

OO1910C

masterplan voor de herwaardering van de dorpskern van Wijnegem en het ontwerp voor de heraanleg van het Marktplaatsplein

# HET VERHAAL ACHTER 'T DORP



INLEIDING	p 5
RUIMTELIJK ONDERZOEK	p 11
GLOBALE ONTWIKKELINGSVISIE	p 21
HET WIJNEGEMHOF	p 35
ANNUNTIA	p 51
DE MARKT	p 67
DUURZAAMHEID	p 79
PLAN VAN AANPAK	p 83



# INLEIDING





*Een oude, vergeten bomenlaan in het Wijnegemhof*



*De Jan Vlemincktoeren in de as van de hoofdlaan in het Wijnegemhof*



*Restanten van de afgebroken kerk*



*De tekening in de gevel toont de aanzet van het nooit gebouwde kerschip*



*restanten van het vroegere kasteel*



*De Wezelse Beek of de Ganzebeek loopt verstopt langsheen achterkanten*



## Een verhaal van verborgen en verdwenen parels

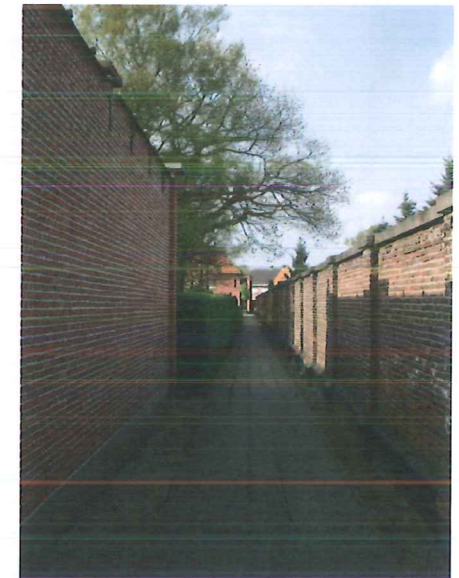
Wijnegem heeft een rijke geschiedenis en heel wat attractiepunten. Sommige daarvan zijn echter verborgen voor degene die Wijnegem niet goed kent. Wie kan er raden dat er achter de dichtbebouwde wand van de Turnhoutsebaan een groot park schuil gaat? Wie weet dat de markt van Wijnegem op een steenworp van de kanaaloever is gelegen? Wie kent het netwerk van kleine paadjes dat een ware scholencluster verbindt ten noorden van het centrum? Wie kent de Wezelse Beek of Zwanebeek die het dorpscentrum doorkruist? Het Wijnegemhof is een park met een sterke historische gelaagdheid. Verschillende relictten verwijzen nog naar oudere structuren.

Verschillende bakens zijn ook verdwenen: De kerk die voor de begraafplaats op de as naar het kasteel stond werd in 1987 afgebroken, het waterkasteel waar enkel nog de duiventoren van overblijft, de molen waar de Molenstraat nog naar verwijst, de nooit voltooide kerk in de oude Annuntiatenschool waarvan enkel het transept kan getuigen, ... Toch verdwijnt de geschiedenis nooit helemaal. In de ruimtelijke structuur blijven deze punten vaak voortbestaan. Het komt erop neer om een evenwicht te zoeken tussen de verschillende lagen van de geschiedenis, op de juiste plek de juiste klemtoon te leggen.

Op deze manier kunnen we deze verborgen en verdwenen parels opnieuw integreren in het hedendaagse dorpsweefsel van Wijnegem.



*De oude bomenrij doorheen het schoolpark*



*Eén van de doorsteken die langs het kerkhof loopt*



*Waar kanaal en centrum elkaar raken is nu geen echte verblijfsplek*



*"Kom der vaart"*



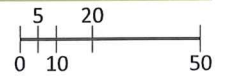
*"Kerk"*



*"Hier is 't fris"*



Overzichtsplan dorpscentrum





## Een verhaal op verschillende schalen en snelheden

De opdracht voor de opmaak van een masterplan voor de dorpskern is ingegeven vanuit 3 diverse deelprojecten die zich op dit moment aandienen. Deze deelprojecten zijn zeer uiteenlopend van schaal en aanpak. Toch denken we dat we met deze directe aanleidingen de mogelijkheid hebben om een totaalverhaal voor de dorpskern concreet te maken.

In het eerste deel van dit document zullen we vanuit een brede ruimtelijke analyse een aantal uitgangspunten voor de hele dorpskern formuleren. Dit is het ruime kader waarbinnen de herwaardering van de dorp kan ontwikkeld worden. Het is het bindmiddel dat de verschillende deelprojecten aan elkaar bindt tot een sluitend verhaal voor de lange termijn.

Vervolgens gaan we in op de verschillende deelprojecten. Waar het voor de heraanleg van de Markt gaat over een concreet uitvoeringsproject waarin we als ontwerper op kunnen treden, spreken we voor de Annuntiaten eerder over een ontwikkelingsproject waarin we een flankerende rol zullen spelen, tussen de eigenaar, de ontwikkelaar en de gemeente in. Wij zijn niet de architecten van het nieuwe project, maar we zorgen er wel voor dat het project afgestemd is op het grotere verhaal van de dorpsvernieuwing. Voor het Wijnegemhof tenslotte bestaat de opdracht uit de opmaak van een visie ter voorbereiding van een nieuw beheerplan. Dit project speelt zich op een veel grotere schaal af dan de twee andere. Dit park heeft reeds een zeer grote kwaliteit op dit moment. We zullen hier eerder discrete voorstellen doen om het park wat meer structuur te geven en wat sterker in te bedden in de dorpskern.



Luchtfoto van het dorpscentrum met aanduiding van de drie deelprojecten



**RUIMTELIJK  
ONDERZOEK**





Luchtfoto op grote schaal met aanduiding van de landschappelijke beekvalleien en de heuvelruggen ertussen



## Wijnegem tussen beekvalleien

Wijnegem is ontstaan op de rug tussen de beekvalleien van het Klein en het Groot Schijn. De structuur van Wijnegem is nog in grote mate bepaald door de oost-west richting van de beken. De Turnhoutsebaan en heel wat andere straten volgen deze oriëntatie.

Ook vandaag vallen de beekvalleien nog op als we naar een luchtfoto van Wijnegem kijken. De valleien worden begeleid door landschappelijke stroken die Wijnegem afzomen aan beide kanten. Ze integreren het landschap van Wijnegem in een veel groter verhaal. De gemeente Wijnegem maakt samen met 14 andere gemeenten onderdeel uit van landschapspark de Voorkempen. Kastelen, parken, Bossen, forten, kanalen, beekvalleien, heidegronden en uitgestrekte landbouwgebieden typeren dit landschapspark. In Wijnegem zijn met name de beekvalleien en het Wijnegemhof als belangrijke knopen aangeduid. Het Wijnegemhof is als poort van het landschapspark aangeduid. De landschapstrook langsheen het Groot Schijn passeert vlak bij het dorpscentrum en wordt hier voelbaar gemaakt via het Wijnegemhof.

Uit het gemeentelijk structuurplan: "Zo is het Groot Schijn geselecteerd als natuurverbinding tussen het anti-tankkanaal en de samenvloeiing van de beide Netes doorheen de stedelijke bebouwing van Antwerpen. Het Groot Schijn is ook geselecteerd als natuuraandachtsgebied. Het te voeren beleid in deze gebieden zal dan ook door het Vlaams en het provinciaal niveau mee bepaald worden."

Naast de Schijnvalleien is er ook nog de Wezelse beek die dwars doorheen het Wijnegemhof loopt, de Turnhoutsebaan en het kanaal kruist. Alhoewel de beek dus door het dorpscentrum loopt is ze echter amper voelbaar aangezien ze langs randen en achterkanten loopt.

Op de Ferrariskaart zien we ook dat het landschap van Wijnegem en omgeving getekend wordt door verspreide 'hoven'. De complexen van kasteeldomeinen vormen gehelen van bakens met een belangrijke landschappelijke waarde.

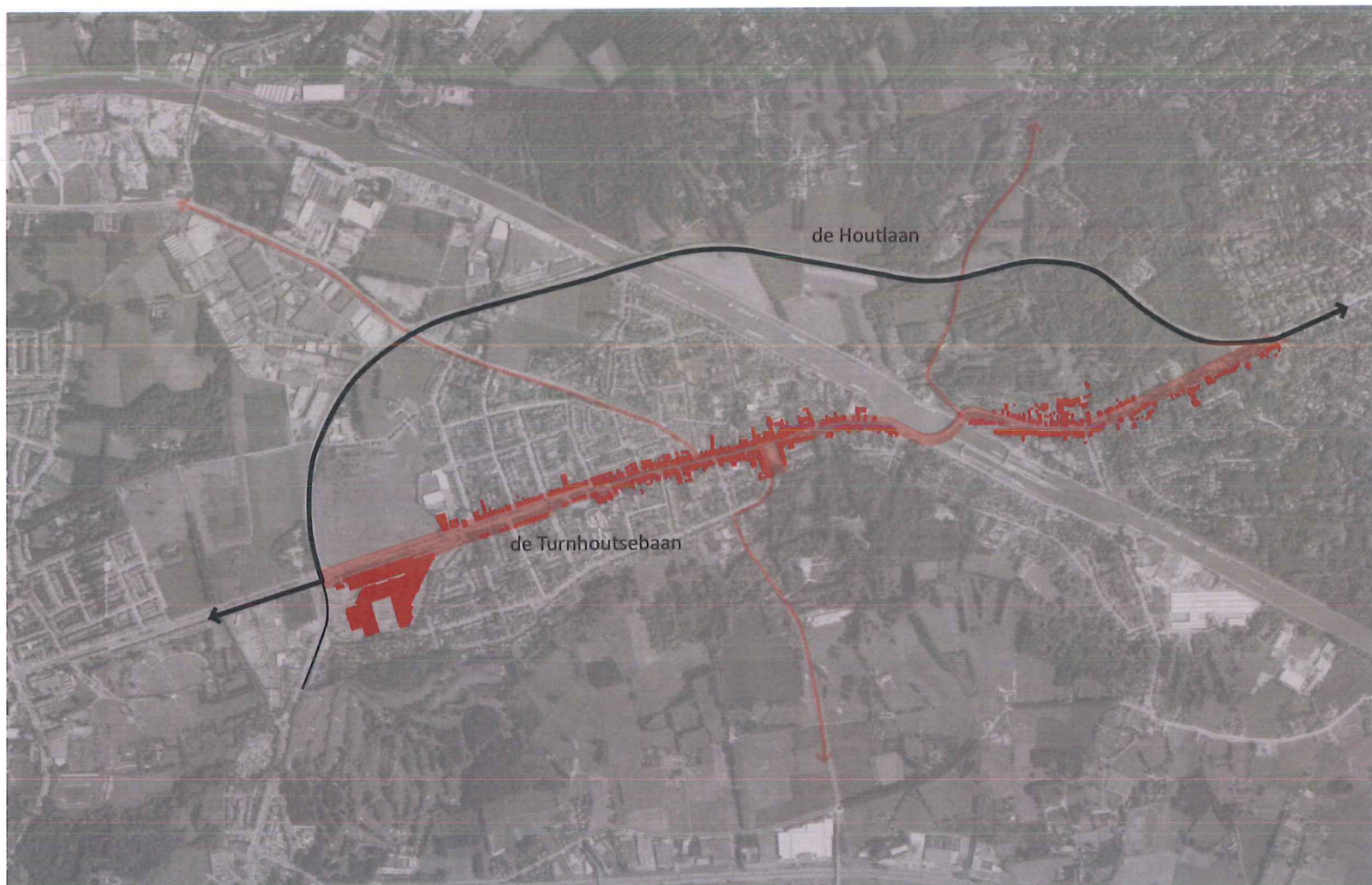


De Ferrariskaart (1777) van Wijnegem en omgeving



Aanduiding van de Hoven en Chateaus op de Ferrariskaart in relatie tot de beekvalleien





Luchtfoto op grote schaal met aanduiding van de Turnhoutsebaan en de flankerende bebouwing

## Wijnegem is een straatdorp

Wijnegem is een straatdorp langsheen de Turnhoutsebaan. Langs deze straat is het allemaal begonnen. Op de Ferrariskaart zien we duidelijk hoe het gros van de toenmalige bebouwing langsheen deze straat gelegen was, voornamelijk tussen de huidige Schoolstraat en de Kastanjedreef. Ook vandaag zijn de belangrijkste publieke en commerciële functies nog langs deze as gelegen.

Het was toen nog een poreuze wand van losstaande bebouwing die doorzichten liet naar het achterliggende landschap van de valleien. Verspreid in dit landschap vonden we in die tijd ook een netwerk van 'hoven' terug, die allen via een lange toegangsweg met de Turnhoutsebaan verbonden waren. Een voorbeeld daarvan is de Kastanjedreef.

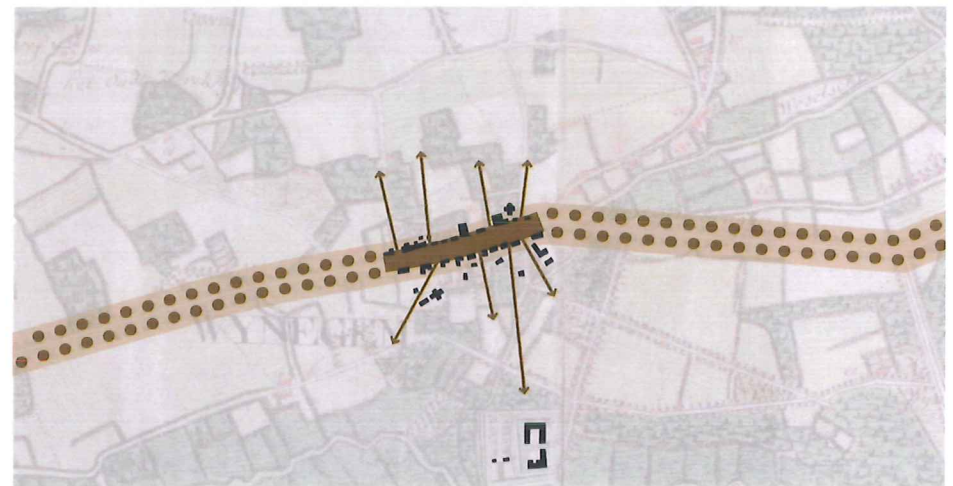
Met de aanleg van de Houtlaan wordt er een alternatief geboden voor het doorgaand verkeer. In principe wordt het doorgaand verkeer op deze manier uit het centrum geweerd. De aanleg van de Turnhoutsebaan in het centrum is echter nog niet aangepast aan deze nieuwe situatie. Met een heraanleg krijgen we de mogelijkheid om de Turnhoutsebaan opnieuw als kwalitatieve verblijfsruimte en levensader van Wijnegem in te zetten.



De Ferrariskaart (1777) van Wijnegem en omgeving



De gevel langs de Turnhoutsebaan was geen continue gevel maar een gevarieerde gevel met onderbrekingen



Een schematische versie van van de Turnhoutsebaan ten tijde van Ferraris. Het centrumgebied zat opgespannen tussen de Schoolstraat hoeve De Swaen, bij de voormalige kerk





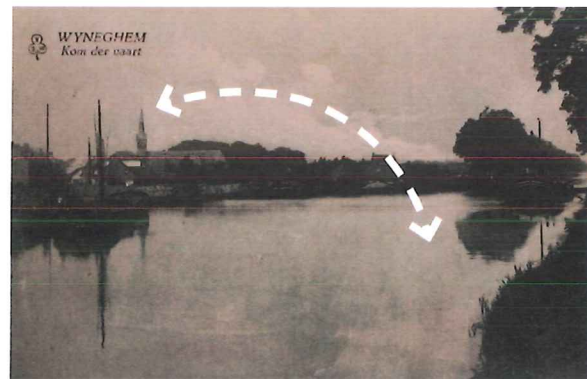
Luchtfoto op grote schaal met aanduiding van het kanaal en de aan het kanaal gerelateerde ontwikkelingen

## Wijnegem is een kanaaldorp

In het midden van de vorige eeuw werd het Albertkanaal tussen Luik en Antwerpen in gebruik genomen. Met dit kanaal kreeg Wijnegem er een zeer belangrijk nieuw ruimtelijk element bij. Deze infrastructuur volgt de natuurlijke oost-west oriëntatie niet, maar snijdt er dwars door en verdeelt het grondgebied van Wijnegem in twee delen.

Het kanaal vormde een belangrijke katalysator voor een nieuwe economische ontwikkeling van Wijnegem. Veel van de industrie richt zich vandaag nog naar het water.

Het dorpscentrum zelf heeft wel geen echt gezicht naar het water. Er is wat bebouwing en publieke ruimte die zich naar het kanaal richt, zoals het jeugdcentrum 'Ahoy' en het plein op het einde van de Lange Kruisweg, maar het kanaal ligt toch 'achter' het echte centrumgebied langs de Turnhoutsebaan. Nochtans toont de onderstaande historische postkaart dat er in de tijd van de vaartkom toch een duidelijke relatie tussen centrum en water bestond. Deze relatie willen we opnieuw versterken.



