

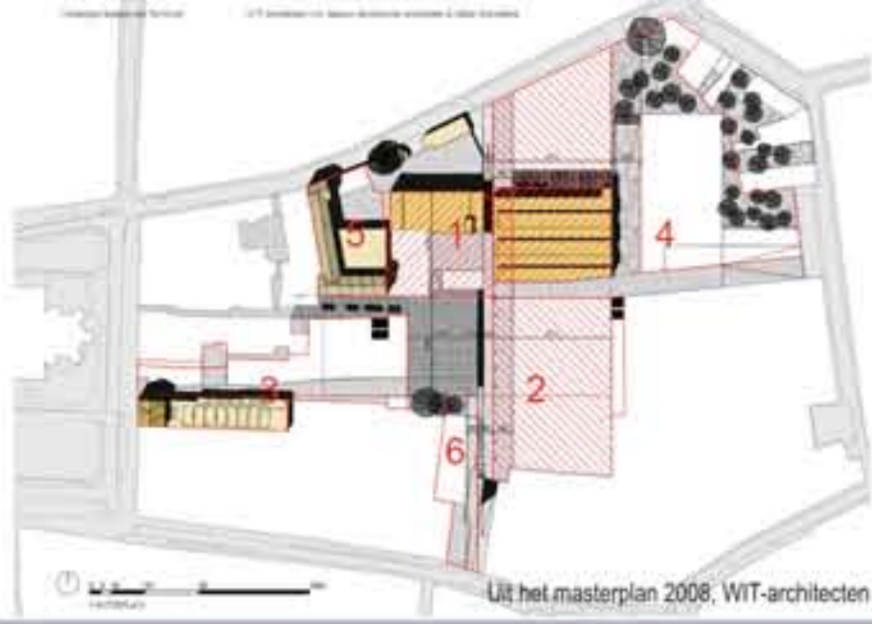
Straatjes en pleinen

Openbaar domein, Kavel 1

Door heel Turnova lopen openbare doorsteken en pleinen, een groen buurtplein met speelruimte en een plein voor de nieuwe academie. Zo geraakt iedereen altijd op zijn plek.

De grijze delen in het plan zijn echt openbaar domein in eigendom én beheer van de overheid. Die grens, de rooilijn, is definitief goedgekeurd in de gemeenteraad van 25 maart 2013. Kavel 1 van het verkavelingsplan (lichtgeel) geeft de openbare wegen en pleinen aan die privaat eigendom blijven, maar wel door iedereen mogen gebruikt worden als openbare weg. De gemeenteraad legt er vast wat mag en niet mag.

Er wordt één inrichtingsplan gemaakt voor beide zones samen. Als gebruiker maakt het geen verschil.



Uit het masterplan 2008, WIT-architecten

Parking

Kavel 2

Kavel 2 bevindt zich ondergronds.

Hier wordt de ondergrondse bezoekersparking gebouwd. En daar horen ook een fietsstalling bij en de ruimte voor lossen en laden van goederen voor de winkels. Zo wordt voorkomen dat straten rondom het project gebruikt worden om vrachtwagens te lossen. Het lawaai blijft in de kelder.

Voorbeeld uit het ontwerp onderzoek



Een mogelijke invulling van de parkeerplek, Baumschlager-Eberle 2010



Streng maar rechtvaardig

Een verkaveling zoekt het evenwicht tussen duidelijkheid en zekerheid langs de ene kant, en soepelheid en flexibiliteit aan de andere kant. Kopers, burens en mede-eigenaars weten graag wat ze kunnen verwachten van de anderen. Maar niemand kan in de toekomst kijken hoe de wereld en behoeften veranderen. Daarom is in de verkaveling Turnova op het gelijkvloers meestal streng vastgelegd wat mag. Maar op de eerste verdieping of verder van het centrale plein is er flexibiliteit ingebouwd om met veranderende omstandigheden om te gaan. Ook voor de ondergrondse parking zijn een beperkt aantal andere functies mogelijk gemaakt. Bovendien blijven contracten en het burgerlijk wetboek gelden, bijvoorbeeld qua "lichten en zichten" of servitudes.

