldoende, een gedetailleerdere bevraging bij de actoren op de site zal hier meer duidelijkheid over scheppen.

Het beboste perceel heeft momenteel geen bestemming, waardoor het terrein slachtoffer is van sluikestorters en er in de berm geparkeerd wordt.

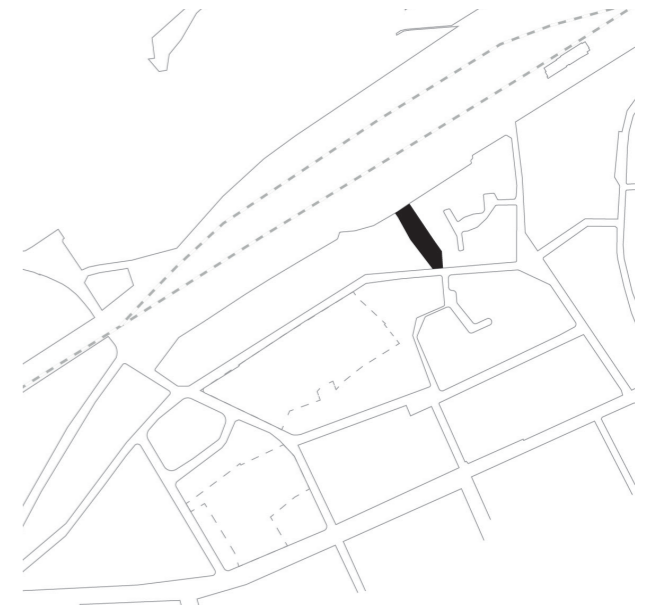


De doorsteek

Kansen

Nu de stad Herentals twee arbeiderswoningen in de Markgravenstraat heeft opgekocht kan een nieuwe doorsteek verwezenlijkt worden van de wijk richting het stationsplein. Het stukje van de doorsteek aan de zijde van het station werd eerder al aangelegd met bankjes en gazon en fungeert nu als ruimte voor watervang.

De beeldtaal en vergroening van deze doorsteek kan een precedent vormen voor de andere publieke ruimtes in de wijk. Van hier uit kunnen verschillende openbare ruimtes verbonden worden, het stationsplein via de doorsteek met het Marie Van Heterenplein en zo verder.



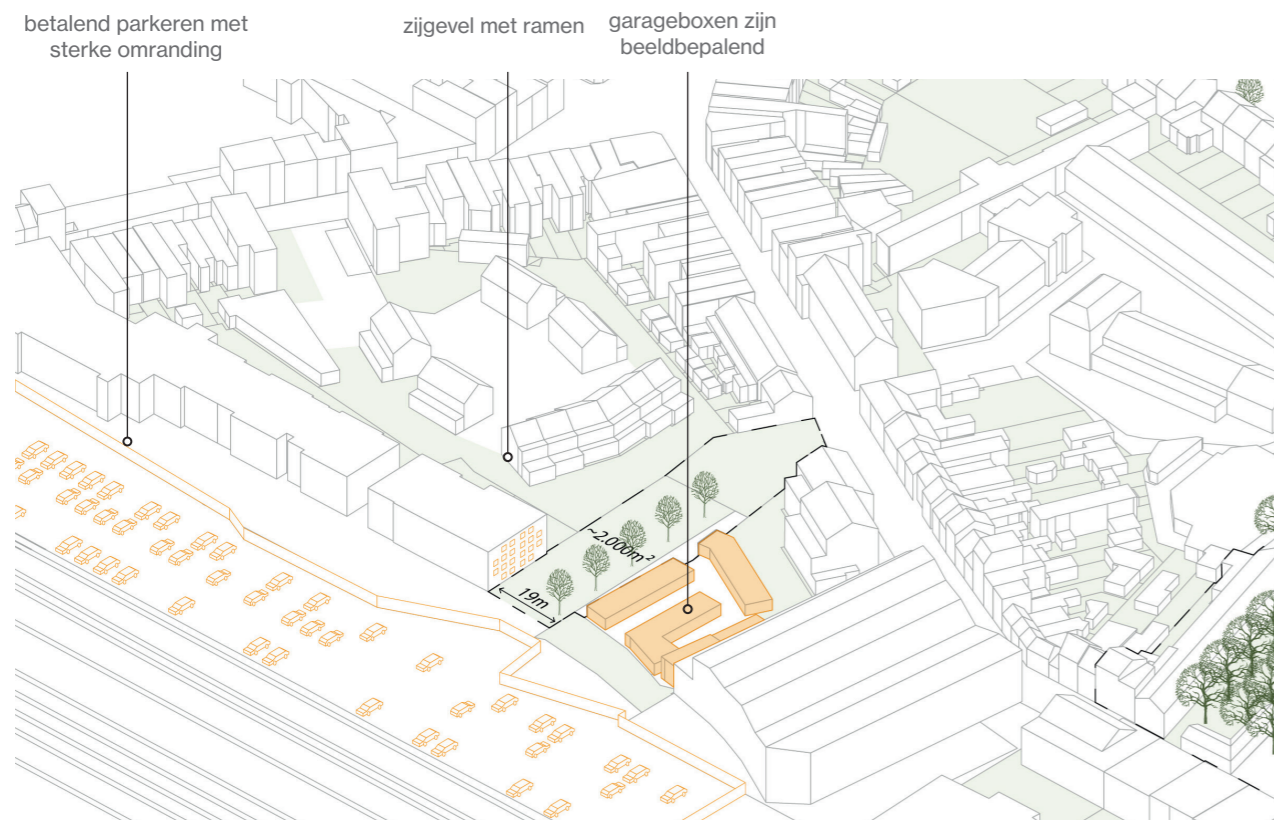
Knelpunten

De beeldkwaliteit van de plek waar de doorsteek op uitkomt laat te wensen over. Men komt uit op de omheinde parking van de NMBS die betalend wordt in de toekomst. Aan de westzijde van de doorsteek bevinden zich garageboxen. Dit werkt weinig uitnodigend.

Eventuele nieuwe bebouwing op het perceel zal eerder beperkt zijn door de vele randvoorwaarden. De breedte van de site is slechts een 20 tal meter en grenst aan een appartementsgebouw met ramen in de zijgevel en aan tuinen van de Bijenkorf.



aanzet doorsteek



VISIE

DE VOSSENBERGWIJK, INCLUSIEF EN VERBINDEND, KLAAR VOOR DE TOEKOMST



EEN ECHT WIJKGEVOEL



VERBINDEND

De omgeving van Vossenberg en de Spiegelfabriek wordt vandaag niet ervaren als een op zichzelf staande wijk. Ondanks het morfologische geheel dat wordt afgebakend door de spoorweg en de Lierseweg en de aanwezigheid van heel wat diensten en sociale initiatieven identificeren de bewoners zich niet noodzakelijk met een zgn. 'Vossenbergwijk'.

Door bij de ontwikkeling van de kanslocaties sterk in te zetten op de doordachte inrichting van de publieke ruimte kan veel meer ontmoeting gestimuleerd worden. De publieke ruimte zal zo mee de identiteit van de wijk ondersteunen en in de verf zetten. Het karakter en de schaal van het reeds aanwezige patrimonium zorgen mee voor de fysieke omkadering waardoor bewoners zich meer met hun wijk gaan identificeren en het gemeenschapsgevoel versterkt wordt.



INCLUSIEF

De wijk moet er zijn voor iedereen, jong en oud, valide en mindervalide, allochtoon en autochtoon. Mensen moeten het gevoel hebben er te willen blijven, het mag geen tussenstop of een springplank zijn op weg naar een verder weggelegen woondroom. De buurt is nu al in trek bij starters en jonge gezinnen maar hoe kunnen deze mensen aangemoedigd worden om er te blijven? De concurrentie met relatief goedkope bouwgronden in verkavelingen en woonlinten in de rand is groot. Een aantrekkelijk aanbod van betaalbare woontypologieën, veel groen in de openbare ruimte, voorzieningen en een vlotte mobiliteit kan soelaas bieden.



