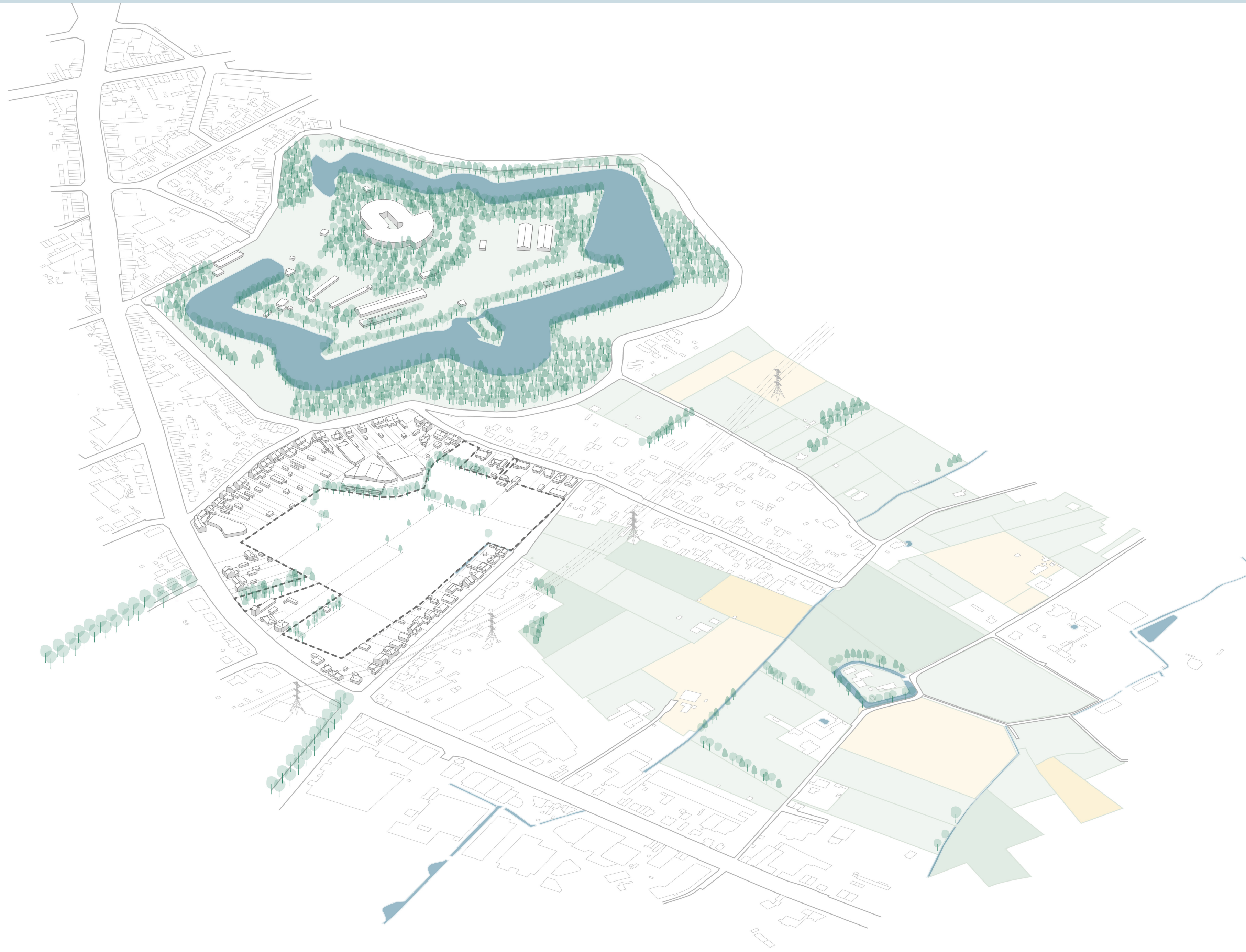


Denk mee na over de toekomst van Kwade Gat!



INTRO

Geef mee vorm aan uw buurt en geef jouw ideeën voor de **woonontwikkeling op Kwade Gat!** Matexi en Novus hebben een ontwerpteam aangesteld om een inrichtingsplan uit te werken. Samen bouwen we, in verschillende stappen, aan een **masterplan** dat voor iedereen werkt. We bevinden ons nu in de startfase en nodigen alle buurtbewoners uit om hun **ideeën en wensen te delen**.

WAAROM EEN MASTERPLAN?

Een nieuwewoonontwikkeling biedt kansen om de site een duurzame invulling te geven en tegelijkertijd **de hele buurt te versterken**. Denk hierbij aan:

- *Meer groen en ontmoetingsplekken,*
- *Ruimte voor water,*
- *Betere infrastructuur voor wandelaars en fietsers,*
- *Een nieuw woonaanbod voor verschillende doelgroepen*

Zo'n ontwikkeling vraagt om een **doordacht plan** dat rekening houdt met diverse aspecten. Daarom is het belangrijk om een masterplan te maken op basis van duidelijke inrichtingsprincipes. Dit biedt garanties dat alle toekomstige ontwikkelingsfasen binnen **één samenhangend kader passen**.

De eigenaars van de site en de gemeente Wommelgem vinden het essentieel dat elke buurtbewoner zijn of haar stem kan laten horen in dit proces. We streven ernaar om terugkerende thema's en haalbare ideeën zoveel mogelijk te integreren in het ontwerp.

WAAROM ZIJN WE HIER VANDAAG?

We staan aan het **begin van dit traject**, in de verkennende fase. Vandaag willen we vooral **luisteren naar jullie**, de inwoners van Wommelgem. We horen graag of onze eerste analyse van de site en de omgeving volledig en correct is. Vervolgens willen we samen met jullie nadenken over de toekomst. Hoe kan een woonontwikkeling op deze locatie het beste vorm krijgen? Welke aandachtspunten vinden jullie het belangrijkste? Jullie input is van onschatbare waarde en vormt de basis voor het verdere traject.

Na vandaag gaan we aan de slag met alle verzamelde input in ons ontwerpend onderzoek. Over enkele maanden komen we opnieuw samen om de eerste ontwerpvoorstellen te presenteren, waarop iedereen feedback kan geven. Vervolgens werken we het masterplan verder uit!

infomoment I
17 juni 2025

infomoment II
10 september 2025

analyse

ontwerpend onderzoek

masterplanning



Juridisch - planologische context

SITUERING

De site met een oppervlakte van ca **8,8ha** situeert zich aan de rand van het Antwerpse Grootstedelijk Gebied en op de gemeentelijke grens tussen Borsbeek en Wommelgem. Het gebied wordt omsloten door de Herentalsebaan, de Van Asschestraat en de Kapelaan Staslaan en grenst eveneens aan percelen ter hoogte van de Hofstraat. De noordelijke zijde van de Kapelaan Staslaan is enkel toegankelijk voor fietsers en voetgangers.

Ten noordwesten van de site ligt **Fort II** dat deel uitmaakt van de stelling van Antwerpen en dateert uit de tweede helft van de 19de eeuw. Het bouwkundig erfgoedelement wordt volledig omringd door een gracht met een dikke bosrand. Ten noordoosten, naast de Kapelaan Staslaan liggen grote open weidelandschappen.

