

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

VISIE, RANDVOORWAARDEN EN RUIMTECONCEPTEN

Oorspronkelijke naam document

Visie, randvoorwaarden en ruimteconcepten

Project

Turnova Turnhout



Turnhout 1667 – Vosterman

Stad Turnhout – BREPOLIS
Masterplan voor de Brepols-site
Baron Frans du Fourstraat 8, 2300 Turnhout

VISIE, RANDVOORWAARDEN EN RUIMTECONCEPTEN

TURNHOUT GAAT VOLUIT VOOR BREPOLS

Regionale uitstraling

De regionale uitstraling van Turnhout is de laatste jaren aanzienlijk vergroot. De stad kon hierbij haar sterkste troeven uitspelen: een rijk historisch erfgoed en een brede waaier aan culturele en pedagogische voorzieningen.

Dankzij ingrijpende verbeteringen van het openbaar domein en een uitgekiend mobiliteitsplan beschikt Turnhout vandaag over een aantrekkelijk en autoluw centrum dat toch bereikbaar blijft voor privaat en openbaar vervoer.

De lokale middenstand van zijn kant is de ideale partner gebleken voor de creatie van een breed aanbod in het winkelgroengebied rond de historische kern.

Het werk is niet af

De expansie van het winkelgroengebied heeft zich echter vooral naar het westen voltrokken. Naar het oosten toe missen we een plezierige winkel-wandelroute en een vlotte relatie met de achterliggende woonwijken. Zolang de Grote Markt een onherbergzame autoparkeerplaats blijft en de terreinen van Brepols liggen te verkommeren, zal er hier geen verandering in komen!

Verschillende onafhankelijke studies hebben nochtans uitgewezen dat Turnhout haar traditionele regionale uitstraling nog aanzienlijk kan vergroten. Een nieuwe concentratie van handelszaken moet de trekker worden van deze ontwikkeling. Vernoemde studies wijzen uit dat er zeker zo'n 12.000 m² gegroepeerde handelsoppervlakte kan bijkomen, voor zover ze aansluit op het stadsweefsel en het bestaande aanbod aanvult.

Brepols: een unieke kans

De Brepols-site speelt een sleutelrol in deze ambitieuze toekomstvisie.

Hier ligt een enige kans om een grote ondergrondse parkeerplaats te realiseren. Met een aanbod van zowat 1.000 plaatsen kan de grote Markt autovrij gemaakt worden en kan de parkeerbehoefte van de nieuwe winkels en woningen volledig opgevangen worden. De parkeerplaats past bovendien naadloos in de logica van het mobiliteitsplan.

Bovendien leent de site zich uitstekend voor de ontwikkeling van een nieuw stadsdeel dat de schakel vormt naar de omliggende verouderde winkelstraten en de oostelijke buurten.

De herwaardering van het industrieel erfgoed tenslotte vormt een boeiende aanvulling op het bestaande cultuurhistorisch patrimonium.

De ambitie van de stad

Dit is de ambitie van Turnhout: een écht stuk stad creëren, met oude en nieuwe gebouwen, met publieke straten en pleinen, met een mix van wonen, handel, recreatie en voorzieningen, met verbindingen naar de omliggende straten en buurten...

Turnhout heeft voor dit ambitieuze BREPOLIS-project een publiekprivate samenwerkingsovereenkomst afgesloten (PPS) met een sterke en ervaren partner: de Naamloze Vennootschap TCO uit Oud-Turnhout, die vandaag al eigenaar is van een aantal percelen op de site. Om de kwalitatieve inbedding van het project te garanderen hebben de partners opdracht gegeven tot de opmaak van een PPS-Masterplan, dat de resultaten van eerdere ontwerpen en studies bundelt en verfijnt.

Het PPS-Masterplan zou nog voor het einde van dit jaar door de partners moeten goedgekeurd worden, zodat de eerste stedenbouwkundige vergunningen volgend jaar kunnen aangevraagd worden. Voor de financiering van het project zal de stad een beroep doen op het Vlaams Stadsvernieuwingsfonds.

RANDVOORWAARDEN

De ambitie van de stad Turnhout levert meteen een aantal duidelijke randvoorwaarden op voor het BREPOLIS-project.

1. BREPOLIS maakt deel uit van de stad

- Het openbaar domein heeft de kwaliteit en de kenmerken van een stedelijk openbaar domein.
- Het openbaar domein sluit naadloos aan op het omliggende openbaar domein. Er ontstaan logische winkel-wandelcircuits en verbindingen met de omliggende buurten.
- De toegangen tot de site worden uitgewerkt met in acht name van het karakter en de kwaliteit van de bestaande straatwanden van het omliggende openbaar domein.

2. BREPOLIS is een echt stadsdeel

- Het project is multifunctioneel. Het omvat minstens handel, stedelijke voorzieningen, horeca en wonen. Iedere verruiming met compatibele functies vormt een pluspunt.
- Zoals in een echte stad zijn deze functies niet afgezonderd of verkaveld, maar ze zijn verweven.
- Er is een evenwichtige verdeling van de verschillende functies. Iedere entiteit beschikt over de nodige leefbare ruimte (handelszaken, academies, woningen...).

3. BREPOLIS is een duurzaam project

- Er wordt met zorg omgegaan met het erfgoed op de site. Er is aandacht voor de intrinsieke ruimtelijke kwaliteiten van de plaats.
- De nieuwe architectuur vormt een reflectie over en een aanvulling op de bestaande ruimtelijke en architecturale kwaliteiten. Er wordt een architectonische vormgeving gehanteerd die de geest van de plaats weergeeft.
- In de nieuwe architectuur worden principes van duurzaamheid ontwikkeld. Hierbij wordt het gedachtegoed van de Vlaams Bouwmeester gevolgd omtrent de "intelligente ruine": er wordt onderscheid gemaakt tussen de structurele elementen en de positionering ten opzichte van het openbaar domein die een langdurig karakter hebben, en de invulling die op kortere termijn kan wisselen.

4. BREPOLIS is veilig en herbergzaam voor haar gebruikers

- De afwikkeling van de verschillende verkeersstromen, de organisatie van de toegangen, de inplanting van de verschillende functies, de ruimtelijke organisatie van het openbaar domein... garanderen een discrete zichtbaarheid (sociale controle) op het openbaar domein.
- Het veiligheidsgevoel in de ondergrondse parkeerplaats wordt bevorderd door een overzichtelijke lay-out, door daglichttoetreding, door nabijheid van handelszaken...
- De mix en de verweving van functies dragen bij tot een lange aanwezigheid van gebruikers op het openbaar domein.
- De verschillende functies worden ontsloten door openbaar domein dat te allen tijde vrij toegankelijk is.

