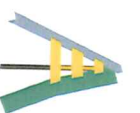


OO 1910 A

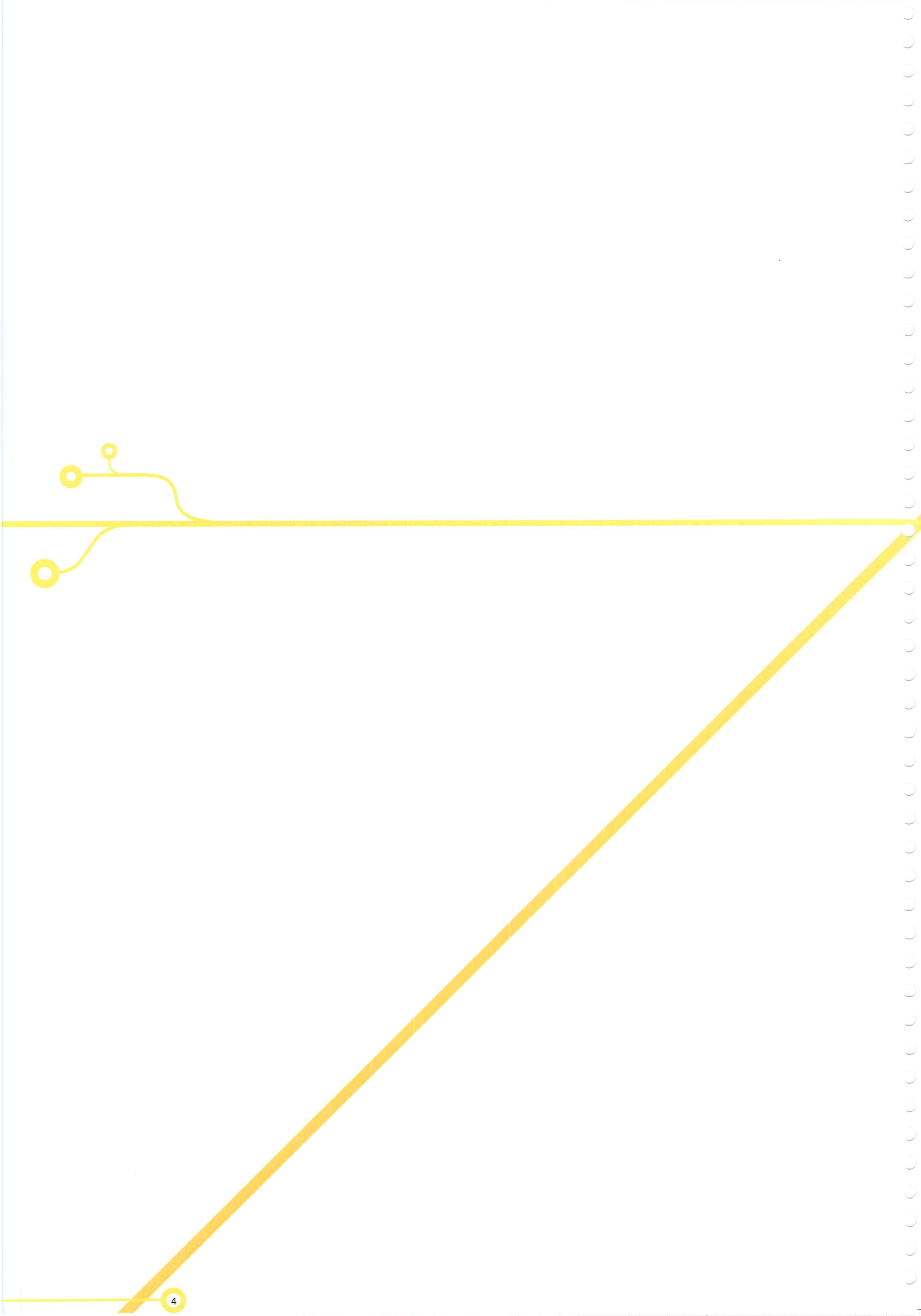
MASTERPLAN HERWAARDERING DORPSKERN &
ONTWERP HERAANLEG MARKTPLEIN WIJNEGEM

27 AUGUSTUS 2010



Inhoudstafel

1. Territoriale lezing	7
1.1 Albertkanaal	
1.2 Turnhoutsebaan	
1.3 Schijnvallei	
2. Structuurvisie	9
2.1 Valleipark tussen Antwerpen en de Kempen	
2.2 Turnhoutsebaan	
2.3 Stedelijke kanaaloevers	
3. Masterplan dorpscentrum	11
3.1 Ontwikkelingsstrategie herwaardering dorpscentrum	
3.2 Palet openbaar domein	
4. Deelprojecten	17
4.1 Uitvoeringsplan wijnegemhof	
4.2 Heraanleg Marktpluin	
4.3 Richtplan voor herontwikkeling ANNUNTIA-site	
5. Duurzaamheidsprincipes	41
6. Benadering van de opdracht	45
7. Raming	51



HET SCHAKELBORD VAN WIJNEGEM

(Een schakelbord is een apparaat dat elektriciteit uit één bron naar een andere leidt. Er kunnen ook regelaars zijn aangebracht die de eigenschappen van de elektriciteit regelen.)



Wijnegem, vroeger een straatdorp langs de Turnhoutsebaan, met kasteelparken omzoomd, met herbergen en likeurstokerijen in de waterrijke Schijnvallei, nu een gemeente ingesloten door het Albertkanaal in het grootstedelijk gebied van stad Antwerpen, omrand door scherpe kanaaloevers, grote industriegebieden, een shopping center, dichtbij de autosnelweg, op de wip tussen de grootstad en de Kempen. Terwijl de dynamieken zich aan de moderne randen afspelen, is de dorpskern ingeslapen en verouderd. Nochtans ligt de open Schijnvallei op wandelafstand, kan je uitwaaien aan het kanaal en is de Turnhoutsebaan hier op zijn rustigst. Met het verdwijnen van de Normaalschool is het typische imago van Wijnegem als scholendorp verdwenen. Het Wijnegemhof is haast onzichtbaar, door het ontbreken van uitnodigende toegangen en functies. Als enige publieke ruimte van formaat, ontbreekt het de markt aan beeldwaarde. Het mooie gemeentehuis met hedendaagse uitbreiding mist een uitnodigende parvis en een boeiend panorama.

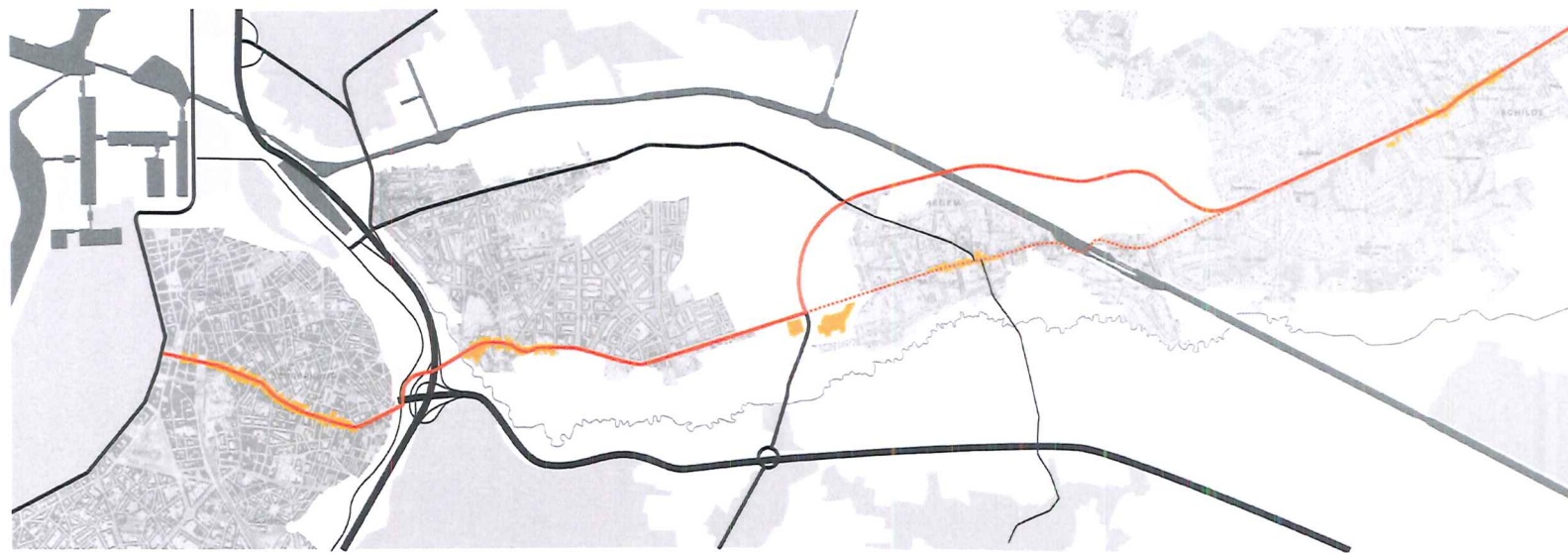
Een masterplan voor de herwaardering van de dorpskern is dan ook een zoektocht naar een lokale identiteit en een strategie om terug energie in het dorp te brengen, rekening houdend met de demografische evolutie van de bevolking en de bijzondere locatie van Wijnegem in het wijder territorium.

In dit wedstrijdvoorstel wordt het dorp van Wijnegem als een schakelbord gezien, waarin de energie van verschillende aanwezige ruimtelijke en landschappelijke structuren worden gebundeld en verdeeld. Net zoals het schakelbord in een gebouw de plaats is waar het comfort binnen wordt geregeld door de aanvoer van energie van buiten, zal de dorpskern een aangename, intieme plek kunnen worden, met zicht, lucht en licht vanuit het buitengebied.

Het schakelbord, hoe ingenieus ook, is niets zonder de mensen, die nodig zijn om de nodige aanpassingen en verbindingen te maken. Het masterplan heeft dus niet enkel een **ruimtelijke logica**, maar ook een **maatschappelijke ambitie**.



stelsel Albertkanaal



stelsel Turnhoutsebaan



stelsel Schijnvallei



1. Territoriale lezing

Drie bovenlokale systemen, uitgespreid tussen Antwerpen en de Kempen, bepalen de identiteit van Wijnegem. Deze systemen hebben elke een eigen ontwikkelingsgeschiedenis, ruimtelijk karakter en functionaliteit.

Ze snijden doorheen het omliggende territorium en komen samen in Wijnegem. Vanuit hun eigen bijzonderheid verlenen ze de gemeente structuur en karakter.

In elke van de drie systemen neemt Wijnegem een bijzondere plaats in.

1.1 ALBERTKANAAL

Vertrekkend van de haven van Antwerpen vormt het Albertkanaal een harde lijnstructuur van grootschalige bedrijven die meestal watergebonden zijn. De nabijheid van andere infrastructuren zoals spoor, hoofdwegen en de autosnelweg E313 duiden op een ontwikkeling van het multimodaal transport.

Het industrieel patrimonium voegt zich bij in het ritme van grootschalige elementen zoals het Sportpaleis, de graansilo's in Merksem, het viaduct en de glooiing aan de Schotenvaart, de boogbrug van de ring rond Wijnegem over het Albertkanaal, het sluizenapparaat aan de nieuwe brug van Wijnegem en de silo's van de vroegere Stokerij Meeus aan de Stokerijstraat.

Het Albertkanaal doorsnijdt de gemeente en geeft de dorpskern een harde rand. De snede amputeert het noordelijk deel van de gemeente en maakt de buurgemeentes psychologisch ver af.

Terwijl elders de oevers van het Albertkanaal geen deel uitmaken van een stedelijke omgeving maar volledig gericht zijn op de functie van het kanaal als onderdeel van een logistiek apparaat, zijn er ter hoogte van de dorpskern van Wijnegem geen industriële activiteiten, omwille van de aanwezigheid van het sluizencomplex. Hier zijn dus kansen om het kanaal te beleven als een grote openbare ruimte met woningen. Over de hele lengte van Wijnegem is de toekomst het wonen aan het water; getuige het project voor de toekomstige reconversie van de silo's aan de Stokerijstraat als gemengde woongebied.

1.2 TURNHOUTSEBAAN

De Turnhoutsebaan vormt een lijnvormige figuur, met lichte knikken en vele zijstraten. Als een ruggengraat definieert ze woonwijken en begrenst ze open landschappen.

Als een poreus systeem, hebben de bouwblokken verschillende functies opgeslorpt, met de typische kleine handelslinten in de kernen van Deurne, Wijnegem en Schilde. Op de plaats waar vroeger één van de forten rond Antwerpen stond zijn hedendaagse en grootschalige handelsactiviteiten zoals het Shopping Center en de Makro ingeplant, goed verbonden met het regionaal ontsluitingssysteem van de autosnelweg E313 en de ring.

De Turnhoutsebaan is in andere gemeentes zoals Deurne en Schilde een onaangename, drukke verkeersas, waar kwaliteit voor wonen en handel moeilijk te combineren is.

Ter hoogte van Wijnegem is de Turnhoutsebaan echter een rustige hoofdstraat, weliswaar zonder

veel beeldkwaliteit of centraliteit. Dankzij de ring rond Wijnegem is de Turnhoutsebaan hier rustig en kan ze verder worden gedowngrade tot een autoluwe omgeving.

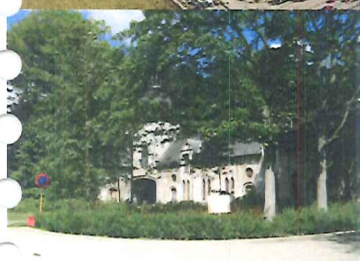
1.3 SCHIJNVALLEI

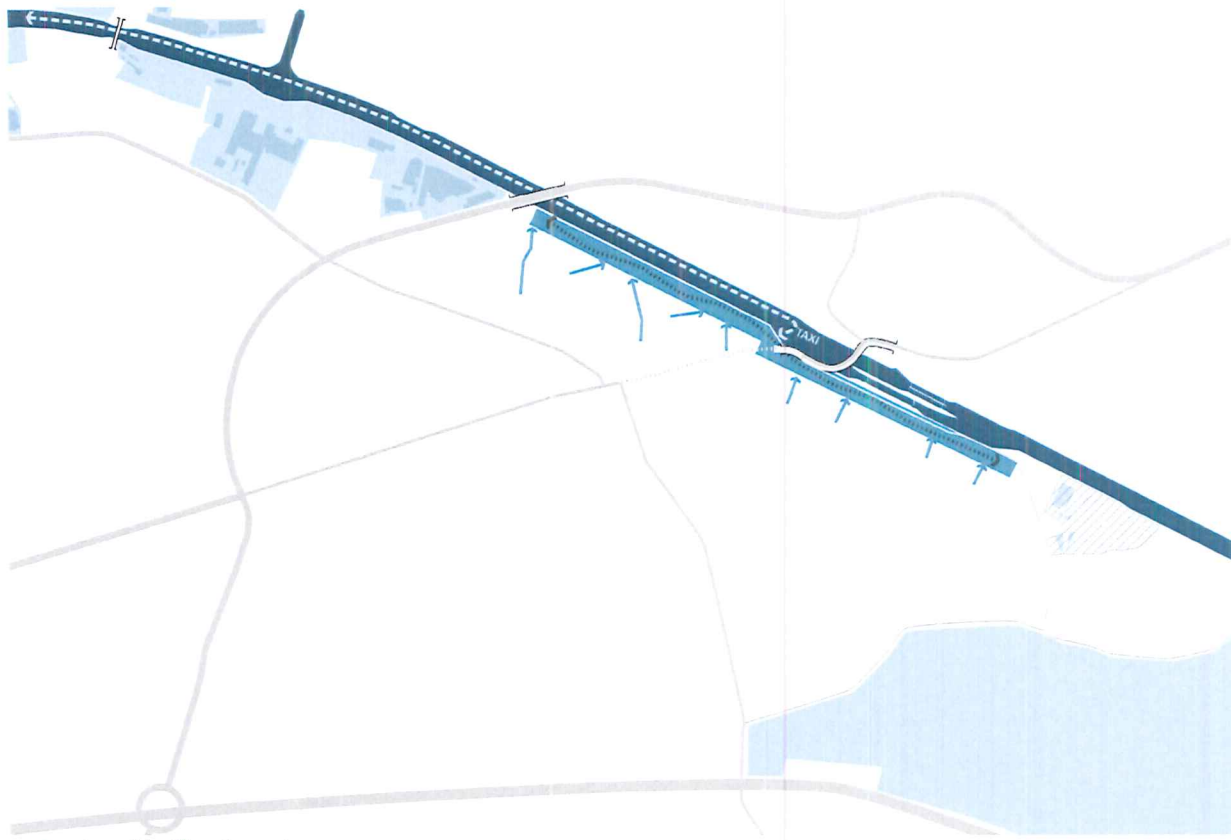
Het Groot Schijn is een meanderende beek die oorspronkelijk een groot deel van het hydrologisch systeem van de oostkant van Antwerpen bepaalde. De vallei is natuurlijk zeer waardevol en vervlochten met landerijen en bossen.

Stadinwaarts is het Groot Schijn opgenomen binnen de parkstructuren die in het Ruimtelijke Structuurplan Antwerpen beschreven is als de zachte ruggengraat.

De vallei is stadinwaarts gethematiseerd, met een golfterrein, de school-en sportcampus Ruggeveld en het Rivierenhof. Oostwaarts is de vallei nog een puur landschap, met relictten van kastelenparken. De waterzuiveringsstations benadrukken het belang van het Schijn binnen het waterbeheer van de Kempen en de stad Antwerpen.

Het systeem van de schijnvallei is ter hoogte van Wijnegem zeer dichtbij de dorpskern. Het centrum van het dorp is op wandelafstand van het Wijnegemhof dat een onderdeel is van de Schijnvallei. In tegenstelling met andere gemeentes zoals Deurne en Schilde, loopt een reusachtig groen landschap tot in het centrum van de gemeente.