KLAAR VOOR DE TOEKOMST

In de transitie naar een klimaatrobuuste stad kan de Vossenbergwijk een voorbeeldrol vervullen van hoe Herentals in de toekomst om wil gaan met stadsvernieuwing en de reconversie van haar wijken en buurten. Met het vrijkomen van de percelen op de projectlocaties ligt hiervoor een grote opportuniteit voor het grijpen. Met het bouwen van een nieuw stadsdeel wordt volop de kaart getrokken van een doorgedreven duurzaamheid: compacte en flexibele gebouwen, energetisch collectief en klimaatneutraal ontworpen, een minimaal verharde en klimaat veerkrachtige publieke ruimte met biodivers groen, ruimte voor water en een ambitieus mobiliteitsbeleid.

RUIMTELIJKE CONCEPTEN

De visie vertaald zich in een aantal ruimtelijke concepten of bouwstenen die ervoor zullen zorgen dat voorliggende visie realiteit kan worden. Doorheen het ontwerpproces zullen de voorstellen telkens getoetst moeten worden aan deze vooropgestelde concepten. De concepten zijn opgebouwd aan de hand van vier thema's:

- » Groene stapsteen, fijnmazige groene dooradering.
- » Behoud van karakter gaat samen met vernieuwing.
- » Een wijk op maat van alle bewoners.
- » Verweven van verschillende functies en sociale voorzieningen.

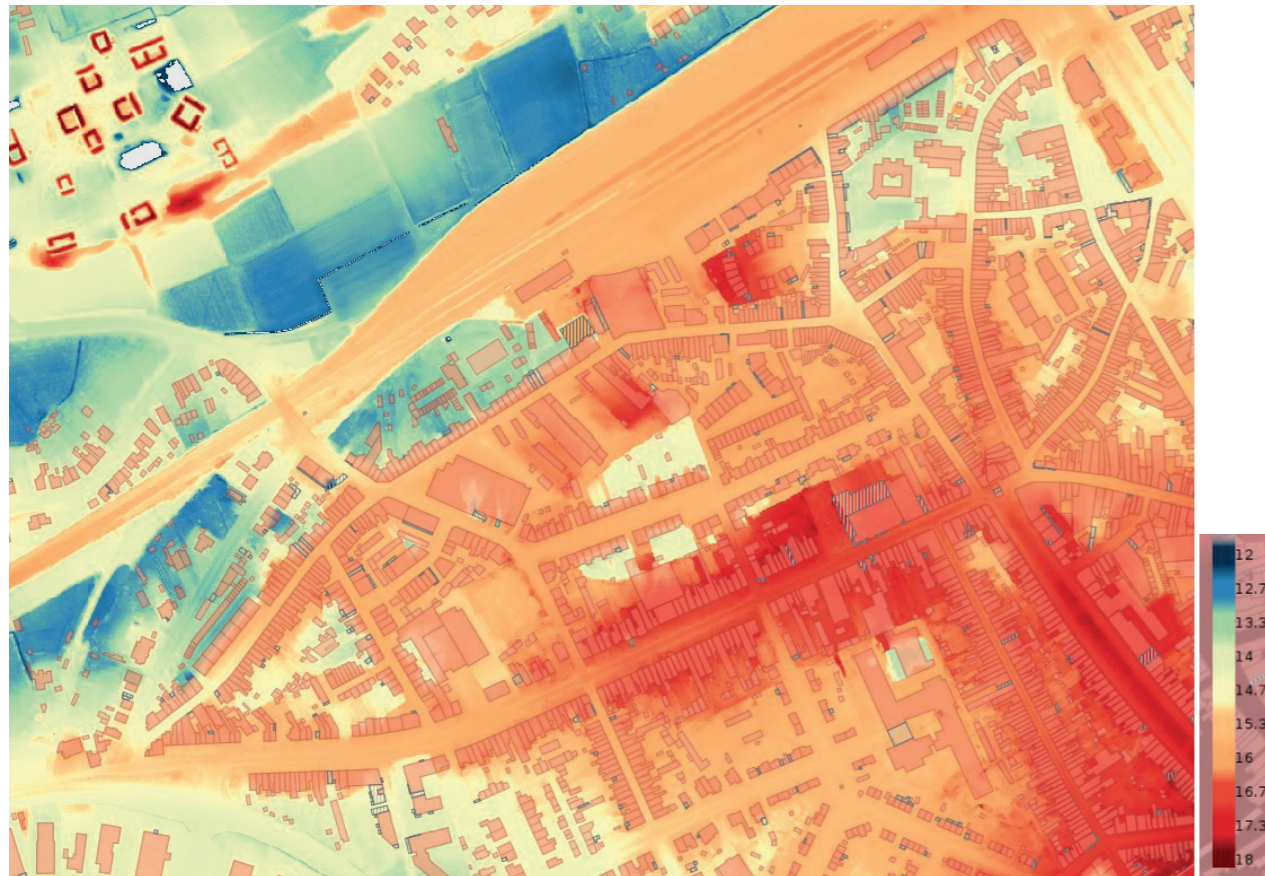
Elk van deze vier thema's omvat een twee à drietal concepten om die ambitie waar te maken. Hierna worden ze allemaal besproken.

GROENE STAPSTEEN, FIJNMAZIGE DOORADERING

Aandacht voor water en energie

In het kader van de ontginning van eco-systeemdiensten is het belangrijk om maximaal rekening te houden met water en energie. Momenteel wordt het water van op de parkings en meeste gebouwen met rioleringen afgevoerd. De groendienst gebruikt vandaag reeds hemelwater afkomstig van de daken van de Spiegelfabriek en de sporthal Vossenbergherentals om planten te begieten. Een eerste initiatief dat nog ambitieuzer kan in de toekomst. Het masterplan gaat uit van een maximale ontharding met infiltratie en buffering van regenwater. Water kan een belevenis worden die de duurzame ambities van de stad etaleert. Door een minimale verharding of waterdoorlatende verharding wordt onnodige afvoer vermeden. Daarnaast zijn er ook opmerkelijke reliëfverschillen aanwezig, in functie hiervan zal er gezocht worden naar strategische plekken voor wadi's.

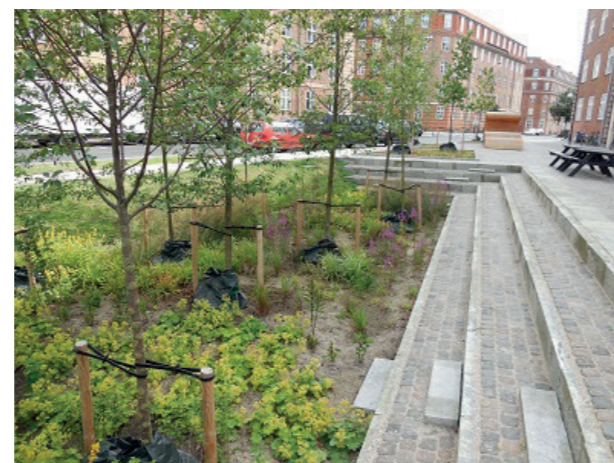
Om tegen 2050 energieneutraal te worden, zoals vooropgesteld door de Europese normen zijn grote ingrepen nodig. Dit betekent dat de gebouwen (bijna) geen energie mogen verbruiken en de energievraag uit duurzame energiebronnen moet komen. Concreet denken wij aan zonnepanelen en geothermie. Ons gebied valt binnen de invloedssfeer van de KWO installatie van de KOSH school. Eventueel kan een horizontaal net soelaas bieden.