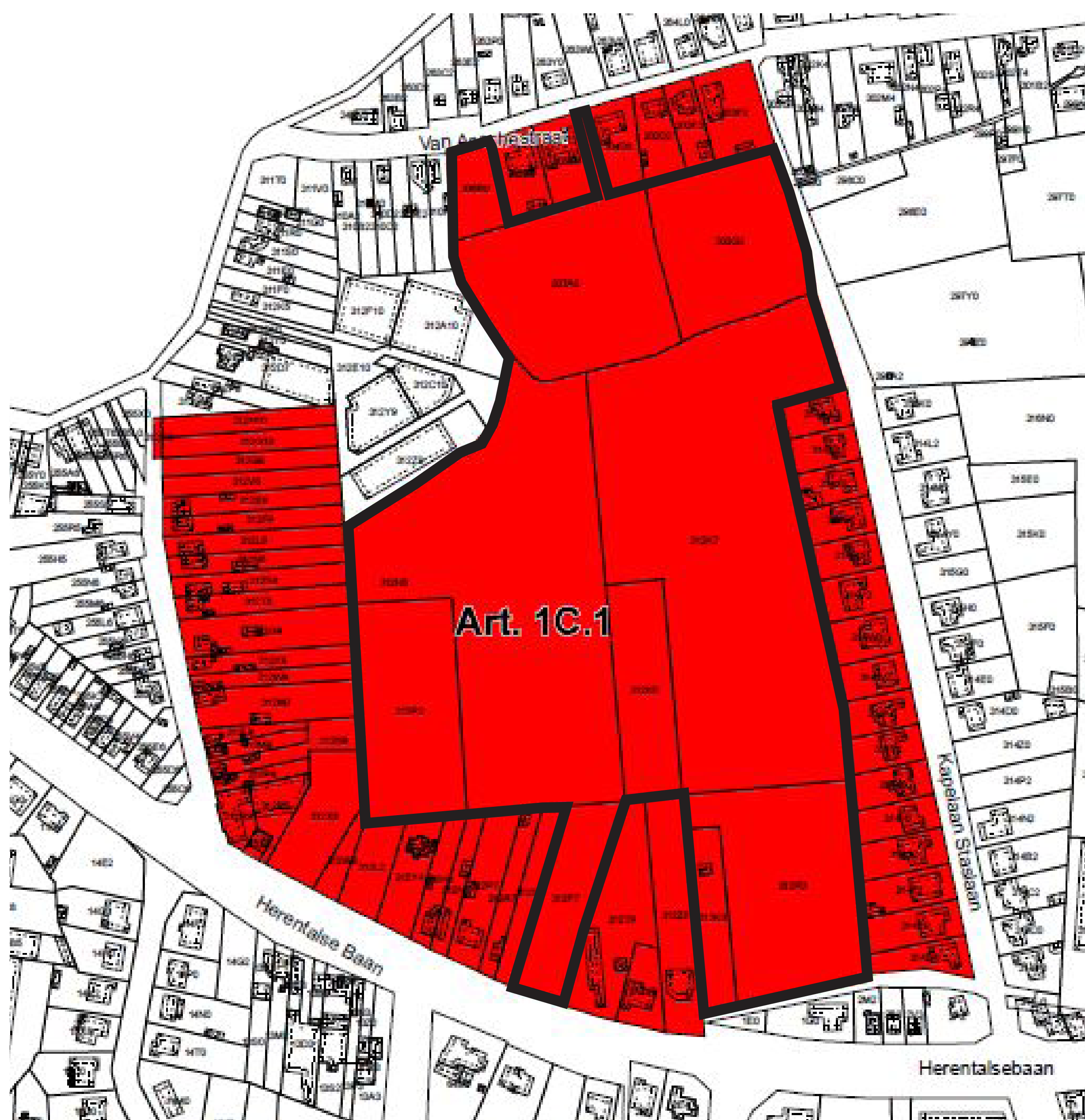
In de buurt van de site bevinden zich ook een aantal bedrijven en kmo's. In de noordwestelijke hoek van de site is er een zone die op het gewestplan is aangeduid als 'gebied voor ambachtelijke bedrijven en gebied voor kleine en middelgrote ondernemingen'.



Situering projectgebied

GEWESTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'AFBAKENING GROOTSTEDELIJK GEBIED ANTWERPEN' (2009)

De huidig geldende bestemming is vastgelegd in het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen' van 2009. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Er wordt gesteld dat voor projecten die een terreinoppervlakte beslaan vanaf 1 ha en/of 25 woongelegenheden, een inrichtingsstudie vereist is. Deze dichtheid zal ook een streefdoel zijn voor de ontwikkeling van de site.

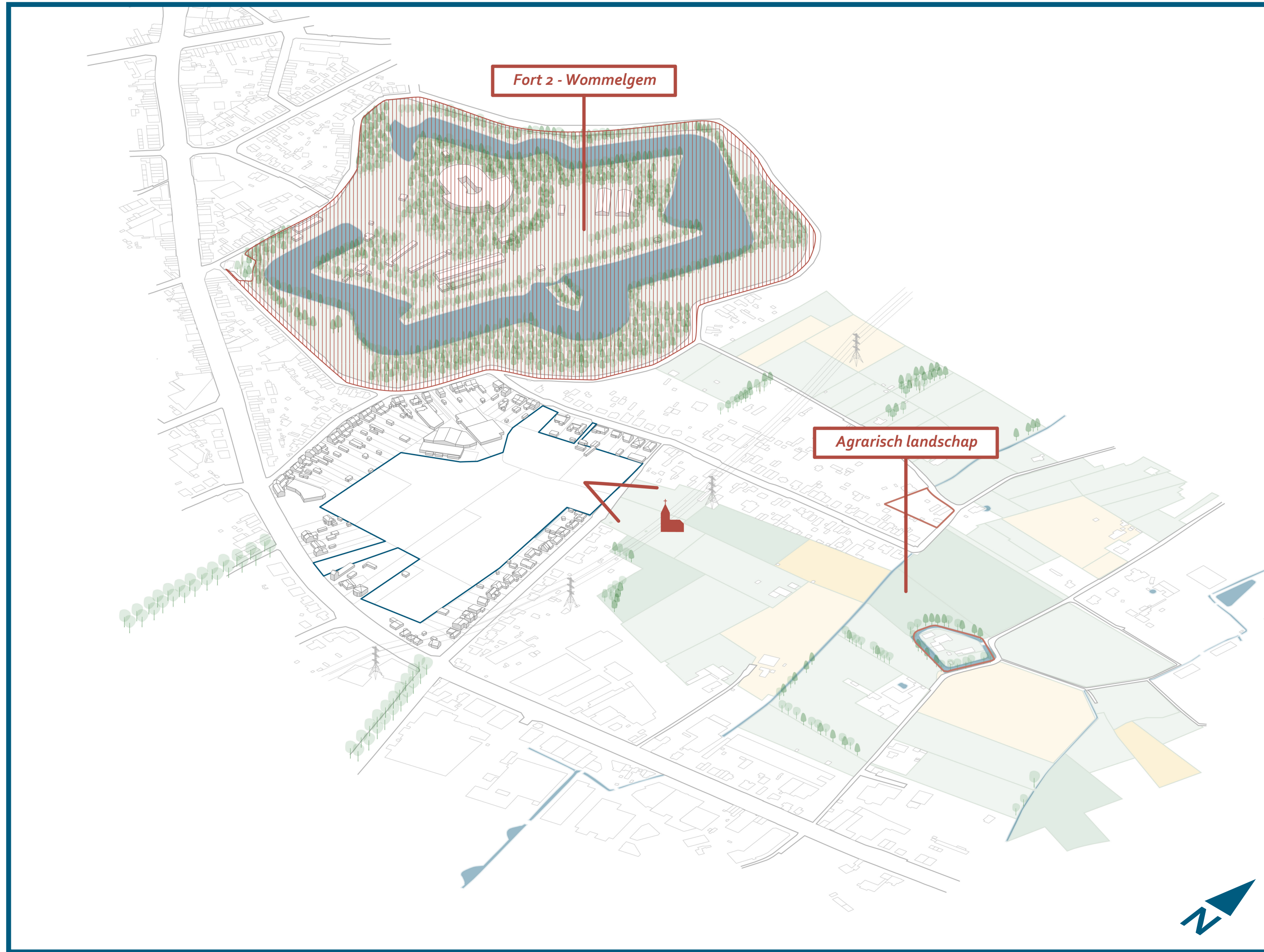


Deelplan ter hoogte van Kwade Gat binnen het GRUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen' (2009).