Een verkaveling?

Het project Turnova is opgedeeld in aparte kavels. Armada en stad Turnhout zullen per kavel gebouwen optrekken met een specifieke bestemming.

Het aanvraagdossier bevat 20 documenten. Achteraf bepalen het goedgekeurde verkavelingsplan en de bundel met toelichting en stedenbouwkundige voorschriften wat er op elke kavel mag gebouwd worden. Per kavel is in het dossier omschreven:

- welke bestemming er per verdieping mag
- hoe groot het gebouw mag zijn en hoe het ingeplant wordt
- Welke materialen voor de gevels moeten gebruikt worden
- Hoe niet bebouwde delen van de kavel mogen ingevuld worden

Bovendien zijn er nog een hele reeks algemene voorschriften binnen het project. Na goedkeuring van de verkaveling zijn voor de aparte aanvragen geen openbare onderzoeken meer nodig.



het verkavelingsplan

De Passage

Kavels 4, 5, 6, 7 en 8

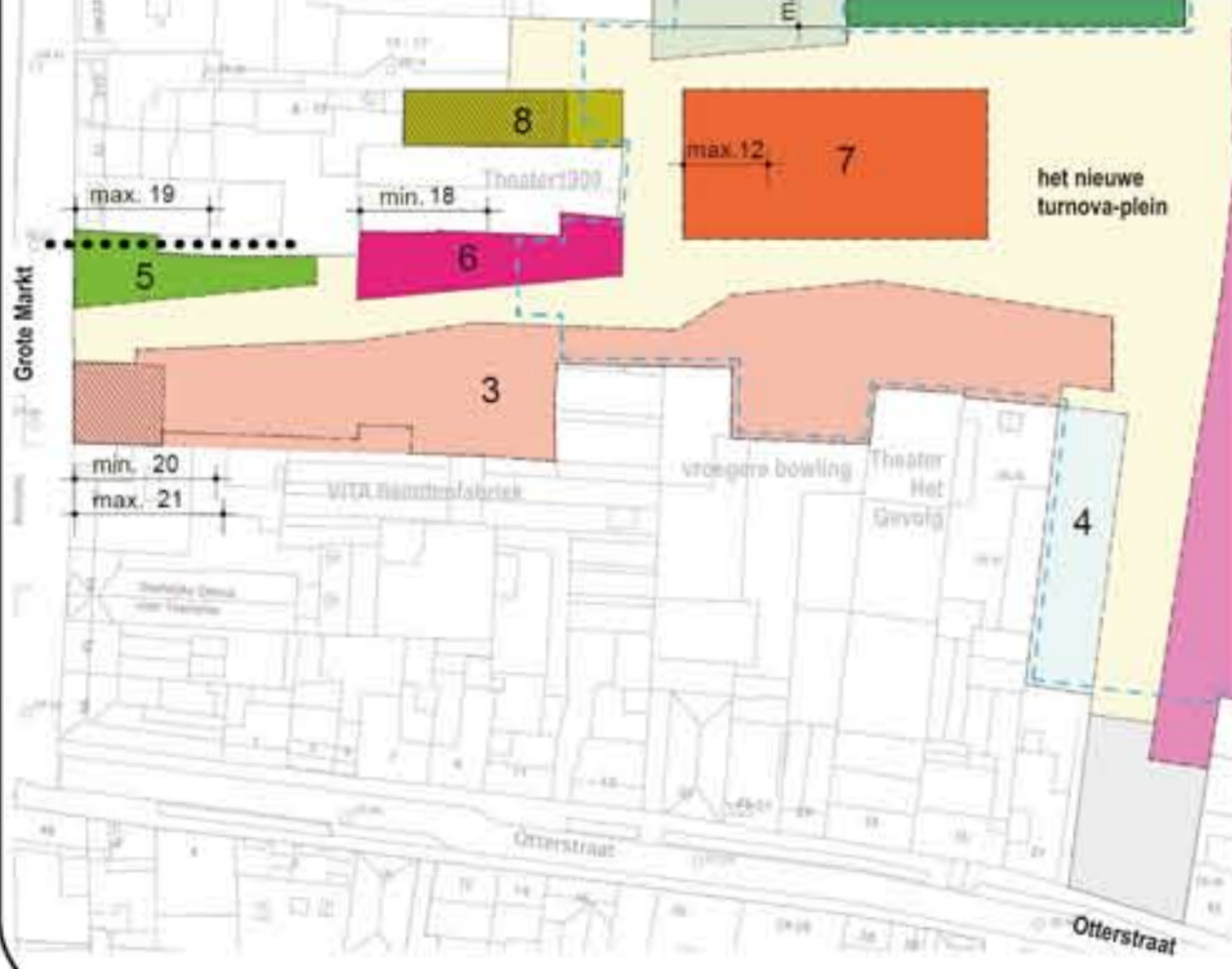
De passage verbindt de Grote Markt met het nieuwe Turnova-plein en de Otterstraat.