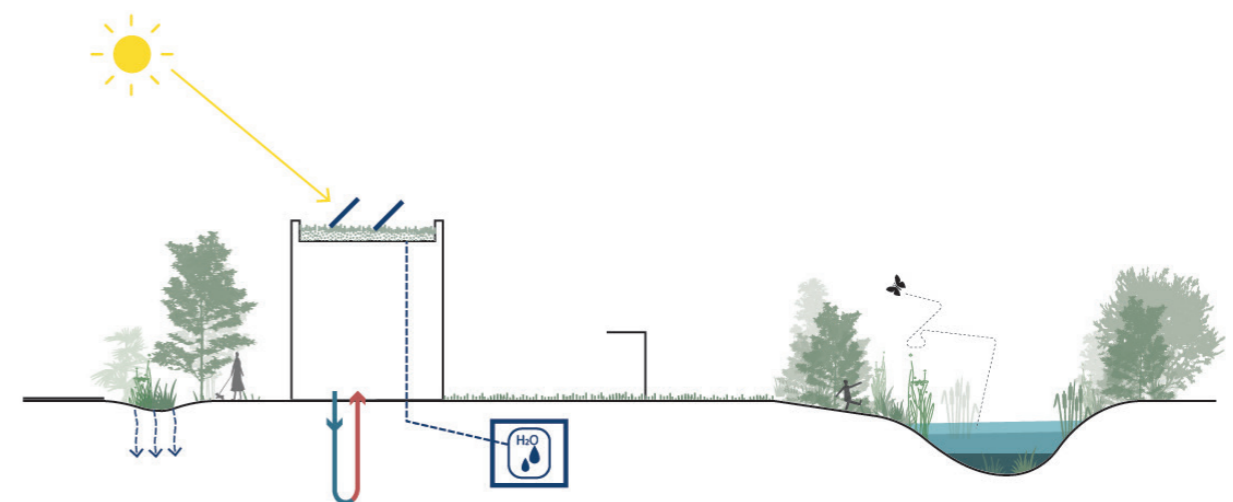
hoogteverschillen in projectgebied



Green street Oregon, Portland



Taasinge plejn, Kopenhagen



Bestaand groen versterken en beleefbaar maken

Op de projectsites is waardevol groen aanwezig. Voorbeelden zijn de zomereiken op het nieuwe perceel van de Spiegelfabrieksite, het acaciabosje grenzend aan de tuinen van de Bolwerkstraat en de wilde kastanjes op de speelplaats van de voormalige meisjesschool. Deze zijn extra waardevol gezien de wijk niet genoeg buurtgroen heeft. We willen deze groenstructuren maximaal behouden en versterken door extra groen toe te voegen en zo de biodiversiteit te verhogen. Ook moet het groen toegankelijk worden en beleefd kunnen worden door de toekomstige bewoners op de site en bij uitbreiding de ganse buurt.



Boszoom, Pijnacker



Parkwijk Houtem, Vilvoorde

Fietser en voetganger koning

Als wijk vlakbij het station en centrum van de stad is dit de plek bij uitstek voor een doorgedreven modal shift. Er zal maximaal worden ingezet op het faciliteren van de zwakke weggebruiker en, indien deze modi niet volstaat, deelmobiliteit. Het is de ambitie om een nieuw, autovrij, netwerk door de wijk te leggen, van aan het station over de drie kanslocaties heen. Voorzieningen zullen zich hierop enten. Daarnaast zullen nieuwe woonstraten autovrij worden ingericht zodat er maximaal ruimte is voor het buurtgevoel en ontmoeting. Tot slot is ook het voorzien van goede fietsenstallingen is hierbij belangrijk. Deze bevinden zich idealiter op maaiveldniveau en geven de mogelijkheid om de fiets veilig en droog te stallen.



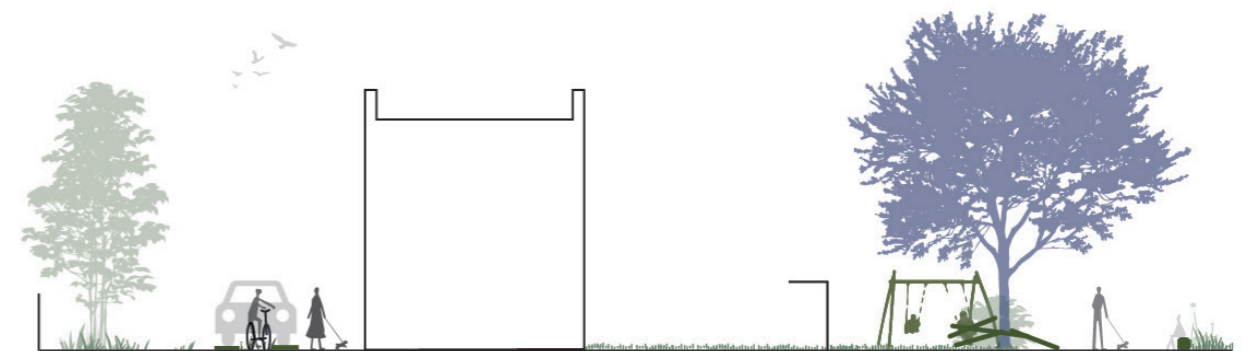
Zennepark Brussel_La compagnie du Paysage



tuinstraat Lange Riddersstraat Antwerpen_Nova Arnouts



Veemarkt Utrecht



BEHOUD VAN KARAKTER GAAT SAMEN MET VERNIEUWING

Schaal en korrel respecteren

Uit de analyse hebben we geleerd dat de wijk een zeer heterogene wijk is. Waar de Markgravenstraat nog getuige is van het ambachtelijke verleden met kleinschalige arbeiderswoningen, vinden we verderop grootschaligere woningen en meergezinswoningen. Om de rijke geschiedenis van dit gebied te respecteren is het belangrijk om die verschillende sferen te herkennen hier fijngevoelig mee om te springen. Zo vraagt de smalle Markgravenstraat om kleinschaligheid terwijl elders op de sites forsere volumes kunnen gebouwd worden.



sociale appartementen Beerse_Areal Architecten



Midden Boechout, Komaan! architecten_BULK Architecten

Aandacht voor de marge

De marge betekent de overgang tussen de private ruimte (woning) en de publieke ruimte. Het is de plek bij uitsteking om het kleine ontmoeten te stimuleren en de wijk op schaal van de mens kan worden gebracht. Bijvoorbeeld een inkomportaal met een bankje of een teruggesprongen rooilijn die groen in de smalle straat kan brengen. Het zijn kleine initiatieven met een groot resultaat.



watertuinen, Amsterdam



woonproject Hogeweg Gent_ECTV architecten, META



Herwaardering van waardevolle gebouwen

Het bestaande patrimonium op de site zorgt voor herkenbaarheid en identiteit in de wijk. Waar mogelijk worden de gebouwen bewaard en gerenoveerd. In het bijzonder pleiten we om de oude meisjesschool integraal te bewaren als ensemble. Dit wil zeggen het schoolvolume, maar ook de tuin met bomen en de paviljoentjes die erbij horen. Deze gebouwen kunnen verschillende functies herbergen: sociale woningen, collectief wonen, publieke voorzieningen, ...



Oude school Izegem, Lleven De Jaeghere



Gendarmerie Lier, Stramien

EEN WIJK OP MAAT VAN ALLE BEWONERS

Aangepast woonaanbod met nieuwe woonvormen

De wijk kent als stationswijk het typische transitiekenmerk. Zo zijn er bijvoorbeeld jonge starters die er hun eerste betaalbare woning vinden om later te verhuizen naar een grotere woning op een andere plek. Mede hierdoor is er weinig buurtgevoel in de wijk. Daarom is de focus op dit gebied het levenslang wonen en gezinsvriendelijk wonen.

Dit wil zeggen dat er nood is aan een divers woonaanbod waarbij alle leeftijden gefaciliteerd worden. Bij uitbreiding willen we niet enkel focussen op de verschillende leeftijden, iedereen zou er een plekje moeten vinden, ook bv. zorgbehoevenden. Hiervoor kijken we naar nieuwe woonvormen die inzetten op collectiviteit.



Knarrenhof NI



Wijdbosh Geel - Bovenbouw architecten



Ontmoeting stimuleren in de publieke ruimte met aandacht voor alle leeftijden

Ook de publieke ruimte moet aangepast worden aan alle diverse gebruikers. Voor kinderen betekent dit speelmogelijkheden in autovrije en veilige publieke ruimte. Ouderen worden dan weer gefaciliteerd met een drempelloze publieke ruimte met voldoende rustpunten met bankjes. Een goede, aangepaste publieke ruimte stimuleert het kleine ontmoeten.