- Contour projectgebied
- Bestemming wonen volgens het GRUP

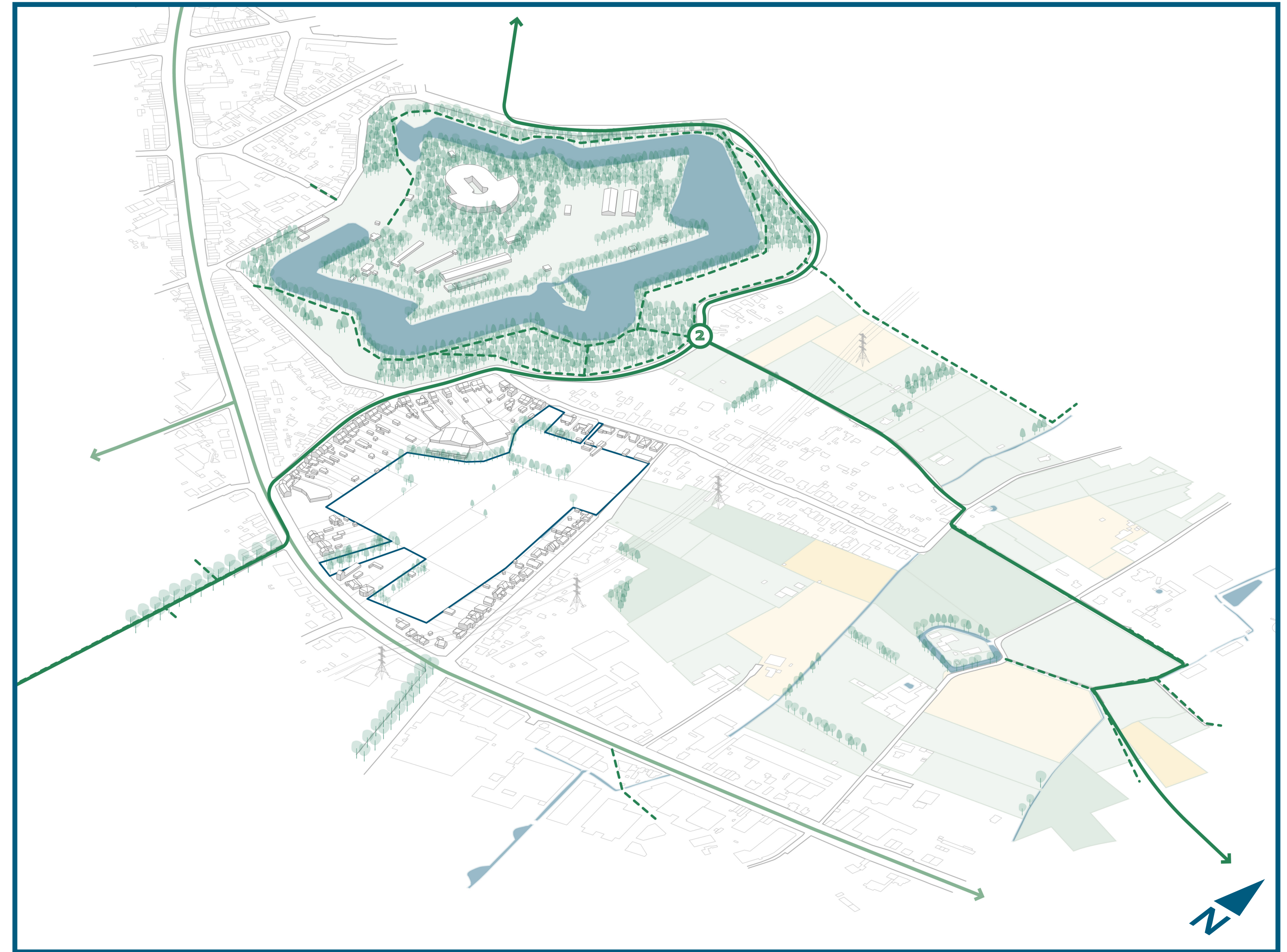


Eerst verkennen, dan ontwerpen!