Deze kaart toont de nabijheid tussen de vroegere kerk en het water. Hierdoor ontstaat een visuele relatie



Zicht naar het kanaal vanaf de Vaartdijk aan de kant van het centrum



Zicht vanaf het plein aan de Lange Kruisweg naar het kanaal





*Luchtfoto met de 3 hoofdstructuren bij elkaar geplaatst en het dorpsweefsel van Wijnegem eronder geplaatst. We zien hoe de drie structuren elkaar kruisen in het dorpscentrum en hoe dit het weefsel daar heeft bepaald*

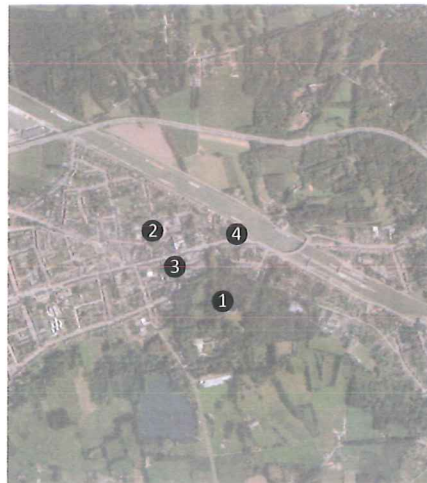
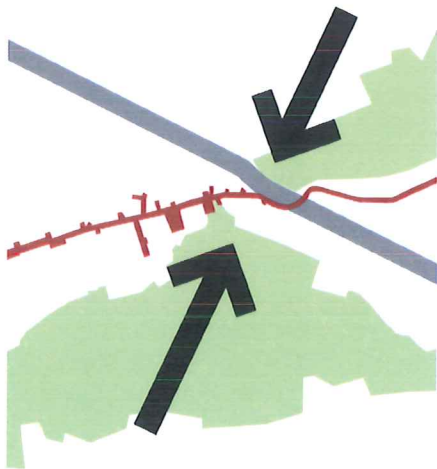
## Superpositie van de 3 structuren toont knelpunten en potenties

Als we een algemene ruimtelijke analyse van Wijnegem en het centrum willen opbouwen kunnen we dit best doen aan de hand van de drie grote structuren die de historische opbouw van Wijnegem in grote mate hebben bepaald (beekvalleien-Turnhoutsebaan-kanaal).

Dat deze 3 structuren die de ontwikkeling van Wijnegem bepaald hebben nog zo aanwezig zijn in de huidige ruimtelijke structuur is uiteraard een belangrijke potentie. Er zijn weinig gemeentes die kunnen profiteren van een beken- en kanaallandschap dat zo diep in het centrum binnen dringt.

Toch blijft het gevoel dat deze potentie op dit moment te weinig wordt ingezet. Het kanaal en het Wijnegemhof kunnen nog intensiever ingezet worden bij de beleving van het dorpscentrum. Enkele 'missing links' ontbreken om de relatie verder te versterken. De drie structuren zouden de leesbaarheid van het dorpscentrum moeten versterken.

Vandaag zien we echter dat op de plaats waar de 3 structuren elkaar het dichtst naderen, de leesbaarheid en de duidelijke structuur net verwatert. De bebouwing weet niet goed naar waar zich te richten. We vinden veel achterkanten, verloren ruimtes en onafgewerkte bouwblokken.



In het dorpscentrum naderen de beekvalleien, de Turnhoutsebaan en het kanaal elkaar. Dit is dé plaats om de 3 grote structuren met elkaar te verkopen en een integraal onderdeel te laten worden van het dorpscentrum. Op enkele cruciale plaatsen hebben we de mogelijkheid om de relatie tussen beekvalleien, straat en kanaal te verbeteren. De 3 deelopgaven zoals die voor deze opdracht werden gedefinieerd kunnen hier zeker in belangrijke mate toe bijdragen. We plaatsen elk van de deelopdrachten in een bredere context:

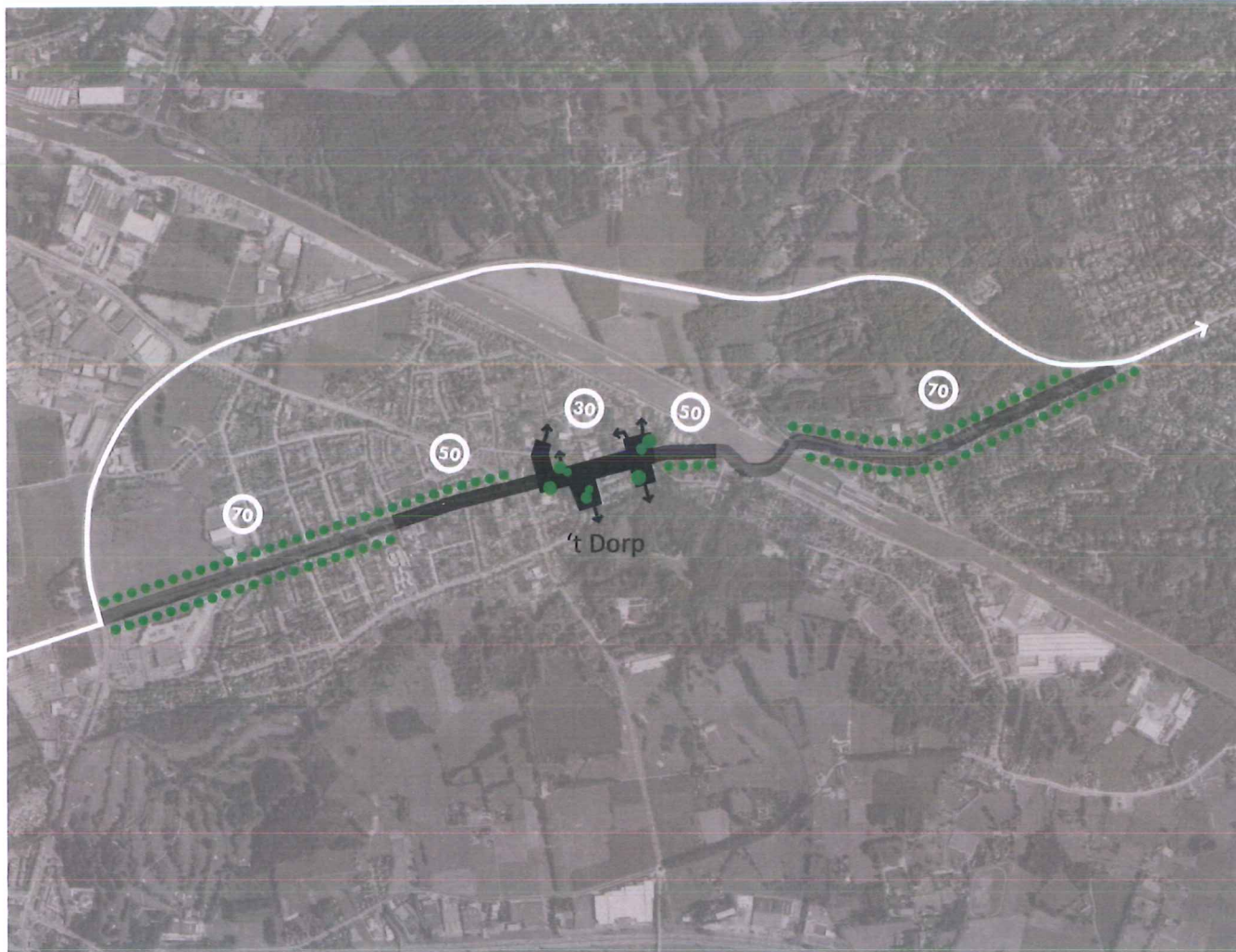
1. Het Wijnegemhof brengt het landschap van de beekvalleien tot diep in het centrum maar speelt ook een verbindende rol in het dorpscentrum
2. Met de herontwikkeling van het Annuntia-complex kunnen we het netwerk tussen Turnhoutsebaan en kanaal vervolledigen en een gezicht geven aan de scholencluster van Wijnegem
3. De Markt is een onderdeel van de verbreding van de Turnhoutsebaan tot centrale publieke ruimte ter hoogte van het dorpscentrum

We willen nog een vierde deelproject (4) aangeven dat niet meteen opgenomen is in de huidige projectdefinitie, maar dat volgens ons een grote potentie heeft om de identiteit van het dorpscentrum te versterken. Dat is de plaats waar de Wezelse Beek, de Turnhoutsebaan en het kanaal met elkaar verknopen. Op dit moment is dit geen echte plek, maar eerder een achterkant. Dit zou echter een sleutelplek binnen het dorpsweefsel kunnen worden. Dit project hebben we in deze bundel niet verder uitgewerkt maar zou wel in het masterplan opgenomen kunnen worden.





**GLOBALE  
ONTWIKKELINGS-  
VISIE**



Luchtfoto met aanduiding van de geleiding van de Turnhoutsebaan



## De Turnhoutsebaan is en blijft de ruggengraat die de identiteit van Wijnegem verbindt

### *Ruggengraat*

Wijnegem is rondom de Turnhoutsebaan gebouwd en de Turnhoutsebaan verbindt alle belangrijke onderdelen van Wijnegem. Ze loopt over het kanaal en langs de toegang van het Wijnegemhof. Het is dus de identiteitsdrager van Wijnegem. Om deze rol ten volle op te nemen is het echter noodzakelijk dat de vroegere porositeit van de gevel langsheen de straat opnieuw versterkt moet worden. De relatie met de achterliggende delen moet sterker in de verf worden gezet. Het kanaal, het bekenlandschap en ook andere achterliggende elementen moeten een gezicht krijgen langsheen de straat.

### *Continuïteit en geleiding*

De Turnhoutsebaan moet enerzijds een eenheid vormen waarbij eenzelfde vormtaal en materialisatie van begin tot einde wordt gebruikt, weliswaar met een profiel dat telkens is aangepast aan zijn functie. We onderscheiden 3 grote delen:

- Buiten het centrum: De Turnhoutsebaan vanaf de aftakking op de Houtlaan
  - Snelheidsregime van 70km/u
  - Bomenlaan: een bomenrij aan beide kanten
  - Vrijliggend fietspad
  - Vrije trambedding
- Binnen het centrum: De Turnhoutsebaan van CC 't Gasthuis tot aan de brug over het kanaal
  - Snelheidsregime 50km/u
  - Open bomenlaan: een bomenrij aan één kant
  - Vrijliggend fietspad
  - Tram op de rijbaan
- 't Dorp: De Turnhoutsebaan van Schoolstraat tot aan de Kastanjedreef
  - Snelheidsregime 30km/u
  - Puntsgewijze bomengroepen
  - Vrijliggend fietspad
  - Tram op de rijbaan

Hoe meer naar het dorpscentrum toe, hoe meer wordt ingezet op traag verkeer en verblijfskwaliteit.





*'t Dorp: de Turnhoutebaan verbreed in het dorpscentrum van een lijn tot een vlak dat de relatie legt met de achterliggende gebieden*



### **Verbreiding van lijn tot vlak: 't Dorp**

De belangrijkste publieke ruimtes en publieke functies zijn gekoppeld aan de Turnhoutsebaan. Jammer genoeg wordt er vandaag veel plaats gegeven aan de auto en blijft er te weinig ruimte over om echt van een plein- of verblijfsfunctie te kunnen spreken. Ook de ruimte van de markt wordt, tenzij op eigenlijke marktdagen, voor het grootste deel opgeofferd aan de auto. Hetzelfde geldt bijvoorbeeld voor het pleintje voor de begraafplaats. De Turnhoutsebaan moet een echte publieke ruimte worden. De ruimtes langs de Turnhoutsebaan moeten echte pleinruimtes worden waarin een evenwicht gezocht wordt tussen verblijfskwaliteit en mobiliteit.

De markt was nooit echt gepland als plein. Deze ruimte is pas vrijgekomen nadat de school op deze kavel in de tweede wereldoorlog werd gebombardeerd. Het is dus een atypisch dorpsplein. De markt zien we dus niet als een traditioneel op zich zelf staand plein, maar eerder als een verbreding van de publieke ruimte van de Turnhoutsebaan.

Op een gelijkaardige manier kunnen we op andere plekken de Turnhoutsebaan laten verbreden tot voorpleinen die de functies die er achter zitten aankondigen, bv. De scholencluster, het Wijnegemhof, de begraafplaats,... Zeker in de dorpskern mag de Turnhoutsebaan echt uitgroeien van een verkeersstraat tot een samenhangende pleinruimte. Dit amorf tapijt van publieke ruimte dat het dorpscentrum vanaf de Schoolstraat tot aan de Kastanjedreef verbindt noemen we 't Dorp.



*'t Dorp + het Wijnegemhof dat een actieve verbindende rol opneemt binnen het dorpsweefsel. De ingangen tot het park zijn belangrijke plekken*



## Het Wijnegemhof bepaalt de structuur in het centrum ten zuiden van de Turnhoutsebaan

### *Het Wijnegemhof is een onderdeel van het dorpsweefsel*

Ten zuiden van de Turnhoutsebaan wordt de open ruimte en het stratenpatroon voor een groot deel bepaald door het Wijnegemhof. Het park zit als een wig in het gebouwde weefsel. Het verbreekt de oost-west verbindingen, maar laat het landschap van de beekvalleien wel tot diep in het centrum doordringen. De aanpak van de publieke ruimte ten zuiden van de Turnhoutsebaan moet dus in relatie met de ontwikkeling van het Wijnegemhof worden bekeken. Beide kunnen elkaar versterken.

De verschillende toegangen van het park ouden een belangrijke structurerende rol kunnen spelen. De herkenbaarheid van deze ingangen zal de leesbaarheid van de ruimte vergroten. Anderzijds moet het park ook een actieve en verbindende rol spelen in het netwerk van publieke ruimte. Het mag geen blokkerende wig zijn maar moet de relaties in het dorpscentrum versterken. Hier zullen we verder op ingaan in het hoofdstuk over het Wijnegemhof.





*De parkeerlus tussen Wijngemhof en de Markt. Achter De Swaen plaatsen we een grote centrumparking. Langs de Pastorijlaan behouden we het langsparkeren en we trekken dit door tot op de Markt. Op de Markt behouden we één rij met dwarsparkeerplaatsen*



### ***Wisselwerking tussen de Markt en het Wijnegemhof***

Een éénvoudige ingreep op de mobiliteit kan reeds een eerste en belangrijke aanzet bieden tot de betere integratie van het park in het centrum. Uit de parkeerstudie blijkt dat de parking op de markt en de parking in de Kastanjedreef zich gedragen als communicerende vaten. Vooral op marktdagen blijkt dit duidelijk. Wij stellen voor om een centrale parking te voorzien op het terrein achter café 'De Swaen'. Zo vervangen we het parkeren tussen de bomen van de Kastanjedreef dat schadelijk kan zijn voor de bomen op lange termijn en het sterke beeld van de dreef verzwakt. Door deze parking voldoende groot te voorzien (ca. 100PP) kan deze ook gebruikt worden ter compensatie van de vermindering aan parkeerplaatsen die we voorzien op de markt. We maken een parkeerlus waarbij de auto's vanop de Turnhoutsebaan naast De Swaen inrijden, naar de parking toe, en weer wegrijden via de Pastorijlaan en de markt naar de Turnhoutsebaan. Er kan ook onderzocht worden of de parkeerlus ook in de andere richting genomen kan worden, van de Markt naar de parking achter De Swaen. Het uitrijden naar de Turnhoutsebaan via de steeg naast De Swaen is wel niet mogelijk.

Deze ingreep op de mobiliteit zal ervoor zorgen dat de relatie tussen het dorpshart, de markt, en het Wijnegemhof versterkt wordt. De Pastorijlaan zal hierin een belangrijke rol spelen. Op inrichting hiervan gaan we verder in dit document in.



*'t Dorp + het Winegemhof + het netwerk tussen Turnhoutsebaan en Kanaal. In dit netwerk worden verschillende plekken gecreëerd die de leesbaarheid verhogen*



## Een verbindend netwerk tussen Turnhoutsebaan en kanaal

### *Een labyrintisch weefsel*

Ten noorden van de Turnhoutsebaan wordt het dorpsweefsel opgespannen tussen baan en kanaal. Doordat het kanaal de oost-west richting van de Turnhoutsebaan heeft doorsneden is hier een nogal chaotisch patroon ontstaan. De vele steegjes die het dit gebied doorkruisen zijn hier het bewijs van. Samen met de primaire straten maken zij het gebied bereikbaar. De stegen en smalle straten staan in contrast met de breder uitgemeten rechte straten in het zuiden. Verschillende grote publieke functies, vooral scholen maar ook de begraafplaats hebben zich in het noorden van het centrum gevestigd. Er bestaat dus een scherp contrast tussen de smalle publieke ruimte en breed uitgemeten collectieve ruimtes. Dit noordelijke gedeelte is een echt doolhof. De scholen hebben geen duidelijke voorkanten en er is geen duidelijke organisatie van deze scholencluster als geheel.

