

MASTERPLAN SCHORVOORT TURNHOUT

eindnota 12.01.15
TRANS architectuur stedenbouw
i.o.v.
Stad Turnhout . OCMW Turnhout
bvba Bergbeemden . de Ark . fam. Verstraelen

COLOFON

Masterplan Schorvoort Turnhout
i.o.v. Stad Turnhout, OCMW Turnhout, SHM De Ark, bvba Bergbeemden, familie Verstraelen

AUTEURS:

TRANS architectuur | stedenbouw, Beverhoutplein 7, 9000 Gent, info@transmail.be

ADVISEURS:

financieel: Orientes, Prins Boudewijnlaan 312, 2610 Wilrijk, gwenny.moris@orientes.be
juridisch: Rasschaert Advocaten, Ten Bos 30, 9420 Erpe-Mere, wasschaert@rasschaertadvocaten.be

(c) 2015

I RUIMTELIJK LUIK

DEEL 0 kader

- voorwoord
- locatie
- schalen
- eigendom
- profiel

DEEL 1 schorvoort 2030

- grootschalige groene ruimtes
- waterbeheer & buffering
- interne mobiliteit
- woonvraagstuk/dichtheid
- voorzieningenniveau/opladen van de openbare ruimte
- duurzaamheid/energiebeheer => ambities binnen 20 jaar

DEEL 2 projectzones aa-hof-veld

- landschapsplan
- beeld
- groenstructuur & water
- referenties sfeerbeeld & materialen
- ruimtelijke schema's
 - eigendommen
 - densiteit
 - (alternatieve) mobiliteit
 - grens publiek-privé
 - parkeren
 - typologie en bouwhoogte
 - fasering
 - prefinanciering
 - grondbalans
- knelpunten
 - witte raaf
 - flexibiliteit
 - statuut erven
- mogelijkheden voor bestaande weefsel
 - diepe tuinen

DEEL 3 opstap naar nieuwe stedenbouwkundige regels

DEEL 4 vervolgtraject

- geïntegreerde tijdslijn en procedures
- mogelijke acties vandaag
 - ruil

II JURIDISCH LUIK

Masterplan Schorvoort Turnhout is een masterplan opgemaakt als navolging van het Pilotproject Wonen van de Vlaams Bouwmeester, opgestart in 2013. In opdracht van 4 grondeigenaars (OCMW Turnhout, SHM de Ark, Stad Turnhout en Privé eigenaren) is een studie gemaakt naar een mogelijke ontwikkelingsvisie voor hun gronden in eigendom in de wijk Schorvoort, Turnhout. Dit op een duurzame manier en in overeenstemming met de 10 punten die door de buurtbewoners van Schorvoort samen met de KU Leuven zijn opgesteld.

'I RUIMTELIJK LUIK' is als volgt opgebouwd:

DEEL 0 kadert het project in zijn omgeving door een uitgebreide analyse van het bestaande weefsel (schaal, eigendomsstructuren, profiel van de wijk).

In DEEL 1 worden de visie en algemene uitgangspunten van het masterplan toegelicht. Het 'Richtplan Schorvoort 2030' vormt de basis voor de ontwikkelingen in de toekomst. Diverse thema's zoals leesbaarheid van de publieke ruimte, waterbeheer en woonkwaliteit komen aan bod.

DEEL 2 schetst enkele mogelijke uitwerkingen van de principes uit DEEL 1 in de concrete projectzones. Deze schetsen zijn geenszins dwingend, maar ook niet toevallig. Het zijn ruimtelijke verbeeldingen die het kader van deel 1 toetsen aan de werkelijkheid. Aan de hand van referentiebeelden wordt een sfeer en materialisatie voorgesteld van het mogelijke toekomstbeeld. De ruimtelijke schema's vormen een leidraad voor de verdere ontwikkeling van het project, maar met voldoende marge voor interpretatie.

In DEEL 3 wordt de visie van het masterplan samengevat in 14 stedenbouwkundige regels die samen met de 10 punten van Schorvoort de basis zullen moeten vormen voor verdere ontwikkeling.

DEEL 4 schetst het vervolgtraject dat doorlopen zal worden aan de hand van een tijdslijn en een overzichtskaart met de mogelijke te volgen procedures.

'II JURIDISCH LUIK'

In het juridisch luik wordt de samenwerkingsovereenkomst toegevoegd. Hierin worden een aantal afspraken gemaakt tussen de partijen om het verder overleg beter te structureren en de ontwikkelingsmogelijkheden verder te onderzoeken.



DEEL 0

KADER

Schorvoort, een suburbane woonwijk van de sixties, wordt getypeerd door geconcentreerde sociale 'woonkolonies' (25% van de woningen), private verkavelingen en generieke lintbebouwing, allen geënt op een uitgebreid net van hiërarchieloze infrastructuur. Resterend zijn er nog 3 grote zones met (nog) niet ontwikkelde bouwgronden die de projectzone vormden voor het 'pilotproject wonen' van de Vlaams Bouwmeester. Voorliggend masterplan is een verdere uitwerking van de principes die reeds werden aangezet tijdens het onderzoek van de pilotprojecten.

Uitbreiding – Inbreiding - Transformatie

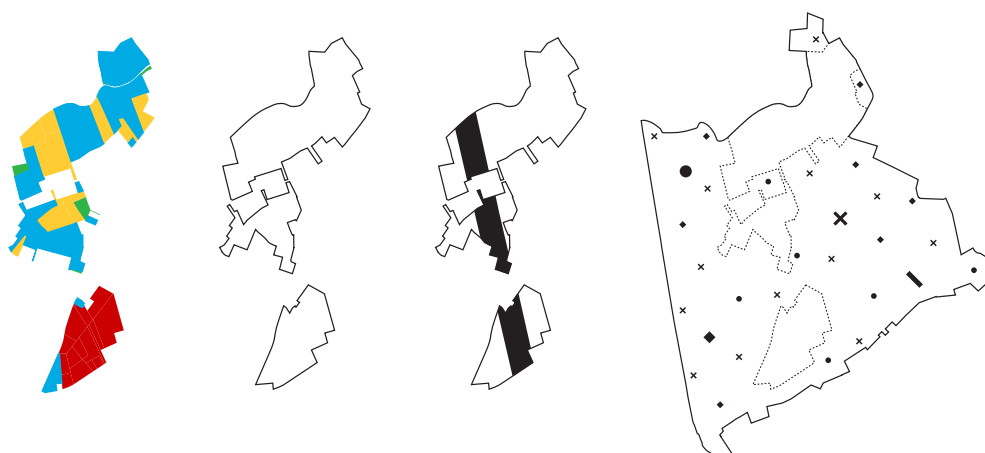
Het masterplan moet een proces in gang zetten om te komen tot een optimaal gebruik van de resterende ruimte, een verbetering van de dosering van de woningtypes en de activering van het bestaande weefsel voor transformatie.

Op middellang termijn kunnen in Schorvoort een groot aantal woningen worden gerealiseerd. Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Turnhout (RST 2008) zou het, uitgaande van een dichtheid van 25 wo/ha, om een 500-tal woningen gaan. Het opstellen van een duurzaam masterplan, als een visie hoe Schorvoort als geheel kan evolueren, is dan ook één van de belangrijke stappen in het proces.

De resterende open ruimtes in Schorvoort zijn voornamelijk in eigendom van 4 partijen, die samen het initiatief nemen om de gronden in ontwikkeling te brengen (OCMW Turnhout, SHM de Ark, Stad Turnhout en Privé eigenaren). Als belangrijkste doelstellingen voor het opstellen van het masterplan moeten deze kwalitatieve landschappen zoveel mogelijk gevrijwaard blijven en moeten de monofunctionele structuren omgevormd worden tot gezonde, stedelijke omgevingen, ingebed in een zacht verkeersnetwerk.

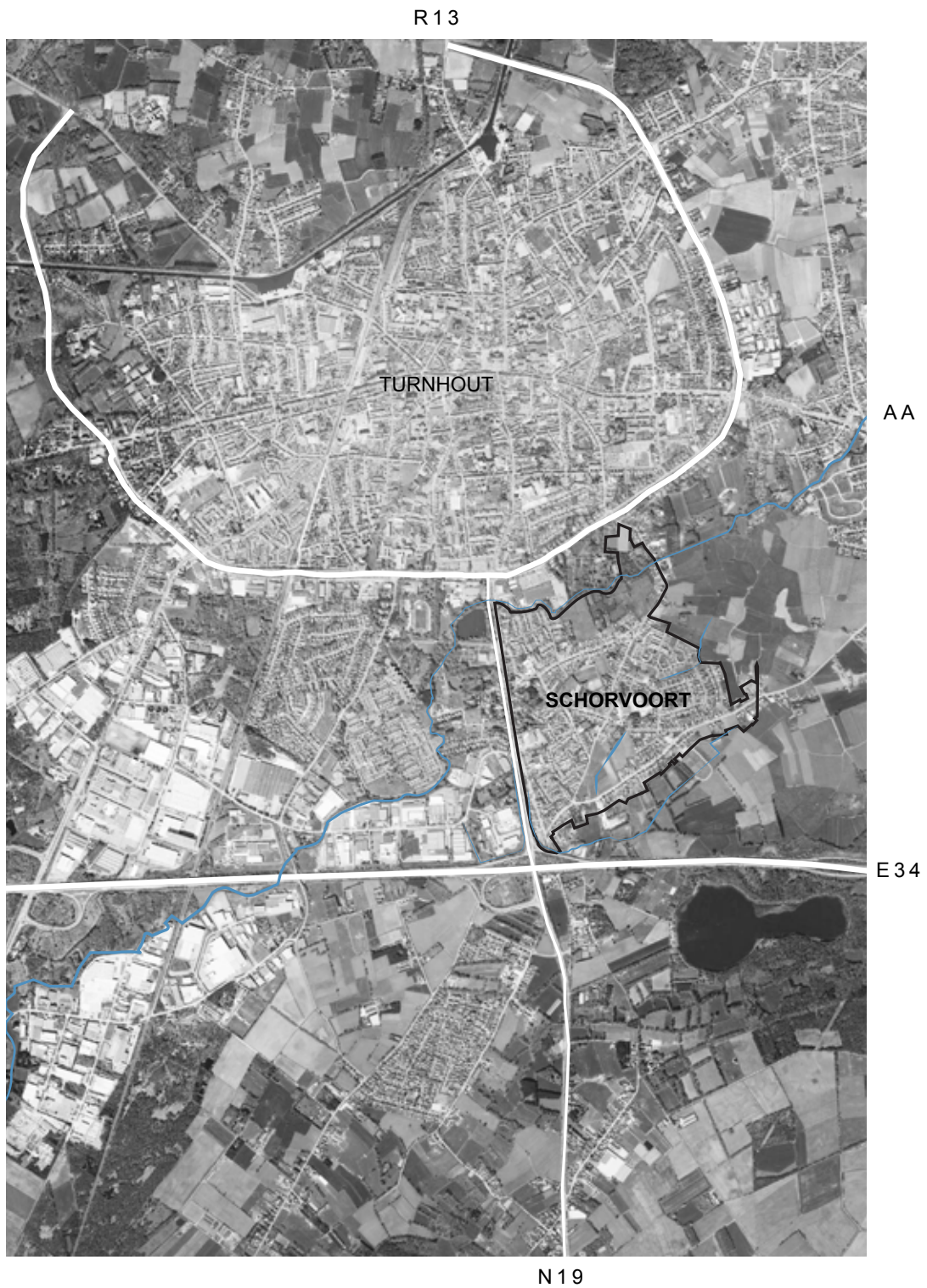
Het procesinstrument dat hiervoor voorgesteld wordt is 'de grondcoalitie'. De 4 coalitieleden ondertekenden een samenwerkingsovereenkomst waarin vastgelegd werd dat er een masterplan wordt uitgewerkt dat gebaseerd is op de 10 punten van Schorvoort* en dat door de 4 partijen gedragen wordt als kwalitatief en duurzaam project. Ook zal het masterplan een duidelijke fasering van ontwikkeling toestaan en een inzicht geven van de mogelijke output en residuele waarden na het volledige proces.

"Het is uitermate belangrijk dat de ontwikkeling stapsgewijs zal moeten worden gerealiseerd én met het nodige respect voor de bestaande omgeving. Grootschalige ingrepen of andere radicale breuken staan niet op de agenda en zouden overigens grote weerstand van de huidige bewoners oproepen. Transitie, optimalisatie en veredeling is eerder aan de orde van de dag waarbij collectiviteitswinsten op de agenda staan: collectiviteitswinsten voor en door woningbouw, maar ook collectiviteitswinsten die door de inbreng van voorzieningen een rol kunnen spelen in de wijkkernversterking. Aandacht voor nieuwe doelgroepen (ouderen, starters (ondermeer) uit de wijk zelf) is hierbij belangrijk." (Projectbegeleider Bruno de Meulder)



* 10 punten van Schorvoort: zie p. 25

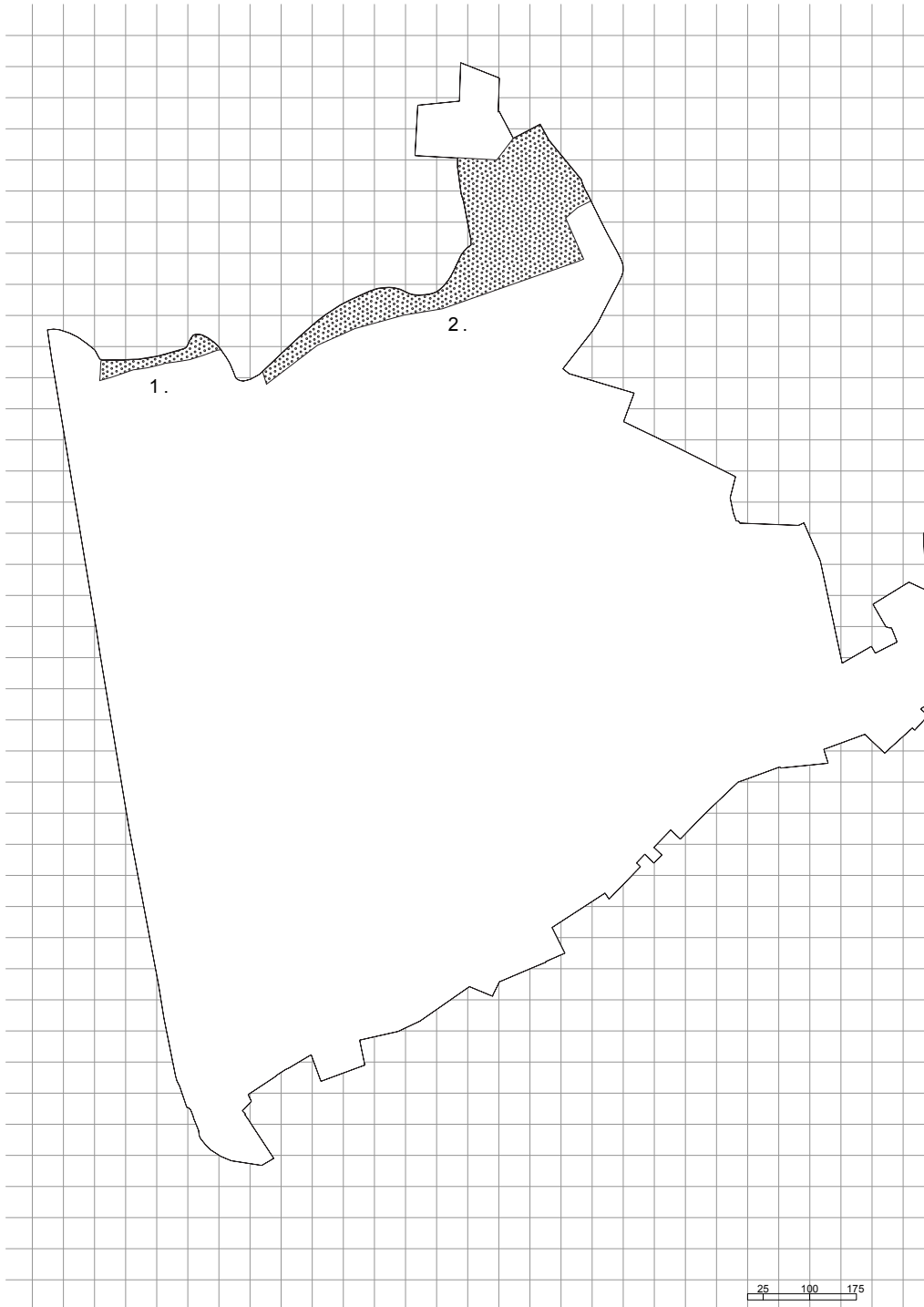
LOCATIE



SCHORVOORT, TURNHOUT, 2014

SCHALEN

schorvoort



BESCHOUWD GEBIED MASTERPLAN:
BESTAANDE VERKAVELINGEN + PROJECTZONES
(EXCL. OVERSTROMINGSZONE AA-VALLEI 2 EN BERGBEEMDENPARK 1)
= 116,46 HA

SCHALEN

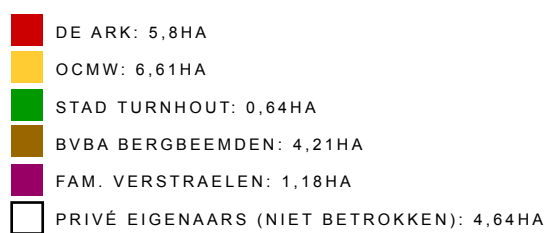
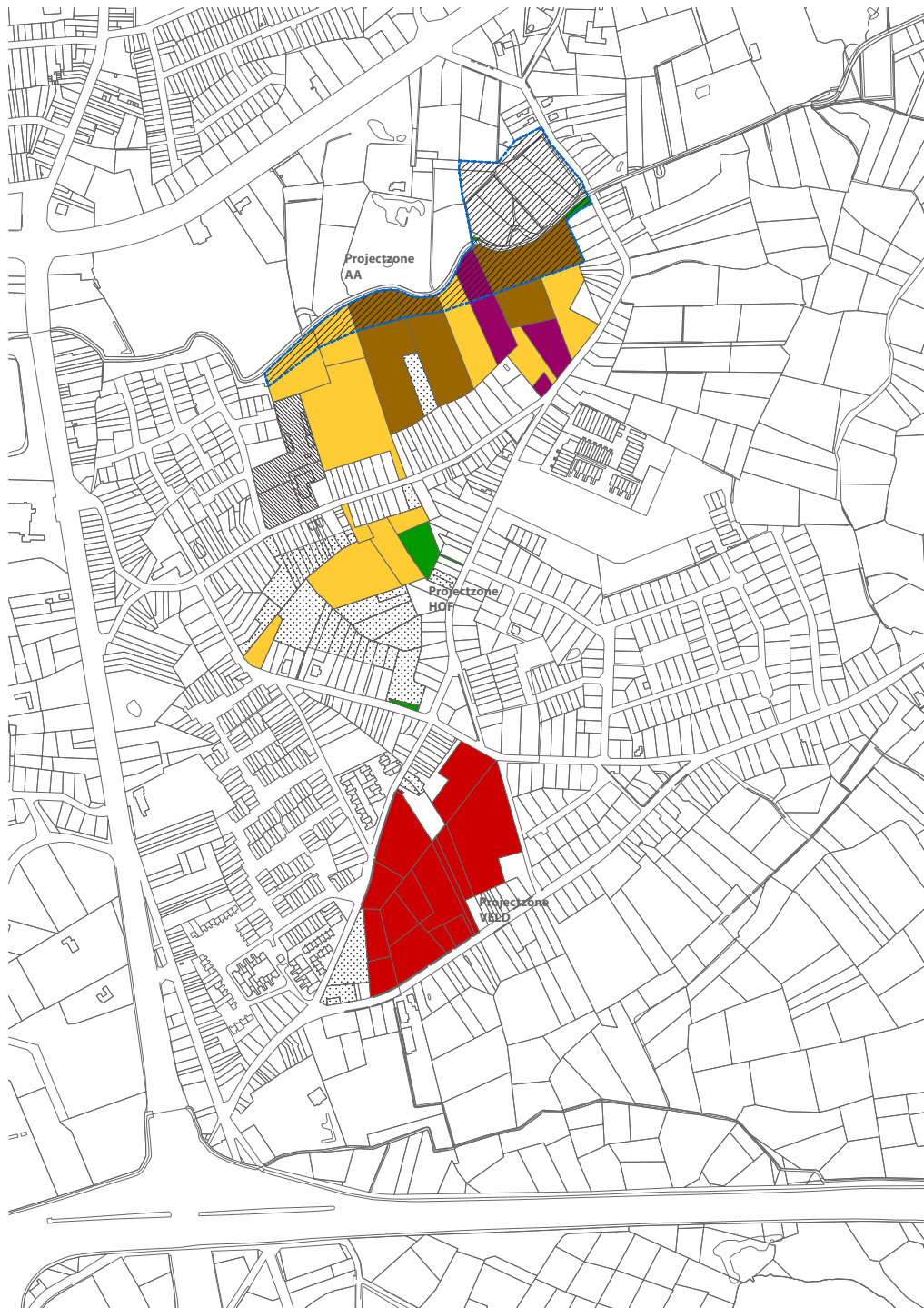
projectzones