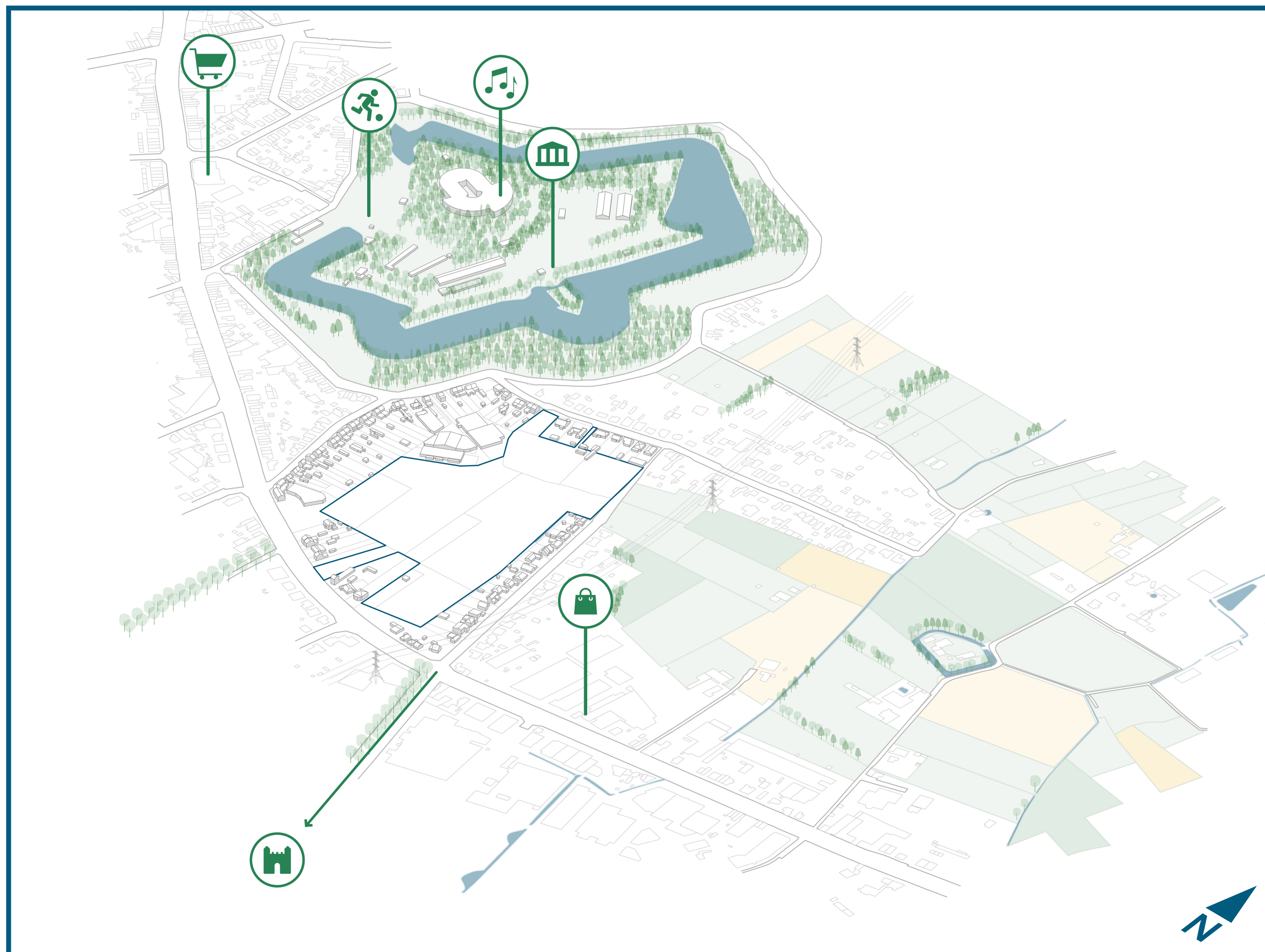
Ingebed tussen twee types landschappen

- beschermd monument
- vastgesteld erfgoed



Openbaar vervoer en trage wegen

- fietsnetwerk
- wadeweg
- buslijn
- bushalte

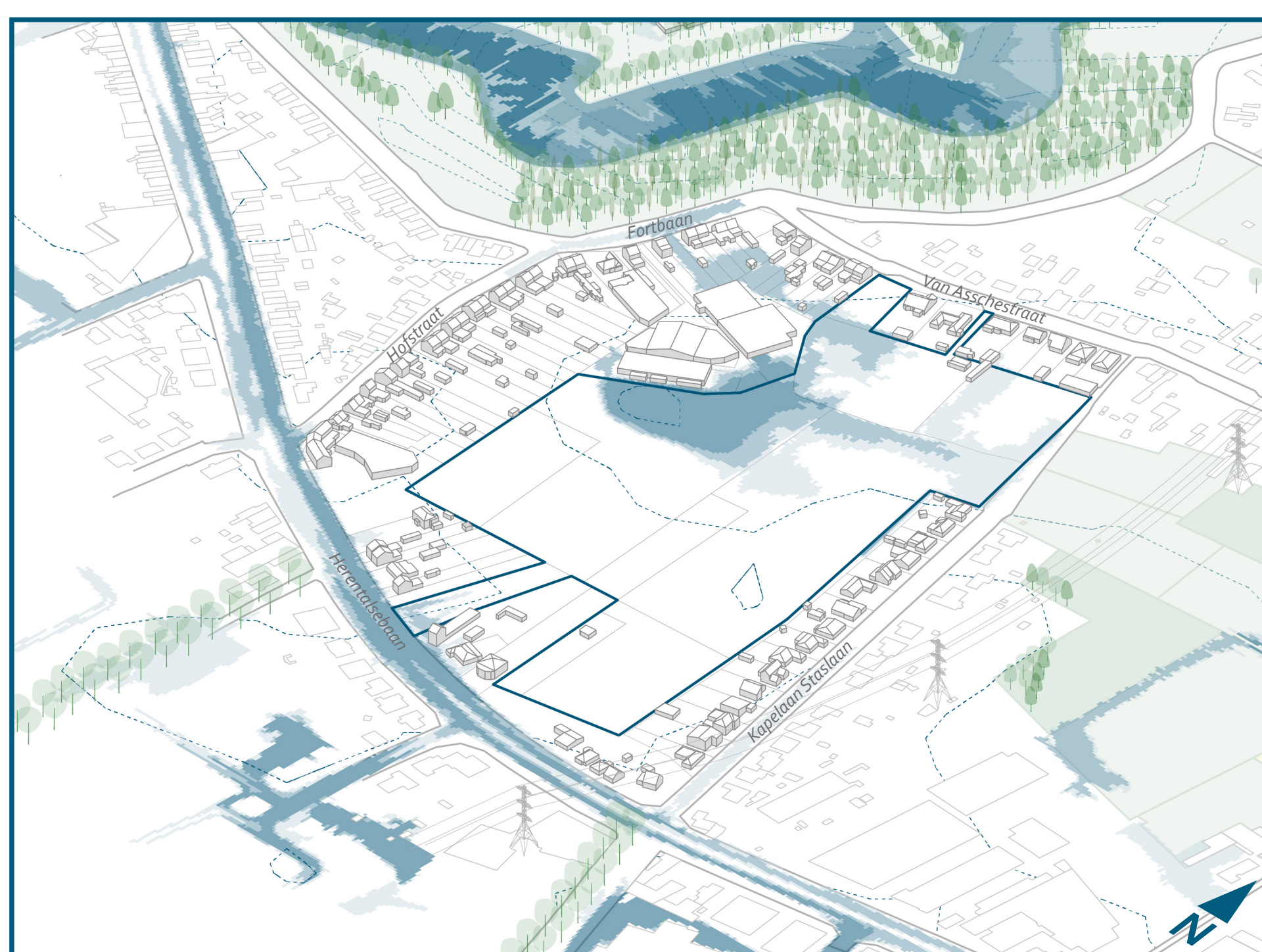


Voorzieningen in de buurt



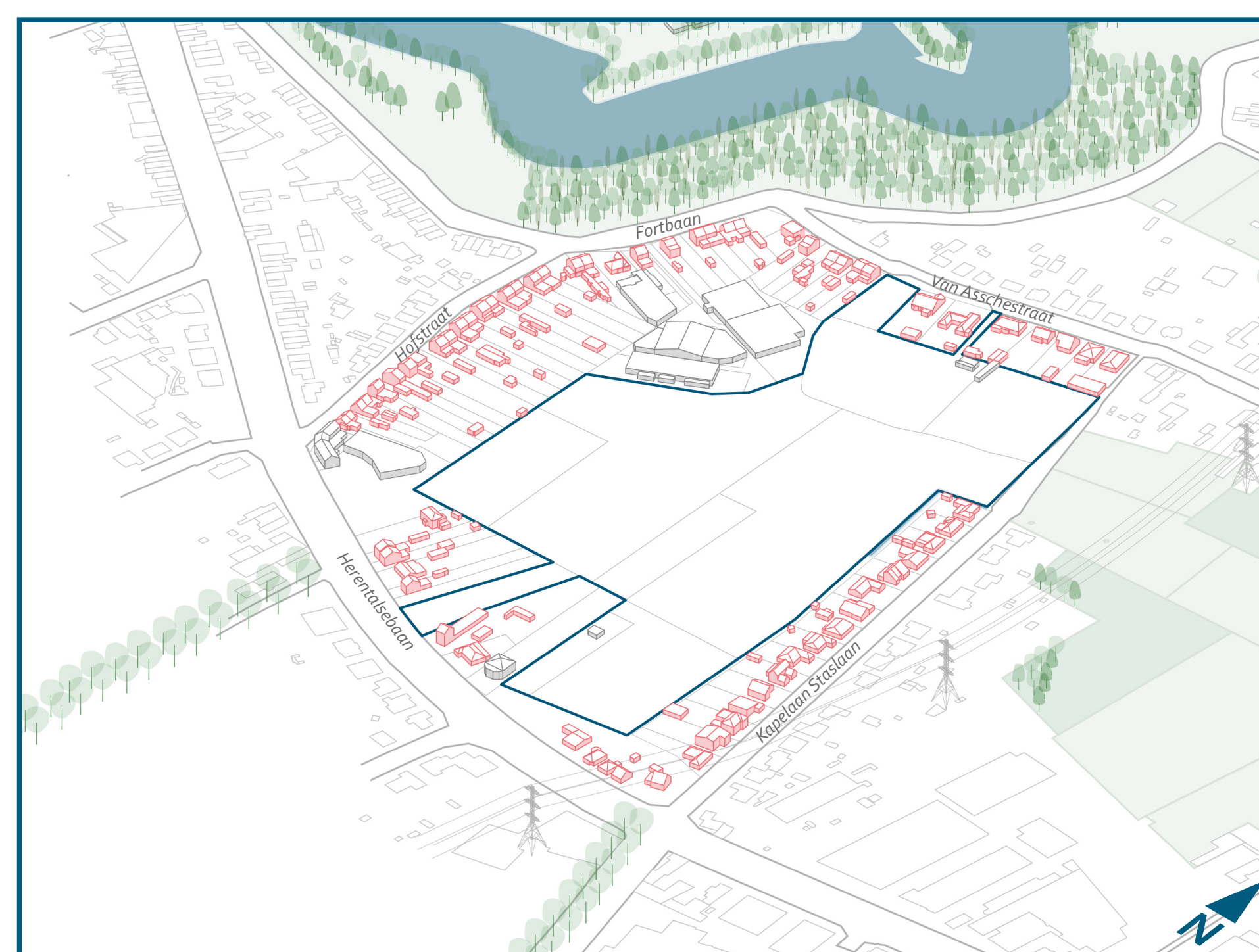
Gemotoriseerd verkeer

- gemotoriseerd verkeer
- 1. Herentalsebaan
- 2. Van Asschestraat
- 3. Kapelaan Staslaan
- 4. Hofstraat
- 5. Fortbaan



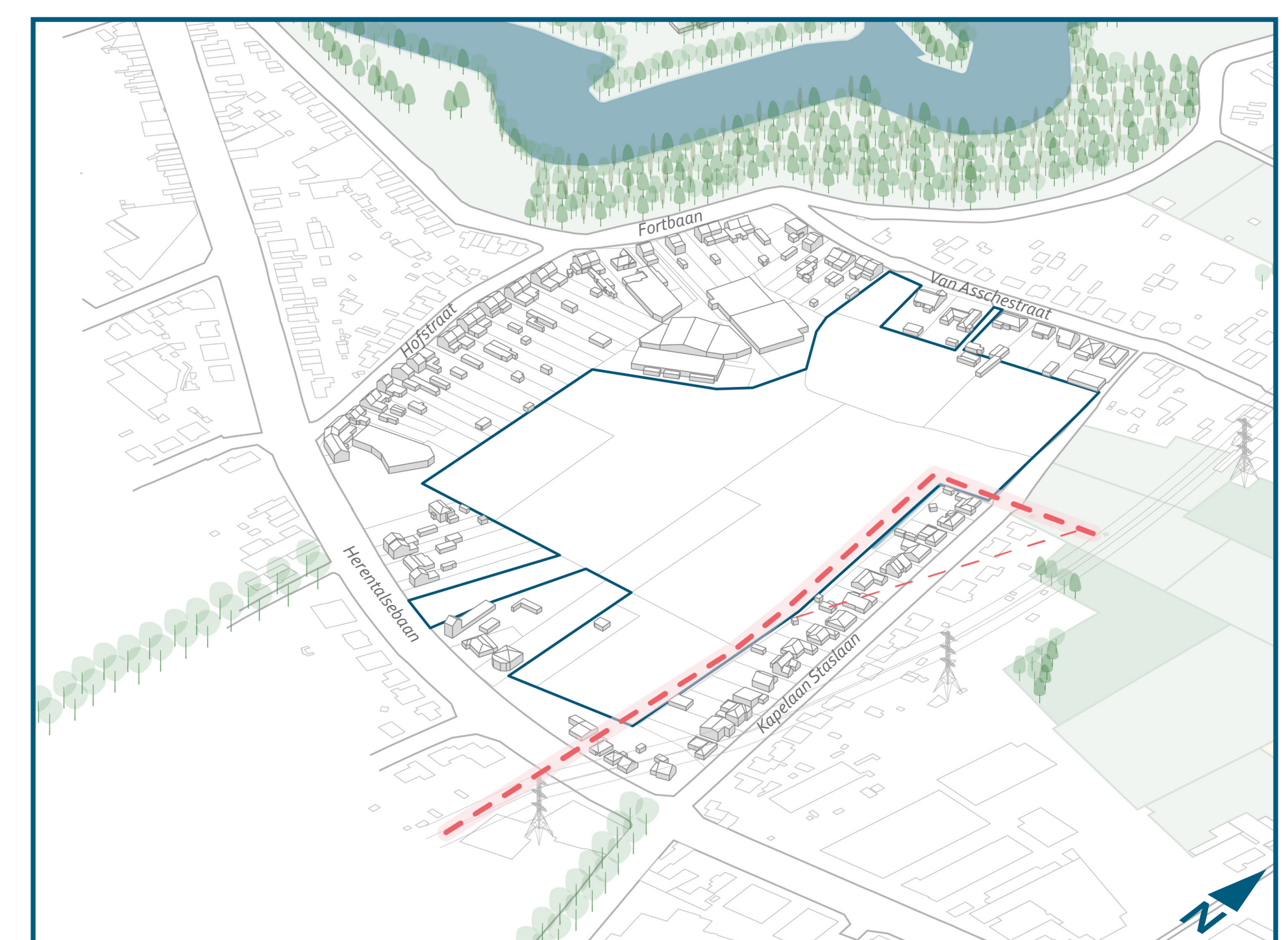
Watergevoeligheid

- kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- kleine kans op overstromingen
- middelgrote kans op overstromingen
- hoogtelijnen