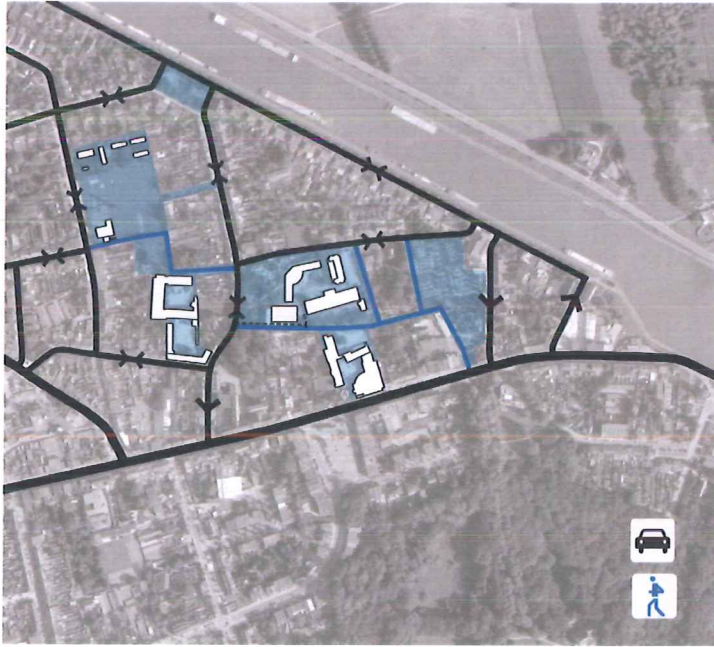


*Smalle, gesloten publieke ruimte*

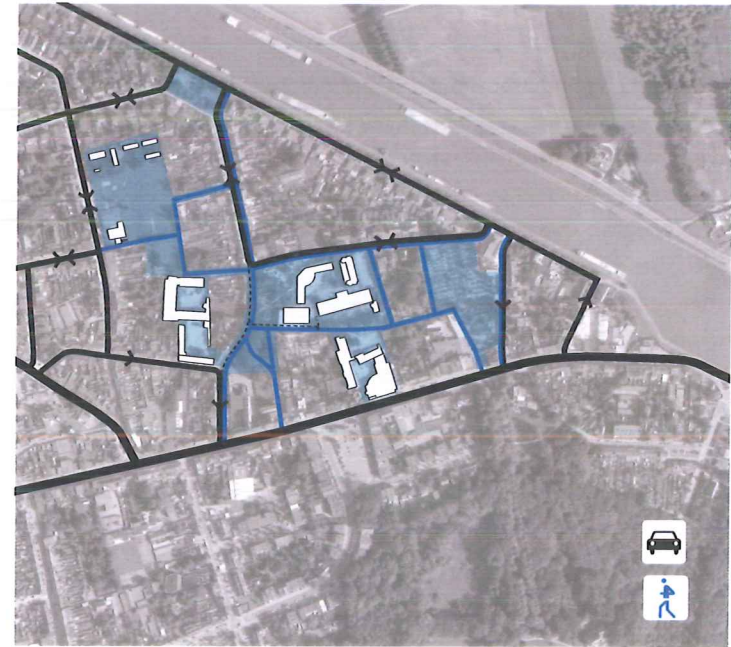


*brede, open collectieve ruimte*





*Bestaande situatie: Het netwerk van steegjes wordt onderbroken door autostraten*



*Voorstel: Een noordelijke en een zuidelijke lus voor de auto's. In het hart van de scholencluster kan een centrale plek in het weefsel van steegjes worden gecreëerd, het Schoolplein*



### ***Een gescheiden ontsluitingssysteem***

Ook voor dit noordelijke gedeelte stellen we een ingreep op de mobiliteit voor die het geheel leesbaarder moet maken. We willen een leesbaar schoolontsluitingssysteem voor de auto en anderzijds een duidelijk netwerk van steegjes en zachte verbindingen die een aantal plekken op een veilige manier verbinden voor fietsers en voetgangers. Op dit moment zijn er nog te veel conflicten tussen deze twee systemen. Ze moeten zoveel mogelijk uit elkaar getrokken worden.

Daarom stellen we voor om met een systeem van een noordelijke en een zuidelijke autolus te werken. Met de noordelijke en de zuidelijke lus kunnen alle scholen worden bereikt door de auto. Deze twee lussen zijn losgekoppeld van elkaar waardoor we de Schoolstraat, vanaf de Kerkhofstraat tot aan de Bergenstraat veel verkeersluwer kunnen maken. Dit deel van de Schoolstraat kan mee opgenomen worden in het systeem van de steegjes en zachte verbindingen. Het is een van de missing links in het huidige netwerk. We zien nu dat het ontsluitingssysteem voor auto's en dat voor fietsers en voetgangers veel minder met elkaar in conflict komen.

### ***Het Schoolplein: een gezicht voor de scholencluster van Wijnegem***

Het is ook net dit stuk van de Schoolstraat dat alle scholen in de omgeving met elkaar verbindt. Daarom stellen we voor om dit stuk uit te bouwen tot een echt schoolplein dat een gezicht geeft aan de hele scholencluster van Wijnegem. Dit schoolplein wordt gekoppeld aan het park van de Annuntiaten, zoals verder in het document zal blijken. Het schoolplein samen met dit park wordt één van de vele plekken in dit netwerk van steegjes en zachte verbindingen.

Een netwerk van plekken tussen Turnhoutsebaan en kanaal

Een aantal andere plekken in dit netwerk bestaan reeds, bv. het plein voor de begraafplaats, een aantal publieke plekken aan de Vaartdijk,... Toch kan de leesbaarheid van het netwerk van steegjes nog sterk verbeterd worden door nieuwe plekken te creëren. Dit kan soms door een simpele verbreding of door een doorzicht te creëren naar de collectieve ruimtes die zo typerend zijn voor dit noordelijke weefsel. De publieke ruimte ten noorden van de Turnhoutsebaan moet de Turnhoutsebaan zo goed mogelijk met het kanaal verbinden zodat het kanaal een nieuwe voorkant wordt van het dorpscentrum.

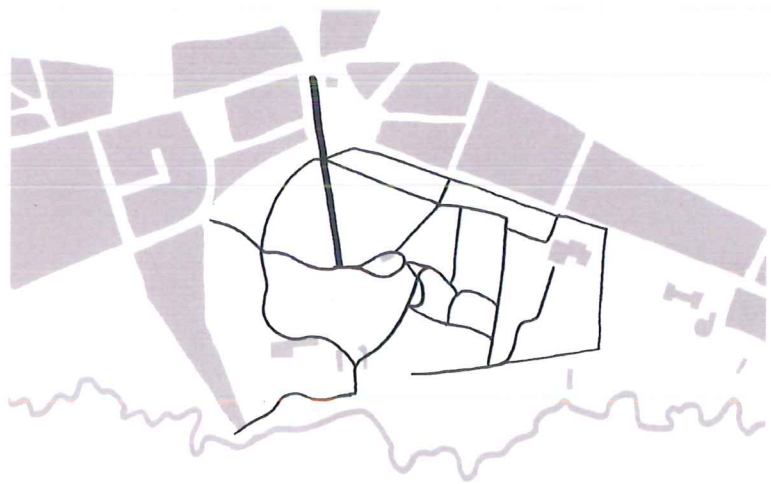


*De Schoolstraat verbreedt tot schoolplein*

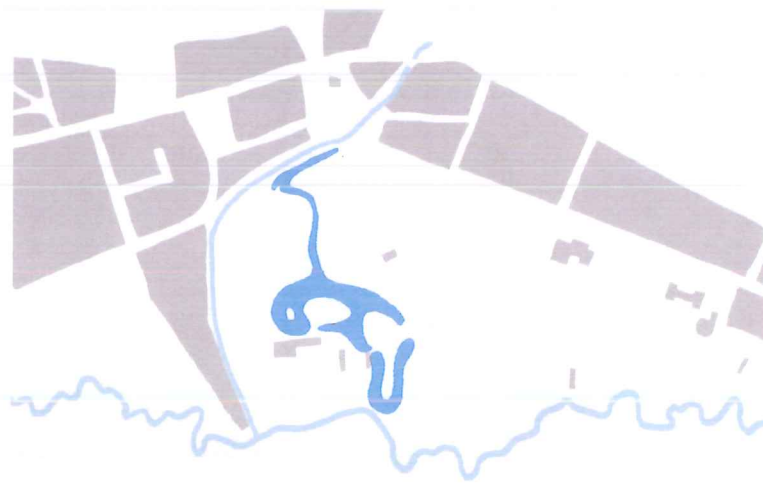


**HET  
WIJNEGEMHOF**





*De huidige padenstructuur*



*De huidige waterstructuur*



*Het parkbos*

## Water en parkbos zijn structuurdrager voor het park

Het Wijnegemhof kent een historiek van meer dan 700 jaar en vormt een belangrijke historische site in de regio. Het oorspronkelijke 'Hof Ter Borch' bestond uit een huis met een boomgaard, weiden en akkers en was gunstig gelegen aan de aftakking van de Zwanebeek met het Groot Schijn. Rond 1525 werd het terrein aangekocht door Jan Vleminck de Oude, die er een waterkasteel bouwde in Spaanse stijl. Van het kasteel zijn enkel nog de funderingen aanwezig. De duiventoren (Vlemincktoren) -gesitueerd boven de toegangspoort- en flankerende stallingen zijn nog een overblijfsel van het oorspronkelijke kasteel. De kastanjedreef en de Lindelei zijn nog duidelijk georiënteerd naar deze locatie. In de 19de eeuw wordt het kasteel afgebroken en gesitueerd op de huidige locatie van de villa. Het park rondom wordt in een Engelse landschapsstijl aangelegd. De vijver in het centrale deel van het park is hiervan een overblijfsel. De padenstructuur rondom deze vijver is tevens een afgeleide van deze structuur. In 1935 wordt het kasteel afgebroken en vervangen door de huidige villa. Sinds de jaren '70 is het park opengesteld voor het publiek. De duiventoren, de villa en de dreven zijn fragmenten uit verschillende periodes, waarvan de samenhang in het huidige het park nauwelijks leesbaar is. Het bos met oude parkbomen strekt zich uit over het hele park en is bijzonder sfeerbepalend.

Water heeft in de loop van de geschiedenis steeds een belangrijke rol gespeeld in het park, en dat is nu nog steeds zo. Beide structuren -het parkbos en water- kunnen als belangrijkste structuurdragers van het park beschouwd worden.

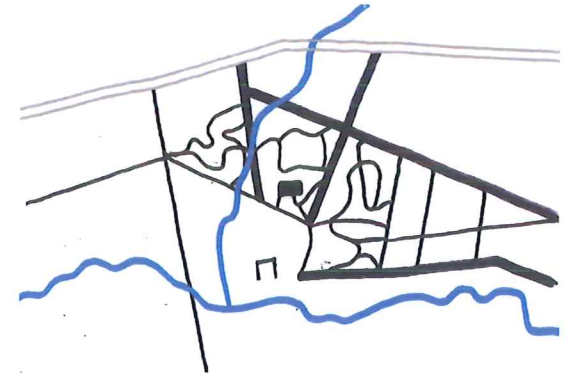
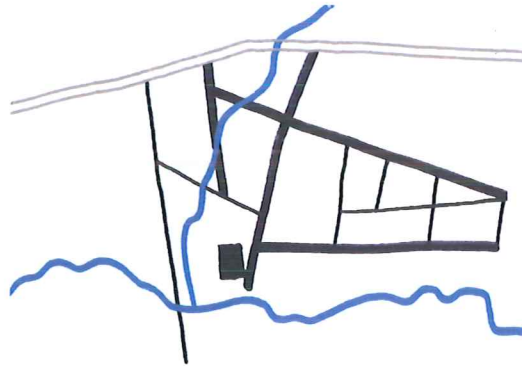
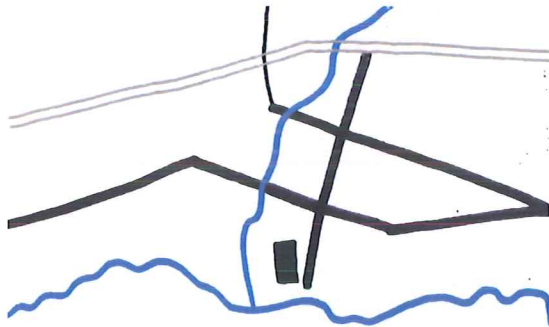


*De centrale vijver in het Wijnegemhof*



*Parkbos*





*Op de Ferrariskaart ( ca. 1775) is de Lindelei en Kasteellei te zien, en een oost-westverbinding parallel aan het Groot Schijn en de Turnhoutsebaan*

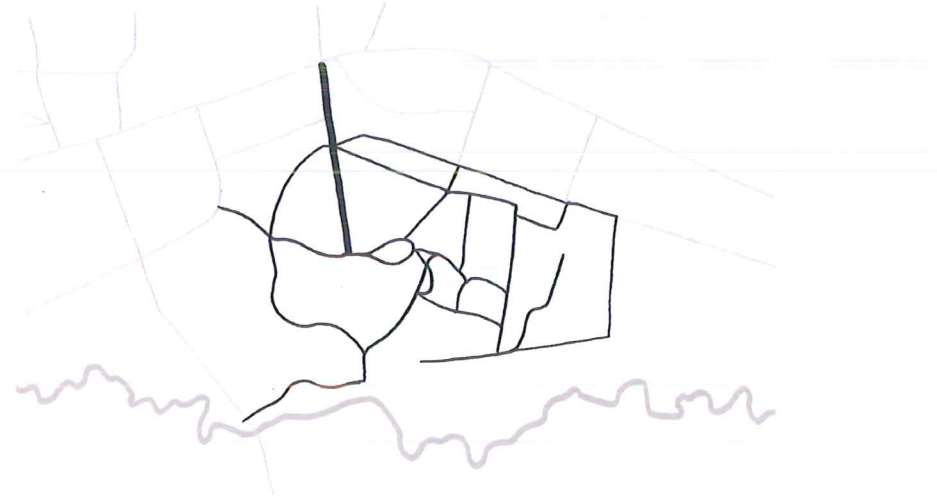
*De Vandermaelenkaart ( ca 1850 ) toont een uitbreiding van de dreefstructuren ( Kastanjedreef en een dreef met Oud-hollandse Lindes ten zuiden van het Wijnegemhof*

*De inmetingskaart 'Depot de la Guerre' ( ca 1900) met het nieuwe kasteel, de dreeven en het de Engelse landschapspark*

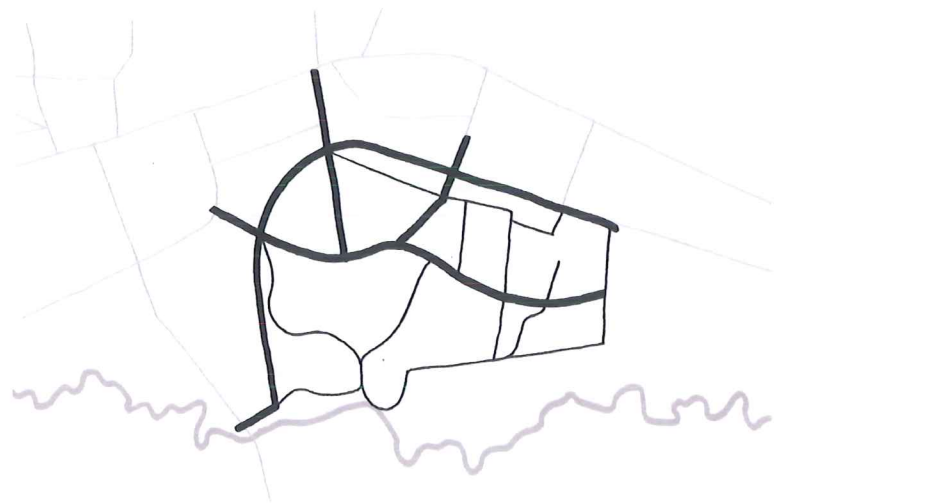
### Hiërarchie in parkverbindingen gebaseerd op historische logica

Het park is momenteel voorzien van een uitgebreid padennetwerk. Als we dit netwerk samen leggen met het dorpsweefsel, zien we duidelijk dat het park bijzonder goed bereikbaar is als bestemming, maar weinig verbindend is op dorpsniveau. Bovendien is de hiërarchie van de paden onduidelijk. Vanuit de centrale vraagstelling hoe het park optimaal kan aansluiten met het dorpsweefsel, is een vergelijking gemaakt met de historische structuur. Op de oude kaarten is immers duidelijk te zien dat het Wijnegemhof steeds als een enclave in de omgeving lag, maar maakten een aantal directe verbindingen contact met het omgeving. Sommige van deze verbindingen zijn deels nog aanwezig in de huidige padenstructuur of als dreef in het bos. Als we de padenstructuur op de historische kaarten bekijken, zien we duidelijk twee principes: De oost-westverbinding langs de vallei van het Groot Schijn en een aantal dreven die georiënteerd waren op de locatie van het eerste en het tweede kasteel.