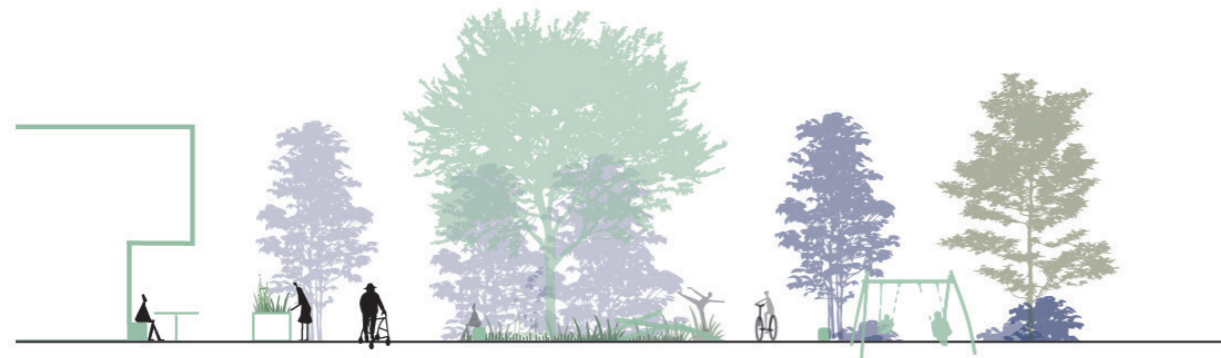


Centrale werkplaatsen - Kessel Lo

VERWEVEN VAN VERSCHILLENDE FUNCTIES EN SOCIALE VOORZIENINGEN

Een sterke buurtverbinding door de wijk verbindt plekken van betekenis

Momenteel zorgt de sporthal en de academie voor een bepaalde sociale dynamiek in de wijk. Wanneer deze verdwijnen, gaat een deel van die dynamiek verloren. Belangrijk is dat het in de toekomst geen pure woonbuurt wordt 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 faciliteren. Dit doen we door het autovrij netwerk dat het station en de drie kanslocaties met elkaar verbindt op te laden met publieke voorzieningen. Dit kan gaan van een kindercrèche, een buurtwinkel, zorgvoorzieningen zoals een dokter of apotheek, kleinschalige sportvoorzieningen enz.



Kruisbestuiving en dubbel gebruik stimuleren

Ruimte is schaars waardoor het belangrijk is om er efficiënt mee om te springen. Door de verschillende functies slim in te plannen kunnen we ervoor zorgen dat gelijkaardige functies ruimtes kunnen delen. Zo hebben alle actoren op de Spiegelfabrieksite nood aan vergaderzalen. Ook voor de parkeerbehoefte wordt gekeken naar dubbel gebruik. Zo staat de parking van de sporthal overdag leeg, terwijl de Spiegelfabriek met een tekort kampt, en wordt omgekeerd de parking van de sporthal 's avonds en in het weekend druk gebruikt.

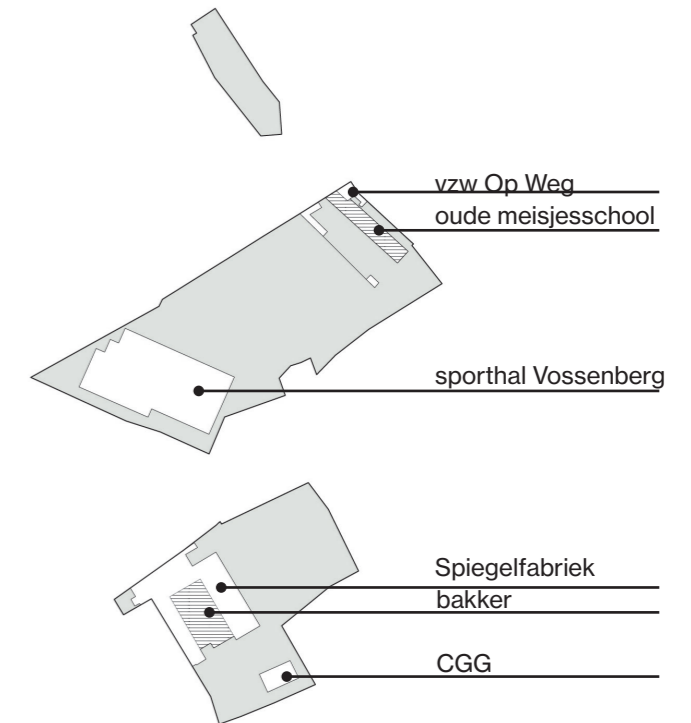
Ook in de buitenruimte zetten we maximaal in op collectiviteit. In plaats van voor elk gezin een klein tuintje te voorzien kan een gemeenschappelijke tuin meer kwaliteit bieden op een kleinere oppervlakte.

PROGRAMMA

Voor we aan de slag gaan met de vooropgestelde ambities te projecteren op de kanslocaties is het belangrijk om eerst scherp te stellen welke puzzelstukken we moeten inpassen. M.a.w. hoeveel ruimte moet er voorzien worden voor elk van de verschillende programma's en hoe verhouden ze die zich ten opzicht van elkaar. Hierna wordt opgelijst wat momenteel bekend is geworden van het programma van eisen doorheen o.a. verschillende gesprekken met de actoren op de site.

HUIDIGE BEZETTING

Na de verhuis van de academie en het eventueel vrijkomen van het perceel van de bakkerij, samen met de recente verwerving van het beboste perceel in de Vossenbergherentals, is er heel wat ruimte vrij op de sites. De drie kanslocaties samen hebben een totale oppervlakte van 23.790 m². De totale footprint van de verschillende actieve functies (spiegelfabriek, CGG, sporthal, vzw Op Weg) is 7.438 m². Dit wil zeggen dat er 16.352 m² footprint vrij is in open terrein of bestaande te herbesteden gebouwen (oude meisjesschool).

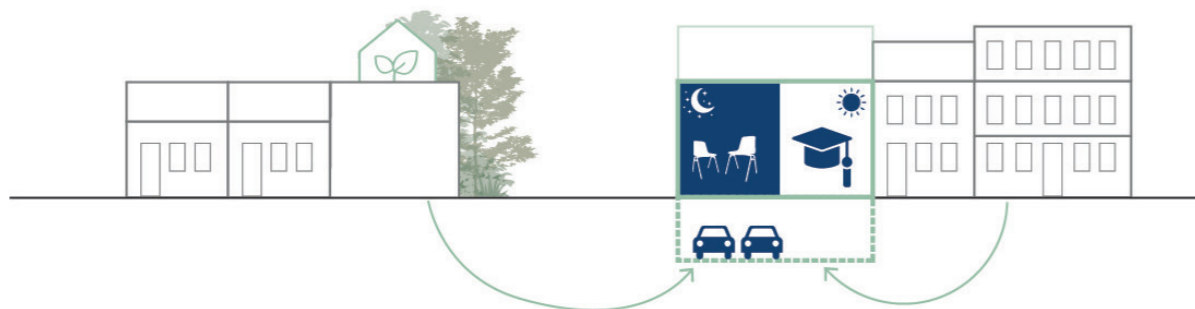


NIET RESIDENTIEEL PROGRAMMA

Er zijn een aantal ruimtevragen aanwezig die een plekje nodig hebben en eventueel binnen dit masterplan ingepast kunnen worden. Een aantal van die vragen komen van bestaande actoren op de site die nood hebben aan uitbreiding (vzw Op Weg, samenwerkingsverband Neteland en het ontmoetingscentrum De Cirkel). Daarnaast zijn er ook ruimtevragen van nieuwe actoren (CIG De Merode en circuschool Locorotondo). Ondertussen zijn er een aantal gesprekken gevoerd om hun programma van eisen te verduidelijken. Hierna een overzicht.

Vzw Op weg

Vzw Op weg biedt ondersteuning aan personen met een beperking en dit zowel mobiel als ambulante. Momenteel zijn zij gehuisvest binnen de contouren van het masterplan, nl. Markgravenstraat nr.75. Zij hebben hun perceel momenteel in erfpacht. Uit het gesprek bleek hun ruimtebehoefte neer te komen op ongeveer een bijkomende 200 m² BVO. Hun architect onderzoekt momenteel of een uitbreiding in een deel van de voormalige meisjesschool een interessante piste kan zijn.



