

Projectdossier

Gezocht:

Maatschappelijke, creatieve en culturele invullingen voor magazijn en park

Stationsomgeving Turnhout

2300 Turnhout

SLIM Turnhout NV

Campus Blairon 200, 2300 Turnhout

014/44 33 92 – info@slimturnhout.be – www.slimturnhout.be

Inhoud

- A. Beschrijving van de oproep
 - 1. Inleiding
 - 2. Omschrijving en aandachtspunten
 - 3. Beschrijving van de percelen
 - i. SLIM Turnhout
 - ii. Percelen
 - iii. Hal
 - iv. Buitenruimte
- B. Engagement en gevraagde investeringen
- C. Gunningscriteria
- D. Kandidaatstelling
 - 1. Bezichtiging en informatie
 - 2. Procedureverloop

A. Beschrijving van de oproep

SLIM Turnhout NV, de samenwerkingsvennootschap tussen projectontwikkelaar ION, Participatiemaatschappij Vlaanderen (PMV) en ASK, een dochtervennootschap van het Autonoom gemeentebedrijf lanceert een oproep tot tijdelijke invulling van de voormalige magazijnen van een bakkerij en de hier aanpalende tuin/park. De tijdelijke invullingen zijn gericht op maatschappelijke, creatieve en culturele initiatieven en dienen een meerwaarde te leveren voor het bestaande en toekomstige stedelijk weefsel.

1. Inleiding

Ruimte is schaars. Open ruimte al helemaal, dit geldt zowel voor binnen- als buitenruimte. Maar achter het station van Turnhout is op vandaag nog veel ruimte. SLIM Turnhout werkt op deze plaats aan een nieuwe woonwijk waar ook ruimte is voor zorg en economische activiteiten. Een deel van de eerste fase van deze wijkontwikkeling is reeds gerealiseerd en gekend onder de naam Niefhout.

De komende jaren worden er in deze omgeving zo'n 600 wooneenheden ontwikkeld. Dit in combinatie met ruimte voor kantoren, beleving, zorg en openbaar domein. Het zal echter nog een aantal jaren duren vooraleer deze wijk volledig ontwikkeld is, maar we willen graag nu al leven in de brouwerij. We zijn dan ook op zoek naar culturele, sociale, sportieve en creatieve geesten die mee hun schouders willen zetten onder een tijdelijke invulling op enkele van deze terreinen en in deze oude magazijnen. We zoeken initiatieven met een maatschappelijke meerwaarde, in afwachting van de realisatie van het project. Initiatieven kunnen zowel eenmalig als (beperkt) permanent zijn.

Tijdelijk gebruik kan ook een indicatie geven aan welke functies er op termijn nog nood is op de site. Het kan tevens ook als opstap fungeren van een tijdelijke invulling naar een definitieve bestemming. Kleine, jonge initiatieven kunnen hier opstarten en uitgroeien tot permanent ingebedde elementen in het stedelijk leven. Dit geldt zowel voor initiatieven van commerciële als niet-commerciële aard.

2. Omschrijving en aandachtspunten

SLIM Turnhout en Stad Turnhout beschouwen de magazijnen en de hierbij aangesloten buitenruimte als publieke ontmoetingsplaats. Hier is ruimte voor maatschappelijke, creatieve en/of culturele initiatieven die bijdragen aan de ontwikkeling van een warme, sociale wijk met speciale aandacht voor de verhoging van de sociale cohesie. Tijdelijke invullingen bieden kansen aan ondernemende en dynamische mensen en organisaties die nieuwe stedelijke initiatieven uitwerken en willen uitproberen. Invullingen dienen dan ook zo maximaal mogelijk in te spelen op dit gegeven. De tijdelijke invullingen kunnen zoals vermeld eenmalig en (beperkt) permanent zijn. Tijdelijke invullingen bieden tevens kansen voor het ontwikkelen van nieuwe ideeën die misschien op latere termijn als definitieve invulling hernomen kunnen worden.