Het restaureren van het Wijnegemhof is geen voor de hand liggende, en wellicht ook geen relevante opgave, maar tegelijkertijd is de historische logica niet te ontkennen. Het voorstel is een duidelijke hoofdstructuur te creëren, dat de historische leesbaarheid van het park versterkt: als enclave en als punt in een groter netwerk langs de vallei van het Groot Schijn.

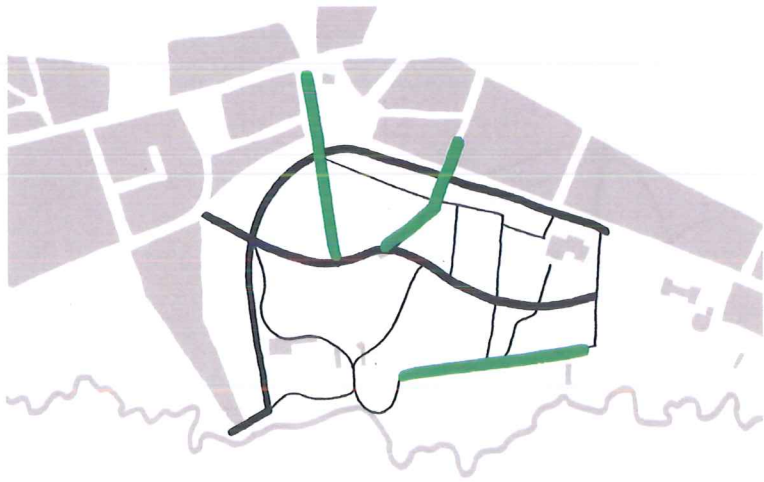


*Bestaande toestand: padenstructuur*

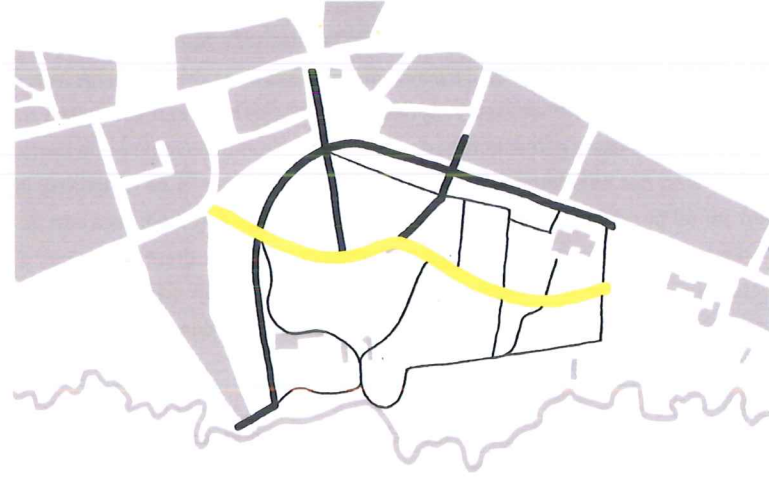


*Voorstel: meer hiërarchie in de padenstructuur, continuïteit oost-west verbinding, verdelende lus*

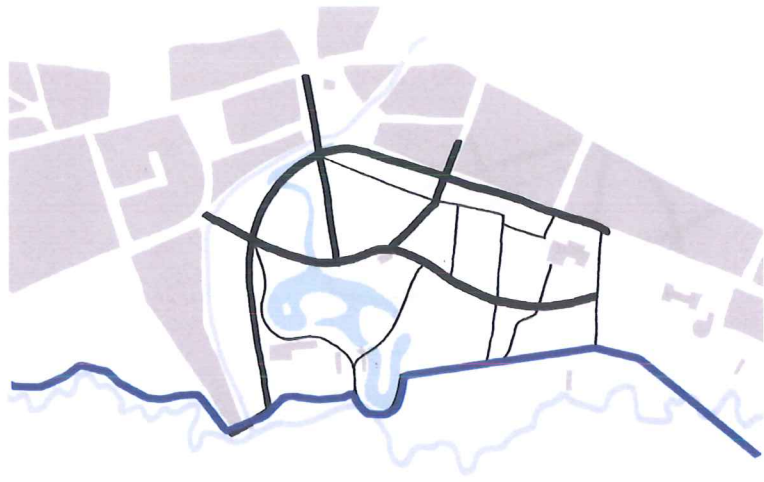




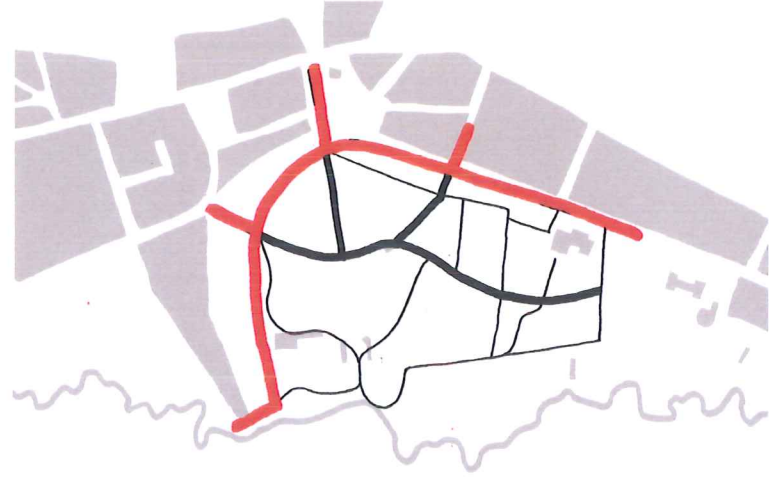
*Dreven*



*Oost-west koppelingsroute en belevingspad*



*Schijnroute*



*Verdelende lus*

## HET VERHAAL ACHTER 'T DORP HET WIJNEGEMHOF

### **Dreven**

Een eerste structuur is de dreefstructuur. Deze structuur komt overeen met de Lindelei ter hoogte van het park, de dreef ten zuiden van het Wijnegemhof - bestaande uit Hollandse lindes en de kastanjedreef. Deze dreven verankeren de locatie van het eerste en het tweede kasteel terug in het park. Of een aantal van deze dreven hersteld, dan wel verjongd dienen te worden, is wat ons betreft vanuit ruimtelijk oogpunt geen noodzaak. Belangrijker is het creëren van een coherent netwerk van paden dat zich voegt met de logica van het park. De Vlemincktoeren en de villa staan hierdoor terug opnieuw verankerd in het park.

### **Oost-west koppelingsroute en belevingspad**

Een nieuwe continue oost-west verbinding koppelt deze dreven aan elkaar. Daarmee is de basis gelegd om de sportcluster, de villa, de vlemincktoeren op een logische wijze te verbinden in het dorpweefsel. Deze route is zo veel mogelijk geënt op de bestaande padenstructuur, maar veel continuër van verloop. Deze route kan als belevingsroute uitgewerkt worden, omdat deze alle gebieden van het park doorkruist.

### **Verdelende lus en Schijnroute**

Het park is behalve een interessante ruimte op gemeentelijk niveau, tevens onderdeel van een groter landschappelijk netwerk. Het Wijnegemhof is gelegen in de vallei van het Groot Schijn en maakt onderdeel uit van het landschapspark de Voorkepen. Het vormt een punt in een netwerk van kasteelparken in de Schijnvallei. Het Wijnegemhof kan zich aansluiten op dit recreatieve netwerk. Een route langs het Groot schijn en een route parallel aan de Zwanebeek zijn hiervoor de meest geschikte verbindingen.

De route parallel aan de Zwanebeek maakt een lus vanaf de Wijnegemsesteenweg naar de Kasteellei, en maakt daarmee een zachte verbinding naar de sportcluster. Deze route kan zowel op bovenlokaal niveau in het recreatieve knooppuntennetwerk ingepast worden. Op lokaal niveau koppelt deze route verschillende fietsverbindingen aan elkaar.

De route langs het groot Schijn is een ambitie die vanuit Landschapspark de Voorkepen wordt nagestreefd. Hiermee wordt een zachte verbinding gelegd van Antwerpen tot in Zoersel en verbindt een aantal grote parken, zoals het Rivierenhof, het toekomstige stadspark Ruggeveld, Park Spoor-Noord, het de Hooidonkse Beemden, het Schildehof, het Vrieselhof,.. Voor Wijnegemhof komt deze route langs de Vlemincktoeren, wat in het kader van een herbestemming een belangrijke troef kan worden.



*Kastanjedreef*

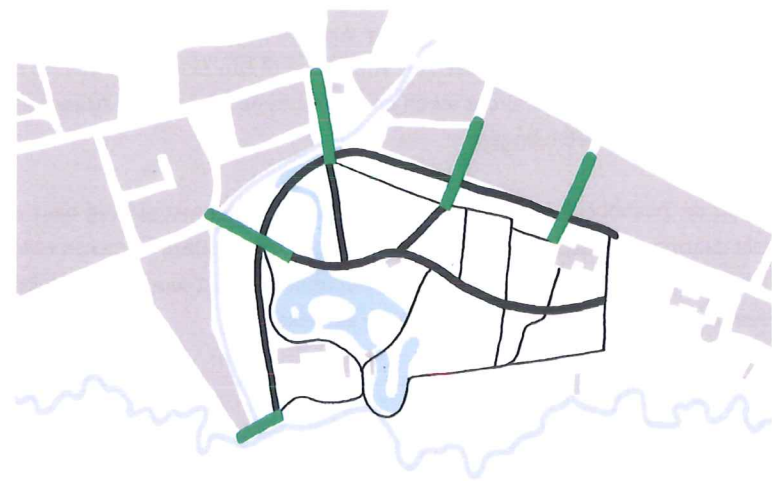


*Kastanjedreef*



*Lindelaan*





*De verschillende toegangen tot het park*

### Toegangen verknopen het park met het dorpsweefsel

Het Wijnegemhof heeft een duidelijke hoofdentree ter hoogte van de Turnhoutsebaan. Deze wordt door een imposante laan van vier rijen lindes gemarkeerd. Ter hoogte van de Eikenlaan, aan de Lindelei, aan de sporthal, op het einde van de Pastorijlaan en ter hoogte van de Schijnvallei zijn geven kleinere entrees toegang tot het park. Deze toegangen zijn minder prominent aanwezig in het dorpsweefsel.

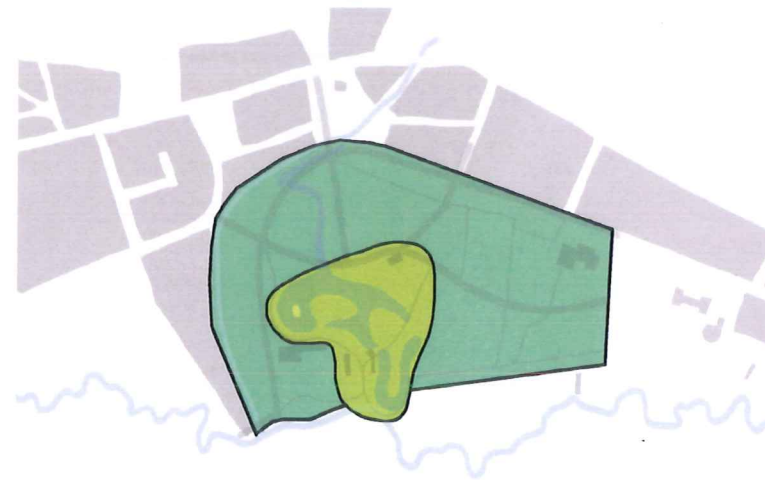
Nochtans kunnen deze toegangen een belangrijke bijdrage leveren aan de herkenbaarheid van het gemeentepark. Ze verknopen het park met het dorpsweefsel, ze zijn het uithangbord van het park. Om het Wijnegemhof meer te visueel te betrekken en zichtbaar te maken van buitenaf, stellen we voor een duidelijke huisstijl van toegangen te creëren. De entrees zijn open van karakter en hebben de allure van een plein.

In vogelvlucht ligt de Markt op nauwelijks 30 meter van het Wijnegemhof. Een directe toegang vanaf de Markt kan interessant zijn vanaf de lege kavels ten zuiden van de Markt. De opportuniteit van deze lege kavels is echter niet van deze aard dat hier een nieuwe hoofdingang voor het park kan worden gecreëerd. We nemen een mogelijke nieuwe kleinere entree mee als voorwaarde voor de ontwikkeling van deze kavels.

Onafhankelijk van deze ontwikkelingen, ligt een opgave op de Markt in het 'voelbaar' maken van het achterliggende park. Een aangepast en groen profiel voor de Pastorijlaan brengt het park al dichterbij de Markt. Op de Markt zelf wordt voorgesteld om binnen de dezelfde typologie van de entrees een bijzondere plek te maken, die refereert naar het achterliggende park. Op die manier wordt een link gemaakt tussen de Markt en het Wijnegemhof. Hierop gaan we verder in in het hoofdstuk over de Markt.

### Centrale open ruimte als hart van het park

Centraal in het Wijnegemhof is een open ruimte gelegen. Hier komen verschillende fragmenten historie samen. De villa, de vijver, de drevén en de restanten van het vroegere kasteel zijn hier verzameld. Binnen de visie om het Wijnegemhof als ecologische waardevol parkbos met rijke graslanden te koesteren, zien we hier een mogelijkheid om het park veelzijdiger te maken, zowel naar beeld als naar gebruik. Momenteel wordt er hier al te dele een intensiever beheer toegepast, met name de ligweide voor de villa. We stellen voor hiervoor een duidelijke ruimte 'af te bakenen' dat zich op beheerniveau meer gaat richten als open parkruimte met solitaire bomen. De vijver van het vroegere Engelse landschapspark ligt voor het grootste deel in deze ruimte. Deze ingrepen dienen natuurlijk afgestemd te worden in het kader van het Beschermd Landschap Wijnegemhof.

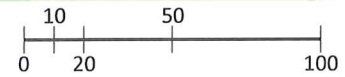


*Het bospark met een centrale open ruimte*





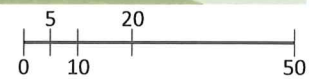
Overzichtsplan Wijnegemhof



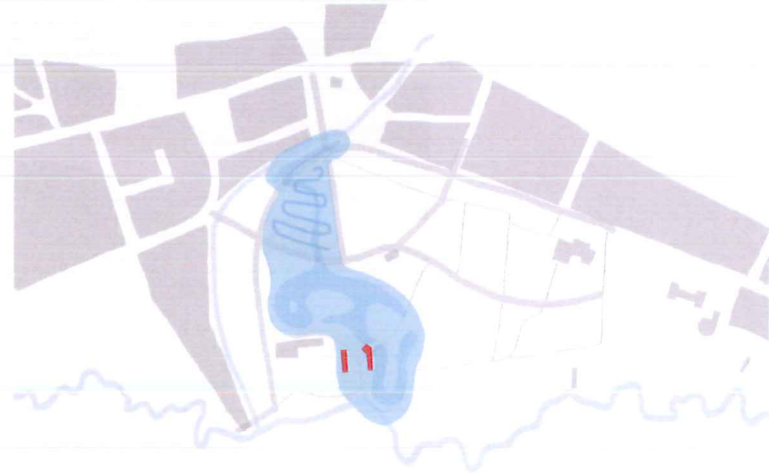
# HET VERHAAL ACHTER 'T DORP HET WIJNEGEMHOF



Zoom op de toegang aan de Turnhoutsebaan







*Natuur en natuureducatie*



*Agrocultuur*

## Kansen voor het park, kansen voor de Vlemincktoren

Vanuit de vraagstelling welke interessante herbestemmingsmogelijkheden er zijn voor de Vlemincktoren, willen we graag een aantal kansen onderzoeken, die teruggrijpen naar het authentieke karakter van de site en vanuit haar huidige strategische ligging in de gemeente. Wijnegemhof is immers ontstaan als agrarische site, waarbij water steeds een belangrijke rol speelde. De vruchtbare oevers van het groot Schijn leenden zich uitstekend voor agrarisch gebruik. Momenteel ligt de Vlemincktoren tussen de sportcluster en het centrum van Wijnegem, ingesloten in een groene oase. Een herbestemming van de voormalige kasteelsite kan gezocht worden vanuit verschillende invalshoeken.