5. BREPOLIS is goed ontsloten voor alle verkeer

- Een goede autobereikbaarheid is onontbeerlijk om de regionale uitstraling van Turnhout te vergroten. De ontsluiting van de ondergrondse parkeerplaatsen sluit logisch aan op de lussen van het mobiliteitsplan.
- Voetgangersroutes zijn onontbeerlijk voor de handelszaken en garanderen de schakelfunctie van het project met de omliggende stadsdelen. De voetgangersroutes zijn dus logisch, overzichtelijk, continu en aangenaam. Contacten met autoverkeer moeten veilig zijn en de goede doorstroming van beide toelaten.
- De fiets is het vervoersmiddel bij uitstek in de stad. Het project is toegankelijk voor fietsen en draagt bij tot de fietsroutes door de stad. Fietsverkeer mag voetgangersverkeer niet in het gedrang brengen.

- De overlast ten gevolge van toeleveringen dient tot het minimum herleid te worden.
- De aansluiting op het openbaar vervoer speelt zich vooral af op de Grote Markt. Gezien het belang van de Grote Markt als schakel tussen oost en west, is dit een essentieel ontwerpvragestuk voor BREPOLIS.

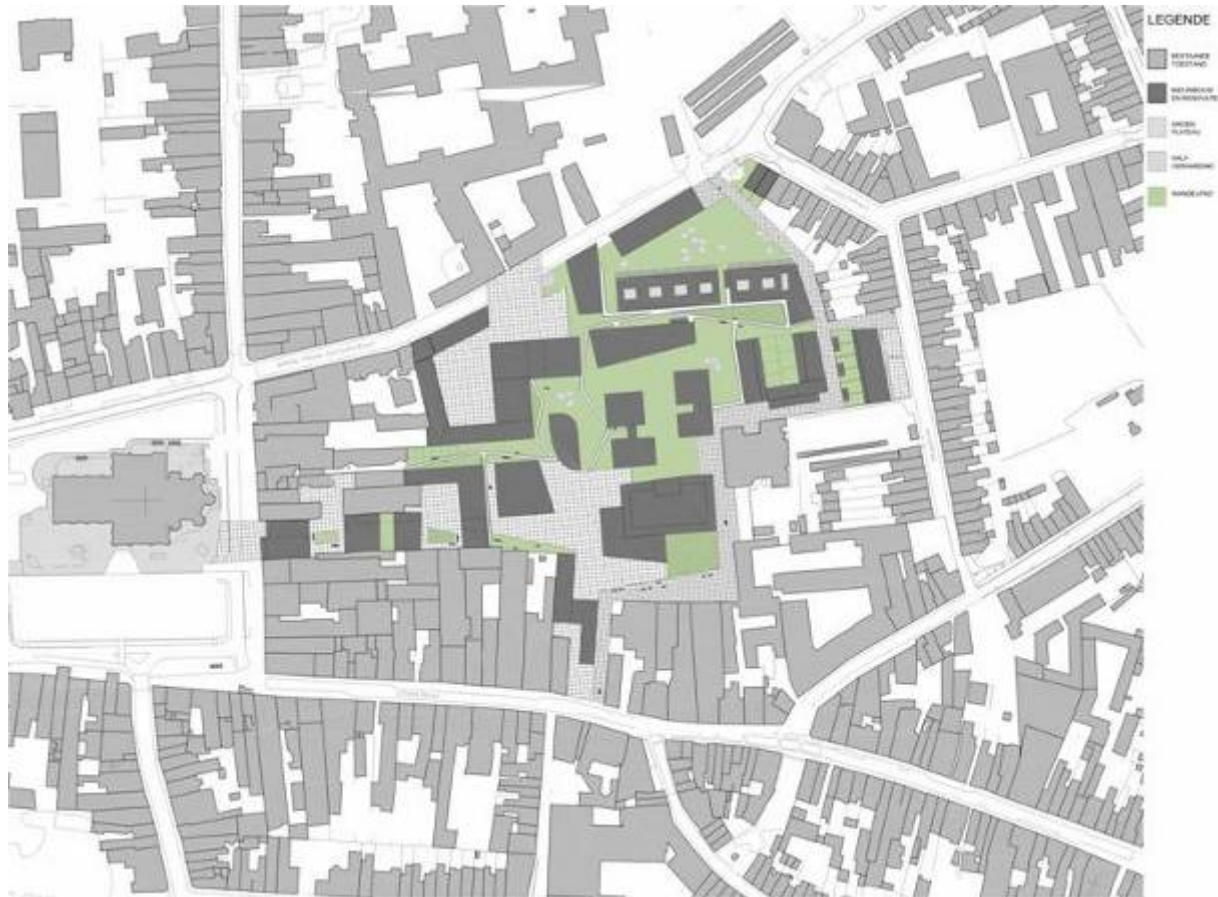
6. BREPOLIS is een intelligent haalbaar project

- De ondergrondse parking speelt een cruciale rol als aanzet van voetgangersroutes door de stad.
- De opeenvolging en de mix van handelszaken bevordert de aantrekkingskracht van de het winkelcircuit.
- De beschikbare oppervlaktes zijn geschikt voor het complementaire handelsaanbod.
- De aangeboden woningtypes beantwoorden aan de demografische en sociale trends.

ONTWERPEND ONDERZOEK

Verschillende architectenteams hebben de voorbije jaren ontwerpend onderzoek verricht op de Brepolsite. We overlopen hierna kort de krachtlijnen van elk ontwerp en confronteren ze met de randvoorwaarden die voortvloeien uit de ambitie van de stad.

Conix



Via enkele overbouwde doorgangen en kleine tussenpleintjes wandelt men vanuit de Grote Markt naar een centraal plein op het terrein. De gebouwen zijn losse entiteiten op een groen plateau.

1. BREPOLIS maakt deel uit van de stad ?

- De opeenvolging van doorgangen en pleintjes naar het centrale plein zijn zeer stedelijk. Het groene plateau echter is een vreemd element in het stedelijk weefsel. Het herinnert wel aan het agrarische verleden van de plek.
- Er is een veelzijdig voetgangersweefsel tussen Grote Markt, Otterstraat en Baron du Fourstraat. Het groene plateau doet hier enigszins afbreuk aan. De relatie met Akkerpad en Schoolstraat is minder helder.
- De toegang vanuit de Grote Markt wordt gevormd door een nieuwe gesloten gevelwand met onderdoorgang. De academie sluit met een voorplein aan op de Baron du Fourstraat. De overgang naar Akkerpad gebeurt met een rij nieuwe grondgebonden woningen. Alleen de aansluiting op de Otterstraat heeft geen heldere uitwerking: dit heeft vooral te maken met de lange open toegangshelling naar de ondergrondse parking.