Projecten kunnen zowel de gehele als een beperkte oppervlakte van de binnen- en buitenruimte innemen. Invullingen kunnen echter geen exclusiviteit claimen op het hele gebied. Het gebied en de bijhorende invulling(en) hebben een publiek karakter en dienen dan ook, al dan niet beperkt in tijd,

publiek toegankelijk te zijn. Er wordt gezocht naar een maximale kwalitatieve bezetting van het gebied.

Het gebied is gelegen in een woonzone. Ingediende projectvoorstellen en invullingen dienen hier rekening mee te houden. Activiteiten mogen geen overdreven geluidshinder en andere bezwarende vormen van hinder veroorzaken voor de omliggende woonomgeving.

De magazijnen en de buitenruimte zijn gelegen aan een straat die niet toegankelijk is voor gemotoriseerd vervoer. Indien de installatie van de invullingen dit vereist kan er tijdelijk gemotoriseerd vervoer toegelaten worden op de site. Dit wordt echter niet aanbevolen en tot een minimum beperkt.

Wel dient er rekening gehouden met bestaande en geplande invullingen. Momenteel is er op de site reeds de Fietsbieb ([www. https://www.turnhout.be/fietsbieb-2](https://www.turnhout.be/fietsbieb-2)) gehuisvest en wordt een vergunning aangevraagd voor de aanleg van een fietsparcours. Ook worden er reeds ideeën ontwikkeld met buurtbewoners voor de inrichting van bijvoorbeeld moestuinen. Daarnaast plannen Stad Turnhout en Eandis de opstart van een expositieruimte rond warmtenetten en geothermie.

In dit kader kan er door stad Turnhout op het terrein een sanitair container voorzien worden. De capaciteit van deze container is echter beperkt. Indien extra sanitaire voorzieningen nodig zijn voor uw initiatief, zijn deze dan ook ten laste van de gebruiker.

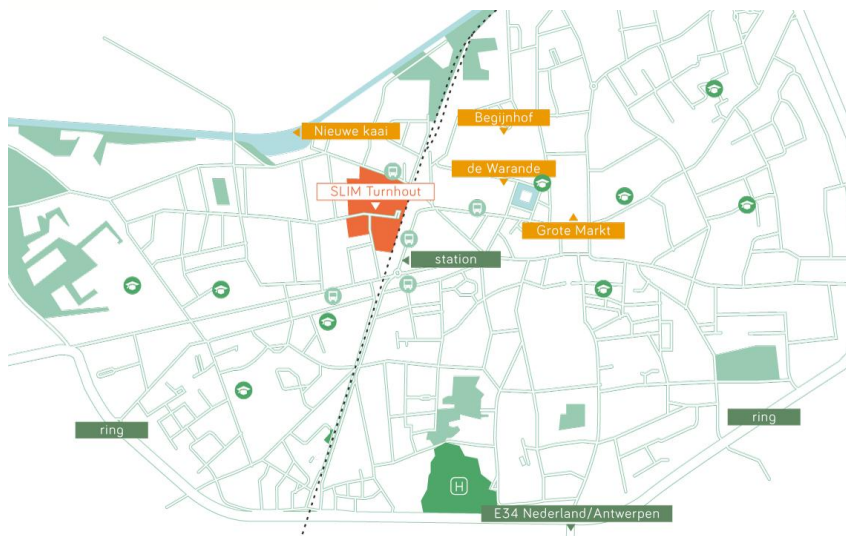
3. Beschrijving van de percelen

In volgende paragrafen wordt het projectgebied van SLIM Turnhout en de verschillende percelen beschreven die tijdelijk in gebruik kunnen worden genomen, alsook de randvoorwaarden voor het gebruik ervan.

i. SLIM Turnhout

Slim Turnhout is de herontwikkeling van de voormalige industriële bedrijven Foresco en Atelfond centraal gelegen binnen de ring (R13), aan de westzijde van de spoorlijn en het station. Stad en AGB Turnhout wensen in nauwe samenwerking met publieke en private partners, de omgeving pro-actief aan te pakken en een nieuwe betekenisvolle invulling te geven, die zich kenmerkt door een eigen “slimme” identiteit.