De vroegere Post, het Kursaal, de samoiserie in de Bloemekesgang en de scheidsmuren van de hennendfabriek Vita, de "bowling", het Gevolg, Theater1900 en de tuin van een vroeger klooster bepalen dit geheel.

Architect Bart Lens van Lens'Ass heeft het ontwerp onderzoek gedaan.

Deze kavels hebben verplicht winkelruimte op het gelijkvloers om aan te sluiten bij de rest van het winkelgebied in Turnhout. Op de verdiepingen is overal wonen toegestaan. Maar er kan ook winkelen, kantoren of horeca op verdieping van gebouwen 3 (bedoeld als hotel) en de eerste verdieping van kavel 7.

Kavel 7 ligt ongeveer op de huidige Turnova-parking. Hier komt een vrijstaand nieuw gebouw met een groot groen dakterras dat uitkijkt over het centrale plein.



Rug tegen rug met de burens, de ingangen van op de markt en Otterstraat, achter de Bloemekesgang

Tot 2010 stond hier het zwermbad Kursaal. Dat was een hoog gebouw, je ziet dat nog aan de litten op de achtergebleven gevels. Op de foto zie je van links naar rechts de achterkant van de vroegere bowling en hennendfabriek Vita in de Otterstraat, de achterkant van de Post en het Kursaal, de appartementen boven het café Bristol (vroegere Amicitia) op de Grote Markt en de buitentuin van Theater 1900. Aan de linkerkant van de foto is in Turnova een lang gebouw voorzien met hotel en winkels zodat de blinde gevels afgewerkt worden (kavel 3). Langs de kant van café Bristol en tegen het Theater 1900 zijn twee aparte gebouwen met winkels en appartementen uitgetekend (kavels 5 en 6).