### ***Natuur en natuureducatie***

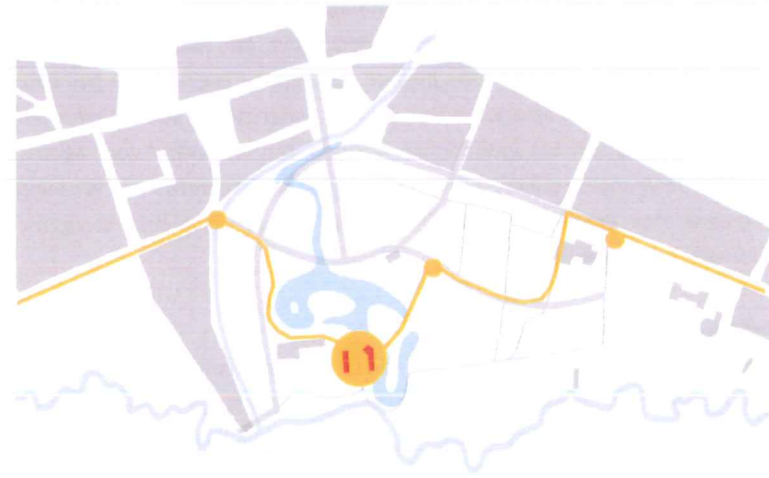
Vanuit dit scenario wordt de bestaande waterstructuur als basis gebruikt om natuurontwikkeling in het park verder uit te bouwen. Met vloeiweides en verschillende watermilieus ontstaat hier een interessante aanleiding voor waterzuivering, natuurontwikkeling en natuureducatie. De Vlemincktoren kan hier als informatiepunt of ontmoetingsplaats dienen. Als referentie is hier het park Westhove in Domburg interessant, waar op een voormalig kasteeldomein een landschapstuin is aangelegd. Deze tuin geeft een indruk van de verschillende landschapstypen en de natuur van Zeeland. Het kasteel is ingericht als jeugdherberg en natuurmuseum.

### **Agrocultuur**

In dit scenario wordt de oorspronkelijke agrarische functie aangegrepen om een nieuw landgoed anno 2010 te maken. Hier wordt een restaurant voorzien in eigen gekweekte biologische producten langs de oevers van het Groot Schijn. De site rond de Vlemincktoren wordt hier nieuw leven ingeblazen met een ambitie zoals Villa Augustus in Dordrecht of stichting Ommersteyn in Maasmechelen. Beide voorbeelden combineren kleinschalige bioteelt met culinaire en residentiële activiteiten. Stichting Ommersteyn gaat hierin nog een stap verder en koppelt hieraan nog een sociale functie. Mensen die moeilijk functioneren in een gewone werksituatie of leefomgeving, vinden hier een aangepaste woon- en werkgelegenheid. Ze werken mee in het melkgeitenbedrijf en in de groentetuinen van de biologische landbouwbedrijven Verschuylenhof en Biessenhof.







*Sport en spel*

### ***Sport en spel***

Met dit scenario vertrekken we vanuit de gedachte om in het park een uitgebreide speelplek te maken voor kinderen. Naar analogie met het Nachtegalenpark in Antwerpen kan hier een aantrekkingspool gemaakt worden met een prachtige kinderspeeltuinen. De Vlemincktoeren dient hier als entourage, waarbij ruimte wordt gecreëerd voor een kleinere horecagelegenheid. Het bestaande speelpad dat hierlangs loopt krijgt hier dan een uitgebreide plek bij.

### ***Reflectie***

Bovenstaande insteken bieden geen pasklaar antwoord op de vraag hoe de Vlemincktoeren een herbestemming kan krijgen, maar brengen eerder een aantal kansen in beeld die gebaseerd zijn op de ruimtelijke en historische context van de site. In functie van de ambitie kan een site een lokale of bovenlokale invloedssfeer hebben. Bovendien kan een scenario een impact hebben op het gehele park. We denken dan ook dat in de eerste plaats een integrale haalbaarheidsstudie dient gemaakt te worden, waarbij ruimtelijke kansen, financiële haalbaarheid en draagkracht vanuit erfgoed met elkaar dienen afgestemd te worden. Van daaruit kan een nieuwe beleidsvisie uitgezet worden, die een concrete stap naar bestemming mogelijk maakt.







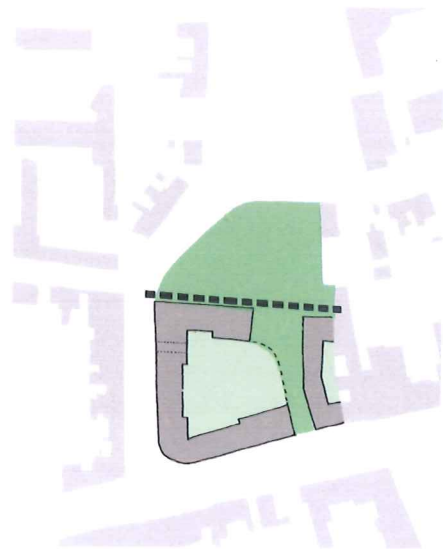
**ANNUNTIA**



## Een duidelijke publieke ruimte en een duidelijke ontwikkeling

Het Annuntia-complex lijkt opgesplitst in 2 delen. Het zuidelijk deel bestaat uit een reeks op de Turnhoutsebaan gerichte gebouwen. Het noordelijk deel is een grote groene open ruimte, de vroegere tuin van de normaalschool. Ze bevinden zich naast elkaar maar er is uiteraard altijd een sterke relatie tussen beide geweest.

Bij de ontwikkeling van een privaat project met een dergelijk publiek belang op zo'n strategische locatie in het centrum van Wijnegem is het belangrijk om duidelijke lijnen uit te zetten. We duiden dan ook een contour aan die het ontwikkelingsgebied op lange termijn afbakt. Het is de lijn tussen de publieke ruimte, die we in detail willen ontwerpen en de private ontwikkelingsruimte, waarvoor we globale lijnen willen vastleggen waarbinnen nog verschillende invullingsmogelijkheden bestaan.



*de ontwikkeling en het park*





*De Schoolstraat verbreedt tot een comfortabele woonstraat. Rechts de hoek van de ontwikkeling van het Annuntiatencomplex*

## Een duidelijke publieke ruimte

### *Schoolstraat*

De Schoolstraat is nu een heel smalle straat met een asymmetrisch profiel. Aan de ene kant vinden we een ritme van individuele rijwoningen van 2 tot 3 bouwlagen. Aan de kant van de Annuntiaten vinden we een reeks smalle en ondiepe garages en woningen die met hun achterkant rechtstreeks tegen de hoge gebouwen van het Annuntia-complex staan. Deze woningen zijn weinig kwaliteitsvol en een nieuwbouw binnen dezelfde kavel, tegen de Annuntia-gebouwen biedt weinig toekomst. Daarom stellen we voor om deze woningen mee op te nemen binnen de totale ontwikkeling. We beseffen uiteraard dat dit niet zo eenvoudig is, en zullen hier ook mee rekening houden in onze fasering en het plan van aanpak.

De schoolstraat is ook zeer smal in dit eerste stuk, ongeveer 8m breed. Nochtans heeft de Schoolstraat de potentie om de aankondiging te worden van de achterliggende scholencluster op de Turnhoutsebaan. Wij stellen dan ook voor om deze straat te verbreden van een smalle autostraat tot een echte publieke ruimte. Een comfortabele ontsluitingsweg voor auto- en zacht verkeer. Dit stuk van de Schoolstraat is immers ook een onderdeel van de zuidelijke autolus, zoals eerder gedefinieerd. Het is een enkelrichtingstraat met een reeks schuine parkeerplaatsen. De nieuwe parkeerplaatsen kunnen door de leerkrachten van de verschillende scholen gebruikt worden. Het parkeeronderzoek wees immers uit dat het personeel van de scholen nu vaak gebruikt maakt van de parkeerplaatsen op de markt.

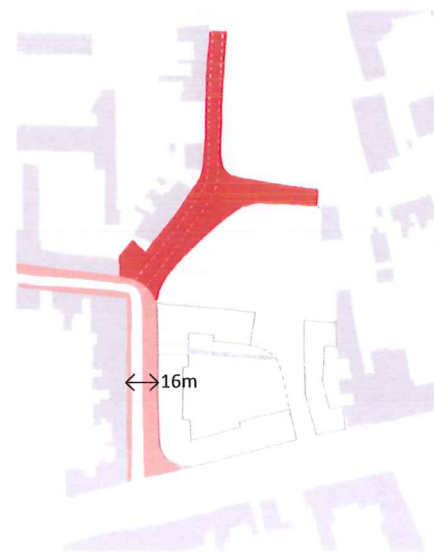
De Schoolstraat richten we in als woonstraat. Aan beide zijdes zien we woningen met voordeuren direct aan de straat. Het gabariet wisselt tussen 3 en 4 lagen. Door bijvoorbeeld met lessenaarsdaken te werken kan er toch de dorps sfeer behouden blijven.

We stellen voor om de straat te verbreden tot 16m breedte met een brede stoep aan de zijde van de Annuntiaten. In deze stoep zijn parkeerpockets opgenomen die een barrière vormen tussen het achterliggende fietspad en de rijbaan. Een aantal solitaire bomen geven de Schoolstraat een groener beeld.

### *Schoolplein*

Zoals eerder in dit document beschreven zouden we het deel van de Schoolstraat tussen de Kerkhofstraat en de Bergenstraat verkeersluwer kunnen maken als we met een noordelijke en een zuidelijke auto-ontsluitingslus voor de scholen werken. Tussen deze twee kruispunten zouden we de straat op een plateau kunnen leggen om het autoverkeer via de lussen te begeleiden. De bereikbaarheid van de woningen en functies langsheen deze straten moet uiteraard wel gegarandeerd blijven. Ook de bestaande langse parkeerplaatsen blijven bewaard binnen het ontwerp van het plein.

Dit stuk van de Schoolstraat zou kunnen verbreden en uitgroeien tot echt Schoolplein dat aansluit op het netwerk van steegjes en zachte wegen. Een voorkant en ontmoetingsplek voor alle scholen in de scholencluster. De inrichting zou op het zacht verkeer en op het verblijven moeten worden afgestemd. Dit idee sluit ook aan op de plannen om een nieuwe toegang tot de gemeenteschool te maken door de afbraak van het gebouw op de hoek van de Schoolstraat en de Bergenstraat. Dit voorplein kan mee opgenomen worden in de aanleg van het Schoolplein.



*De Schoolstraat en het Schoolplein*





*De Schoolstraat verbreedt tot Schoolplein. Rechts het aansluitende Schoolpark met op de achtergrond de gebouwen van de ontwikkeling*



## Een duidelijke publieke ruimte

### *Schoolpark*

Het park dat bij de oude Annunziatenschool hoort is een historisch park, dat vroeger zelfs nog een stuk groter was. We herkennen nog een oude bomendreef in het huidige park. We vinden veel waardevolle oude bomen in het park terug. Daarom willen we dit park zoveel mogelijk in z'n huidige waarde bewaren en versterken. Het park takt aan op het Schoolplein en vervult een complementaire functie. Het moet een publiek park worden dat lucht geeft aan het dichte netwerk ten noorden van de Turnhoutsebaan.

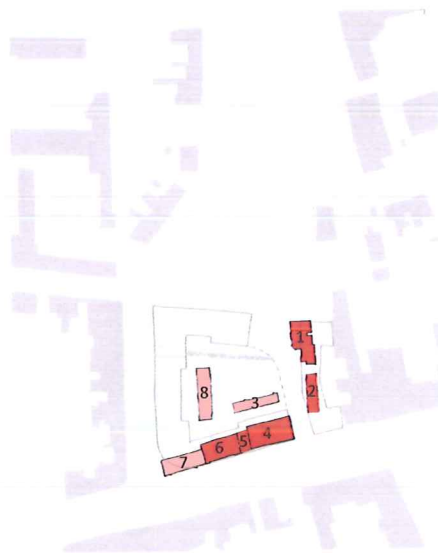
### *Doorsteek*

Ook al verbreden we de Schoolstraat tot een comfortabele en veilige verbinding voor auto en zacht verkeer, toch lijkt het ons interessant om nog een publieke doorsteek tussen het park en de Turnhoutsebaan te maken. Niet alleen heeft deze doorsteek een historische waarde, voor een lange tijd bestond er immers een doorsteek tussen het Schoolpark en de Turnhoutse Baan, het koppelt het Schoolpark aan het dorpsweefsel. De doorsteek heeft ook enkele belangrijke voordelen voor de bebouwing van de nieuwe ontwikkeling, maar daar gaan we in het volgende hoofdstuk verder op in.

Net zoals de andere doorsteken in het netwerk is deze enkel gericht op voetgangers en fietsers. De doorsteek loopt dwars doorheen de ontwikkeling, langsheen voorkanten, zijtuinen en achterkanten. De doorsteek brengt de sfeer van het park helemaal tot aan de Turnhoutsebaan. Net zoals op de oude postkaarten krijgen we vanop de Turnhoutsebaan opnieuw een doorzicht naar de groene achterkant.



*Het Schoolpark en de doorsteek naar de Turnhoutsebaan*



*De bestaande bebouwing die bewaard kan worden binnen het plan. In donkerrood de 'zeer waardevolle gebouwen', in het lichtrood de 'waardevolle' gebouwen, volgens de bouwhistorische studie*

### **Behoud bestaande bebouwing**

Het Annuntia-instituut en z'n gebouwen hebben een sterke historische binding met het centrum van Wijnegem. Ze zijn mee met Wijnegem gegroeid doorheen de geschiedenis. Het zou dus zonde zijn om dit erfgoed zomaar te verliezen.

Het is echter zeker niet voor de hand liggend om de huidige gebouwen te renoveren tot een nieuwe ontwikkeling. Vaak lenen plafondhoogtes, bouwdieptes en horizontale en verticale circulatie zich niet voor nieuwe functies. Dit moet later in het proces in detail en ook in overleg met de toekomstige ontwikkelaar bekeken worden.

Toch zorgen we ervoor dat we onze stedenbouwkundige lijnen nu zo uitzetten dat een groot deel van de huidige bebouwing bewaard kan blijven, zonder hierdoor de kwalitatieve herontwikkeling in de weg te staan. Een reeks gebouwen moet sowieso verdwijnen omwille van het opschuiven van de bouwlijn in de Schoolstraat. Het bijhorende beeldje toont welke huidige gebouwen mogelijks bewaard kunnen blijven.

1. Tuinpaviljoen
2. Huis d'Arippe (achterste gedeelte)
3. Klooster
4. Huis Meeus
5. Tussenbouw Huis Meeus en normaalschool
6. Normaalschool
7. Uitbreiding Normaalschool
8. Klasvleugel

## Een duidelijke ontwikkeling

### *Duidelijke randen*

Het algemene schema van de bebouwing toont dat we de ontwikkeling een duidelijke rand naar zijn omgeving willen geven. We kunnen de bebouwing opdelen in 4 grote delen:

1. straatwand Turnhoutsebaan
2. straatwand Schoolstraat
3. parkwand Schoolpark
4. Afbouw langsheen de doorsteek

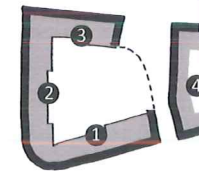
Deze vier delen scharen zich rond een grote binnentuin. We gaan op elk van de 4 delen apart in.

### *Duidelijk statuut open ruimte*

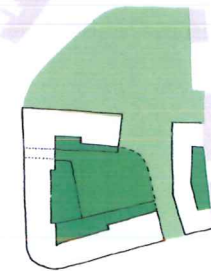
Elk van de open ruimtes van deze ontwikkeling willen we een duidelijk statuut geven. We werken met publieke en private ruimtes, collectieve en individuele ruimtes die aan elkaar grenzen.

Centraal in het bouwblok vinden we een grote open ruimte. Het centrale gedeelte hiervan bestaat uit een collectieve binnentuin voor alle bewoners van de ontwikkeling. De verschillende bebouwingsrand die eerder vernoemd staan eigenen zich elk een stukje buitenruimte toe. Dit kunnen private tuintjes zijn, maar ook collectieve ruimtes met fietsenstallingen en andere gezamenlijke voorzieningen. Door de verspringingen in de gevel zien we op een logische manier de organisatie van deze ruimte ontstaan.

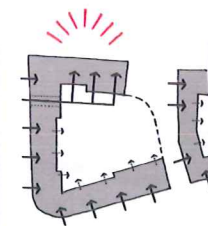
Afhankelijk van het type van ontwikkeling zou de binnentuin ook nog verdicht kunnen worden bebouwing. We zullen dit tonen aan de hand van een aantal schematische scenario's.