De ontwikkeling wordt gerealiseerd dmv een innovatieve samenwerkingsstructuur met PMV en projectontwikkelaar ION, die samen de projectvennootschap NV SLIM Turnhout vormen. Dankzij deze strategie worden gronden, middelen en instrumenten gebundeld, welke resulteert in een vernieuwend ontwikkelingsinstrument waarin kennis en expertise worden gedeeld om te komen tot slimme ontwikkelingsstrategieën.



Figuur 1: Ligging SLIM Turnhout

Het actief ontwikkelen van de stationsomgeving kadert binnen de gewenste ruimtelijke visie van het Ruimtelijk Structuurplan Turnhout. Er wordt gestreefd naar een structuur van de binnenstad met meerdere activiteitencentra met elk een eigen karakter; Turnhout als “meerpelige” stad. Door de centrale ligging en sterke openbaar vervoersknoop, is de stationsomgeving met een oppervlakte van circa 7ha, als dergelijke pool aangeduid. Er kan midden in het bestaande stadsweefsel een nieuwe dynamische wijk ontwikkeld worden met een combinatie van wonen en economische activiteiten die ook voor een nieuwe centraliteit zorgt. In dit kader werd deze Industriezone door het GRUP ‘Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied Turnhout’, goedgekeurd op 3 juni 2004, omgevormd tot Stationsomgeving, waar wonen en bezoekersintensieve activiteiten een plaats moeten krijgen.



Figuur 2: Afbakening projectgebied

In een intensief ontwerpproces onder leiding van de stad werd de verdere invulling vorm gegeven. Via de Open Oproep van de Vlaams Bouwmeester werden B-Architecten en Bureau B+B aangesteld om een masterplan op te maken, welk enkele belangrijke uitgangspunten verankert, maar de nodige vrijheden behoudt om toekomstige evoluties en wijzigende inzichten flexibel op te vangen.

De stad keurde het uiteindelijke masterplan eind 2012 goed en benadrukte dat het project inhoudelijk een hoog ambitieniveau moet nastreven en dat er onderzoek dient gevoerd naar het realiseren van een klimaatneutrale omgeving. Tevens werd in 2012 een brownfieldconvenant afgesloten met de Vlaamse Regering.

Slim Turnhout vormt een schakel in een uitgebreid netwerk van stedelijke vernieuwingsprojecten die verspreid over de stad een nieuwe dynamiek genereren voor bewoners en bezoekers van de stad.



Figuur 3: Masterplan SLIM Turnhout

Extra aandacht wordt geschonken aan de thema's vergrijzing en zorg. Met het project wordt ingespeeld op de veranderende zorgbehoeftes in de toekomst, waar nood zal zijn aan meer sociale cohesie om de "zorg voor elkaar" te vergroten. In een intensief traject met verschillende belangrijke stakeholders (oa OCMW, zorgpartners) en onder leiding van Vito en Thomas More Kempen, werd een innovatief concept ontwikkeld rond het integreren van toekomstige zorg en integrale duurzaamheid. De site kan fungeren als een belangrijke experimenteerruimte om vernieuwingen in wonen en zorg te testen en maakt ook naadloos verbinding met de zorgverlenende organisaties die aan de rand van de site worden uitgebouwd (zoals de ontwikkeling aan de Stationstraat waar CAW samen met stad en OCMW werkt aan een nieuw welzijnsonthaal).

Onder leiding van VITO en Thomas More werd er, zoals vermeld, in 2014 een visietraject uitgevoerd. Hier kwamen onderstaande krachtlijnen, ontwikkelingsdoelstellingen en leidende principes naar boven.