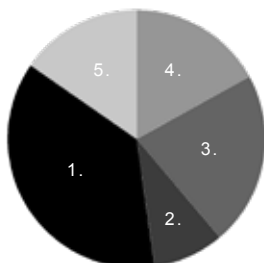
3 PROJECTZONES:

1. AA-VALLEI (EXCL. A-NOORD & NIET-BEBOUBARE ZONE) : 12,7 HA
2. HOF: 4,77 HA 3. VELD: 6,59 HA

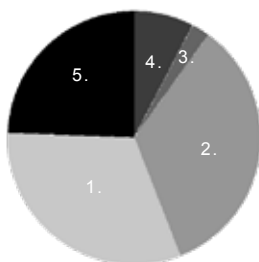
EIGENDOM



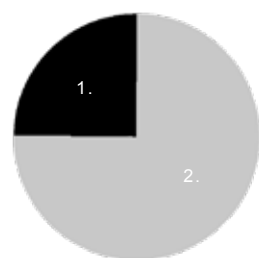
HUIDIG PROFIEL VAN DE WIJK



EIGENDOMSVERDELING PROJECTZONES
1. PRIVÉ EIGENAARS (BETROKKEN) 11,2HA
2. STAD TURNHOUT 0,64HA
3. OCMW 6,6HA
4. DE ARK 5,2HA
5. PRIVÉ EIGENAARS (NIET BETROKKEN) 4,7HA



WONINGTYPE
1. DRIEGEVELWONING # 395 33%
2. RIJWONING # 428 36%
3. WONING MET VOORZIENING # 29 2,5%
4. APP./STUDIO/KAMER # 96 8%
5. VRIJSTAANDE WONING # 306 26%



VERDELING HUUR-KOOP
1. SOCIALE HUURWONINGEN # 286 24%
2. PRIVATE WONINGEN # 896 76%

DEEL 1

SCHORVOORT 2030



Het masterplan streeft ernaar Schorvoort te laten ontwikkelen tot een sociaal-innovatieve, duurzame wijk waar mensen levenslang kunnen wonen in een sterke gemeenschap met de buurt. Hiervoor hebben we ons gebaseerd op de 10 punten die door de buurtbewoners van Schorvoort, samen met de KU Leuven, opgesteld zijn.

1.

Schorvoort is een woongemeenschap waar buurtvoorzieningen, erfgoed en groene ruimte belangrijk zijn. Oude en nieuwe inwoners moeten zich er thuis voelen.

2.

Er zijn meer woningen nodig, maar dat mag de dorps menselijke schaal niet verdringen. De woonzones mogen enkel bebouwd worden met een gepast aantal en type van woningen. Mengen van verschillende groottes en types van woningen is aangewezen. De grote projectgebieden moeten ruimte geven voor ontspanning, zorg en verenigingsleven waarbij een sociale mix bereikt wordt.

3.

Langs de Aa moet een groot deel van de groenruimte bewaard blijven als buurtpark. Mensen moeten daar kunnen wandelen. In natte periodes moet het water hier genoeg ruimte hebben.

4.

De blijvende aanwezigheid van verenigings- en sportlokalen in het hart van Schorvoort is belangrijk. Best in de buurt van school, kerk en parochiezaal. Daar komen de mensen het meest samen. Ook voor handel, diensten en bejaardenzorg ligt hier het centrum.

5.

Voor veel mensen in Schorvoort een doolhof. Een duidelijk net van wandel- en fietspaden moet de verschillende buurten op een kindvriendelijke manier verbinden met het dorpscentrum, de school en het buurtpark van de Aa.

6.

Straten, pleintjes en groenruimten moeten functioneel en duidelijk ingericht worden. Verkeersveilige straten en bespeelbare open ruimten zijn belangrijk.

7.

Er moet een duidelijk en veilig fietspad komen vanuit Oud-Turnhout, langs het Aa-park naar het Stadspark. Zo kunnen ook Schorvoortenaars veilig de steenweg oversteken naar het Stadspark.

8.

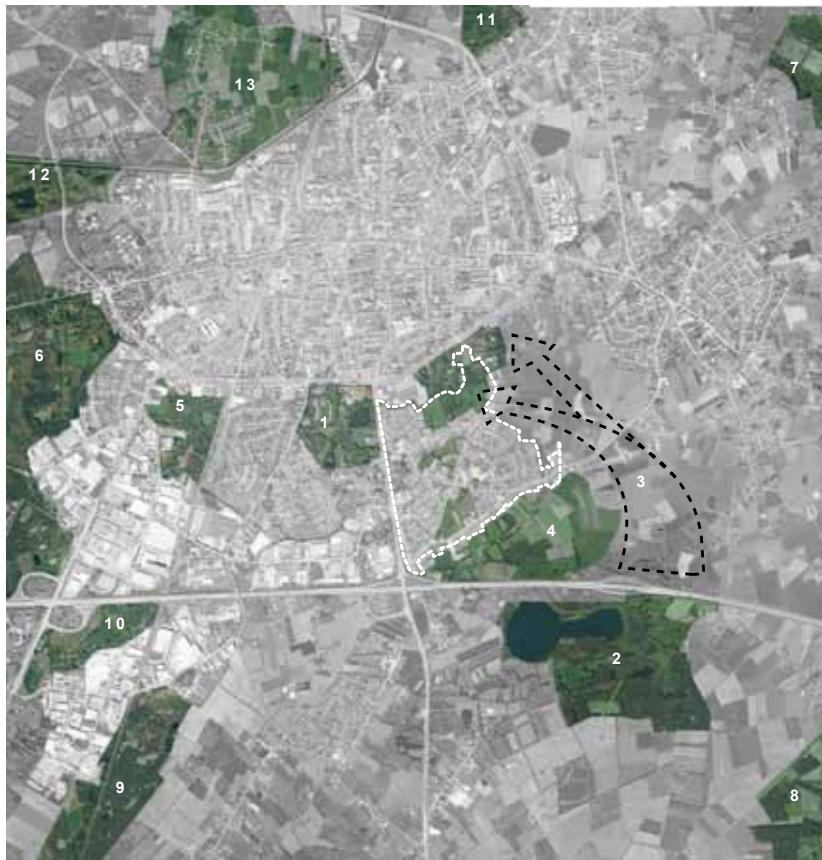
De aansluiting met de Steenweg op Zevendonk moet veilig gemaakt worden. Toch moet voorkomen worden dat sluikeverkeer doorheen Schorvoort gaat rijden om de ring te vermijden.

9.

Duurzaam Schorvoort wil zeggen: met zorg voor iedereen, bouwen zonder energie te verspillen, met aandacht voor de natuur en toch economisch haalbaar.

10.

De verdere ontwikkeling van Schorvoort is voor iedere bewoner van belang. Door samen te werken en gronden te ruilen tussen private eigenaars, het OCMW en De ARK kunnen betere woonbuurten gemaakt worden. Maar ook regelmatig praten met de Schorvoortenaar is nodig.



Analyse van het landschap: Turnhout wordt omringd met belangrijke groengebieden.

GROENSTRUCTUREN OP SCHAAL VAN TURNHOUT

1. Ten westen van Schorvoort bevindt zich het stadspark.
2. De groenzone ten zuiden van Schorvoort maakt deel uit van het natuurgebied 'Mellevijver'.
3. De Darisdonkvinger is één van de groene linten die reikt tot in het centrum van de stad. Hij vormt een corridor tussen Schorvoort en Oud-Turnhout en werd bij de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur bestemd als 'herbevestigd agrarisch gebied'. Ook in het ruimtelijk structuurplan wordt deze beschouwd als een 'open ruimte vinger' die dient behouden en beschermd te worden.
4. Stedelijk bouwvrij agrarisch gebied Waterheide; maakt deel uit van de groene Darisdonkvinger. De bedoeling is om dit gebied in de toekomst te herbestemmen naar grootschalige activiteitzone.
5. Frac, voormalig militair domein
6. Stadsbos/Visbeek
7. Tikkebroeken
8. Liereman
9. Tieleneide
10. Frans Segers
11. Turnhouts Vennengebied
12. Flipkes Vijver
13. Groene vinger Heizijdse Velden

GROENSTRUCTUREN OP SCHAAL VAN SCHORVOORT

1. Structurerend groengebied Aa-beek

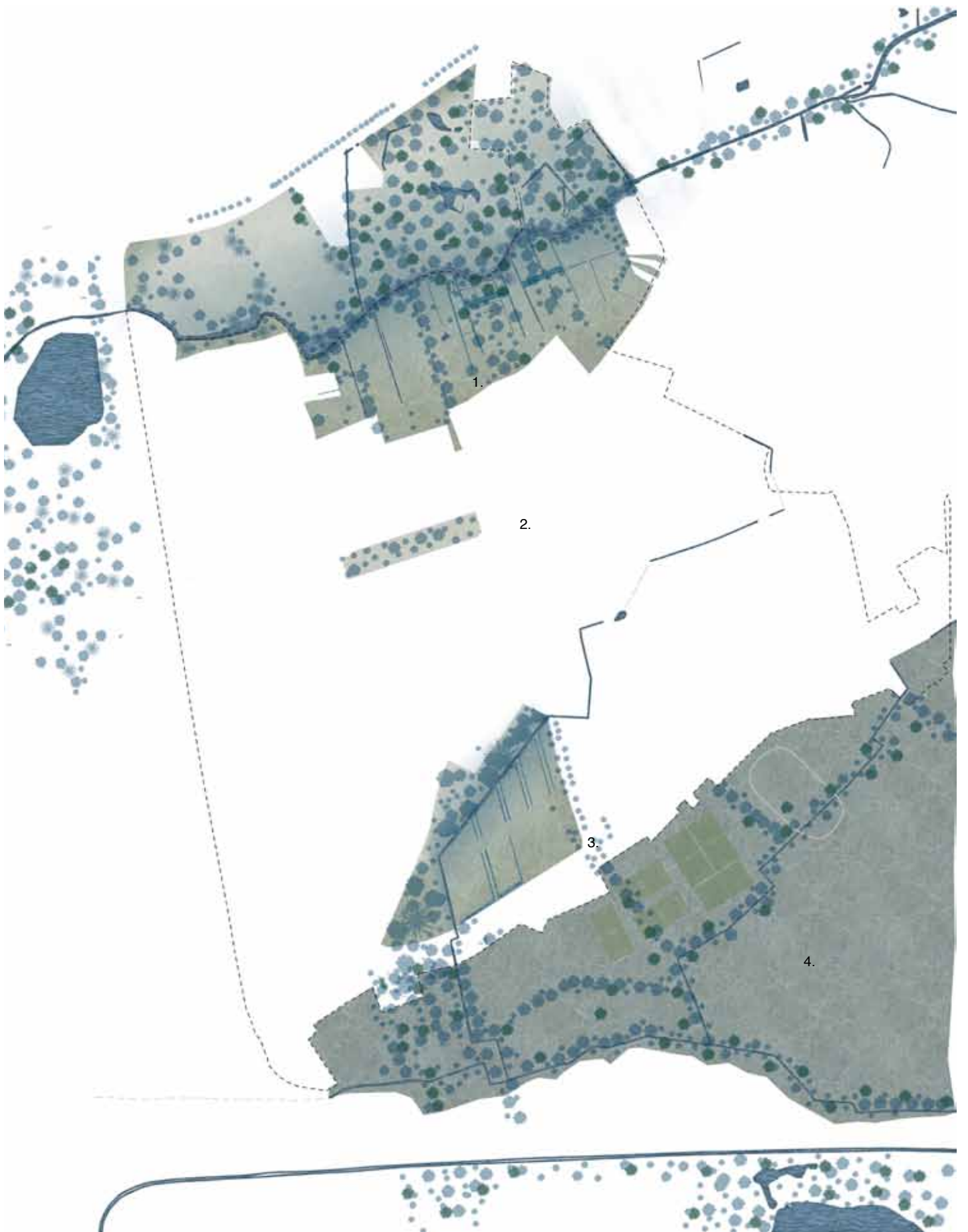
De Aa-vallei is een van de vele groenzones die als parels langs de ring van Turnhout geschakeld zijn. De zone bestaande uit graaslanden en bospercelen achter de lintbebouwing van de straten Schorvoortberg en Oude Dijk. Het landschap wordt gekenmerkt door de noord-zuid georiënteerde blekerijgrachten en drainagebeken. De 'natuurlijk overstroombare' vallei van de Aa, werd tijdens de opmaak van het GRUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout' in 2004 omgezet van 'woonuitbreidingsgebied' naar 'stedelijk woongebied', groen lint en een 'structurend groengebied Aa-beek'. Het valleikarakter van deze waterloop zou waar mogelijk hersteld moeten worden.

2. Hof

De groene centrale ruimte huisvest momenteel de voetbalclub White Star, die nood heeft aan ruimte om uit te breiden. Het is een zeer centrale locatie in Schorvoort, in het binnengebied van het bouwblok omrand door de straten Schorvoortberg, Oude Dijk en Schorvoortstraat. Drie voetbalvelden, een kantine en een parking van de voetbalclub 'White Star' nemen momenteel het grootste deel van dit binnengebied in.

3. Veld

De zuidelijke groenzone die omrand wordt door de straten Oude Dijk, Wolfjagerspad en Slagmolenstraat, is eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij en is onbebouwd gebleven door grote wateroverlast. Het merendeel van het regenwater van heel Schorvoort wordt afgevoerd naar de Schorvoortloop in het zuiden; wanneer deze loop het debiet op piekmomenten niet aankan stroomt het water op de akkers. Evenals projectzone Aa, is deze projectzone geen enclave in een binnengebied van een bouwblok.



Voor het masterplan is landschap het vertrekpunt. Eerder dan de infrastructuur, worden de grote groenstructuren beeldbepalend. Het vergeten landschap dat nu in de rug van het wonen ligt, wordt drager van de woonomgeving. Men woont niet aan de straat maar aan het landschap. De relatie tussen wonen en groen wordt ruimer dan enkel woning-tuin.

Het landschap wordt toegankelijk en zichtbaar gemaakt voor iedereen door de juiste inplanting van de bebouwing, het openhouden van bepaalde doorzichten, het verder aanplanten van bestaande dreven en het markeren van duidelijke toegangen.

Het vocabularium van publieke plekken in Schorvoort wordt uitgebreid met **3 belangrijke groene ruimtes**, die onderling sterk verschillen. Er ligt een zeer grote opportuniteit in de groenzones om duidelijke publieke ruimtes te voorzien die een rol kunnen spelen voor heel Schorvoort. De **Aa-vallei** wordt toegankelijk gemaakt en bebouwd. De huidige problematiek van de wateroverlast wordt aangepakt door het reliëf van de vallei deels te wijzigen (ophogen & verdiepen) en de zuidelijke oevers van de Aa breder te maken. Het wordt een graslandschap met verre zichten.

De groene grasmatten van White Star worden deels bewaard en aangevuld met bomen. **Het hof** van Schorvoort ligt in het hart. In deze multifunctionele ruimte die refereert aan 'de dries' zitten oplossingen vervat voor duurzaamheid, mobiliteit (fietsenparking), wijkversterking, voorzieningen, verenigingsleven, wateropslag (watertoren, wadi), afvalbeheer,...

De zuidelijke zone op gronden van De Ark wordt aangelegd als een **bufferpark**. Het water van bijna heel Schorvoort wordt hier verzameld. Ook de Schorvoortloop krijgt een winterbedding en een uitvloeingszone aan de noordzijde, het park in.

Het bouwvrij agrarisch gebied Waterheide in het zuiden wordt ingezet als actieve parkkraag, een buffer tussen de wijk en de snelweg.

De nieuwsoortige ruimtes lenen zich tot uiteenlopende en gelijktijdige activiteiten: een volkstuin, een circus, braderij, Griffelkermis, buurtlandbouw.

De tuinen van de nieuwe woningen zijn beperkt ten voordele van betaalbare kavels en ten gunste van een groot, kwalitatief publiek groengebied waar iedereen van meegeniet. De stad Turnhout vraagt dat voor iedere woonontwikkeling minimum 20m² aaneengesloten groene publieke ruimte per wooneenheid wordt voorzien. Deze groene publieke ruimte moet afgestaan worden aan het openbaar domein. Het masterplan voorziet **88m² publiek groen per woning**.

LEESBARE RUIMTE

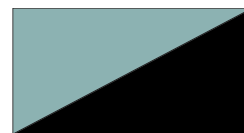
De architectuur vervult een ondersteunende rol ten opzichte van het landschap. Om het groene karakter van de projectzones zo veel mogelijk te vrijwaren wordt bebouwing voorgesteld die het landschap omkadert. De toekomstige woningen hebben door hun positie een ambivalente relatie met het omliggende landschap, de collectieve ruimtes en het publieke groen.



