



VERSLAG
VERGADERING COMMISSIE 4
van dinsdag 27 september 2016 om 19:30 uur

Aanwezig: Gevers Dimitri - voorzitter

Van de Poel Katrien, Driesen Josiane, Roes Peter, Van Otten Jan, De Wilde Tine, Versmissen Tom, Guedon John, Van Damme Marc, Gladiné Pierre - raadsleden
Hermans Luc, Wittebolle Astrid - schepenen
Van Rompuy Jan - commissiesecretaris

Verontschuldigd: Van Lommel Reccino - raadslid

Waren eveneens aanwezig

Paul Meeus – raadslid in vervanging van Reccino Van Lommel,
Paul Moelans en Herman Schaerlaekens – raadsleden,
Melanie Ryckaert en Dien Haemhouts – lokale economie,
Publiek,
Pers.

Goedkeuring verslag vorige vergadering

Paul Moelans meldt dat in het verslag vermeld stond dat de CBO-projecten zouden bijgevoegd worden, maar deze waren niet bijgevoegd. Ze zullen alsnog in het definitief verslag van de commissie van 30 augustus worden opgenomen.

Paul Moelans verwijst naar het punt in verband met de Franz Andelhofstraat en vraagt wanneer de brief aan de buurtbewoners vertrokken is.

Op 4 augustus en 8 september zijn er bewonersbrieven vertrokken (zie bijlagen)

Het verslag van vorige vergadering wordt goedgekeurd.

Bespreking handelscentrum

Schepen Luc Hermans deelt mee dat Ben Op de Beeck, coach detailhandel van de provincie, niet kon aanwezig zijn op de commissie maar zal toelichting geven op de commissie van november.

Aan de hand van een ppt (zie bijlage) geeft Melanie Ryckaert toelichting bij dit punt.

Paul Moelans vraagt wat de reden is dat er 32 horecazaken gesloten zijn.

Uit dit overzicht is dit niet op te maken. De feitenfiches van 2014 en 2015 waaruit de oorzaken blijken, zijn terug te vinden in volgende link: <http://www.detailhandelvlaanderen.be/gemeenten-en-provincies>

Marc Van Damme vraagt wat de conclusie is.

Schepen Luc Hermans verduidelijkt dat Ben Op de Beeck momenteel bezig is met een visieontwikkeling voor de vier gemeenten van de Stadsregio en dit op een volgende commissie zal komen toelichten.

Schepen Astrid Wittebolle voegt er aan toe dat Toerisme Vlaanderen aan Turnhout niet dezelfde ondersteuning biedt als bijvoorbeeld Mechelen of Leuven.

Pierre Gladiné vraagt of een vergelijking met bijvoorbeeld Mol en Geel kan gemaakt worden.

Op volgende link zijn deze gegevens raadpleegbaar:

<http://www.detailhandelvlaanderen.be/gemeenten-en-provincies>. DE VRIND-classificatie is op volgende link te vinden: <http://aps.vlaanderen.be/lokaal/pdf/gebiedsindelingen/vrind.pdf>

Tom Versmissen merkt op dat vrij grote zaken weggegaan zijn uit de Gasthuisstraat. Hij blijft hameren op het feit dat er grote onduidelijkheid is. Het is niet geweten of Turnova van de grond komt en van Lebon is niets geweten.

Schepen Luc Hermans merkt op dat wat Turnova betreft men begonnen is met de beschoeiing en het boren voor de KWO en nadien zal begonnen worden aan de ondergrondse parking.

Tom Versmissen merkt op dat nog steeds niet geweten is wie er getekend heeft.

Vanuit het publiek wordt de vraag gesteld waarom er zo'n verhuis is naar de Steenweg op Gierle vanuit het centrum.

De voornaamste redenen zijn de prijs en parkeermogelijkheden.

Wat het centrum betreft zien we wel een kentering naar samenwerking en initiatieven. De stad heeft geen directe impact op de prijs. De eigenaars willen wel hun strategie aanpassen en meer moeite doen om panden in het centrum in de kijker te zetten om verhuurd te krijgen.

Signaalgebieden

Aan de hand van een ppt (zie bijlage) geeft schepen Luc Hermans toelichting bij dit punt.

Paul Moelans verwijst naar het signaalgebied Aa en merkt op dat uit het plannetje blijkt dat het niet te doen is om langs de Aa woningen te bouwen.

Schepen Luc Hermans merkt op dat noordelijk er meer overstromingsgevaar is dan zuidelijk.