Momenteel hebben zij op hun perceel ook een diepe tuin die parallel met de oude meisjesschool loopt en waarvan de ramen van de school ook uitkijken op hun tuin. Vzw Op weg gaf aan in de toekomst graag nog te kunnen genieten van een tuin, al moet die niet zo groot te zijn als vandaag.

Samenwerkingsverband Neteland

Samenwerkingsverband Neteland is een samenwerking tussen 5 gemeentes. Op de site bevindt zich de afdeling Welzijn en Zorg. Zij bieden eerste-lijnshulp (huis van het kind, rechtshulp, activerings- en tewerkstellingsdienst, eerstelijns psychologische hulpdienst...).

In de bevraging gaven zij aan dat ze te weinig ruimte hebben voor de momenteel 19 bureaus. Bij nazicht van de plannen is er momenteel ruimte voor 14 bureaus, dat zijn er 5 te weinig. Ook hebben zij nood aan een vergaderruimte. Samen ramen wij deze nood op een 85 m² BVO.

Ontmoetingscentrum De Cirkel

De Cirkel is een laagdrempelige ontmoetingsplek waar iedereen welkom is. Je kan er vrij binnenlopen maar ook deelnemen aan activiteiten en workshops. Er is altijd een groepswerker aanwezig.

Zij hebben enkel nood aan buitenruimte. Ze vragen namelijk een terras en groene buitenruimte ingericht als speelruimte en een moestuin om ook daar gesprekken te kunnen voeren met de cliënten.

CIG De Merode

CIG De Merode is een werking van vzw Ter Loke. CIG staat voor Centrum voor Integrale Gezinszorg. Zij zorgen voor de begeleiding en het verblijf van (zwangere) ouders en hun kinderen, van wie de gezinscohesie, de zorg voor de komende generatie en de maatschappelijke integratie in het gedrang komt of al verstoord is. Momenteel zijn zij gehuisvest in Kasterlee en op zoek naar een nieuwe huisvesting, liefst op een meer centrale locatie.

Concreet gaat hun vraag om infrastructuur om jonge ouders residentieel op te vangen (een twintig tal studio's) en ook ambulante hulp aan te bieden. Berekeningen tonen aan dat hun ruimtebehoefte over minimaal 2.000 m² BVO gaat, waarbij zij subsidies kunnen verkrijgen tot maximaal 2.800m². Uiteraard is het beter om ruimte efficiënt te bouwen en niet te bouwen wat niet nodig is. Interessant zal hierbij zijn hoe zij infrastructuur als vergaderzalen eventueel in gedeeld gebruik kunnen nemen.

Wat buitenruimte betreft hebben zij nood aan een privatieve tuin, waaronder een tuin voor de kindwerking, van 640 m². Daarnaast is er uiteraard ook nood aan parkeerplaatsen.

Circusschool Locorotondo

Circusschool Locorotondo huurt momenteel verschillende zalen, opslagruimtes en een kantoor op vijf verschillende locaties in Herentals. De zalen die zij gebruiken zijn de drie zalen in de Vossenbergherentals sporthal en de sportzaal van KOSH school, ze zijn dus bekend in de directe omgeving van dit masterplan. Wegens hun grote en gestage groei hebben zij nood aan een eigen locatie.

Concreet hebben zij nood aan een sportzaal van 8 meter hoog van minimum 250 m² tot 600 m². Daarbij hoort nog opslagruimte, logistieke ruimte (garage), bureau en vergaderruimte en een ontmoetingsplek. Vooral deze laatste toont hun sociaal engagement. Ze dromen van een ontmoetingsruimte waar de ouders met elkaar in contact kunnen komen, maar ook andere actoren zouden kunnen gebruiken. Samen gaat dit over ongeveer 500 tot 850 m² BVO.

Zij zijn voornamelijk geïnteresseerd in het perceel van de bakkerij maar kunnen ook elders een nieuwbouwvolume bouwen. Hun vraag naar de stad is om erfpacht te kunnen verkrijgen omdat zij dan een groot aandeel subsidies kunnen verkrijgen voor de verbouwingen of nieuwbouw.

RESIDENTIËLE ONTWIKKELING

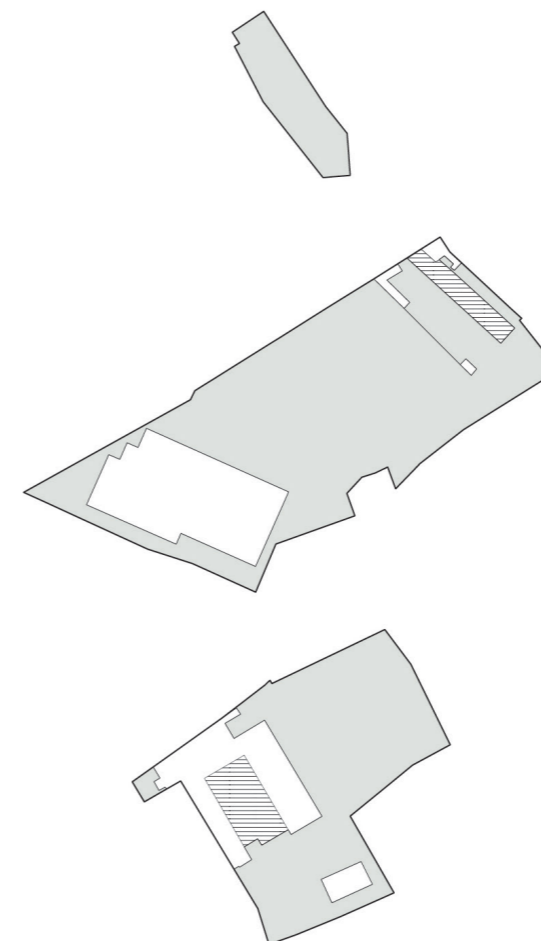
Op vraag van de stad zal er ook een nieuwe residentiele ontwikkeling komen op (een van) de kanslocaties. De omvang van dit programma is nog niet bekend. Twee factoren moet hierbij met elkaar afgewogen worden, de grote nood aan buurtgroen in het centrum van Herentals en de nodige financiële return voor de stad.

Wanneer we de vrije footprint verminderen met de footprint van voorgaande ruimteclaims (CIG De Merode 1300 m², circusschool Locorotondo 450 m², vzw Op weg 250 m²) dan hebben we nog ongeveer 14.350 m² over. Stel dat we daarop de minimale richtwaarde toepassen van 25 wo/ha. Dan zouden ongeveer 36 wooneenheden gerealiseerd worden. In het proces van het beleidsplan werden eerder 40 wo/

ha besproken, wat zou neerkomen op een 80 nieuwe wooneenheden.

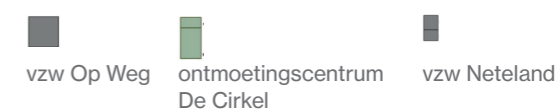
De wijk heeft een belangrijke rol als kernversterkende wijk en moet een bepaalde behoefte opvangen die in het historische centrum minder kan plaatsvinden. Daarnaast is het, met reeds 49.4 wo/ha, nu al een van de dichtst bevolkte wijken en is er een grote nood aan buurtgroen. Buurtgroen is minimaal 0.2 ha, maar gezien het dichte aantal inwoners in deze wijk en de ambities om van deze plek een voorbeeldwijk ontwikkeling te maken trekken we de ambitie graag op tot minimum een halve hectare aaneengesloten parkruimte. Ontwerpend onderzoek zal tijdens het voorontwerp traject verder aanwijzen hoeveel woningen hier gepast zijn.

Beschikbare ruimte



Gevraagd programma (bebouwing en private buitenruimte)

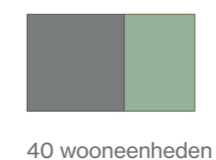
Uitbreiding actoren reeds op de site



Ruimte vraag nieuwe actoren



Ruimte vraag residentiele ontwikkeling



RUIMTEVRAAG MOBILITEIT

Mobiliteit en meerbepaald parkeren is steeds een groot onderdeel van de ruimtebehoefte. Het is onze ambitie om tegemoet te komen aan deze nood maar steeds in verhouding tot het ruimtelijk gewenste resultaat. Vooral op de Spiegelfabrieksite zou parkeren vandaag een knelpunt vormen. Dit werd kort geanalyseerd en brengt ons tot een aantal conclusies.