KAM VAN GROEN IN DE AA-VALEI

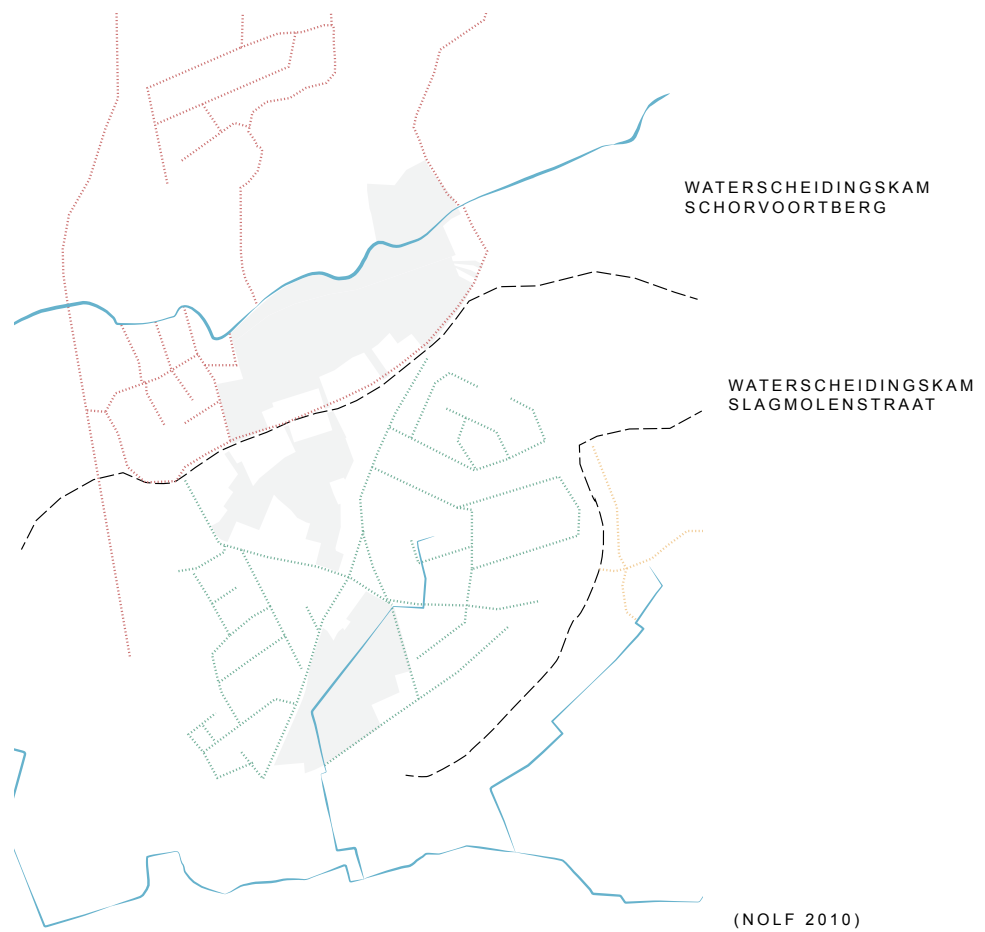
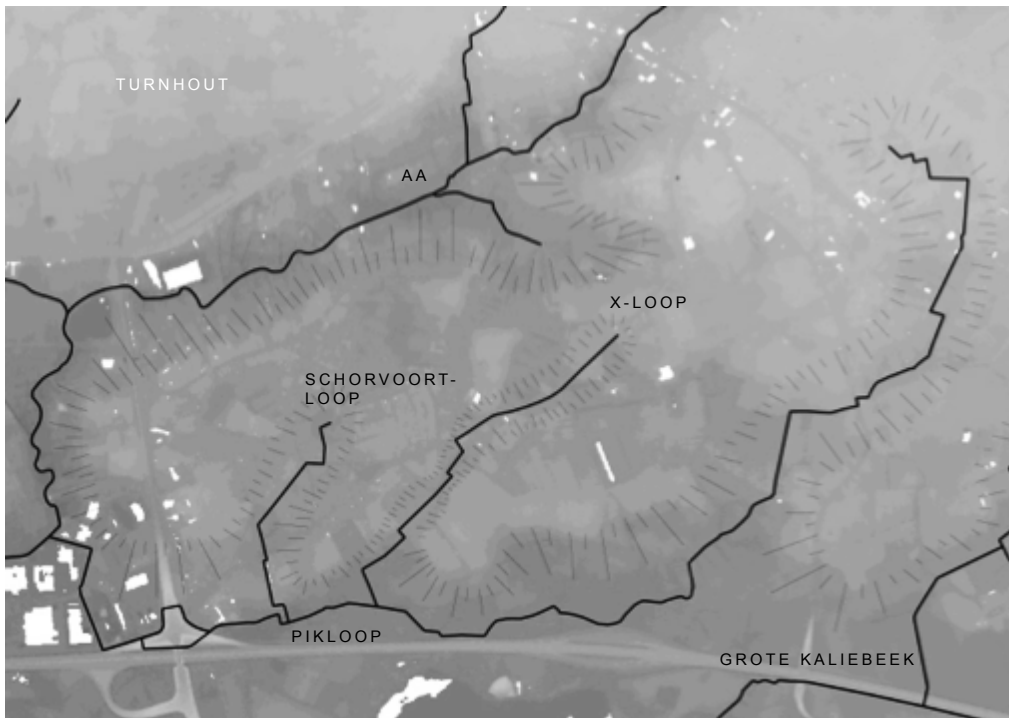


INGESLOTEN HOF ALS NIEUWE EERSTE ORDE



VELD WORDT DREMPELPARK ALS WATERBUFFER





Gezien de huidige overstromingsproblematiek op verschillende plaatsen in de projectzones werden de stroomrichtingen in kaart gebracht om specifieke bufferzones te kunnen definiëren.

STROOMRICHTING & DEBIET

De binnenstad van Turnhout bevindt zich op een hoger gelegen plateau ten noorden van de Aa. Ten zuiden van de binnenstad bevindt zich een oost-west georiënteerde rug tussen de Aa en haar zijbeek de Grote Kaliebeek. Deze rug wordt ter hoogte van Schorvoort nog eens ingesneden door de gegraven waterloop de Pikloop en twee noord-zuid gerichte subloopjes van de Pikloop, de Schorvoortloop en de x-loop. Op de oost-west gerichte subrug met zijn twee noord-zuid gerichte zijruggen ontwikkelde zich het landbouwgehucht Schorvoort.

De Aa heeft geen bron, maar wordt gevoed door kwellen en vennen, sommige vind je nog terug in het landschap. Als laaglandrivier wordt haar waterpeil vooral gestuurd door neerslag. Drainagebeken loodrecht op de Aa ontwaterden de graaslanden in de Aa-vallei.

In Schorvoort werden vier stroomgebieden voor regenwater afgebakend (Nolf 2010), gestuurd door 2 waterscheidingskammen, nl. 1 thv de Schorvoortberg en 1 ten zuiden van de Slagmolenstraat.

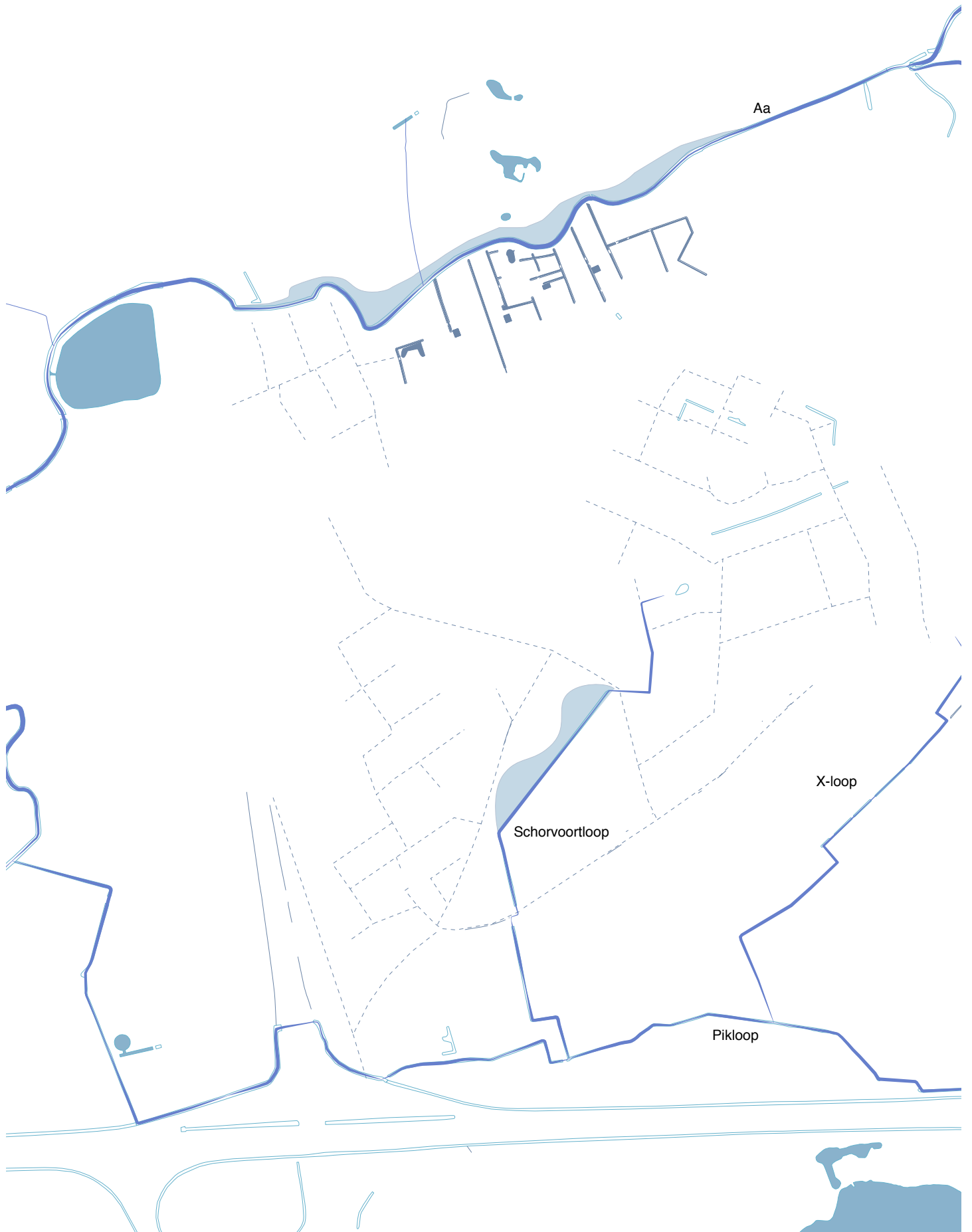
1. Schorvoortberg-noordzijde-Bergbeemden en nog 2 regenwaterassen uit het centrum vloeien af naar de Aa
2. Het gebied tussen Schorvoortberg en de Schorvoortloop vloeit af naar de Schorvoortloop
3. Het gebied ten zuiden van de Schorvoortloop vloeit af naar de Schorvoortloop
4. Het gebied van de Slagmolenstraat ten noorden van de Azaleastraat (incl. Azaleastraat) vloeit af naar een zijbeek van de Pikloop

De zone waar het hof zich zal situeren ligt tussen de 2 kammen op een hoger stuk grond, dat ook een andere bodemsamenstelling heeft met meer zand. Hierdoor is de waterproblematiek in deze zone veel geringer. Er moet dus voor elk projectgebied een specifieke ingreep gebeuren om het water juist te bufferen en weg te voeren.

BUFFEREN EN VERTRAAGD AFGEVEN

Naast de waterretentie voor twee regenwaterassen uit de binnenstad moet in Schorvoort dus ook waterretentie voorzien worden voor het regenwater uit de vier Schorvoortse stroomgebieden. Buffering van proper water in oppervlaktewater lijkt het meest aangewezen. Wegens een hoge grondwatertafel en geringe infiltratiemogelijkheden van de grond zou buffering in de bodem te weinig retentiecapaciteit opleveren.

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt het regenwater zoveel mogelijk vastgehouden in de projectgebieden zelf (huishoudelijk gebruik van regenwater, waterretentie in binnengebieden en publieke ruimte, minimale verharding open ruimte). Het resterend volume water kan vervolgens met retentiebekkens vertraagd afgevoerd worden naar de waterlopen.



Het blauw-groene karakter van de Aa-vallei wordt versterkt en de Aa krijgt terug een winterbedding* in het zuiden. Hierdoor kan het stroomopwaarts verzamelde water beter weggeleid worden.

De reeds aanwezige blekerijgrachten worden uitgediept en verbreed. De nieuwe woonontwikkelingen takken hier op aan. Per bouwveld wordt er een waterbekken voorzien dat het regenwater opvangt, bijhoudt en vertraagd terug afgeeft via de kanaaltjes bij lager water.

Ook de Schorvoortloop krijgt een bufferpark dat tijdens piekdebieten het water dat stroomopwaarts verzameld wordt tijdelijk kan opslaan en vertraagd weer afgeeft.

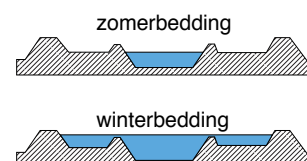
Het water wordt in de beleving gebracht van de mensen en geeft een specifiek karakter aan de nieuwe woonomgevingen.

Omdat er gebouwd wordt in watergevoelig gebied, wordt het maaiveld van de AA-zone en de VELD-zone kunstmatig opgehoogd, dit met de grond die verzameld wordt door het uitdiepen van de waterkanalen, de winterbedding, de ondergrondse parkings en het drempelpark.

De bouwvelden in de vallei zullen op hetzelfde niveau liggen als de nieuwe dijkweg, die op hetzelfde niveau ligt als de Oude Dijk. Dit resulteert in een niveauverschil van +-1m achteraan het bouwveld. De gronden tussen de bouwvelden behouden hun huidig talud en begroeiing.



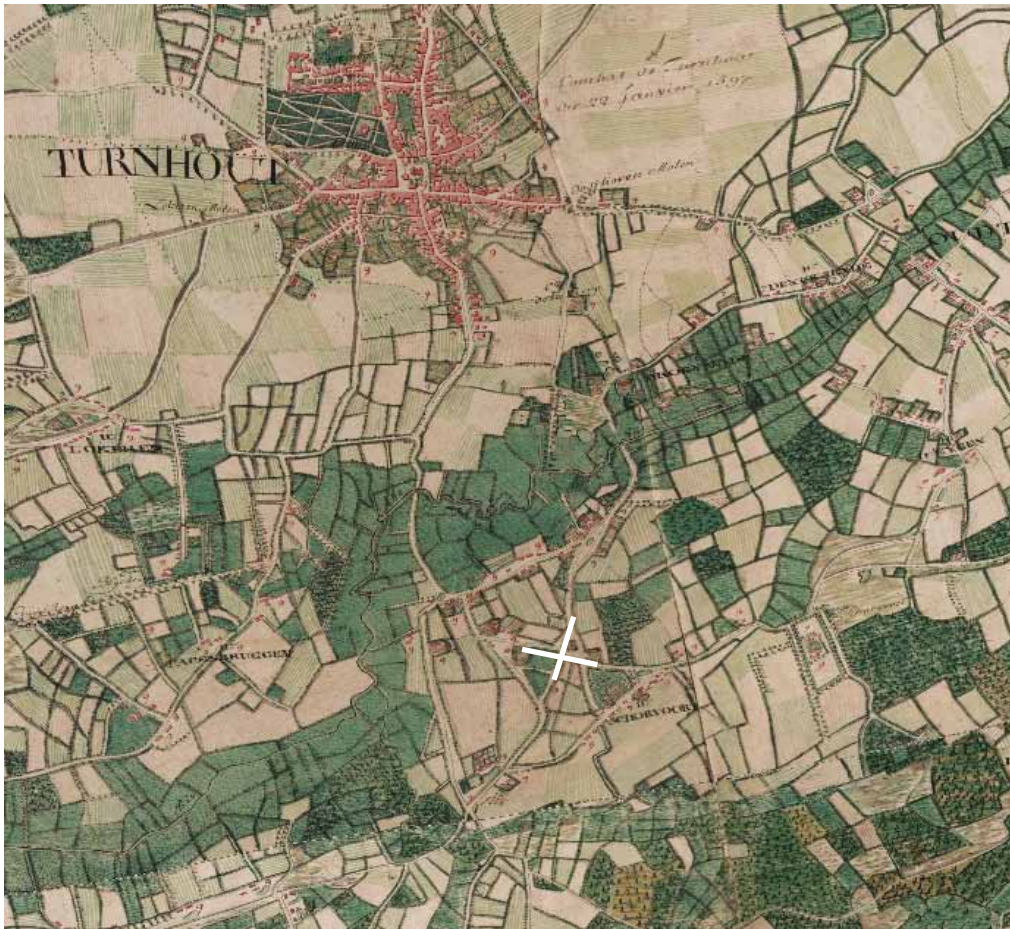
* winterbedding: brede deel van een riviergeul waardoor het water wordt afgevoerd bij hoge waterstanden, zoals vooral in de winter, en dat bestaat uit het zomerbed en de ondergelopen uiterwaarden daarnaast; Vroeger waren de rivieren veel breder. Ze hadden een smalle 'zomerbedding' en een brede 'winterbedding', die onderliep bij hoog water.

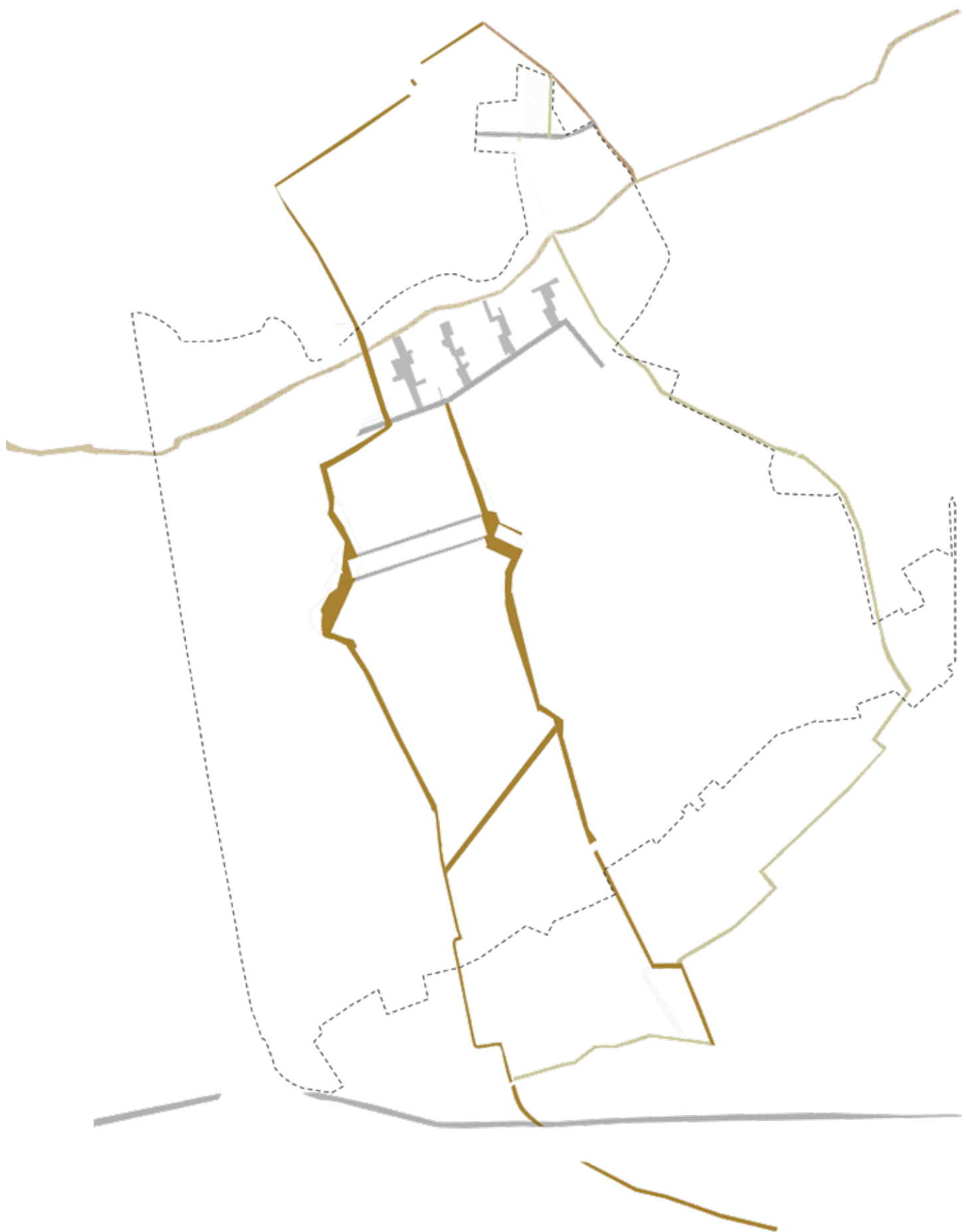


Momenteel is er in Schorvoort een duidelijk gebrek aan leesbaarheid van de publieke infrastructuur. Het gebrek aan oriënteerbaarheid ontstaat vooral door het moeilijk te memoriseren verloop van de diagonale oude straten (Schorvoortstraat en Oude Dijk), en omdat deze twee diagonale oude straten en de Schorvoortberg onderling weinig onderscheidbaar zijn (zelfde types bebouwing, zelfde straatbreedte, zelfde wegprofiel, zelfde straatbomen en verlichtingsarmaturen).

