



**STEDELIJKE  
INNOVATIE  
POOL  
STATIONS  
OMGEVING  
TURNHOUT**

RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSVISIE

07 04 2011  
CODE B



## INHOUDSOPGAVE

0 INLEIDING	07
1 EEN KUUROORD	09
2 HET VERBORGENE	11
3 EEN NIEUW GEZICHT	19
4 HET STATION	21
5 ROND HET PLEIN	31
6 REEKS VAN STEDELIJKE RUIMTES	33
7 DE TUINEN EN DE LOODS	35
8 REEKS VAN GROENE RUIMTES	37
9 HET WONEN	39
10 GAANDERIJEN	43
11 DRIE GEBOUWEN	45
12 SCHAKERING VAN OPENBARE RUIMTES	53
13 FASERING EN EIGENDOM	51
14 PROGRAMMA	63
15 AUTO EN PARKEREN	65







## 0 INLEIDING

Gelieve deze ruimtelijke ontwikkelingsvisie als een 'open boek' te willen lezen. Deze voorstudie heeft immers niet de ambitie om als afgerond te worden beschouwd. Dit voorstel heeft tot doel om een aantal denksporen aan te reiken die we graag in de volgende fase in nauw overleg met de bouwheer uitwerken en de haalbaarheid aftoetsen bij alle actoren: de verschillende diensten van de stad Turnhout, deLijn, de NMBS, ... Het resultaat zal een vernieuwend masterplan zijn, gedragen door de stad en haar trotse bewoners.

Graag wil ons multidisciplinair ontwerpteam samen met de opdrachtgevers Stad Turnhout, haar privépartners en de toekomstige gebruikers het Masterplan stedelijke innovatiepool stationsomgeving Turnhout' verder ontwikkelen.

We zijn ervan overtuigd dat ons team de nodige ervaring en creativiteit in huis heeft. We hopen alvast dat U in dit document de geestdrift en goesting terugvindt waarmee ons team reeds aan dit voorstel werkte.







# 1 EEN KUUROORD

De stad Turnhout wil de locatie ontwikkelen tot een innovatiepool voor Life Science en Global Care. Turnhout wil zich graag specialiseren in de integrale kwaliteitszorg in verzorging en welzijn. De stad wil inspelen op het tekort in zorgaanbod, de aankomende vergrijzingsgolf en de ontgroening die leidt tot een toenemende veranderende zorgbehoefte en hogere kwaliteitseisen van de 'zorgconsument'.

Daarbij gaat het niet alleen om onderzoek en innovatieve projecten rond zorg en wonen maar ook om nieuwe integrale woonzorg concepten en een integrale hoogwaardige openbare ruimte. Turnhout als 'living lab' voor het testen van toepassingen.

Wij hebben ons de vraag gesteld in hoeverre deze wensen van de stad Turnhout ook vertaald kunnen worden in een onderscheidende stedenbouwkundige structuur, als identiteit voor de Innovatiepool. Hoe kan 'Turnhout Innovatiepool als living lab' zijn vertaling vinden in een karakteristieke stedenbouwkundige typologie en bijbehorende publieke ruimte?

We gaan even terug in de tijd.

In de loop van de 19de eeuw zorgde ontwikkelingen in de medische wereld tot een geheel nieuwe stedelijke typologie: het kuuroord. Hotels, casino's en balzalen vormden samen met promenades, parken en gaanderijen een stad die tot doel had het door de arts vastgestelde dagrooster van hydratherapieën, gymnastiek oefeningen en wandelingen voor de patiënt te faciliteren. De sociale samenleving die rondom deze kuuroorden ontstond is veelvuldig in romans uit deze tijd beschreven en droeg bij aan de identiteit van deze steden.

Een typische stedenbouwkundige typologie die leidend is in de wandeling en routing door deze steden is de gaanderij. In Karlovy Vary, Mariánské Lázně, Spa en tal van andere kuuroorden is de gaanderij integraal onderdeel van het stedenbouwkundig weefsel. Als overgang tussen privé en publiek, een drempelruimte tussen gebouw en straat. Een overdekte stedelijke ruimte die verbindt maar ook een dak biedt voor activiteiten en bezigheden. Als terras, tijdelijke concertruimte of gewoon om even tijdens de lunch je broodje op te eten.

De gaanderij als onderdeel van de wandeling door de Innovatiepool, als identiteit en als middel een prettige openbare ruimte te creëren voor alle bewoners, werkende en bezoekers van de Innovatiepool.



001\_Markt Colonnade, Karlovy Vary, Tsjechië



002\_Gaanderij, Mariánské Lázně, Tsjechië



003\_Gaanderij, Mariánské Lázně, Tsjechië



004\_Mill Colonnade, Karlovy Vary, Tsjechië



005\_Gaanderij, Spa, België



006\_Mill Colonnade, Karlovy Vary, Tsjechië





001\_Mariabeeldje in de gevel Prinsessenstraat



007\_Stationsgebouw



013\_Zicht op de Anco-toren



002\_Kopgevel Prinsessenstraat



008\_Oude loods aan de Stationsstraat, nu hotel



014\_De leegte met de watertoren op achtergrond



003\_Achtergevel spoorzijde van loods Bareelstraat



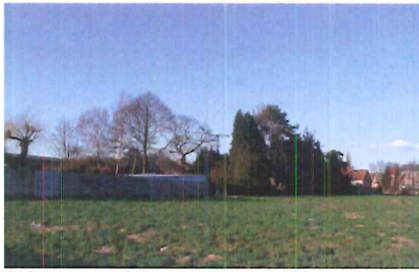
009\_De dakkappen van Forsec NV



015\_Een villa langs de Guldensporenlei



004\_Muur Diksmuidstraat



010\_Bomen Diksmuidstraat - Guldensporenlei



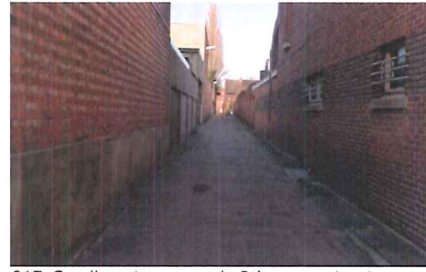
016\_Tuin met bomen op het Anco-terrein



005\_Achtergevel spoorzijde van loods Bareelstraat



011\_Tuin langs Prinsessenstraat



017\_Smalle entree naar de Prinsessenstraat



006\_Daken zichtbaar net boven de oude muur



012\_Grote poort loods Bareelstraat



018\_Bomen zichtbaar in de achtertuinen



## 2 HET VERBORGENE

Aan de achterzijde van het station in Turnhout liggen twee verouderde bedrijventerreinen en braakliggende percelen te wachten op herontwikkeling. De twee grote industriële bedrijven die hier lange tijd gevestigd waren hebben hun activiteiten gestaakt en zijn weggetrokken uit het stadshart.

Het station bevindt zich in een monumentale pand uit 1896. Ernaast is een oude loods gelegen waarin nu een hotel is gevestigd. Tussen deze twee gebouwen bevindt zich het stationsplein met het busstation, het vertrekpunt voor ons bezoek aan de locatie.

De locatie ligt ingeklemd tussen twee drukke verkeersstraten, De Merodelei en Guldensporenlei. We lopen eerst om het gebied heen. Door het besloten karakter lijkt deze omtrekkende beweging, voordat we het gebied inlopen, het meest voor de hand liggend.

De straten rondom kenmerken zich door een afwisselend beeld van grondgebonden woningen en appartementen. De bebouwing is niet hoog, klein van schaal, van een verdieping met een kap tot drie bouwlagen. Vaak is een rode baksteen gebruikt die in de zon heel mooi diep rood oplicht. Via de Prinsenstraat lopen we de Harmoniestraat in. Op een aantal plekken vangen we door een aantal 'gaten' in de bebouwing een glimp op van de achtertuinen van de huizen. Grote bomen contrasteren met de stenige straten met auto's.

Vanaf het begin van de Guldensporenlei hebben we tussen twee woonhuizen zicht op de nieuwe woontoren van het Anco terrein. De witte toren steekt af tegen de rode bakstenen woonhuizen rondom.

Als we weer bij het spoor en het station aankomen lopen we over de parkeerplaats achter het perron weer naar De Merodelei. We komen een aantal loslopende kippen tegen en een mooie oude bakstenen gevel van een loods met een aantal berken en een groen haag ervoor. De gevel van de loods trekt onze aandacht, een stalen vakwerk ingevuld met verschillende soorten bakstenen. Zeker de moeite waard te behouden als het mogelijk is.

Via de smalle Bareelstraat komen we in het midden van de locatie. Een leegte waar omheen een aantal loodsen staan. Een stedenbouwkundige toevalligheid maar de stilte en leegte bevallen wel. De lege ruimte,

nu een parkeerplaats, is prettig na alle drukke straten waar we doorheen hebben gelopen. Niet alleen de achtergevel maar ook de voorgevel van de oude loods aan de Bareelstraat is de moeite waard. En als we naar binnen spieken door een gat in de poort zien we een fantastische stalen spantconstructie. Ook de kapconstructies van de loodsen van Foresco hebben een uitgesproken vormgeving, typisch voor oude industriële bedrijven.

Er zijn mooie doorkijkjes allerlei richtingen uit. We zien rafelige achterkanten met bomen en tuinmuren. Langs een oude muur kunnen we het spoor weer zien met op de achtergrond de watertoren. Achter de woningen langs de Diksmuidestraat zien we hele grote oude bomen staan. Ook aan de andere zijde bij de Prinsessenstraat trekken grote bomen onze aandacht.

Volgens ons kenmerkt de locatie zich door verlaten grote loodsen met fantastische kapconstructies, stenen muren, rafelige achterkanten, kleine grondgebonden woningen, Mariabeelden, oude tuinen met grote bomen en een station. Verborgene kwaliteiten die verweven in een nieuwe stedenbouwkundige structuur weer tot leven kunnen komen.











## 2 HET VERBORGENE

### ***Kaart 001\_ Het verborgene***

*001\_Mariabeeldje in de gevel Prinsessenstraat*

*002\_Kopgevel Prinsessenstraat*

*003\_Achtergevel spoorzijde van loods  
Bareelstraat*

*004\_Muur Diksmuidestraat*

*005\_Achtergevel spoorzijde van loods  
Bareelstraat*

*006\_Daken zichtbaar net boven de oude muur*

*007\_Stationsgebouw*

*008\_Oude loods aan de Stationsstraat, nu hotel*

*009\_De dakkappen van Forseco NV*

*010\_Bomen Diksmuidenstraat - Guldensporenlei*

*011\_Tuin langs Prinsessenstraat*

*012\_Grote poort loods Bareelstraat*

*013\_Zicht op de Anco-toren*

*014\_De leegte met de watertoren op  
achtergrond*

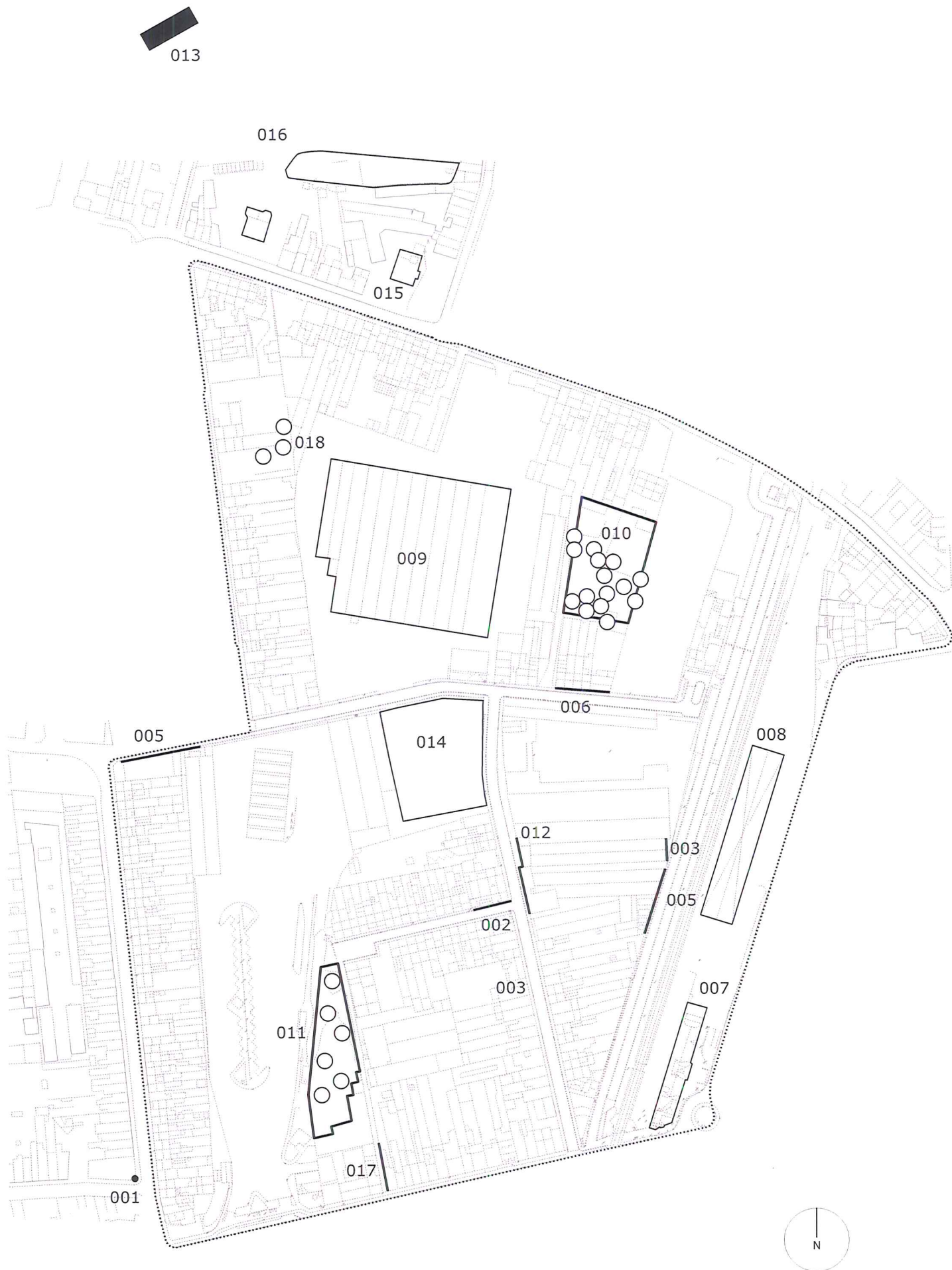
*015\_Een villa langs de Guldensporenlei*

*016\_Tuin met bomen op het Anco-terrein*

*017\_Smalle entree naar de Prinsessenstraat*

*018\_Bomen zichtbaar in de achtertuinen*













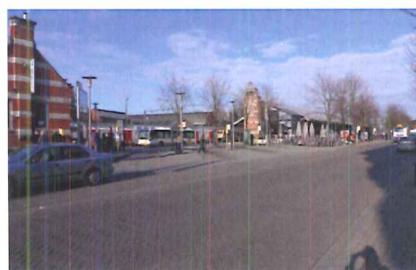


### 3 EEN NIEUW GEZICHT

De ontwikkeling van de Innovatiepool achter het station van Turnhout maakt het mogelijk ook het gehele stationsgebied met stationsplein, bushalte en stationsgebouw te optimaliseren. Een herinrichting van het plein, een reorganisatie van de verkeerstromen, een andere positie voor 'het station', de fietsenstalling met fietspunt, de bushaltes en de K&R-zone, dit alles moet in overweging worden genomen.

Uitgangspunt voor de herinrichting van het stationsgebied is een publieke ruimte als podium waarop het oude stationsgebouw, het hotel en de woningen tussen de Guldensporenlei en de Stationsstraat als decorstukken een plek hebben. De nieuwe 'gevel' van de Innovatiepool is het decor, waarvoor de bedrijvigheid van het station wordt 'opgevoerd' bewegend tussen de gebouwen op het plein. Een volwaardige publieke ruimte als entree voor Turnhout en de Innovatiepool.

De nieuwe 'gevel' krijgt een markant silhouet als vertaling van het industriële verleden van het gebied. Deze skyline wordt het nieuwe gezicht van Turnhout en de Innovatiepool. Die aantrekt en uitdaagt de Innovatiepool te bezoeken.



001\_



002\_



003\_



004\_



005\_

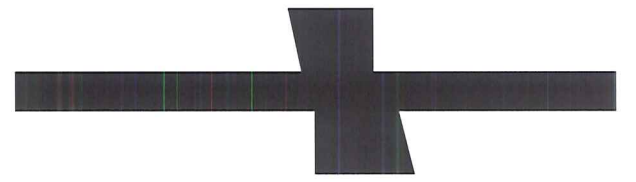


006\_









## 4 HET STATION

De Stad Turnhout wil graag het station optimaliseren als overstapknoop. Een knoop waar iedereen goed zijn weg kan vinden om verder te voet, met de fiets, de auto of het openbaar vervoer te gaan .

Het zwaartepunt van het stationsgebied bevindt zich nu rondom het monumentale stationsgebouw. Voor de ontwikkeling van de Innovatiepool is vooral ook een goede en directe verbinding voor voetgangers en fietsers tussen centrum, station, Innovatiepool en de kanaalomgeving belangrijk. Ruimte om deze verbinding onder het spoor te maken en deze tevens te koppelen aan de 'entree' van de Innovatiepool bevindt zich tussen het hotel en de bebouwing aan de Stationsstraat/Renier Sniederstraat.