2. BREPOLIS is een echt stadsdeel ?

- Het project omvat een supermarkt, winkels, kantoren, horeca, woningen, de academie.
- Al deze functies zijn sterk verweven.
- Verdeling van de oppervlaktes: academie 9500 m² (krap), kantoren 3800 m², wonen 13000 m² (163 kleine woningen van 80 m² gemiddeld), handelsruimte 7900 m² (nogal beperkt), 600 m² horeca,

784 parkeerplaatsen.

3. BREPOLIS is een duurzaam project ?

- Worden behouden: het beschermde gebouw, de oude vleugel dwars op de Baron du Fourstraat, een stuk bedrijfsgebouw aan huidige parking kant Otterstraat. Vooral de toegang vanuit de grote markt sluit typologisch aan de actuele ruimtelijke kwaliteiten.
- Referentiebeelden en simulaties geven onvoldoende zicht op de beoogde architectuur. De losse gebouwen op en rond het groene plateau doen vreemd aan op deze plaats.
- Het voorliggende planmateriaal laat niet toe om duurzaamheidsaspecten te beoordelen.

4. BREPOLIS is veilig en herbergzaam voor haar gebruikers ?

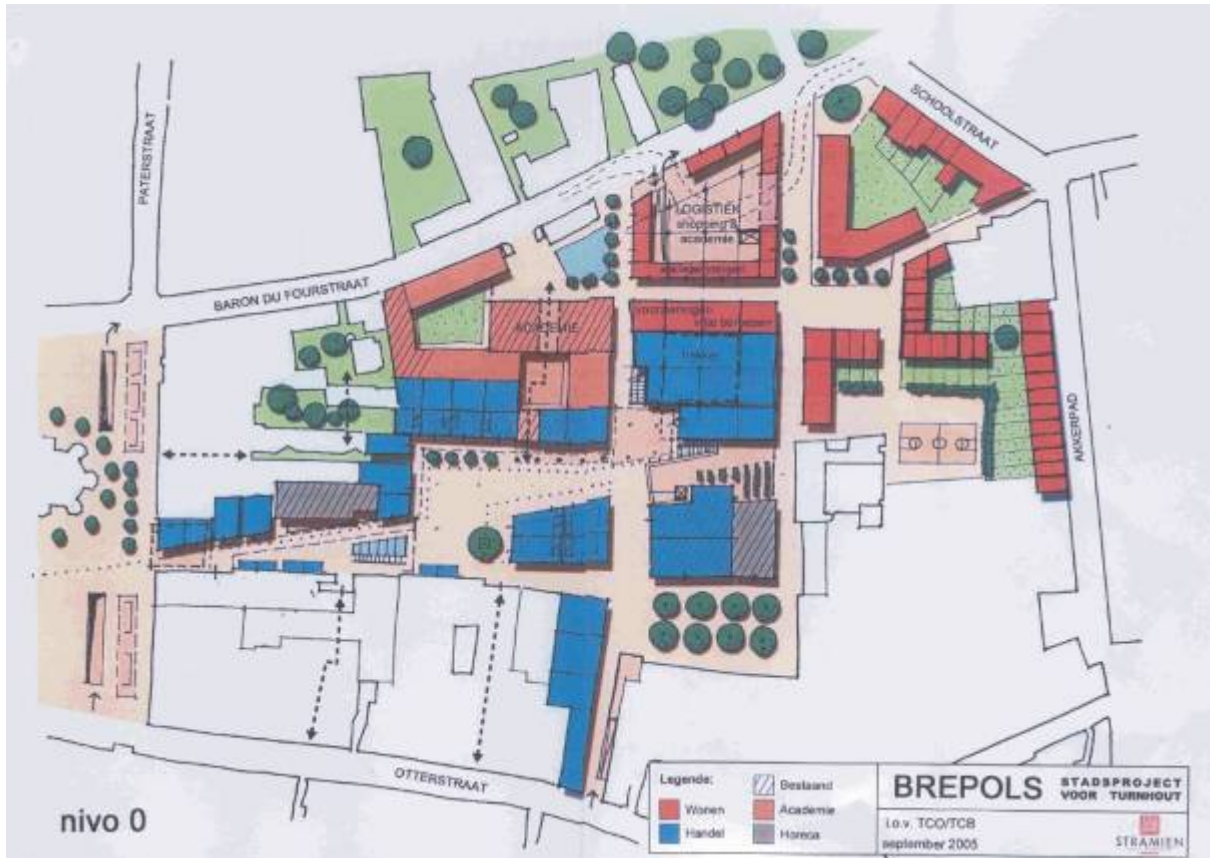
- Er kunnen zich problemen van privacy en sociale controle voordien aan het groene plateau. De verbinding Otterstraat – Baron du Fourstraat langs St. Lutgardis is zwak uitgewerkt. Het totaalconcept van de publieke ruimte is nogal vaag en vertoont weinig structuur.
- Het parkeren is volledig ondergronds: het concept sluit mogelijke relaties (licht, inkijk) met de begane grond uit.
- Door superpositie is er een relatief sterke verweving van de verschillende functies.
- De verschillende functies worden ontsloten door openbaar domein dat te allen tijde vrij toegankelijk is.

5. BREPOLIS is goed ontsloten voor alle verkeer ?

- Toegang parkeerplaatsen:
 - stadsbezoekers in langs Otterstraat, uit langs Baron du Fourstraat
 - supermarkt: in en uit langs Otterstraat
 - bewoners: in en uit langs Schoolstraat
- Er is geen autobereikbaarheid langs de Herentalsstraat.
- Er zijn verschillende voetgangersroutes over het terrein. De passages langs het verhoogde groene plateau zullen bijzondere aandacht vragen. De verbindingen zijn daar niet evident. Er lijken geen conflicten te zijn met autoverkeer..
- Twee fietsroutes verbinden de Otterstraat met de Baron du Fourstraat. De route over het centrale plein zal wellicht het meest gebruikt worden. Hier vallen conflicten met voetgangers te vrezin.
- Toeleveringen moeten gebeuren vanuit de Otterstraat en hebben maar een beperkt bereik op het terrein zelf. Dit lijkt functioneel niet goed uitgewerkt.
- De nieuwe situatie van de Grote Markt is niet in beeld gebracht.

6. BREPOLIS is een intelligent haalbaar project ?

- De ondergrondse parking genereert geen duidelijke voetgangersroutes naar de stad.
- Door de losse opstelling van gebouwen ontbreekt een continu winkelfront.
- Er zijn onvoldoende gegevens over de geschiktheid van de oppervlaktes voor het beoogde complementaire handelsaanbod. De academie valt krap uit.
- De aangeboden woningtypes zijn blijkbaar klein (80 m2 gemiddeld). Dit moet getoetst worden aan de woningbehoefte in Turnhout centrum.