De paden in Schorvoort vormen geen weloverwogen gestructureerd netwerk en dragen dus weinig bij aan de doorwaadbaarheid, aan de aantrekkelijkheid van verplaatsingen te voet en met de fiets (kortsluitingen) en aan de oriënteerbaarheid binnen Schorvoort.

De binnendoorheid tussen de verschillende delen van de wijk moet bevorderd worden.





Het STOP-principe wordt ingevoerd. Onvoltooide fiets-en wandelassen worden vervolledigd tot een intern netwerk voor de wijk. De nodige doorsteken worden gemaakt, delen uit de autoinfrastructuur weggeknipt en belangrijke sociale assen verdicht. Deze aanvulling, dwars op de bestaande infrastructuur en parallel aan de noord-zuid georiënteerde grachten en dreven, zorgt voor een veilige en efficiënte circulatie voor zachte weggebruikers.

We stellen twee parallelle hoofdassen voor, **de 'bretellen'**, die met verschillende dwarse verbindingen aan elkaar gekoppeld worden. Deze twee assen vormen een herkenbare structuur die de oriënteerbaarheid in de wijk verbetert.

Waar ze de bestaande weginfrastructuur kruisen worden ingrepen gedaan om de snelheid van het autoverkeer te beperken. De Waterheidestraat wordt enkel toegankelijk voor bestemmingsverkeer en fietsers & voetgangers. Ook de Wolfjagersstraat wordt opgenomen in de bretel. De materialisatie van deze assen dient zoveel mogelijk dezelfde te zijn zodat er duidelijke routes ontstaan. Zacht verkeer wordt verder aangemoedigd door extra brede paden en een extra bushalte aan de ring en op de Nieuwe Dijkweg.

Buiten Schorvoort sluiten deze bretellen aan op een werk- en winkelroute naar de Grote Markt en een recreatieve route naar het natuurgebied rond de Mellevijver. Een oost-west as die door de Aa-vallei loopt, vormt een verbinding tussen Oud-Turnhout en het stadspark. Thv de kruising van deze fietspaden met de steenweg op Zevendonk en met de Ring van Turnhout dienen beveiligde of niet-gelijkvloerse verbindingen te worden op maat van de fietser.

Maatschappelijke kosten worden getemperd door de autoinfrastructuur te minimaliseren, zowel om op te rijden als om te stallen. De auto staat op zijn plek onder de grond (1), of voor bezoek in de haven (0,5). Maar uit het zicht en in het groen. De nieuwe infrastructuur biedt wel plaats voor openbaar vervoer. Zo wordt over de Dijkweg in de Aa-vallei een buslijn voorzien als verbinding met Turnhout. Lussen en éénrichtingstraten beperken ook doorgaand verkeer. Alle woningen zijn bereikbaar voor de wagen, maar de woning is niet de 'eindbestemming'. Op de nieuwe infrastructuur van Schorvoort is de wagen 'te gast' en niet langer de dominante speler.

De woningen liggen zo veel mogelijk aan ruimtes die een collectief karakter hebben en een dubbele functie vervullen. De straat wordt een erf. In de Aa-vallei zijn er 4 'bouvvelden' met woningen. De auto kan op het erf komen indien nodig, maar zijn vaste staanplaats is in de ondergrondse parking die bereikbaar is via de inrit vooraan aan het erf. In zone 'veld' zijn er steeds 2 rijen woningen geschikt langs een lijnvormig erf. Onder de erven wordt geparkeerd.





DICHTHEID

De bestaande woongebieden buiten de ring, waaronder Schorvoort, moeten volgens het RST verder afgewerkt worden tot volwaardige woonwijken met eigen basisvoorzieningen en een eigen karakter (RST p. 180).

Huidige dichtheid van Schorvoort bedraagt 12,64 woningen/ha. Om het totaal aantal nieuwe woningen vast te leggen is gerekend met een densiteit van 30 woningen/ha voor de projectzones HOF en VELD, excl. de reeds bebouwde kavels. Deze zijn samen 10,2 ha, wat neerkomt op +/- 300 nieuwe woningen. Om het grote valleigebied in zone Aa te compenseren wordt hier gestreefd naar een dichtheid van 40wo/ha, op de zone excl. de niet-bebouwde zone. Voor een gebied van 7,5 ha zijn dit dan 300 nieuwe woningen.

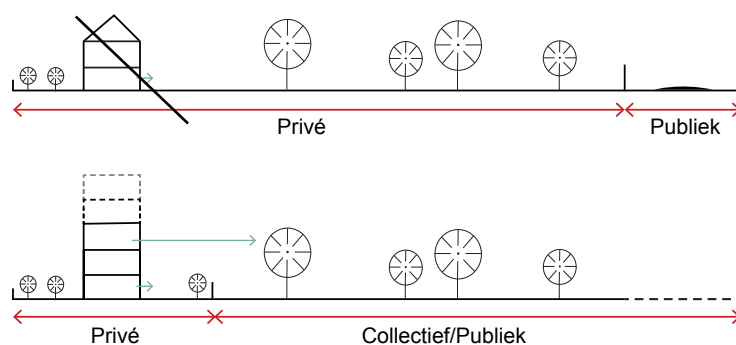
TYPLOGIE/PROGRAMMA

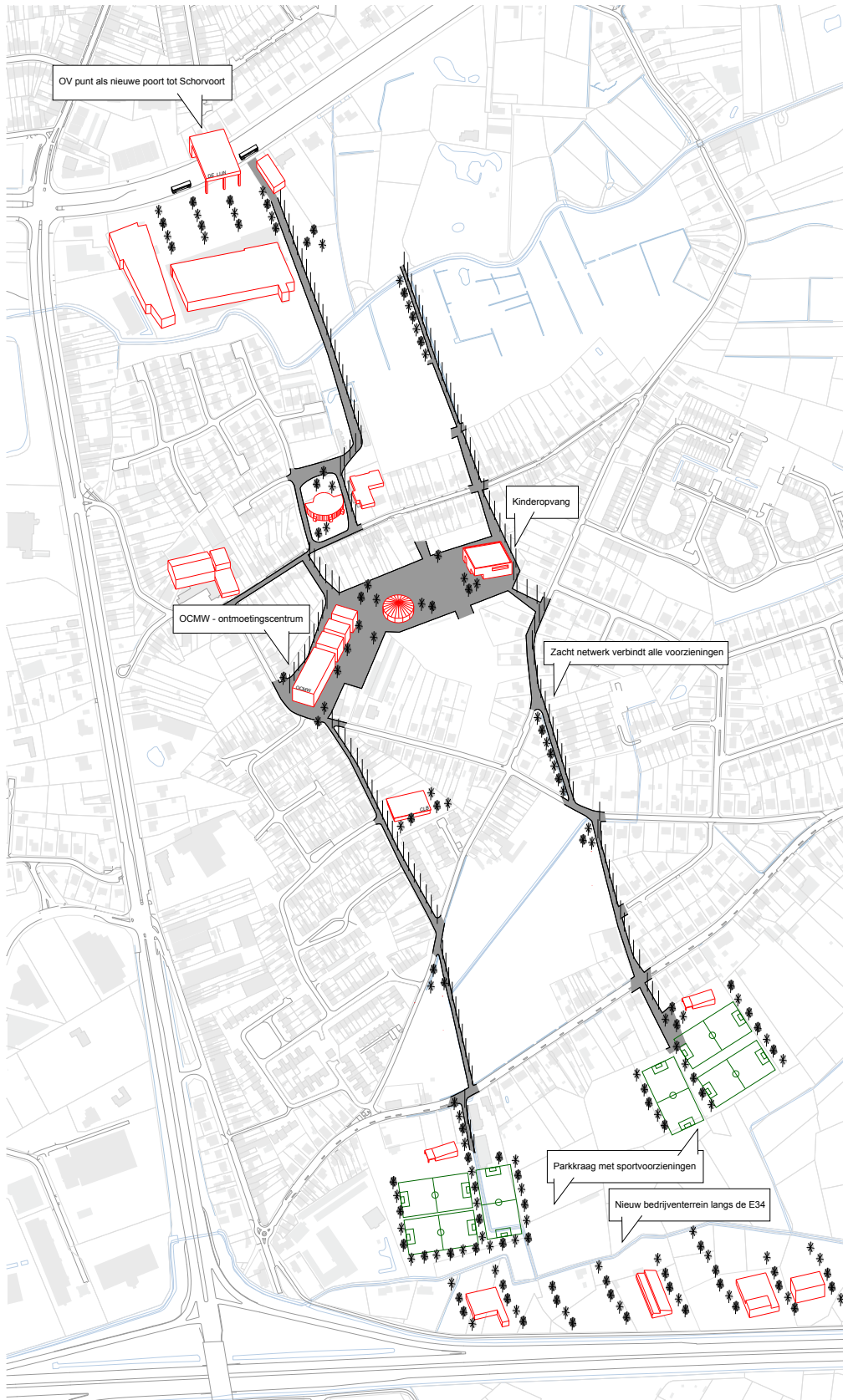
Slechts 12% van de Schorvoortse woningen bestaat uit appartementen en studio's. Ouderen en jonge 'startende' gezinnen komen hier niet aan hun trekken. Meestal trekken ze naar de binnenstad waar het aanbod van kleine appartementen en seniorenflats groter is.

Er worden nieuwe, kleinere typologiën (starterswoningen, seniorenflats, assistentiewoningen) voorgesteld als aanvulling op het bestaande patrimonium van linten en verkavelingen zodat er een garantie is op levenslang wonen in Schorvoort. Op het gelijkvloers bevindt zich een woning met kleine tuin. Hierboven een appartement met terras en weids uitzicht. Deze 2 units kunnen samen werken als kangoeroewoning, woon-werkunit of ruime gezinswoning met 2 bouwlagen. Waar het kan gaan we hoger tot 4 lagen, met enkele uitzonderingen van 5 lagen.

Ook de kavelgrootte wordt beperkt (2a) waardoor de percelen betaalbaar blijven. De kleine tuinen worden gecompenseerd door de grote openruimtegebieden.

De sociale huisvestingsmaatschappij heeft zijn objectief voor Turnhout bijna bereikt qua sociale huurwoningen. Er zal dus voornamelijk ingezet worden op bescheiden wonen en sociale koopwoningen. Sociale huurwoningen worden enkel nieuw gebouwd indien er elders enkele verdwijnen. De nieuwe sociale woningen worden ook vermengd in de nieuwe projecten waardoor er geen nieuwe enclaves kunnen ontstaan.





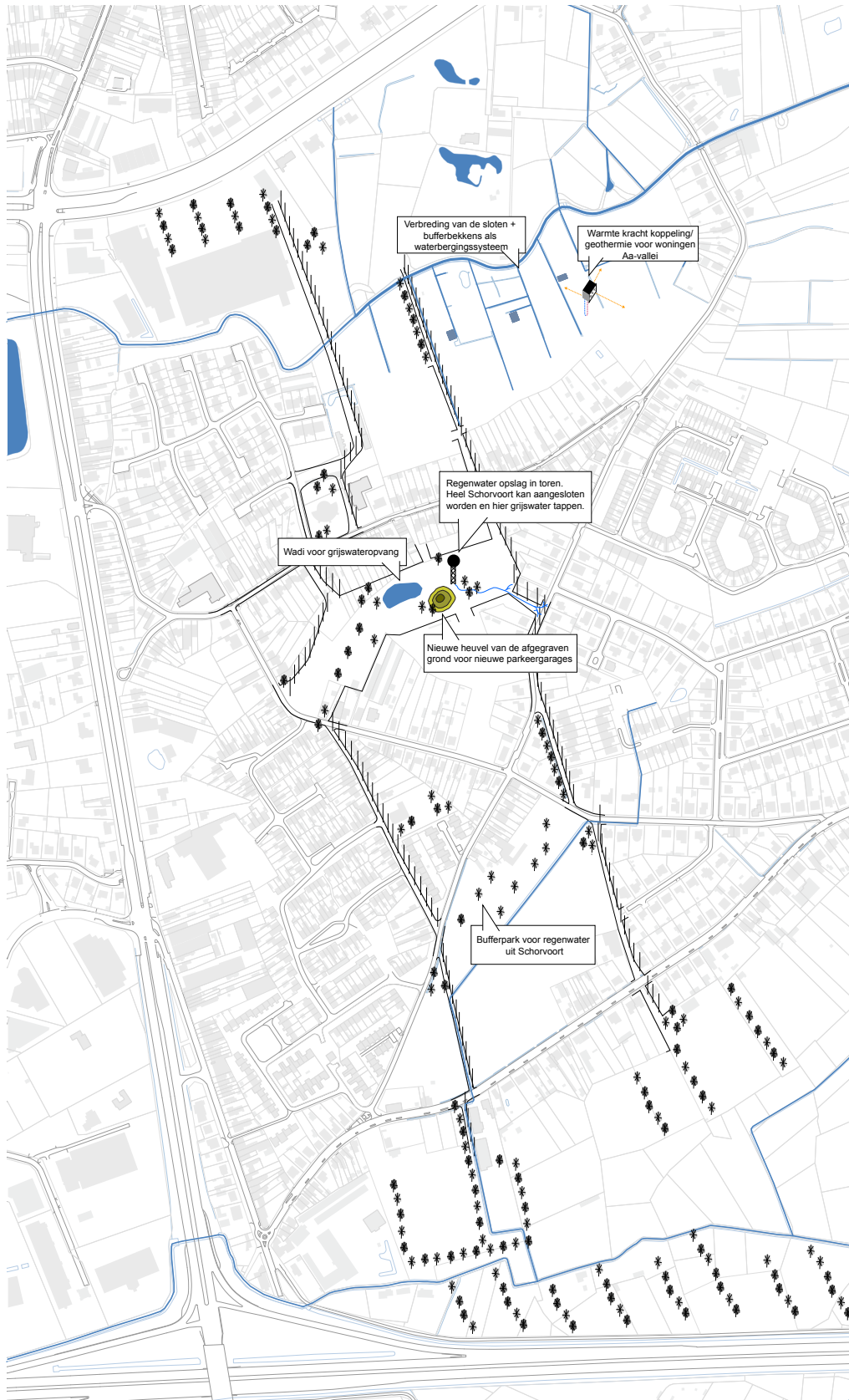
VOORZIENINGENNIVEAU

In Schorvoort is er reeds een concentratie van diensten aanwezig. Deze concentratie wordt als ruggengraat van de verdere ontwikkeling beschouwd. De nieuwe woonontwikkelingen kunnen het noodzakelijke draagvlak leveren om het voorzieningenniveau van Schorvoort op te krikken, in afstemming met de centrale stedelijke voorzieningen.

De ligging van de bretellen is gebaseerd op de locatie van de reeds bestaande voorzieningen zodat deze zeer bereikbaar zijn en blijven. Nieuwe diensten zoals een crèche en een ontmoetingscentrum takken ook aan op deze assen en moeten optimaal geïntegreerd worden in het weefsel en functioneren van de wijk. Het sociale leven in Schorvoort wordt niet meer aan het oog onttrokken, maar situeert zich in activiteitzones die goed zichtbaar en toegankelijk zijn.

Een veilige verkeersroute voor de kinderen is belangrijk; een parcours van school via crèche naar voetbal of van de scouts recht naar huis. Er wordt voldoende speelruimte voorzien in de grootschalige groengebieden, en de bestaande speelpleinen- en velden worden bewaard.

Voor de herlocalisering van de voetbalclub White Star wordt de locatie in het gebied 'Waterheide' in het zuiden voorgesteld. Indien later blijkt dat dit niet mogelijk is moet er eerst een nieuwe locatie voorzien worden, vooraleer de voetbalclub zal verhuizen.



AMBITIE

Algemeen wordt er gestreefd naar de ambitie 'goed' op de duurzaamheidsmeter. Dit houdt een score in tussen 45 en 55%. Om dit ambitieniveau te bereiken kunnen (een combinatie van) onderstaande aspecten hier toe bijdragen:*

WATER

Een goed waterhuishoudingssysteem vereist huishoudelijk gebruik van regenwater, een minimale verharding van de open ruimte en waterretentie in binnengebieden, op groendaken en in publieke ruimte. Speeltuinen en voetbalveldjes in de woonvelden kunnen mits ze verdiept aangelegd worden ook als retentiebekkens functioneren.

Om het water in de beleving van de bewoners te brengen wordt er in zone hof, dat minder gevoelig is voor wateroverlast, een watertoren voorzien.

ENERGIE OP WIJKNIVEAU

Op het niveau van de projectzones zijn er verschillende systemen mogelijk om op een duurzame manier energie te voorzien. Momenteel wordt er door de Stad Turnhout bekeken of geothermische boringen voor warmtepompen een mogelijkheid zouden zijn. Ook een WKK (warmtekrachtkoppelinginstallatie) waarbij de warmte die vrijkomt bij het opwekken van stroom ook gebruikt wordt, kan een mogelijke piste zijn.

De aansluiting van de nieuwe woningen op zo'n 'warmtenet' kan op verschillende schalen gebeuren: per woonlob of, gefaseerd, voor het gehele gebied.

ENERGIE OP SUBNIVEAU

Afhankelijk van de keuze voor energievoorziening op wijkniveau kunnen op subniveau bijkomende inspanningen geleverd worden om de energievraag van de woonunits te drukken.

Een optie kan zijn dat de woningen gebouwd worden volgens de passiefhuisstandaard. Dan zal de warmtevraag slechts max 15kWh/m² mogen bedragen, wat een beperkte energievraag en dus investering in infrastructuur op wijkniveau inhoudt.

Hierbij zijn energiebronnen zoals zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen etc. een mogelijke aanvulling. Een andere optie is dat er gekozen wordt voor geothermie, wat een grotere investering inhoudt op wijkniveau, maar de individuele units moeten dan aan minder strenge eisen voldoen om voldoende rendement te behalen uit de installatie.

Elke woonunit kan ook, in samenspraak met de distributiebeheerder, voorzien worden van slimme digitale meters teneinde de volledige energieproductie en -levering ter dege op te volgen en te kunnen beperken. Deze energetische eisen kunnen eventueel per ontwikkelingsfase bijgestuurd worden door actuele normen.

GRONDBALANS

In de 3 projectgebieden wordt er naar gestreefd de grondbalans neutraal te houden. De grond die uitgegraven wordt om ondergrondse parkings te maken en om nivelleringen in het terrein te voorzien voor waterberging wordt gebruikt om het maaiveld lokaal op te hogen en de kans op overstromingen te beperken. In het hof wordt een grote speelheuvel voorzien met de grond uit de ondergrondse parkings.