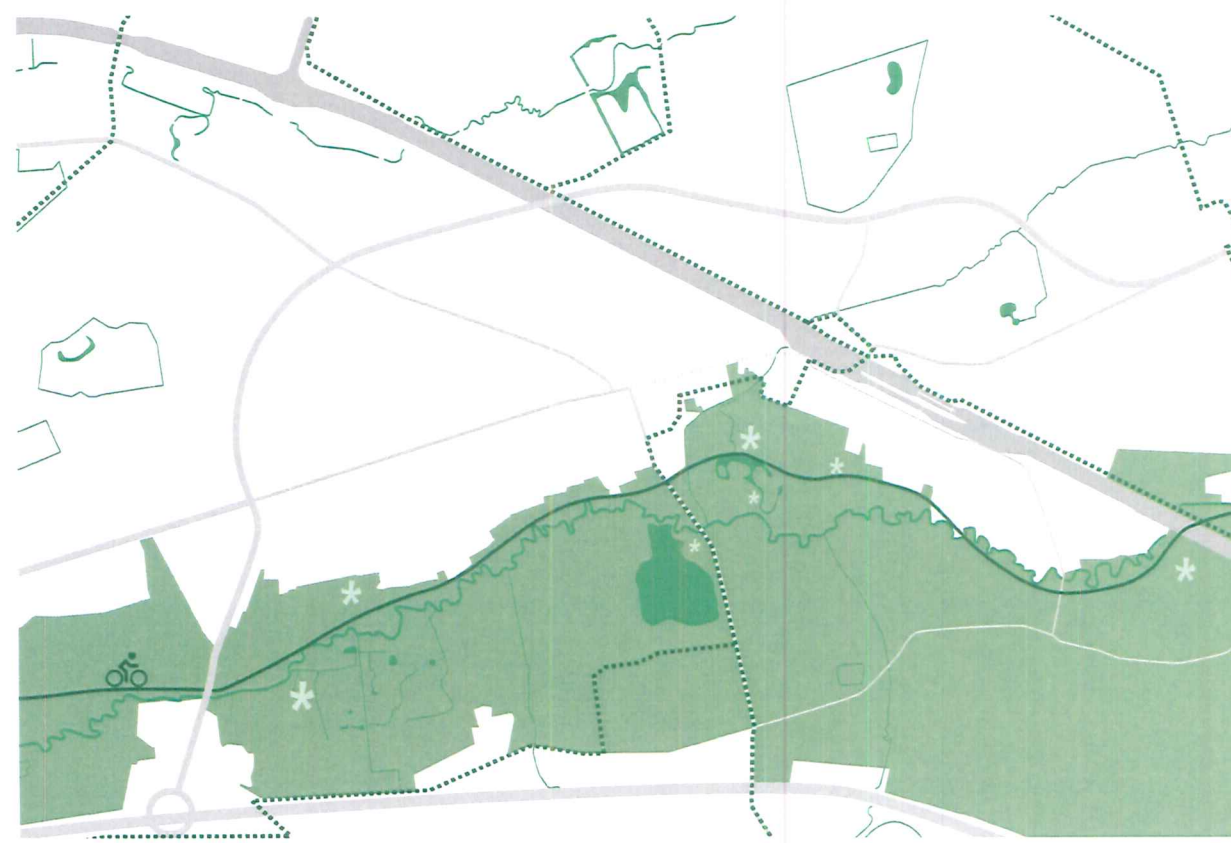




structuurvisie Albertkanaal



structuurvisie Turnhoutsebaan



structuurvisie Schijnvallei

2. Structuurvisie

Door de systemen apart te versterken, zal ook hun beleving vanuit Wijnegem verbeteren.

2.1 VALLEIPARK TUSSEN ANTWERPEN EN DE KEMPEN

Een provinciaal fietspad wordt aangelegd zodat een vlotte fietsverbinding door een natuurlijk landschap vanaf de groene ring, langs het Rivierenhof en Ruggeveld tot in de Kempen wordt gecreëerd.

Aan de zuidelijke woonwijken van Wijnegem wordt een winterdijk ingericht, om het winterbed van het Groot Schijn af te bakenen. Een fietspad op die dijk geeft een uniek zicht op de vallei.

Ter hoogte van het kanaal wordt een nieuwe fietsbrug gemaakt, met zicht op de Kempense bossen en het grote waterzuiveringstation.

Lang die bovenlokale infrastructuur kunnen bijkomende recreatieve programma's, analoog aan die van het Rivierenhof ingeplant worden, maar dan wel met een meer natuurlijk-landschappelijke benadering, zoals een fietspunt, een educatief natuurcentrum, een grote speeltuin, een beeldenpark.

2.2 TURNHOUTSEBAAN

Handel en gemeenschappelijke voorzieningen worden meer gebundeld rond het Marktplein, in plaats van de huidige verpreiding over de ganse lengte van de Turnhoutsebaan

Concentratie van functies helpt ook om de overgang tussen steenweg naar dorpsstraat te nadrukken. Aan die overgang kan de poortfunctie tot de dorpskern worden opgehangen, vanuit Deurne ter hoogte van politiekantoor en vanuit Schilde ter hoogte van de brug. Aangezien het tankstation de unieke locatie van de kruising tussen een beek, het kanaal en de baan verbergt en bovendien een pover welkomstbeeld voor Wijnegem is, wordt het tankstation gedelocaliseerd. In de plaats wordt een bijzonder uitkijkpunt over het kanaal gecreëerd.

De aanwezigheid van een ringweg rond Wijnegem wordt aangegrepen om de Turnhoutsebaan nog meer te downgraden tot een zone 30, met een performante openbaar vervoerslijn.

2.3 STEDELIJKE KANAALOEVERS

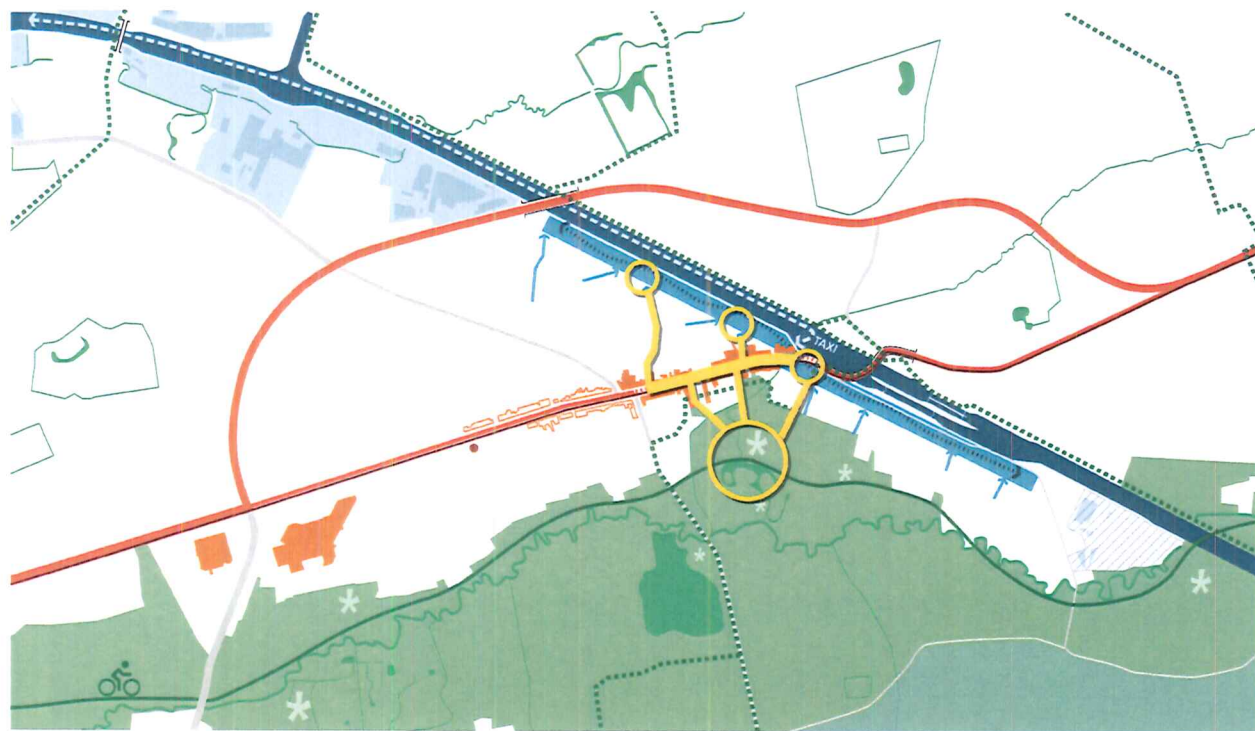
De kanaaloevers worden als woongebied versterkt, met aangename buitenruimtes en gebruik van het bestaande lagere pad langs het kanaal zodat het water tastbaar wordt. Een nieuwe promenade langs het kanaal wordt gecreëerd, van waar watertaxi's rechtstreeks naar het Eilandje vertrekken. De promenade loopt door onder de nieuwe, te verhogen brug, zodat de beide delen van de gemeente een verbinding voor zacht verkeer krijgen.



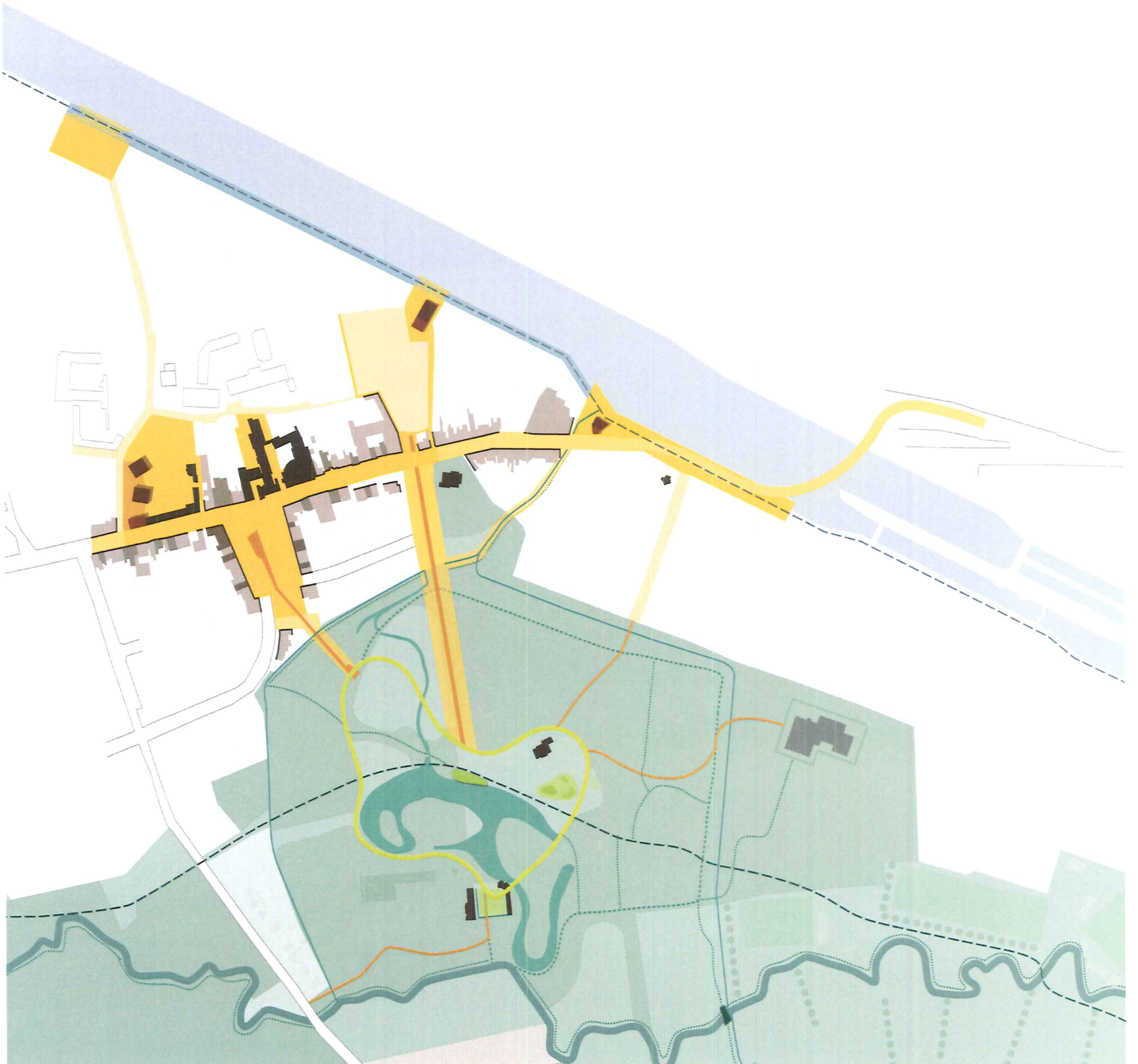
De drie territoriale systemen komen samen in de gemeente Wijnegem. Als een convergentiepunt, kan de dorpskern van Wijnegem dan een unieke plek worden.

Hoe verder weg van het kanaal echter, hoe minder evident de drie systemen met elkaar verbonden kunnen worden.

De structuurvisie benadrukt daarom het belang van het versterken van dwarse verbindingen en het juist programmeren en oriënteren van schakels. De perimeter van de herwaardering van de dorpskern wordt bepaald door de maakbaarheid en werkbaarheid van het schakelbord, waar de verschillende systemen niet te ver uit elkaar liggen.



synthese structuurvisie



masterplan

3. Masterplan dorpscentrum

3.1 ONTWIKKELINGSSTRATEGIE HERWAARDERING DORPSCENTRUM

Het masterplan voor de dorpskern van Wijnegem bakent de strategische interventies af. Deze ingrepen hebben als doel:

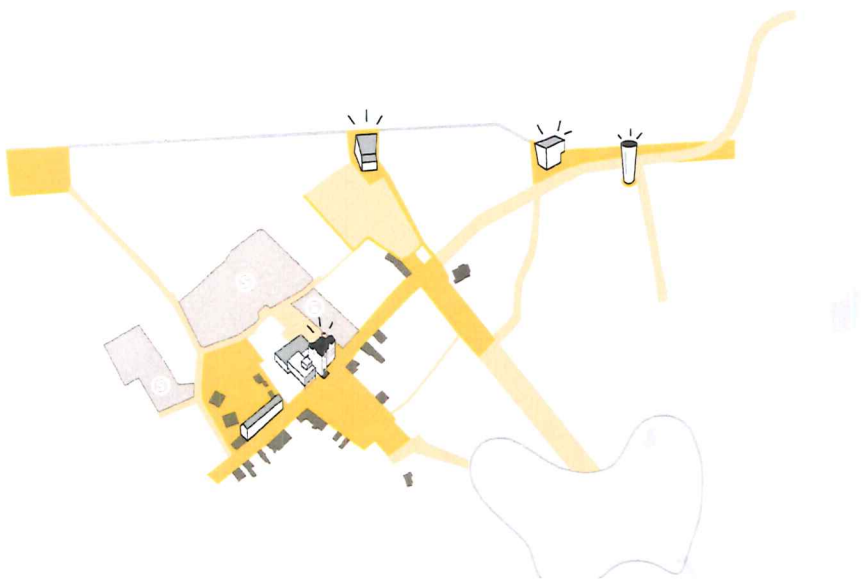
- de bovenlokale systemen in hun karakter en functionaliteit te versterken
- deze systemen onderling te verbinden in een raamwerk, zodat de relatie onderling maar en dus ook de gemeente met die systemen versterkt.
- hiërarchie in de padenstructuur aan te brengen
- bestaande functies te optimaliseren en nieuwe programma's toe te voegen.
- de concentratie van de bestaande, te vernieuwen en de nieuwe programma's bepaalt

Het masterplan moet de stedenbouwkundige footprint van strategische plekken in het raamwerk te definiëren, als schakels op het schakelbord.

Het schakelbord is de centrale zone voor een gecoördineerde aanpak van het openbaar domein en voor een locatiebeleid naar nieuwe functies die de dorpskern activeren. Het schakelbord is het speelveld van de publieke en private actoren.

Dit wil zeggen dat er geen allesomvattend actieplan voor de hele gemeente wordt bepaald, maar dat gefocused wordt op een haalbaar en leesbaar dorpscentrum waarin de drie systemen met elkaar in synergie samenkomen.

Door deze concentratie, wordt een alternatieve energiebundeling dan deze van het Wijnegem Shopping Center gecreëerd, die tot op heden de meest beeldende maar ook weinig lokale betekenis voor Wijnegem dorp zelf genereert.



1. Consolidatie van centrumfuncties en landmarks



4. Verbindingen tussen de drie systemen



2. Verhoging leefkwaliteit Turnhoutsebaan



5. Parkeersysteem



3. De Turnhoutsebaan als centrale ruimte in plaats van breuk



6. Fietsverbindingen en verbindingen in tweede orde

Op het schakelbord kunnen de volgende strategieën ten voordele van de herwaardering van de dorpskern gerealiseerd worden:

1. Consolidatie van centrumfuncties en landmarks

Verschillende centrumondersteunende functies zoals publieke voorzieningen, handel en wonen kunnen voorzien worden langsheen de centrumruimte.

Beeldbepalende gebouwen worden erkend en belicht als referentie en imago van het dorp, letterlijk met nachtelijke belichting maar vooral door het vrijwaren van de publieke ruimte of de zichtassen.

Bij nieuwe bebouwing voor wonen is de plafondhoogte op het gelijkvloers voldoende hoog om handelsfuncties en publieke functies toe te laten.

2. Verhoging leefkwaliteit Turnhoutsebaan

De hoge concentratie van scholen, publieke functies en woningen trekt veel voetgangers, vaak jonge kinderen of oudere mensen aan. Die concentratie is een verantwoording om de capaciteit van het autoverkeer op de Turnhoutsebaan te verminderen en een zone 30 tussen de Merkssemsebaan en de brug in te voeren.

In dit segment van de Turnhoutsebaan moet de publieke ruimte een gemengde ruimte zijn voor:

- auto en bus/tram op de rijweg, met haltes voor openbaar vervoer op de rijweg, die auto's doen vertragen
- voetganger en fietsers gemengd
- het maximaal elimineren van verkeerslichten en zebrapaden.

3. De Turnhoutsebaan als centrale ruimte in plaats van breuk

De lineariteit van de Turnhoutsebaan moet doorbroken worden zodat de oversteekbaarheid in plaats van de doorstroming wordt benadrukt. Verschillende ingrepen dragen hiertoe bij:

- het behouden en versterken van dwarse doorzichten
- een gelijk niveau van plein, voetpaden en wegenis
- bestaande en nieuwe dwarse bomenrijen

4. Verbindingen tussen de drie systemen

Het kanaal en de vallei moeten niet enkel met de Turnhoutsebaan verbonden worden, maar moeten ook onderling worden verbonden, over de Turnhoutsebaan heen. Dwarse verbindingen worden gecreëerd:

- tussen het Wijnegemhof en de Turnhoutsebaan, via een nieuw pad naar het marktplein, de bestaande inkomdreef aan Taverne De Swaen en een nieuw pad langs de beek
- tussen de Turnhoutsebaan en het kanaal doorheen het campuspark, langs het kerkhof en de kanaalpleinen die toegang geven tot de lageregelegen wandelkades.

5. Parkeersysteem

Meervoudige lineaire parkeerplaatsen worden uitgedund op cruciale stukken van de Turnhoutsebaan, ter hoogte van het marktplein en de inkomdreef van het park. Dit vermindert het tunneleffect van de Turnhoutsebaan en verbetert de dwarse relaties.

Parkeren op het plein wordt beperkt tot de nodige parkeervoorzieningen langs de handelszaken aan de westzijde en de woningen aan de oostzijde.

Parkeren wordt verboden in de inkomdreef van het Wijnegemhof.