*De 4 randen van de ontwikkeling*



*Publieke ruimte  
collectieve private ruimte  
individuele private open ruimte*

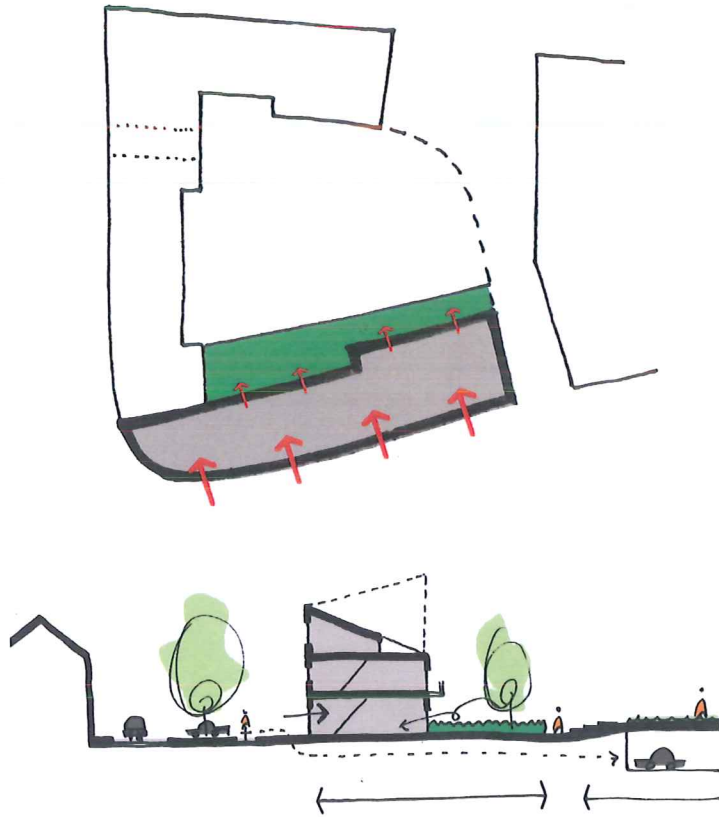


*Ontsluiting van de ontwikkeling*



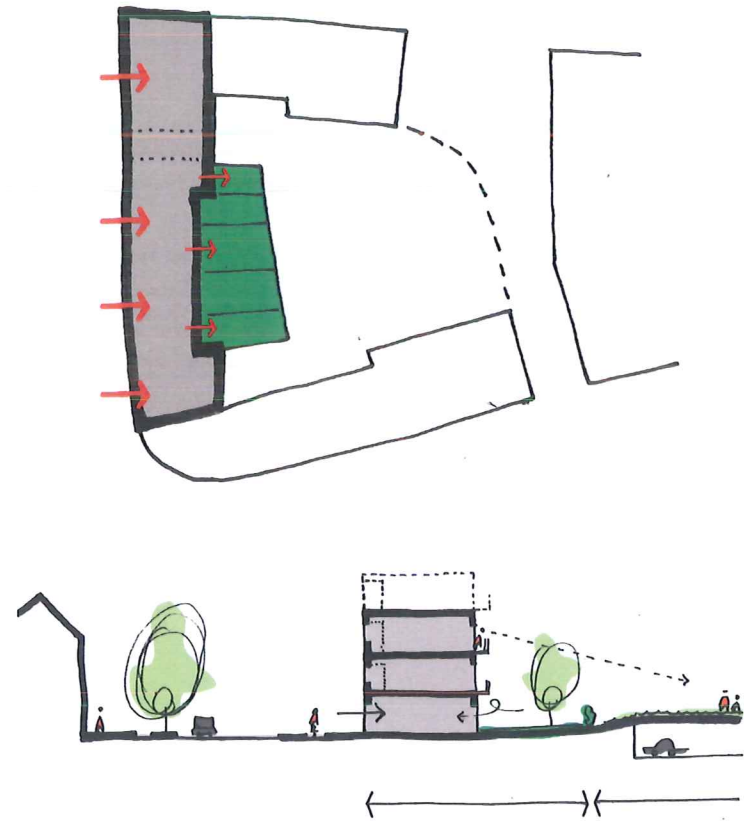
### Deel 1: Bebouwing Turnhoutsebaan

Aan de Turnhoutsebaan zien we de mogelijkheid tot een gelijkvloerse verdieping met commerciële of publieke functies, indien hier vraag naar is. In de bovenbouw voorzien we appartementen geschaard rond een aantal verticale circulatiepunten. Dit kan zowel binnen een renovatie van de huidige gebouwen of binnen een nieuwbouwwolume. Het groene binnengebied is een kwaliteit die we willen benutten. We voorzien dan ook de mogelijkheid om uitpandige balkons als private buitenruimte langs dit binnengebied te voorzien. Op maaiveldniveau is er een collectieve buitenruimte met gemeenschappelijke voorzieningen.



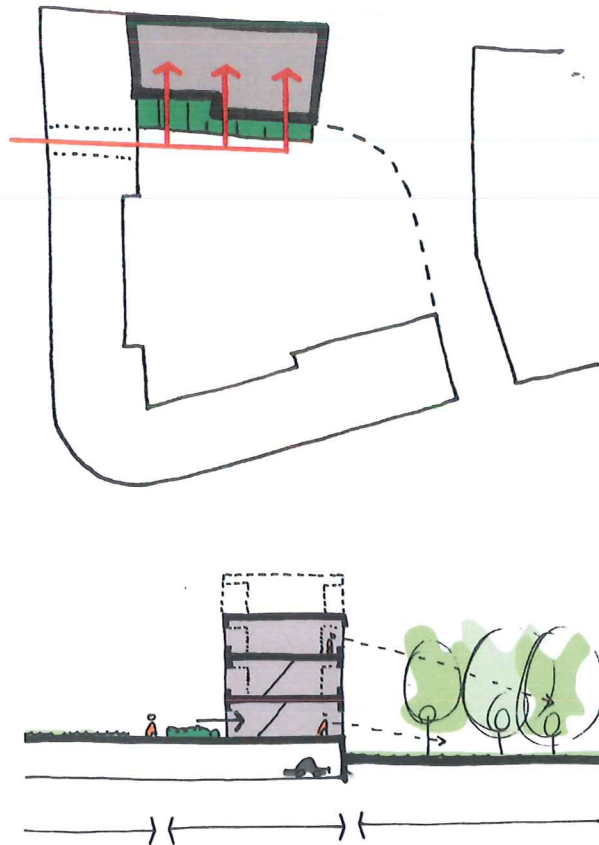
### Deel 2: Bebouwing Schoolstraat

De Schoolstraat krijgt een woonkarakter. Net als aan de overzijde voorzien we in de nieuwe ontwikkeling rijwoningen, individueel of eventueel een typologie van gestapelde voordeurwoningen. Elk van de woningen heeft een voordeur die direct op de Schoolstraat uitgeeft. Eventuele buitenruimtes langs de schoolstraat stellen we inpandig voor. Aan de binnentuin kunnen er op de gelijkvloerse verdieping private tuintjes voorzien worden welke door een achterpad gescheiden worden van de collectieve tuin. Uitkragende balkons verlevendigen de collectieve sfeer.



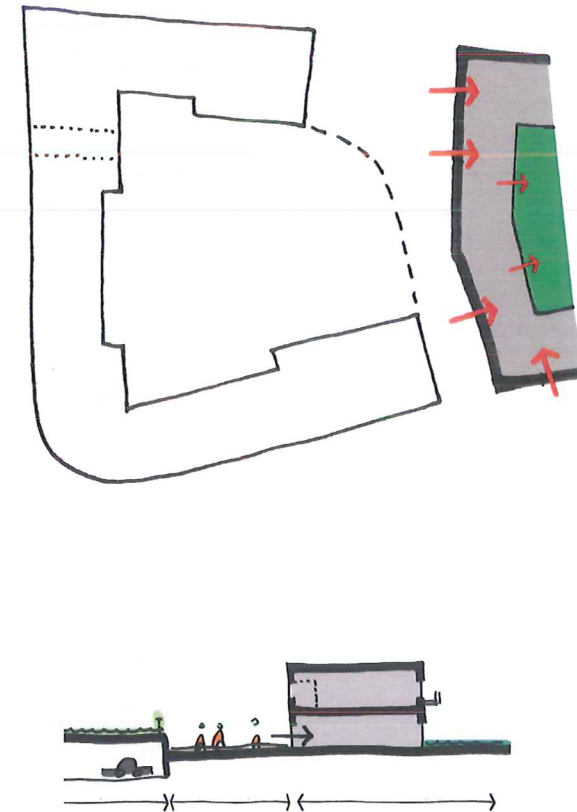
## Deel 3: Bebouwing langsheen het park

De parkwand grenst direct aan het publieke schoolpark. Om toch privacy op de gelijkvloerse verdieping te garanderen tillen we deze minstens een meter op. Dit kan ook interessant voor de natuurlijke verlichting en verluchting van de ondergrondse parking zijn. De woningen zijn vooral wat betreft zicht georiënteerd op het Schoolpark. De toegang tot de woningen en de private voortuintjes bevinden zich langs de binnentuin van het bouwblok. Ook hier werken we met het principe van inpandige balkons aan de publieke gevel en uitkragende balkons aan de collectieve gevel.



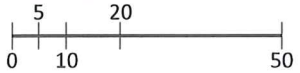
## Deel 4: Afbouw langsheen de doorsteek

Om de langsgevel van de bestaande woning aan de Turnhoutsebaan af te werken zien we een afbouw langs de doorsteek. Op de hoeken met zowel het park als de Turnhoutsebaan zien we de mogelijkheid om een publieke functie te voorzien. Het zou bijvoorbeeld mogelijk zijn het tuinpaviljoen te behouden en met een horecafunctie in te vullen. Deze heeft immers een strategische locatie langs de doorsteek en op de rand van het park.

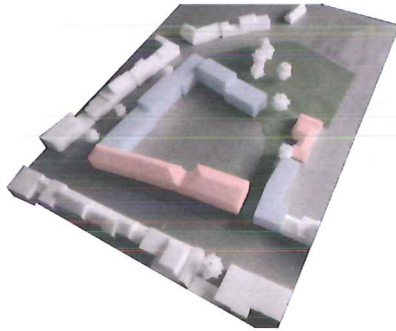




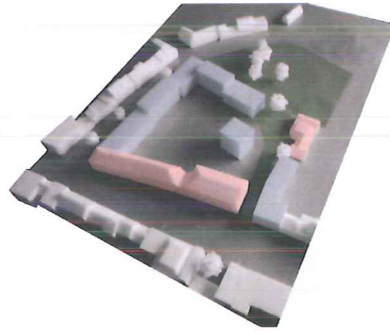




*open binnengebied*



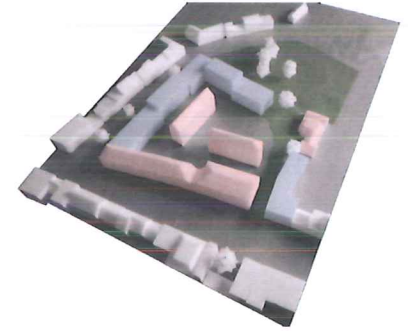
*punctuele verdichting binnengebied*



*2e nieuwbouwwij in binnengebied*



*behoud bestaande volumes binnengebied*



*maximaal behoud van  
gebouwen  
in de buitenrand*



*nieuwbouwwolumes  
in de buitenrand*



## Verschillende scenario's

### *Functies*

We kunnen uiteraard niet voorspellen welke functies zullen ontwikkeld worden in het Annuntia-complex in de toekomst. Veel hangt uiteraard af van de ontwikkelaar en de vraag. Onze taak is om de grote lijnen vast te leggen waarbinnen verschillende invullingen mogelijk zijn.

Wanneer er plaats gezocht wordt voor commerciële of publieke functies dan lijkt het ons best dat deze op het gelijkvloers langs de Turnhoutsebaan of in de afbouw langs de doorsteek komen te zitten.

Het complex kan als één geheel of als verschillende loten worden ontwikkeld. De schaal van deze loten kan ook verschillen van individuele woningen op eigen kavel tot kleine appartementsblokjes. Het Annuntiacomplex heeft bijvoorbeeld ook de perfecte schaal om een woonzorgcentrum in te ontwikkelen. De meer collectieve functies zouden dan langs de Turnhoutsebaan en de doorsteek kunnen zitten en het wonen zou zich omheen de collectieve binnentuin kunnen ontwikkelen in verschillende typologieën, van gewone kamers tot assistentiewoningen.

### *Binnentuin*

In het plan zijn we uitgegaan van een open binnentuin. De stedenbouwkundige lijnen van het plan geven echter ook de mogelijkheid tot een verdichting in het binnengebied, afhankelijk van het type ontwikkeling dat wordt gewenst. Bijvoorbeeld voor de ontwikkeling van een woonzorgcentrum zou een hogere graat van collectiviteit en densiteit wel op zijn plaats kunnen zijn.

### *Behoud bestaande gebouwen*

Er zijn tal van scenario's denkbaar waarin delen van de bestaande bebouwing behouden blijft. In deze scenario's kunnen we enerzijds bestaande gebouwen integreren in de straatwanden en de afbouw. In het geval van verdichting van het binnengebied zien we dat ook in het binnengebied bestaande gebouwen opgenomen kunnen worden. Ook deze scenario's zijn sterk afhankelijk van het type ontwikkeling dat gewenst en haalbaar is.

### *Fasering*

Aangezien het gehele complex in bezit is van één en dezelfde eigenaar is de fasering redelijk flexibel en enkel afhankelijk van het al dan niet behouden van de bestaande bebouwing.

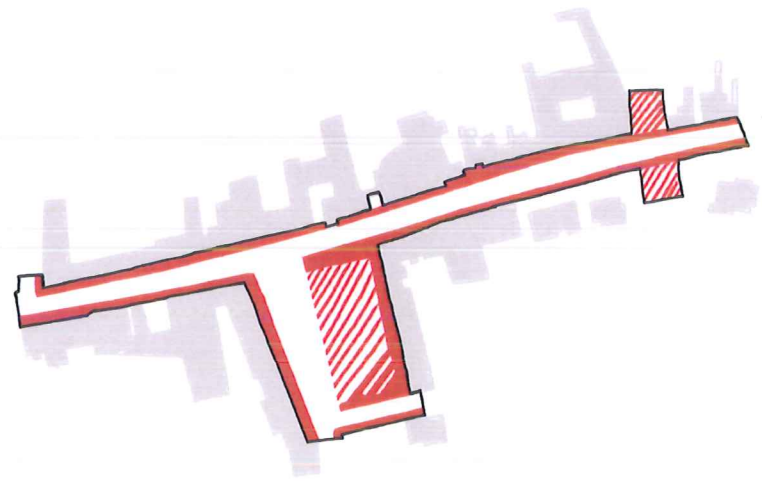
Het zijn de woningen en de garages aan de Schoolstraat wel een belangrijk effect op de fasering kunnen hebben. De timing hangt uiteraard af van de bereidwilligheid van de huidige eigenaars om mee in de ontwikkeling te stappen of te verkopen.

In feite vormt elk van de 4 bouwdelen een fase die los van elkaar ontwikkeld kan worden.





# DE MARKT



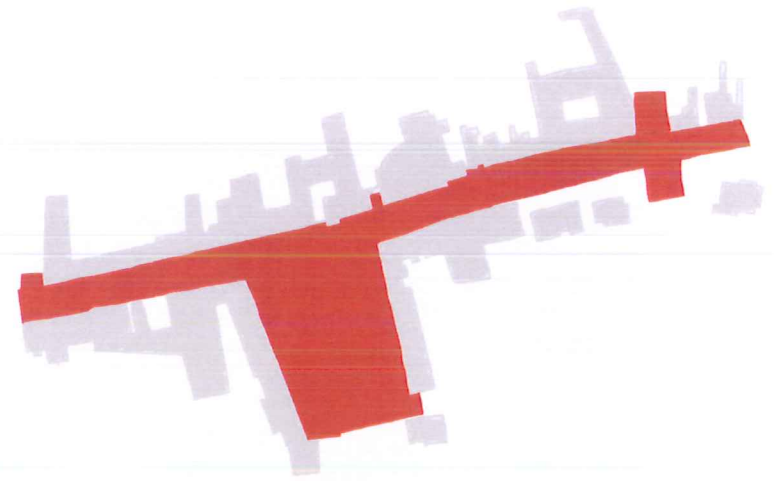
*De bestaande publieke ruimte in 't Dorp*

### Dorpstraat en Markt bakenen de dorpskern af: 't Dorp

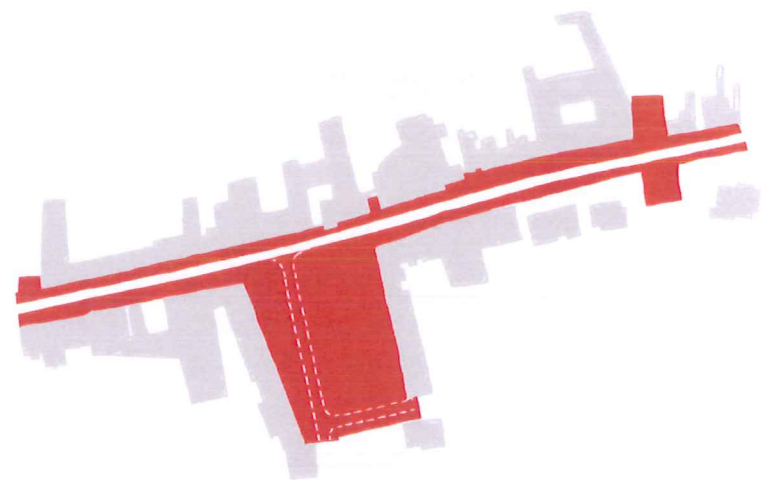
Wijnegem is ontstaan als straatdorp, gelegen tussen de Schoolstraat en de kastanjedreef. Alhoewel Wijnegem nu veel meer is, vormt deze nog steeds een logische afbakening van de kern. De Markt -die voornamelijk in gebruik is als parkeerruimte- wordt als prominente publieke ruimte in Wijnegem toegevoegd. Dit wil echter niet zeggen dat de Markt een vervanging is van de Dorpstraat, maar eerder een complementaire aanvulling. De Markt is geen op zich staande publieke ruimte, het is een verbreding van de publieke ruimte van de Turnhoutsebaan. In dit kader willen we deze twee ruimtes als één onlosmakelijk geheel beschouwen.