Een koppeling op deze plek tussen deze onderdoorgang en een nieuw station lijkt een uitgelezen kans alle verkeerstromen meer 'lucht' te geven, goed optimaal te organiseren en de entree naar het centrum en de Innovatiepool te concentreren.

Een grote kruisvormige luifel markeert het nieuwe Station. Deze luifel functioneert als schakel, een verbindend element waar rondom alle functies van het station een plek kunnen vinden. De kruisluifel overdekt de perrons en het stationsplein en begeleidt iedereen richting binnenstad en de Innovatiepool.

De luifel is een bijzonder sculpturaal element dat identiteit geeft aan Turnhout, het station en de Innovatiepool. De kruisluifel is een ijle, transparante structuur, een geplooide glasplaat, meegaand in de dynamiek van de nieuwe skyline.

De kruisluifel fungeert als een molenwiek waar rondom de functies van het station op verschillende manieren een plaats kunnen krijgen. Drie modellen hebben wij uitgewerkt. Twee modellen (M1+M2) gaan uit van bovengronds sporen, een ophoging van de perrons naar +0,76 m en een verbreding naar 4,50 m. Bij het derde model (M3) liggen de sporen op niveau-1 in een open sleuf.

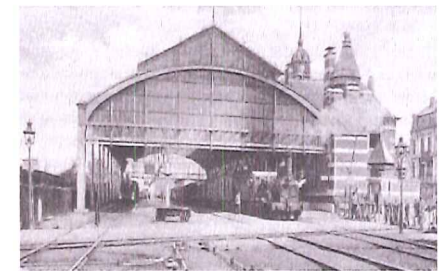
Al deze modellen functioneren onder de nieuwe kruisluifel. De kruisluifel genereert een dusdanige flexibiliteit dat eventueel ook andere modellen bekeken zouden kunnen worden.

Bij alle drie de modellen is uitgegaan van zeven

halteplaatsen in het busstation (25% meer dan het huidige aantal), een fietsstalling/fietsflat met 400 plaatsen en een fietspunt voor service, herstel, beheer, toezicht en verhuur. Een verbinding voor voetgangers, rolstoelgebruikers en fietsers tussen het centrum en de Innovatiepool, Kiss & Ride en 400 parkeerplaatsen Park & Ride.



001\_Busstation



002\_Stationsgebouw met luifel



003\_De perrons



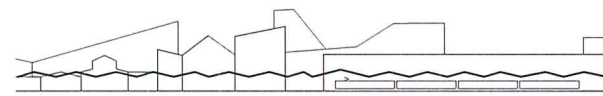
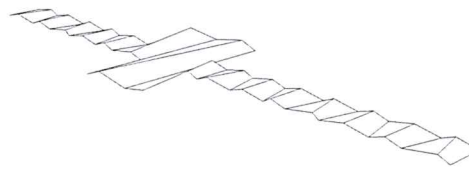
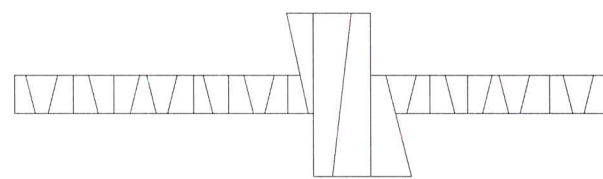
004\_Luifel Theaterplein Antwerpen



005\_REF Luifel Kiel Antwerpen



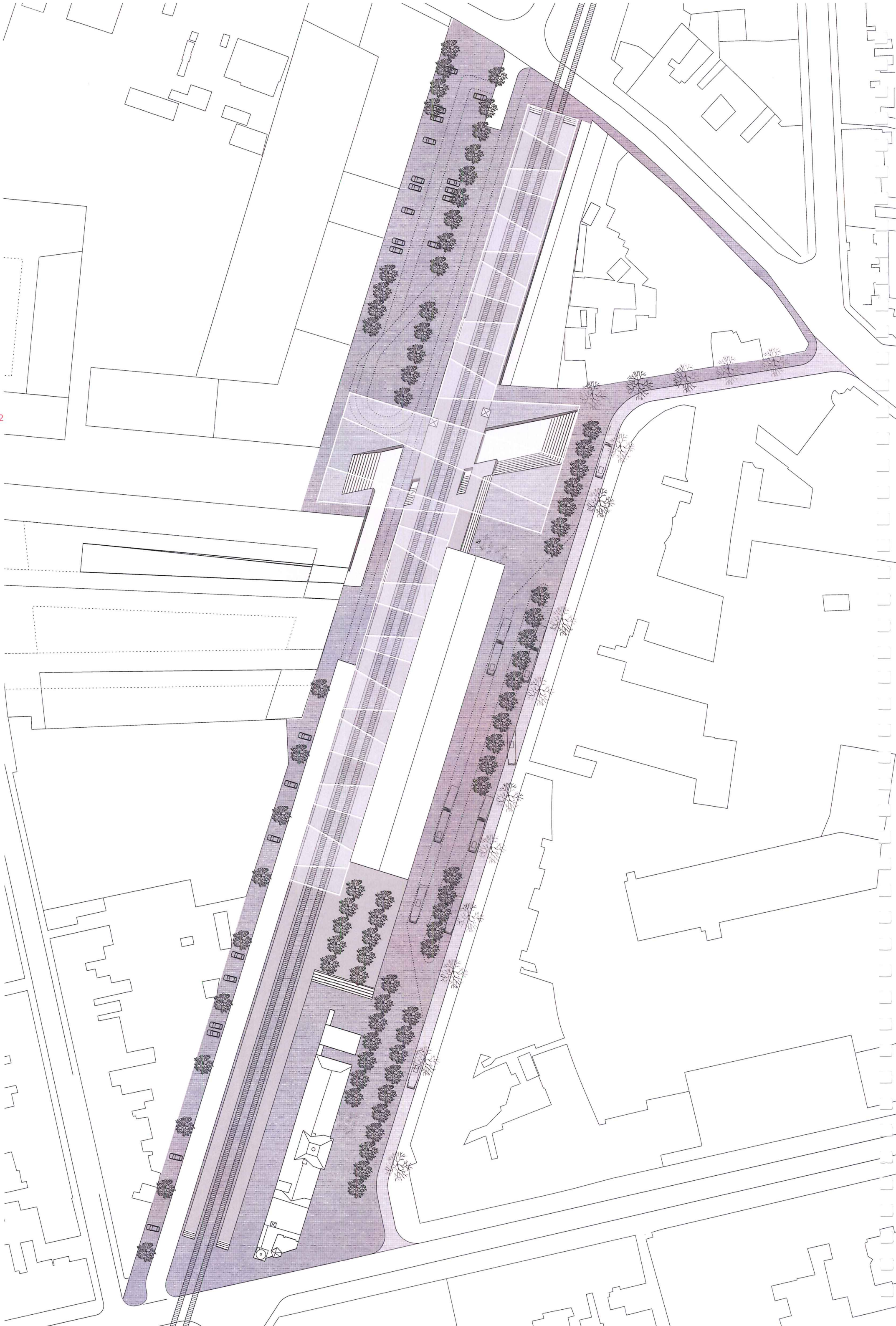
006\_REF Luifel Lissabon



007\_De kruisluifel

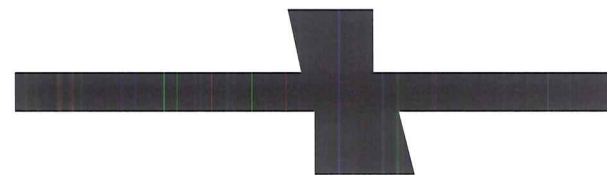
- A** Auto's
- B** Bussen
- F** Fietsers
- K&R** Kise & Ride
- P** Parkeren
- S** Station







# M1



## M1

Aan de stadzijde komt onder de kruisluifel het stationsplein en de trappen naar de onderdoorgang richting de Innovatiepool. Hier onder de luifel bevinden zich alle faciliteiten en voorzieningen behorend bij het station zoals bijvoorbeeld de treininformatie en de kaartautomaten. Je kan hier direct het perron op of even een koffie drinken op het terras.

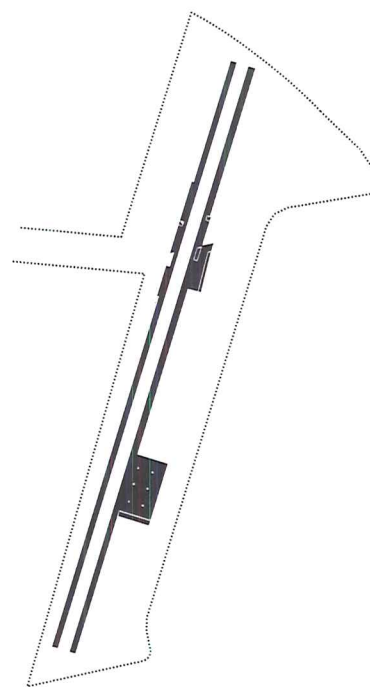
Het huidige hotel aan de zuidzijde van het plein blijft gehandhaafd en kan worden aangevuld met horeca aan het stationsplein. Het oude stationsgebouw krijgt een publieksfunctie. Het terras tussen het hotel en het oude stationsgebouw loopt door in het perron en ligt op de route naar het centrum via De Merodelei.

Via de onderdoorgang loop je vanaf het stationsplein direct de Innovatiepool in. De onderdoorgang is breed en kort zodat een veilige verbinding ontstaat, geen smalle tunnel maar helder lichte verbinding. De perrons zijn toegankelijk met liften en trappen zowel vanuit de onderdoorgang als vanaf het stationsplein en de omliggende openbare ruimte.

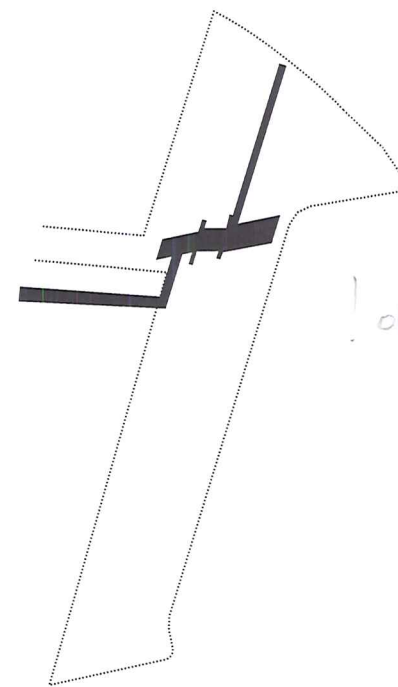
De Stationsstraat is niet meer toegankelijk voor doorgaand verkeer. De straat wordt verkeersluw. Alleen bussen en bestemmingverkeer kunnen nog gebruik maken van de Stationsstraat. De huidige rotonde aan De Merodelei wordt vervangen door een voorrangsgeregeld T-kruispunt. Het busstation komt voor het hotel aan de Stationsstraat waar alle ruimte is voor zeven halteplaatsen.

Aan de noordzijde van het plein is de fietsstalling met fietspunt gesitueerd eventueel nog gecombineerd met een aantal faciliteiten voor het station. De fietser die vanuit de stad komt, kan vanuit de Renier Sniedersstraat zo de fietsenstalling in rijden, zijn fiets parkeren en aan de andere kant de stalling uitlopen richting stationsplein en onderdoorgang. Een hellingbaan langs de stalling verbindt deze stadzijde met de onderdoorgang. Fietsers kunnen aan de Innovatiepool zijde omhoog fietsen via een helling die uitkomt in een binnenhof van de nieuwe bebouwing.

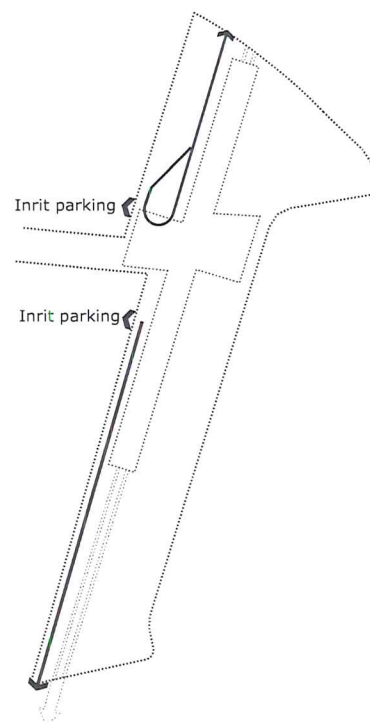
De westzijde van de sporen is het domein van de automobilist, hier kan geparkeerd op maaiveld en bevinden zich een tweetal inritten naar ondergronds parkeergarages. In het verlengde van de Noordboulevard komt de Kiss & Ride.



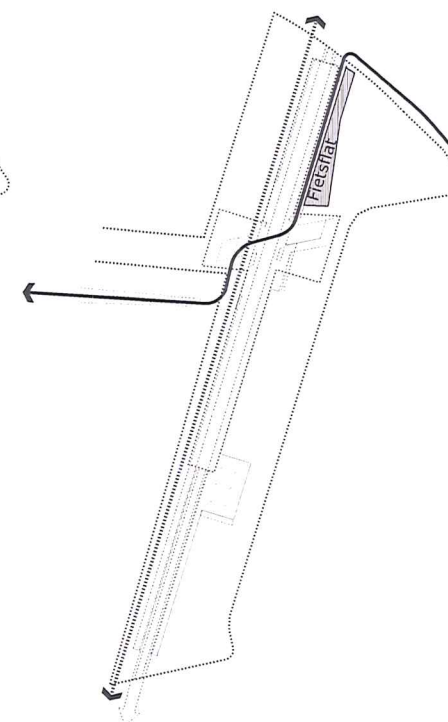
001\_ De perrons



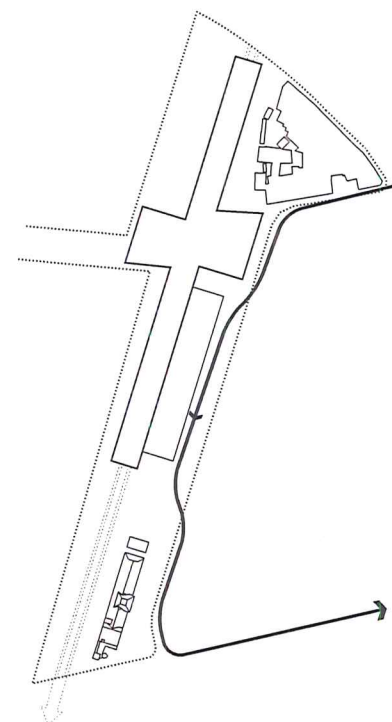
004\_ Onderdoorgang



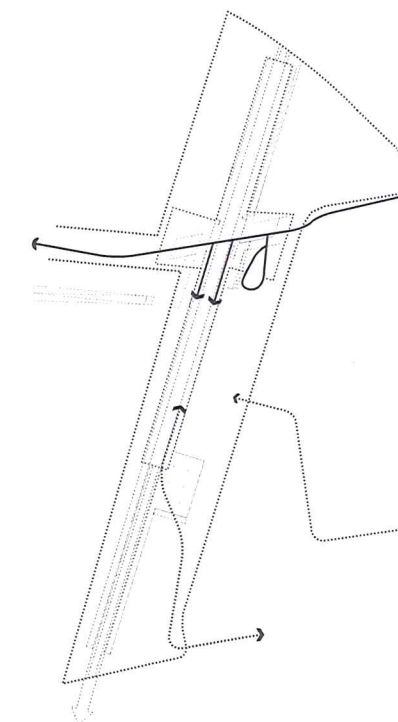
002\_ Auto



005\_ Fietsers



003\_ Bus



006\_ Voetgangers

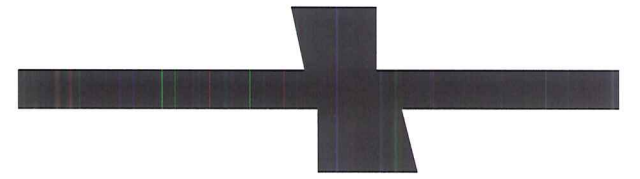
- A** Auto's
- B** Bussen
- F** Fietsers
- K&R** Kiss & Ride
- P** Parkeren
- S** Station







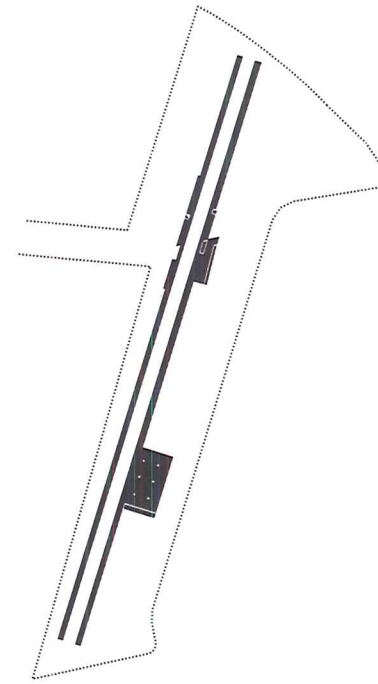
# M2



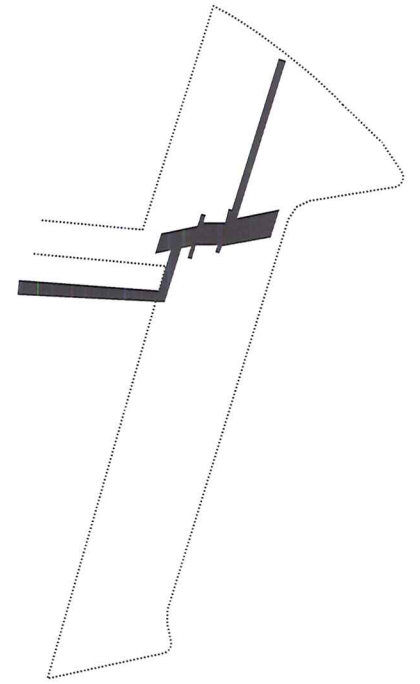
## M2

In dit model bevindt het busstation zich in het gebouw van het huidige hotel. Het dak en de constructie van dit gebouw blijven behouden (de gevels zijn verwijderd) en vormen een overdekt busstation direct aan het stationsplein en de perrons.