De leidende principes vooropgestelde in SLIM Turnhout zijn de volgende:

- Empowerment
- Integratie
- Eenvoud
- Milieupositiviteit
- Collectiviteit

Gebaseerd op deze leidende principes zijn er enkele specifieke ontwikkelingsdoelstellingen en krachtlijnen vooropgesteld:

- Er wordt een **competentiedatabank** uitgewerkt waar uitgegaan wordt van de individuele competenties van mensen en niet van de beperkingen. Op basis van competenties en wensen wordt een databank ontwikkeld die als basis zal dienen voor mogelijke bottom-up initiatieven op de site. De klassieke screening in de zorg focust zich op 'dingen die men niet meer kan', in SLIM Turnhout wordt deze omgebogen naar 'wat zouden mensen willen doen' of betekenen voor de site.
- **Collectiviteit**: gedeeld gebruik en bezit worden aangemoedigd op de site om zo te werken aan een duurzame wijk. Zo wordt er onder andere gedacht aan stadslandbouw en autodelen.
- Ook **intergenerationaliteit** is een belangrijk streefdoel op deze site. Zo wordt er uitgegaan van het principe jong zorgt voor oud en omgekeerd.
- Er wordt gestreefd naar **levenslang wonen**. Op SLIM Turnhout is plaats voor jong en oud. De Doelstelling luidt dat men de gehele levenscyclus moet kunnen doorlopen in deze omgeving.

ii. Percelen

Het beschikbare terrein is centraal gelegen midden in het projectgebied van SLIM Turnhout. Het grenst aan de Diksmuidestraat in het zuiden. In het noorden, westen en oosten, grenst het respectievelijk aan enkele privé tuinen, een braakliggend terrein dat onderdeel is van het SLIM Turnhout project en een grasveld dat op termijn ook mee ontwikkeld zal worden in het project. De opdrachtgever maakt de kandidaten er nogmaals op attent dat het gebied tijdelijk ter beschikking gesteld wordt in het kader van definitieve realisatie van SLIM Turnhout.

De opdrachtgever maakt de kandidaten er tevens attent op dat de percelen gelegen zijn in woongebied. Invullingen dienen hier rekening mee te houden. Het spreekt immers voor zich dat de activiteiten geen overdreven geluidshinder en andere bezwarende hinder voor de omgeving tot gevolg mogen hebben.

Het gebied ligt vandaag grotendeels verscholen achter enkele wooneenheden. Deze 10 wooneenheden, gelegen tussen Diksmuidestraat 22 en 60, zullen door de vennootschap Slim Turnhout in het voorjaar van 2018 gesloopt worden. Op de percelen van nummer 42, 44, 46, 48 en 50 zal grenzend aan de Diksmuidestraat een fietsparcours aangelegd worden na het verdwijnen van deze woningen.

Het gebied is ontsloten langs de Diksmuidestraat. Het gedeelte van de Diksmuidestraat waaraan de ontsluiting van het perceel gelegen is, is enkel toegankelijk voor fietser en voetgangers. De inrit kan echter tijdelijk vrijgemaakt worden voor gemotoriseerd verkeer indien noodzakelijk.

In figuur 4 is een overzichtskaart weergegeven waarin de situering van het gebied zich voordoet.



Figuur 4: Overzichtskaart met aanduiding van projectgebied tijdelijke invulling

Het ter beschikking gestelde gebied is voorgesteld in figuur 5. Het bestaat zowel uit een binnen- als buitenruimte. De hal, het park en de toegangsweg worden uitvoerig besproken in volgende paragrafen.