Ruimtevrage parkeren

Een knelpunt dat bij dit masterplan naar voor werd geschoven is dat er op dit moment niet genoeg parkeerplaatsen zouden zijn op de Spiegelfabriek site. Vervolgens werden de actoren op de site bevroegd en hierna volgen enkele conclusies uit die bevraging. Deze bevraging werd echter niet compleet ingevuld door de verschillende actoren. Daardoor zijn deze resultaten een ruwe schatting. Indien nood is aan een gedetailleerder onderzoek dan is een MOBER hier aan de orde.

Alhoewel er een zekere foutmarge moet genomen worden op deze berekening kunnen we er wel een aantal conclusies uit nemen. De parking lijkt aan de hand van deze berekening inderdaad te krap. Er werd een nood berekend van 68 parkeerplaatsen voor de huidige situatie, dat zijn er dus 26 te kort. Wanneer het CIG aan dit plaatje wordt toegevoegd stijgt het tekort naar 41 plaatsen te kort. Dat zou dus een verdubbeling van de huidige parking betekenen. Een parking van 83 plaatsen zou betekenen dat (na het bouwen van het CIG), nagenoeg alle overige ruimte ingenomen zou worden als parking. Het spreekt voor zich dat dit niet het ruimtelijk gewenste resultaat is. Zeker wanneer je ook de nood aan groene, ontmoetingsruimte in acht neemt.

Wat opvalt bij deze berekening is dat momenteel 34 van de 42 beschikbare plaatsen bezet worden door personeel waardoor er nog slechts 8 plaatsen overblijven voor bezoekers. Als je dan ook weet dat bv. 8 van de 19 werknemers bij de Kringloopwinkel die in Herentals wonen ook met de wagen komen, dan kun je wel de bedenking maken dat een modal shift zich hier opdringt.

Een tweede conclusie is dat alle actoren op de site actief zijn op hetzelfde moment (voornamelijk tijdens de kantooruren) waardoor zij allemaal op hetzelfde moment de parking nodig hebben. Enkel vanuit parkeer oogpunt zou een meer gemengd programma voordeliger zijn. Maar de kruisbestuivingen die nu kunnen ontstaan tussen alle verschillende sociale actoren zijn ruimtelijk en sociaal een sterkte op de site.

We kunnen stellen dat, naast een optimalisatie, een verdere grote toename in aantal parkeerplaatsen niet gewenst is. Er zullen dus andere oplossingen moeten worden gezocht. Een piste is het dubbelgebruik met de parking van sporthal Vossenbergherentals. Deze heeft een piektijd op andere momenten dan de Spiegelfabriek. Een mogelijke stelling is dat de parking enkel nog gebruikt mag worden door bezoekers en het personeel zich moet stallen aan de sporthal of in de ruimere omgeving (bv. station). Om dit te doen slagen is het belangrijk dat werk wordt gemaakt van een modal shift.

MASTERPLAN VOSSENBERG HERENTALS - (PARKERBEHOEFTE SPIEGELFABRIEK)									
ACTOR	Info uit bevraging			Normering	Aandeel personeel		MIN PP	opm.	opm.
	max aantal werknemers tegelijk aanwezig	bezoekers tegelijk aanwezig	info		aandeel woning buiten fietsafstand (meer dan 10 km)	aandeel met de auto			
Stad / OCNW									
Projectvereniging Nabeiland + eerste lijnszone Hildenkampen vzw									
dienstgelijke kansen en preventie	20	10	10 ouders en 10 kinderen in vm	1,7 tot 3,7 per 100 m ² BVO	8	11	11	personeel buiten fietsafstand + 0,25 procent bezoekers	
Sociale kruisdeeler ontmoetings centrum De Cirkel		40	donderdag 9-18h				2		
t Peeseeke	6	60	dinsdagmiddag woensdag en donderdag 10 personen in voormiddag namiddag vrije loop		2	3	15	0,25 procent bezoekers	
De kringwinkel		10					3	0,25 procent bezoekers	
		38 in totaal	09:30-17u	0,9 tot 1,4 per 100 m ² BVO	7	7	19	8 v. d. 19 wn die in herentals wonen komt met de wagen in tot. 38% met de wagen, 64% woont op fietsafstand	
CGG		17	30 a 50 cliënten per dag	1,5 pp per behandelkamer	9	12	20		
Totaal huidig programma					26	34	68		
Capaciteit parking					42	42	42		
CIG DE Merode							15	uit gesprek met CIG De Merode	
Totaal toekomst							83		

Modal shift

Mensen kiezen hun vervoerswijze op basis van drie factoren: de kost, de snelheid en het comfort. Zolang de auto dus de snelste, goedkoopste en gemakkelijkste manier is om zich te verplaatsen zullen we ons op dergelijke manier verplaatsen. Door de parking op de Spiegelfabrieksite moeilijker toegankelijk te maken voor personeel verminderen we het aspect snelheid en comfort van de auto. Daarnaast is het belangrijk dat we ook het gebruik van een duurzame vervoerswijze faciliteren en aanmoedigen.

De leidraad voor het realiseren van een modal shift is het STOP-principe (stappers, trappers, openbaar vervoer en gemeenschappelijk personenvervoer), die in die volgorde te verkiezen zijn als verplaatsingsmethode. In dit masterplan willen we dan ook maximaal inzetten op de stappers en trappers met een traag netwerk en goede fietsvoorzieningen.

Op de Spiegelfabrieksite zijn ongeveer 50 personeelsleden tegelijk aanwezig, waarvan iets meer dan de helft binnen fietsafstand woont, de ambitie van Herentals is dat 30% van de werknemers met de fiets komt. Er is dus nood aan een fietsenstalling van minimum 15 en maximum 25 plaatsen. Deze fietsenstalling moet comfortabel, overdekt en diefstalveilig zijn. Hierna lijsten we een aantal belangrijke pijlers op zoals o.a. geformuleerd door de provincie Antwerpen:

- » De fietsenstalling voor medewerkers moet afgesloten en diefstalveilig zijn. (bv. met badgesysteem), stallingen voor bezoekers kunnen open zijn.
- » De fietsenstallingen zijn overdekt.
- » De beugels zelf zijn bij voorkeur van het type nietjes (beschadigd de fiets niet) en voldoende breed (80 -100 cm)
- » Zorg voor aparte plaatsen voor buitenmaatse fietsen (15 a 20%).
- » Zorg voor laadpunten voor elektrische fietsen.
- » De fietsenstallingen zijn bij voorkeur voorzien van natuurlijk licht.
- » De fietsenstallingen zijn bij voorkeur gelegen op het maaiveld.
- » Zorg dat er dichtbij de fietsenstallingen en de ingang van het gebouw douches en lockers aanwezig zijn.

Deze ambities gelden uiteraard ook voor de andere sites in dit masterplan. Concreet voor wonen zal de norm van Herentals gehanteerd worden, nl. 1 fietsenstalling per kopkussen.



afsluitbare fietsenstalling met badgecontrole



denk ook aan fietsfaciliteiten zoals douches en lockers

ONTWERPEND ONDERZOEK

Aan de hand van verschillende scenario's onderzoeken we hoe de verschillende concepten in combinatie met het vooropgestelde programma vorm kan krijgen op de projectsites.

STRUCTUURSCHETS

Deze structuurschets toont de overkoepelende ambitie voor de drie kanslocaties samen.

De wijk wordt onthard en voorzien van voldoende buurtgroen aan de hand van een 'groene looper'. De groene looper is een traag netwerk dat start aan het station en vervolgens over de drie kanslocaties loopt. Op sommige plaatsen verbreedt het pad tot een volwaardige groene verblijfsruimte. Dit netwerk wordt opgeladen met publieke voorzieningen, dit kan in een gebouw zijn of in de publieke ruimte in de vorm van bv. moestuinen of een speeltuin.