AFVAL

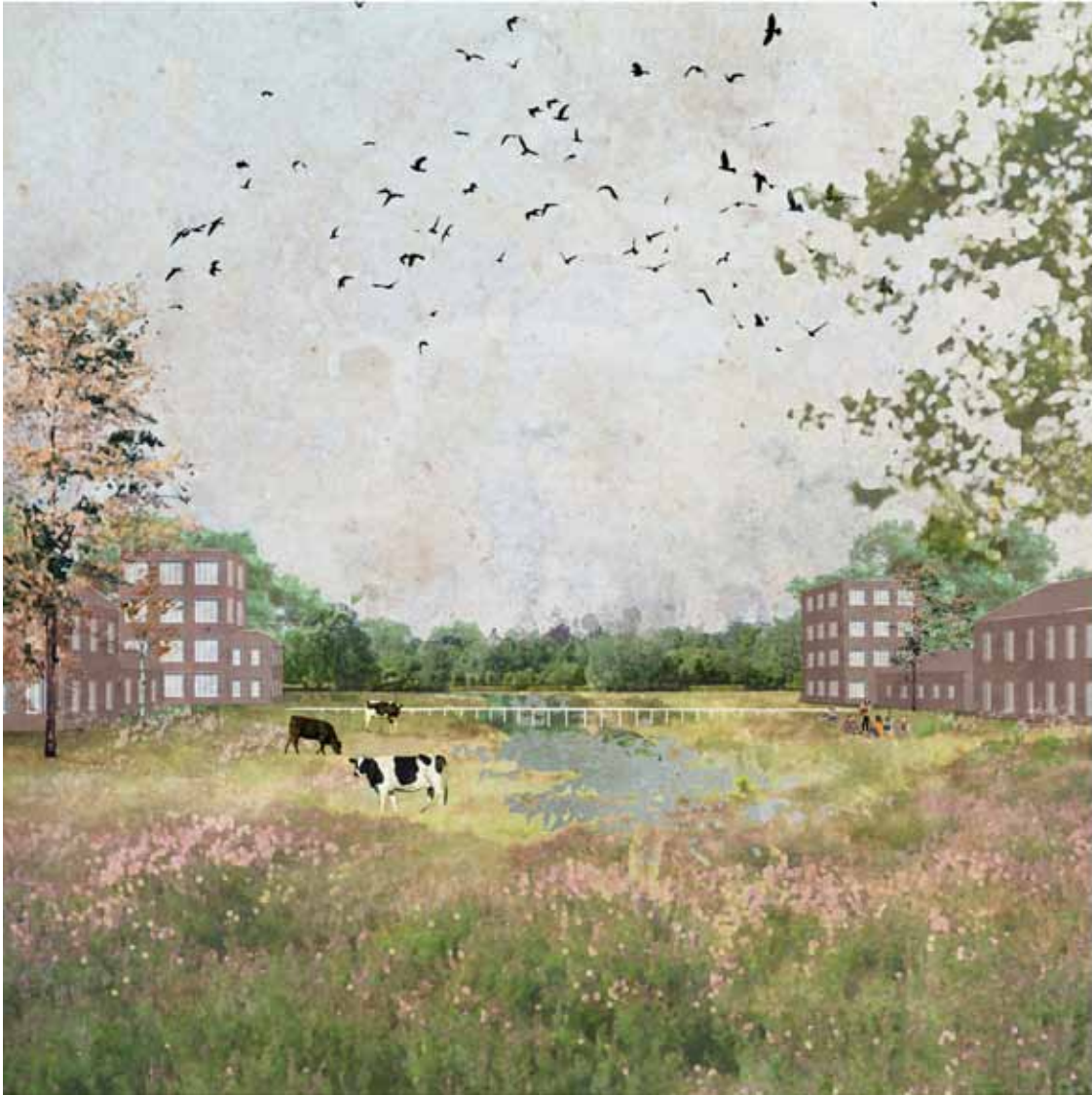
Het afval zal gezamenlijk beheerd en verzameld worden door gemeenschappelijke containers te voorzien die wekelijks geleidigd worden. Op dit systeem kunnen ook de bestaande woningen aantakken. Er dient 1 afvalcontainer voorzien te worden per 50 units en 1 glascontainer per 200 appartementen. De maximale afstand van een woning tot de afvalcontainer is 100m.

** DUURZAAMHEIDSMETER stad Gent: instrument voor duurzaamheid en kwaliteit in stadsprojecten (4 feb. 2011 - versie 4.3), auteurs: EVR-Architecten, Sum Research, Daidalos Peutz bouw fysisch ingenieursbureau i.o.v. Milieudienst Stad Gent.*

DEEL 2

PROJECTZONES:
AA-VALLEI

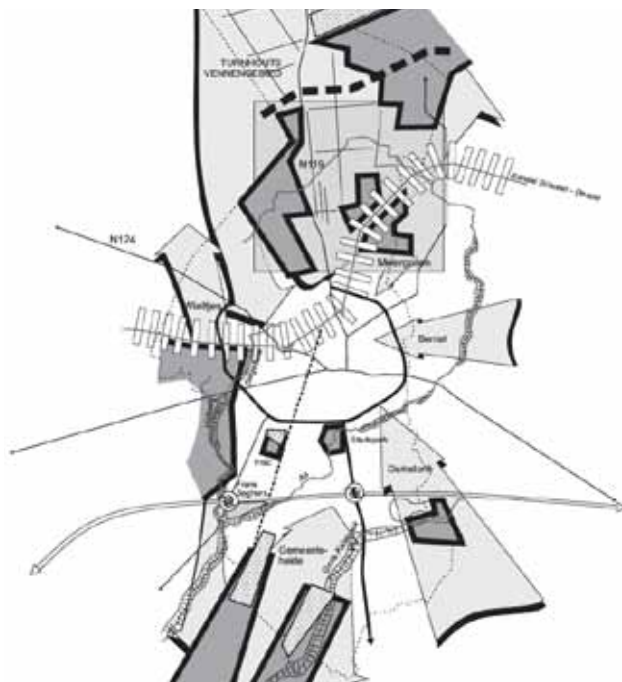






De Aa-vallei zal een belangrijke rol spelen als groene schakel langs de ring en zal een verbindende factor worden tussen Oud-Turnhout en het stadspark. De typerende blekerijgrachten en hun vegetatie worden bewaard en verbreed. Hierdoor kan het water beter worden verzameld en afgevoerd naar de bufferruimtes. Het valleipark wordt toegankelijk gemaakt door een oost-west lopend fietspad. De diepte van de vallei wordt voelbaar gemaakt door stroken groen te bewaren tussen de bouwvelden, die reiken tot aan de nieuwe Dijkweg. Deze 'tanden' van de kam moeten op zijn minst 30m breed zijn over de volledige lengte.

Het doorzicht thv de Darisdonkvinger in het oosten wordt opgehouden door 2 'anker gebouwen'. Aan de straat is er een visuele breedte van 100m, op het smalste punt bedraagt deze 73m. Private tuinen mogen voor een deel in de tussenzones liggen. De bouwvelden mogen niet worden afgesloten en moeten een panorama op het omliggende groen bewaren. De nieuwe vegetatie moet ook zo uitgekozen worden dat deze aansluit bij de bestaande en opgenomen kan worden in de valleibegroeiing.



AFBEELDING UIT STRUCTUURPLAN TURNHOUT

REFERENTIES AA-VALLEI



REFERENTIES AA-VALLEI





EIGENDOMSSTRUCTUUR

- OCMW
- BVBA BERGBEEMDEN
- FAM. VERSTRAELEN



40 WONINGEN/HA

- BEBOUWBARE ZONE



INFRASTRUCTURELE INGREPEN

- HALFVERHARD
- VERHARD
- PRIVÉ TUIN
- VALLEIGROEN
- VERDIEPEN KANALEN

Alternatieve mobiliteit:
Maar 1 nieuwe 'weg', bestemd voor autoverkeer, in de rug van de diepe tuinen. Toegang tot parkings zo dicht mogelijk bij deze dijkweg en zo weinig mogelijk autoverkeer binnen de velden zelf. Circulatie binnen de velden zelf gebeurt zoals op een woonerf (25 km/u).
Er wordt een bushalte voorzien langs de Dijkweg.
De woonlobben zijn verbonden met het fietspad langs de Aa.



PUBLIEK-PRIVAAT

- PUBLIEKE RUIMTE
- PRIVAAT EIGENDOM



PARKING BOVENGRONDS

■ PARKEERPLAATSEN

PLAATSEN: 207

Parkeerregel:
1 onder de grond voor bewoners
0,5 boven grond voor bezoekers



PARKING ONDERGRONDS

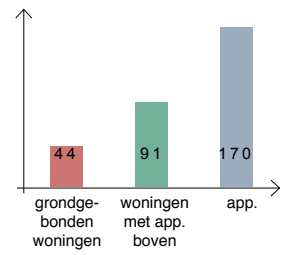
■ ONDERGRONDSE PARKINGS

PLAATSEN: 274



WONINGEN-APPARTEMENTEN

- APPARTEMENTSGEBOUW
- WONING + 1 APPARTEMENT
- GRONDGEBONDEN WONING



AANTAL BOUWLAGEN

- 5 LAGEN
- 4 LAGEN
- 3 LAGEN
- 2 LAGEN



FASERING

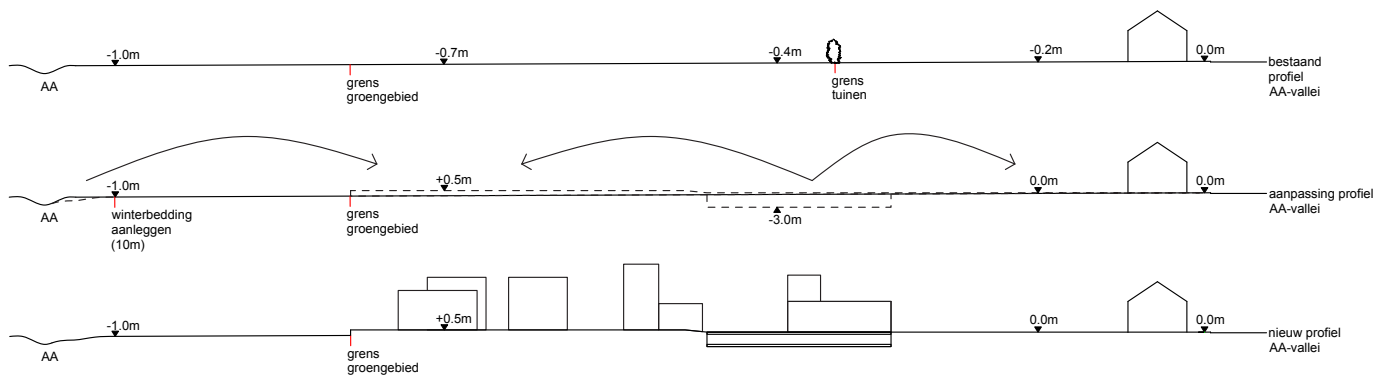
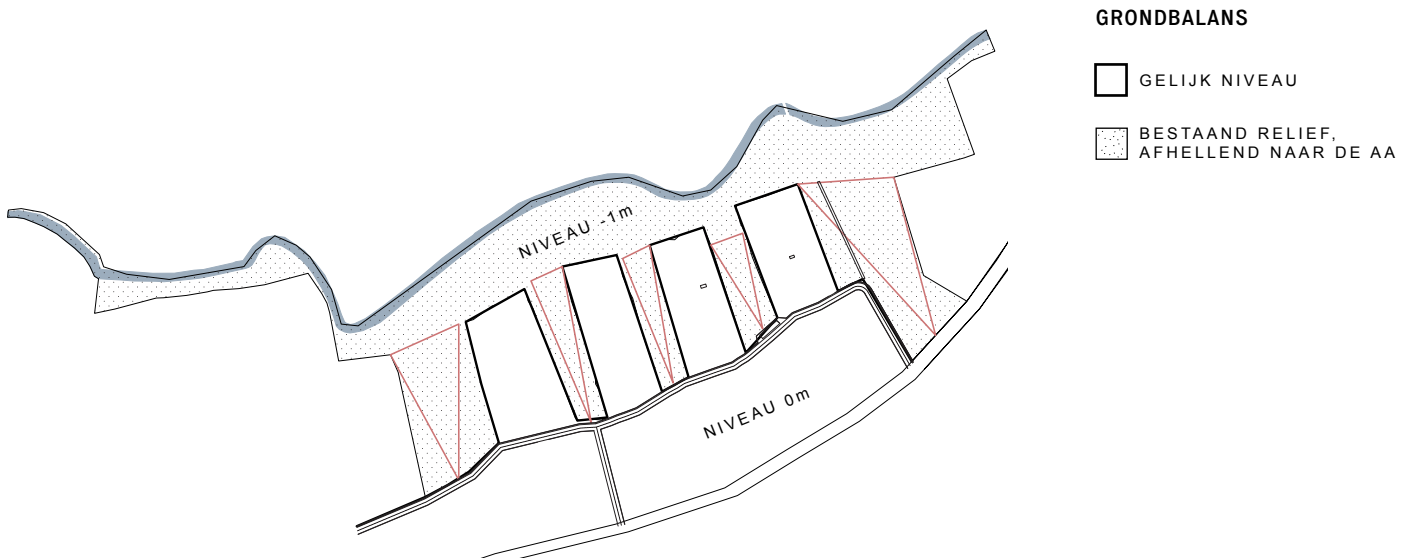
- ① VOOR ELKE PARTNER ONTWIKKELINGSMOEGELIJKHEDEN IN FASE 1



PREFINANCIERING INFRASTR.

- NOODZAKELIJKE INFRASTRUCTUUR FASE 1

RUIMTELIJKE SCHEMA'S



TERREINSNEDE DWARS OP AA



RESTEREND PERCEEL

■ PRIVÉ EIGENDOM

Eigendom niet in de coalitie.
Meerwaarde voor het project
indien deze eigenaar betrokken
wordt.



FLEXIBILITEIT ZORGSECTOR

■ VERGELIJKING WZC 'MENOS'

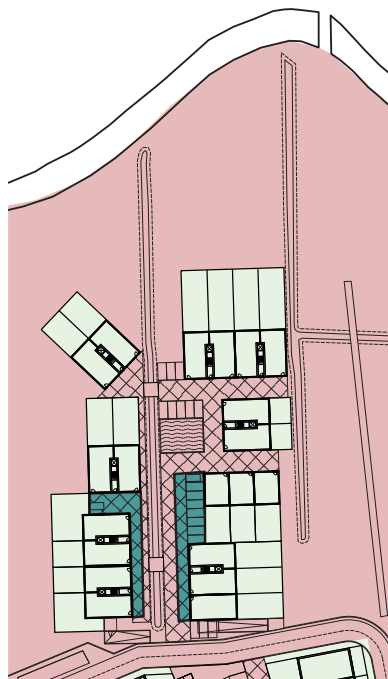
Mogelijkheden open laten voor
alle partners om evt. externe
partners te betrekken in het
ontwikkelingsproces.



DIEPE TUINEN

■ WONINGEN MET DIEPE TUIN

Mogelijkheden bestaande weefsel: eigenaars van diepe percelen krijgen achteraan op hun grond bouwrecht. Ontsluiting van de nieuwe projecten is zo gepland dat ook de huidige bewoners ontwikkelingsmogelijkheden krijgen en dus het bestaande weefsel geactiveerd wordt voor tranformatie.



STATUUT ERVEN

■ PUBLIEKE RUIMTE

■ PRIVAAT EIGENDOM

■ OVERLAP PARKING EN PUBLIEKE RUIMTE

DEEL 2

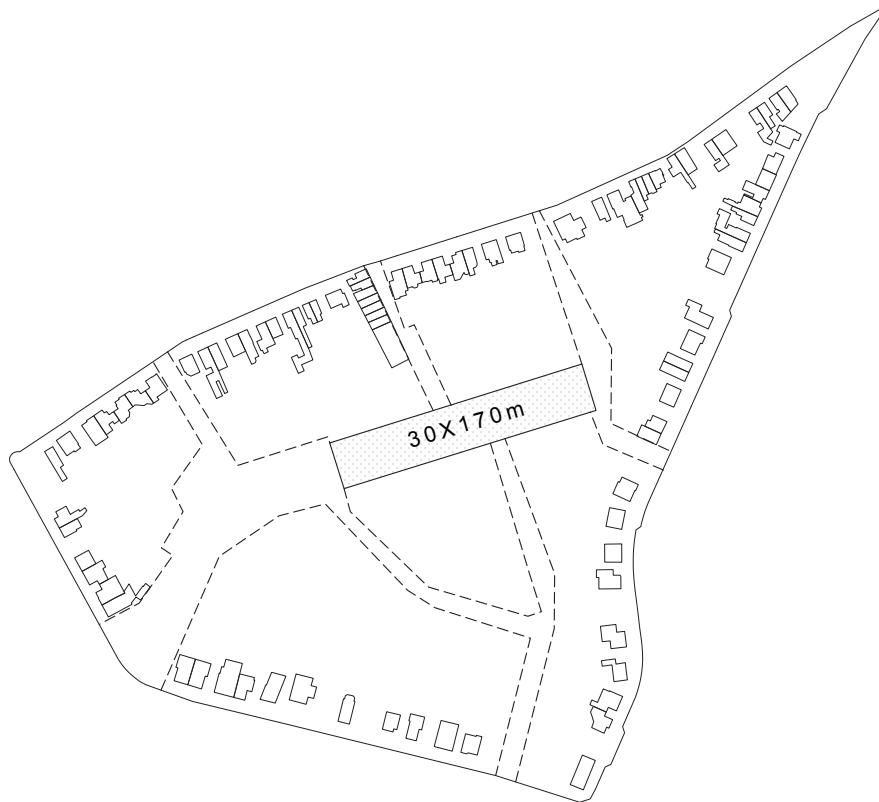
PROJECTZONES:
HOF



1/2000



De bestaande open ruimte in het centrum van Schorvoort wordt drager van een nieuwe woonomgeving. Verschillende wegeltjes en straten geven toegang tot het centrale hof. Een ruimte die het midden houdt tussen een dries en een tuin. Een grote tuin van 30 bij 170m. De woningen die aan dit hof liggen hebben een begijnhofstuin aan de hofkant waardoor het hof visueel 45m breed is. Ze koppelen de kleine schaal van het huis aan de grote van het landschap.



REFERENTIES HOF



REFERENTIES HOF





EIGENDOMSSTRUCTUUR

OCMW

STAD TURNHOUT



30 WONINGEN/HA

BEBOUWBARE ZONE



INFRASTRUCTURELE INGREPEN

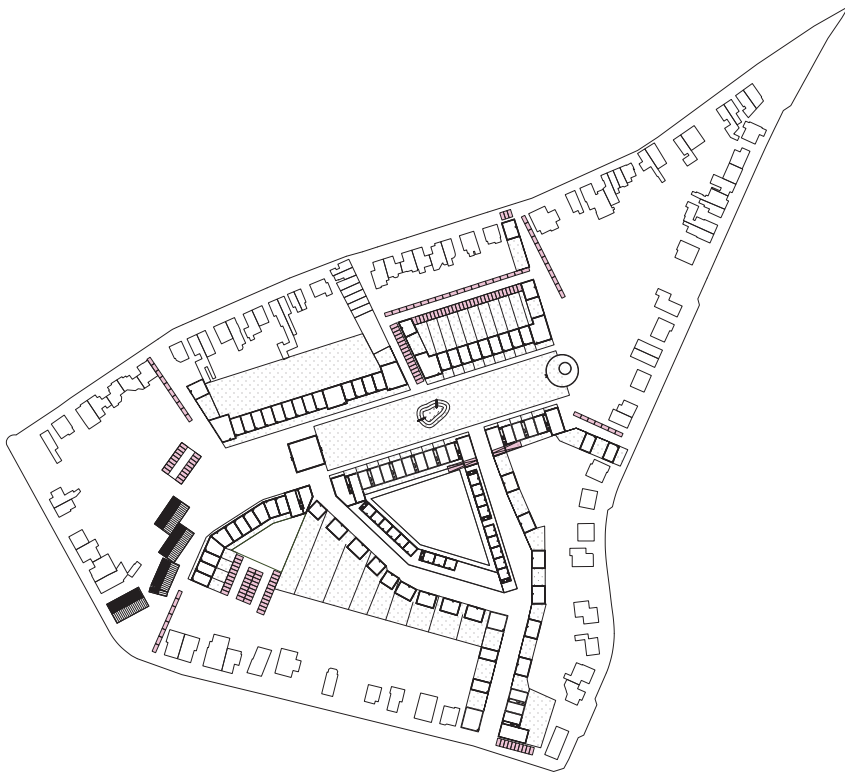
-  HALFVERHARD
-  VERHARD
-  PRIVÉ TUIN
-  GROEN

Alternatieve mobiliteit:
In het hof is de auto te gast. De insteekwegen zijn toegankelijk met de wagen en wordt hier zo dicht mogelijk bij geparkeerd.