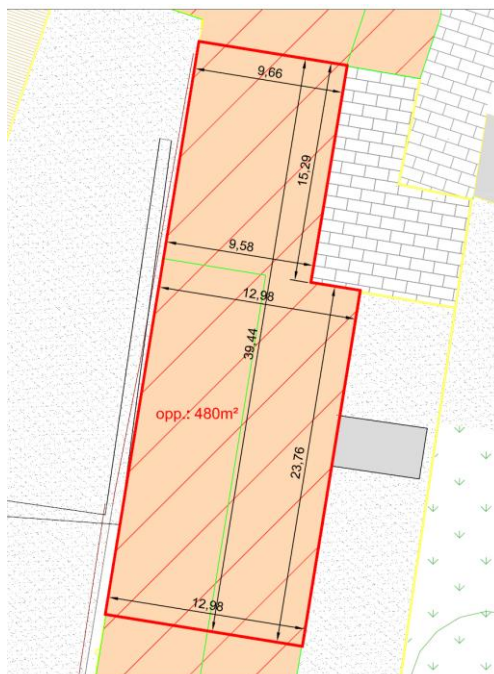
Figuur 5: Ter beschikking gesteld gebied

iii. Hal

- Industrieel magazijn van $\pm 480\text{m}^2$. Het gebouw dateert vanuit halverwege de 20^{ste} eeuw. Het gaat om een voormalige bakkerij die reeds een 10-tal jaar leegstaat.
- Er is geen verwarming voorzien.
- Deze hal wordt gekenmerkt door enkele betonnen steunpilaren.
- Er is minimale verlichting voorzien door TL-lampen aan het plafond.
- Op vandaag bevat de hal enkele tussenwanden die omwille van brandveiligheid verwijderd worden. Er zal dus één grote open ruimte openblijven.
- De helft van de oppervlakte heeft een plafond van 6m, de andere helft van de hal heeft een normale plafondhoogte.
- Deze hal heeft 3 uitgangen; 1 deur en 2 garagepoorten. Alle 3 de uitgangen, gelegen aan de oostelijke zijde van het gebouw, sluiten aan op de toegangsweg die toegankelijk is vanuit de Diksmuidestraat.
- Er liggen zowel water- als elektriciteitsleidingen in de hal. Eventuele aftakkingen en kosten verdeling ervan kunnen bekeken worden in het kader van de gewenste invulling.
- Ligging, afmeting en enkele foto's zijn in onderstaande figuren 7-14 weergegeven.
- Een gedeelte van deze hal kan potentieel ingenomen worden door Stad Turnhout en Eandis voor de uitbouw van een tentoonstelling omtrent het warmtenet.



Figuur 6: Ter beschikking gestelde binnenruimte



Figuur 7: Afmetingen binnenruimte



Figuur 8: inkomdeur in de noordoostelijke hoek van de hal



Figuur 9: hal, de binnenmuren worden om brandveiligheidsredenen nog verwijderd



Figuur 10: hal, de binnenmuren worden om brandveiligheidsredenen nog verwijderd



Figuur 11: hal, de binnenmuren en de dakisolatie worden om brandveiligheidsredenen nog verwijderd



Figuur 12: hal, de binnenmuren en de dakisolatie worden om brandveiligheidsredenen nog verwijderd



Figuur 13: hal, de binnenmuren en de dakisolatie worden om brandveiligheidsredenen nog verwijderd



Figuur 14: hal, de binnenmuren en de dakisolatie worden om brandveiligheidsredenen nog verwijderd

iv. Buitenruimte

De buitenruimte bestaat uit een niet verharde toegangsweg en een parkzone. De toegangsweg ligt tussen de hal en de parkzone in en takt aan op de Diksmuidestraat. Deze toegangsweg is de enige ontsluiting van het gebied.

De buitenruimte kan opgedeeld worden in 2 zones, A en B zoals weergegeven in onderstaande figuur 15:

Zone A: deze ruimte is parkzone en wordt tijdelijk ter beschikking gesteld. Het gaat hier over een gemengde parkzone met afwisselend bomen, struiken en open stukken gras. Het park bevat tevens een oud en leeg openluchtzwembad dat – indien er geen tijdelijke bestemming voor wordt aangereikt – afgedekt of opgevuld dient te worden uit veiligheidsoverwegingen.