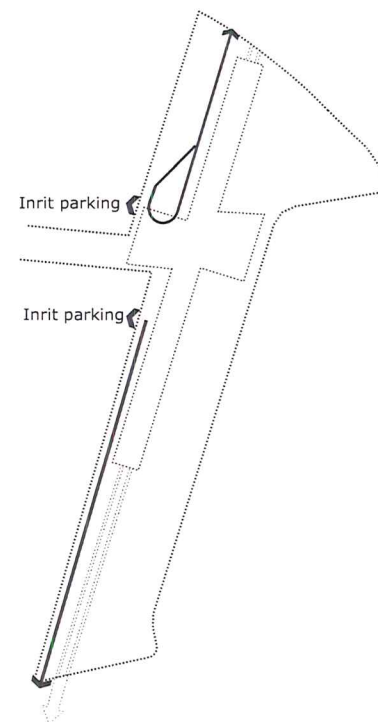
Verder is dit model gelijk aan model 1.



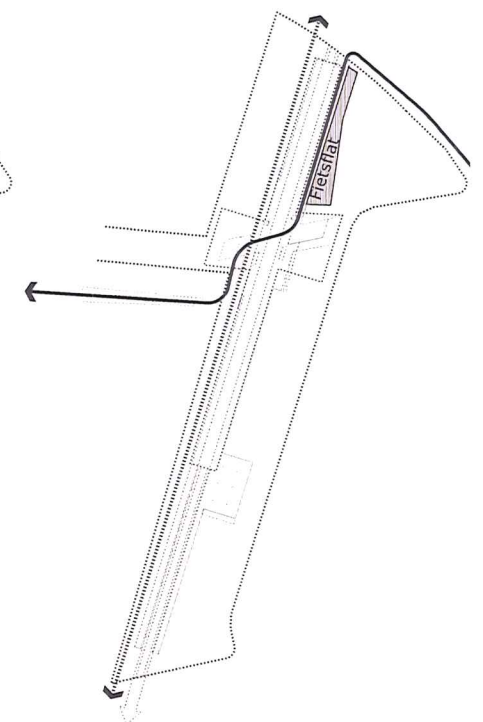
001\_ De perrons



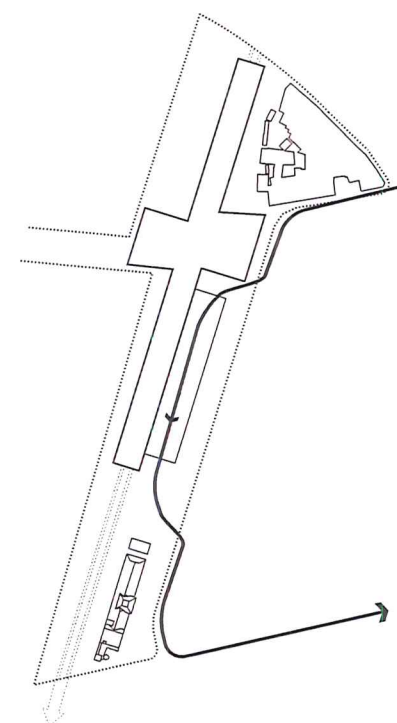
004\_ Onderdoorgang



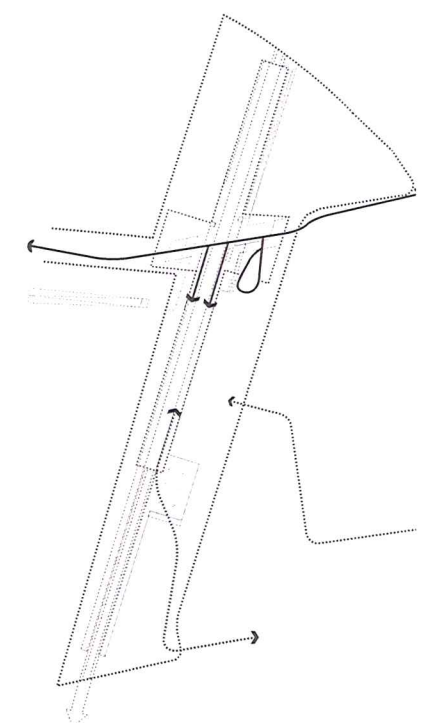
002\_ Auto



005\_ Fietsers



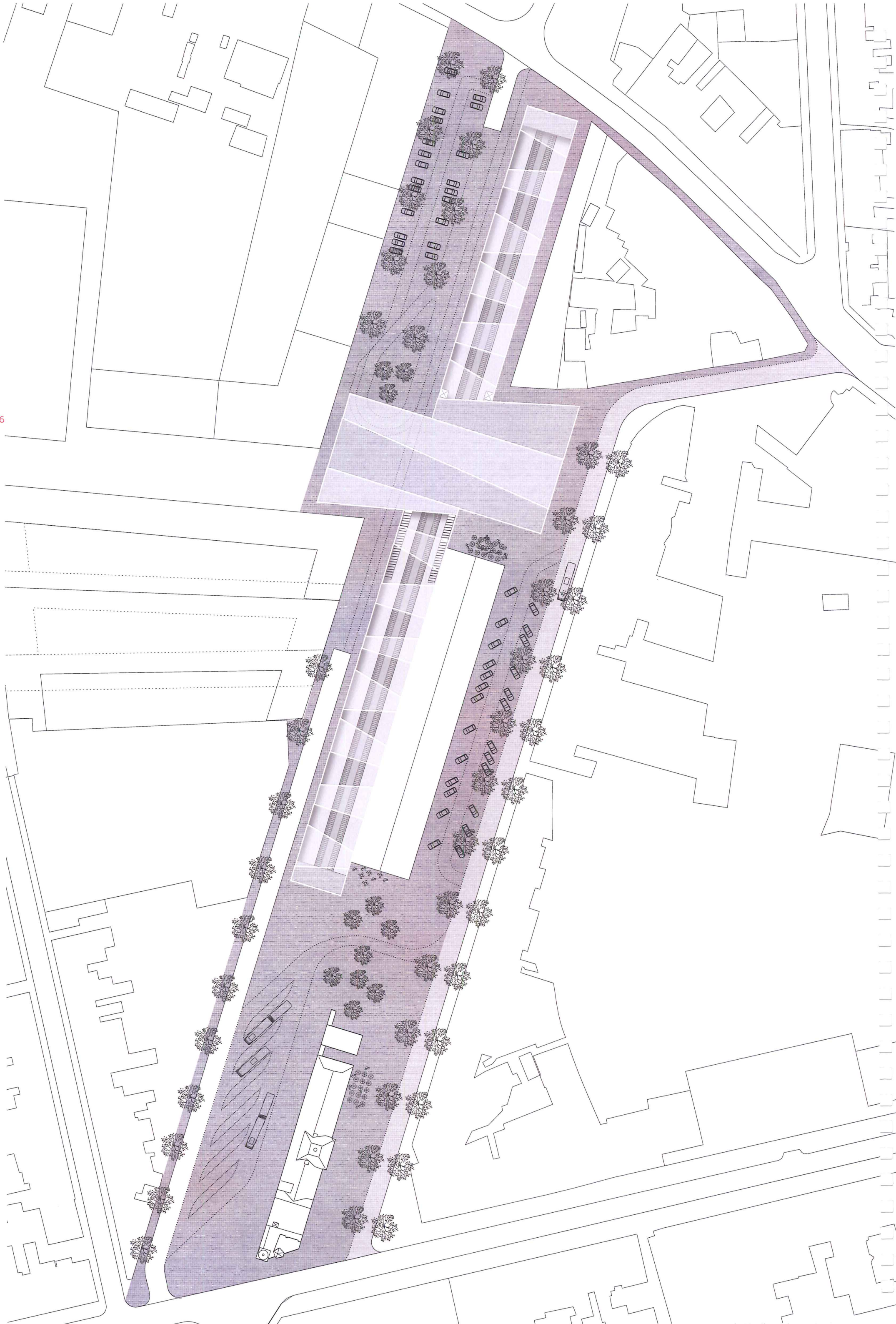
003\_ Bus



006\_ Voetgangers

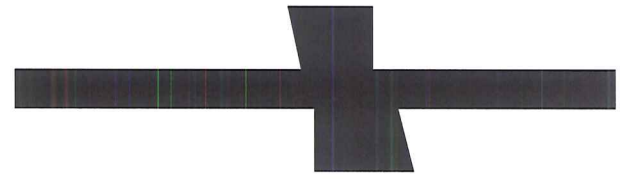
- A** Auto's
- B** Bussen
- F** Fietsers
- K&R** Kise & Ride
- P** Parkeren
- S** Station







# M3



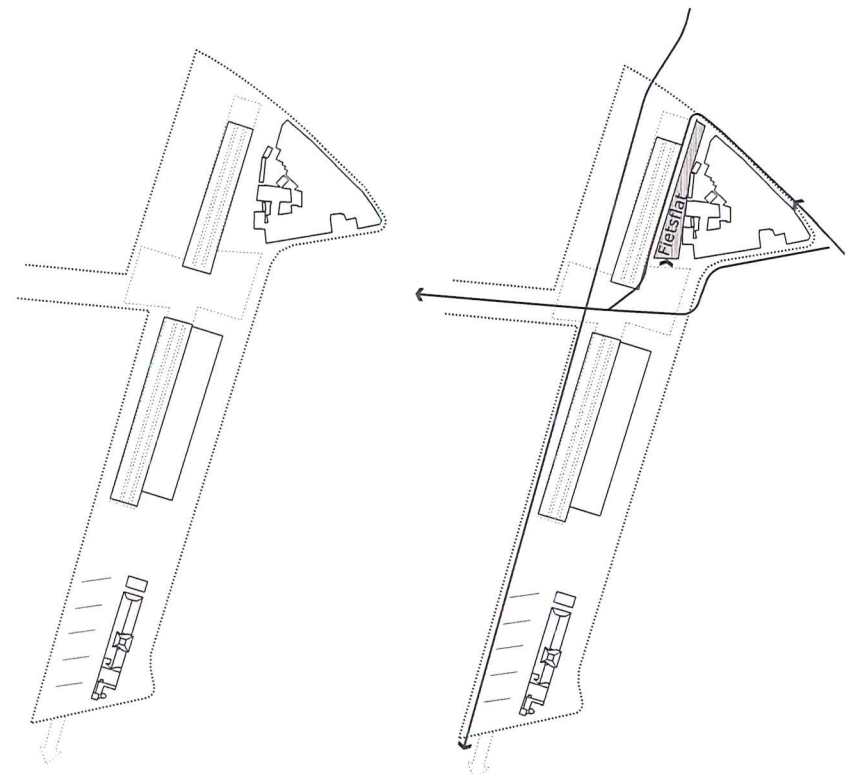
## M3

Bij model M3 liggen de sporen op niveau-1 in een open sleuf. Zowel de fietsers als de voetgangers kunnen nu vanaf het stationsplein op maaiveld niveau de Innovatiepool bereiken. Het grote stationsplein bevindt zich midden onder de kruisluifel en verbindt het centrum en de Innovatiepool op maaiveld met elkaar. Vanaf het plein kan je met trappen en liften naar de perrons afdalen. Het huidige hotel aan de zuidzijde van het plein blijft gehandhaafd en kan worden aangevuld met horeca aan het stationsplein en ook aan de andere zijde bij het oude stationsgebouw.

De Stationsstraat is niet meer toegankelijke voor doorgaand verkeer. Vanaf de Renier Sniedersstraat rijden de bussen naar het busstation en is de parkeerplaats voor het hotel bereikbaar. Met een lus rijden de auto's weer terug naar de Renier Sniedersstraat. Het busstation is gesitueerd boven de sporen achter het huidige stationsgebouw. Het huidige stationsgebouw kan naast horeca ook functioneren als wachtlokaal voor het busstation. De kruisluifel kan eventueel verlengd worden zodat ook het busstation overdekt is.

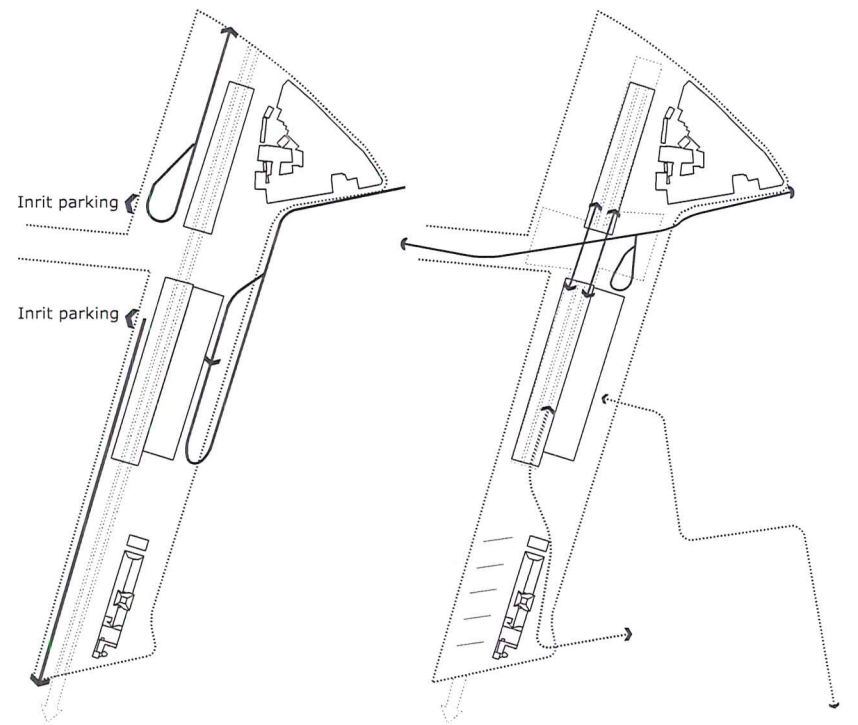
Aan de noordzijde van het plein is de fietsstalling met fietspunt gesitueerd eventueel nog gecombineerd met een aantal faciliteiten voor het station.

Aan de westzijde van het station bevindt zich in het verlengde van de Noordboulevard de Kiss & Ride, een parkeerplaats op maaiveld en een tweetal inritten naar ondergronds parkeergarages.



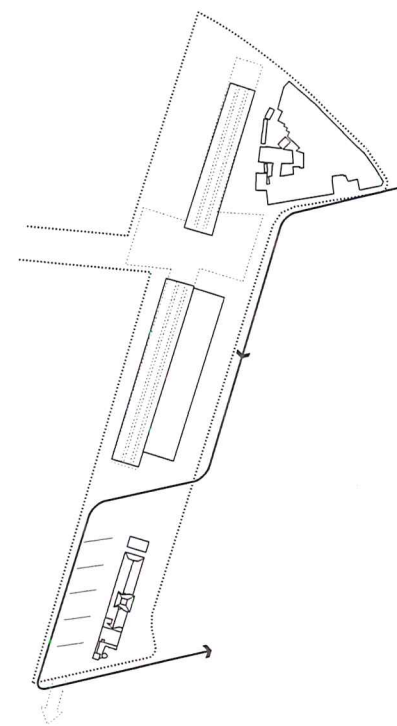
001\_ De perrons

004\_ Fietsers



002\_ Auto

005\_ Voetgangers



003\_ Bus

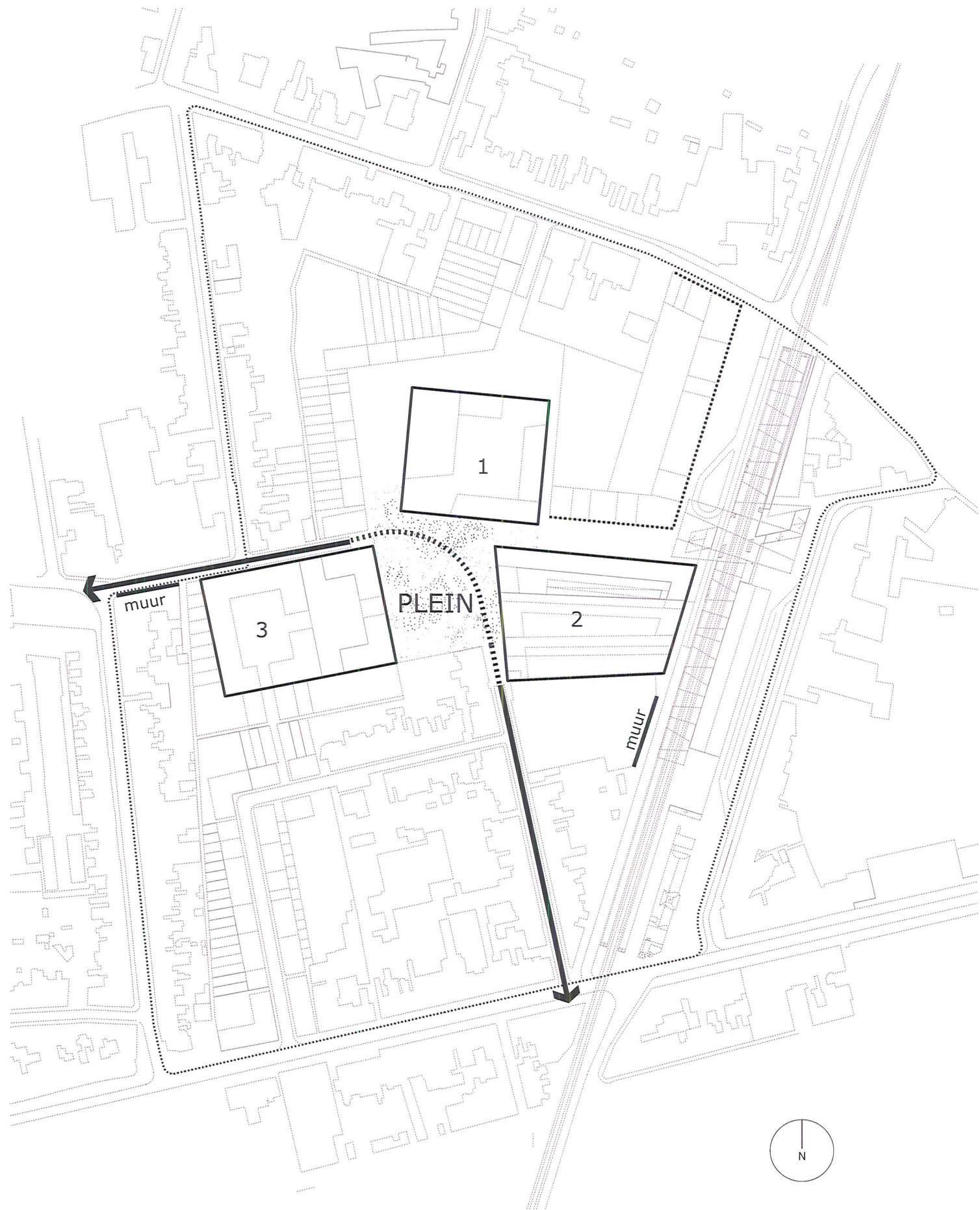












013\_Een plein met drie gebouwen

- 1 Pioniersgebouw
- 2 Werkgebouw
- 3 Woongebouw



## 5 ROND HET PLEIN

Midden in de Innovatiepool bevindt zich een plein als centrale ontmoetingsplek van het gebied. Een knipoog naar de huidige leegte die door de sloop van gebouwen is ontstaan, en die nu waarschijnlijk niet geheel wenselijk is, maar wel een stedelijke ruimte is die in maat en rust een verademing is ten opzichte van de rondom gelegen drukke straten.