Paul Moelans heeft ergens gehoord dat men de capaciteit van de vijver van het Stadspark zou verkleinen.

Schepen Luc Hermans verduidelijkt dat deze niet kleiner zal gemaakt worden. In 2011 zouden er plannen geweest zijn maar daarover wordt nu helemaal niet meer gesproken.

Vanuit het publiek wordt ook verwezen naar het signaalgebied Aa en stelt men vast dat er heel wat bebouwing is niettegenstaande men wist dat dit problemen kon geven. Men vindt het zeer eigenaardig dat de Stad nu zelf daar bouw mogelijkheden wil voorzien.

Schepen Luc Hermans merkt op dat water niet bergop loopt. Hij verduidelijkt dat er ontwikkelingen kunnen maar een maximum capaciteit moet gevrijwaard worden. Wanneer het masterplan geconcretiseerd zal worden, zal er een watertoets dienen te gebeuren.

Paul Moelans verwijst naar een document van de coördinatiecommissie integraal waterbeleid waaruit zou blijken dat het masterplan op de plannen van de VMM werd gelegd.

De afbakening gebeurt op basis van gegevens van Vlaanderen en zeker niet op basis van het masterplan Schorvoort.

Peter Roes vraagt naar de toestand op de Technico site.

Schepen Luc Hermans verwijst hier naar de studie in functie van de mogelijke toekomstige ontwikkelingen in het totale gebied waarbij eventueel het voorzien van een waterbekken (cfr. Treskesvijver) zal onderzocht moeten worden.

I-monitor

Aan de hand van een overzichtje geeft schepen Astrid Wittebolle toelichting bij dit punt.

Het is een zelfonderzoek waardoor de bekomen resultaten ook wel wat moeten gerelativeerd worden.

Bedoeling is om dit document als basis te gebruiken bij de komende samensmelting stad – ocmw om dan nadien nog een hogere score te bekomen.

De volledige i-monitor is terug te vinden op: <https://overheid.vlaanderen.be/i-monitor>.

Punten agenda gemeenteraad

Er werden geen punten aangebracht.

Uit het college

Schepen Luc Hermans deelt mee dat de commissie 'schade aan teelten' volgende week nog eens zal samen komen. Het totale schadebedrag zal rond de 700.000 euro liggen.

Varia

Herman Schaerlaekens vraagt om de aanduiding van de industrie te actualiseren. Er worden nog bedrijven aangekondigd die al meer dan 20 jaar weg zijn.

Tom Versmissen verwijst naar zijn vraag over de Witte Weverspoort vorige commissie en vraagt hoeveel bezwaarschriften er binnen zijn en of er met de ontwikkelaar contact werd opgenomen om een buurtvergadering te organiseren.

Er zijn 68 bezwaarschriften binnen gekomen.

Het is de ontwikkelaar zelf die beslist al of niet een buurtvergadering te organiseren.

Schepen Luc Hermans deelt mee dat in het kader van een CBO een schrijven gericht werd aan Vlaanderen om er voor te zorgen dat de Stad ook wijzigingen zou kunnen aanbrengen in plaats van enkel advies uit te brengen.

Marc Van Damme vraagt waarom het onderwerp van de CBO gestart is op commissie 4 en het vervolg hierop in commissie 3 zal behandeld worden.

CBO behoort in principe tot commissie 3 maar werd aangehaald naar aanleiding van de vraag van Tom Versmissen op commissie 4.

Vanuit het publiek worden volgende vragen gesteld:

- In mei werd op de commissie de verkaveling Ring – Oude Dijk besproken en toen werd er gezegd dat zou teruggekomen worden op het ontbrekend stuk fietspad.
Het nodige is hier voor gedaan (zie bijlagen).
- Op de website van de Stad staat de definitieve versie van het Masterplan Schorvoort maar de aanpassingen hierop zijn nergens te vinden. De vraag is om eventueel een aanhangsel bij te voegen zodat naar de toekomst toe overloze discussies kunnen vermeden worden.
Dit wordt met de dienst communicatie bekeken.
- Over de mobiliteitsproblematiek Schorvoort werd gevraagd om eens te kunnen samen zitten met deskundigen.
Paul Moelans merkt op dat die belofte werd gedaan en in vorig verslag ook zo werd opgenomen, maar stelt vast dat dit nog steeds niet is gebeurd.