We stellen voor om een herkenbare en eenduidige vloer te maken, een tapijt dat de compacte dorpskern afbaket: 't Dorp. Hier wordt maximaal ingezet op verblijfskwaliteit. Zoals eerder beschreven is het dan ook wenselijk om in dit gebied een aangepast verkeersregime toe te passen van 30 km/u. In het kader van de toekomstige doortocht van de tramlijn wordt geopteerd om ruimte te voorzien voor vrijliggende fietspaden.

Het plein heeft een heel gunstige oriëntatie. De noordelijke, oostelijke en westelijke pleinwand zijn geschikt als terrasruimte voor horeca. De Eikenlaan ter hoogte van de Markt wordt meer centraal op het plein gelegd. Hierdoor ontstaat er ook aan de westelijke pleinwand een aangename verblijfsruimte.



*"een tapijt dat de compacte dorpskern afbaket"*



*De Turnhoutsebaan / de Markt / de Eikenlaan / de Pastorijlaan*



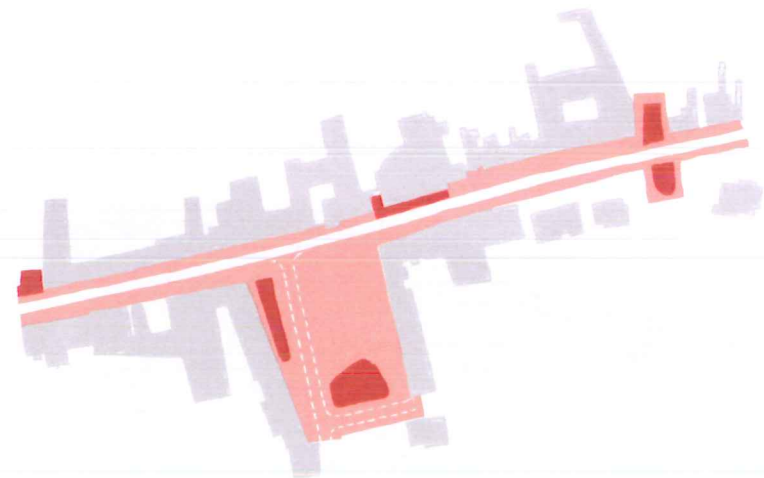


*De Schoolstraat verbreedt tot Schoolplein. Rechts het aansluitende Schoolpark met op de achtergrond de gebouwen van de ontwikkeling*

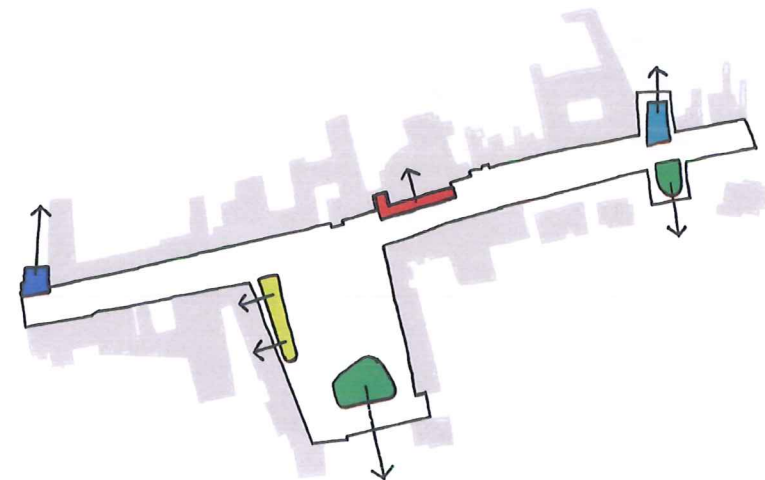
## Sfeerplekken binden 't Dorp met het achterliggend gebied en creëren intrinsieke kwaliteiten

Met deze uniforme structuur is een basis gelegd voor de publieke ruimte in de dorpskern. Binnen dit homogeen tapijt worden verschillende deelruimtes afgebakend. Deze plekken worden op strategische plekken gesitueerd: ze leggen de link naar het achtergebied (Schoolstraat, Wijnegemhof), ze onderstrepen een bijzondere plek (gemeentehuis, school) of ze voegen een nieuwe kwaliteit toe waar het nodig is (westgevel van het plein).

Ter hoogte van de kruising van de Schoolstraat met de Turnhoutsebaan wordt een plek uitgewerkt die de koppeling maakt naar de achterliggende scholencluster. Langs de Turnhoutsebaan worden een aantal bijzondere bakens onderstreept: het oude Annuntiacomplex, het gemeentehuis en de nieuwe Annuntiaschool. Ter hoogte van de dreef wordt de hoofdentree van Wijnegemhof verknoopt met de kern. Ten zuiden op de Markt markeert een bomendak en een specifieke verharding het achterliggende Wijnegemhof. Deze plek wordt uitgewerkt binnen de huisstijl van de parkentrees als een 'satelliet entree' voor het park op de markt.



*Sfeerplekken*



*De plekken leggen relaties naar de omgeving*





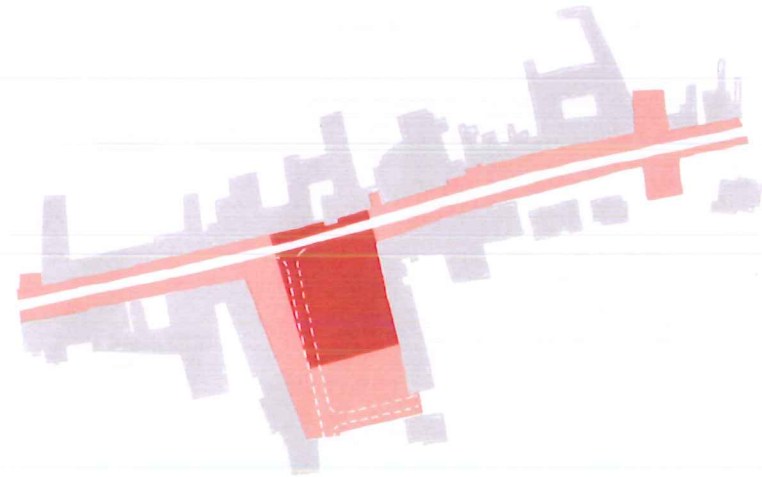
Overzichtsbeeld van de Markt gezien vanuit het Gemeentehuis



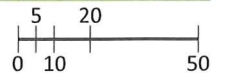
### Centrale open ruimte vóór het gemeentehuis

De dorpskern wordt opgespannen tussen deze verschillende sfeergebieden. Ter hoogte van het plein markeren drie sfeerzones de belangrijkste ruimte, georiënteerd op het gemeentehuis. Deze ruimte wordt maximaal open gehouden, zodat het dorpse activiteiten kan opnemen, zoals de wekelijkse markt, de jaarlijkse kermis, activiteiten van het verenigingsleven en diverse culturele activiteiten.

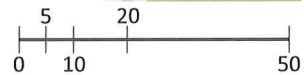
De Markt is gelegen op de noordflank van de Schijnvallei. Deze glooiing is prominent aanwezig op het plein met een hoogteverschil van meer dan een meter over de lengte van het plein. We stellen voor om van dit natuurlijke hoogteverschil gebruik te maken voor de afwatering van het plein. Een waterelement op het hoogste punt van de Markt – voor het gemeentehuis – dramatiseert de bestaande glooiing.



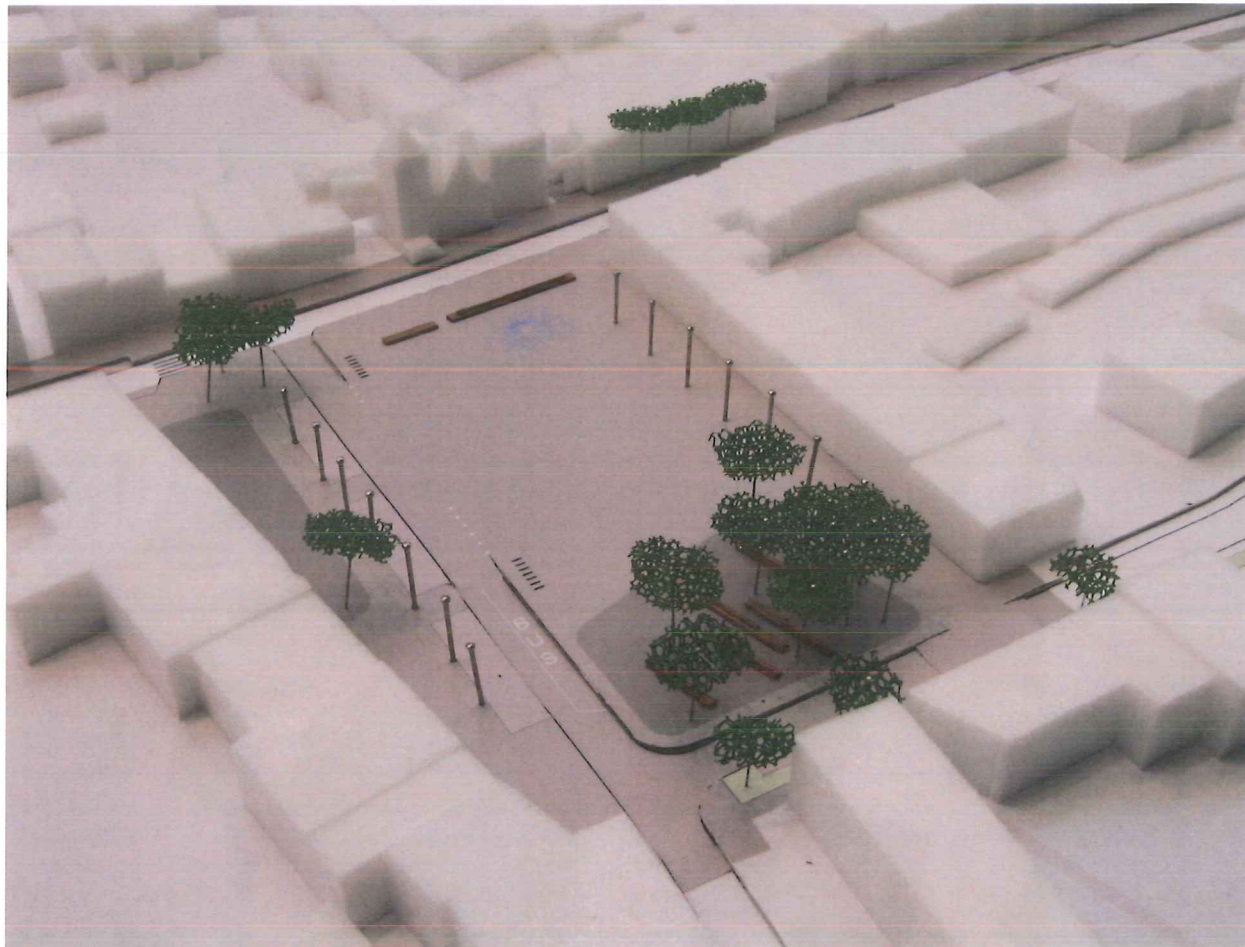
*Centrale open ruimte voor het gemeentehuis*



# HET VERHAAL ACHTER 'T DORP DE MARKT







## HET VERHAAL ACHTER 'T DORP DE MARKT





**DUURZAAMHEID**



fase	speerpunten duurzaamheid in het proces voor het Masterplan
fase ontwerp	<ul style="list-style-type: none"> <li>- flexibele structuur, maximale ruimte voor activiteiten, inwisselbare programmering</li> <li>- integraal waterbeheer</li> <li>- flexibele profilering van straten</li> <li>- integraal mobiliteitsschema en parkeren</li> <li>- integraal handboek meubilaris, verlichting, verharding</li> </ul>

fase	toetsingsschema duurzaamheid in het proces voor de heraanleg van de Markt
fase ontwerp	<ul style="list-style-type: none"> <li>- flexibele structuur, maximale ruimte voor activiteiten, inwisselbare programmering</li> <li>- waterinfiltratie en buffering</li> <li>- flexibele profilering van straten</li> <li>- ondergronds aparte zones, afstemming trace kabels en leidingen op toekomstig gebruik</li> <li>- infiltreren van strooizout voorkomen</li> <li>- beperken verstoring oppervlaktewater en grondwater</li> <li>- afstemming ondergrondse infrastructuur met bovengrondse infrastructuur</li> <li>- groenzones, en waardevolle bomen planologisch veilig stellen</li> <li>- ondergrondse ruimte voor bomen</li> <li>- toepassing zuinige verlichting en dynamische verlichting</li> <li>- straatmeubilair inwisselbaar in onderdelen</li> <li>- gebruik van materialen met gekeurde duurzaamheidslabels en certificaten</li> <li>- efficiënte en zuinige funderingen</li> <li>- herbruikbare materialen</li> <li>- toepassing secundaire en herbruikbare materialen bij grondwerken</li> <li>- gemakkelijk demontabel en te scheiden bouwstenen</li> <li>- Hout FSC</li> <li>- dynamisch gestuurde verlichting, verlichting met hoog rendement, ledverlichting</li> <li>- toepassing van PVC, gerecycled PVC of PVC met hergebruikgarantie</li> </ul>
uitvoeringsfase	<ul style="list-style-type: none"> <li>- verankering duurzaam bouwen in de projectorganisatie</li> <li>- niet vermengen van geologische lagen</li> <li>- gebruiken van lokale bouwstoffen</li> <li>- voorkomen van het vrijkomen van afvalstoffen</li> </ul>
na uitvoering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- beheer aan de hand van een integraal beheerplan</li> </ul>

## OPGAVE DUURZAAMHEID

Duurzaamheid kan niet als een afzonderlijke visie of 'label' worden gezien, maar is een integraal onderdeel van het hele proces: ecologisch, sociaal en financieel.

Stedenbouwkundige plannen en openbare ruimte zijn pas duurzaam, indien ze bestendig zijn tegen de tijd en zich kunnen aanpassen aan de steeds wisselende wensen van haar gebruikers. Flexibiliteit is een nieuw beginsel waarbij de kwaliteit van de ontworpen ruimte bewaard kan blijven. Alleen dan is er volgens ons sprake van echte duurzaamheid. Met het maken van een goed ontwerp is de openbare ruimte niet af. De uitdaging ligt juist bij de wijze van realisatie en het beheer.

Bij duurzame stedelijke ontwikkeling is het belangrijk alle kosten en baten voor alle betrokkenen ('stakeholders') op de korte en lange termijn te evalueren en op basis daarvan beslissingen te nemen. Een kortzichtige (korte termijn) en beperkte visie (eenzijdig onderwerp) draagt niet bij aan duurzaamheid. Anderzijds is duurzaamheid een belangrijk onderdeel bij de keuze van materialen, verhardingen, verlichting en bouwstoffen.

Met het combineren van voorliggende opgaves in een breder masterplan is door het bestuur een eerste stap in de goede richting gezet naar duurzame planning. Er kan namelijk in een grotere context gekeken worden naar structuren die toekomst bieden voor de kern van Wijnegem, en waarop voortgebouwd kan worden. Vanuit een integrale visie wordt tevens nagedacht over een grammatica van materialen, meubilaris, integraal waterbeheer, groente technieken en beheer.

Onderaan is een eerste aanzet gemaakt om de speerpunten van duurzaamheid in de verschillende onderdelen van de projecten te benoemen. Hierbij is een opdeling gemaakt in de verschillende fasen en onderdelen van een project: fase planning, fase ontwerpp, uitvoeringsfase en tenslotte na de uitvoering.