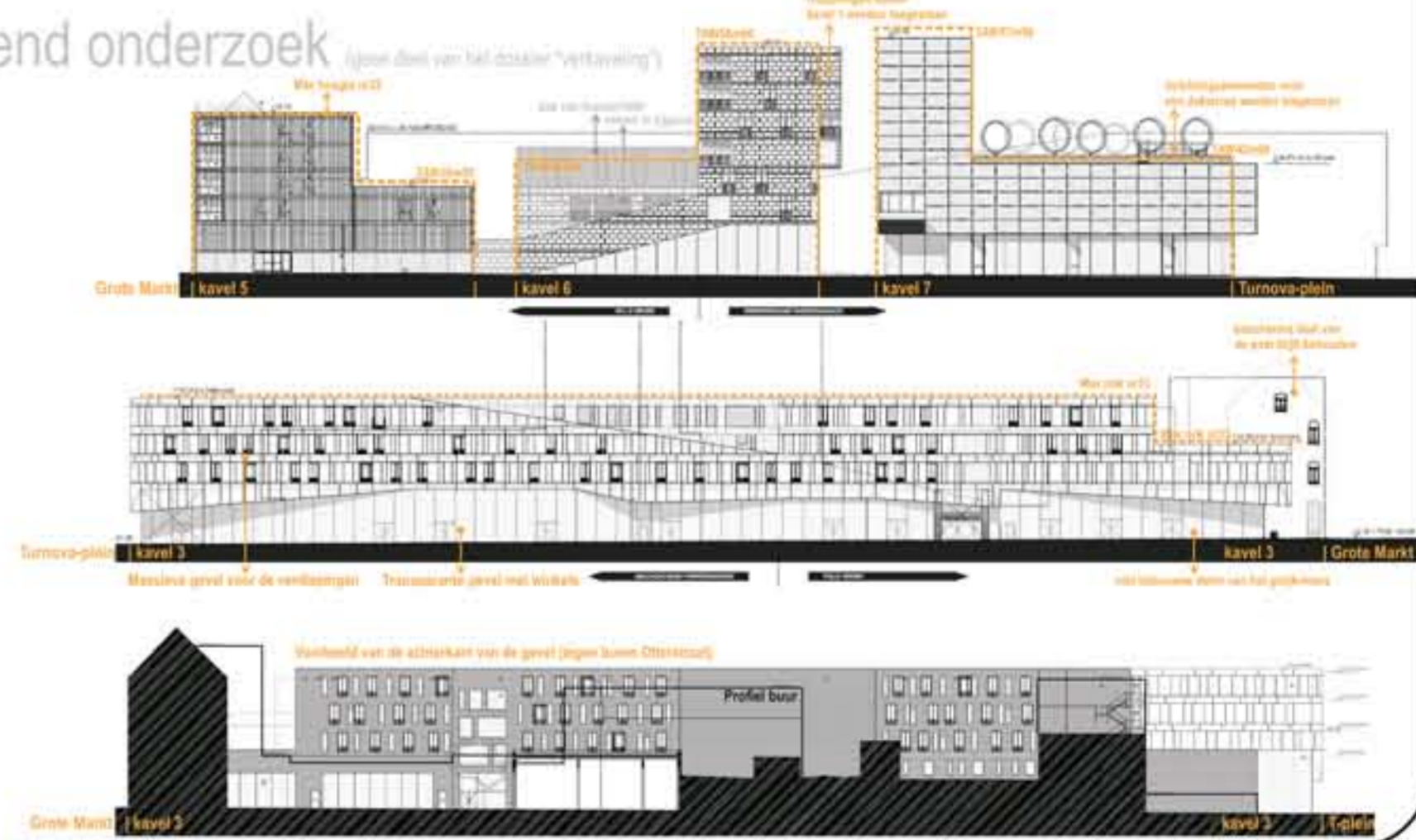
Poorten met doorsteken naar binnengebieden zijn typisch voor de Grote Markt van Turnhout. Het Kursaal staat tussen de poort naar het Theater1900 en de poort van de Post. Ook de Bloemekesgang is zo'n historische poort naar de hoven achter de huizen. De winkeltjes er in zijn moderne namaak, maar het grote witte atelier achteraan is authentiek. Deze samoiserie een van de oudste weverijen van Turnhout. In Turnova worden de historische poorten vernieuwd. De poort van de Post wordt verbreed tot hoofdingang van het project. De poort naar het theater blijft bestaan en een nieuw gebouw vervingt het Kursaal (kavel 5). De samoiserie wordt gerenoveerd met een kleine aanbouw (kavel 8).

In de Otterstraat komt de belangrijkste inrit voor de ondergrondse parking van Turnova. Een stuk achter de huidige slagbomen begint de helling naar beneden. Vroeger stond hier nog het café New Chalet. Waar nu het gras gezaaid is komt een voetgangerspleintje als wandeltoegang naar het Turnova-plein. Waar het breder wordt zijn hier winkels met sociale woningen er boven voorzien (kavel 4). Dat blijft een tamelijk laag gebouw, zodat er nog zon komt in de privé-tuin er achter.

Er is ruimte gelaten zodat de zijgevel die je nu ziet kan afgewerkt worden tot een mooi hoekpand. Dat zit echter niet in het project Turnova.



Voorbeelden van invulling uit het ontwerp onderzoek



de verkaveling Turnova