De drie kanslocaties zijn communicerende vaten. Bv. woningen voorzien op de doorsteek ontlast de andere sites en kan zo het groen op die andere sites vergroten.

Hierna volgen een aantal scenario's per kanslocatie met hun voor- en nadelen.



overkoepelende ambitie

SITE I: VOSSENBERGSITE

Variant A: Kamstructuur opent perspectieven op de groene loper

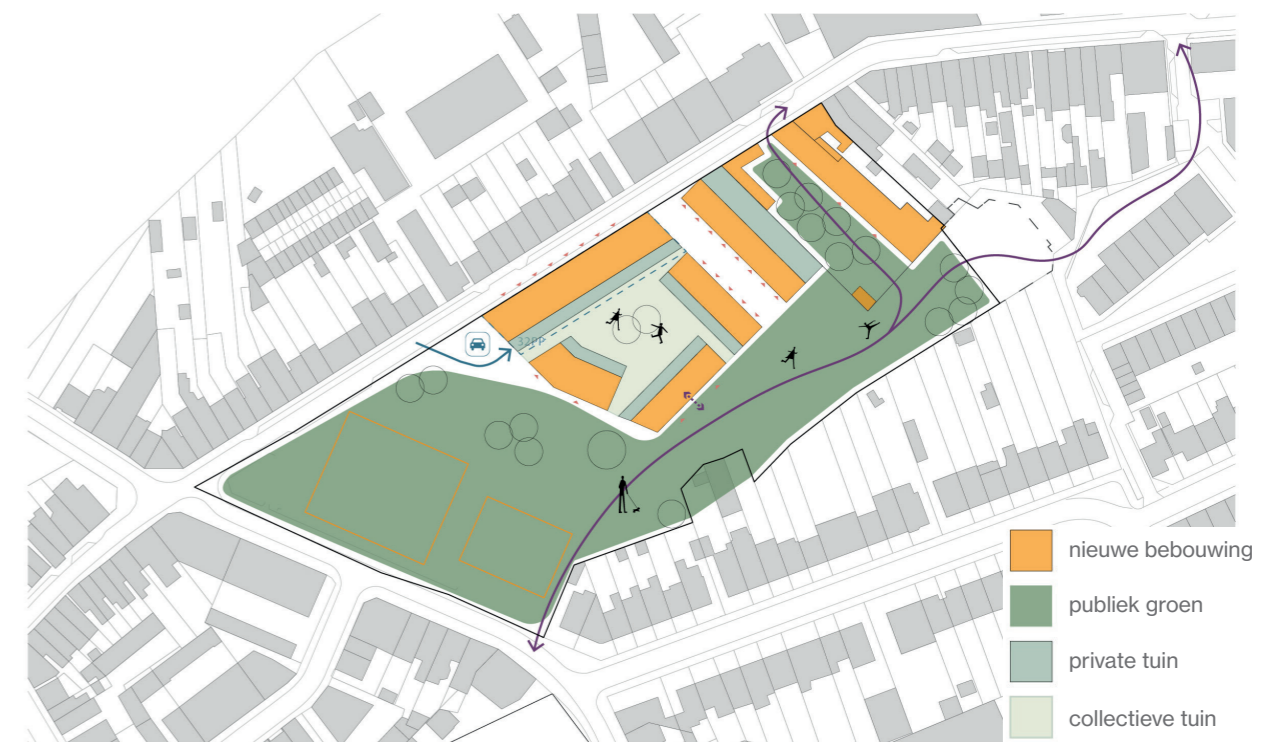
- » De bebouwing staat haaks op de Markgravenstraat in een soort van kamstructuur, hierbij wordt de historische inplanting van o.a. de meisjesschool verdergezet.
- » De leefstraten tussen de bebouwing, loodrecht op de Markgravenstraat maakt zichten open naar het achtergelegen groen.
- » Nieuwe woonvormen worden geïntroduceerd in de vorm van woningen rond een collectieve tuin.
- » De speelplaats van de oude meisjesschool is publiek toegankelijk als onderdeel van de groene loper.
- » De parking van de sporthal wordt gebundeld bovengronds voorzien zodat ze later gemakkelijk terug kan verwijderd worden.
- » Een berekening aan de hand van kencijfers leren ons dat de sporthal een 45 parkeerplaatsen nodig heeft. Nu zijn er 35 + extra op de overloopparking.



wonen rond een collectieve tuin - Lange Eng, Kopenhagen



fase 1



fase 2: na verhuis sporthal

Variante B: Bouwblok binnenstebuiten

- » De stedenbouwkundige typologie is opgevat als die van een tuinwijk met een centraal groen plein, waarrond de auto te gast is (auto's rijden een plateau op).
- » De bestaande bebouwing aan de overkant van de Markgra-venstraat en de Vossenberg worden mee betrokken.
- » De achterkanten van de Bolwerkstraat worden afgewerkt met nieuwe voorkanten.
- » De sporthal of toekomstige nieuwe collectieve voorziening staat centraal op het plein als zwaartepunt.
- » Nieuwe woonvormen worden voorzien ter hoogte van de oude meisjesschool, met de speelplaats als collectieve tuin.
- » Alle parkeerplaatsen, inclusief die voor de sporthal, bevinden zich ondergronds. De parkeerplaatsen voor de sporthal kunnen later dienen voor de nieuwe gemeenschapsfunctie.



fase 1



woningen rond een publiek plein, auto te gast



fase 2: na verhuis sporthal

Variant C: Park in de tuin

- » Er wordt enkel nieuwe bebouwing voorzien langsheen de reeds uitgeruste wegen (Markgravenstraat en Vossenberg).
- » De publieke ruimte ontstaat tussen de achterziden van de Bolwerkstraat enerzijds en de nieuwe bebouwing anderzijds. Zo krijgt de groene publieke ruimte eerder een semipublieke karakter.



park aan achterziden woningen met informeel karakter- Mechelen



park aan achterziden woningen met formeel karakter- Muntpark Antwerpen



fase 1



fase 2: na verhuis sporthal

SITE II: SPIEGELFABRIEKSITE

Variant A: Buurtpark als voordeur

- » De luifel van de Spiegelfabriek met alle ingangen krijgt meer zichtbaarheid door een open groene ruimte als voorpleintje. Het CIG positioneert zich ook rond deze groene ruimte en richt zijn inkom erop.
- » De private tuin van het CIG wordt achteraan gepositioneerd voor maximale privacy.
- » De parking aan de Lierseweg wordt geoptimaliseerd wanneer het perceel van de bakker meegenomen kan worden. Het gemotoriseerd verkeer wordt zoveel mogelijk aan de rand gehouden.
- » De Lierseweg wordt afgebouwd met nieuwe gevel.