**PLAN VAN  
AANPAK**



# INHOUD MASTERPLAN HERWAARDERING DORPSKERN WIJNEGEM

## 1. Opmaak globale ontwikkelingsvisie voor het dorpscentrum

### *Ruimtelijke krachtlijnen*

Het masterplan legt de ruimtelijke krachtlijnen vast. Hiervoor werd in deze wedstrijd fase reeds een duidelijke voorzet gedaan, vooral in het hoofdstuk 'ruimtelijk onderzoek'. Natuurlijk is dit opgemaakt zonder overleg met de vele betrokken partijen. Het concept is echter voldoende sterk maar ook voldoende flexibel om aanpassingen toe te laten. Het resultaat van deze globale visie is geen blauwdruk maar een aantal krachtlijnen die de ontwikkelingen in de toekomst kunnen sturen. De ruimtelijke krachtlijnen zullen wel aan de ruimtelijke realiteit ontwerpend worden getoetst. Dit doen we aan de hand van ontwerpend onderzoek.

### *Ontwerpend onderzoek*

Het heeft geen zin om krachtlijnen op grote schaal vast te leggen als de concrete invulling ervan niet afgetoetst. We moeten op verschillende schalen tegelijkertijd werken. Dit kunnen we doen aan de hand van ontwerpend onderzoek. Bij het uitvoeren van het ontwerpend onderzoek werken we zo concreet en beeldend mogelijk. We gebruiken schetsen, maquettes, renderings,...

### *Beeldkwaliteit*

We willen dat dit plan de ontwikkeling van het centrum van Wijnegem voor de lange termijn kan begeleiden. Vele andere betrokken partijen zullen hierin in de toekomst nog hun input moeten geven. Het moet dus een plan zijn dat voldoende flexibel is, maar ook een plan waarvan de krachtlijnen voldoende duidelijk zijn om de samenhang op lange termijn te garanderen. Beeldkwaliteit speelt hierin een belangrijke rol. Het vult de ruimtelijke krachtlijnen aan. Hierin wordt het beeld of de identiteit die we willen creëren vastgelegd. Het brengt het masterplan tot leven. Beeldkwaliteit bevat heel abstracte elementen, bv. concepten, sferen. Maar beeldkwaliteit bevat ook heel gedetailleerde en concrete elementen, bv. materialen en snedes. Beeldkwaliteit moet een soort handboek zijn dat iedereen die op de site betrokken wordt kan helpen om zich snel in het totaalverhaal te situeren. Het draait de neuzen in dezelfde richting.

### *Plan van aanpak*

Een laatste belangrijk onderdeel van de globale ontwikkelingsvisie is de opmaak van een plan van aanpak voor de vervolgprojecten. Eigenlijk moeten we de projectdefinities voor de volgende opdrachten uitschrijven. Dit is uiterst belangrijk om de verschillende deelprojecten op elkaar af te stemmen. Zeker in deze opdracht waarbij verschillende deelprojecten, die elk een eigen

aanpak vragen tegelijkertijd uitgevoerd zullen worden. Hierop gaan we in het volgende puntje in. Onderdelen van het plan van aanpak zijn:

- Overlegstructuur per deelproject
- Programma per deelproject
- Financiële inschatting per deelproject
- Timing en fasering per deelproject
- Communicatie- en inspraak per deelproject

Naast de globale ontwikkelingsvisie zijn er nog de uitwerking van een aantal deelprojecten gevraagd binnen het masterplan. We doorlopen deze één voor één.

## 2. Opmaak schetsontwerp voor de vernieuwing van het Marktpllein en omgeving

In de totaalopdracht zit ook het ontwerp voor de heraanleg van de Markt inbegrepen. Het volledige ontwerpproces kan uiteraard niet binnen de korte tijdspanne van het masterplan worden doorlopen. Toch denken we dat het interessant kan zijn om tijdens de 3 maanden van het masterplan, het schetsontwerp van de Markt parallel te laten lopen. Het ontwerp van de Markt en de ontwikkelingsvisie zijn onlosmakelijk verbonden en het ontwerp voor de Markt kan een interessante toets zijn voor deze ontwikkelingsvisie. Ook voor de communicatie naar de bevolking en andere betrokkenen toe is het interessant om beide aan elkaar te koppelen. Zo zorgen we ervoor dat de heraanleg van de Markt binnen een bredere context wordt getoond.

Een aantal belangrijke aandachtspunten wat betreft de Markt die moeten meegenomen worden in de algemene ontwikkelingsvisie zijn de volgende:

- Over de fasering
- Over de tram. "Het profiel van de Turnhoutsebaan zal op termijn dus grondig wijzigen door de voorziening van deze traminfrastructuur. Dit toekomstbeeld dient vandaag al in rekening gebracht te worden".
- Over de lege kavels die de 4e gevel van het plein vormen
- Over de toekomstige ontwikkeling van de bebouwing rond het plein in het algemeen
- Over kunstintegratie

### 3. Opmaak van een ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van het Wijnegemhof

De Gemeente en andere partners hebben allerlei plannen voor het Wijnegemhof. Opnieuw is het belangrijk om deze plannen te toetsen binnen de algemene ontwikkelingsvisie. In onze visie onderstrepen we heel sterk het belang van de verbindende rol die het park zou kunnen spelen binnen de dorpskern. Wij maken binnen de scope van het masterplan uiteraard geen nieuw beheerplan, maar we zullen wel een aantal aanzetten vanuit de globale ontwikkelingsvisie voor de toekomst van het park kunnen doen.

Een moeilijkheid is uiteraard dat er voor de uitwerking van het project van het Wijnegemhof een heel aantal andere betrokken partners zijn (Vlaams Gewest Agentschap voor Natuur en Bos & monumenten en landschappen, Natuurpunt, Jeugdbeweging,...). We doen een voorstel in onze overlegstructuur en timing om deze partners op een gepaste manier reeds te betrekken in de masterplanfase.

Een aantal belangrijke aandachtspunten wat betreft het Wijnegemhof die moeten meegenomen worden in de algemene ontwikkelingsvisie zijn de volgende:

- Stroomlijnen padenstructuur en afstemming op dorpsweefsel en netwerk zacht verkeer
- Leesbaarheid en beeldkwaliteit van de toegangen
- Mogelijk tot extra toegang via de lege kavels langs de Markt
- Integrale auto-ontsluitings- en parkeervisie voor de verschillende toegangen
- Herbestemmingsmogelijkheden voor de Jan Vlemincktoeren

### 4. Opmaak van een ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van het Annuntiatencomplex

Het Annuntiatencomplex is een 3e deelproject binnen de globale ontwikkelingsvisie. Ook dit project heeft nood aan zijn eigen aanpak. De gemeente is geen eigenaar van deze gronden maar moet wel een sturende rol spelen aangezien dit een zeer strategisch project is voor de dorpskern. De eigenaar zal de gronden verkopen aan een mogelijke ontwikkelaar. Belangrijk is dat de gemeente op tijd de ruimtelijke en programmatorische randvoorwaarden uitzet waarbinnen deze verkoop en de verdere ontwikkeling kan gebeuren. We zullen hier dus opnieuw met nieuwe partners geconfronteerd worden (de eigenaar, eventueel de private ontwikkelaar,...). Ook deze moeten we op een juiste manier een plaats geven binnen het proces.

Eén van de bijkomende moeilijkheden voor dit project betreft de kavels langs de Schoolstraat. Wij denken dat deze kavels noodzakelijk zijn om tot een integraal en kwalitatief project op lange termijn te komen. De kavels kunnen een belangrijke invloed hebben op de timing en fasering van het project. Dit moet zeker in het plan van aanpak meegenomen worden.

Een aantal belangrijke aandachtspunten wat betreft het Annuntiatencomplex die moeten meegenomen worden in de algemene ontwikkelingsvisie zijn de volgende:

- Haalbaarheid behoud en herbestemming van de bestaande gebouwen
- Mogelijk programma voor de herontwikkeling
- Algemene stedenbouwkundige richtlijnen voor de ontwikkeling: bouwlijnen, bouwhoogtes, volumetrie, ontwikkelbare m<sup>2</sup>,...
- Een duidelijke visie over de open ruimte (publiek, privaat, collectief, individueel)
- De publieke ruimte kan in detail ontworpen worden (Schoolstraat, Schoolplein, Schoolpark, doorsteek)



## COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

### 1. Algemeen

Om draagkracht bij de bevolking voor langdurige plannings- en uitvoeringsprocessen op te bouwen en anderzijds om bewoners en andere betrokkenen ook de kans te geven hun steentje bij te dragen aan een visie voor de toekomst van vernieuwingsprojecten is communicatie een belangrijk middel. Wij stellen dan ook voor om deze specialisatie van in het begin integraal op te nemen in het ontwerpteam door samen te werken met een specialist met een uitgebreide ervaring in alle types van communicatie- en participatieprocessen binnen stedenbouw.

In onze communicatiestrategie willen we twee sleutelwoorden naar voren schuiven:

- overleg/dialog: intensieve dialoog met betrokken stakeholders.
- cultuur: culturele activiteiten als hefboom om het centrum te (her)ontdekken en beleven.

Het communicatietraject volgt een cyclus van input geven en terugkoppeling per onderdeel van het proces.

### 2. Specifieke producten

#### *Vorbereidende fase*

Vooraf willen we voldoende kennis hebben van alle actoren en de gevoeligheden en aandachtspunten die er zijn. In voorbereiding van de uitvoering van het communicatietraject stellen we daarom voor om gesprekken te voeren met een aantal bevoorrechte getuigen om zo een beter zicht te krijgen op de actoren die betrokken zijn en de context/mogelijke gevoeligheden waarbinnen de communicatie moet gebeuren (en dus geen belangrijke zaken over het hoofd te zien).

#### *Spoor 1: voor wie intensiever meedenkt*

Dit spoor richt zich naar de actoren met wie we intenser een dialoog willen aangaan over dit masterplan. Zij worden over het hele traject intens betrokken bij de opbouw van het masterplan. Hiervoor stellen wij de samenstelling van een klankbordgroep voor. Voor een goede werking telt deze klankbordgroep maximaal een 15-tal personen. Afspraken over de samenstelling gebeuren in overleg met het bestuur. We denken aan: leden van het verenigingsleven, afvaardiging van handelaars, afvaardiging van adviesraden (jeugdraad, seniorenraad, cultuurraad), afvaardiging gecoro, afvaardiging scholen, afvaardiging college en administratie, ...

Bv. De handelaars in het centrum zijn een bijzondere doelgroep waar we extra aandacht voor willen hebben in onze communicatiestrategie. Via de bestaande overlegkanalen met de lokale economische actoren kunnen we doelgericht ook tussentijds overleg plegen met deze doelgroep.

#### *Spoor 2: de inwoners van Wijnegem*

Tijdens het planningsproces vindt regelmatige informatieverbreiding en consultatie plaats naar alle inwoners van Wijnegem. Hiervoor zien we volgende instrumenten mogelijk:

- De gemeentelijke informatiekkanalen (gemeentelijk informatieblad, website,...)
- De lokale pers
- Nieuwsbrieven – bewonersbrieven
- Informatie- en inspraakvergaderingen
- Evenementen
- Discussiewandelingen

#### *Cultuur en evenementen als hefboom om het dorp te (her)ontdekken*

Ook evenementen op het terrein kunnen de vernieuwing van het dorpscentrum in een aantrekkelijk kader presenteren. Vanuit een culturele insteek nodigen we inwoners uit om het centrum met zijn vele mogelijkheden opnieuw te ontdekken. Waarom bijvoorbeeld geen dorpsfeest organiseren in het centrum van Wijnegem met muziek, infostand, een hoogtewerker om vanuit vogelperspectief het dorp te bekijken, begeleide wandelingen, ... Een mogelijkheid is ook dat we in pikken op bestaande feesten in Wijnegem en deze aangrijpen om informatie te verstrekken.



## TIMING

### Fase1: Van analyse naar visie (1 maand)

Er zal een eerste evaluatie van het wedstrijdresultaat worden gedaan. Op basis van de feedback kan het ontwerpteam de reeds uitgevoerde analyse van het ruime projectgebied verder verfijnen en uitbreiden waar nodig. Lacunes in de planningscontext moeten in deze fase verder verduidelijkt worden. Er zullen ook een aantal directe gesprekken met de belangrijkste stakeholders en gemeentediensten worden ingepland om de gegevens van de projectdefinitie te verduidelijken. Dit kunnen ook stakeholders voor de verschillende deelprojecten zijn.

Al deze informatie proberen we tijdens de analyse te structuren volgens een aantal thema's. We rafelen als het ware de realiteit en de bestaande identiteit van de site uiteen in een aantal opbouwende lagen. Voor elk van deze thema's proberen we tot een duidelijke visie te komen. De lijnen uitgezet in deze wedstrijd zijn daar een eerste aanzet toe. Het resultaat moet meer zijn dan een analyse document, het moet ook een eerste interpretatie geven, een zoektocht naar de identiteit van de bestaande context.

Deze visie met betrekking tot de verschillende thema's willen we voorleggen aan de werkgroep om zo de mogelijke toekomstige identiteit of beeld vast te leggen. Slechts met een brede consensus hierover heeft het ontwerpteam een duidelijk kader om binnen verder te werken. De 'scope' en de harde randvoorwaarden van de opdracht wordt vastgelegd.

Resultaat: VISIEDOCUMENT

Wordt voorgelegd aan de THEMATISCHE STUURGROEPEN (Markt, Wijnegemhof, en Annuntiaten) en het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

### Inspraakmoment 1: discussiewandelingen

Wanneer deze visie is goedgekeurd door de verschillende instanties plannen we een eerste inspraakmoment. De algemene lijnen waarover consensus bestaat worden aan de bewoners gecommuniceerd op een bevattelijke manier en er worden duidelijke lijnen voor inspraak vastgelegd. Op dit moment in het proces is het nog mogelijk om een open gesprek met de bevolking te voeren. We kunnen bijvoorbeeld met een discussiewandeling de mensen kennis laten maken met de strategische locaties van het plan en hen toe te laten mee te discussiëren over de verdere invulling ervan. De resultaten hiervan worden meegenomen in de tweede fase.

## Fase2: Van visie naar ontwerp (1 maand)

Binnen deze fase gaan we vooral werken op inhoud aan de hand van intensief ontwerpend onderzoek. We starten met de toetsing van de verschillende ruimtelijke scenario's binnen de visie voor elk van de thema's. Deze scenario's worden besproken met de rest van het ontwerpteam in de workshops en binnen de werkgroep. Met deze input komen we tot een voorkeurscenario. Dit scenario kunnen we verder verfijnen tot een ontwerp dat duidelijk en wervend wordt gevisualiseerd. We kunnen hiervoor gebruik maken van maquettes, renderings, tekeningen, schetsen,... We voorzien om tijdens deze fase zo concreet mogelijk te gaan in onze ruimtelijke uitwerking van het voorkeurscenario. We noemen dit "een sneuvelscenario" aangezien het net de bedoeling is hiermee reacties uit te lokken. Door iets concreet te tonen dwingen we iedereen om een standpunt in te nemen en tonen we duidelijk wat de mogelijkheden zijn maar ook de gevolgen van bepaalde keuzes.

Resultaat: ONTWERPDOUMENT

Wordt voorgelegd aan de THEMATISCHE STUURGROEPEN (Markt, Wijnegemhof, en Annuntiaten) en het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

## Inspraakmoment 2: evenement

We verwerken de opmerkingen die de verschillende instanties geven op het voorgestelde concrete plan. We verwerken dit in een nieuwe presentatie die voor de bevolking kan worden gebruikt. We doen dit niet op de manier van de gewone hoorzitting maar proberen er een positief evenement van te maken. Opnieuw maken we duidelijk wat de lijnen zijn die vastliggen en waarover nog inspraak mogelijk is. We maken ook duidelijk hoe we de input uit het eerste inspraakmoment in het plan hebben verwerkt. De opmerkingen en aanvullingen uit dit inspraakmoment worden ook meegenomen in de 3e fase, samen met deze komende van de thematische stuurgroepen en het college.

## Fase 3: Van ontwerp naar project (1 maand)

We nemen opnieuw wat afstand van deze zeer concrete fase door naar een aantal krachtlijnen te werken. Een masterplan moet strategisch en flexibel zijn aangezien ze lang moeten meegaan. Het moet een duidelijk kader vormen om toekomstige ontwikkelingen te sturen maar legt zeker niet alles vast. Op basis van de reacties op het sneuvelplan kunnen we een ruimtelijke consensus voorstellen. Er wordt vastgelegd wat de structurerende elementen zijn van het ontwerp. Deze worden gecombineerd tot een voorlopig voorstel van masterplan. We tonen aan prioriteiten zijn en wat minimaal noodzakelijke randvoorwaarden zijn voor uitwerking en invulling. Tegelijkertijd proberen we voldoende ruimte te laten voor een flexibele invulling op de lange termijn. We doen ook een aanzet van plan van aanpak voor het vervolg van het procesverloop.

In deze fase leggen we een voorlopige versie van het einddocument voor aan de werkgroep zodat zij dit kan evalueren.

Resultaat: EINDDOCUMENT

Wordt voorgelegd aan de THEMATISCHE STUURGROEPEN (Markt, Wijnegemhof, en Annuntiaten) en het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