PUBLIEK-PRIVAAT

-  PUBLIEKE RUIMTE
-  PRIVAAT EIGENDOM



PARKING BOVENGRONDS

■ PARKEERPLAATSEN

PLAATSEN: 176

Parkeerregel:
1 onder de grond voor bewoners
0,5 boven grond voor bezoekers



PARKING ONDERGRONDS

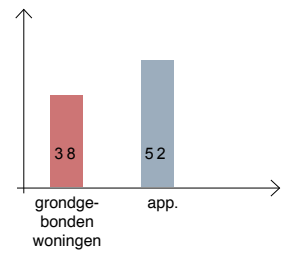
■ ONDERGRONDSE PARKINGS

PLAATSEN: 126



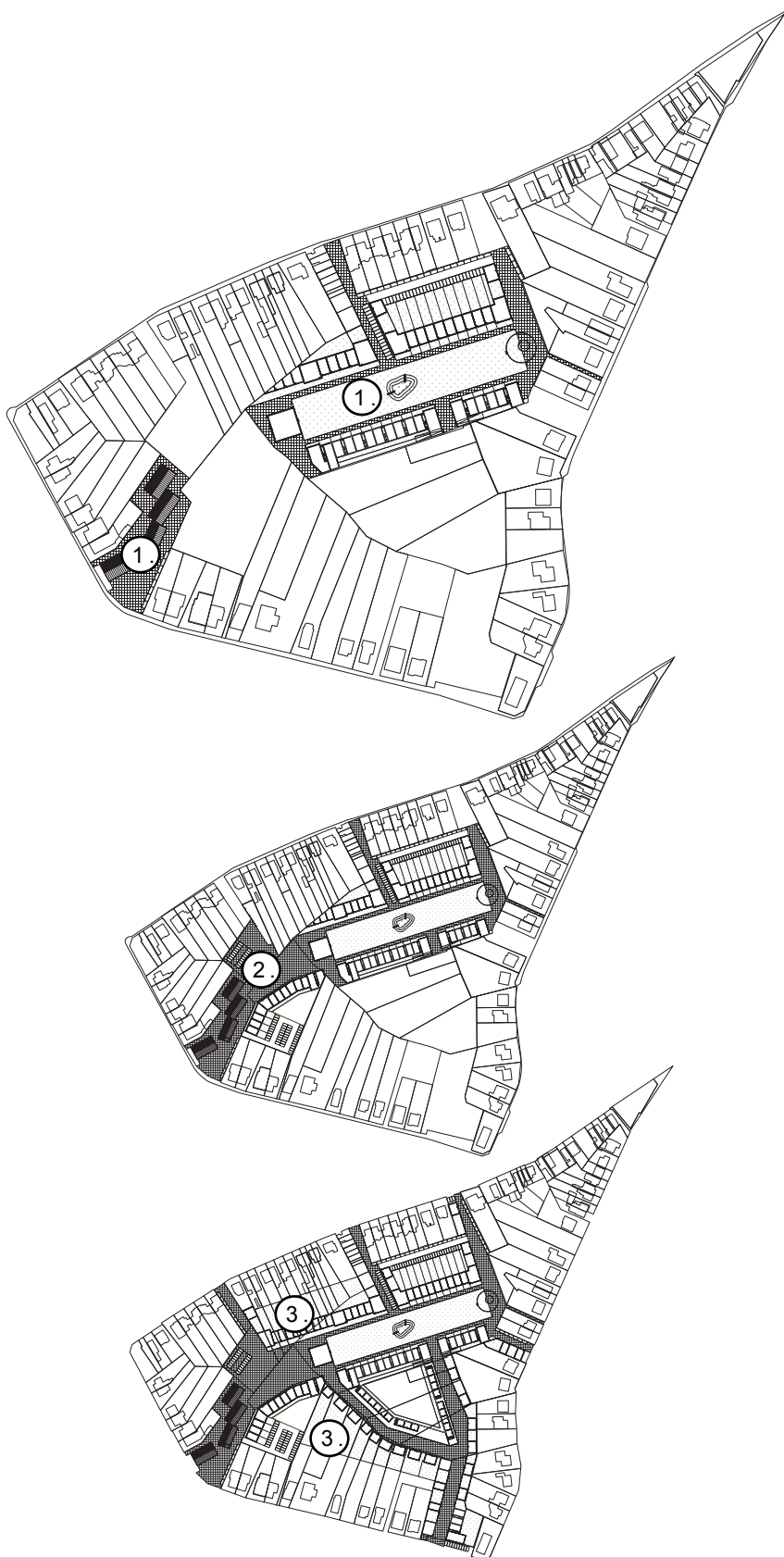
WONINGEN-APPARTEMENTEN

- APPARTEMENTSGEBOUW
- WONING + 1 APPARTEMENT
- GRONDGEBONDEN WONING



AANTAL BOUWLAGEN

- 4 LAGEN
- 3 LAGEN
- 2 LAGEN



FASERING

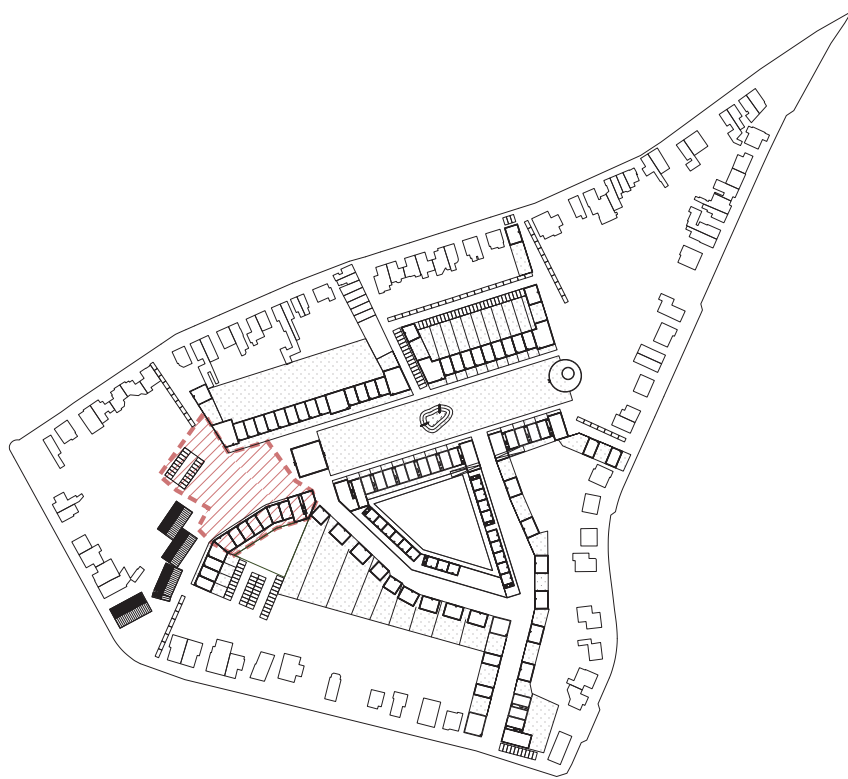
- ① VOOR ELKE PARTNER ONTWIKKELINGSMOEGELIJKHEDEN IN FASE 1

OCMW + stad Turnhout samen kunnen binnengebied ontwikkelen, onafhankelijk van eventueel instappen van externe partners. Ontsluiting via insteekweg die nu gebruikt wordt voor voetbalclub White Star.

Ook de grond van het OCMW die bestemd is voor het ontmoetingscentrum kan reeds ontwikkeld worden.

In fase 2 zouden de eigenaars van de 'witte raaf'-percelen kunnen starten met ontwikkeling. Dit zou ook gelijk met fase 1 kunnen gebeuren.

Een derde stap kan dan zijn dat eigenaars van de diepe percelen beginnen te ontwikkelen, aangezien hun gronden langs achter toegankelijk gemaakt zijn.



RESTERENDE PERCELEN

 PRIVÉ EIGENDOM

Eigendom niet in de coalitie.
Meerwaarde voor het project
indien deze eigenaar betrokken
wordt.



DIEPE TUINEN

 WONINGEN MET DIEPE
TUIN

Mogelijkheden bestaande weefsel:
eigenaars van diepe percelen
krijgen achteraan op hun grond
bouwrecht. Ontsluiting van de
nieuwe projecten is zo gepland
dat ook de huidige bewoners
ontwikkelingsmogelijkheden
krijgen en dus het bestaande
weefsel geactiveerd wordt voor
transformatie.

DEEL 2

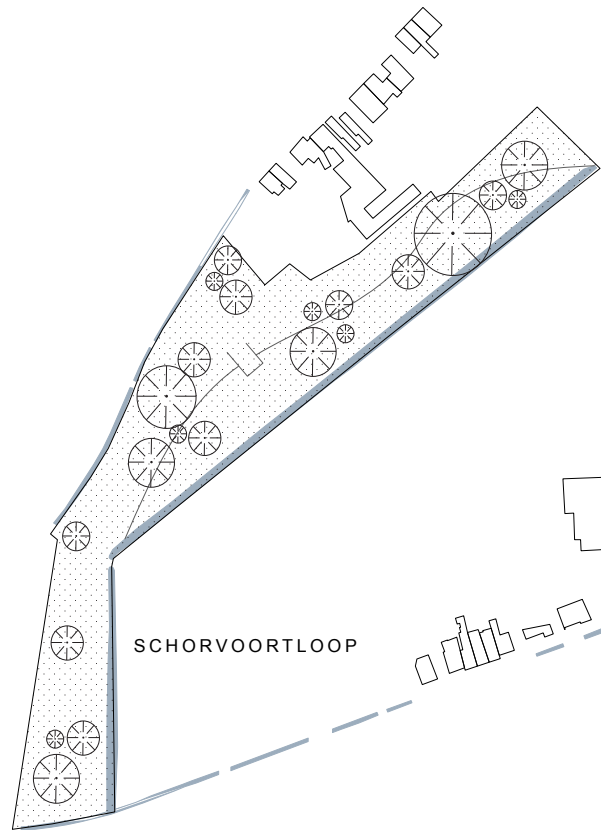
PROJECTZONES:
VELD



⌚ 1/2000



Het veld wordt bebouwd. En het veld wordt een waterpark. De zone boven de Schorvoortloop wordt aan de natuur overgelaten, en het water van Schorvoort krijgt er een plaats. Een bufferpark met een oppervlakte van 2,28ha.

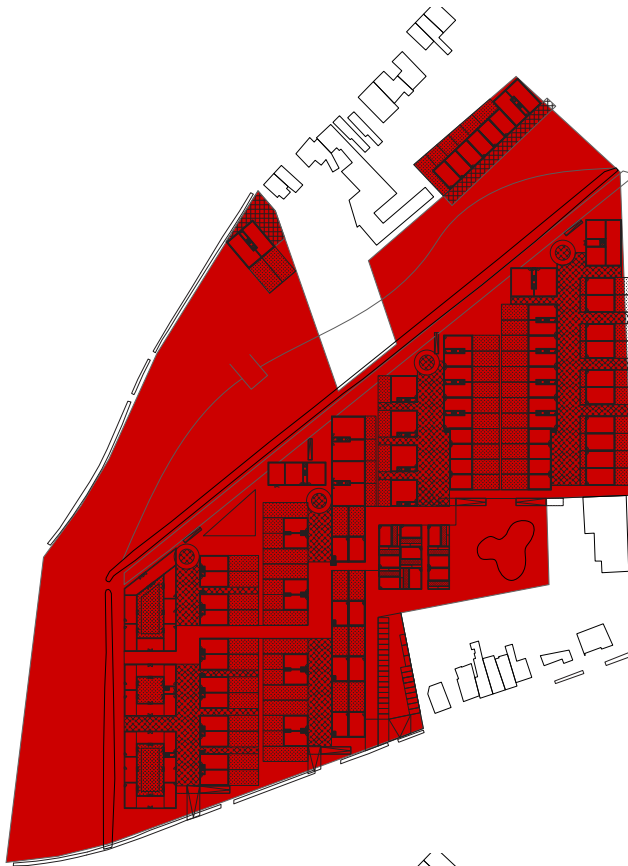


REFERENTIES VELD



REFERENTIES VELD





EIGENDOMSSTRUCTUUR

■ DE ARK



30 WONINGEN/HA

■ BEBOUWBARE ZONE



INFRASTRUCTURELE INGREPEN

- HALFVERHARD
- VERHARD
- PRIVÉ TUIN
- GROEN

Alternatieve mobiliteit:
 Maar 1 nieuwe 'weg', bestemd voor autoverkeer, die eveneens als dijk werkt voor de Schorvoortloop. Toegang tot parkings zo dicht mogelijk bij de bestaande weg (Slagmolenstraat) en zo weinig mogelijk autoverkeer binnen de erven zelf. Circulatie binnen de velden zelf gebeurt zoals op een erf (25 km/u).



PUBLIEK-PRIVAAT

- PUBLIEKE RUIMTE
- PRIVAAT EIGENDOM

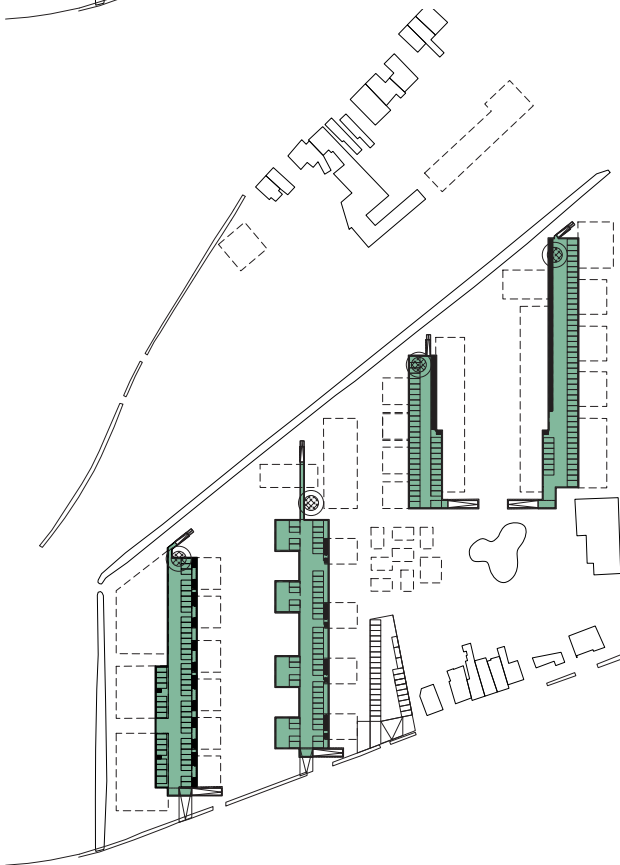


PARKING BOVENGRONDS

■ PARKEERPLAATSEN

PLAATSEN: 31 + OP DE WOONERVEN

Parkeerregel:
1 onder de grond voor bewoners
0,5 boven grond voor bezoekers



PARKING ONDERGRONDS

■ ONDERGRONDSE PARKINGS

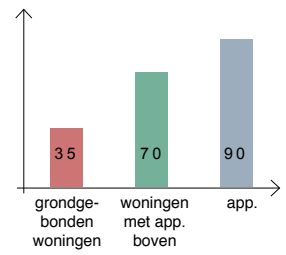
PLAATSEN: 196

Er wordt geparkeerd onder de erven.
De auto's rijden vanaf de straat
of via het plein de ondergrondse
garage binnen.



WONINGEN-APPARTEMENTEN

- APPARTEMENTSGEBOUW
- WONING + 1 APPARTEMENT
- GRONDGEBONDEN WONING



AANTAL BOUWLAGEN

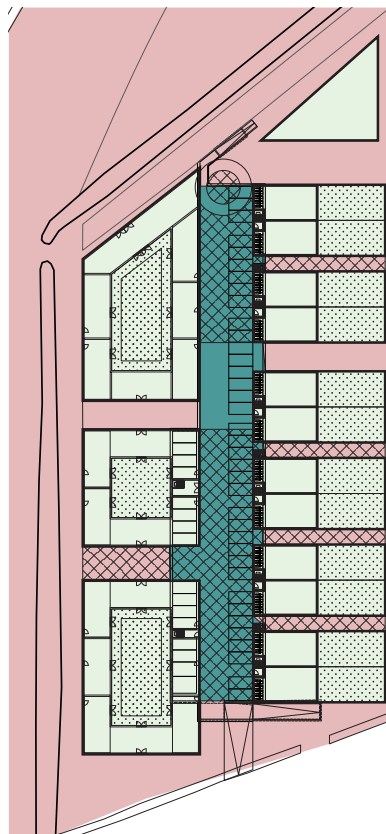
- 4 LAGEN
- 3 LAGEN
- 2 LAGEN



FASERING

- 1. VOOR ELKE PARTNER ONTWIKKELINGSMOEGELIJKHEDEN IN FASE 1

De Ark bekijkt de mogelijkheden om als eerste een cohousingproject op te starten.



STATUUT ERVEN

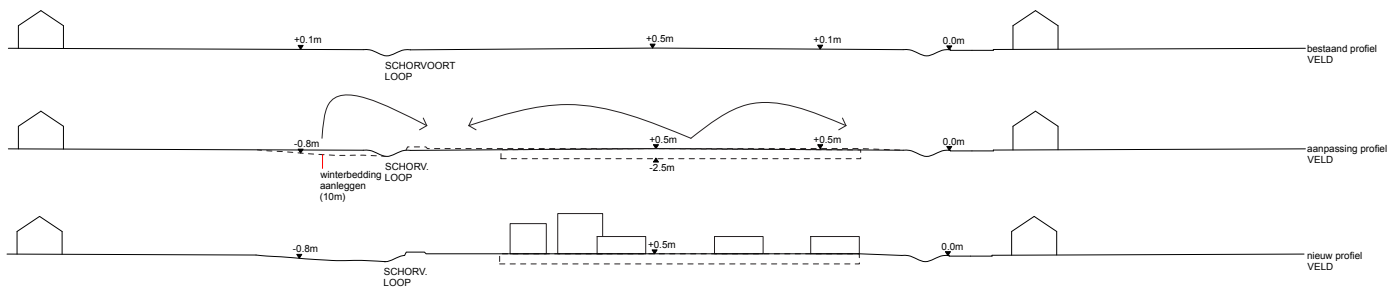
- PUBLIEKE RUIMTE
- PRIVAAT EIGENDOM
- OVERLAP PARKING EN PUBLIEKE RUIMTE

RUIMTELIJKE SCHEMA'S



GRONDBALANS

- GELIJK NIVEAU (+0,5M)
- BESTAAND RELIEF, AFHELLEND NAAR DE SCHORVOORTLOOP



TERREINSNEDE DWARS OP SCHORVOORTLOOP

DEEL 3

OPSTAP NAAR NIEUWE STEDENBOUWKUNDIGE REGELS

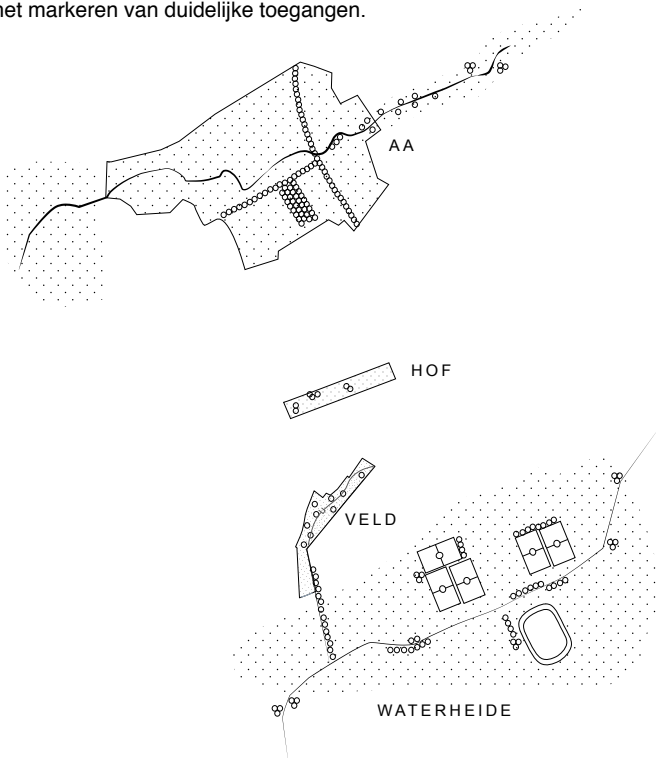
1.