Rondom het plein liggen de drie belangrijkste gebouwen van de Innovatiepool: het Pioniersgebouw, het Werkgebouw en het Woongebouw. Drie markante gebouwen rond een plein als hart van de Innovatiepool. Het Werkgebouw en het Woongebouw hebben een relatie met elk een bestaande muur. Hun gevels zijn een continuering van deze karakteristieke muren die als relictten blijven behouden.

Het werkgebouw is deel van het nieuwe gezicht van Turnhout en de Innovatiepool. Als decor voor de luifel en de gebouwen op het stationsplein. Verder naar achter toe, het gebied in, is het Pioniersgebouw met zijn markant silhouet al zichtbaar en is zo ook onderdeel van de nieuwe skyline. De kruisluifel van het station en het Werkgebouw begeleiden de fietser en de voetganger naar het plein. Het Pioniersgebouw steekt uit de rooilijn en trekt zo meteen de aandacht.

De Bareelstraat en Diksmuidestraat worden over het plein heen met elkaar verbonden. Auto's kunnen zo over het plein heen rijden langs de drie gebouwen. Fietzers en voetgangers vinden er hun plek en kunnen in verschillende richting de Innovatiepool verder in. Onder de bomen is het tijdens de lunch heerlijk toeven of je kunt er genieten van de avondzon luisterend naar het geklater van de in ere herstelde waterbron.



001\_Leegte



002\_Parkeerplaats



003\_Richting het nieuwe station



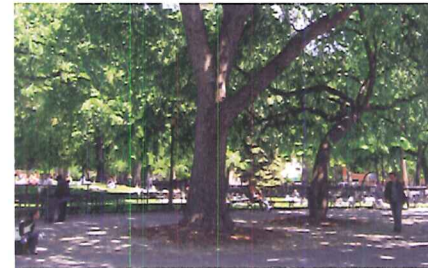
004\_Muur langs de Diksmuidestraat



005\_Muur van de loods aan de Bareelstraat



006\_Muur van de loods aan de Bareelstraat



007\_REF Plein met bomen



008\_REF Jeu-de-boules



009\_REF Zitten op het plein



010\_REF Versiering van de bomen



011\_REF Lampionen in de bomen



012\_REF Een waterbron





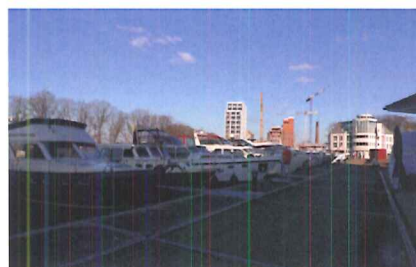


## 6 REEKS VAN STEDELIJKE RUIMTES

Het plein voegt zich in een reeks van stedelijke ruimtes en pleinen in Turnhout.

De Nieuwe Kaai die nu door de ontwikkelingen op het Anco-terrein verder wordt doorgetrokken, het Kongoplein, het nieuwe plein in de Innovatiepool, het stationsplein, de stedelijke ruimte rondom het Kasteel, de Grote Markt, de Begijnhof, het Zegeplein en het Kerkplein.

Het nieuwe plein is qua maat en schaal bescheiden ten opzichte van de Grote Markt maar is zeker een ruimte met een belangrijke status die door de drie rondom liggende gebouwen wordt benadrukt. De grote bomen op het plein geven het plein tevens een eigen identiteit onderscheidend van de andere pleinen in Turnhout.



001\_Nieuwe Kaai



002\_Kongoplein



003\_Grote Markt



004\_Zegeplein

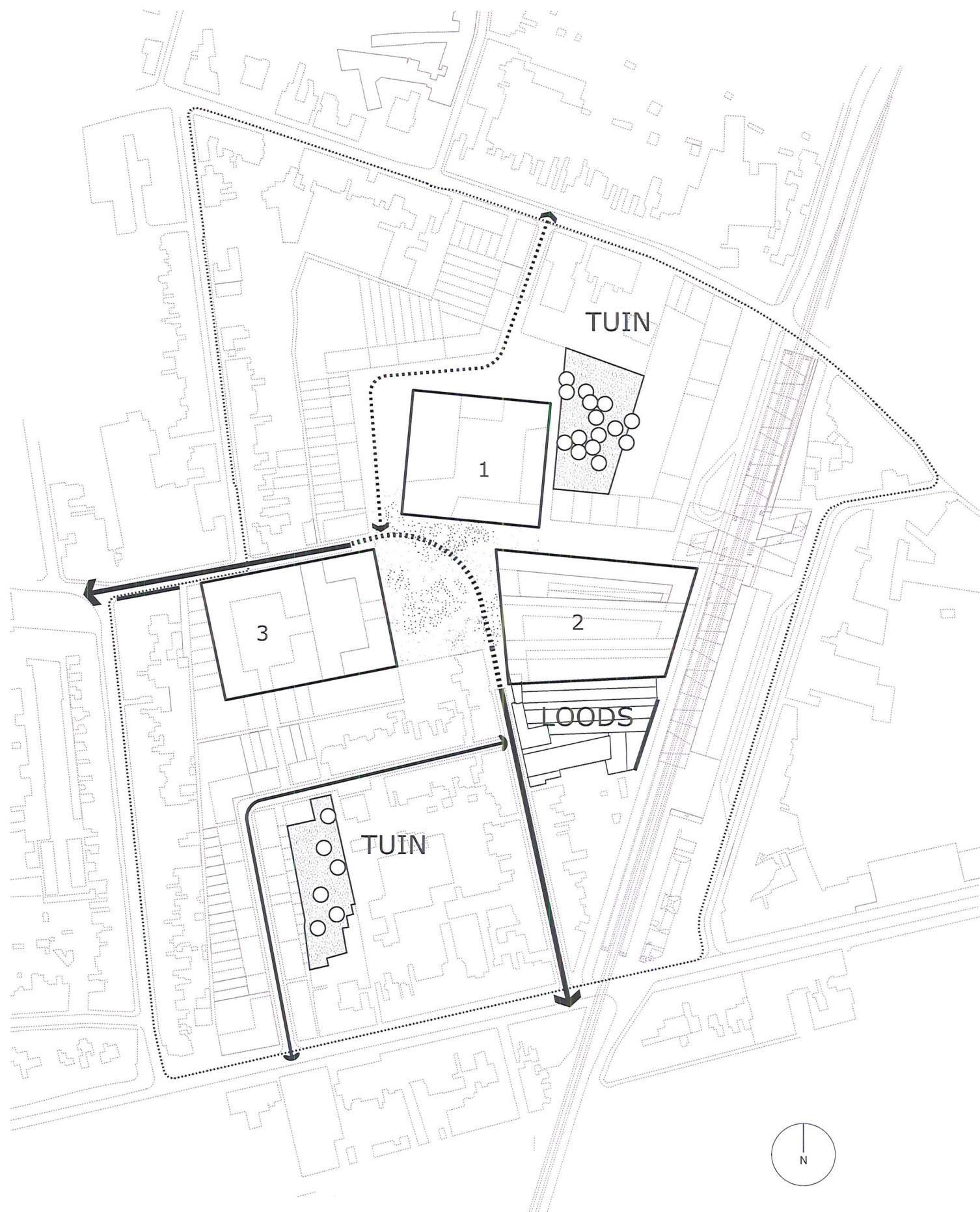


005\_Kasteelplein



006\_Begijnhof





013\_Twee straten vanaf het plein langs de twee tuinen naar de rand van de Innovatiepool

- 1 Pioniersgebouw
- 2 Werkgebouw
- 3 Woongebouw



## 7 DE TUINEN EN DE LOODS

Tijdens ons eerste bezoek aan de locatie vielen ze al op. De twee binnentuinen met de hele grote volgroeide bomen. Verborgen maar duidelijk zichtbaar, zonder bladerdek tijdens ons bezoek maar met zwarte stammen en takken die een mooi silhouet tegen de blauwe wolkenlucht vormde. We konden niet in de tuinen, maar erlangs lopen, de bomen zien en je bewust zijn van hun aanwezig in de stad is al waardevol.

Wij willen deze twee tuinen met hun grote bomen graag behouden. Privé dan wel publiek toegankelijk, ze zijn een gewenste bijdrage voor de nieuwe stedelijke structuur van de Innovatiepool. Het Pioniersgebouw ligt direct aan de tuin tussen de Diksmuidestraat en de Guldensporenlei. Als deze tuin is aangekocht dan kan deze openbaar worden en onder de bomen kunnen bezoekers van het Pioniersgebouw even tot rust komen.

De oude loods langs de Bareelstraat zouden we ook graag willen behouden. De dakconstructie, de grote binnenruimte en de gevels herinneren aan het verleden van deze wijk. Het karakter van het gebouw is stoer en stevig. Het contrast tussen de kleinere schaal van de woonhuizen aan de Bareelstraat en dit gebouw is karakteristiek voor oude industriële terrein. Het is daarom volgens ons de moeite waard het behoud van dit gebouw te onderzoeken.

Vanaf het plein met de drie gebouwen lopen twee straat langs de twee tuinen naar de Guldensporenlei dan wel De Merodelei. Zo worden de tuinen en de loods integraal onderdeel van de nieuwe stedelijke structuur.



001\_Tuin Diksmuidestraat/Guldensporenlei



002\_Tuin langs de Prinsessenstraat



003\_Loods Bareelstraat

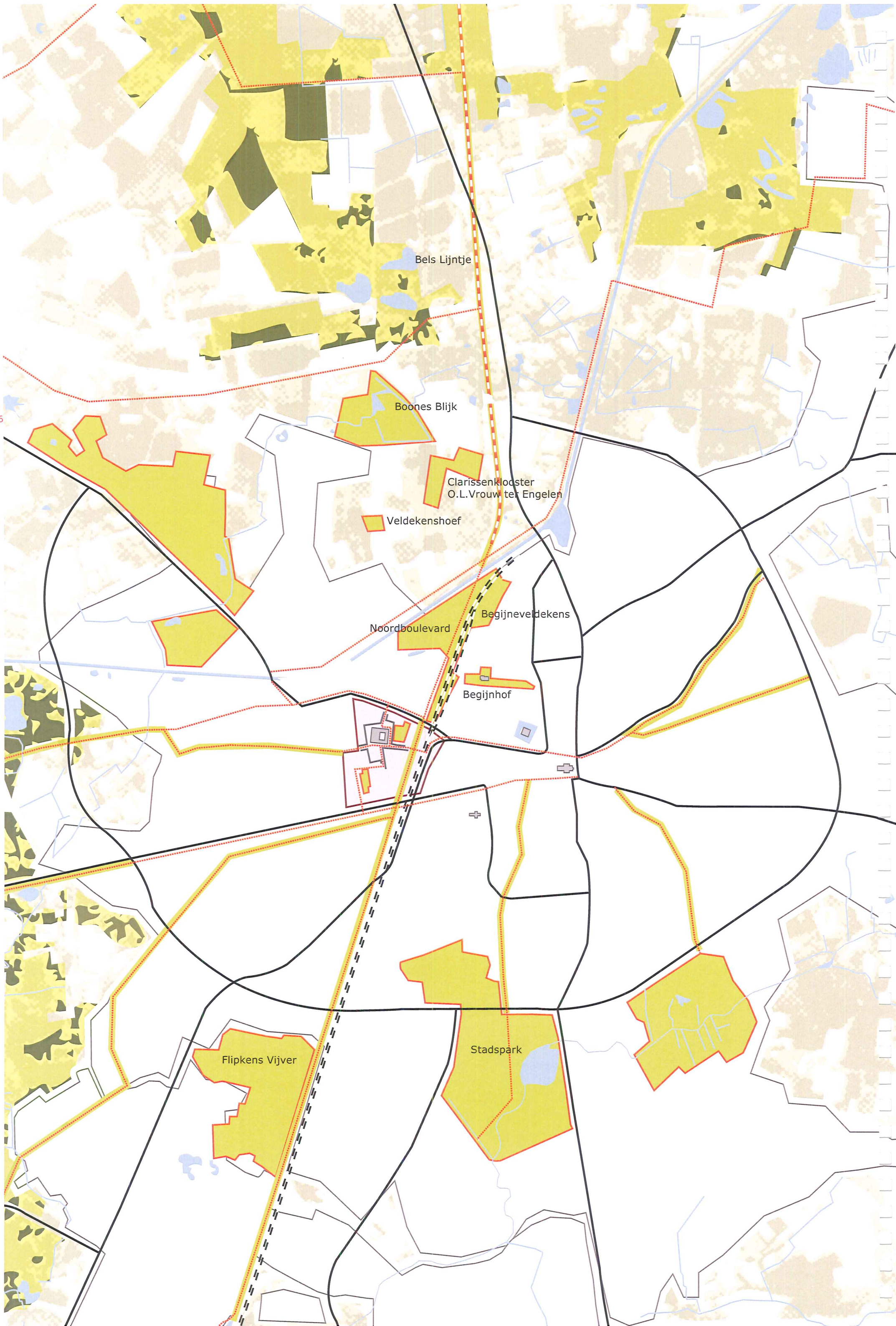


004\_Loods Bareelstraat



005\_Loods Bareelstraat







## 8 REEKS VAN GROENE RUIMTES

De twee te behouden stedelijke tuinen voegen zich in een reeks van groene ruimtes langs een aantal recreatieve routes die Turnhout en het omliggende land met elkaar verbinden.

Wandelend over de Heizijde passeer je verschillende vennen: Boones Ven, de Vennekens, het Muizenven en het Peerdsven, restanten van het veengebied waaruit de blekers van de Heizijde hun waswater onttrokken. Het zijn de oudste getuigen van dit oorspronkelijke heidegebied.

Langs het Bels Lijntje, Boones Blijk, Veldekenshoef en het Clarissenklooster O.L.Vrouw ter Engelen nader je dan weer de binnenstad van Turnhout.

Via de nieuwe fiets- en wandel burg over het kanaal kan je in een keer doorsteken de stad in. De groene Noordboulevard begeleidt je dan verder. Ter afsluiting van de aangename dag in het groene land van Turnhout fiets je langs de Guldensporenlei en de mooie binnentuin van de Innovatiepool naar het Pioniersgebouw om daar in de binnenplaats een borreltje te drinken.

Een ander weekend in mei begin je met een koffie op het terras van het Pioniersgebouw waarna de fietstocht begint richting Flipkens Vijver. Aan het eind van de dag kom je via Het Looi, Stokt en het Kongoplein terug. Via het nieuwe plein in de Innovatiepool en de nieuwe onderdoorgang onder het spoor ben je zo weer in de binnenstad.

Ook kunnen de nieuwe bewoners van de kanaalomgeving vlug met de fiets de stad in, waarbij ze niet langs drukke straten hoeven te fietsen. Hun fietstocht voert langs rustige woonstraten en door de Innovatiepool over het nieuwe plein richting de binnenstad.