- Het park heeft een oppervlakte van om en bij de 2200m²
- Het park is op vandaag beperkt onderhouden maar wordt aansluitend aan de sloopwerken door SLIM Turnhout gesnoeid en opgeruimd.
- Het park is niet voorzien van elektriciteit of wateraansluitingen.
- Er is geen verlichting beschikbaar.
- Het park grenst in de noordzijde aan privé tuinen. Vermijden van hinder voor de buurtbewoners is dus een belangrijk aandachtspunt.
- Het park moet bij gebruik, eventueel beperkt in tijd, publiek toegankelijk zijn.
- Bij gebruik dienen er afspraken gemaakt te worden omtrent het beheer van het park, jaarlijks dienen er minstens 2 grote snoeibeurten te gebeuren, deze zullen ten laste zijn van SLIM

Turnhout. Geïnteresseerden zullen echter een beheersplan moeten voorleggen omtrent het dagdagelijkse beheer van de groenruimte.

- **Zone B:** Op zone B wordt door de stad Turnhout in samenwerking met SLIM Turnhout een tijdelijk fietsparcours aangelegd. Dit gedeelte is dus niet beschikbaar voor eventuele invullingen. Linken zoeken tussen invullingen en dit fietsparcours wordt warm aanbevolen.



Figuur 15: onderverdeling buitengebied



Figuur 16: beeld park gefotografeerd vanaf de toegangsweg. Het hekwerk zal (deels) verwijderd worden om een overgang tussen tuin en binnenruimte mogelijk te maken.



Figuur 17: Zwembad dat opgevuld zal worden uit veiligheidsoverwegingen indien geen tijdelijke bestemming wordt aangereikt.



Figuur 18: Zicht op het Park. Grote opkuis en onderhoud gebeurt door SLIM bij de sloop van de woningen aan de Diksmuidestraat.



Figuur 19: Zicht op het Park. Grote opkuis en onderhoud gebeurt door SLIM bij de sloop van de woningen aan de Diksmuidestraat.

B. Engagement en gevraagde investeringen

Voor het gebruik van de hal en de buitenruimte vraagt SLIM Turnhout dat invullingen passen binnen de voorgestelde geest van het project, de buurt en de ruimere omgeving. De invulling moet bijdragen aan een warme, sociale buurt en moet fungeren als ontmoetingsplaats in de omgeving. Het gebruik van de ruimte moet een meerwaarde bieden voor de huidige en toekomstige buurt en bijdragen aan een duurzame ontwikkeling van SLIM Turnhout.

SLIM Turnhout is op zoek naar maatschappelijke, creatieve en culturele organisaties die tijdelijke initiatieven willen ontwikkelen voor een periode van vijf jaar. Ingediende projecten mogen uiteraard ook eenmalig of wederkerend zijn en minder tijd in beslag nemen. Invullingen dienen niet de gehele oppervlakte in te nemen. Geïnteresseerden dienen open te staan voor samenwerking met andere invullingen. Indien hun gebruik niet de volledige ruimte inneemt, moet deze ook gebruikt kunnen worden door anderen.

Invullingen moeten drempelverlagend zijn en toegankelijk voor het bredere publiek en de buurt.

Een klein gedeelte van de binnenruimte kan door de stad Turnhout ingericht worden als informatiepunt rond warmtenetten, geothermie en het project SLIM Turnhout.

De magazijnen dienen nog gestript te worden van brandbaar materiaal. SLIM zal deze kosten, indien er interesse voldoende interesse is, op zich nemen. Andere kosten (inrichting, aanpassingen, aankleding...) zowel van het gebouw als van de buitenruimte die men wenst in te nemen dienen gedragen te worden door de gebruikers.

Initiatieven die van commerciële aard zijn, dienen een gebruiksvergoeding te betalen. Commerciële invullingen worden gedefinieerd als invullingen die vergunningsplichtig zijn. Kandidaten doen in hun bieding een voorstel inzake de maandelijkse vergoeding die zij aanbieden. Er wordt door de concessieverlener geen minimum vergoeding bepaald.

Iedere gebruiker dient echter wel in te staan voor de verbruikte nutsvoorzieningen. Indien er meerdere gebruikers zijn, zal hiertoe een verdeelsleutel worden opgemaakt.