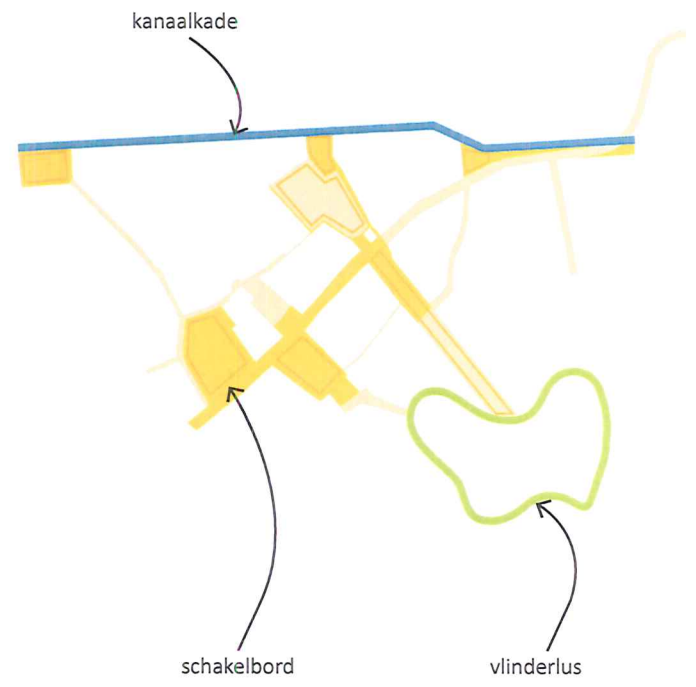
Een alternatief wordt gegeven door nieuwe parkeerplaatsen maar ook door bestaande parkeerplaatsen beter aan te duiden en dubbel te gebruiken:

- Een nieuwe parkeerpocket De Swaen, met een inrit vanaf de Turnhoutsebaan parallel of op de Molendreef, met een uitrit via de Molendreef en de Lindenlei;
- Een nieuwe parkeerpocket op de Eikenlaan voor de ingang van het park
- Een nieuwe parkeerpocket aan de Vlemincktoeren, bereikbaar via de bestaande toegang tot Avant Garden en de Wommelgemsesteenweg. Bij grote evenementen zou met Avant Garden besproken kunnen worden om een deel van de verharde leveringsruimte op hun eigendom hiervoor ter beschikking te stellen.
- Een nieuwe parkeerpocket aan de inkom van het park aan de Lindenlei
- De bestaande parking aan het gemeentelijk zwembad
- Een ondergrondse parking op de site van Annuntia

6. Fietsverbindingen en verbindingen in tweede orde

Het nieuw provinciaal fietspad langs de schijnvallei wordt verbonden met andere fietspaden, zoals het provinciaal fietspad langs de kanaaloever, via het schakelbord.

Het lokaal netwerk van trage wegen vormt alternatief voor voetgangers en fietsers ten opzichte van de wegen met verkeer



palet openbaar domein eveneens toegepast in kanaaloever en park

3.2 PALET OPENBAAR DOMEIN

Het schakelbord is een aaneenschakeling van publieke ruimtes waarvoor een gecoördineerde aanpak wordt voorgesteld.

Gecoördineerd wil niet zeggen een volledig identieke materialisatie, maar wel dat voor dit gebied een uniform beeld en identiteit van de dorpskern wordt vastgelegd. De gemeente is regisseur voor dit openbaar domein en is meestal ook eigenaar en beheerder.

Voor dit openbaar domein wordt een algemeen ruimtelijk beeld nagestreefd, waarvoor de gemeente aan de hand van een beeldkwaliteitsplan strikte randvoorwaarden kan opleggen, zelfs als ze door andere overheden wordt heraangelegd en beheerd. Het beeldkwaliteitsplan stelt een palet van materialen, detailleringen, boomsoorten en straatmeubilair samen, dat in wisselende configuratie terugkomt over het gehele schakelbord.

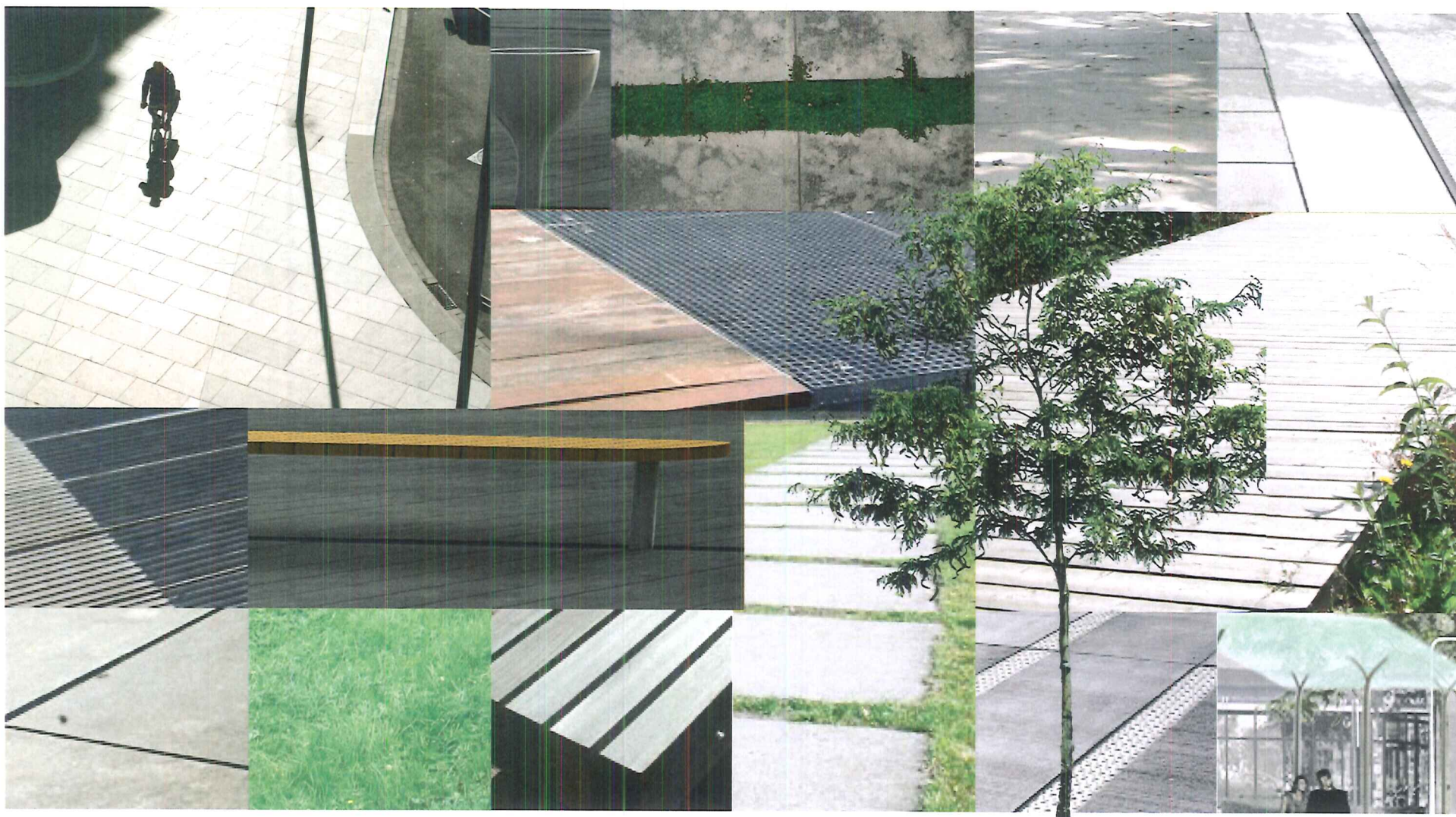
Er wordt voorgesteld om te werken met een bekledingsmateriaal dat enerzijds goedkoop is, goed te verwerken valt maar waarvoor ook variaties in uitzicht, textuur en maat standaard bestaan. Om die reden is het gebruik van betontegels voor de

hand liggend. Bovendien zal het wegdek ook in beton kunnen uitgevoerd worden, in situ gegoten dan wel, zodat beantwoord kan worden aan de stabiliteitsrandvoorwaarden voor zwaarder verkeer (bus, vrachtwagen, tram) met eenzelfde materiaal.

Om een contrast met de overige openbare ruimte, buiten de schakelruimte, te benadrukken, wordt geopteerd voor beton in antracietgrijs.

Naast deze gecoördineerde aanpak van een aaneengesloten openbaar domein, worden specifieke ontwerpingrepen voorgesteld, die door hun zuiveren vorm en volledige uitwerking de identiteit en functionaliteit van respectievelijk het park en het kanaal zullen versterken.

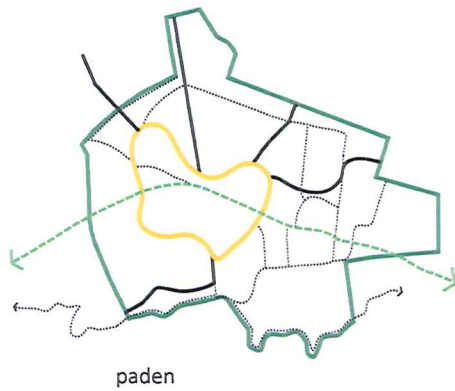
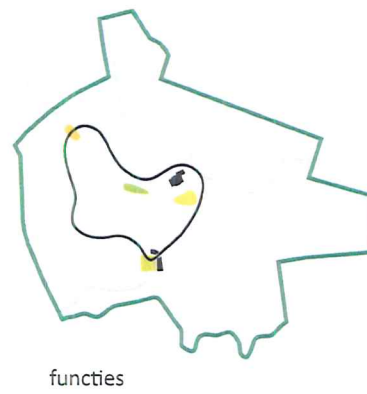
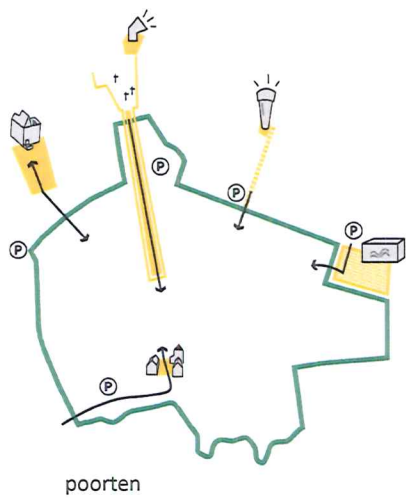
- de parkvlinder : een lusvormig pad in het Wijnegemhof dat oriëntatie geeft in het park en alle toegangspaden naar het park toe verzamelt.
- de kanaaloever, met een verlaagde kade die doorloopt onder de brug tot aan de sluis en de promenade bij uitstek is om vanuit het dorp de bedrijvigheid op het kanaal gade te slaan.



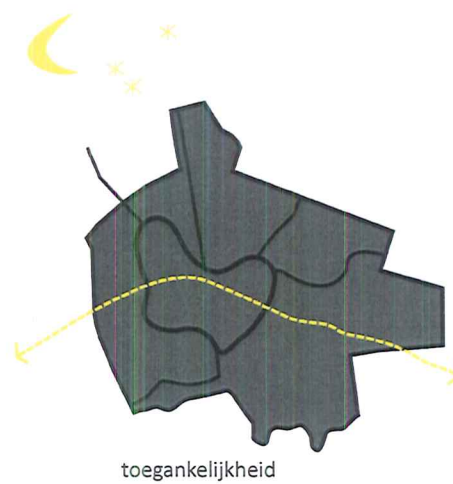


4. Deelprojecten





- onverharde paden
- parkvlinder
- toegangswegen
- - - - - provinciaal fietspad



sfeerbeeld verblijfsplek aan de vijver

4.1 UITVOERINGSPLAN WIJNEGEMHOF

Beheer en behoud

Grote delen van het Wijnegemhof zijn biologisch waardevol en dienen bewaard te worden. Het beheersplan is terecht gericht natuurlijk park- en bosbeheer, zoals bijvoorbeeld de aanwezige houtwallen van gevallen takken.

Concepten

- Poorten

De poorten tot het park moeten worden hersteld of worden vormgegeven zodat enerzijds het park uitnodigend is en anderzijds ook de betreding van het park wordt geënceneerd. De toegangspoorten zijn niet letterlijk poorten, maar toegangspaden die dwars de parkgrens staan, met zichten op beeldbepalende elementen buiten het park. De poorten zijn gekoppeld aan nieuwe of bestaande parkeerpockets.

- Paden

Het park wordt leesbaar door de hiërarchie van paden. De hiërarchie wordt vertaald in de gebruikte materialen

- de voetwegels zijn in zand. Om het probleem van overstroming en dus plas- en richelvorming op te lossen, wordt het profiel aangepast. Met een tonrond profiel gebeurt de afwatering zijdelings, eventueel in een kleine greppel. Indien noodzakelijk kan een laag klaksteenslag worden aangebracht.
- De toegangswegen langs de poorten zijn voorzien van een strook in kalksteenslag type 07, breedte 1,5m. Dit is een oude, natuurlijke techniek om een verharding te bekomen, zodat het park toegankelijk worden met rolstoel, zonder dat het typische beeld van bijvoorbeeld de bestaande inkomdreef verandert.
- Het voordeel van de kalksteenslag ten opzichte van dolomiet is dat er minder kalk wegspoelt, en dus minder vervuiling van het regenwater.
- De 'parkvlinder' is een 3 meter brede weg, goed bruikbaar voor spelende kinderen die bijvoorbeeld leren fietsen, rolstoelgebruikers, ouderen. Materiaal is gegoten beton, behalve in de drassige open ruimte, waar het pad als vlonder in staalstructuur wordt voorzien. De vloerplaten worden gedeeltelijk gevuld met rubber om de toegankelijkheid te verzekeren. De andere delen zijn transparant, waar gras door kan groeien en het zwevend effect wordt bereikt.
- Een provinciaal fietspad van 3 meter breed wordt aangelegd in een natuurlijk asfalt waarbij de bitumen zijn vervangen door een harssoort (Vegecol).

- Functies

De hoofdfuncties van het park, bestaande en nieuwe zijn ingepland rond de parklus.

Vanuit een voorkeur van meer publieke functies of goed benutte private functies met een publieke uitstraling, moet er gedacht worden om ook te herbestemmen.

- De woonst zou kunnen bestemd worden als huis voor de bos- en parkbeheerder.
- De villa zou een meer publieke functie, bijvoorbeeld een jeugdherberg, brasserie moeten krijgen.
Er kan dan een grote speeltuin worden ingericht, analoog aan het Middelheimpark, Nachtegalenpark en Iepenburg.
- Het historisch erfgoed moet in waarde worden hersteld. Jammer is de opsplitsing van het gebouwencomplex aan de Jan Vleminck-toren, des te belangrijker is het om het publieke, nog niet gebruikte gedeelte te restaureren en in ere te stellen voor een zo publiek mogelijk functie: een feestzaal met vergaderzalen, een opleidingscentrum, een educatief centrum.
De buitenruimte van de Jan Vleminck-toren moet met zorg worden ontworpen:
 - de creatie van de sfeer van de intieme binnenkoer
 - de creatie van een verblijfsplek aan de vijver, in relatie met de toekomstige functie in de Jan Vleminck-toren.
- Een ponton in de vijver, als eindpunt in de as van de inkomdreef trekt bezoekers aan vanaf de Turnhoutsebaan.

- Toegankelijkheid

Om de natuurlijke waarde van het Wijnegemhof te beschermen, wordt het niet aangemoedigd om het park 's nachts te betreden. Er wordt geen verlichting voorzien, ook om het biotoop van de fauna te bewaren.

Enkel het bovenlokaal fietspad wordt verlicht, met een zo weinig lichtvervuilende verlichting, zo laag mogelijk bij het pad zelf.

- permanente toegankelijkheid

Het park wordt geenszins afgesloten.





beeld 'parkvlinder' als vlinder door de drassige open ruimte





4.2 HERAANLEG MARKTPLEIN

Het Marktpllein heeft een eenvoudige vorm, maar spreekt niet voor zich, omwille van de dimensies ten opzichte van de gebouwen en omwille van het ontbreken van dominante richting.

Het schetsontwerp wordt opgemaakt op basis van volgende concepten:

- Schakel tussen park en gemeentehuis

De lange bouwranden langs het plein zijn weinig beeldend. Aan de kopse kant zijn het gemeentehuis en de groen zone van het park beeldbepalend. Twee types van verschillende systemen – Turnhoutsebaan/dorp en Schijnvallei/park – staan op compact manier tegenover elkaar. Die verbinding, compactheid en zichtlijn moet bewaarde blijven.

Nieuwe bomenrijen beaccentueren die relatie. Het plein is dus een schakel.

- Downscalen van verkeer

De verkeersintensiteit van gemotoriseerd verkeer wordt afgebouwd op de Turnhoutsebaan ,ten voordele van langzaam verkeer.

De ruimtelijke downgrade gebeurt door het voorzien van minder parkeerplaatsen langs de Turnhoutsebaan, het aanpassen van de Eikenlaan in eenrichting, met als gevolg minder verkeer en geen linksafslagbeweging op de Turnhoutsebaan en dus het weghalen van een gevaarlijke kruisbeweging op het plein.

Openbaar vervoer stopt op de rijweg en vertraagt dus het autoverkeer. Haltes blijven centraal op het plein. De intermodaliteit tussen twee bushaltes blijft behouden.

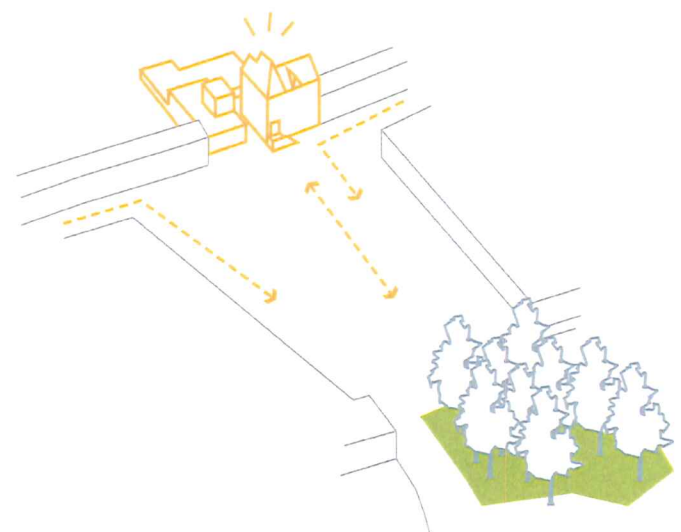
- Terminus bus lijn 780 (Zandvliet-Wijnegem) blijft in Eikenlaan
- Haltes bus en later tram Antwerpen-Schilde staan over elkaar ter hoogte van gemeentelijke diensten. Bus halteert op plein.

De oversteekbaarheid van de Turnhoutsebaan tussen Annuntia, gemeentehuis en park wordt vergroot door het grote plein dat volledig toegankelijk is voor fietsers en voetgangers in alle richtingen.