001\_Weg door Turnhouts Vennengebied



002\_Bels Lijntje



003\_Boones Blijk

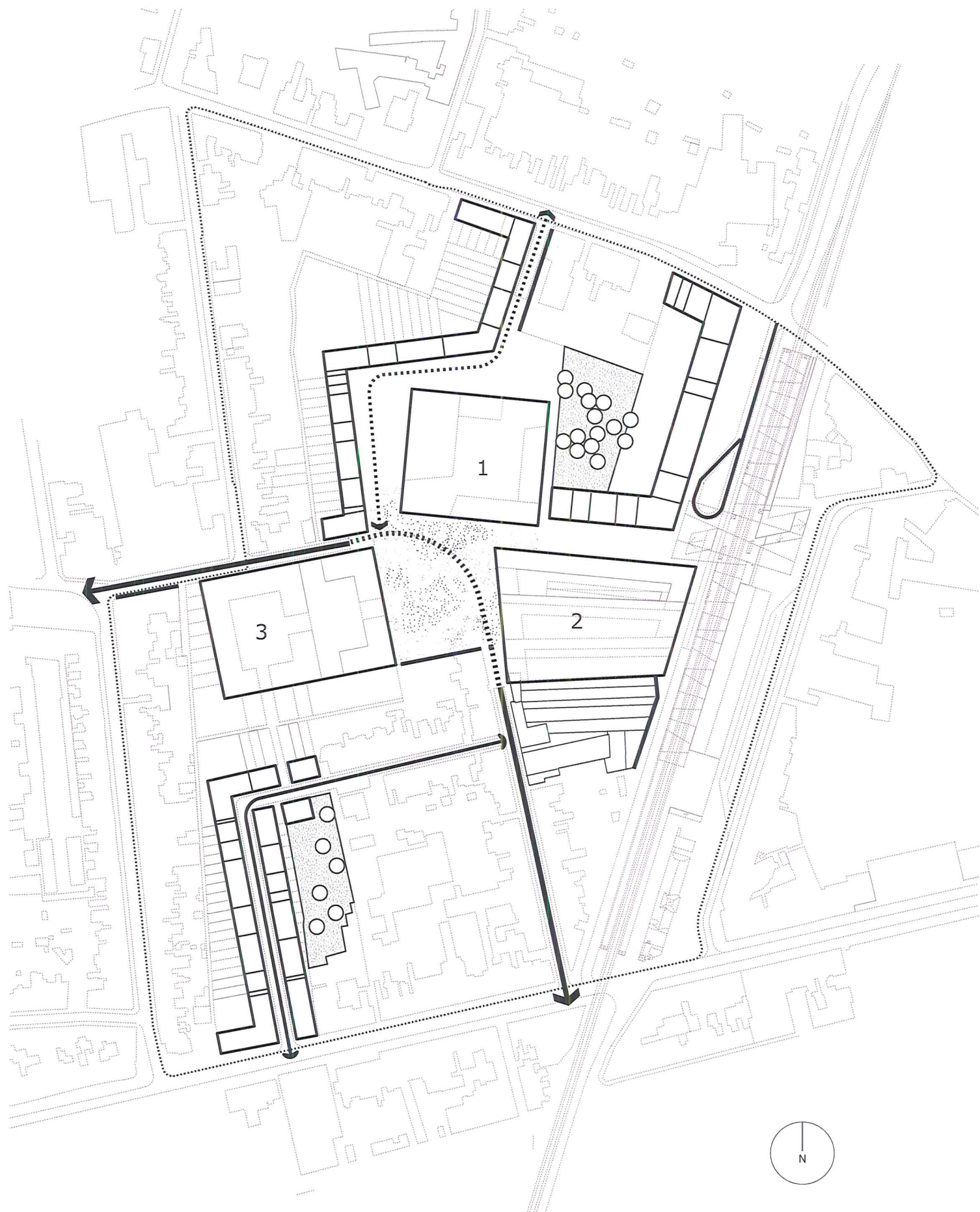


004\_Boones Blijk



005\_Boones Hof





001\_Slangvormige gebouwen langs de woonstraten

- 1 Pioniersgebouw
- 2 Werkgebouw
- 3 Woongebouw



## 9 HET WONEN

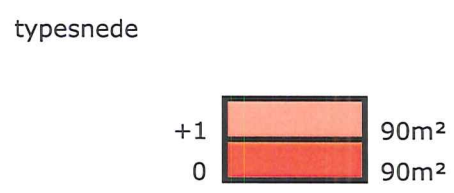
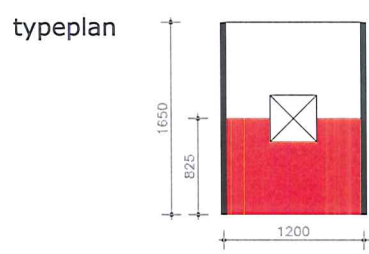
Naast de drie gebouwen aan het plein begeleidt een slangachtige bebouwing de westzijde van het stationsplein en de twee straat naar de Guldensporenlei en De Merodelei. In de bebouwing langs het stationsplein en de Diksmuidestraat richting het plein bevindt zich horeca en winkels op de begane grond met daarboven kantoren. Langs deze twee straten komen woningen te liggen.

Evenals de omliggende straten kenmerkt deze bebouwing zich door een afwisselend beeld van bouwmassa's en parcellering. De bebouwing langs de woonstraten bestaan afwisselend uit van grondgebonden woningen en appartementen. De bebouwing is niet hoog, klein van schaal, van een verdieping met een kap tot vier bouwlagen.

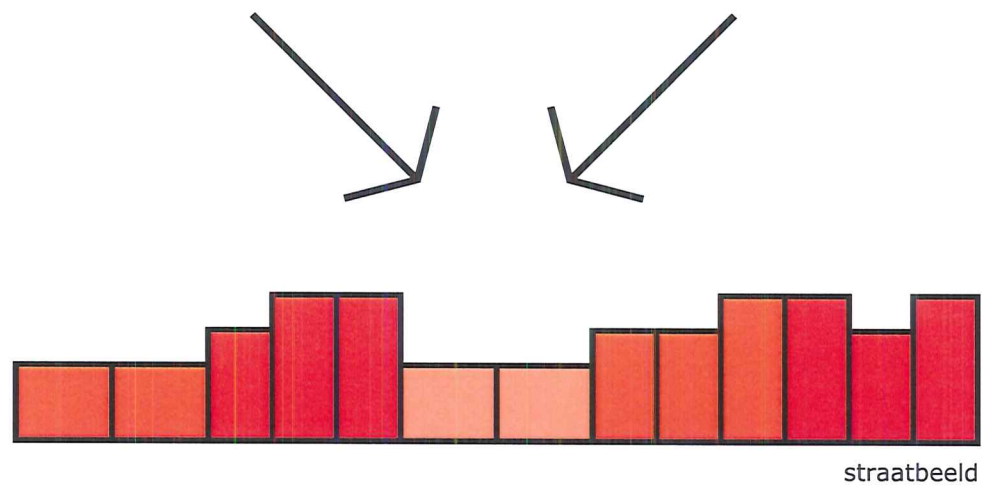
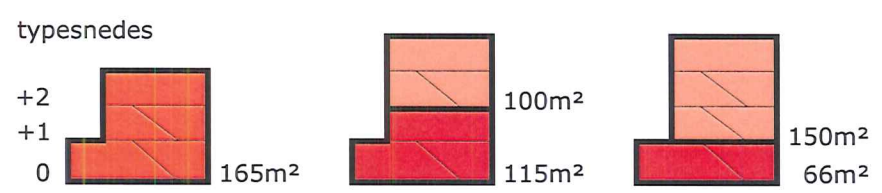
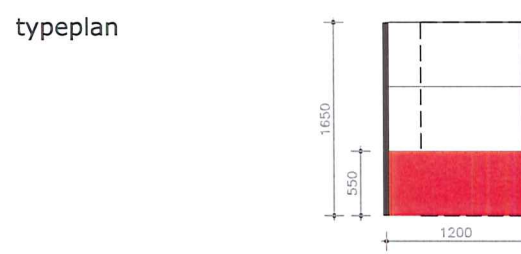
De tuinen van alle woningen zijn bereikbaar via achterpadden. Deze structuur van achterpadden weeft door de locatie heen en maakt ook de tuinen van de woningen aan de Harmoniestraat, de Guldensporenlei, de Prinsenstraat en de al bestaande woningen aan de Prinsessenstraat toegankelijk.



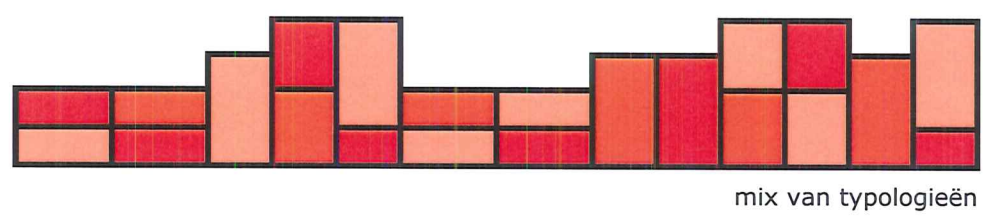
## APPARTEMENTEN



## RIJWONINGEN



||



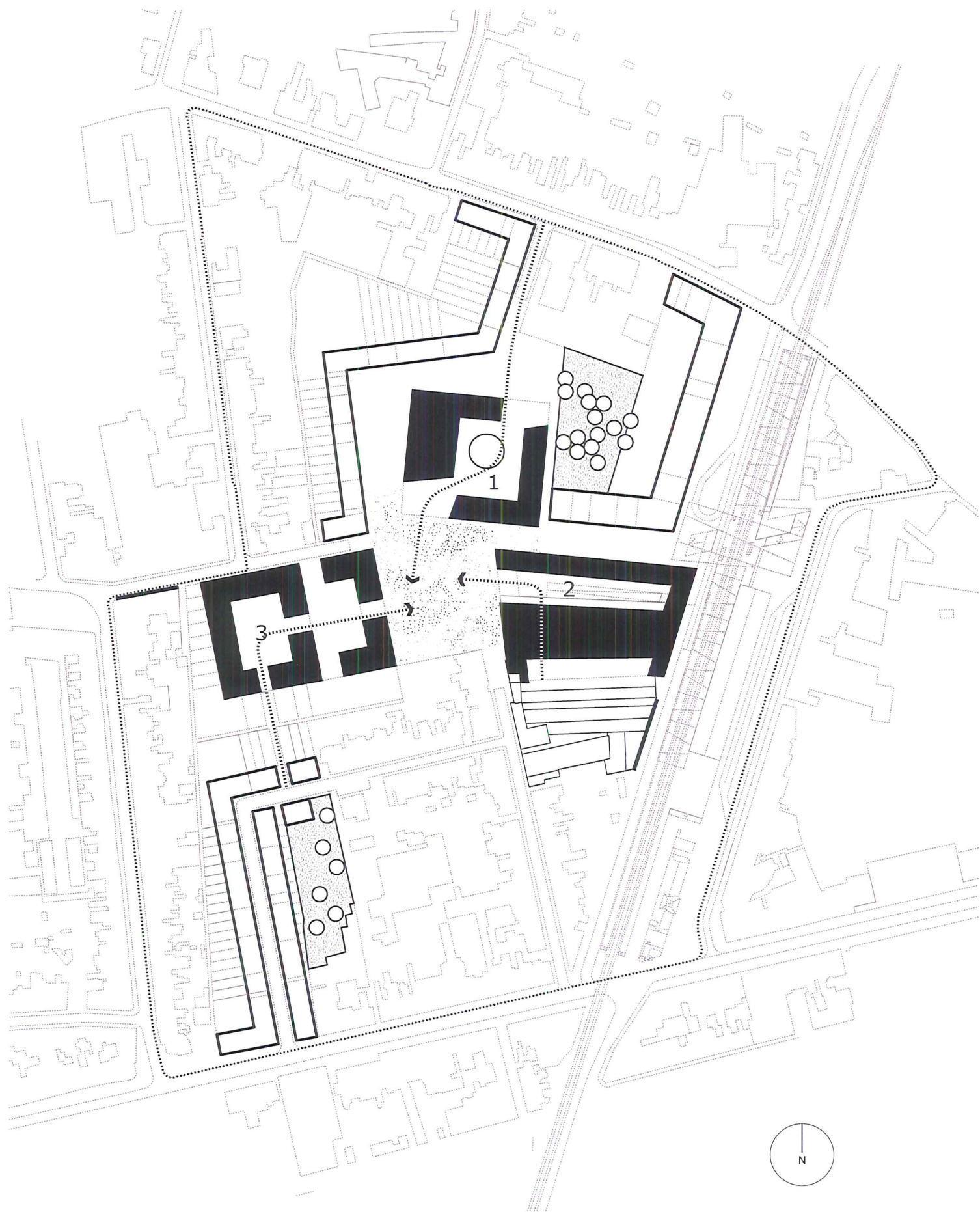




001\_Woonstraat

<<<<< Typologie woonstraat





001\_Gaanderijen als verbindingen tussen plein en andere openbare ruimtes van de Innovatiepool

- 1 Pioniersgebouw
- 2 Werkgebouw
- 3 Woongebouw



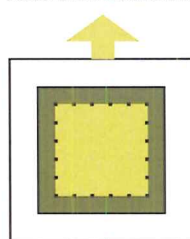
10 GAANDERIJEN

Een typische stedenbouwkundige typologie die leidend is in de wandeling en routing door steden en publieke gebouwen is de gaanderij. Vaak zijn het overgangen tussen privéruimtes en een gemeenschappelijke tuin zoals bij een kloostertuin, zijn het overdekte verblijfsruimtes die het kloppend hart vormen van een stadsdeel zoals bij winkelgalerijen of zijn het subtiele doorgangen naar binnengebieden als bij begijnhoven.

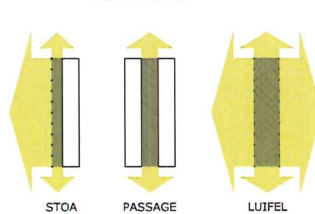
De gaanderijen in de Innovatiepool van Turnhout zullen een integraal onderdeel van het stedenbouwkundig weefsel uitmaken. De gaanderijen bevinden zich steeds in één van de 3 markante gebouwen rond het nieuwe plein. De respectievelijke gaanderijen vormen een informele route die de stedeling bij uitstek – de wandelaar of de fietser- op een comfortabele wijze door het gebied loodst. Het biedt tevens de nodige bescherming voor zorgbehoevenden en/of ouderen bij ongunstige weersomstandigheden.

De gaanderijen kunnen aan verschillende activiteiten en bezigheden onderdak bieden: terrasplekken, tijdelijke concertruimte, commerciële ruimtes, rustruimte, speelruimte, flaneerruimte, ...

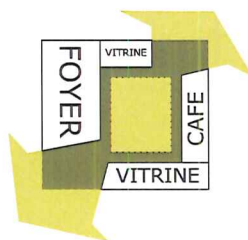
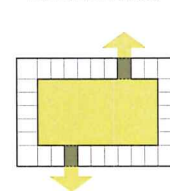
KLOOSTERTUIN



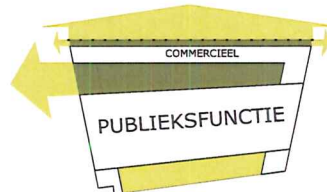
GALERIJ



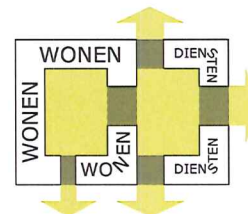
BEGIJNHOF



PIONIERSGEBOUW



WERKGEBOUW



WOONGEBOUW







## 11 DRIE GEBOUWEN

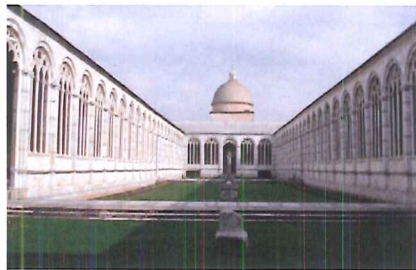
Midden in de Innovatiepool bevindt zich een plein als centrale ontmoetingsplek van het gebied. Rond dit nieuwe plein liggen drie markante gebouwen die samen het kloppend hart vormen van de Innovatiepool : het Pioniersgebouw, het Werkgebouw en het Woongebouw.

De schaal en vormgeving van deze drie gebouwen refereren duidelijk naar de industriële activiteiten van weleer. Deze drie iconische gebouwen verschillen duidelijk van karakter en materiaalgebruik van de omliggende grondgebonden bestaande en/of nieuwe woningen. Ze worden gekenmerkt door traag hellende dakvlakken, horizontale volumes in natuursteen.

Elk van deze gebouwen heeft een Gaanderij: een rondgang bij het Pioniersgebouw, een passage en stoa bij het Werkgebouw en subtiele doorgangen naar het binnengebied bij het Woongebouw.