Brepols is gestructureerd rond een schuine zichtas vanuit de Grote Markt naar een "trekker" op het terrein: een programma van toeristische en recreatieve voorzieningen (hotel, Taxandria, fitness, stadsterras).

1. BREPOLIS maakt deel uit van de stad ?

- Het project is opgevat als een stedelijk weefsel van straten en pleinen.
- Er is een veelzijdig voetgangersweefsel tussen Grote Markt, Otterstraat en Baron du Fourstraat, dat voor een deel de bestaande paden herneemt. Het stratenpatroon loopt relatief vloeiend over naar de Schoolstraat.
- De toegang vanuit de Grote Markt wordt gevormd door een harde uitsnijding die de zichtbaarheid naar Brepols ten goede komt maar de kwaliteit van de markt wand in het gedrang brengt. De lange blinde zijgevel van het postgebouw is problematisch. De academie sluit met een voorplein aan op de Baron du Fourstraat. De overgang naar Akkerpad gebeurt met mix van appartementen en grondgebonden woningen. De gesloten winkelbebouwing van Brepols loopt continu door tot aan de Otterstraat.

2. BREPOLIS is een echt stadsdeel ?

- Het project omvat een supermarkt, winkels, horeca, woningen, de academie, een toeristische recreatieve voorziening. De uitbouw van de toeristische en recreatieve voorziening is zeker een pluspunt.
- De verweving van deze functies is relatief beperkt: het gros van de woningen is geclusterd aan de kant van de Schoolstraat terwijl de handelszaken zich uitstrekken langs de zichtas vanuit de Grote Markt en de verbinding naar de Otterstraat.

3. BREPOLIS is een duurzaam project ?

- Worden behouden: het beschermde gebouw, de oude vleugel dwars op de Baron du Fourstraat, een stuk bedrijfsgebouw aan huidige parking kant Otterstraat. Het concept omvat een weefsel van straten en pleinen maar refereert weinig aan de huidige ruimtelijke structuur van de site. De articulatie

en de dimensionering van de verschillende ruimtes vraagt zeker nog onderzoek.

- Referentiebeelden en simulaties geven onvoldoende zicht op de beoogde architectuur. De zigurat-vorm doet zeer gekunsteld en vreemd aan op deze plek.
- Het voorliggende planmateriaal laat niet toe om duurzaamheidsaspecten te beoordelen. De geleding en de beperkte bouwdieptes van de handelszaken lijken zich te lenen tot veranderend gebruik.

4. BREPOLIS is veilig en herbergzaam voor haar gebruikers ?

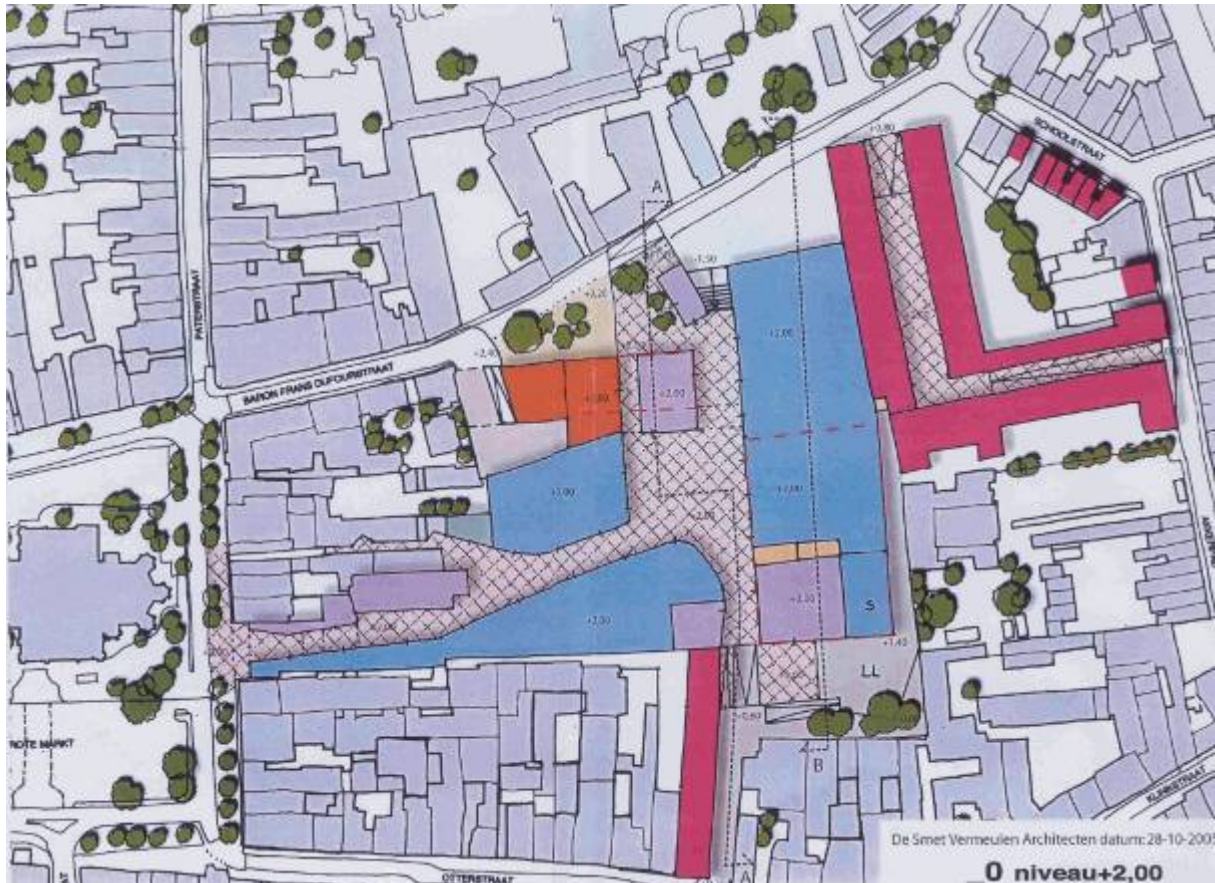
- Behalve aan Sint Lutgardis is er haast overal een goede zichtbaarheid op het openbaar domein. Op de zichtas na is er weinig structuur in het openbaar domein.
- Het parkeren is volledig ondergronds. Dankzij de gedeeltelijk ondergrondse supermarkt, en de open toegang naar supermarkt en parking ontstaat er wisselwerking met de begane grond.
- Door de beperkte verweving zal het handelsgedeelte na sluitingstijd doods en verlaten zijn.
- De verschillende functies worden ontsloten door openbaar domein dat te allen tijde vrij toegankelijk is.