De gebruikers zijn zelf verantwoordelijk voor het bekomen van de nodige vergunningen, verzekeringen.

De gebruikers zijn verplicht om hun invulling af te stemmen met de brandweer en SLIM Turnhout en zijn gebonden aan de normen die de brandweer oplegt.

Er zal met de gebruiker(s) dan ook een gebruiksovereenkomst worden afgesloten, op basis van de tekst opgenomen in deze bundel, in C Algemene voorwaarden.

Bij gebruik van de buitenruimte wordt er een beheersplan gevraagd.

C. Gunningscriteria

De gunningscriteria zijn 2-ledig. Geïnteresseerden dienen een visienota en een plan van aanpak (met financieel plan) in te dienen. Afhankelijk van de duur van de invulling kunnen deze documenten uitgebreider of beperkter zijn.

A) Visienota

De visienota bevat de algemene doelstelling en beschrijving van de invulling. Tevens moet het ook een indicatie geven hoe er gewerkt zal worden en hoe de voorgestelde invulling binnen de voorgestelde visie van SLIM Turnhout past.

Enkele richtvragen zijn de volgende:

- Hoe wenst de initiatiefnemer de ruimte te gebruiken? Met welke doelstelling? En wenst de initiatiefnemer gebruik te maken van zowel de binnenruimte als buitenruimte?
- Heeft de initiatiefnemer ervaring met dit type activiteiten?
- Over welke tijdspanne loopt de tijdelijke invulling?
- Hoe sluit de invulling aan bij de doelstellingen binnen SLIM Turnhout? En hoe wordt er gedacht dit te realiseren?
- Zijn er linken mogelijk met andere invullingen en op welke wijze is er een eventuele samenwerking mogelijk?
- Op welke wijze biedt de invulling een maatschappelijke meerwaarde? En op welke manier wordt de verbinding met de buurt gezocht?

B) Plan van aanpak (financieel plan)

De gebruiker dient een indicatie te geven van de manier van werken en over de financiële aanpak.

Enkele richtvragen zijn de volgende:

- Wanneer wordt de tijdelijke invulling opgestart? En voor hoe lang zal ze lopen?
- Wat zijn de investeringen die de gebruiker wenst te doen? En over welke grootorde wordt er hier gesproken? En hoe worden deze gefinancierd (is financiering rond of niet)?
- Worden er inkomsten gegenereerd en op welke manier zal dit gebeuren?
- Welke gebruiksvergoeding voorziet men te betalen aan de opdrachtgever bij de commerciële invulling?
- Welke ondersteuning verwacht de gebruiker van SLIM Turnhout en de Stad Turnhout?
- Wordt er eventueel gewerkt met subsidies?

D. Kandidaatstelling

1. Bezichtiging en informatie

Op 20 januari en 24 februari, telkens om 10u, wordt er de mogelijkheid voorzien om een bezoek aan de site te brengen.

Later, op een samen af te spreken moment, is er de mogelijkheid voorzien voor verschillende organisaties om te bekijken waar er eventuele samenwerkingen mogelijk zijn.

Voor dit bezoek wordt er gevraagd om je vooraf in te schrijven. Inschrijven en extra informatie zijn te verkrijgen door te mailen naar filip.deroover@turnhout.be of naar bert.willems@turnhout.be of op 014/44 33 92.

2. Procedure

Dossiers kunnen ingediend worden tot zondag 16 april . Kandidaten zorgen voor een 2-ledig inschrijvingsdossier bestaande uit een visienota als plan van aanpak zoals eerder beschreven.

Op basis van getoonde interesse worden er door SLIM Turnhout gesprekken aangeknoopt met betrekking tot de opkuis van de hal en de kosten ervan.

Na het bekomen van deze afspraken wordt er één of meerdere gebruiksovereenkomsten opgesteld.

Ten laatste op 01/06 wordt er door SLIM Turnhout een beslissing genomen omtrent de invullingen.