Omliggende bebouwing

- bedrijven
- grondgebonden eengezinswoningen



Ondergrondse leidingen

- Min of meer locatie van de NAVO leiding



Eerste conclusies

Sterktes

- Landschappelijke en cultuurhistorische relict in de omgeving
- Nabijheid van Fort II
- Open ruimte aan Kapelaan Staslaan met uitzicht op landschap
- Voldoende retailaanbod in de buurt
- Aangesloten op wandel- en fietsnetwerk
- Goed bereikbaar met openbaar vervoer
- Meerdere ontsluitingsmogelijkheden voor fiets en auto

Zwaktes

- Er is een pluviaal overstromingsrisico in het noordelijk gedeelte van de site
- NAVO pijplijn

Kansen

- Groen karakter doortrekken tot op de site
- Water integreren in de ontwikkeling
- Bomen aanplanten om water te beheersen
- Gedifferentieerd woonaanbod voor diverse doelgroepen
- Aansluiten op het bestaande trage netwerk

Uitdagingen

- Ontsluiting auto
- Een passende overgang zoeken tussen bestaande type bebouwing en meergezinswoningen
- De waterhuishouding

KLOPT ONZE ANALYSE? WAT ZIEN WE OVER HET HOOFD?



Samen nadenken over de toekomst!

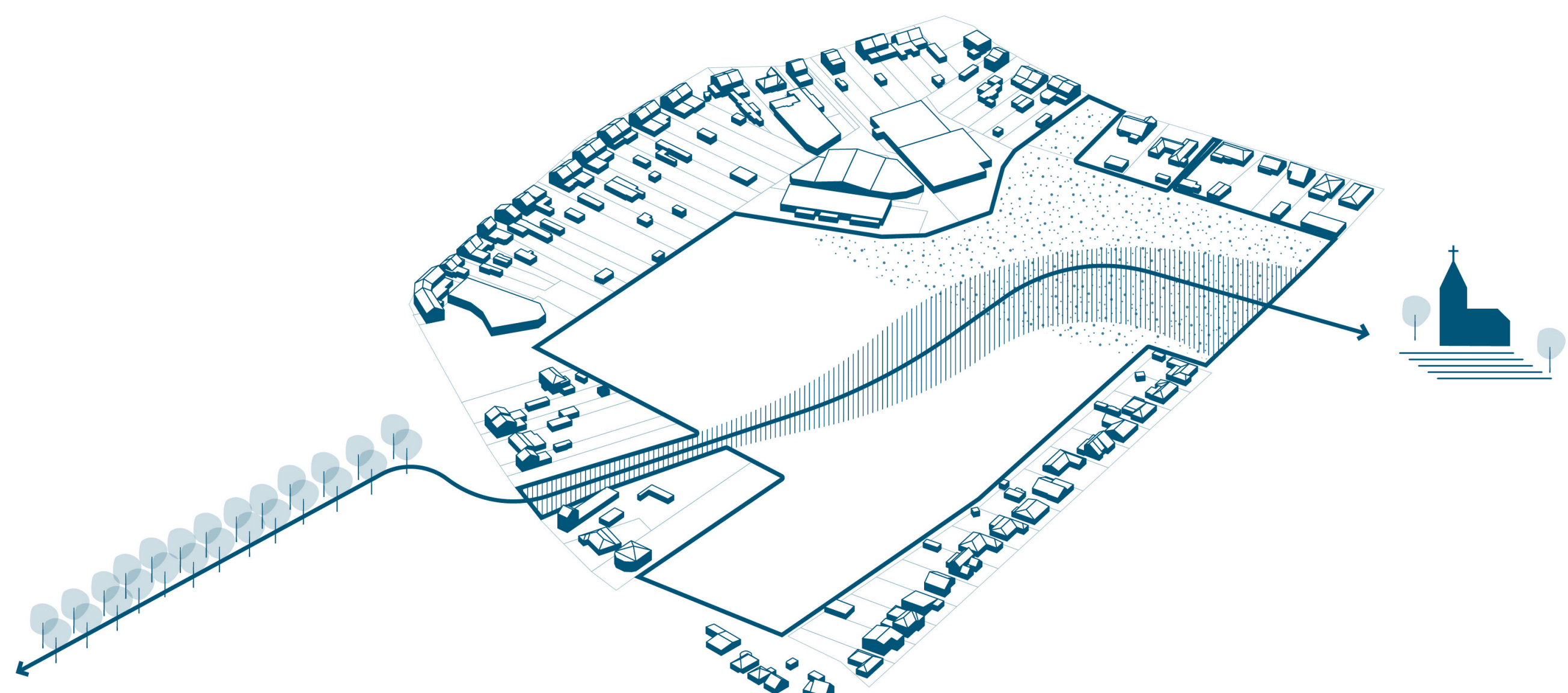
WAT MAAKT DE BUURT VANDAAG ZO EIGEN? WAT VINDEN JULLIE ER ZO GOED AAN?

WAT KAN ER BETER IN DE TOEKOMST?

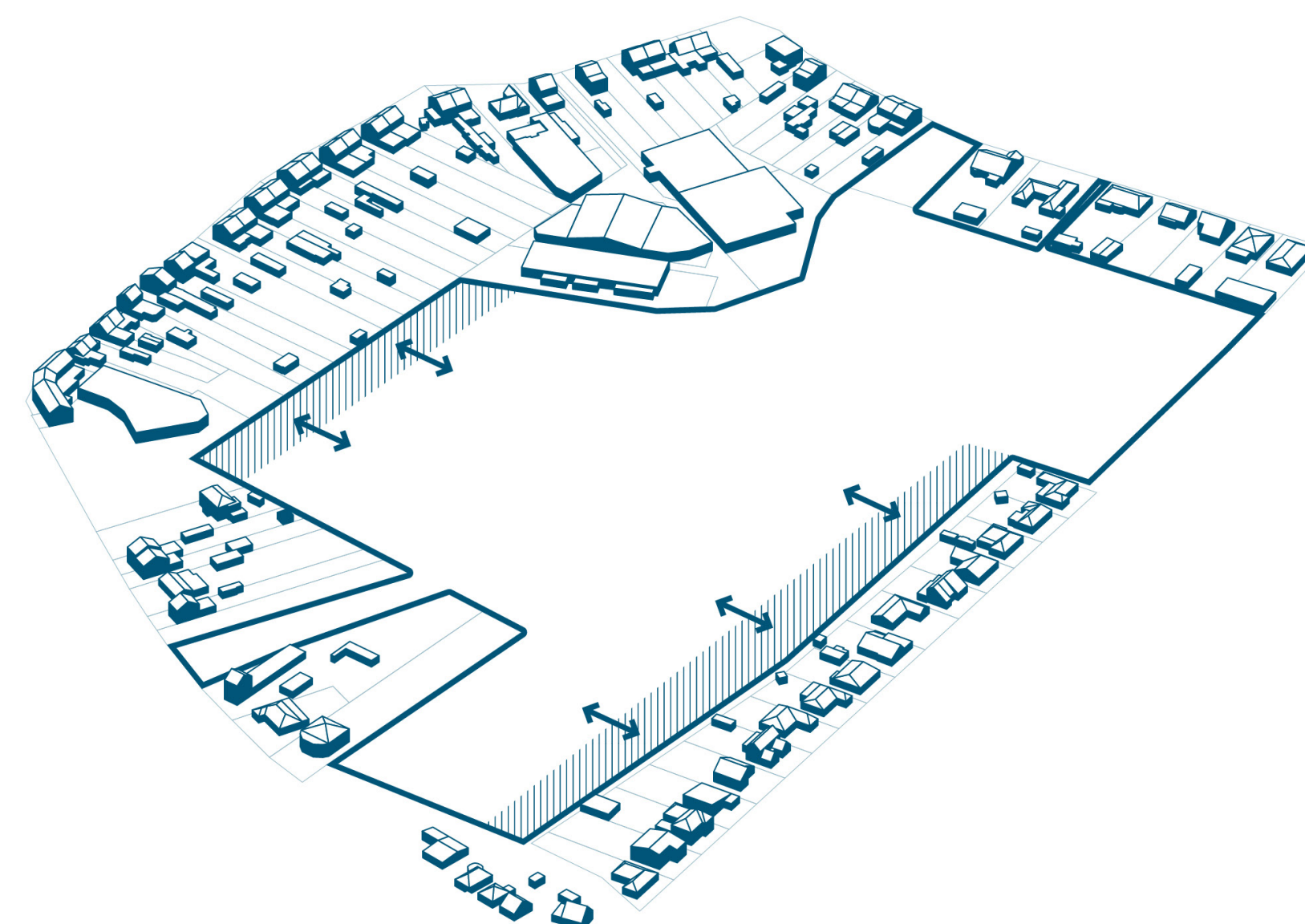
WAAR MOET EEN ONTWIKKELING OP DEZE PLEK REKENING MEE HOUDEN?