5. BREPOLIS is goed ontsloten voor alle verkeer ?

- Toegang parkeerplaatsen:
 - in en uit op de Grote markt
 - in langs Otterstraat en uit langs Baron du Fourstraat richting schoolstraat
- De toegang naar de parking op de Grote Markt is verkeerstechnisch een goede oplossing maar kan belastend zijn voor de heraanleg van de Markt.
- Er zijn verschillende voetgangersroutes over het terrein. Er lijken geen conflicten te zijn met autoverkeer.
- Er lijken verschillende fietsverbindingen mogelijk over het terrein. De route over het centrale plein zal wellicht conflicten geven met voetgangers.
- Toeleveringen gebeuren ondergronds vanuit de Baron du Fourstraat wat de hinder aanzienlijk reduceert.
- De nieuwe situatie van de Grote Markt is weinig in beeld gebracht. Enkele aanwijzingen suggereren een grotere voetgangersruimte en een verbeterde oversteekbaarheid.

6. BREPOLIS is een intelligent haalbaar project ?

- De ondergrondse parking genereert duidelijke voetgangersroutes naar de stad.
- Er is een continu winkelfront, inclusief naar de Otterstraat. Alleen langs de toegang vanuit de Grote Markt is het aanbod van handelsruimte vrij beperkt.
- Er zijn onvoldoende gegevens over de geschiktheid van de oppervlaktes voor het beoogde complementaire handelsaanbod.
- Gegevens over de aangeboden woningtypes versus de woningbehoefte in Turnhout centrum?



Brepolis is gestructureerd rond parcours vanuit de Grote Markt naar een centraal pleintje waar ook de academie (in de beschermde vleugel) op uitteeft. Het parcours wordt continu doorgetrokken naar de Otterstraat.

Het team werkte ook andere schema's uit, maar we behandelen dit concept omwille van de complementariteit met de andere drie besproken ontwerpen.

1. BREPOLIS maakt deel uit van de stad ?

- Het project valt op de begane grond uiteen in twee entiteiten: een parcours langs handelszaken, horeca en voorzieningen, en een cluster woningen aan de kant van Akkerpad.
- Er is een voetgangersweefsel tussen Grote Markt, Otterstraat en Baron du Fourstraat, dat voor een deel de bestaande paden herneemt. Het weefsel is niet doorgetrokken tot aan Schoolstraat/Akkerpad.
- De toegang vanuit de Grote Markt wordt gevormd door een gesloten gevelfront (terugwijkend opgesteld om de aandacht te trekken) met een onderdoorgang die een geleidelijke overgang naar het binnengebied vormt. Het theater krijgt een front op die toegang. Tegen de zijgevel van het postgebouw zijn eveneens etalages uitgewerkt. De academie sluit met een voorplein aan op de Baron du Fourstraat. De overgang naar Akkerpad gebeurt met mix van appartementen en grondgebonden woningen. De gesloten winkelbebouwing van Brepolis wordt doorgetrokken tot aan de Otterstraat met woningen of handelszaken.

2. BREPOLIS is een echt stadsdeel ?

- Het project omvat een supermarkt, winkels, horeca, woningen, de academie.
- Op maaiveldniveau is er een relatief beperkte verweving van handel en wonen door de opdeling in twee clusters. De woningen boven de handelszaken worden wel ontsloten van op het winkelparcours.
- Verdeling van de oppervlaktes: academie 9.500 m² (krap), fitness 1.600 m², wonen 25.000 m²,

handelsruimte 13.500 m² (nogal veel), horeca 1.500 m², hotel 2.500 m², 900 parkeerplaatsen

3. BREPOLIS is een duurzaam project ?

- Worden behouden: het beschermde gebouw, het hele bedrijfsgebouw aan de huidige parking Otterstraat. Vooral de toegang vanuit de Grote Markt is sterk geïnspireerd op huidige ruimtelijke kenmerken. De dominante aanwezigheid op het terrein van een groot stuk fabrieksgebouw levert een sterke reminescentie naar het industriële verleden.
- Er is onvoldoende materiaal om zicht te krijgen op de beoogde architectuur. De strenge architectuur van het behouden bedrijfsgebouw zal ongetwijfeld het nieuwe programma ongetwijfeld een heel eigen karakter geven. De organische vorm van de nieuwe handelspanden doet gekunsteld aan.
- Het voorliggende planmateriaal laat niet toe om duurzaamheidsaspecten te beoordelen. De beperkte bouwdieptes van de handelszaken lijken zich te lenen tot veranderend gebruik.

4. BREPOLIS is veilig en herbergzaam voor haar gebruikers ?

- Er is overal een goede zichtbaarheid op het openbaar domein. De smalle passage tussen het bestaande bedrijfsgebouw en Sint Lutgardis is op dat vlak wel problematisch (tenzij het hier gaat om een geprivatiseerde ruimte).
- Het parkeren is volledig ondergronds. Het plan laat geen wisselwerking zien tussen ondergrondse ruimte en begane grond.
- Door de beperkte verweving zal het handelsgedeelte na sluitingstijd doods en verlaten zijn. Het beperkt aantal toegangen naar bovengelegen woningen zal hier weinig verandering in brengen.
- De verschillende functies worden ontsloten door openbaar domein dat te allen tijde vrij toegankelijk is.