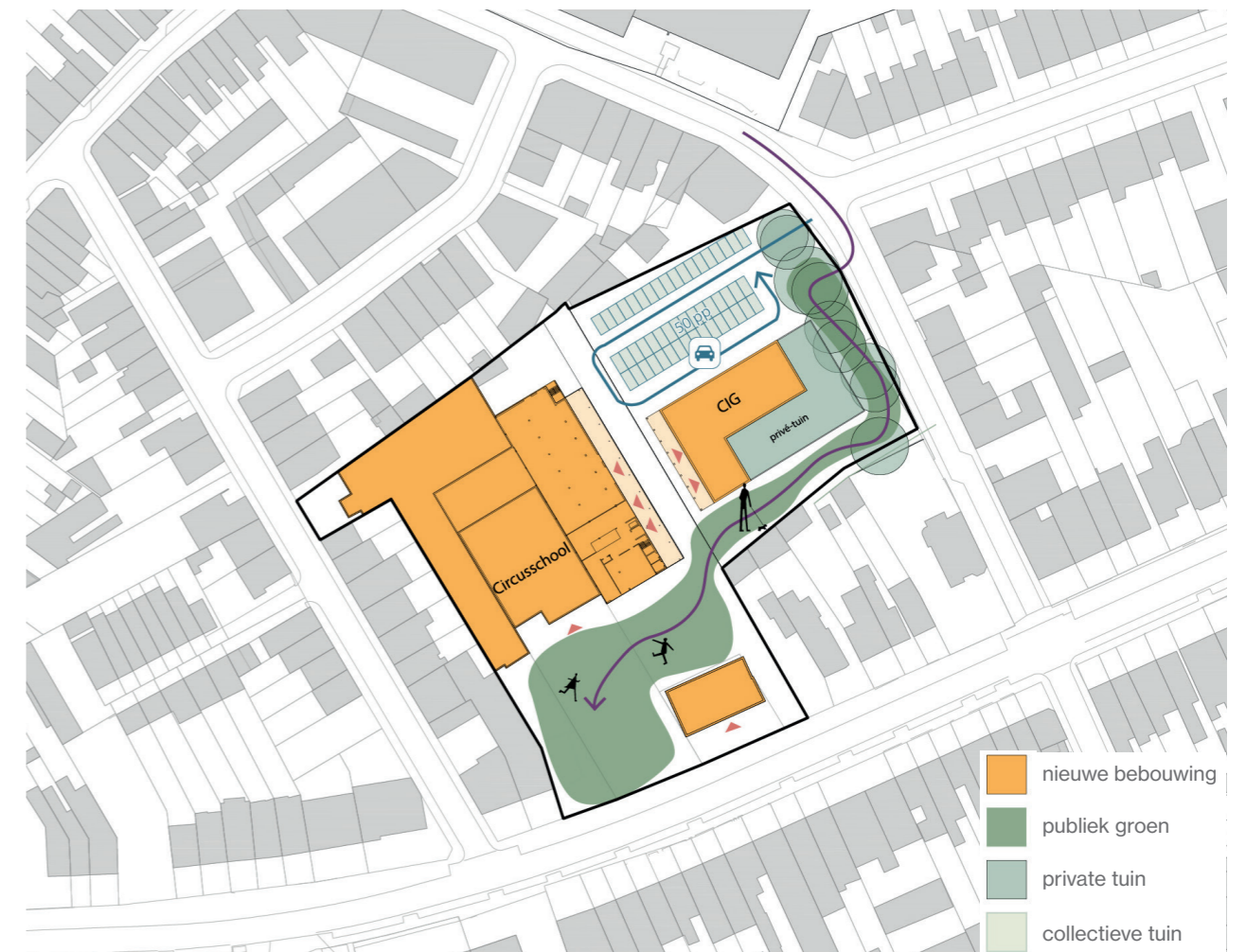


park als inkom - Pierkespark Gent



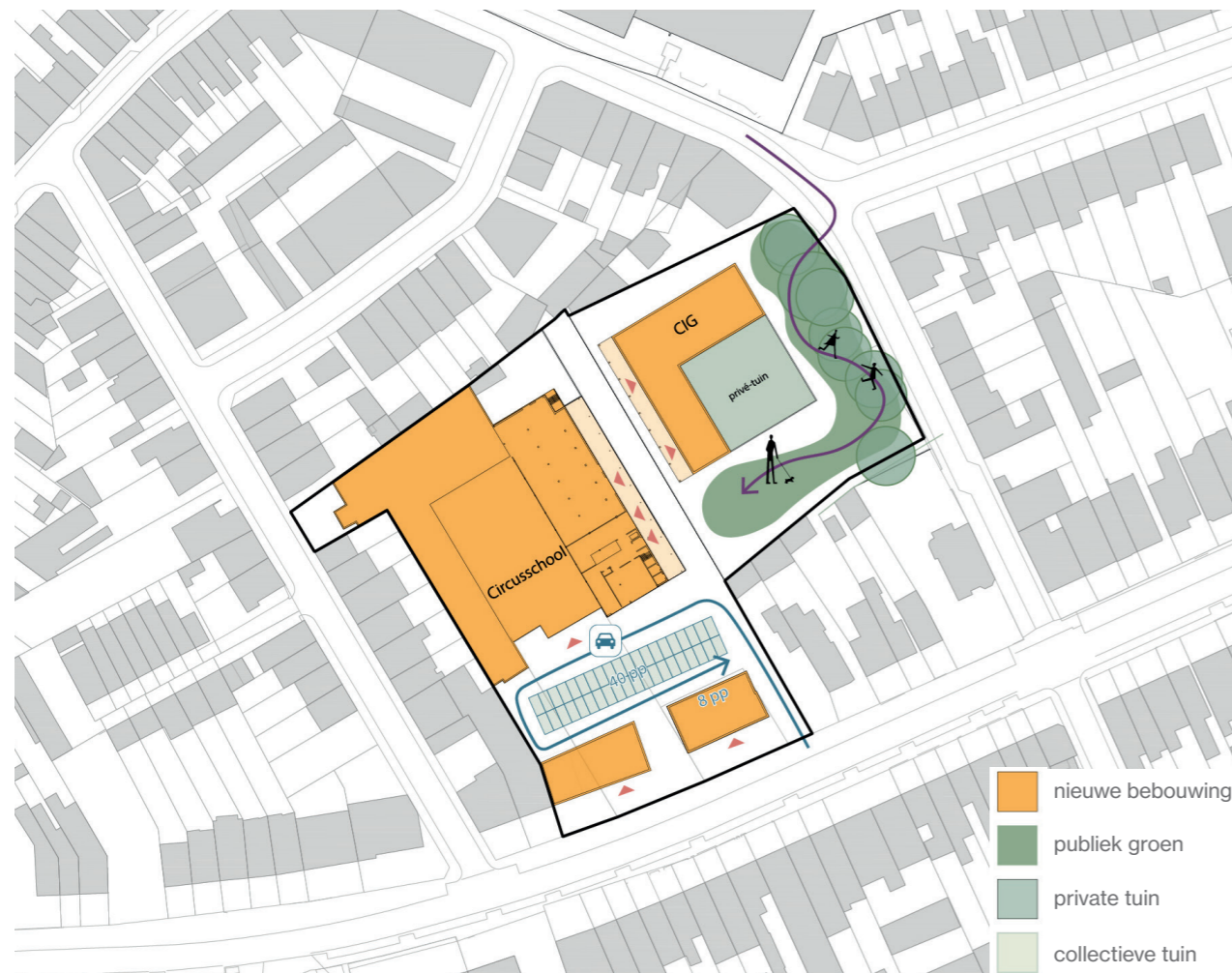
Variant B: Groen tot aan Lierseweg

- » De groene looper wordt helemaal doorgetrokken tot aan de Lierseweg en brengt groen tot in de steenweg.
- » De parking wordt georganiseerd vanop de Vossenberg, ter hoogte van het laden en lossen voor de Kringloopwinkel.
- » De tuin van het CIG heeft een 'kloostertuin' als concept, ze is ommuurd voor de privacy maar het groen van de groene looper en hun tuin liggen naast elkaar en communiceren met elkaar.
- » Alle ingangen van de Spiegelfabriek en toekomstige CIG liggen tegenover elkaar in een autovrije steeg.



Variante C: De Spiegelfabriekstraat

- » Het groen op het beboste perceel wordt maximaal behouden door opnieuw uit te gaan van een inplanting voor het CIG waarbij hun tuin overloopt in het publieke groen.
- » Alle ingangen van de Spiegelfabriek en CIG liggen tegenover elkaar ('Spiegelfabriekstraat')
- » De parking aan de Lierseweg wordt geoptimaliseerd wanneer het perceel van de bakker meegenomen kan worden. Het gemotoriseerd verkeer wordt zoveel mogelijk aan de rand gehouden.
- » De Lierseweg wordt afgebouwd met nieuwe gevel.



SITE III: DOORSTEEK

- » Nieuwe bebouwing op de smalle doorsteek kan gewenst zijn om het 'achterkanten' gevoel in de doorsteek en de sociale controle te verbeteren.
- » Vijf patiwoningen worden gebouwd ter afwerking van de achterkanten van de Bijenkorf.
- » Op termijn kunnen eventueel de garageboxen vervangen worden door een nieuw gebouw (met ondergrondse parking) die een gezicht maakt naar de toekomstige Koeterstraat en toelaat om het Voddenkot te betrekken bij de doorsteek



patiwoningen - Groen Steenbrugge, Groep III