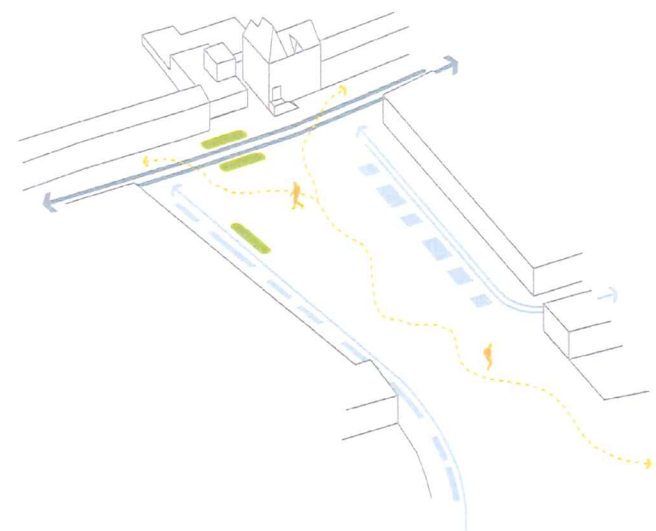
- Uniforme materialisering

De materialisering van het marktpllein wordt gekozen in functie van het palet, te bepalen in het beeldkwaliteitsplan. Het marktpllein en de Turnhoutsebaan hebben een zelfde bestrating. De auto rijdt als het ware over plein in plaats van het plein dat stopt aan de hoofdinfrastructuur van de Turnhoutsebaan.

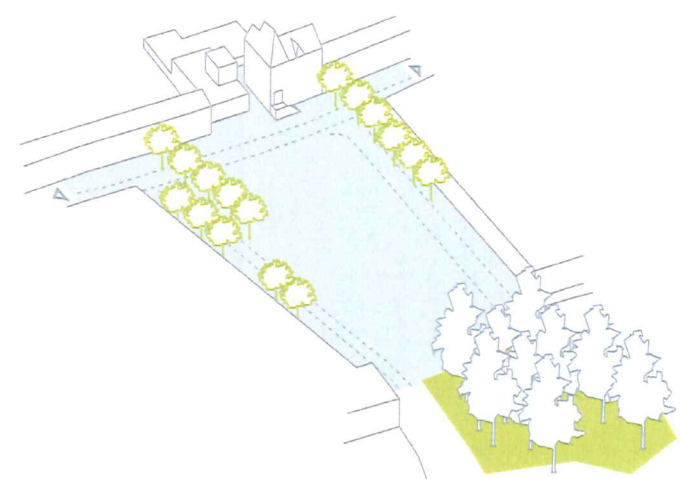
Het Marktpllein wordt zone 30 met gelijkgrondse profielen, met als doel verblijfskwaliteit en goede oversteekbaarheid.



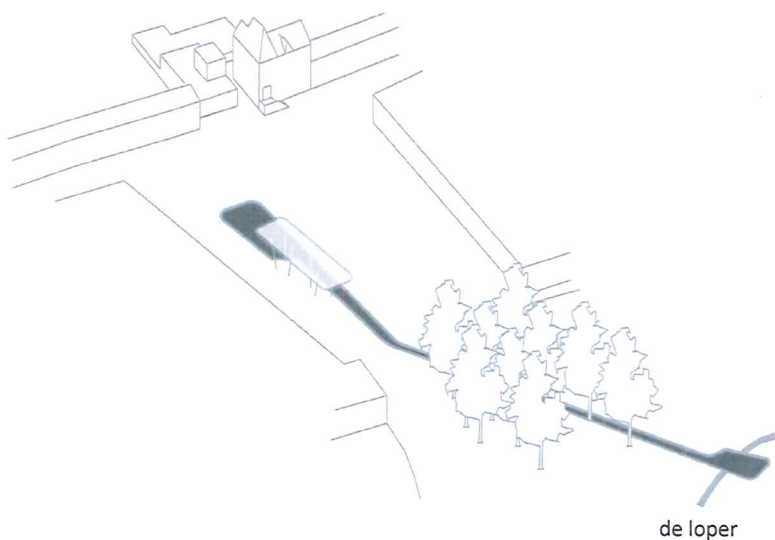
schakel tussen park en gemeentehuis



downscalen verkeer



uniforme materialisering

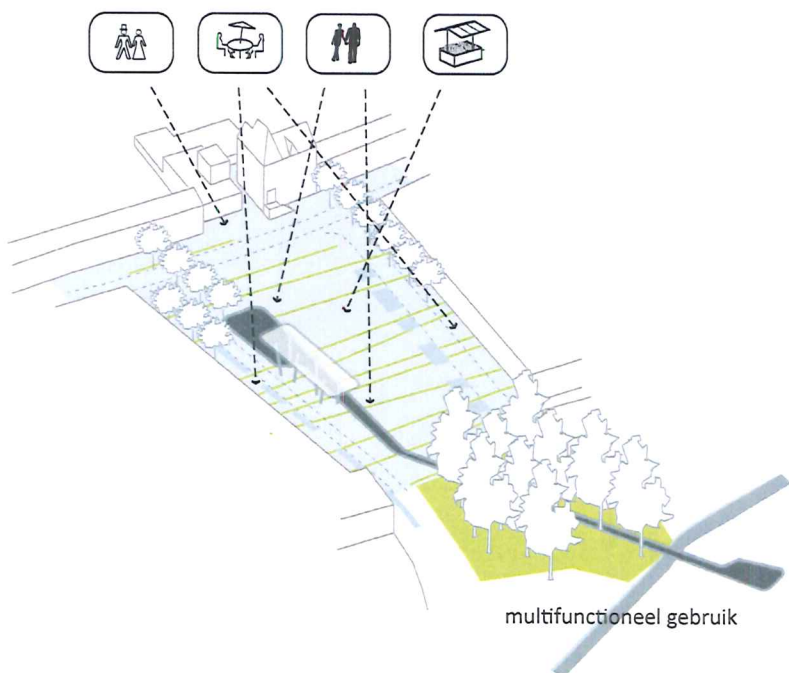


- De looper

De looper is een bijzonder object, als aantrekkingspunt en de nieuwe verbinding tussen park en plein. Het fungeert als verzamelplaats, aantrekkingspunt voor evenementen en ontmoetingen en als poort die de tweeledigheid van groen (park) en minerale ruimte (dorp) symboliseert.

De looper zoekt de sociale drukte van het dorpsplein op, maar ook de geheimzinnige, rustige sfeer van het donkere bos, tot aan het vlinderpad.

De looper is geen kunstwerk, in de zin dat het een functionaliteit heeft. Het is wel een vormelijk object, dat met aandacht moet vormgegeven worden. De vloer is in hout, en maakt een golvende beweging naar het niveau van het bos (niveau verschil 1,4 meter). Door dit niveauverschil wordt zitgelegenheid gecreëerd, en de intimiteit van een kleinere vlakte. Een luifel geeft schaduw of bescherming bij regen kan ook dienen als halte van de bus in de Eikenlaan. De looper wordt voorzien van een speciale verlichting, onzichtbaar ingewerkt in de rand. Een nachtelijke wandeling tot aan de beek in het park, om de friste van het bos op te snuiven, is dus mogelijk.



- Multifunctioneel gebruik

Door het plein zo veel mogelijk open te houden, is het plein multifunctioneel te gebruiken, voor de markt, evenementen, parkeren.

Langs de gebouwen kunnen horeca met terrassen aangetrokken worden.

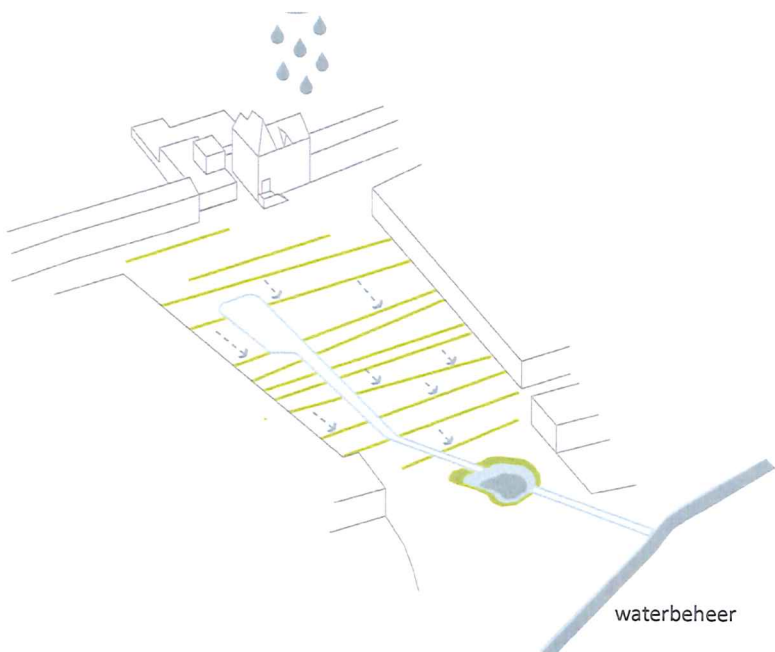
De voegen in het plein kunnen dienen als technische goten voor het aansluiten van elektriciteit en andere. In de voegen zijn het straatmeubilair, zoals banken, vuilnisbakken en verlichtingspalen bevestigd.

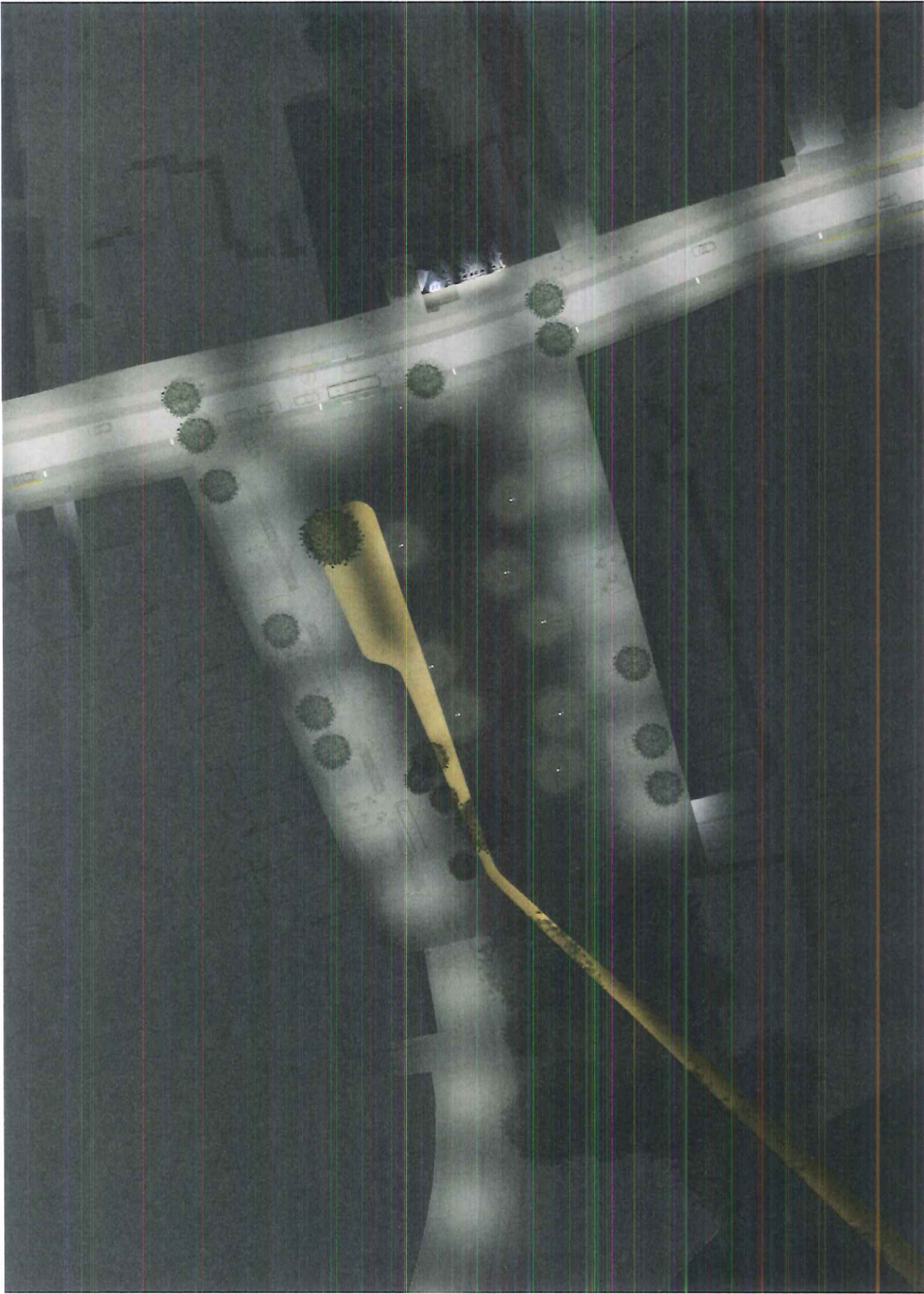
- Waterbeheer

Regenwater wordt in brede voegen opgevangen waar ze maximaal infiltreert.

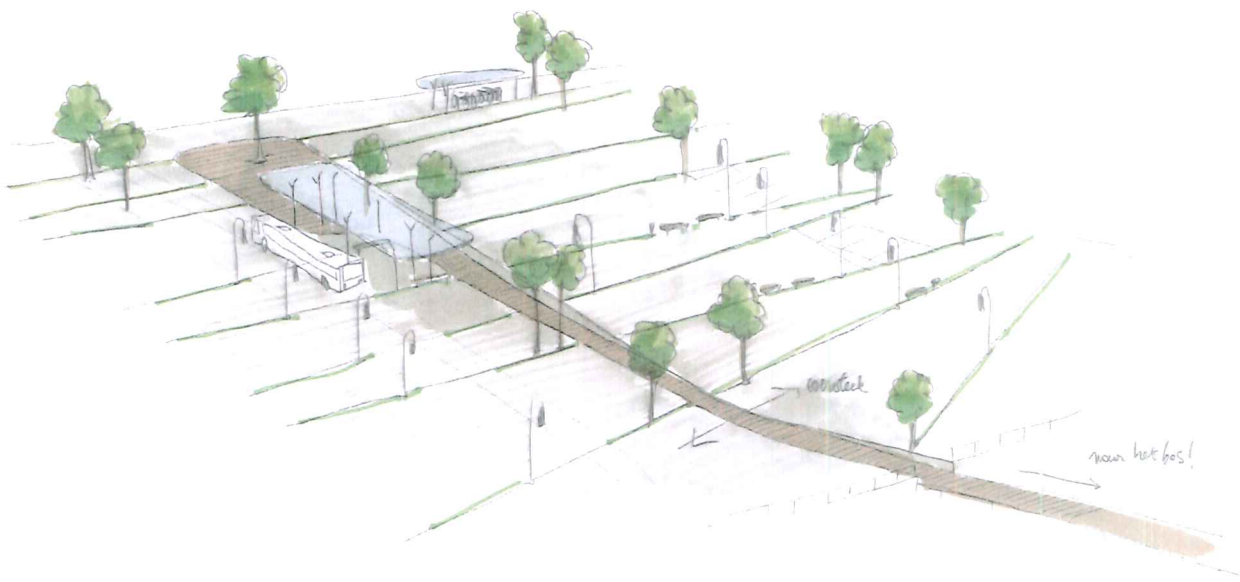
Via de voegen kan overtollig regenwater afgevoerd worden naar een afvoerbuis onder de looper, tot in een retentiebekken dat wordt gecreëerd in het drassige gedeelte van het bos. Bij hevige regenwaterbuiten loopt ook dit retentiebekken over, tot in de beek van het park.

Het regenwater wordt op gepaste manier gefilterd vooraleer in de beek te komen.



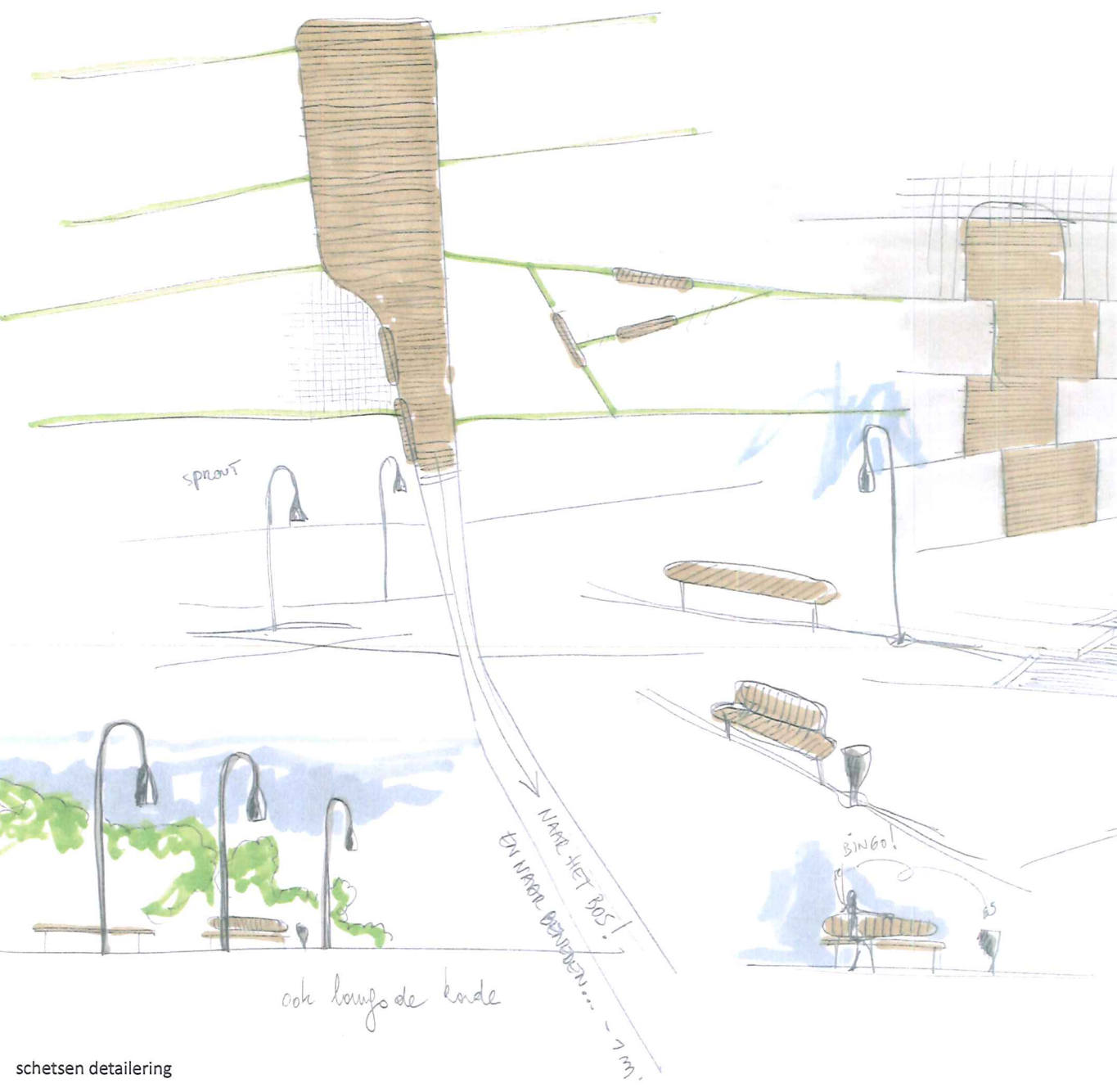


nachtbeeld plein



overdeek

naar het bos!



sprout

→ NAAR HET BOS!
 EN NAAR BORDOEN... - 7m.