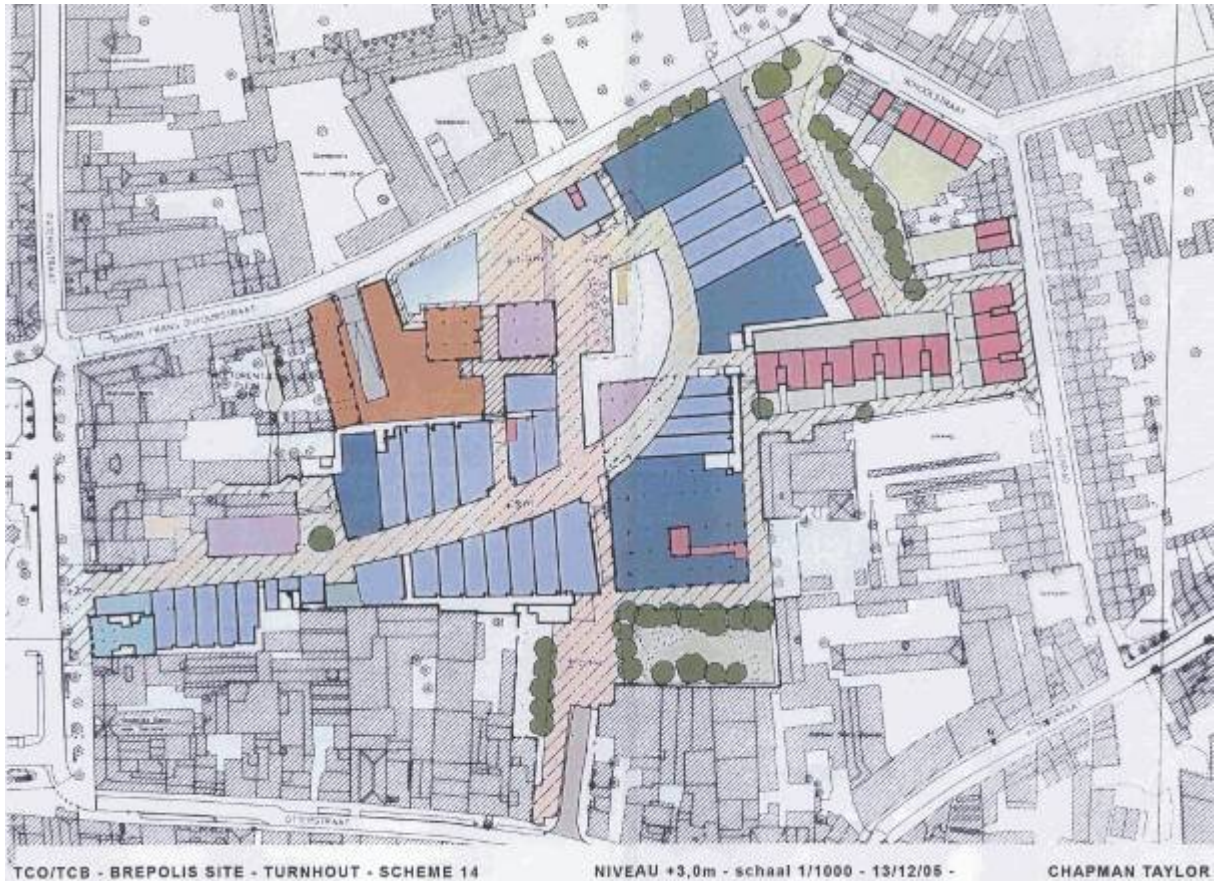
5. BREPOLIS is goed ontsloten voor alle verkeer ?

- Toegang parkeerplaatsen:
 - in en uit aan de Otterstraat
 - in en uit aan de Baron du Fourstraat (het voorplein aan de academie blijft wel autoluw).
- Er zijn verschillende voetgangersroutes over het terrein. De diep gelegen toegang naar de parking aan de Otterstraat valt samen met het voetgangersparcours wat op drukke momenten voor problemen kan zorgen. Er is geen verbinding naar de oostelijke woonwijken.
- Er lijkt een fietsverbinding mogelijk over het terrein tussen Otterstraat en Baron du Fourstraat. De route over het centrale plein zal wellicht conflicten geven met voetgangers.
- Er zijn geen indicaties over de toeleveringen.
- De nieuwe situatie van de Grote Markt is niet in beeld gebracht.

6. BREPOLIS is een intelligent haalbaar project ?

- De ondergrondse parking genereert duidelijke voetgangersroutes naar de stad.
- Er is een continu winkelfront in het binnengebied. Doortrekking naar de Otterstraat is mogelijk.
- De oppervlaktes zijn ruim geschikt voor het beoogde complementaire handelsaanbod. De academie valt krap uit.
- Gegevens over de aangeboden woningtypes versus de woningbehoefte in Turnhout centrum?

Chapman Taylor, scheme 14, december 2005



Het project is ontwikkeld als een winkelpassage die eindigt op een winkelplein met een verdiepte ruimte op parkeerniveau (cfr. Arena in den Bosch?). Aan de schoolstraat is een woningencluster ontwikkeld die bovenop de handelsruimte verdubbeld wordt met wonen rond een pleintje.

1. BREPOLIS maakt deel uit van de stad ?

- Door de specifieke articulatie van de volumes komt het winkelgedeelte over als een afzonderlijke entiteit.
- Er blijft evenwel een veelzijdig voetgangersweefsel tussen Grote Markt, Otterstraat en Baron du Fourstraat, dat voor een deel de bestaande paden herneemt. Het patroon loopt wel niet vloeiend door naar de Schoolstraat.
- De toegang vanuit de Grote Markt wordt gevormd door een grote uitsnijding die de zichtbaarheid naar Brepols ten goede komt maar de kwaliteit van de markt wand in het gedrang brengt. Het postgebouw is geïntegreerd in het project en de zijgevel is afgewerkt met publiek toegankelijke functies. Het theater is eveneens prominent aanwezig in de passage. Er blijft een lange doodse zijgevel bestaan aan de noordzijde van de doorgang. De academie sluit met een voorplein aan op de Baron du Fourstraat. De overgang naar Akkerpad gebeurt met mix van appartementen en grondgebonden woningen. Aan de kant van de Otterstraat is er alleen een neventoegang naar de site en een toegangshelling naar de ondergrondse parkeerplaats.

2. BREPOLIS is een echt stadsdeel ?

- Het project omvat een supermarkt, winkels, horeca, woningen, de academie.
- Er is haast geen verweving van deze functies: de woningcluster aan de kant van de Schoolstraat is een afzonderlijke entiteit en de woningen boven handelszaken worden langs achterwegen ontsloten.
- Verdeling van de oppervlaktes: academie ca. 8.000 m² (heel krap), hotel ?m², 275 woningen, handelstrekker 6.000 m², tussenliggende handelszaken ?m², voeding 4.000 m², fitness e.d. 1.500 à 3.000 m², 800 parkeerplaatsen

3. BREPOLIS is een duurzaam project ?

- Worden behouden: het beschermde gebouw, de oude vleugel dwars op de Baron du Fourstraat, het grote bedrijfsgebouw aan de huidige parking kant Otterstraat. De gebogen vorm van het winkelparcours verwijst eerder naar een gesloten winkelcentrum dan naar een stedelijk weefsel. Dat staat in sterk contrast met de strenge architectuur van het behouden bedrijfspand.
- Enkele beeldsimulaties laten een architecturale vormtaal zien die eerder commercieel dan authentiek is.
- Het voorliggende planmateriaal laat niet toe om duurzaamheidsaspecten te beoordelen. De meeste handelspanden hebben echter een grote bouwdiepte die zich slecht leent tot een veranderend gebruik.

4. BREPOLIS is veilig en herbergzaam voor haar gebruikers ?

- Behalve aan Sint Lutgardis is er haast overal een goede zichtbaarheid op het openbaar domein. Het openbaar domein is helder en overzichtelijk gestructureerd.
- Het parkeren is volledig ondergronds. Dankzij de gedeeltelijk ondergrondse supermarkt, en de open toegang naar supermarkt en parking ontstaat er wisselwerking met de begane grond.
- Door de beperkte verweving zal het handelsgedeelte na sluitingstijd doods en verlaten zijn.
- De ontsluiting van de woningen gebeurt nergens vanuit het winkelparcours: het lijkt alsof dit een autonome afsluitbare ruimte is.