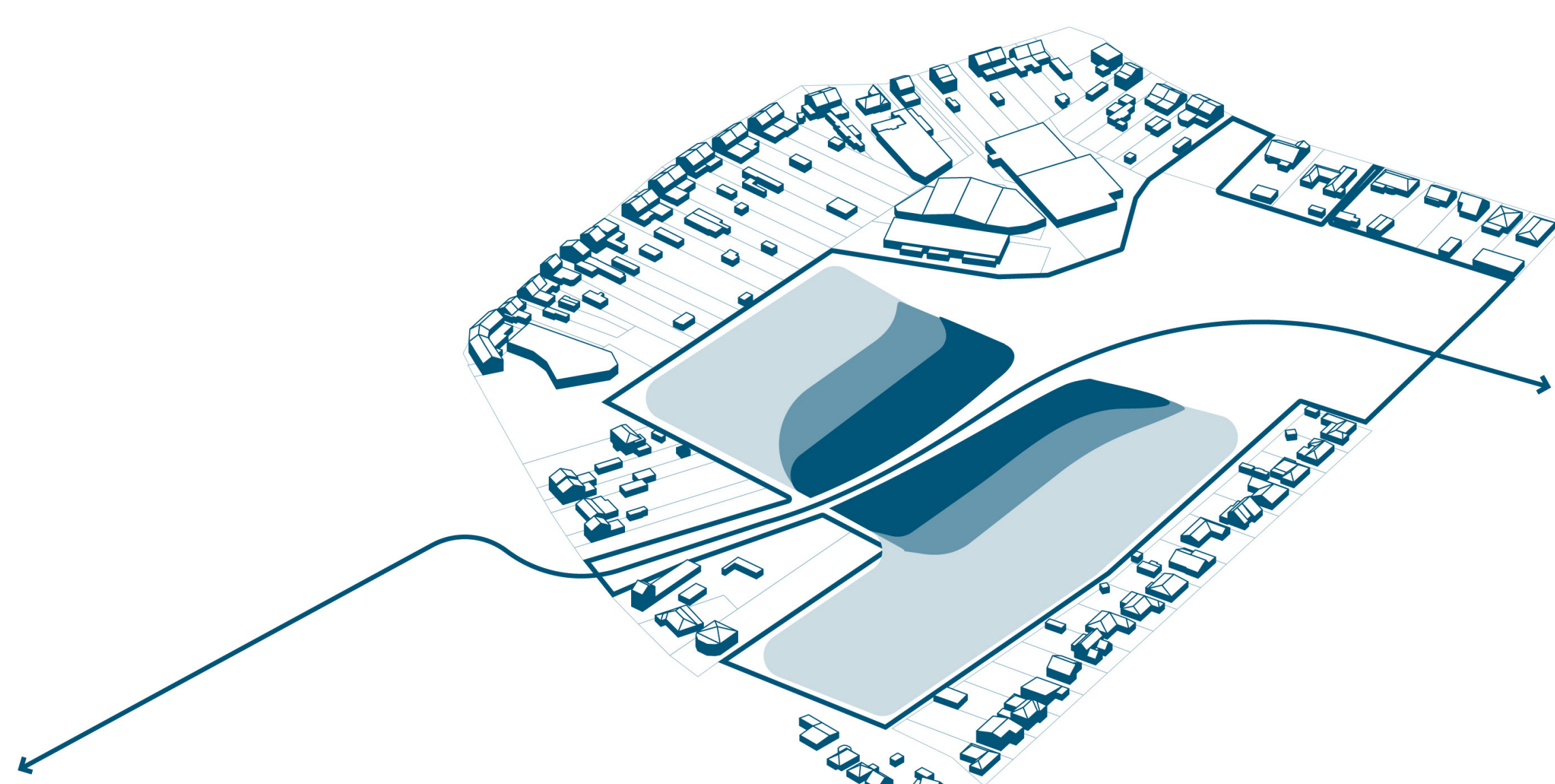
Een eerste visie op de site!



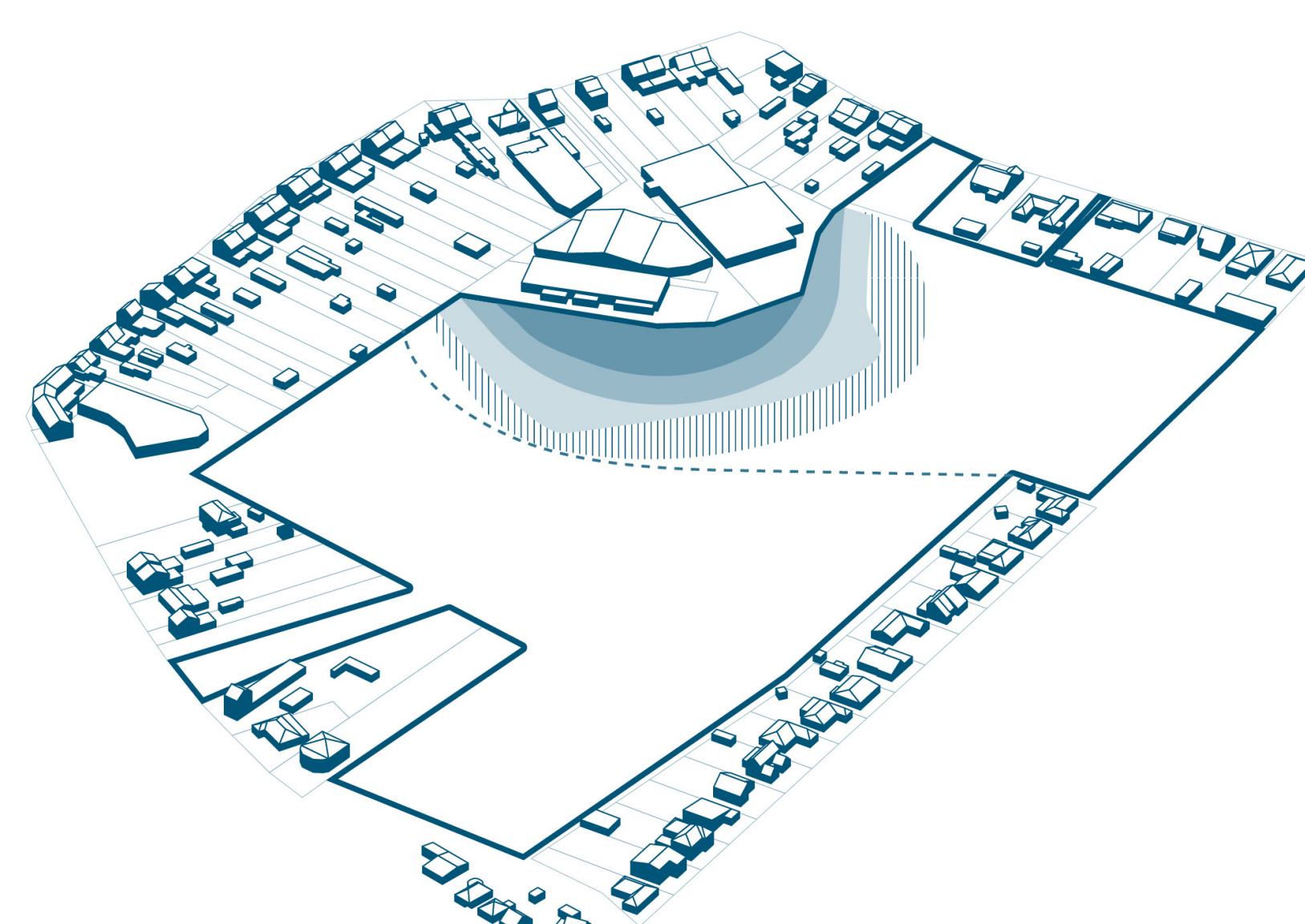
Het groen karakter binnen
de woonontwikkeling