GENEREUS WOONLANDSCHAP

Landschap is het vertrekpunt. Eerder dan de infrastructuur, worden de grote groenstructuren beeldbepalend. Het vergeten landschap dat nu in de rug van het wonen ligt, wordt drager van de woonomgeving.

Men woont niet aan de straat maar aan het landschap. De relatie tussen het wonen en het landschap wordt ruimer dan enkel woning-tuin.

Het landschap wordt toegankelijk en zichtbaar gemaakt voor iedereen door de juiste inplanting van de bebouwing, het openhouden van bepaalde doorzichten, het verder aanplanten van bestaande dreven en het markeren van duidelijke toegangen.



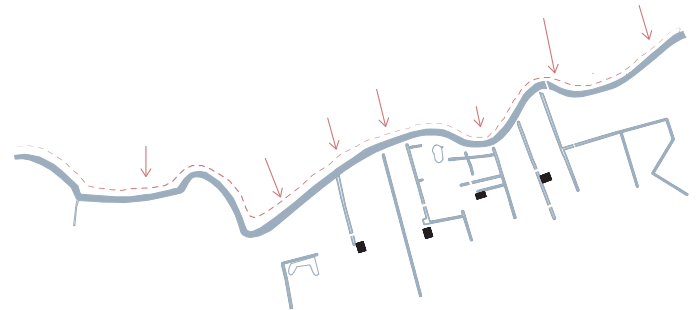
2.

WATERLANDSCHAP ALS BELEVING EN BUFFERING

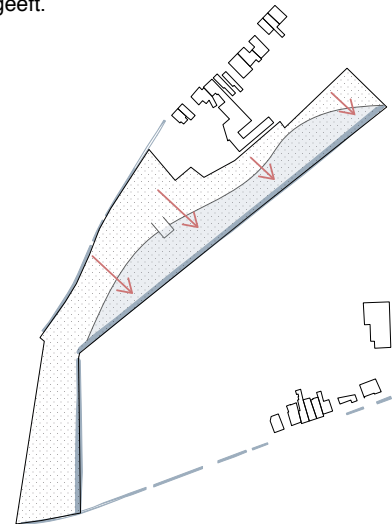
De huidige waterproblematiek vereist een andere aanpak van het beheer van de vallei en de toekomstige ontwikkelingen. De nieuwe woningen worden voorzien van een gescheiden waterhuishoudingssysteem en moeten hun eigen regenwater bijhouden en weggeleiden. Er wordt collectief geïnvesteerd in duurzame buffersystemen.

Het blauw-groene karakter van de Aa-vallei wordt versterkt en de Aa krijgt terug een winterbedding. Hierdoor kan het stroomopwaarts verzamelde water beter weggeleid worden.

De reeds aanwezige blekerijgrachten worden uitgediept en verbreed. De nieuwe woonontwikkelingen takken hier op aan. Per bouwveld wordt er een waterbekken voorzien dat het regenwater opvangt, bijhoudt en vertraagd terug afgeeft via de kanaaltjes bij lager water.



Ook de Schorvoortloop krijgt een bufferpark dat tijdens piekdebieten het water dat stroomopwaarts verzameld wordt tijdelijk kan opslaan en vertraagd weer afgeeft.



3.

LANDSCHAPSBORGENDE BEBOUWING

De architectuur vervult een ondersteunende rol ten opzichte van het landschap. Om het groene karakter van de projectzones zo veel mogelijk te vrijwaren wordt bebouwing voorgesteld die het landschap omkadert. De toekomstige woningen hebben door hun positie een ambivalente relatie met het omliggende landschap, de collectieve ruimtes en het publieke groen.



KAM VAN GROEN IN DE AA-VALEI



INGESLOTEN HOF ALS NIEUWE EERSTE ORDE



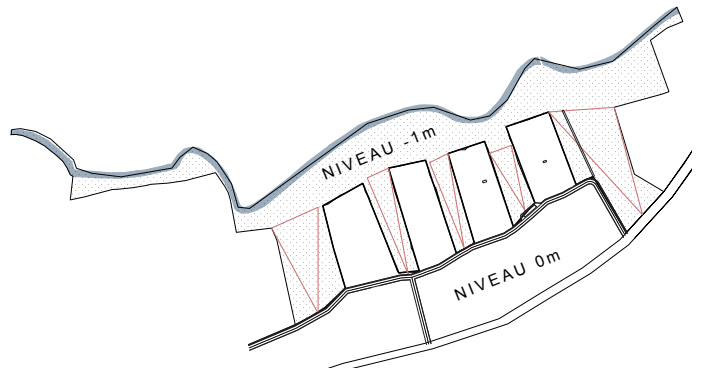
VELD WORDT DREMPELPARK ALS WATERBUFFER

- GROEN
- BEBOUWING

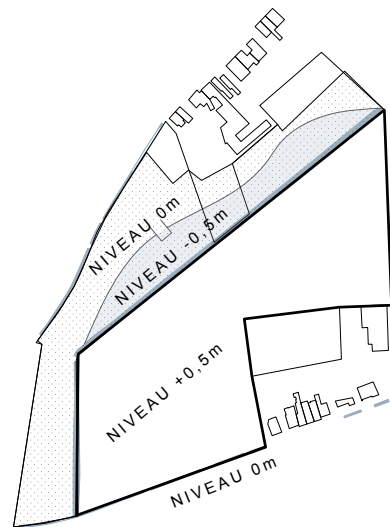
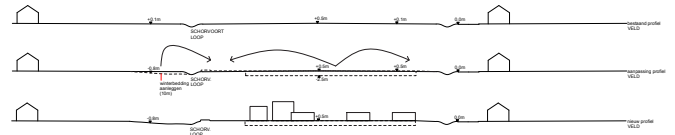
4.

GRONDBALANS

Omdat er gebouwd wordt in waterziek gebied, wordt het maaiveld van de AA-zone en de VELD-zone kunstmatig opgehoogd, dit met de grond die verzameld wordt door het uitdiepen van de waterkanalen, de winterbedding, de ondergrondse parkings en het drempelpark. De bouwvelden in de vallei zullen op hetzelfde niveau liggen als de nieuwe dijkweg, die op hetzelfde niveau ligt als de Oude Dijk. Dit resulteert in een niveauverschil van +1m achteraan het bouwveld. De gronden tussen de bouwvelden behouden hun huidig talud en begroeiing.



Het veld wordt 0,5m opgehoogd tov het straatniveau. Ook de dijkweg ligt op dit niveau en vormt zo een extra buffer voor het water.



5.

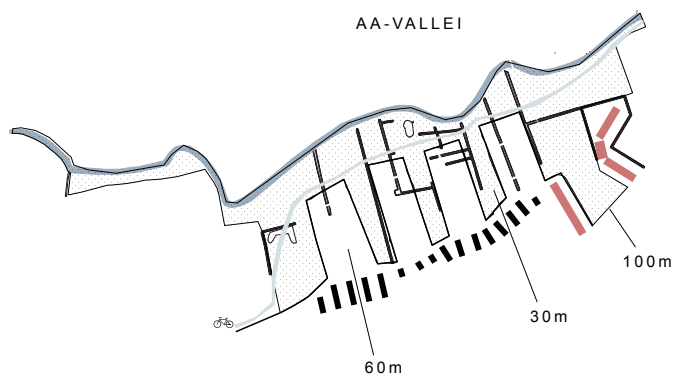
AA-VALLEI

De Aa-vallei zal een belangrijke rol spelen als groene schakel langs de ring en zal een verbindende factor worden tussen Oud-Turnhout en het stadspark. De diepte van de vallei wordt voelbaar gemaakt door stroken groen te bewaren tussen de bouwvelden, die reiken tot aan de nieuwe Dijkweg. Deze 'tanden' van de kam moeten op zijn minst 30m breed zijn over de volledige lengte.

Het doorzicht thv de Darisdonkvinger in het oosten wordt opgehouden door 2 'anker gebouwen'. Aan de straat is er een visuele breedte van 100m, op het smalste punt bedraagt deze 73m.

Private tuinen mogen voor een deel in de tussenzones liggen. De bouwvelden mogen niet worden afgesloten en moeten een panorama op het omliggende groen bewaren.

De nieuwe vegetatie moet ook zo uitgekozen worden dat deze aansluit bij de bestaande en opgenomen kan worden in de valleibegroeiing.

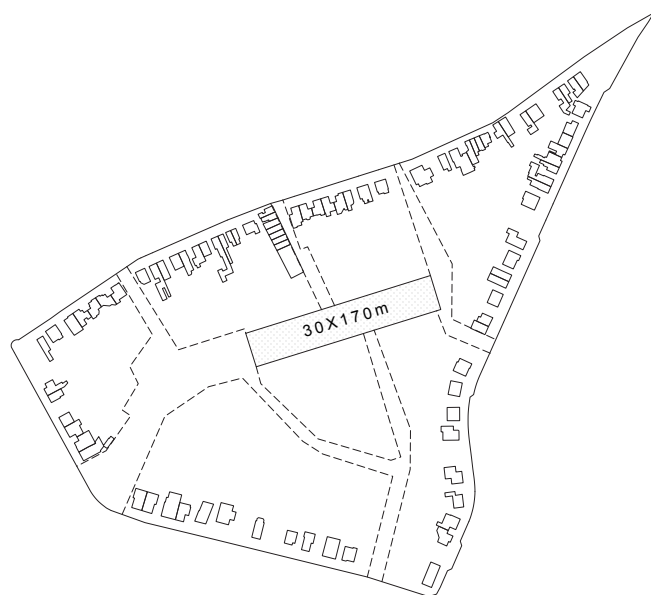


6.

HOF ALS NIEUW HART

De bestaande open ruimte in het centrum van Schorvoort wordt drager van een nieuwe woonomgeving. Verschillende wegeltjes en straten geven toegang tot het centrale hof. Een ruimte die het midden houdt tussen een dries en een tuin. Een grote tuin van 30 bij 170m.

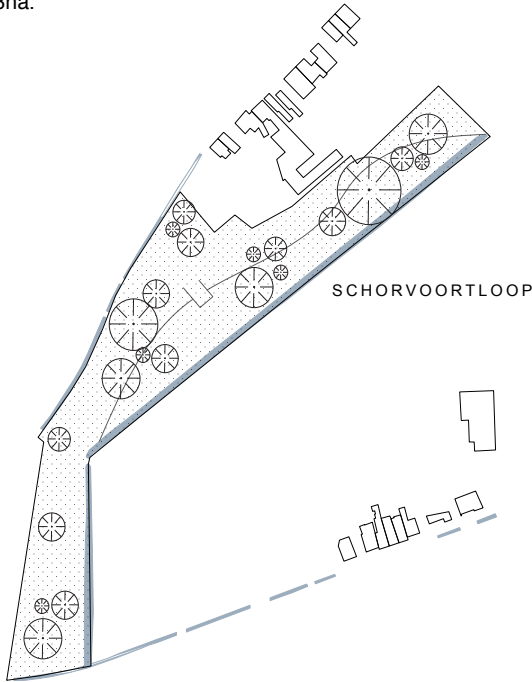
De woningen die aan dit hof liggen hebben een begijnhoftuin aan de hofkant waardoor het hof visueel 45m breed is.



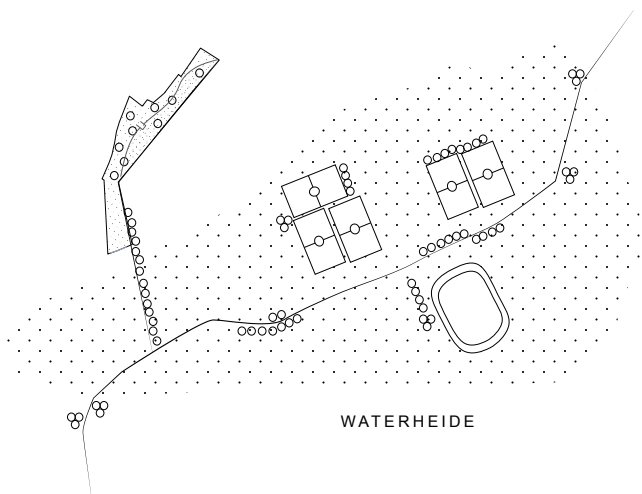
7.

VELD WORDT BUFFERPARK

Het veld wordt bebouwd. En het veld wordt een waterpark. De zone boven de Schorvoortloop wordt aan de natuur overgelaten, en het water van Schorvoort krijgt er een plaats. Een bufferpark met een oppervlakte van 2,28ha.



Zone Waterheide in het zuiden wordt een actieve parkkraag als buffer met de snelweg en de geplande ontwikkelingen. De mogelijkheid om White Star hier zijn nieuw onderkomen te geven wordt momenteel onderzocht. Verschillende zachte netwerken komen er samen en er is een verbinding gepland met het gebied Mellevijver.



8.

BINNENDOORHEID

Het STOP-principe geldt. Onvoltooid fiets-en wandelassen worden vervolledigd tot een intern netwerk voor de wijk. De nodige doorsteken worden gemaakt, delen uit de autoinfrastructuur weggeknipt en belangrijke sociale assen verdicht. Deze aanvulling, dwars op de bestaande infrastructuur zorgt voor een veilige en efficiënte circulatie voor zachte weggebruikers.

We stellen twee parallelle hoofdassen voor, de 'bretellen', die met verschillende dwarse verbindingen aan elkaar gekoppeld worden. Deze twee assen vormen een herkenbare structuur die de oriënteerbaarheid in de wijk verbetert. In de Aa-vallei worden de woonlobben met elkaar verbonden dmv een fietsroute die van oost naar west loopt en Oud-Turnhout verbindt met het stadspark.

Waar ze de bestaande weginfrastructuur kruisen worden ingrepen gedaan om de snelheid van het autoverkeer te beperken. De Waterheidestraat wordt enkel toegankelijk voor bestemmingsverkeer en fietsers & voetgangers. Ook de Wolfjagersstraat wordt opgenomen in de bretel. De materialisatie van deze assen dient zoveel mogelijk dezelfde te zijn zodat er duidelijke routes ontstaan.

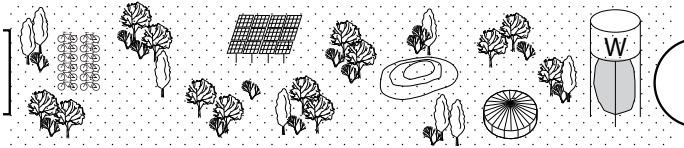
Buiten Schorvoort sluiten deze bretellen via de Carrefoursite en de fietstunnel aan op een werk- en winkelroute naar de Grote Markt en een recreatieve route naar het natuurgebied rond de Mellevijver.



9.

INNOVATIEVE PUBLIEKE RUIMTES

Het vocabularium van publieke ruimte in Schorvoort wordt uitgebreid. We stellen een gelaagd landschap voor waarin geïntegreerde oplossingen vervat zitten voor duurzaamheid, mobiliteit, wijkversterking, voorzieningen, verenigingsleven, wateropslag, afvalbeheer,... De nieuwsoortige ruimtes als het hof, de wadi's, wandelgebieden etc. lenen zich tot uiteenlopende en gelijktijdige activiteiten: een volkstuin, een circus, braderij, Griffelkermis, buurtlandbouw. Ze zijn ook allen gewijd aan de voetganger en fietser. Er wordt zo minimaal mogelijk ingezet op extra ruimte voor de wagen.

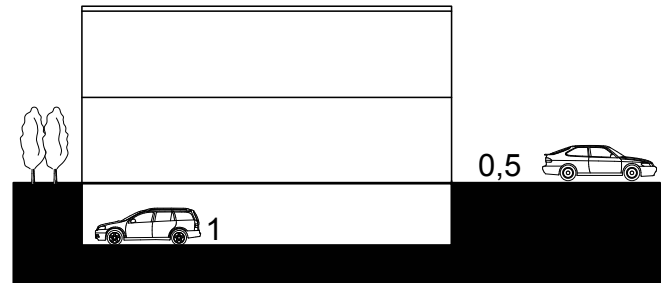


10.

AUTOLUWE WOONOMGEVING

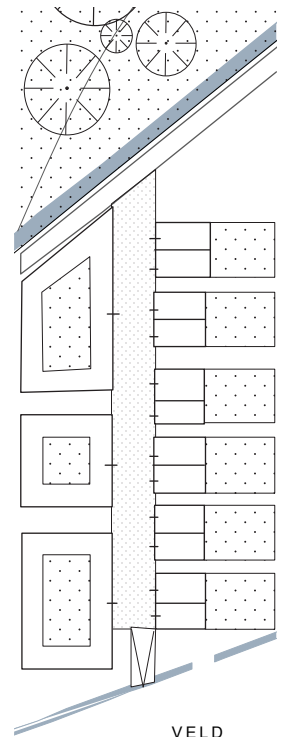
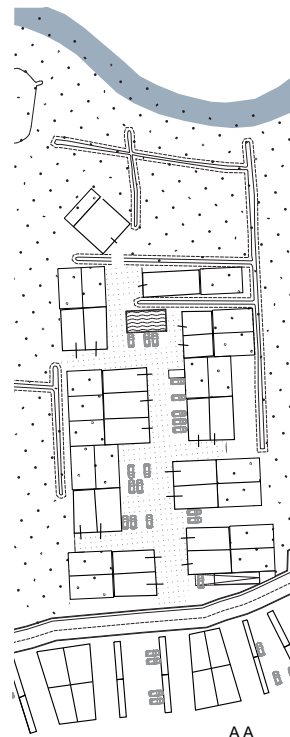
Er is plaats voor 1,5 auto per unit, maar deze plaats is niet voor de deur. De auto staat op zijn plek onder de grond (1), of voor bezoek in de haven (0,5). Maar uit het zicht en in het groen.