5. BREPOLIS is goed ontsloten voor alle verkeer ?

- Toegang parkeerplaatsen:
 - in en uit aan de Otterstraat
 - in en uit aan de Baron du Fourstraat (het voorplein aan de academie blijft wel autoluw).
- Er zijn verschillende voetgangersroutes over het terrein. Er lijken geen conflicten te zijn met autoverkeer.
- Er lijken verschillende fietsverbindingen mogelijk over het terrein. De route over het centrale plein zal wellicht conflicten geven met voetgangers.
- Toeleveringen gebeuren ondergronds vanuit de Baron du Fourstraat wat de hinder aanzienlijk reduceert.
- De nieuwe situatie van de Grote Markt is niet in beeld gebracht.

6. BREPOLIS is een intelligent haalbaar project ?

- De ondergrondse parking genereert duidelijke voetgangersroutes naar de stad.
- Er is een continu winkelfront. Er is echter geen doorgetrokken winkelparcours naar de Otterstraat. Langs de toegang vanuit de Grote Markt is het aanbod van handelsruimte vrij beperkt.
- De oppervlakte handelszaken is aan de hoge kant.
- Gegevens over de aangeboden woningtypes versus de woningbehoefte in Turnhout centrum?

MEE TE NEMEN RUIMTECONCEPTEN

De verschillende ontwerpen hebben bruikbare ideeën opgeleverd die we in het verdere proces willen meenemen. We sommen ze op binnen het raamwerk van de vooropgestelde randvoorwaarden.

1. BREPOLIS maakt deel uit van de stad

- Op de site wordt een veelzijdig voetgangersweefsel gecreëerd tussen Grote Markt, Otterstraat en Baron du Fourstraat, Schoolstraat en Akkerpad. Dit weefsel sluit aan op het karakteristieke historische weefsel van het Twee Torentjesplein en Bloemekensgang. Het laat bovendien mogelijkheden open voor toekomstige ontwikkeling aan de Otterstraat.
- De verschillende toegangen naar het binnengebied verankeren Brepols in zijn omgeving, en dragen bij de kwaliteit van deze omgeving. Voor de vier zijden onthouden we volgende bruikbare denkspitses:
 - Er moet met respect omgegaan worden met de gevelwand van de Grote Markt. Anderzijds is een sterke architecturale invulling nodig als aankondiging van BREPOLIS. De zijwanden vertonen aan beide zijden een zo groot mogelijke continuïteit van handelspuien en publiek toegankelijke ruimtes (bv. naar de lobby van een hotel...). Het theater is prominent aanwezig.
 - De academie sluit met een autoluw voorplein aan op de Baron du Fourstraat. Dit plein vormt het eindpunt van een cultuur-as die langs de Baron du Fourstraat over de Grote Markt en langs de warandestraat leidt naar het cultureel centrum.
 - De overgang naar Schoolstraat en Akkerpad gebeurt met een mix van appartementen en grondgebonden woningen rond een kwalitatief openbaar domein
 - Brepolis moet ook gelinkt zijn aan de Otterstraat, zo mogelijk met continue gevelwanden van handel en publiek toegankelijke functies. Deze verbinding is tevens de aanzet van een verbinding naar de ontwikkeling rond het speelkaartenmuseum.

2. BREPOLIS is een echt stadsdeel

- De verschillende functies (wonen, horeca, winkels, voorzieningen, de academie...) zijn met elkaar verweven. De ontsluiting ervan verloopt via hetzelfde openbaar domein.
- Richtcijfers: academie 10.000 m²; horeca, hotel, fitness e.d. 5.000 m²; wonen 25.000 m², handelsruimte 12.000 m² (zo'n 4 betekenisvolle trekkers van elk 1.500 m², voeding 3.500 m², tussenliggende handelszaken 2.500 m²), 1.000 parkeerplaatsen.
- Tussenliggende handelszaken garanderen een continu winkelfront tussen de grote trekkers. Een kleine supermarkt gespecialiseerd in verse groenten fungeert als trekker bij het bronpunt van de ondergrondse parkeerplaats. Pluspunt is een invulling met toeristische en recreatieve infrastructuur (hotel, expositieruimte, fitness, panoramisch stadsbalcon...).

3. BREPOLIS is een duurzaam project

- De meeste stedelijke functies hebben een veel kortere levensduur dan het openbaar domein. De nabijgelegen Grote Markt is hier een mooie illustratie van: in grote trekken ziet de plaats er nog net eender uit als in de zeventiende eeuw. Maar de woontypologie is gewijzigd, we drijven handel op een andere manier, we hebben een andere invulling van werk en vrije tijd. Brepolis is opgebouwd aan de hand van functies waar vandaag behoefte aan is. Het openbaar domein moet een optimaal functioneren van deze functies mogelijk maken, maar het zal de huidige invulling zeker overleven. Het moet dus ook drager kunnen zijn van toekomstige ontwikkelingen.
- Net zoals het openbaar domein een langere levenscyclus heeft dan de stedelijke functies, zo zal de structuur van de gebouwen en hun positionering op het openbaar domein langer meegaan dan de functionele invulling. De constructie van de nieuwe gebouwen is dus sterk structureel opgevat. Bij grote bouwdieptes wordt bijkomende lichttoetreding mogelijk gemaakt (beglaasde achtergevels, patio's, bovenlicht...) om kwalitatief hergebruik van de ruimtes mogelijk te maken.
- Worden behouden: het beschermde gebouw, eventueel de oude vleugel dwars op de Baron du Fourstraat, een zo groot mogelijk deel van het grote bedrijfsgebouw aan de huidige parking kant Ot-

terstraat. De centrale doorgang van het beschermde gebouw wordt geïntegreerd in het nieuwe stratenpatroon.

- De architecturale vormtaal van nieuwe gebouwen en publieke ruimtes gaat een bewuste confrontatie aan met het industriële karakter van de site.

4. BREPOLIS is veilig en herbergzaam voor haar gebruikers

- Er is overal een discrete zichtbaarheid op het openbaar domein: vanuit bovengelegen woongelegenheden is er sociale controle op straten en pleinen, publiek toegankelijk functies bieden uitkijk op het openbaar domein, er zijn geen doodlopende of onbewaakte steegjes.
- Het openbaar domein is helder en overzichtelijk gestructureerd wat niet betekent dat het hele gebied in een keer moet overzien kunnen worden, of dat er geen verrassende perspectieven kunnen ontstaan.
- Het parkeren is volledig ondergronds. De voetgangerstoegang naar de parkeerplaats wordt opengewerkt zodat er wisselwerking ontstaat met de begane grond. Deze interactie wordt begeleid door een oordeelkundige positionering van handelsfuncties.
- De diversiteit van functies, de verweving ervan en het publieke voetgangersweefsel garanderen een langdurige publieke aanwezigheid op het openbaar domein.