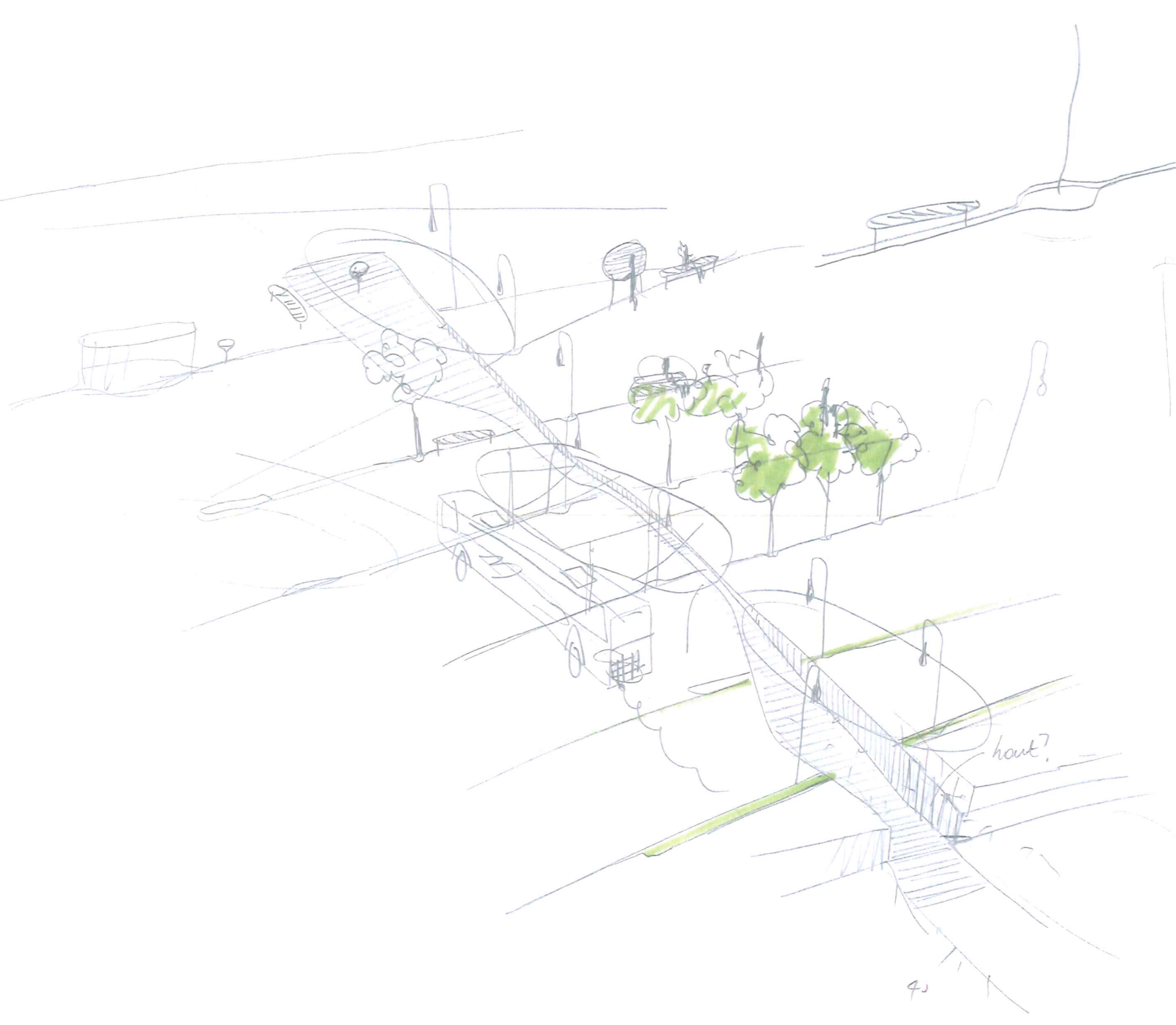
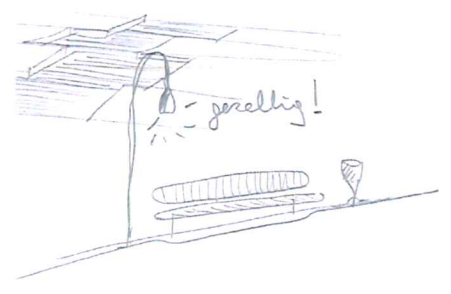
ook langs de kade

BINGO!

schetsen detailering



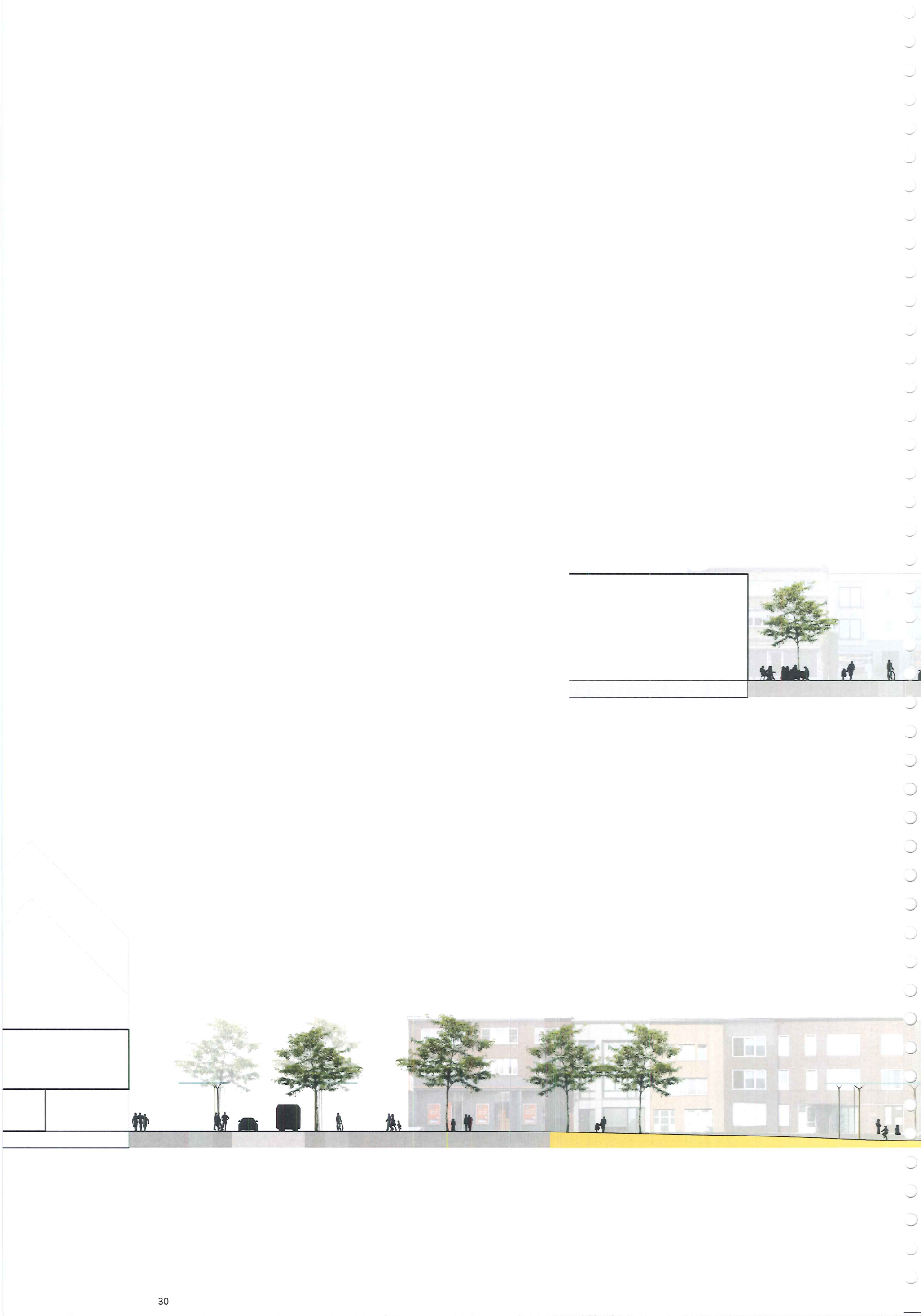
it's all in the family...

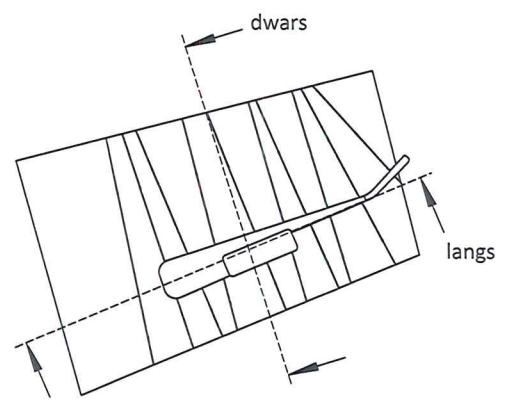






sfeerbeeld marktpl





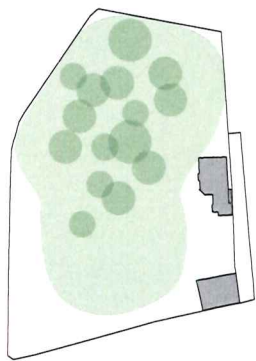
dwarssnede plein



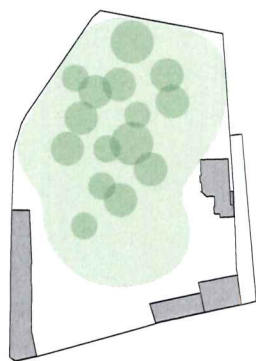
langssnede plein



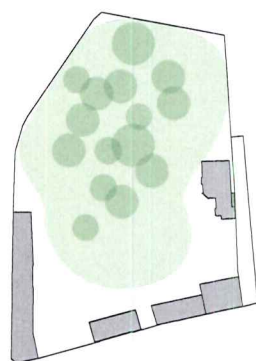




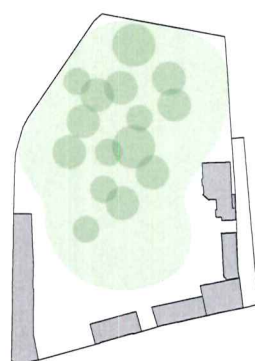
1835



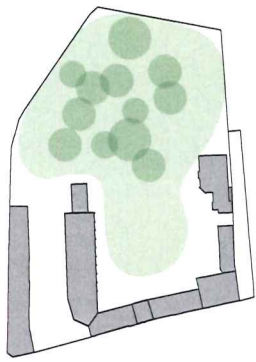
1861



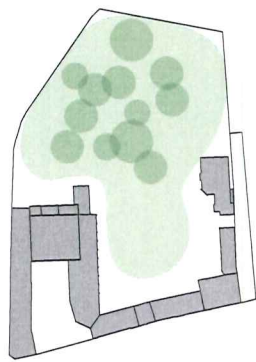
1907



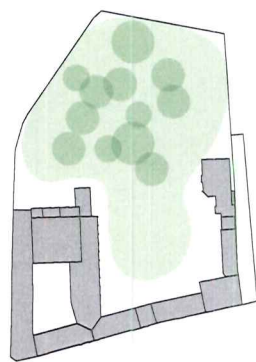
1915



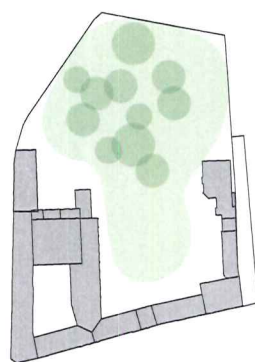
1921



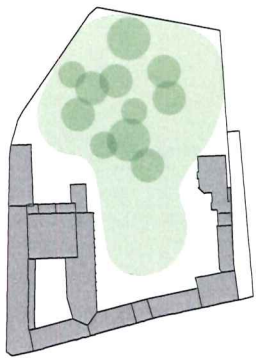
1924



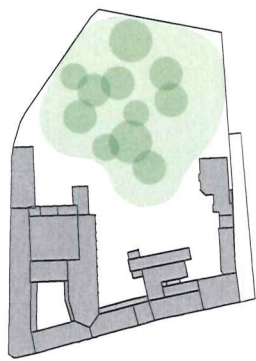
1927



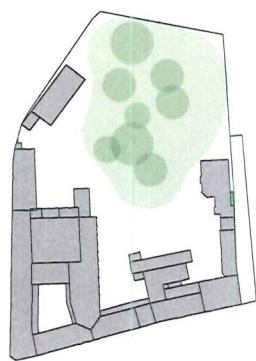
1930



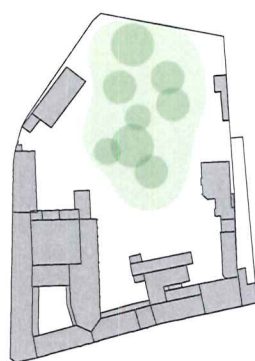
1934



1937



1959



2010

analyse bouwgeschiedenis

4.3 RICHTPLAN VOOR HERONTWIKKELING ANNUNTIA-SITE

Analyse bouwgeschiedenis

De site is historisch gelaagd door de bouw van toevoegingen en uitbreidingen uit verschillende tijden. De toevoegingen hebben echter gezorgd voor het steeds meer dichtbouwen van een groene site, met oorspronkelijk vrijstaande bebouwing.

In het uitgevoerde bouwhistorisch onderzoek wordt deze vrijstaande bebouwing (1915) als historisch waardevol beschouwd.

Analyse herbruikbaarheid

Het behoud van de bebouwing uit de periode 1915 is een voorkeur.

Vanuit de bestaande situatie wordt bestudeerd welke andere gebouwen herbruikbaar zijn.

1. Twee van de historisch meest waardevolle gebouwen op de site, namelijk huis Meeus en huis d'Arippe, worden overheerst door gebouwen met minder cultuurhistorische waarde, die bovendien weinig bruikbaar zijn met kleine kamers, verschillende niveaus en een smal gerekte footprint.

Bovendien blokkeren ze het zicht vanuit de voorbouw langs de Turnhoutsebaan naar de mooie tuin.

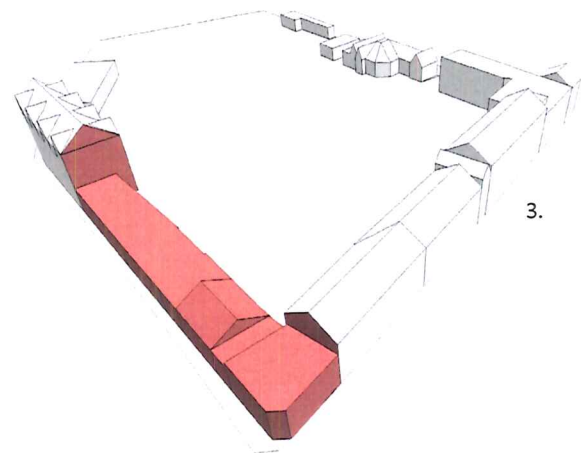
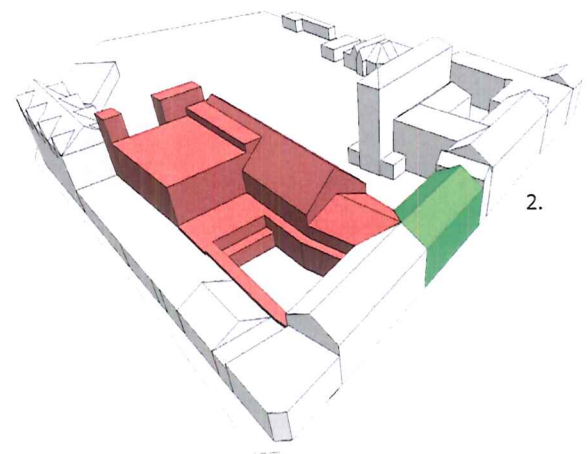
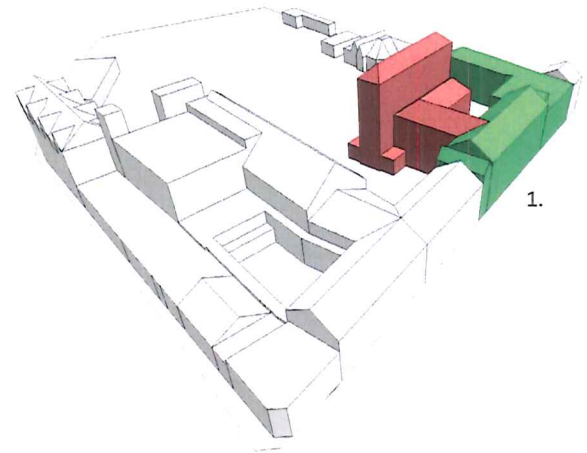
Door de minder waardevolle gebouwen af te breken, kunnen de achtergevels van de twee waardevolle huizen worden vrijgemaakt en krijgen de gebouwen de flexibiliteit om op alle niveaus de interactie met het park aan te gaan.

2. De architecturale kwaliteiten van de school worden langs de achterzijde teniet gedaan door de nabijheid van andere gebouwen.

Tevens reduceert de hoge densiteit van de volumes van de turnzaal, de klasvleugel en de pianoklassen de mogelijkheid om de cultuurhistorische waardevolle gebouwen te herbestemmen. Ze ontnemen deze gebouwen hun flexibiliteit en zichtbaarheid.

3. De uitbreiding van de school in westelijke richting en de bestaande gebouwen in de Schoolstraat nemen op de site een zeer strategische positie. De bestaande gebouwen komen nu in conflict met elkaar, waar zich eigenlijk een sterke en gevoelige hoekoplossing opdringt.