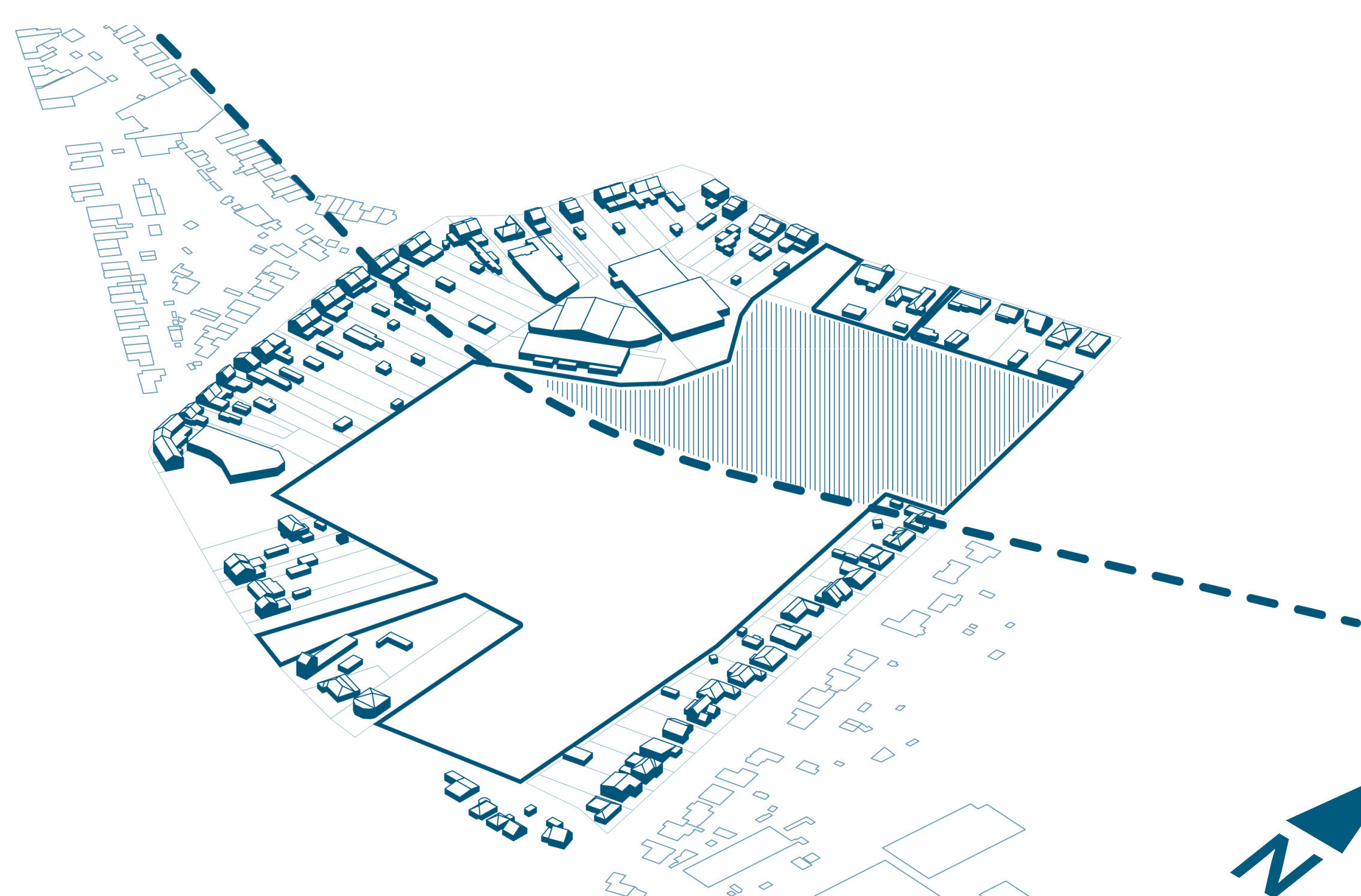
Zachte randen t.o.v.
bestaande woningen



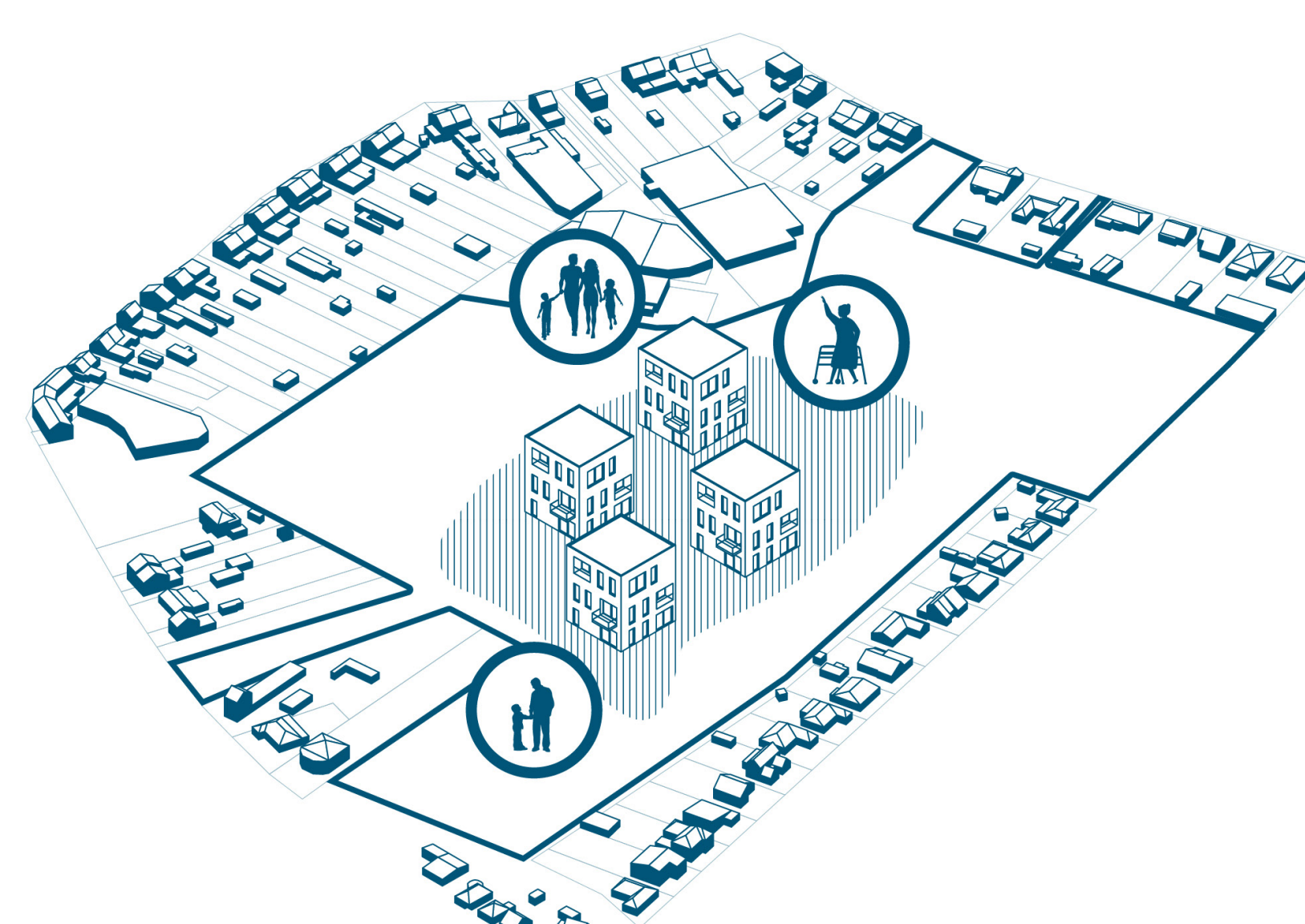
Een gradiënt in
bouwhoogte



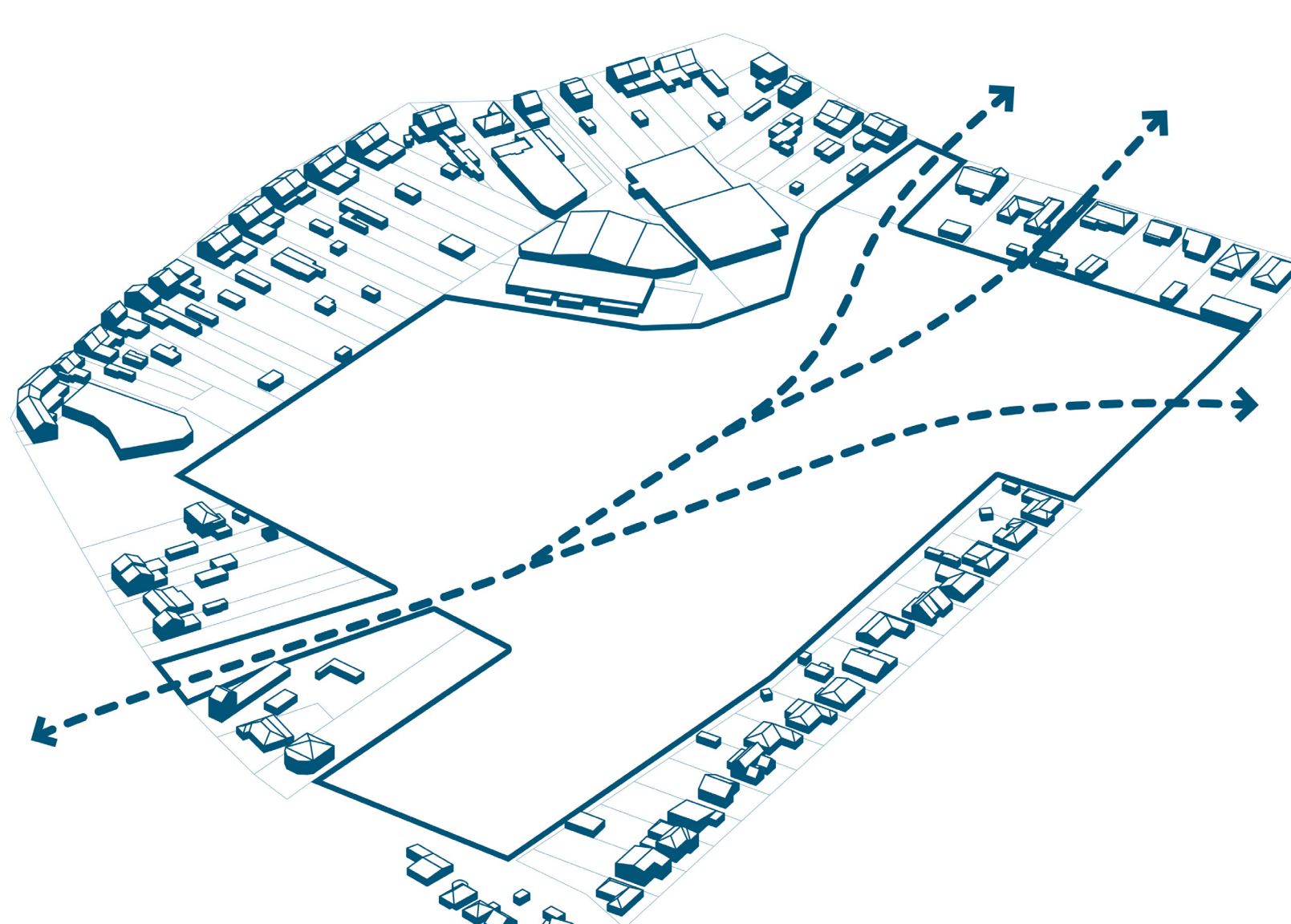
Ruimte voor water



Water bepaalt de grens tussen bouwen en
niet-bouwen



Inzetten op een gedifferentieerd
woonaanbod



Veilig bewegen



Masterplan woongebied Kwade Gat

Hoe moet deze site er uit zien?

ARCHITECTUUR



Geel - Laar Trias architecten



Den Dreef Westerloo - Plusoffice (2022)



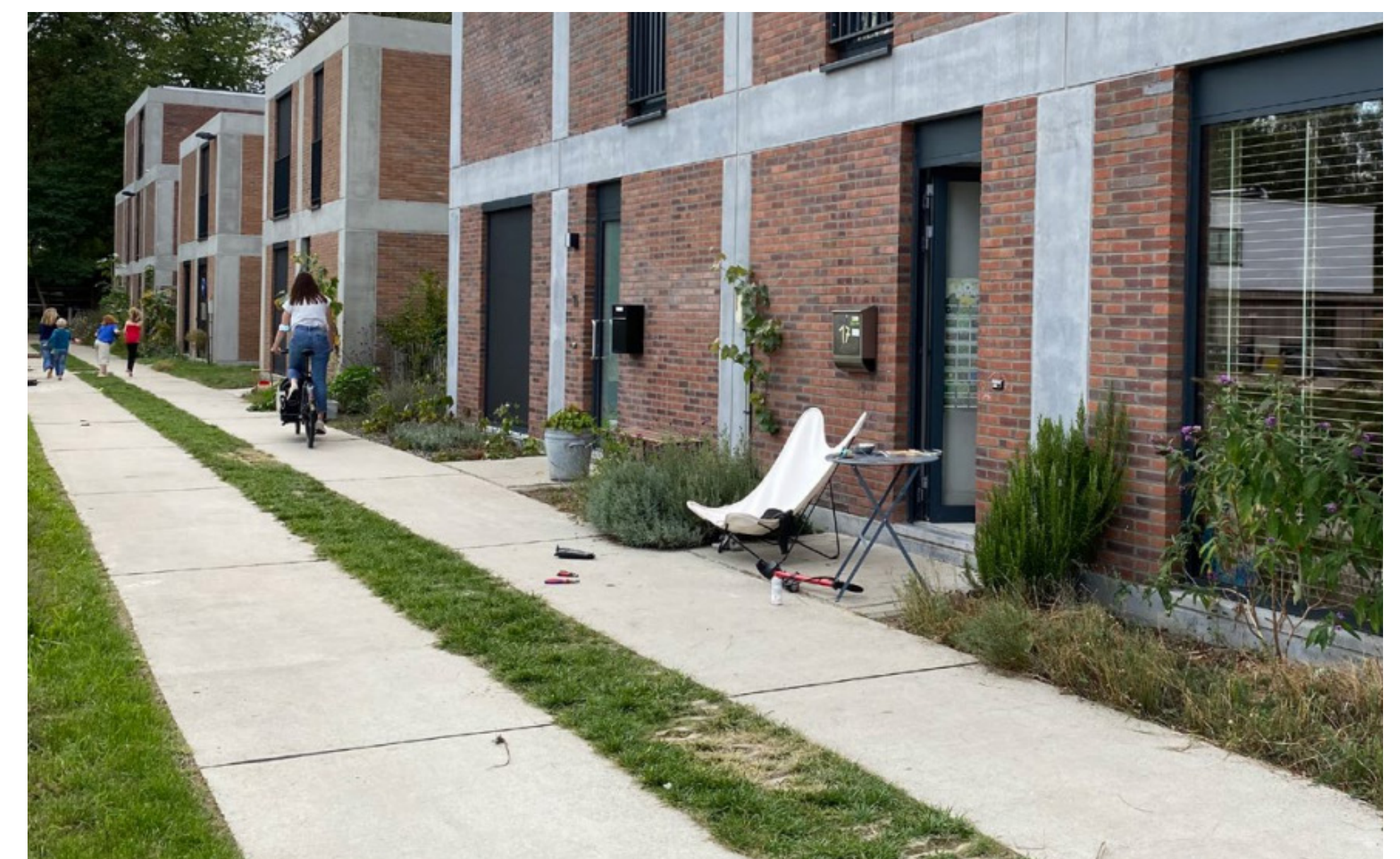
Den Indruk, Brugge - Cameleon Architects (2017)



Deurne Eksterlaer _ Polo architecten, Veelaart Architecten Van Belle & Medina



Den Tir Brugge - NERO architectuur en stedenbouw (2022)



Lijnmolenpark, Sint-Amandsberg Gent - Omgeving (ambitienota), Denc studio BLAF (2018)



Minerve-site te Edegem- etcv (2021)



Dorp Wilsele-Putkapel - RE-ST (2021)



Eikenpark Eke - Bzai (2019)



Theresia te Aalst - Abscis (2018)



Den Indruk, Brugge - Cameleon Architects (2017)