5. BREPOLIS is goed ontsloten voor alle verkeer

- De ondergrondse parkeerplaats is toegankelijk zowel voor instromend verkeer langs de Otterstraat als de Herentalsstraat: in en uit aan de Otterstraat, in en uit in de Baron du Fourstraat. Deze oplossing gebeurt volledig op de site zelf en leidt ondergronds zeer direct naar de kern van het project. Ze bemoeilijkt wel de aansluiting op de Otterstraat (combinatie met voetgangersroute, en handelsruimte op een smalle terreinbreedte) en bemoeilijkt een ontwikkeling van de Baron du Fourstraat.
- Het voetgangersweefsel is eerder al besproken. Eventuele conflicten met het autoverkeer aan Otterstraat en Baron du Fourstraat (zie hiervoor) moeten met een gepaste aanleg opgelost worden.
- Gezien de configuratie van de omliggende bouwblokken is vooral een noord-zuid fietsverbinding over het terrein noodzakelijk. De aanleg van het openbaar domein moet conflicten met voetgangers oplossen.
- Toeleveringen gebeuren ondergronds aan de Baron du Fourstraat met aan en afvoer richting Noord-Brabantlaan.
- De Grote Markt is de draaischijf van het openbaar vervoer. Opstapplaats en fietsstalling verdienen bijzondere aandacht.

6. BREPOLIS is een intelligent haalbaar project

- De ondergrondse parking genereert duidelijke voetgangersroutes naar de stad.
- Er is een continu winkelfront tussen Grote Markt, Brepolis en Otterstraat. De ontsluiting van voorzieningen (academie, theater) en woningen op het winkelparcours garandeert een grotere publieke doorstroming.
- Het handelsaanbod is complementair aan het huidige aanbod in het winkelkern- en groeigebied. Op de site wordt een mix gerealiseerd van enkele betekenisvolle trekkers, en tussenliggende kleinere handelszaken die het geheel verbinden. Andere functies (wonen, hotel, horeca, academie...) zorgen voor bijkomende doorstroming.
- Het op de markt brengen van een groot aantal nieuwe woningen op één plaats kan maar slagen als er een mix van woningtypes aangeboden worden. Ze moeten verschillende doelgroepen aanspreken (oud, jong, gezinnen, alleenstaanden), voldoen aan verschillende behoeftes (verschillende prijscategorieën en oppervlaktes), voorzien in verschillende belevingen (uitzicht op een rustige plek of eerder contact met zeer levendige stadsruimtes...).

RESTERENDE ONTWERPVRAAGSTUKKEN

De onderzoeken, ontwerpen en gedeeltelijke masterplannen van de voorbije jaren bieden een grote hoeveelheid materiaal om een definitief masterplan te finaliseren.

- Er is een degelijke inbedding in het ruimtelijk beleid van de stad: het ruimtelijk structuurplan, het mobiliteitsplan, het centrummanagement, de visie op de retailontwikkeling...
- De verschillende ontwerpende onderzoeken hebben ruimtelijke concepten aangebracht waarmee een stedenbouwkundig plan kan opgemaakt worden, met name een plan dat de voorwaarden laat zien waarbinnen het project in zijn stedenbouwkundige context wordt ingebed.

Dit moet nu aangevuld worden met een stadsontwerp dat een sterk suggestief beeld oproept van het mogelijke toekomstige BREPOLIS.

Het stadsontwerp is een simulatie van het stedenbouwkundig plan: met suggestieve tekeningen, montages, referentieprojecten en wervende beelden zien we een mogelijke architecturale uitwerking van de ruimtelijke concepten en het stedenbouwkundig plan.

Het stadsontwerp laat ook toe om de wederzijdse engagementen van de partners nauwkeurig te beschrijven en te calculeren.

Het stadsontwerp zal tenslotte het hele realisatieproces begeleiden: iedere architecturale deeltautwerking zal kunnen getoetst worden aan het kwalitatieve referentiekader dat het stadsontwerp uiteindelijk vormt; het levert ook het nodige materiaal voor de opmaak van een verordenend plan.

We staan vandaag aan het begin van een proces dat zal inspelen op veranderende inzichten, opportuniteiten, mogelijke nieuwe partners, tegenvallers... Het kan dan ook niet de bedoeling zijn om alle ontwerpvragestukken nu op te lossen. Maar enkele van die ontwerpvragestukken zijn zo cruciaal voor het welslagen van het project dat er nu al een concrete architecturale input voor moet uitgewerkt worden.

- De Grote Markt is een essentiële schakel tussen BREPOLIS en het westelijk winkelgebied. Een geslaagde herinrichting zal niet volstaan. De grote stedelijke ruimte zal ook moeten opgeladen worden met attractieve stapstenen die het publiek helpen de afstand te overbruggen: een goed uitgebouwde suite van horecaterrassen, een aantrekkelijke archeologische site ter plaatse van het vroegere stadhuis, een toeristisch loket... Alhoewel de herinrichting van de Grote Markt buiten het bestek van het Brepolis-project valt, is een positionering tegenover de Markt onontbeerlijk.
- Het BREPOLIS-front aan de Grote Markt is ontzettend belangrijk. Op enkele vierkante meter moet er een zinvolle markt wand ontstaan die positie inneemt tegenover het aanwezige cultuur-historische erfgoed. Hier moet een nieuw winkelfront aangezet worden en het theater een interessante inkom krijgen. De meest fascinerende vraag is hoe een hedendaagse nieuwe functie kracht kan putten uit een historisch ontsluitingspatroon.
- Er is nog geen sterk architecturaal beeld ontwikkeld voor de eigenlijke BREPOLIS-site. In het wervende parcours van het stadsontwerp is het onontbeerlijk om partners en betrokkenen een voorafspiegeling te geven van het specifieke stadsbeeld dat op de site zal gecreëerd worden.
- Er is nog onderzoek nodig naar de aansluiting met de Otterstraat: op een smalle strook en doorheen een volledig dichtgeslibd weefsel moet hier immers een aangename en bruikbare winkelroute ontstaan. Het samengaan van de toegang naar de ondergronds parkeerplaats en voetgangersroute vormt hierbij een sleutelkwestie.
- Tenslotte lijkt het aangewezen om de wooncluster die de overgang maakt naar het oostelijke stadsdeel nog concreter uit te werken.
- Duurzaamheid wordt dikwijls herleid tot de keuze van materialen en technieken op gebouwniveau. Maar een belangrijke ecologische meerwaarde kan gerealiseerd worden op het niveau van het Masterplan: compacte bouwvolumes, oordeelkundige keuze van oriëntatie, passieve zonne-energie, lichtinval via openbaar domein...

ir. Marc Martens, architect ruimteplanner – Werkplaats Voor Architectuur, architectenassociatie