001\_Begijnhof



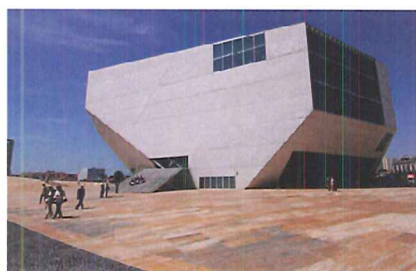
002\_Camosanto in Pisa



003\_Markt Colonnade, Karlovy Vary, Tsjechië

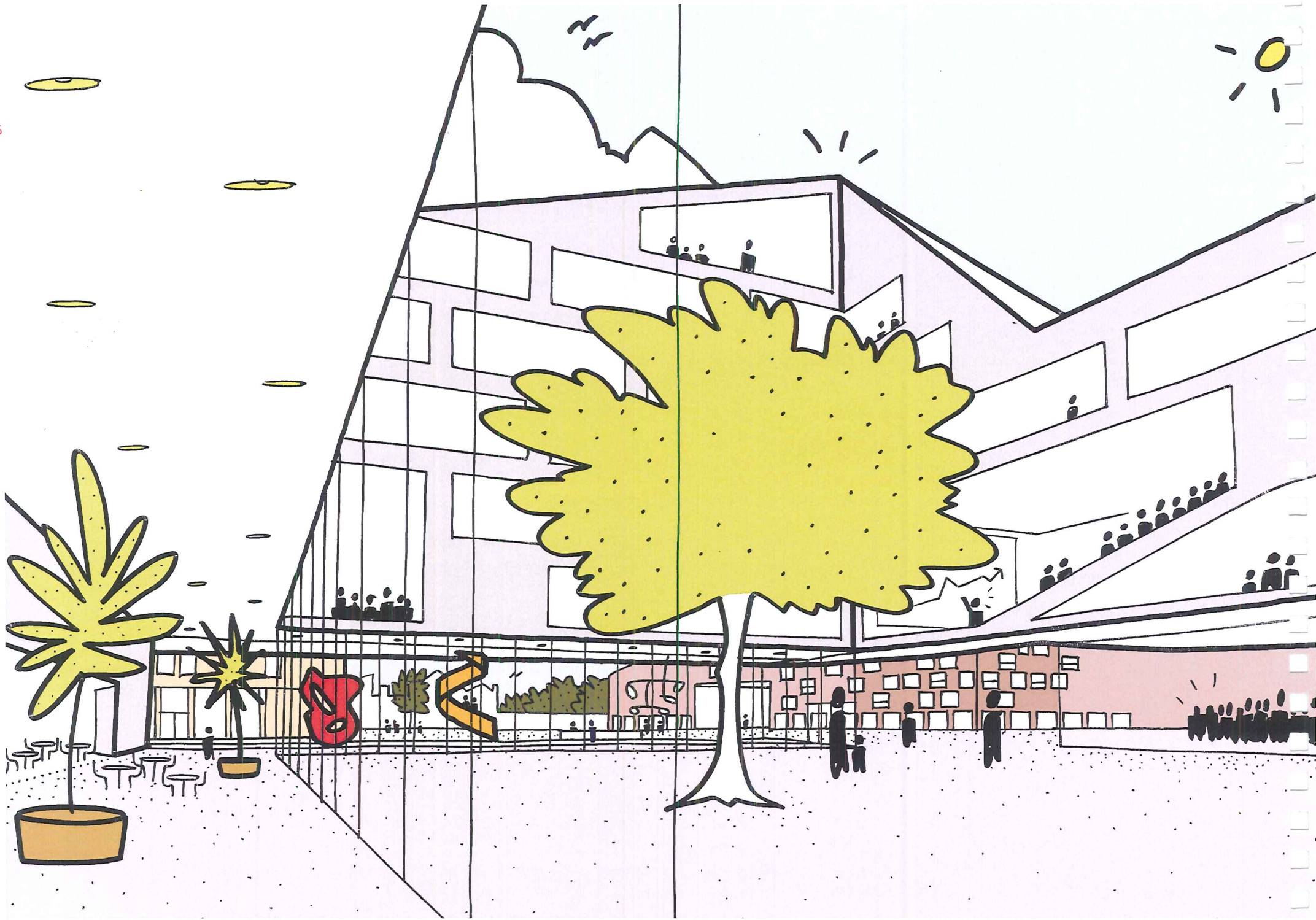


004\_Felixpakhuis



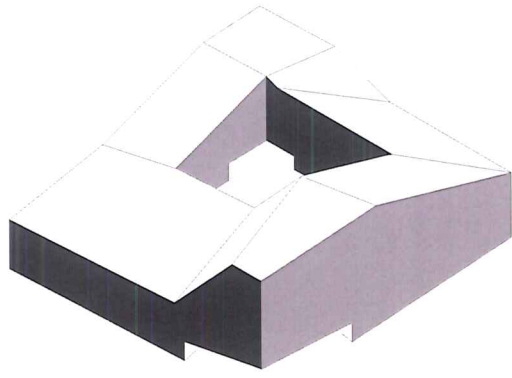
005\_REF Casa de Musica, OMA





001\_Pioniersgebouw

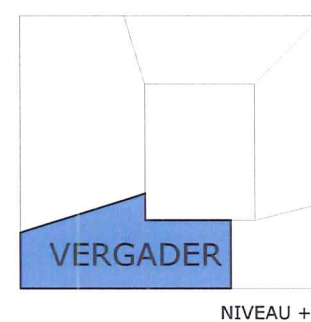
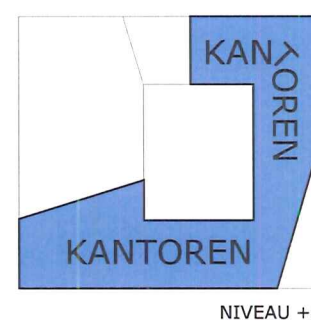
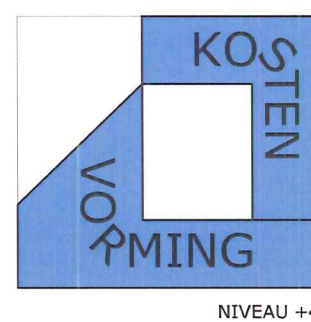
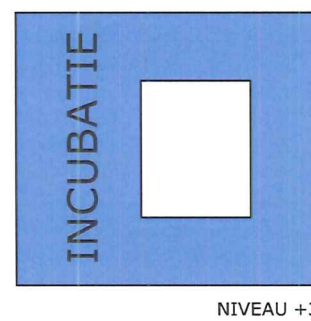
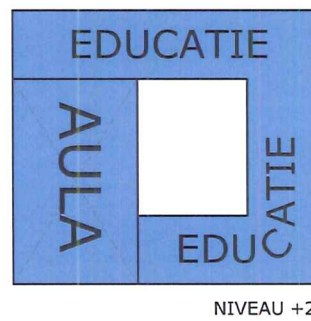
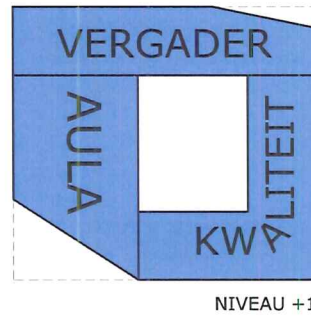
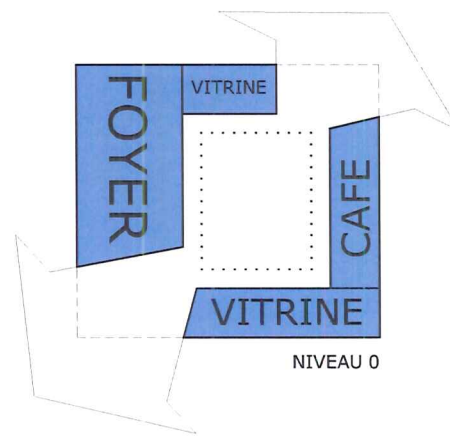
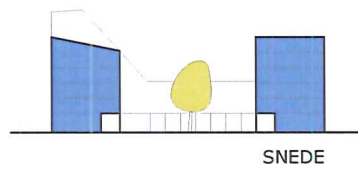




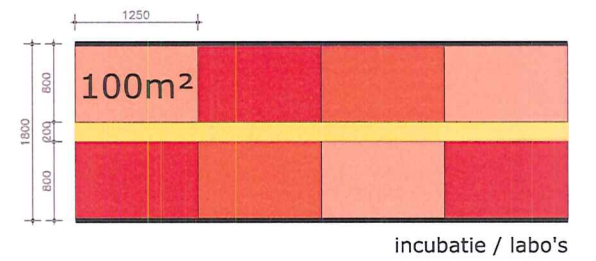
## PIONIERSGEBOUW

Het Pioniersgebouw ligt aan de noordzijde van het nieuwe plein. De vleugels van het Pioniersgebouw zijn 18m breed wat verschillende indelingen mogelijk maakt.

De meest publiek functies bevinden zich op de gelijkvloerse verdieping. Het café (met verschillende mogelijkheden van in te plannen terrassen) en foyer kunnen onmiddellijk aansluiten bij de binnentuin of het nieuwe plein. Het Pioniersgebouw bezit een ondergrondse parking .



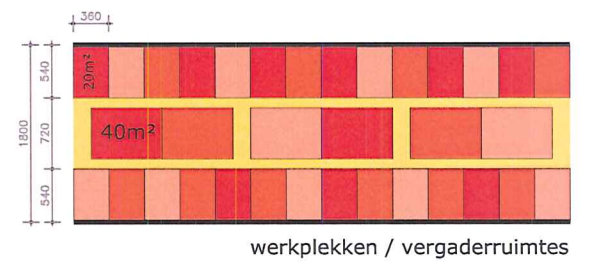
## KANTOORTYPOLOGIEEN



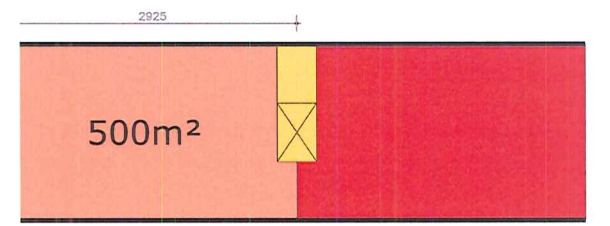
incubatie / labo's



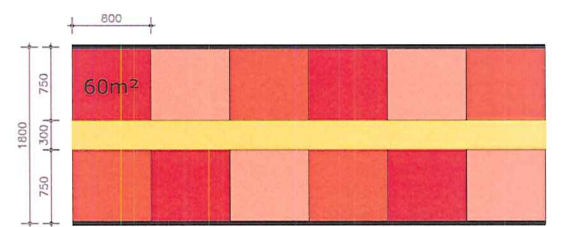
incubatie / labo's



werkplekken / vergaderruimtes

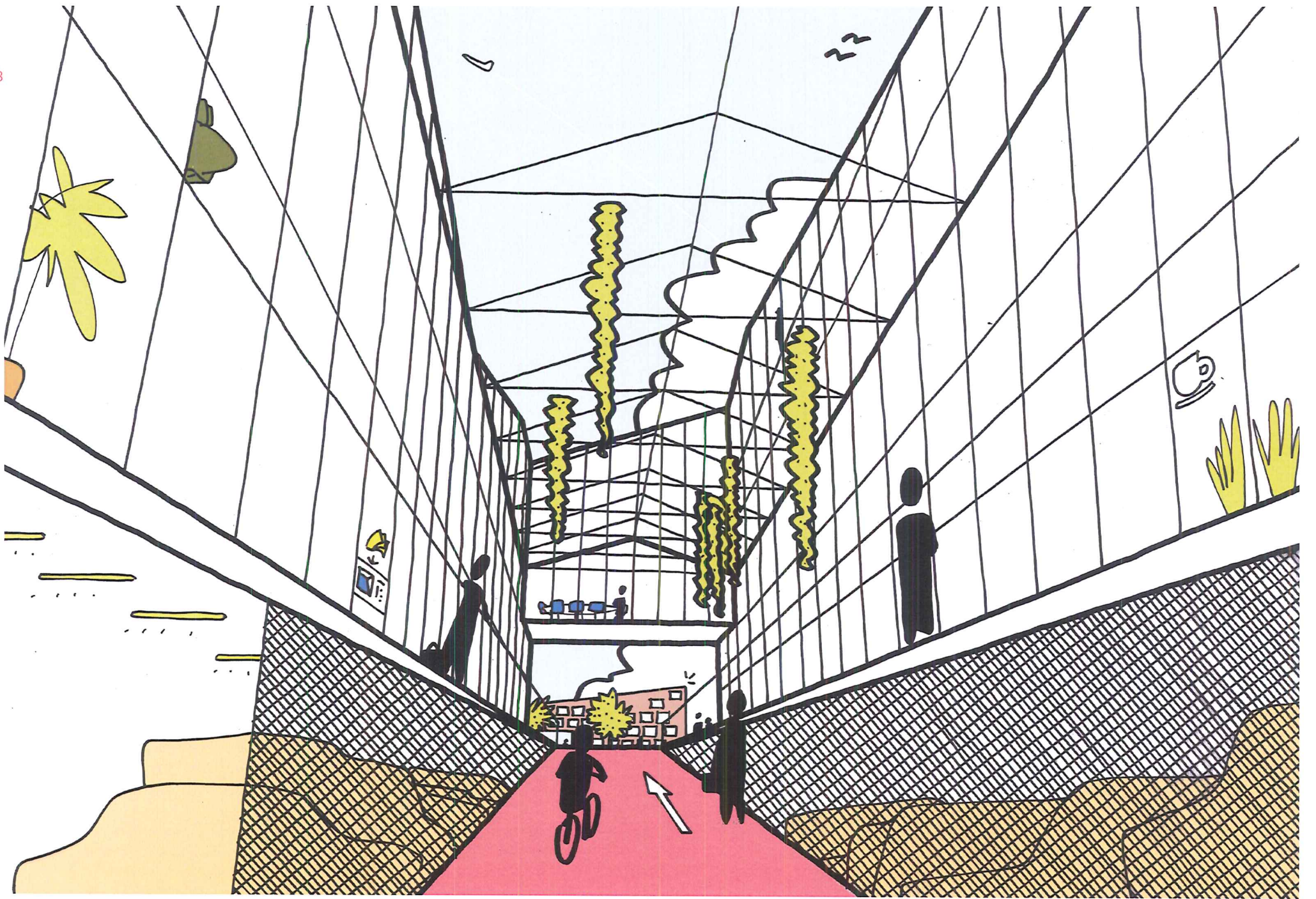


landschapskantoren / labo's



vormingsruimtes / vergaderruimtes

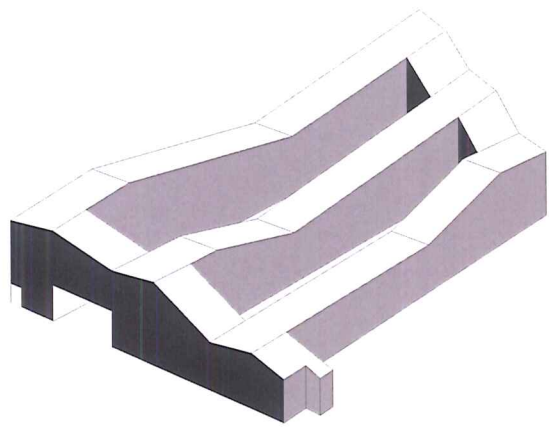




001\_Werkgebouw

001\_Werkgebouw



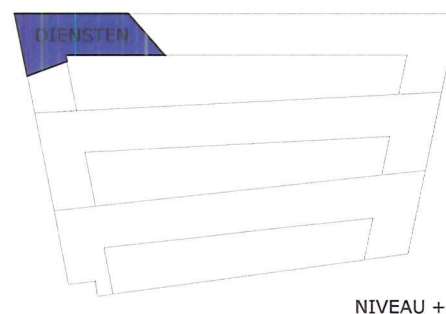
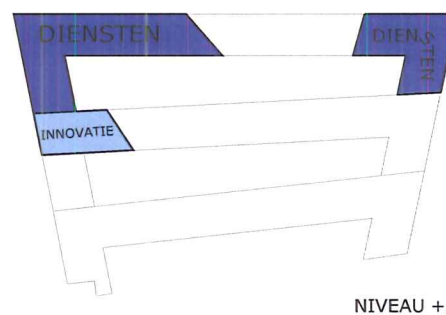
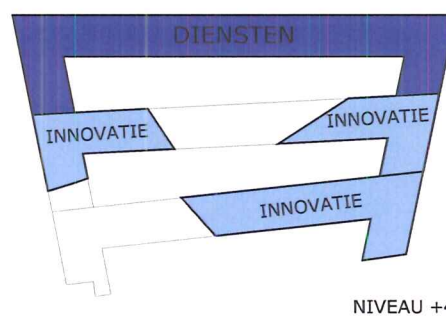
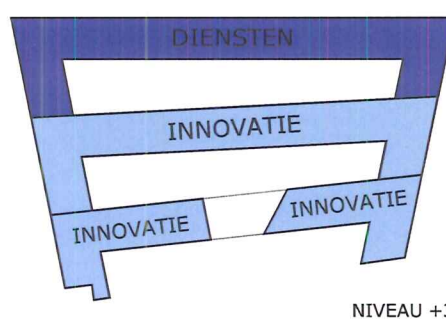
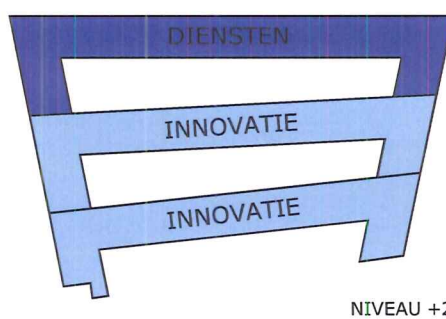
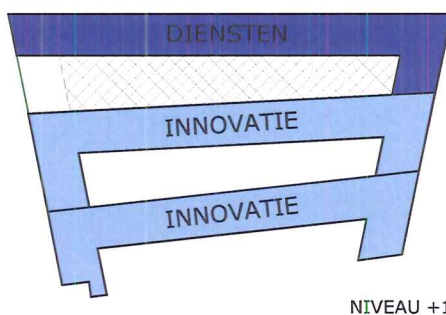
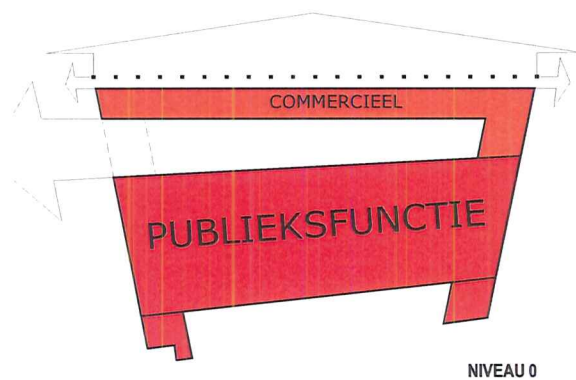
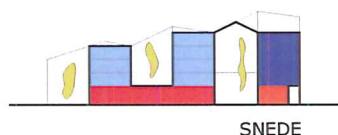


## WERKGEBOUW

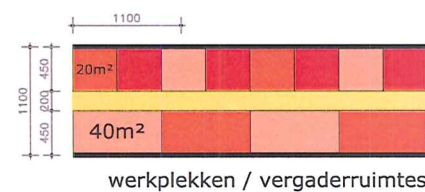
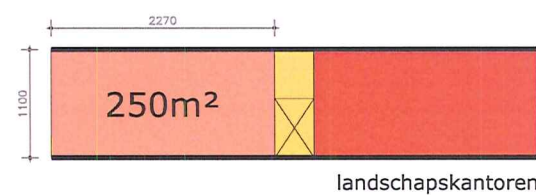
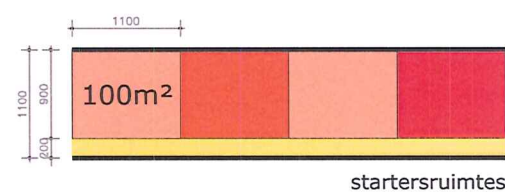
Het Werkgebouw grenst aan de oostzijde van het nieuwe plein. Het is uit een aantal strips samengesteld die flexibel in tijd en ruimte kunnen ingericht worden.