Castelijm Kapellen - Abscis architecten (2014)



Oostakker Meergaard Bzai



Boechout Zuiderdal Verschuren en Hendrixx architecten



Deurne Eksterlaer



Masterplan woongebied Kwade Gat

Hoe moet deze site er uit zien?

GROENRUIMTE EN WATER



Oostakker Meergaard Bzai en Studio Basta



HDI Gerling, Hannover - Bruun & Möllers Landscape architects (2011)



Wijg & Co - Wijgmaal



Wohnsiedlung Hardegg, Bern - Krebs und Herde



Lijnmolenpark, Sint-Amandsberg Gent - Omgeving (ambitienota), Denc studio BLAF (2018)



Sint-Niklaas Terneuzenwegel Fris in het landschap



Klimaatbestendige Klapwijk - Pijnacker-Nootdorp



Wadi en speeltuigen, Neerland



Lijnmolenpark, Sint-Amandsberg Gent - Omgeving (ambitienota), Denc studio BLAF (2018)



Wilrijk_Park van Eden, Fris in het Landschap



Sint-Niklaas Terneuzenwegel Fris in het Landschap



Genk Veldstraat



Fort Mortsel



St. Chad's Tilbury, Essex - Bell Philips Architects (2017)



Wadi met (water)speeltuin in Dalfsen (NL)