De woningen langs de Schoolstraat stonden oorspronkelijk als een losse rij, dwars op de Turnhoutsebaan, zonder bebouwing achteraan. De woningen zijn daar nu dichtgebouwd en missen basiskwaliteit en zouden nu nooit meer vergund geraken. Het behoud is niet verantwoord, als we de kans voor een volwaardige, duurzame oplossing voor het gehele achterliggende gebied willen nastreven.



schoolgebouw



Meeus



d'Arippe



10m

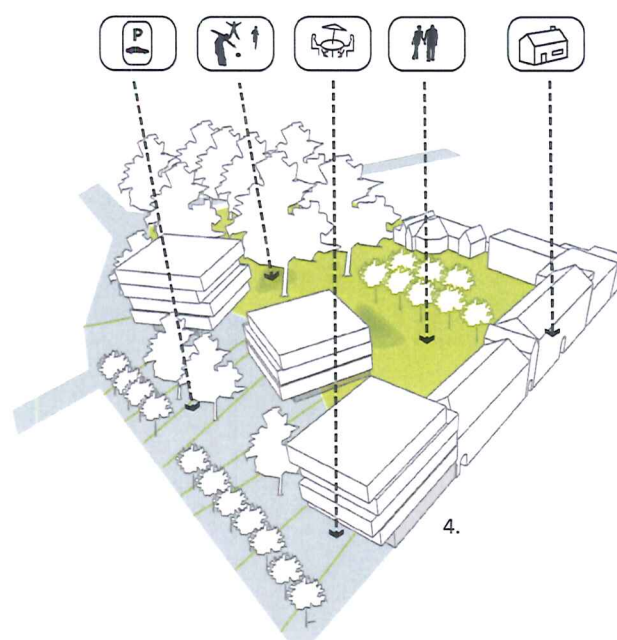
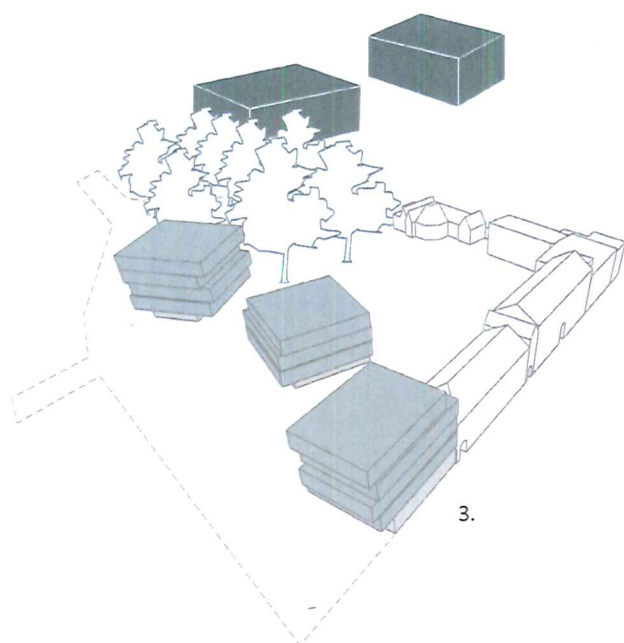
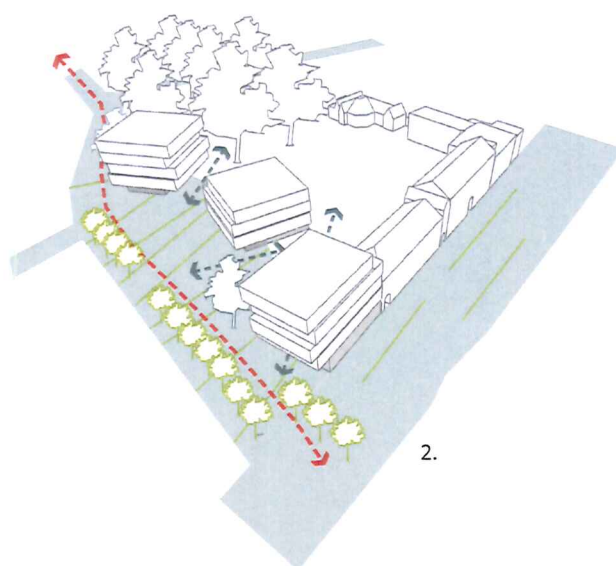
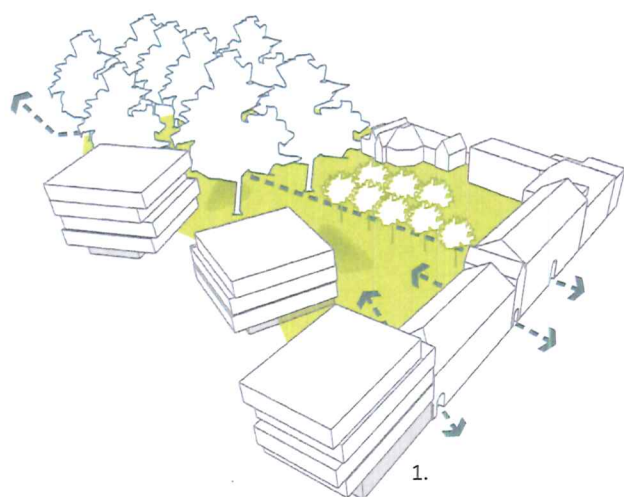
Concepten

1. Doorheen de poorten en tussen de voorgebouwen heen, worden zichten en toegangen gecreëerd, waardoor een relatie tussen de Turnhoutsebaan en de achterliggende tuin ontstaat. De groene tuin wordt dus voelbaar vanop de hoofdstraat. De tuin wordt dus in ere gesteld als een tuin in het dorp.
2. Vanuit de analyse dat de woningen langs de Schoolstraat weinig bruikbaar zijn, worden ze in het ideale scenario afgebroken, wat ruimte geeft voor een bredere straat of zelfs een parvis, die de gewenste dwarse relatie naar het kanaal toe benadrukt.
3. Een nieuwe bebouwingstypologie van vrijstaande woningappartementen past binnen het campussysteem dat zowel functioneel als landschappelijk aanwezig is, door de verschillende schoolgebouwen achterin gelegen. Hoewel de zo beeldbepalende Normalschool is verdwenen, worden nu de andere scholen

achterin meer zichtbaar, zodat deze plek aan de Turnhoutsebaan blijft geassocieerd worden met de schoolactiviteiten.

Aangezien ze meer achterin gelegen zijn, past hun hoogte ten opzichte van de lagere woningen aan de overkant van de Schoolstraat.

4. De nieuwe gebouwen zijn een filter tussen de minerale, publieke ruimte van de Schoolstraat en de intiemere, collectieve binnentuin. Onder de parvis is een parking voor de nieuwe woningen en eventueel ook andere functies gelegen. De parking is toegankelijk via de Bergenstraat. De uitgang gebeurt via de Schoolstraat, die éénrichting blijft, naar de Turnhoutsebaan toe. De Schoolstraat wordt dus wel breder, maar niet drukker qua autoverkeer. De parvis is de plaats voor terrassen en extra fietsenstallingen voor de scholen en het openbaar vervoer in de Turnhoutsebaan. In de binnentuin zijn er plekken voor rust, ontmoeting of spel.



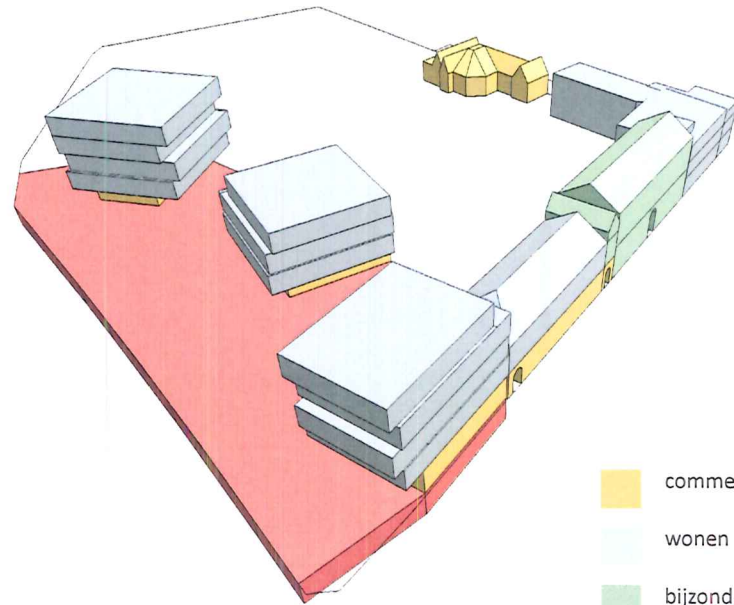
Bouwprogramma's

Zoals in de projectdefinitie werd gesuggereerd, is de ontwikkeling van een woonprogramma voor ouderen mogelijk.

Er moet evenwel rekening gehouden worden met het feit dat er door de grote hoeveelheid van serviceflats in de omgeving van Wijnegem, er geen publieke gestuurde serviceflats kunnen bijkomen (op basis van informatie van de Vlaamse Gemeenschap Zorg en Gezondheid. Een programma van seniorenflats en gewone appartementen is een alternatief (4800 m²). Op het gelijkvloers van het nieuwe gebouw aan de Turnhoutsebaan en het deel van de school kunnen commerciële functies worden ingepland. Ook het paviljoen achteraan in de tuin wordt als een grand café ingebeeld (900 m²).

Het deel van het klooster wordt voorgesteld als een bijzondere verblijfslocatie, als hotel of eventueel toch als serviceflats indien hiervoor toch een toelating kan gekregen worden. (690 m²).

Met deze programmamix wordt een stuk dorp gecreëerd waar wonen en genieten voor alle leeftijden mogelijk is.



- commerciële functies
- wonen
- bijzondere verblijfslocatie
- parking



sfeerbeeld Schoolstraat

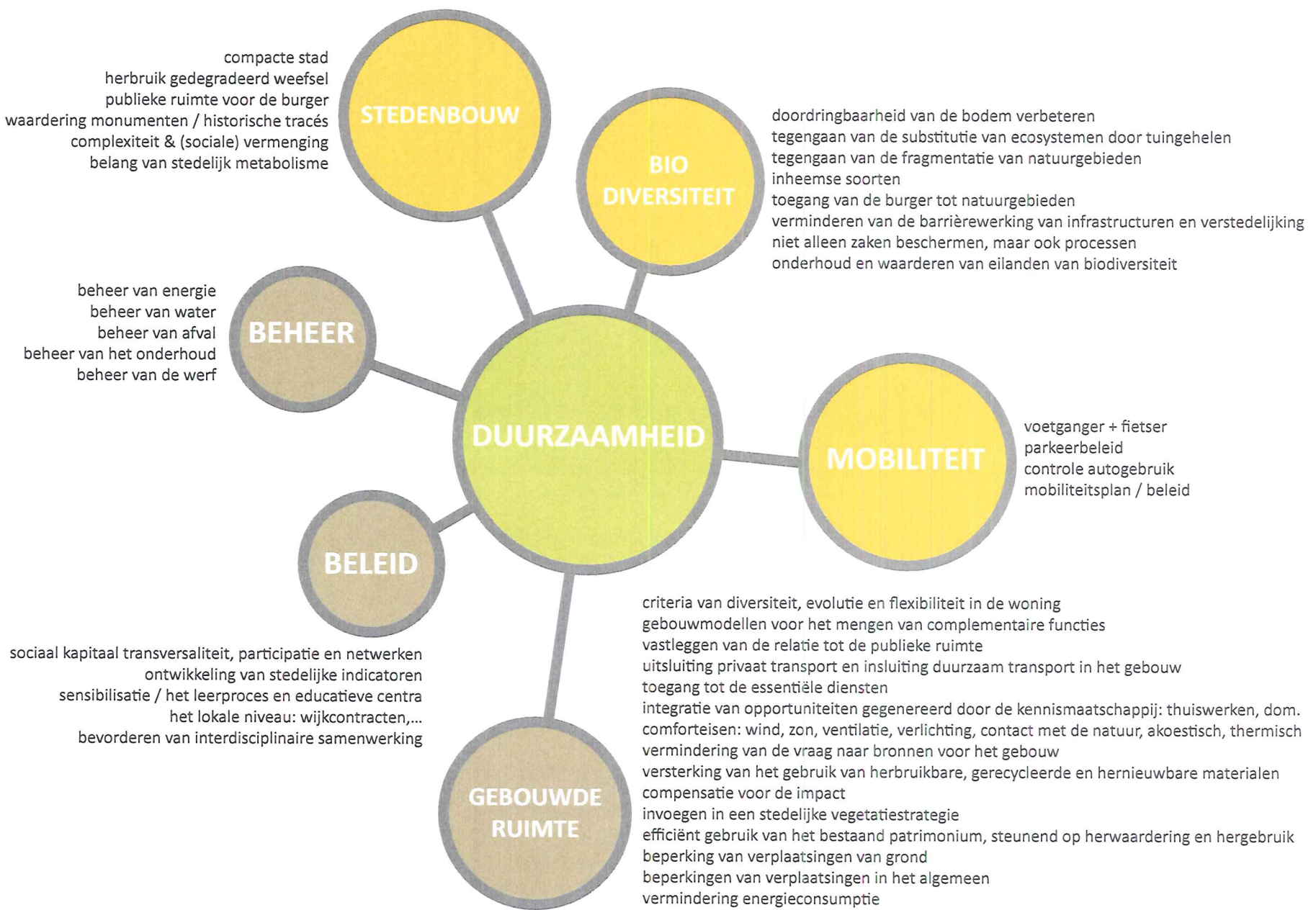


sfeerbeelden binnentuin Annuntia-site

Publieke ruimte

De verharde parvis in de Schoolstraat past binnen het palet van materialen dat ook in de rest van de dorpskern kan gebruikt worden. Een zelfde vormtaal als die van het marktplein versterkt ook de relatie tussen de Annuntia-site en het plein. Andersom wordt de Schoolstraat nu ook een centrale publieke ruimte in het dorp. In de binnentuin zijn er een aantal paden die de relaties tussen de verschillende gebouwen leggen en de doorgang naar de achterliggende scholen mogelijk maakt. De grote bomen worden behouden. De tuin wordt zelfs uitgebreid zuidwaarts, tot zo dicht mogelijk van de bestaande gebouwen.





schema duurzaamheidsprincipes

5. Duurzaamheidsprincipes

Het schema in bijlage synthetiseert alle vereisten waaraan een duurzame stadsontwikkeling moet voldoen. Als stedenbouwkundig bureau werkt het projectteam continu op het thema stedenbouw.

De doelstelling van het masterplan kan zich niet louter beperken tot het toepassen van duurzaamheidsprincipes op stedenbouwkundige vlak, maar moet alle duurzaamheidsprincipes nastreven. In het kader van deze specifieke opdracht van het masterplan, is een geïntegreerde strategie voor duurzaamheid op het gebied van stedenbouw, mobiliteit, gebouwde ruimte en biodiversiteit essentieel. Het projectteam is een teamspeler en gekend voor samenwerking met andere experts om tot die geïntegreerde aanpak te komen.

Tijdens de opmaak van het masterplan, zal het belang duidelijk worden om in latere fases in te zetten op de duurzaamheidsprincipes rond beheer en beleid. Het projectteam heeft vanuit de ervaring in andere projecten voeling met deze aspecten.

DUURZAME STEDEBOUW

De stad als duurzame omgeving voor menselijke activiteiten en verblijf staat permanent onder druk, getuige

- de steeds nieuwe cycli van versnelde verstedelijking in de periferie en de wettelijke deregulatie. Deze verstedelijking is veelal louter gekoppeld aan het gemotoriseerd transport en veroorzaakt congestie en vervuiling;
- de vereenvoudiging en verarming van de stedelijke organisatie door mono-functionaliteit, lage ruimteverslindende densiteit, het gebrek aan structuren en concepten in een driedimensionale ruimte;
- de 'vereïlanding' van natuurlijke systemen, de verstoring van de hydraulische cyclus, de ondoordringbaarheid en verzegeling van de bodem;
- de massieve consumptie van energie, water en materialen en de productie van afval (vloeibaar, gasachtig en vaste stoffen);
- de voortdurende verstedelijking, gekoppeld aan het gemotoriseerd transport en de congestie die ermee samengaat;
- de sociale segregatie door gebrek aan menging van functies en woon- en werktypes;
- de aftakeling van de publieke ruimte als ontmoetingsplaats of ruimte voor voetgangers en fietsers.

Het projectgebied vraagt om een aantal beslissende keuzes, waardoor dit stadsdeel een voorbeeld kan worden voor duurzame stadsontwikkeling.

Volgende principes worden gehanteerd:

* de compacte stad

De stad kan worden verdicht met programma's die de concurrentie aankunnen met andere, meer perifere locaties in de omgeving. Door de minimale dichtheid van nieuwe bebouwing, blijft er een maximum aan groene of verharde publieke ruimtes over, die vormgegeven wordt in functie van een goede sociale samenhang en in functie van de schaal van de voetganger/bewoner. Voetgangersrelaties worden verbeterd tussen de verschillende wijken, zodat de mobiliteit per auto niet noodzakelijk is en zelfs wordt ontraden.

Het principe van de compacte stad is geïllustreerd in de keuze om in de dorpskern een zone af te bakenen waarbinnen toekomstige strategische ontwikkelingen kunnen gebeuren. Deze zone is beperkt van omvang, zodat er een hefboom kan gecreëerd worden in het centrum, in plaats van in wijdverspreide slagorde

strategische projecten in te planten. In de beperkte perimeter, kan ook de relatie tussen de drie territoriale systemen (schijnvallei, turnhoutsebaan, kanaal) versterkt worden.

In deze zone is alles op wandelafstand, zodat een dynamiek van een volwaardig centrum gecreëerd wordt.

* maximale hergebruik gedegradeerd weefsel

Het hergebruik van gedegradeerd weefsel staat voorop. Prioritair wordt nagedacht over hergebruik van sites, in plaats van over te gaan naar nieuwe bebouwing en het aansnijden van open ruimte.

In de strategische zone, worden schakels aangeduid, waar het weefsel ofwel gedegradeerd is ofwel onderbenut. De ontwikkeling op de Annuntia-site wordt gezien als een schakel en wordt aangegrepen om alle knelpunten van overgang tussen Turnhoutsebaan en achterliggend gebied (met de scholen) op te lossen. Vandaar dat in het ideale scenario ook een uitspraak wordt gedaan over de minderwaardige, beklemmende woningen langs de Schoolstraat. Andere schakels zijn de overgang tussen de inkomdreef, kerkhof naar het cultureel centrum toe, maar vooral ook de plek aan de brug waar de drie territoriale systemen bij elkaar komen en nu enkel een tankstation staat.

Dit geldt ook voor het maximaal hergebruik van gebouwen, vanuit het besef dat er een enorme energetische kost is gedaan om te bouwen (vooral ruwbouw) en te ontwikkelen.

Het masterplan maakt een afweging tussen de kwaliteit van het Annuntia-complex qua stabiliteit, omvormbaarheid en de inplanting. Zo lijkt het zinvol om uit te gaan van het behoud van de meest historisch waardevolle delen, maar wordt gekozen om de hoek met de Schoolstraat volledige te vernieuwen.

In het park worden alle bestaande gebouwen behouden, maar wordt er wel kritisch gekeken naar mogelijke betere functies om het park te valoriseren.

*publieke ruimte

In de stad wordt geïnvesteerd in de publieke ruimte voor de burger, als ontmoetingsplaats, als plaats om zich uit te drukken, als ruimte om de stad aangenaam te vinden en de vlucht naar de buitenwijken te vermijden. De auto kan er maar is niet overheersend. De publieke ruimte wordt in eerste instantie ingericht voor de voetganger.

Op het nieuwe Marktplaats is er plaats voor de auto, maar beperkt. De Eikenlaan wordt in eenrichting geplaatst. De Turnhoutsebaan wordt in zone 30 geplaatst. Er is een uitnodiging tot ontmoeting, op banken, onder bomen, onder een halstructuur, in het groen.

Op de Annuntia-site en in het Wijnegemhof is het autoverkeer beperkt tot aan de randen in parkeerpockets of een ondergrondse parkeergarage. Op de sites zelf zijn er enkel trajecten voor voetgangers en fietsers. Zowel Annuntia als het Wijnegem spelen zo een rol in een bovenlokaal en lokaal netwerk van trage wegen (provinciale fietsverbinding, wandeling naar scholen)

***de waardering van monumenten en historische tracés en landschappen**

De historische tracés worden maximaal hersteld, niet uit een pure hersteldrang, maar vanuit de structurerende logica, van het landschap dat dan herkenbaar wordt, maar ook ecologisch sterker.