Zacht verkeer worden aangemoedigd door brede paden en een extra bushalte aan de ring en op de Nieuwe Dijkweg. Maatschappelijke kosten worden getemperd door de autoinfrastructuur te minimaliseren. Lussen en éénrichtingstraten beperken ook doorgaand verkeer. Alle woningen zijn bereikbaar voor de wagen, maar de woning is niet de 'eindbestemming'. Op de nieuwe infrastructuur van Schorvoort is de wagen 'te gast' en niet langer de dominante speler.



De woningen liggen zo veel mogelijk aan ruimtes die een collectief karakter hebben en een dubbele functie vervullen. De straat wordt een erf. In de Aa-vallei zijn er 4 'bouwvelden' met woningen. De auto kan op het erf komen indien nodig, maar zijn vaste staanplaats is in de ondergrondse parking die bereikbaar is via de inrit vooraan aan het erf.

In zone 'veld' zijn er steeds 2 rijen woningen geschikt langs een lijnvormig erf. Deze erven liggen 0,5m hoger dan de straat en hebben hierdoor een meer privé karakter. Hun maat varieert van 11 tot 15m breed en van 85 tot 120m lang. Onder de erven wordt geparkeerd.



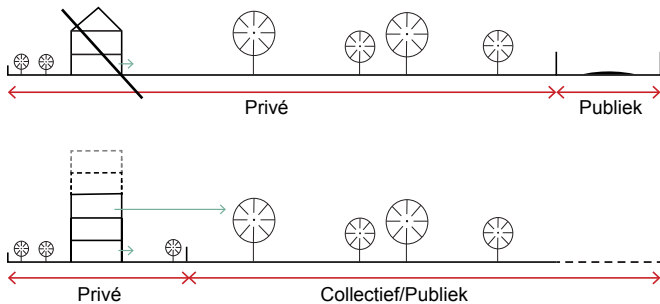
11.

DENSITEIT EN TYPOLOGIE

De bouwhoogte houdt rekening met het bestaande, herneemt dit en geeft hier en daar een accent om een bijzondere plek te markeren. Er ontstaan nieuwe, kleinere typologiën (starterswoningen, seniorenflats, assistentiewoningen) als aanvulling op het bestaande patrimonium van linten en verkavelingen zodat er een garantie is op levenslang wonen in Schorvoort. Ook de kavelgrootte wordt beperkt (2a) waardoor de percelen betaalbaar blijven. De kleine tuinen worden gecompenseerd door de grote openruimtepanorama's.

De huidige dichtheid van Schorvoort bedraagt 12,64 woningen/ha. Om het totaal aantal nieuwe woningen vast te leggen is gerekend met een dichtheid van 30 woningen/ha voor de projectzones HOF en VELD, excl. de reeds bebouwde kavels. Om het grote valleigebied in zone Aa te compenseren wordt hier gestreefd naar een dichtheid van 40wo/ha, op de zone excl. de niet-bebouwbare zone.

De sociale huisvestingsmaatschappij heeft zijn ojectief voor Turnhout al bereikt inzake sociale huurwoningen. Er zal dus voornamelijk ingezet worden op bescheiden wonen en sociale koopwoningen. Sociale huurwoningen worden enkel nieuw gebouwd indien er elders enkele verdwijnen. De nieuwe sociale woningen worden ook vermengd in de nieuwe projecten waardoor er geen nieuwe enclaves kunnen ontstaan. De typologie is niet meer die van de grondgebonden woning met diepe tuin; het groen wordt niet meer geprivatiseerd.



Op het gelijkvloers bevindt zich een woning met kleine tuin. Hierboven een appartement met terras en weids uitzicht. Deze 2 units kunnen samen werken als kangoeroewoning, woon-werkunit of ruime gezinswoning met 2 bouwlagen. Waar het kan gaan we hoger tot 4 lagen, met enkele uitzonderingen van 5 in de vallei.

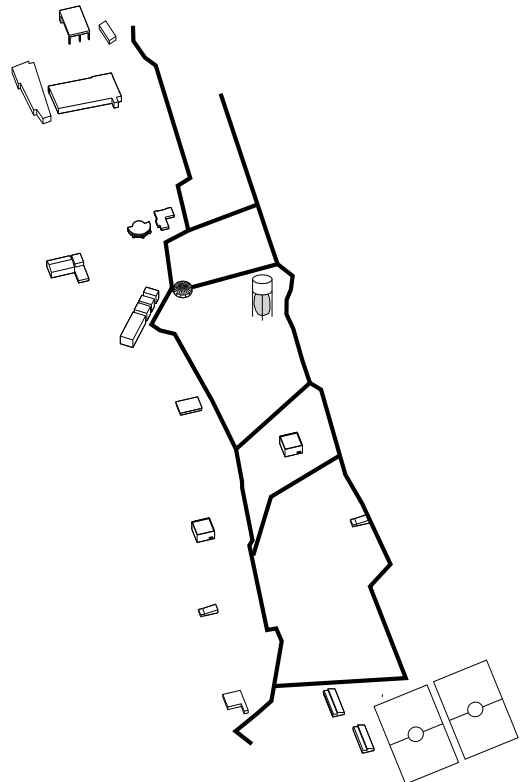
12.

VERENIGINGSLEVEN & VOORZIENINGEN ONDERSTEUNEN

Het sociaal netwerk wordt versterkt en bereikbaar gemaakt door het zachte netwerk. De ligging van de breutellen is gebaseerd op de locatie van belangrijke voorzieningen zodat deze zeer bereikbaar zijn en blijven. Nieuwe diensten zoals een crèche en een ontmoetingscentrum takken ook aan op deze assen. Een veilige verkeersroute voor de kinderen is belangrijk; een parcours van school via crèche naar voetbal of van de scouts recht naar huis.

Het sociale leven in Schorvoort wordt niet meer aan het oog onttrokken, maar situeert zich in activiteitenzones die goed zichtbaar en toegankelijk zijn. Bijkomende voorzieningen moeten optimaal geïntegreerd worden in het weefsel en functioneren van de wijk.

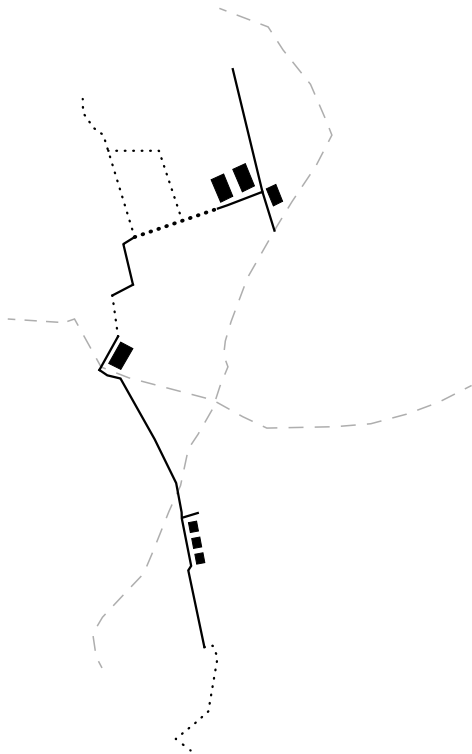
Er wordt voldoende speelruimte voorzien in de grootschalige groengebieden, en de bestaande speelpleinen en de scoutslokalen worden bewaard. Voor de herlocalisering van de voetbalclub White star wordt de locatie in het gebied 'Waterheide' in het zuiden voorgesteld. Indien later blijkt dat dit niet mogelijk is moet er eerst een nieuwe locatie voorzien worden, vooraleer de voetbalclub zal verhuizen.



13.

FASERING

Het masterplan is een langetermijnvisie voor ontwikkeling. Elke tussenfase van het masterplan is kwalitatief en bespeelt de volledige bandbreedte van de wijk. De grootte van elke ontwikkeling hangt af van de vraag op de markt. Per ontwikkeling wordt een deel van het plan gerealiseerd. Het is uitermate belangrijk dat de ontwikkeling stapsgewijs zal moeten worden gerealiseerd én met het nodige respect voor de bestaande omgeving.



AFBEELDING: AANZET VAN DE BRETellen NA FASE 1.

14.

DUURZAAMHEID

Algemeen wordt er gestreefd naar de ambitie 'goed' op de duurzaamheidsmeter. Dit houdt een score in tussen 45 en 55% en wordt behaald door een combinatie van volgende elementen:

° Materialen en afval:

- het afval zal gezamenlijk beheerd en verzameld worden door gemeenschappelijke containers te voorzien die wekelijks geleidigd worden.
- de grondbalans wordt zo neutraal mogelijk gehouden: de uitgegraven grond van de parkings wordt gebruikt om de nieuwe woningen op een hoger massief te bouwen en om de waterkanalisatie vorm te geven.

° Welzijn en welvaart: er wordt ook ingezet op een duurzame sociale wijk. Door nieuwe en kleinere typologiën te voorzien kunnen mensen levenslang in de wijk blijven wonen en kan de gemeenschap zich sterker opbouwen.

° Energie:

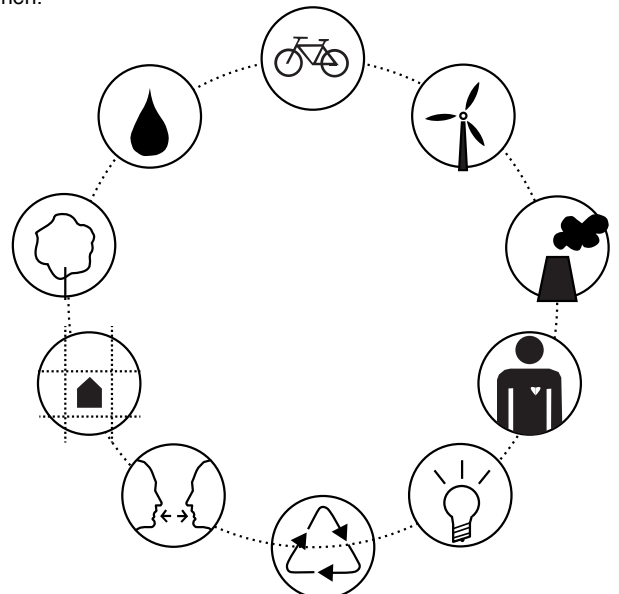
Op het niveau van de projectzones zijn er verschillende systemen mogelijk om op een duurzame manier energie te voorzien, onder andere geothermische boringen voor warmtepompen, WKK (warmtekrachtkoppelinginstallatie) etc.

Afhankelijk van de keuze voor energievoorziening op wijkniveau kunnen op subniveau bijkomende inspanningen geleverd worden om de energievraag van de woonunits te drukken.

Een optie kan zijn dat de woningen gebouwd worden volgens de passiefhuisstandaard. Een andere optie is dat er gekozen wordt voor geothermie, wat een grotere investering inhoudt op wijkniveau, maar de individuele units moeten dan aan minder strenge eisen voldoen om voldoende rendement te behalen uit de installatie.

° Beheer en participatie: De 10 punten van Schorvoort zijn de basis voor de kwaliteitscontrole van de ontwikkelingen. Tijdens het volledige traject wordt er op regelmatige basis in dialoog gegaan met de klankbordgroep en tijdig teruggekoppeld met de buurt via nieuwsbrieven en buurtmeetings. De inwoners van Schorvoort zijn een partner aan tafel.

° Innovatie/water: er wordt gestreefd naar waterneutrale ontwikkelingen die niet enkel instaan voor hun eigen projectzone maar ook een meerwaarde kunnen bieden aan mensen uit de buurt die stroomafwaards wonen.

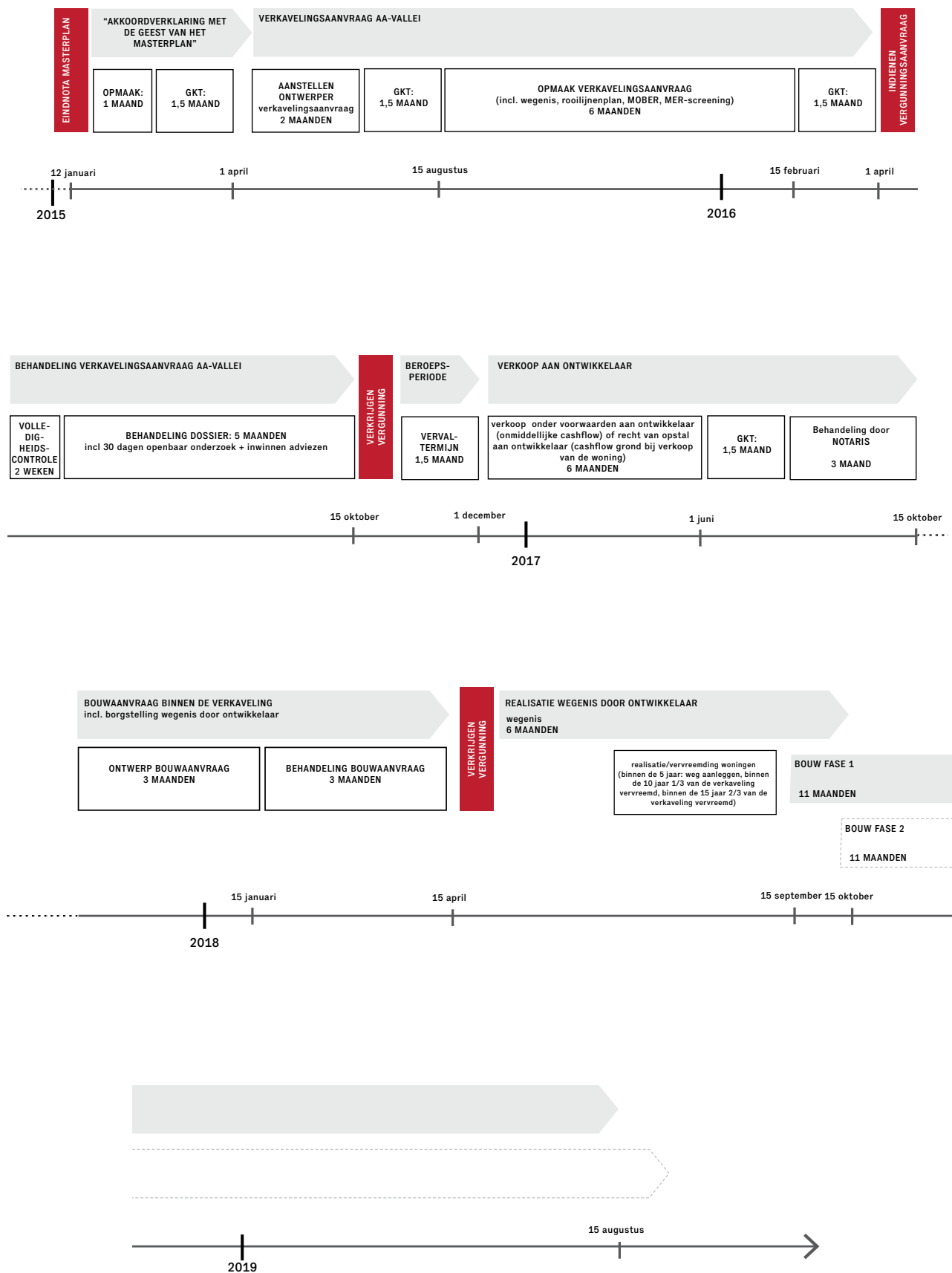


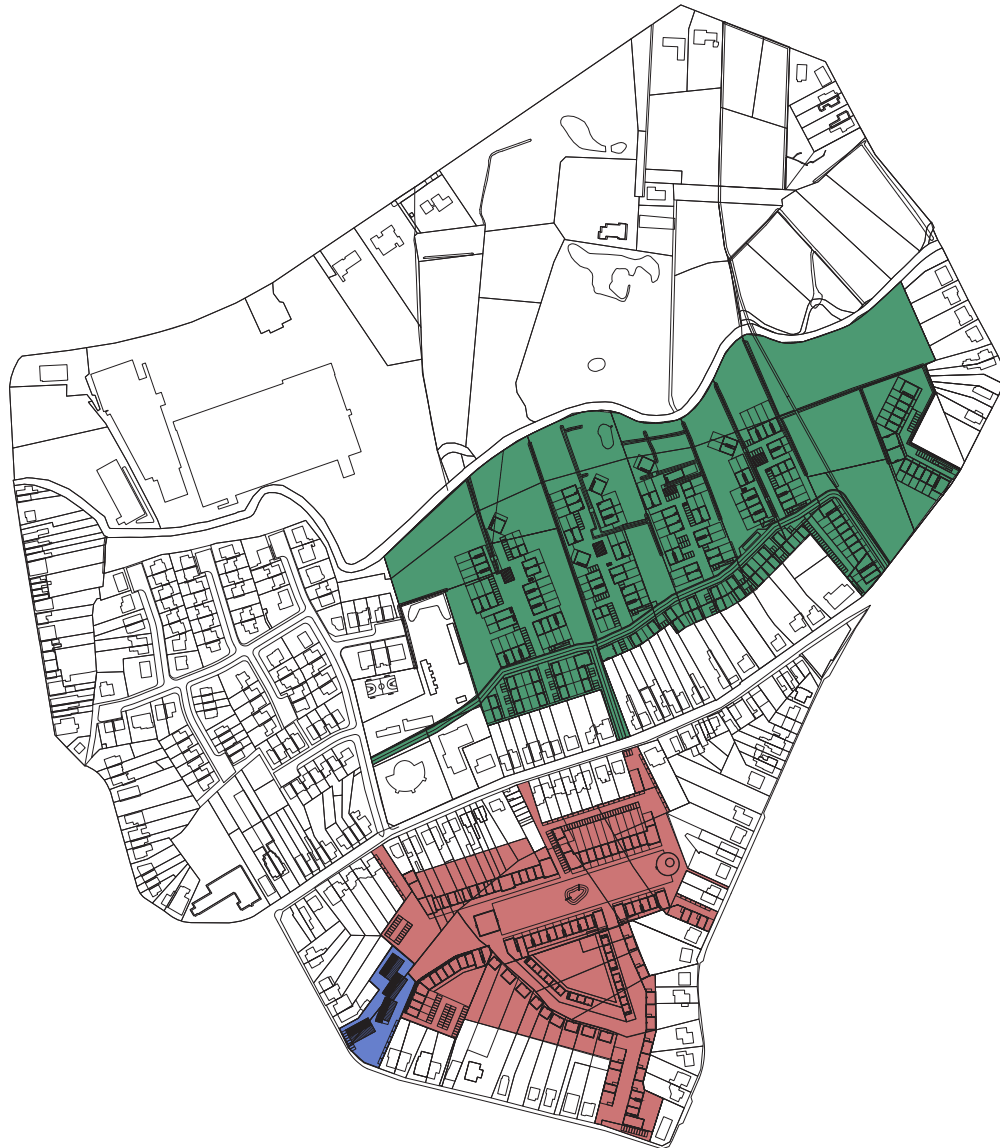
DEEL 4

VERVOLGTRAJECT

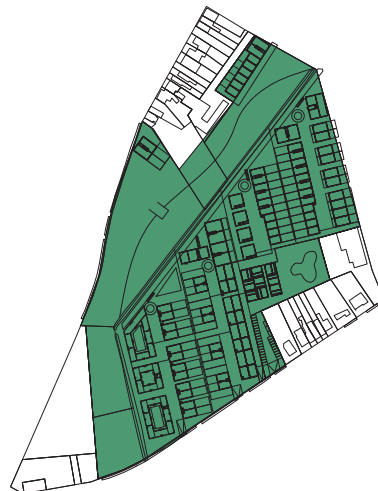
GEÏNTEGREERDE TIJDSLIJN

goedkeuringstermijn (GKT) van opdrachtgever en openbare instanties onder voorbehoud





- RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
- VERKAVELINGSWIJZIGING
- VERKAVELINGSVERGUNNING



RUILOPERATIES