Langerekte patio's garanderen voldoende licht en lucht in het bouwblok. De toegang tot de ondergrondse parking en de onderdoorgang onder het spoor bevindt zich in de meest noordelijke patio. Een glazen koepel boven deze binnentuin garandeert een aangename beschutting en creëert een bijzondere ervaring bij het binnenkomen van het gebied.

De stedelijke publieksfunctie vormt de sokkel tussen de buitenruimtes en de respectievelijke patio's. Onder het Werkgebouw bevindt zich een ondergrondse parking.



## KANTOORTYPOLOGIEEN



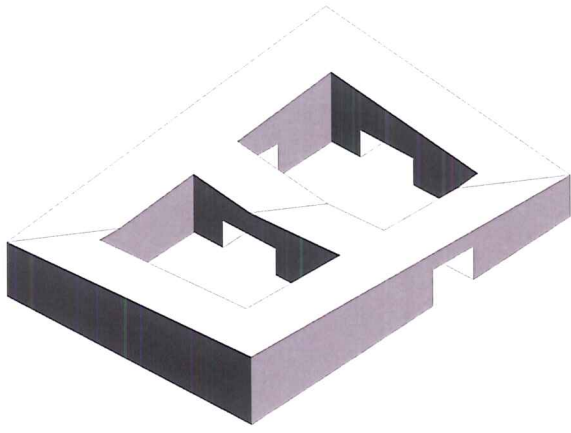




001\_woongebouw

001 002 003 004 005 006 007 008 009 010 011 012 013 014 015 016 017 018 019 020 021 022 023 024 025 026 027 028 029 030 031 032 033 034 035 036 037 038 039 040 041 042 043 044 045 046 047 048 049 050 051 052 053 054 055 056 057 058 059 060 061 062 063 064 065 066 067 068 069 070 071 072 073 074 075 076 077 078 079 080 081 082 083 084 085 086 087 088 089 090 091 092 093 094 095 096 097 098 099 100

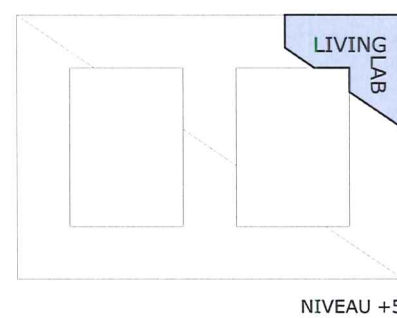
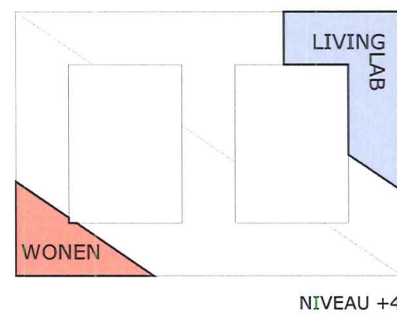
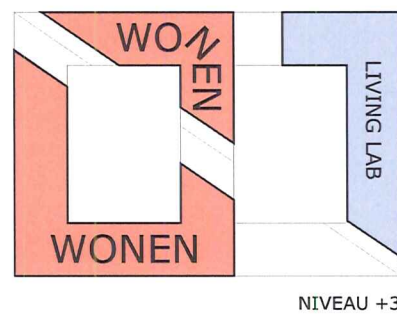
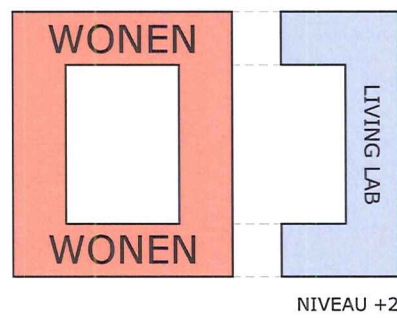
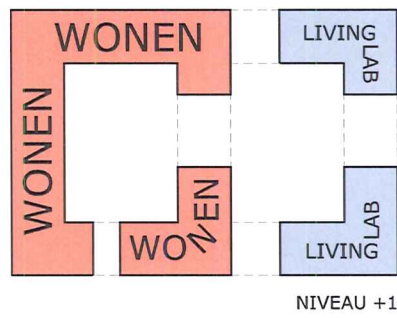
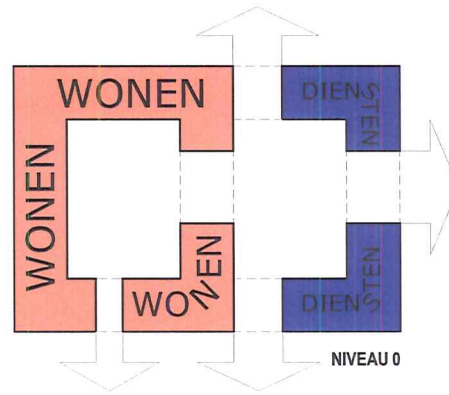
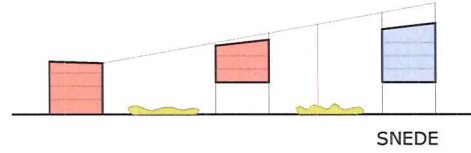




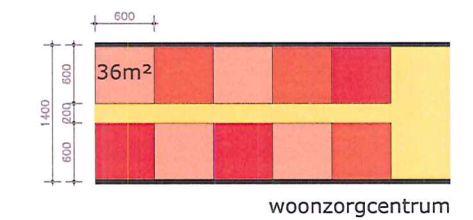
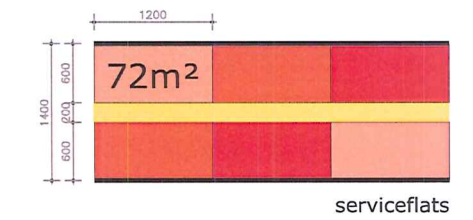
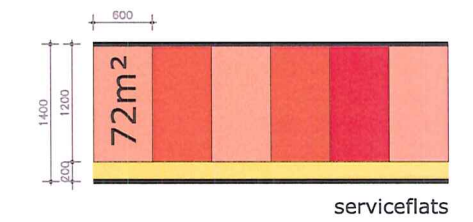
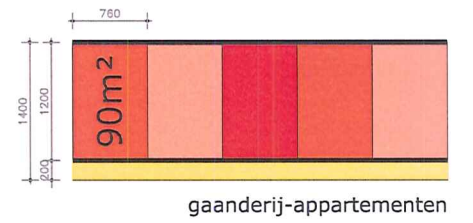
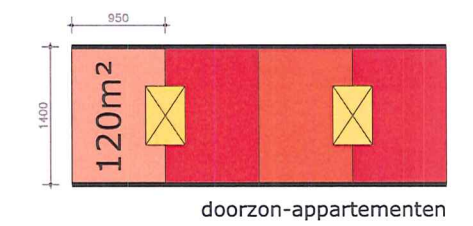
## WOONGEBOUW

Het Woongebouw grenst aan de westzijde van het nieuwe plein. Het Woongebouw kan ook gedeeltelijk gerealiseerd worden indien de gronden van de Lijn (nog) niet worden mee ontwikkeld.

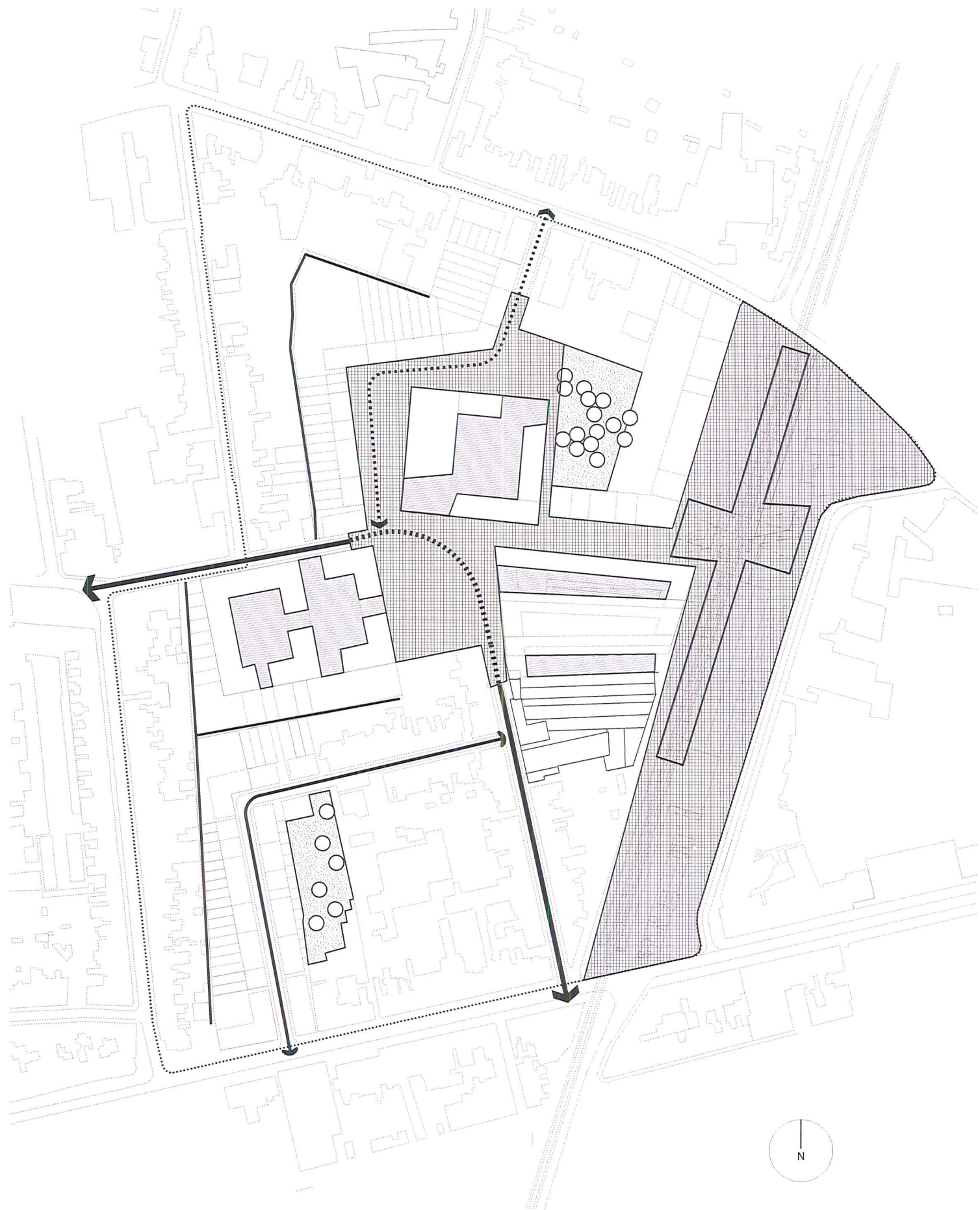
De vleugels van het Woongebouw hebben een breedte van 14m. Hierdoor kunnen er verschillende typologiën van wonen in georganiseerd worden : doorzonappartementen, gaanderij-appartementen, maar ook serviceflats of levenslangwonenflats in het kader van zorgwonen.



## KANTOORTYPOLOGIEEN







007\_Schakering aan verschillende publieke ruimtes





De rijke schakering aan verschillende openbare ruimtes creëert een buurt die tot doel heeft het dagritme van de bewoners, de bezoekers en de werkende mens te faciliteren. De overgang tussen privé en publiek is heel divers en kent vele verschillende gradiënten daartussen. Verschillende vormen van toegankelijkheid, openbaarheid en schakeling worden gecombineerd met een verscheidenheid aan materialen, beplanting en inrichting. Doorzichten naar tuinen en grote bomen en het zicht op markante gebouwen zijn bewust geconstrueerd en onderdeel van de wandeling door de buurt of de fietsrit door naar het centrum.

Het stationsplein, het plein, de gaanderijen, de binnenplaatsen, de twee tuinen, de straten en de achterpadden staan op verschillende manieren met elkaar in verbinding en vormen samen een buurt waar je doorheen kan dwalen.

#### Het stationsplein

De entree van de stad en de Innovatiepool. Het is een overzichtelijk plein, Alles heeft een duidelijke plek rond het station en haar luifel. Zo ontstaat een rustig totaalbeeld. Een plein, prettig om over te steken, even op een bankje te zitten of te genieten van je lunch, alvorens de bus of trein te nemen of weer aan het werk te gaan. Een verblijfsruimte niet alleen voor rennende forensen maar ook voor buurtbewoners en kantoorklerken.

Gezaagde en gehakte kasseien bestraten het gehele plein. Het plein is voor iedereen samen, alle gebruikers zijn gelijkwaardig. Met koperen markeringen worden de verschillende routes voor voetgangers, fietsers, auto's en bussen begeleid. Samen met de bestaande bomen versterken schermen van krenteboompjes de lijnen van het spoor en de nieuwe gevel van de Innovatiepool aan de westzijde van het plein. De groene Noordboulevard steekt het plein op tot bij de luifel en wordt eveneens geleid door krenteboompjes.

De kruisluifel bepaalt het beeld van dit nieuwe station. Alleen twee keer per jaar nemen de krenteboompjes het over. De witte bloempjes kondigen het begin van het voorjaar aan. En in de herfst decoreert de rode kleur van de bladeren het plein.

#### Het plein

Dit is de meest publieke ruimte van de Innovatiepool.

Midden in de buurt. Er is bewust voor gekozen deze ruimte duidelijke te omsluiten door pleinwanden, de gevels van de drie gebouwen rondom. De smalle toegangen tot het plein contrasteren met dit open midden, zodat een geborgen levendig plein ontstaat. Een geborgen plein dat wel degelijk zichtbaar is vanaf het station. De kruisluifel, binnenplaatsen en gaanderijen begeleiden je vanaf het station naar het plein. En het hoge pioniersgebouw is al vanaf ver zichtbaar.

De kasseien glimmen op een regenachtige morgen. Vlakken met gezaagde kasseien voeren de voetgangers over het plein van het ene gebouw naar het andere. Met koperen markeringen worden de auto's over het plein geleid van de Bareelstraat naar de Diksmuidestraat.

Onder de grote kloeke iepen is het fijn toeven. Je kan er jeu-de-boules spelen en kijken naar de langskomende fietsers en voorbijgangers. In het voorjaar bloeien de iepen, ze krijgen rode bloemen met dikke bossen frisgroene zaden. Voordat de bladeren aan de bomen komen laten de zaden plots los en dwarrelen de iepen-dubbeltjes over het plein.

De kopse gevel van het woonhuis aan de Bareelstraat flankeert het plein als relict van de rafelige zij- en achterkanten die voorheen zichtbaar waren in de buurt. De dichte bakstenen gevel met tuinmuur wordt onderdeel van een sculptuur met een fontein die zo aan deze zijde het plein beëindigt.

#### Gaanderijen

De gaanderijen bevinden rond het nieuwe plein. De respectievelijke gaanderijen vormen een informele route die de stedeling bij uitstek – de wandelaar of de fietser- op een comfortabele wijze door het gebied loodst. Het biedt tevens de nodige bescherming voor zorgbehoevenden en/of ouderen bij ongunstige weersomstandigheden.

#### Binnenplaatsen

Onder de grote steeneik op de binnenplaats van het Pioniersgebouw kun je op een bankje even wegdromen. De bedrijvigheid op het plein kan je van een afstand gadeslaan. De grijze bladeren en stam van de boom vromen samen met de betonnen bestrating een verstild geheel.