In het projectgebied worden de bestaande wandelpaden behouden, maar beter geprofileerd in functie van regenwaterafvoer, zodat ze ook bij regenweer goed bewandelbaar zijn.

De Jan Vlemincktoeren wordt herbruikt met een functie die een relatie aangaat met het park en de vijvers (feestzaal) en die ook een functie geeft aan de binnenplaats.

Patrimonium wordt maximaal ingezet als beeld (imago, referentie, collectief geheugen) en functie (hergebruik).

* verhogen van complexiteit & (sociale) vermenging
Mengingencomplexiteit zijn nodig zodat een stedelijke omgeving met middellange termijnevoluties kan opvangen: veranderende demografie, economische evoluties, ...

De uitbouw van een nieuw woonprogramma op de Anuntia-site kan inspelen op de noodzaak naar woningen voor ouderen, maar ook op de noodzaak om jongeren aan te trekken in een gemeente die gekend is om zijn verouderende bevolking. Hoewel er in de gemeente nog geen erkende serviceflatgebouwen zijn, moet rekening gehouden worden met het negatief saldo in de regio van Wijnegem waar wel veel serviceflatgebouwen zijn. Er zal dus in een verder stadium moeten bekeken worden welke doelgroep op de Annuntia-site kan aangetrokken worden, om de sociale vermenging verbeteren op lokaal maar ook op bovenlokaal vlak.

Er wordt ingezet op inbreiding in bestaand stedelijk gebied.

*** belang van stedelijk metabolisme herkennen**

Voor nieuwe ontwikkelingen worden de capaciteit (draagkracht) van het terrein bepaald, alsook de limieten voor de stedelijke ontwikkeling. Stedelijke ontwikkeling wordt maximaal gebonden aan lokale hernieuwbare energiebronnen om de afhankelijkheid van fossiele en nucleaire bronnen radicaal te doen afnemen.

In het projectgebied kan in eerste instantie ingezet worden op een ontwikkeling van de dorpskern die rekening houdt met de watercyclus op lokaal gebied (infiltratie, buffering en afvoer regenwater naar de beek en vijver). Courante toepassingen van groendaken, zonnepanelen, ... kunnen verplicht worden bij de ontwikkeling van de Annuntia-site binnen een algemeen energie- en waterbeleid van de gemeente aan de hand van premies, advies en voorwaarden bij stedenbouwkundige vergunningen.

DUURZAME MOBILITEIT

De stedelijke mobiliteit is voor een groot deel de oorzaak van de slechte leefkwaliteit en de grote ecologische footprint van steden:

- verbruik van energie en materialen en dus emissies en afval (vloeibaar, gas en vaste stoffen);
- de ruimtevraag voor auto's, ten koste van openbaar domein en van performant openbaar vervoer;
- de slechte gezondheid en vele ongevallen;
- de barrièrewerking van de grote infrastructuren;
- de economische kost van het beheer en onderhoud

van het verkeerssysteem;
- verlies van autonomie van bepaalde bevolkingsgroepen.

Daarom moeten volgende principes gehanteerd worden:

***het verminderen van de afhankelijkheid met betrekking tot de auto**

Dit vergt een stedenbouw van nabijheid, die het gebruik van alternatief transport faciliteert ten opzichte van de auto. Het vergt ook duurzame verkeersnetwerken, die de controle van het autogebruik bevorderen in plaats van de stimulering ervan. Die stedenbouw van nabijheid is sociaal want de autonomie van sociale groepen zonder toegang tot de automobiel verhoogd.

In het masterplan wordt concreet ingezet op de versterking van de openbaar vervoer op de Turnhoutsebaan. Er wordt vanuit gegaan dat de verlenging van de tram naar Schilde op zo kort mogelijk termijn kan gebeuren. Maar ook in het scenario zonder tram, moet het busverkeer performant gemaakt kunnen worden, door het downgraden van de Turnhoutsebaan ter hoogte van Wijnegem tot een zone 30 weg. Met minder verkeerslichten met de bus niet onnodig wachten. Met haltes op de rijweg zal de auto achter de bus wachten.

Een voetgangersgebied dwars op de Turnhoutsebaan wordt aan beide zijden bevorderd, door de schakels tussen park, Turnhoutsebaan en kanaal. Door het zone 30 regime in de Turnhoutsebaan, is deze minder een breuk tussen beide delen van de gemeente.

*** de stad wordt opgebouwd rond de fietser en de voetganger**

De gezelligheid van de publieke ruimte wordt gerecupereerd en fietsnetwerken vervolledigd, zodat snelle verplaatsingen in een omgeving van 5 à 10 km mogelijk zijn. De stad wordt beleefd aan wandel- of fietssnelheid, met meer sociaal contact en minder ongevallen tot gevolg.

In het masterplan wordt gepleit voor de aanleg van een provinciale fietsroute langs de Schijnvallei, die verbonden worden met de andere fietsnetwerken (Turnhoutsebaan, kanaal) en trage wegen.

***een duurzaam parkeerbeleid wordt aangehouden**

Dit gebeurt door middel van het detailleren van het soort van parkeernoodzakten, bijvoorbeeld bestemmingsparkeren en randparkings. Bij het analyseren van de noodzaak en de beheersmethode, wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende soorten parkeren: bewoners, bezoekers, mindervaliden, ...

Het parkeerbeleid is niet enkel een zaak van het openbaar domein, maar doet ook uitspraken over parkeren ook op privédomein.

Zoals in de parkeernota aangegeven, is er momenteel geen piekbelasting van de huidige parkeerplaatsen in de publieke ruimte. Er wordt dan ook vrijwillig vanuit gegaan dat er parkeerplaatsen kunnen verdwijnen op het marktplein en de Turnhoutsebaan ter hoogte van het Marktplein en Annuntai, zodat maximaal een wandelrelatie tussen park, baan en Annuntia wordt gecreëerd. Het parkeervraagstuk zal in het masterplan verder bestudeerd worden, maar lijkt overwogen op te lossen met een systeem van betalend parkeren voor lange termijn (om rotatie te verhogen) en de bewonerskaart (om bewoners

garanties te geven).

Voor de nieuwe woonontwikkeling op de Annuntia-site wordt verplicht parkeren op het eigen domein voorzien, in een ondergrondse parking. Indien er interesse is, kan deze parking ook worden extra gedimensioneerd voor auto's van omwonenden of personeel van de scholen, ten voordele van minder auto's in de vaak smalle omliggende straten.

Uitgangspunt is het beperken van het parkeren in het park tot de randen, aan de hand van parkeerpockets: via Wommelgemsesteenweg aan Avant-Garden, Eikenlaan, De Swaen, zwembad. Het middengebied van het park wordt beter met deze parkeerpockets verbonden, via de ingangspaden/poorten die ook toegankelijk zijn voor rolstoelen, dankzij een verharde strook, tot aan de wandellus in het park.

De smalle woonstraten in de wijk kunnen ontlast worden, door het invoeren van bewonersparkeren.

***mobiliteitsplan / beleid**

Het mobiliteitsplan zet in op het verminderen van autoverkeer in het historisch centrum. De handelsstraten worden meer aangenaam voor voetgangers en fietsers en bevordert de modal-shift.

Vanuit het masterplan en het feit dat er een ring rond Wijnegem bestaat, wordt de keuze van downgrading van het Turnhoutsebaan tussen de Merksemsebaan en de brug onderbouwd, ten voordele van een zone 30. Wijnegem kan zo zijn unieke randvoorwaarden – niet elk dorp op de Turnhoutsebaan heeft een ringweg – uitspelen ten voordele van leefkwaliteit.

DUURZAME BIODIVERSITEIT

De biodiversiteit in stedelijke omgeving is bijna volledig verdwenen:

- de bezetting van de bodem en de bedekking ervan met artificiële elementen die haar ondoordringbaar maken;
- de wijziging van de fysische omgeving;
- de substitutie van ecosystemen door gehelen van tuinen en de fragmentatie van de gebieden van natuur;
- de creatie van een menselijk collectief met een nood aan 'natuur' die beantwoordt aan een massief toeristisch recreatieve vraag;
- het gebrek aan aanbod en beperkte mogelijkheden van transport van soorten dieren.

Voor een duurzame biodiversiteit moet ingezet worden op:

***doordringbaarheid van de bodem verbeteren**

De footprint van gebouwen wordt door compactheid beperkt. Door het gebruik van wadi's in straten en pleinen en langs groenzones wordt de doordringbaarheid van de bodem verbeterd en de buffercapaciteit verhoogd.

Hoewel een deel van het plangebied gelegen is in overstromingsgevoelig gebied en de hoge waterstand, is infiltratie niet altijd mogelijk. Voor het plein wordt daarom naast het voorzien van infiltratievoegen ook voorzien in een regenwaterbuffersysteem in een retentiebekken in de groene zone tussen plein en beek. Dit bekken kan bij hevige regenval ook overlopen naar de beek. Met een first flush systeem wordt ervoor gezorgd dat het vuile regenwater afkomstig van de openbare wegen maximaal in een zuiveringssysteem terecht komt.

De voorgestelde bebouwing van de Annuntia-site is compact en er wordt meer onverharde buitenruimte gecreëerd die de bestaande tuin met grote bomen vergroot.

In het uitvoeringsplan voor het Wijnegemhof zal bestudeerd worden of de waterbuffercapaciteit van de vijver kan vergroot worden, of dat er extra watertrappen kunnen voorzien worden om afvloeiing te vertragen.

***onderhoud en waarden van eilanden van biodiversiteit**

Door het versterken van groenstructuren wordt de biodiversiteit versterkt.

De waardevolle stukken in het Wijnegemhof en de volledige Schijnvallei worden aandachtig beheerd (bomen, grassen, vijvers, ...). Hierbij wordt verder gewerkt op het bestaande beheersplan.

***teggengaan van de substitutie van ecosystemen door tuingehelen en de fragmentatie van natuurgebieden**

Het gebruik van inheemse soorten en het verbinden van ecosystemen bevordert de variatie van inheemse fauna en flora.

De Schijnvallei wordt als ecologisch systeem versterkt, door een uitbouw tot aan het Rivierenhof en door de herlocalisatie van bedrijven naar de nieuwe bedrijventerreinen ten zuidoosten van het Schijn, in het kader van het Economisch Netwerk Albertkanaal. In het Wijnegemhof worden dedrassige velden intact gehouden. Paden zijn er zwevende vlonder, waar het gras doorheen kan groeien en het water onderdoor kan vloeien.

***beperken door voorwaarden te stellen inzake de toegang van de burger tot natuurgebieden**

Het Wijnegemhof is volledig toegankelijk voor mensen, omwille van zijn sociale gebruikswaarde. Het park wordt wel niet verlicht 's avonds, zodat de fauna maximaal haar nachtbiootop behoudt. Enkel de ingangen van het park worden licht verlicht, alsook het bovenlokaal fietspad. Enkel de paden worden dan verlicht, met een gerichte verlichting, zo laag mogelijk bij de grond ingepland.

De Schijnvallei daarentegen is niet volledig toegankelijk, behalve dan het bovenlokaal fietspad en noodzakelijke oversteken. Wandelingen om liefhebbers en anderen te sensibiliseren voor de ecologische waarde kunnen mits strikte voorwaarden (beveiligde paden, beperkte toegangsuren).

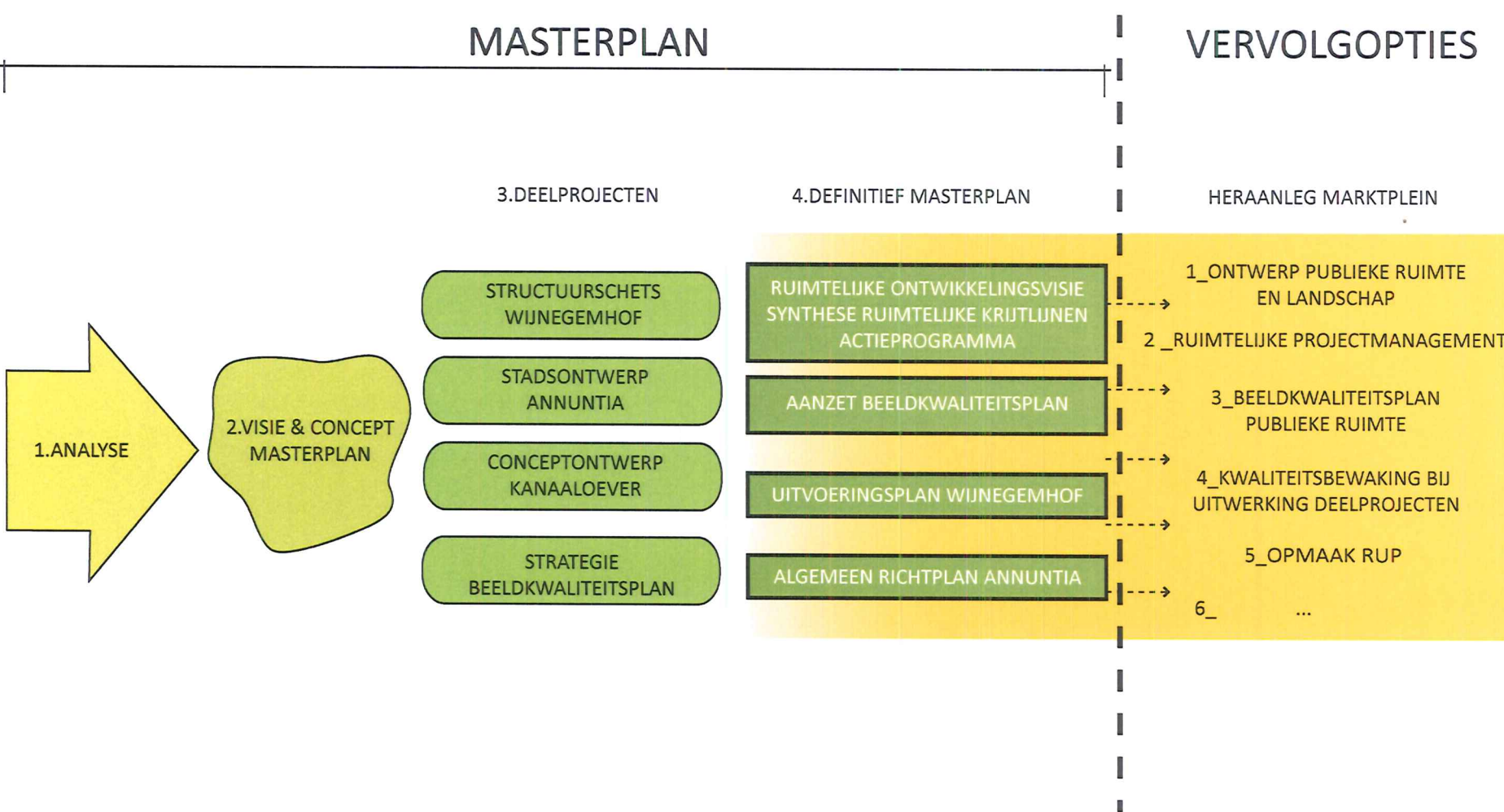
***niet alleen zaken beschermen, maar ook processen**

Door beheersplannen en de opstelling van een beheersplan kan een vegetatie-matrix worden opgesteld die een stimulans is voor de stedelijke biodiversiteit in het omringende gebied.

Het is belangrijk dat het nieuwe beheersplan wordt afgestemd op een globaal beheersplan van de hele Schijnvallei. In het beheersplan wordt het park voor zijn natuurlijke waarde van bos en vallei, niet als gecultiveerd park voor mensen gezien.

MASTERPLAN

VERVOLGOPTIES



6. Benadering van de opdracht

Voor de opdracht "de opmaak van een masterplan voor de herwaardering van de dorpskern van Wijnegem en het ontwerp van de heraanleg van het Marktpllein" is een geïntegreerde aanpak vereist.

De inschrijver is een ontwerpsteam waarin de nodige kwalificaties en ervaring vertegenwoordigd zijn:

- een stedenbouwkundig team met ervaring in masterplanning, strategische planning, structuurvisies en ontwerp van publieke ruimte en landschap;
- een ontwerper-architect, met ervaring in bouw van (zorg)woningen en renovaties;
- een industrieel designer, met ervaring in meubelontwerp, toepassing van materiaalgebruik, identiteitsbepaling.

Aan het hoofd van het ontwerpsteam staat de projectleiding, bestaande uit de projectverantwoordelijke en de projectcoördinator. Minstens één van beide is aanwezig op alle besprekingen met het gemeentebestuur en andere betrokkenen.

De opdracht bestaat uit volgende componenten:

1. Masterplanning
2. Heraanleg van het Marktpllein
3. Overleg met publieke en private actoren, communicatie en werving bewoners en gebruikers

Aanvullend, meestal volgend op het masterplan, maar denkbaar ook al opgestart tijdens het masterplan moeten volgende instrumenten verder worden uitgewerkt:

- ontwerp publieke ruimte en landschap.
- beeldkwaliteitplan publieke ruimte;
- ruimtelijk projectmanagement;
- opmaak van meerdere RUP's van bepaalde delen van het projectgebied;
- kwaliteitsbewaking bij de uitwerking van deelprojecten

1. OPMAAK VAN EEN MASTERPLAN

* wat is een masterplan?

Een masterplan is een planningsinstrument waarin op een aanschouwelijke en wervende manier een ruimtelijke ontwikkelingsvisie wordt voorgesteld voor een bepaald studiegebied. Het masterplan omvat verschillende deelproducten die samen één coherent planningsinstrument vormen. De structuurschets voor het Wijnegemhof en het stadsontwerp voor de Anuntia-site zijn de belangrijkste deelproducten. De structuurschets is de schematische weergave van de belangrijkste ruimtelijke beleidskeuzes die moeten zorgen voor de ruimtelijke samenhang in het studiegebied. Het stadsontwerp vormt een verdere uitwerking van de structuurschets. Het masterplan kan op verschillende manieren ingezet worden ter ondersteuning van het ruimtelijk beleid van de gemeente Wijnegem:

- Het masterplan voedt het maatschappelijk debat omtrent de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het studiegebied en bij uitbreiding van de hele gemeente;
- Het verrijkt andere studies, zoals het beheersplan voor het Wijnegemhof, de ontwikkeling van de Anuntia-site, provinciale studies over de Schijnvallei, de doortrekking van de tram op de Turnhoutsebaan, de bouw van een nieuwe brug over het kanaal.

- Eens consensus bereikt is over het masterplan, kan het als beleidskader gebruikt worden voor de ruimtelijke ontwikkeling op korte en lange termijn. Het kan ondersteuning zijn voor mogelijk nodige herzieningen van het mobiliteitsplan (2006) en het structuurplan (2005);
- Op basis van het masterplan kunnen strategische projecten gedefinieerd worden. Dankzij het masterplan is de relatie tussen het project en de ruimere omgeving duidelijk, waardoor de ruimtelijke inpassing verzekerd is;
- Het masterplan kan als basis gebruikt worden voor het uitwerken van één of meerdere publiek-private samenwerkingsverbanden;
- In het masterplan wordt op een inzichtelijke en wervende manier een ruimtelijke ontwikkelingsvisie voorgesteld, waardoor het een geschikt instrument is voor de externe communicatie met de belangrijkste actoren en de bevolking;
- Het masterplan zal eventueel gebruikt worden als basis voor een herziening van bestaande bestemmingsplannen en de opmaak van RUP's.

Concreet voorziet het ontwerpsteam voor de opmaak van het masterplan vier fases:

1. Analyse van de context
2. Visie en concept masterplan
3. Detail masterplan en ontwikkelingsstrategieën
4. Definitief masterplan

Het ontwerpsteam hanteert deze opdeling als uitgangspunt voor de uitwerking van het plan van aanpak. Om de goede voortgang van de opdracht te verzekeren, zowel qua inhoudelijke consistentie als qua timing, worden de hierna beschreven stappen waar mogelijk parallel uitgevoerd. De prestaties voor deze vier fases zijn terug te vinden en inbegrepen in de offerteprijs.

De termijnen zijn hieronder per fase vermeld. Na fase 2 en fase 3 worden tussentijdse rapporten aan het bestuur voorgelegd. Deze rapporten moeten gevalideerd worden om te kunnen overgaan tot de volgende fase. De termijnen worden opgeschort tussen het indienen van de tussentijdse rapporten (fase 2 en fase 3) en de validering ervan, en tijdens de sluiting van het kantoor (laatste week december, 2 weken juli).

* eerste fase: analyse van de context

In deze fase wordt een analyse gemaakt van de bestaande ruimtelijke structuur. De eigendommen, lopende projecten en planningsinitiatieven, de ontwikkelingsmogelijkheden, de bestaande planningcontext, de historische context, ... worden geïnventariseerd en geëvalueerd.

Op basis van deze analyse kunnen het studiegebied en de meest strategische ontwikkelingslocaties afgebakend worden. Een aanzet van deze analyse is al in deze nota opgenomen.

Belangrijk is het in kaart brengen van de te betrekken actoren.

Voor de analysefase worden een viertal weken uitgetrokken.

* tweede fase: visie en conceptmasterplan

Tijdens deze fase wordt het strategisch projectgebied en de rol binnen de gehele gemeente gedefinieerd. De visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de dorpskern wordt bepaald. Een conceptmasterplan

wordt opgesteld, bestaande uit

- definitie van bovenlokale systemen en relatie met Wijnegem
- visie op gewenste ontwikkeling van systemen ter hoogte van Wijnegem
- onderzoek naar sturende ruimtelijke concepten en krijtlijnen
- concept voor de multimodale verkeersorganisatie
- ontwerp van de hoofdstructuur publieke ruimte (1/5000)
- conceptontwerp landschapsstructuur (1/5000)
- selectie en afbakening van mogelijke ontwikkelingslocaties
- onderzoek ruimtelijk en functioneel potentieel ontwikkelingslocaties
- conceptontwerp structuur gebouwde ruimte (1/5000)
- conceptontwerp functionele structuur (1/5000)
- syntheseplan concept masterplan (1/5000)
- studiemacquette (1/500)
- ruimtebalans
- toelichtingsnota en tussentijds rapport

Het concept masterplan is cruciaal voor de verdere uitwerking van de studie en zal dan ook integraal opgenomen worden in een tussentijds rapport dat ter goedkeuring aan het college wordt voorgelegd. Het college moet zich niet enkel uitspreken over de ruimtelijke visie, maar ook over een verder overlegtraject.

Voor de opmaak van het concept masterplan zijn een zestal weken voorzien.

* derde fase: detailmasterplannen en ontwikkelingsstrategieën

Tijdens de tweede fase (conceptmasterplan) worden de meest strategische ontwikkelingslocaties afgebakend en de strategie en doelstellingen van een beeldkwaliteitplan aangezet. In de visie die in deze nota worden minstens de Annuntia-site, het Wijnegemhof en de plek aan de brug naar voor geschoven als strategische deelprojecten.

Het projectteam stelt voor om de deelprojecten elk met het juiste ontwerpend onderzoek tot een ruimtelijk plan te ontwikkelen:

- de Annuntia-site tot een stadsontwerp
- een structuurschets voor het Wijnegemhof
- een conceptontwerp voor de oever aan de kanaalbrug

In deze fase zal ook een deel van het ontwerp van de heraanleg van het Marktplaats worden opgemaakt, wat ook voeding kan geven voor deze strategie.

Voor de derde fase worden tiental weken uitgetrokken.

Het detail masterplan is cruciaal voor de verdere uitwerking van de studie en zal dan ook integraal opgenomen worden in een tussentijds rapport dat ter goedkeuring aan het college wordt voorgelegd.

* vierde fase definitief masterplan

In deze fase wordt de afwerking van het masterplan voorzien.

Het definitief masterplan is realistisch omdat er een proces van ontwerpend onderzoek op detailniveau, maar ook een overlegproces is gevoerd.

Het masterplan mag evenwel niet gezien worden als een eindresultaat. Het Masterplan als proces

impliceert ook een voortdurende verfijning van het ontwerp op basis van nieuw verworven inzichten of nieuwe randvoorwaarden. Als eindresultaat geeft het masterplan aan de hand van wervende collages en schetsen een wervend beeld voor de invulling van een gebied. Het masterplan expliciteert de achterliggende ruimtelijke beleidskeuzes. Het is echter geen blauwdruk voor een gedetermineerde eindtoestand, maar een mogelijke uitwerking op basis van onderbouwde aannames.

Op basis van het masterplan kan een synthesenota worden gemaakt met de ruimtelijke krijtlijnen, een actieprogramma.

Het eindrapport wordt ter bespreking en validatie aan het college voorgelegd.

Voor het definitief masterplan worden zestal weken uitgetrokken.

Voor de 4 fases zijn in totaal 26 weken voorzien.

Niet inbegrepen maar wel nodig, in parallel uit te voeren door de opdrachtgever, al dan niet uitbesteed:

- economische haalbaarheidsstudies. Voor bepaalde deelgebieden moet de haalbaarheid van functies (grootte, type) onderzocht worden. Deze studies zijn ook belangrijk als tool bij onderhandelingen;
- de opmetingen van terreinen en gebouwen;
- een kwantitatief verkeersonderzoek. Dit onderzoek is zeer gespecialiseerd, maar kan gebeuren binnen het kader van een herziening van het mobiliteitsplan (*2003);
- milieuhygiënische en geotechnische onderzoeken, in functie van de noodzaak;
- bouwkundig onderzoek van bestaande gebouwen;
- screeningnota MER, MER, MOBER;
- 3D modellering masterplan;
- presentatiemaquette.

2. HERAANLEGSTUDIE VAN HET MARKTPLEIN

Na de goedkeuring van het definitief masterplan wordt gestart met de heraanlegstudie.

Het kan echter aangewezen zijn dat de schetsontwerpfase van de heraanleg al wordt aangevangen na de derde fase van het masterplan, namelijk als onderdeel van de detaillering van strategische deelprojecten.

Zo kunnen inzichten van het schetsontwerp van de heraanleg van het Marktplaats worden meegenomen in de laatste fase van het masterplan. Dit komt mee overeen met de wens om een cyclisch proces van beslissingen en aanpassingen te doorlopen.

De studie behelst de volledige studie, inclusief de studie stabiliteit en technieken

- voorontwerp inclusief kostenraming: zes weken
- bespreking: twee weken
- aanpassing en verfijning voorontwerp: vier weken
- draagvlakverwerving en besluitvorming: vier weken
- bouwaanvraagdossier: vier weken
- detailstudie, meetstaat en lastenboek: acht weken
- Indien in de heraanlegstudie ook uitspraken over de Turnhoutsebaan worden gedaan, zijn deze termijnen niet haalbaar. In dat geval zal immers het Vlaams Gewest volgens bestaande bijeenkomsten en beslissingsprocedures van de PAC (Provinciale Audit Commissie) en de GBC (Gemeentelijke Begeleidingscommissie) het ritme bepalen.

3. OVERLEG EN COMMUNICATIE

De kosten voor procesregie die hieronder omschreven zijn, worden in deze offerte in regie voorzien en zijn niet inbegrepen in de forfaitaire offerteprijs. Gezien de complexiteit en de tijdsduur van het proces, is het immers zeer moeilijk een juiste inschatting te geven van de uren die besteed zullen worden aan overleg.

* intern overleg

Gezien het belang van overleg is een goede overlegstructuur noodzakelijk. Er moet een onderscheid gemaakt worden tussen:

- de stuurgroep staat in voor de inhoudelijke bespreking, bijsturing en validatie van de tussenstappen in het proces. Ze bestaat uit het college van burgemeester en schepenen, eventueel nog aangevuld met gemandateerde personen van betrokken sleutelactoren. De stuurgroep komt minstens aan het begin van het proces samen (startvergadering) én éénmaal op het einde van fase 2, 3 en 4 (validatiemoment).
- de werkgroep volgt het proces van nabij op en reflecteert over de inhoud van de verschillende deelproducten van het masterplan (concept masterplan, detail masterplan, ontwikkelingsstrategieën). De werkgroep bestaat uit een vertegenwoordiging van de gemeente op ambtelijk niveau. Indien specifieke expertise vereist is, kan de werkgroep aangevuld worden met tijdelijke ambtenaren (zoals de groendienst, openbare werken) en de hogere overheden (Provincie, Vlaams Gewest AVV, De Lijn, ...). De exacte samenstelling van de verschillende organen wordt tijdens de startvergadering bepaald, zodat ieders rol in het proces duidelijk is. De leden van de werkgroep koppelen intern terug met de stuurgroepleden. De werkgroep komt in elke fase minstens éénmaal samen.

De aanwezigheid van de stuur- en werkgroepleden is – gezien de korte doorlooptijd van het proces – van cruciaal belang. Bij afwezigheid moet de plaats van ieder lid ingenomen kunnen worden door een gemandateerde vervanger. Het ontwerpteam zal op alle stuur- en werkgroepvergaderingen minstens door de projectleider of projectcoördinator vertegenwoordigd worden.

Ter voorbereiding van elke werk- en stuurgroepvergadering wordt een powerpoint-presentatie gemaakt. Een kopie van elke presentatie wordt ter beschikking gesteld van de opdrachtgever.

* extern overleg

Om voldoende draagvlak te verwerven voor het masterplan, kan de bevolking al vanaf het begin in het proces betrokken aan de hand van een hoorzitting. Deze hoorzitting wordt best op het einde van de eerste fase georganiseerd. De vergadering heeft tot doel het ontwerpteam voor te stellen, de bevolking te informeren over de doelstellingen van het masterplan en over het verdere procesverloop. Daarnaast worden de belangrijkste knelpunten en troeven van het studiegebied overlopen. De opmerkingen of wensen van de bevolking worden in het verslag van de hoorzitting opgenomen. Tijdens de volgende stap, de opmaak van het conceptmasterplan, worden deze opmerkingen samen met de stad geëvalueerd en eventueel meegenomen in de visievorming.

De externe communicatie over het definitieve masterplan met de bevolking, is pas aangewezen op het moment dat het eindrapport gevalideerd is. Een tweede infovergadering wordt daarom pas gehouden na de goedkeuring van het eindrapport. Het studiegebureau kan zorgen voor de uitnodigingen voor de hoorzitting, een aangepaste presentatie en de verslaggeving. De opdrachtgever staat in voor de druk en de verdeling van de uitnodigingen, de huur van de zaal, ...

Tijdens de verschillende fases kunnen nog overlegmomenten belegd worden met sleutelactoren in het studiegebied (overheden en instanties) of met adviescommissies (o.a. GECORO). Hun opmerkingen kunnen mee in het eindrapport opgenomen worden.

In het kader van de opmaak van het masterplan is overleg aangewezen met de gemeenteraadscommissie en de GECORO, al is het strikt gezien niet nodig om een masterplan voor te stellen. Het projectgebied is echter cruciaal en omvangrijk dat dat aangewezen is.

Dankzij de twee bewonersvergaderingen en het overleg met de GECORO en andere adviescommissies in het kader van de opmaak van het masterplan, is de bevolking in grote lijnen op de hoogte, zodat de uitvoering van deelprojecten (heraanleg Marktplaats) en de opstelling van latere planningsinstrumenten (RUP's, ...) die gebonden zijn aan verplicht openbaar onderzoek en behandeling in de GECORO eenvoudiger verloopt. Aangezien eventuele inhoudelijke opmerkingen al eerder ingediend werden, kan zodoende tijdens de opmaak van de RUP's de raadpleging van de bevolking beperkt blijven tot het decretaal voorziene openbaar onderzoek, na de voorlopige vaststelling van het ontwerp-RUP.

Overleg met de hogere overheden is aangewezen i.f.v. het formuleren van de ontwikkelingsstrategieën van bepaalde deelgebieden, bijvoorbeeld het fietsroutenetwerk in de Schijnvallei en de heraanleg van de Turnhoutsebaan.

4. OPTIES

De volgende instrumenten zijn een logisch gevolg van het masterplan. Deze instrumenten kunnen na, of tijdens de opmaak van het masterplan gestart worden, in functie van de opportuniteiten. Het ontwerpteam heeft de capaciteiten en ervaring om de volgende opdrachten te kunnen vervullen:

* het ruimtelijk projectmanagement

Voor de implementatie van gevalideerde strategische projecten in de deelgebieden, is een professioneel projectmanagement nodig, dat ofwel bij de gemeente of andere partners aanwezig is, ofwel kan opgevolgd worden door een externe projectmanager. Taken zijn hierbij variërend, in functie van de specificiteit van het strategisch project: bvb. ondersteuning in het overleg met hogere overheden (belangen verdedigen, opportuniteiten zoals subsidies opmerken) en de ondersteuning in de communicatie.

* de opstelling van een beeldkwaliteitsplan publieke ruimte

In het beeldkwaliteitsplan worden de richtlijnen uitgewerkt die de architecturale en landschappelijke kwaliteit moeten garanderen. Dit beeldkwaliteitsplan wordt opgevat als een intermediair document tussen het masterplan en de heraanlegprojecten van openbaar domein en collectief domein (zoals de

tuin van Annuntia). Het bevat bepalingen die bij de architecturale en landschappelijke uitwerking van het masterplan bij voorkeur worden opgevolgd, zonder dat deze juridisch in een RUP worden vastgelegd. Het beeldkwaliteitplan is juridisch niet afdwingbaar, maar kan bij de begeleiding van ontwerpprocessen toch een belangrijke rol spelen. Het beeldkwaliteitplan is met andere woorden een richtinggevende aanvulling / verdieping van het RUP. De gemeente kan de toepassing van het beeldkwaliteitplan eventueel verankeren in samenwerkingsovereenkomsten, bvb. met AWW.

*** de opmaak van een RUP**

Voor de Annuntia-site is het mogelijk dat een RUP dient opgemaakt te worden.

Echter, het vigerende Gewestplan dat het centrum van Wijnegem specificiert als woonzone, laat toe dat de maximale bouwhoogte wordt afgestemd op de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten. Deze afweging laat toe om de voorgestelde bouwhoogtes van de nieuwbouw op de Annuntia-site te argumenteren als conform het Gewestplan.

Het kan in belang zijn van de gemeente en de eigenaar om na te gaan of een RUP vermijdbaar is, omdat dat een snellere, en voordelige samenwerking met een investeerder kan gevonden worden, omwille van snellere uitvoeringsmogelijkheid en minder onzekerheid door goedkeuring van RUP door de hogere overheid.

Indien toch een RUP nodig is, moet het opmaken van een RUP gezien worden als meer dan een louter juridisch-technische aangelegenheid. Aan de basis van een goed RUP ligt de afweging welke elementen uit het masterplan juridisch verankerd moeten/kunnen worden en op welke vlakken de nodige vrijheidsgraden moeten worden ingebouwd. De eerste afweging garandeert een basiskwaliteit. De tweede afweging moet toelaten om op maatschappelijke evoluties en wijzigende behoeften in te spelen.

Het RUP is dus een evenwichtsoefening tussen flexibiliteit en rechtszekerheid (in de vorm van afdwingbare en éénduidig interpreteerbare voorschriften).

*** parkbeheersplan Wijnegemhof**

Een verfijnde programmastudie en financieel haalbaarheidsonderzoek (subsidies, private investeringen) kan bepalen welke bestaande en nieuwe gebouwen, parkzones kunnen ontwikkeld worden.

Ook zal de gemeente de Provincie kunnen aansporen, eventueel in samenspraak met andere gemeentes, om een provinciaal fietspad langs de Schijnvallei aan te leggen.

Op basis van die gegevens kan een nieuwe beheersovereenkomst tussen de gemeente, het Vlaams Gewest en de Provincie.

*** gedetailleerd ontwikkelingsplan en ontwerp wooncomplex**

Het ontwerpteam heeft de know-how om de ontwikkeling van de Annuntia-site en de architectuur van nieuwbouw en renovatie te realiseren en kan dus eventueel een opdracht uitvoeren voor een private ontwikkelaar. In dat geval, moeten wel duidelijke afspraken gemaakt worden over wanneer dat kan, bijvoorbeeld pas na goedkeuring van het masterplan,

om partijdigheid tussen het publiek belang van de masterplanopdracht en het private belang van de ontwikkeling van het wooncomplex te vermijden.

*** het ontwerp van bepaalde strategische publieke ruimtes en landschapsinrichtingen**

Bepaalde publieke ruimtes zijn cruciaal, zelfs al zijn ze kleinschalig, als katalysator van een gewenste kanteling van een bepaald gebied in de positieve richting of als index voor de gewenste kwaliteit van volgende ontwikkelingen.

De heraanleg van het Marktplaatsplein wordt sterker als minstens het gedeelte van de Turnhoutsebaan langs het Marktplaatsplein ook kan heraangelegd worden. Meer nog, het segment tussen de Schoolstraat tot en met de inkomdreef van het Wijnegemhof is belangrijk om uniform aangelegd te worden, als zone 30. Aangezien de Turnhoutsebaan beheerd wordt door een andere overheid, het Vlaams Gewest, zal er vermoedelijk ook een andere ontwerper openbaar domein bij betrokken worden. Bovendien zal de heraanleg veel afhangen van een snelle beslissing over het al dan niet doortrekken van de tramlijn en de mogelijke timing (gekoppeld aan de nodige werken aan de sluis en een nieuwe brug).

Aangezien de Turnhoutsebaan een zone 30 kan worden, al dan niet met een tram, kan de gemeente aan het Vlaams Gewest voorstellen om, mits het Vlaams Gewest de heraanleg van de Turnhoutsebaan financiert, achteraf de Turnhoutsebaan over te nemen als gemeenteweg.

In die optie, is een uitbreiding van de opdracht voor heraanleg van de Turnhoutsebaan/Marktplaatsplein mogelijk.

*** de kwaliteitsbewaking bij de uitwerking van de deelprojecten**

Als publieke opdrachten door andere studie bureaus wordt uitgevoerd (RUP, heraanleg park, ...) , of door de gemeente Wijnegem zelf, is het zinvol dat het ontwerpteam betrokken wordt bij de opmaak van deze opdrachten het RUP, om bepaalde juridisch-planologische problemen te kunnen oplossen door ontwerpend onderzoek.