001\_REF Kasseien, behakt en gezaagd



002\_REF Kasseien



003\_REF Gezaagde kasseien



004\_REF Krenteboompjes in de herfst



005\_REF Krenteboompjes in de lente

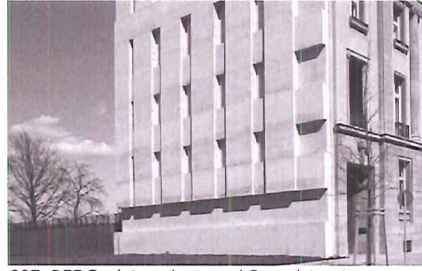


006\_REF Krenteboompjes in de lente





001\_REF Muurfontijn op het plein



007\_REF Sculptuur kopgevel Bareelstraat



013\_REF Kronkelige iep



002\_REF Iepen



008\_REF Plein met bomen



014\_REF Binnenplaats Pioniersgebouw



003\_REF Binnenplaats Pioniersgebouw



009\_REF Bomen met versiering



015\_REF Hangende tuin Werkgebouw



004\_REF Hangende tuin Werkgebouw



010\_REF Hoven woongebouw



016\_REF Hoven woongebouw



005\_REF Koperen markering



011\_REF Parkeren onder de bomen



017\_REF Parkeren onder de bomen



006\_REF Drempelruimte tussen gebouw en straat



012\_REF Drempelruimte tussen gebouw en straat



018\_REF Bomen in de straat



Vanaf het plein kan je via deze binnenplaats in het Pioniersgebouw doorsteken naar de Guldensporenlei.

Vanaf het plein en de Diksmuidestraat zijn de twee hoven van het woongebouw toegankelijk. Ze zijn openbaar maar horen de bewoners toe. Evenals bij een Begijnhof ben je te gast. Plantvakken met bloeiende geurende planten en hoge en lage grassen verdelen de hoven in verschillende open, beschutte en verborgen plekken waartussen je kan lopen en zitten. Zo kunnen de hoven gebruikt worden voor diverse activiteiten. Je kan er zonnebaden, spelen, een boek lezen of buurtfeest geven. Vanuit de binnenhoven kan je via een achterpad naar de verlengde Prinsessenstraat lopen.

De plaatsen van het Werkgebouw hangen vol met duitse pijp en blauwe regen. Ze hangen aan spankabels naar beneden, als hangende tuinen waaronder je even op een bankje kunt zitten of doorloopt naar het station.

#### **Tuinen**

De twee al bestaande tuinen worden geïntegreerd in de nieuwe stedelijke structuur van deze buurt. De tuin langs de Prinsessenstraat blijft privé, maar de grote bomen zijn zichtbaar vanuit de straten en de privé tuinen rondom. De tuin naast het Pioniersgebouw wordt openbaar en is toegankelijk vanaf de zijde van het Pioniersgebouw. De tuin is ook toegankelijk voor de kantoren, winkels en horeca die aan het Stationsplein liggen. Zij kunnen aan de achterzijde direct de tuin in.

#### **De straten**

Twee straten steken vanaf het plein de buurt in naar de Guldensporenlei dan wel De Merodelei. De verlegde Prinsessenstraat heeft hetzelfde profiel als de huidige Prinsessenstraat. Aan beide zijde kan worden geparkeerd. De bestrating is hetzelfde als de bestaande Prinsessenstraat. Op een aantal strategische plaatsen staan iepen zodat de smalle straat samen met de afwisselende bebouwing een afwisselend geheel is.

De straat achter het Pioniersgebouw langs naar de Guldensporenlei heeft een variërend profiel. De straat vernauwd naar het Pioniersgebouw toe maar verbreed ook twee keer zodat twee pleintjes ontstaan die onderdeel zijn van de straat. Hier kun je onder een aantal kloeke iepen parkeren.

De bestrating is gelijk aan het plein, kasseien afgewisseld met gezaagde. Met koperen markeringen worden de parkeervakken aangegeven en de auto's begeleid van de Diksmuidestraat naar de Guldensporenlei.

#### **De achterpaden**

De achterpaden ontsluiten de privétuinen en vormen samen een padenstructuur voor de bewoners die zo ook vlugge korte doorsteekjes kunnen maken van de ene naar de ander kant van de buurt.





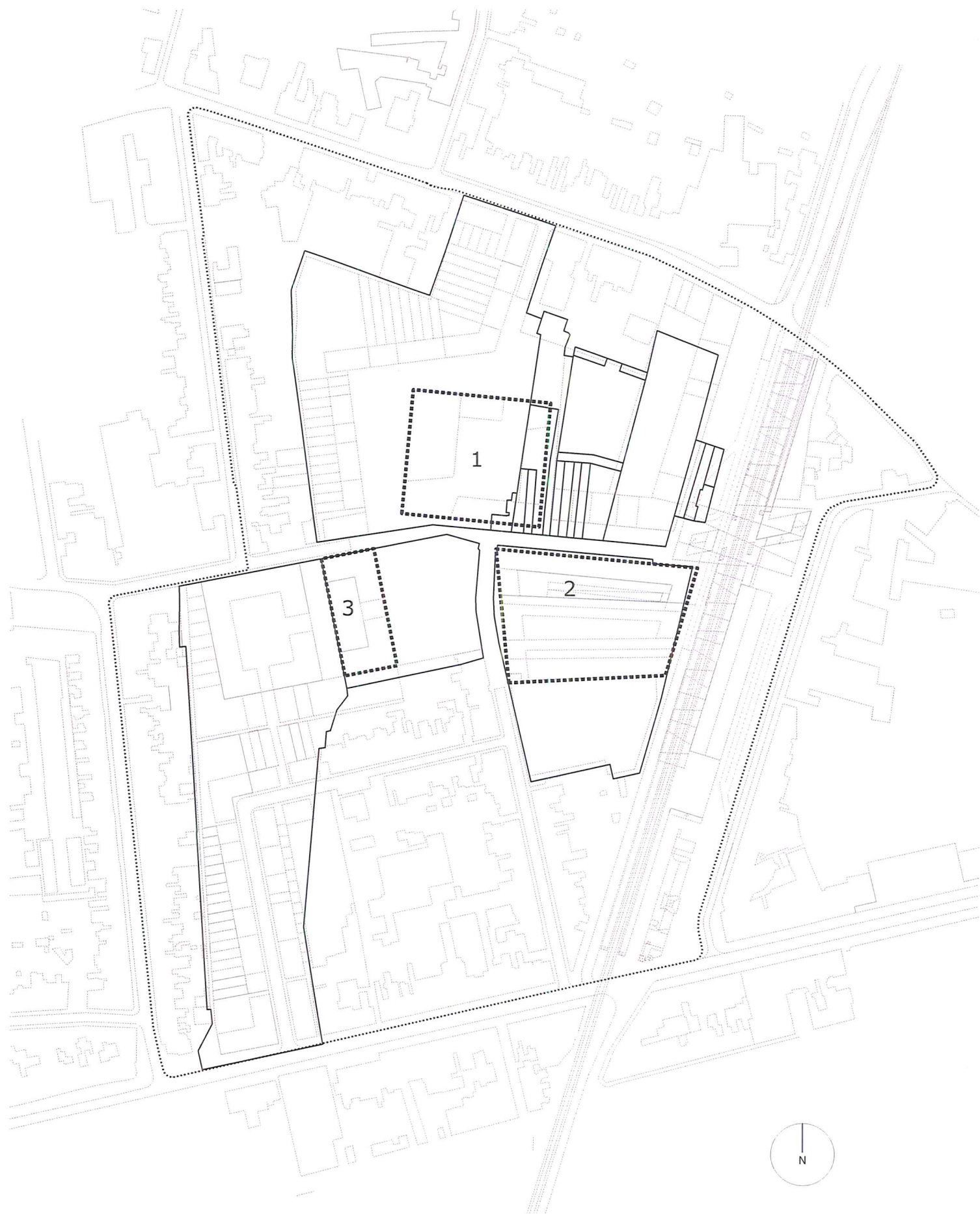












001\_Eigendomsgrenzen en fasering

- 1 Pioniersgebouw
- 2 Werkgebouw
- 3 Woongebouw



## 13 FASERING EN EIGENDOM

Bij het opstellen van de ontwikkelingsvisie is rekening gehouden met de eigendomsgrenzen. Zo kan op een eenvoudige manier het plan gefaseerd worden uitgevoerd.

Ook als de opstelplaats van de Lijn behouden blijft en dus geen onderdeel wordt van de ontwikkeling kan het centrale plein met de drie gebouwen daarom gerealiseerd worden. Alle belangrijke kwaliteiten van de visie zijn aanwezig in dat deel van de ontwikkeling die dan gerealiseerd kan worden.

Een groot deel van de locatie kan ontwikkeld worden, daarbij hoeft het nog niet in eigendom zijn van een 10-tal private woningen met tuinen geen belemmering te zijn.

### Forseco NV

Het plein, een eerste deel van het Woongebouw, het pioniersgebouw en de woonstraat achterom naar de Guldensporenlei bevinden zich op grond in eigendom van Forseco NV.

<b>Programma:</b>	
Pioniersgebouw	24.000 m2
Woongebouw (1ste deel)	
Living lab woningen	40
Winkels en horeca	1.190 m2
Grondgebonden woningen	34
Appartementen	36

### Atelfond NV.

Het werkgebouw en de te behouden loods op eigendom van Atelfond NV.

<b>Programma:</b>	
Werkgebouw	21.650 m2
Te behouden loods	7.500 m2

### De Lijn

Als de opstelplaats van de Lijn wordt verplaatst dan kan de tweede woonstraat worden gerealiseerd en het tweede deel van het Woongebouw.

### **Programma**

Woongebouw (2ste deel)	
Appartementen	82
Grondgebonden woningen	42
Appartementen	45

### OCMW

De slangvormige bebouwing langs het stationsplein wordt gerealiseerd op grond in eigendom van OCMW.

<b>Programma:</b>	
Bebouwing stationsplein	13.800 m2

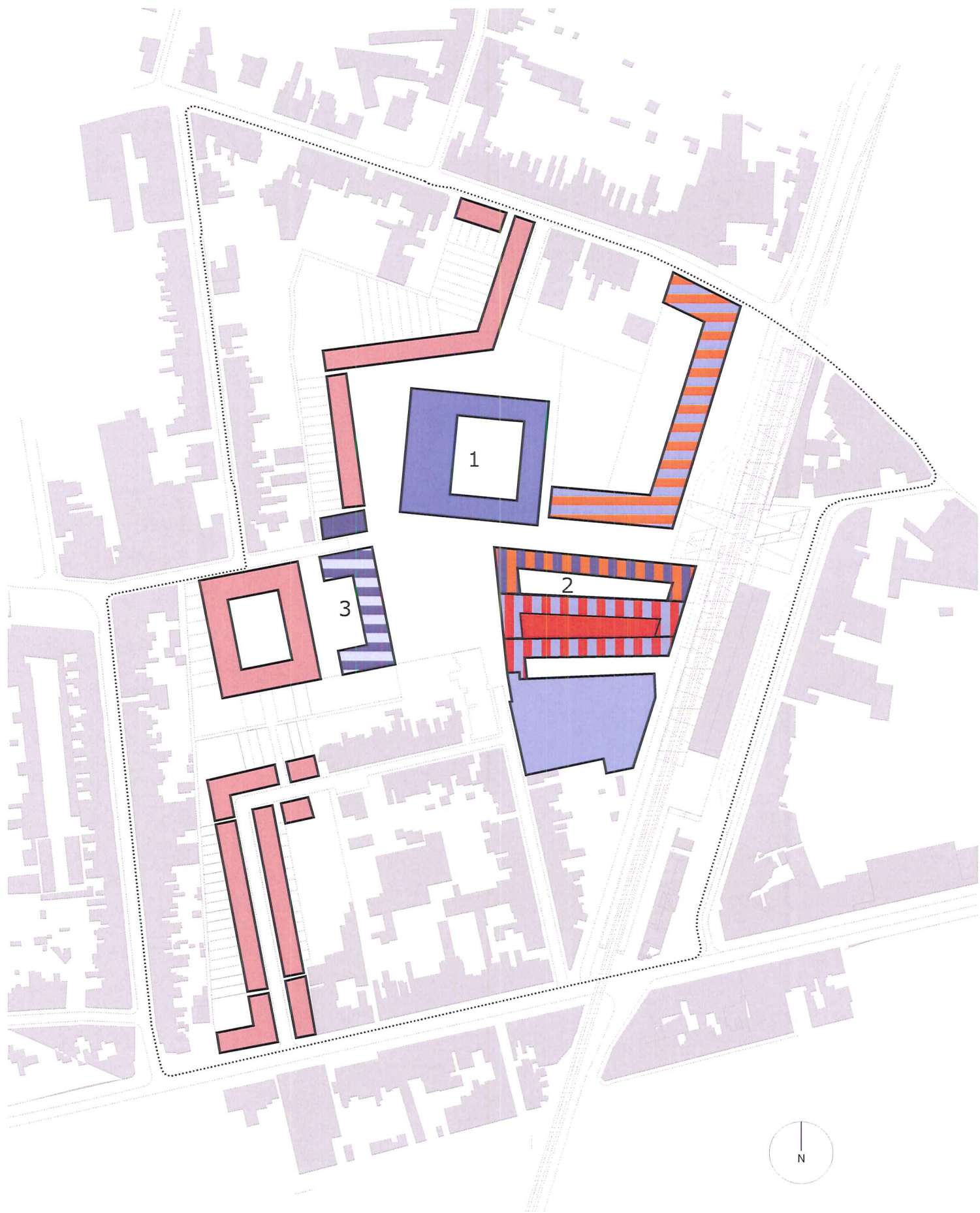
### Turnhout

Een deel van de slangvormige bebouwing langs het stationsplein zal worden aangekocht door de gemeente.

<b>Programma:</b>	
Bebouwing stationsplein	2.000 m2

N.B. Alle deze getallen zijn exclusief de m2 benodigd voor de parkeergarages.





001\_Eigendomsgrenzen en fasering

- 1 Pioniersgebouw
- 2 Werkgebouw
- 3 Woongebouw



14 PROGRAMMA

woningen	239 units
commercieel	4 980 m <sup>2</sup>
publiek	3 680 m <sup>2</sup>
living lab	40 units
innovatie	29 260 m <sup>2</sup>
pioniersgebouw	24 010 m <sup>2</sup>
diensten	9 720 m <sup>2</sup>





001\_Schakering aan verschillende publieke ruimtes



## 15 AUTO EN PARKEREN

### Auto

De nieuwe verbinding tussen de Bareelstraat en de Diksmuidenstraat mag niet leiden tot sluipverkeer. De nieuwe relatie mag geen 'shortcut' worden tussen de Guldensporenlei en De Merodelei. De verbinding over het plein zal dan ook niet hetzelfde worden uitgevoerd als de huidige Bareelstraat en Diksmuidenstraat. De verbinding is ondergeschikt aan het plein waar voetgangers en fietsers de hoofdrolspelers zijn. De gehakte kasseien maken het niet mogelijk hier heel hard te rijden en maken het daarom minder de moeite deze route als sluiproute te gebruiken

Daarbij moet natuurlijk wel worden opgemerkt dat de nieuwe ontwikkeling als onderdeel van de totale woonlob de Guldensporenlei en De Merodelei, tussen moet worden beschouwd om ruimer en integraal maatregelen vast te leggen met betrekking tot de circulatie.

### Parkeren

Onder de drie gebouwen om het plein bevinden zich parkeergarages. Deze parkeergarages zijn bereikbaar vanaf de rand van de locatie zodat dit geen extra autoverkeer en circulatie oplevert in de Innovatiepool. Ook bevindt zich een parkeergarage onder de bebouwing aan het stationsplein waarin de winkels, horeca en kantoren zijn gesitueerd.

Rond om het station zijn 115 parkeerplaatsen op maaiveld aanwezig. Het resterende deel van de 400 parkeerplaatsen die rond het station zijn gewenst bevinden zich in de parkeergarages.

Langs de twee woonstraat zijn 100 parkeerplaatsen voor bewoners meegenomen in de profilering van de straten.

De normen zoals opgenomen in de naaststaande tabel zijn afkomstig uit de CROW 2004.

De parkeerbehoefte en het parkeergebruik kan bij een meer gedetailleerd programma meer in detail worden uitgewerkt door gebruik te maken van een dynamisch parkeermodel waarbij de behoefte per functie kan worden bepaald met spreiding op dagbasis om vervolgens te komen tot een gecombineerd parkeergebruik op dagbasis voor alle functies samen. Aanvullend kan rekening houdend met het parkeeraanbod en de parkeerbalans worden opgemaakt op dagbasis.

BENODIGD	aantal	P-norm	aantal pp dag	aantal pp nacht
woningen	239	1,2	143	143 (50%)
winkels	1500 m2	2,5pp/100m2	-	(bezoekers zijn al aanwezig in)
restaurant	500 m2 8pp/100m2		-	30 (100%)
cafe	500 m2 4pp/100m2		-	20 (100%)
kantoren	1500 m2	0,8pp/100m2	12	
cultureel centrum	3.680 m2	1pp/100m2	15	22 (60%)
won living lab	40	0,5	20 (=norm verpleeghuis)	
innovatie	29.260m2	1pp/105m2	240 (P-norm is 30% van CROW)	
pioniersgebouw	24.000m2	1pp/105m2	210 (P-norm is 30% van CROW)	
diensten	9.720 m2	1pp/105m2	100 (P-norm is 30% van CROW)	
station			400	
huidige bewoners			-	174 (100%)
<b>TOTAAL</b>			<b>1140</b>	<b>389</b>

### Aantal parkeerplaatsen aanwezig in de ruimtelijke visie

Parkeergarage Pioniersgebouw	205
Parkeergarage Woongebouw	250
Parkeergarage Werkgebouw	250
Parkeergarage bebouwing Stationsplein	215
Verlengde Noordbloulevard maaiveld	50
Verlengde Diksmuidenstraat langs spoor maaiveld	66
Verlengde Prinsessenstraat maaiveld	50
<u>Achter het Pioniersgebouw langs maaiveld</u>	<u>56</u>
<b>TOTAAL</b>	<b>1142</b>