Jan Van Rompuy
commissiesecretaris

Vergadering Commissie 4 dinsdag 27 september 2016

Agenda

- Goedkeuring verslag vorige vergadering
- Bespreking handelscentrum
- Signaalgebieden
- I-monitor
- Punten agenda gemeenteraad
- Uit het college
- Varia

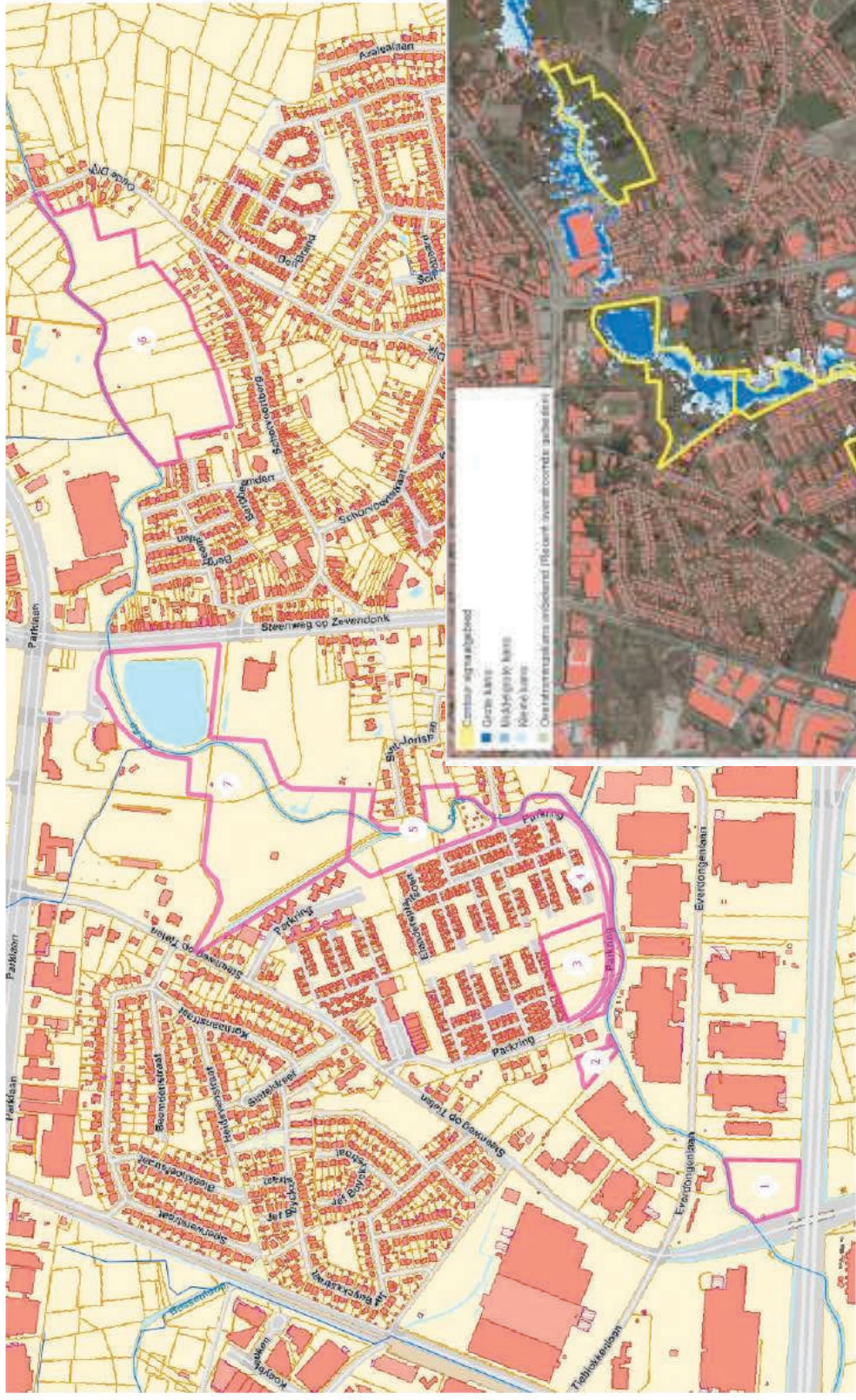
7 Conclusie signaalgebied en beslissing Vlaamse Regering

Conclusie signaalgebied

Naar het watersysteem toe is, rekening houdend met de invloed van klimaatverandering, het behoud van de waterbergende functie van het signaalgebied noodzakelijk. Er dient over gewaakt dat de invulling van het gebied ook in de toekomst compatibel blijft met de waterbergingsfunctie. bebouwing, verharding en/of ophoging dienen vermeden te worden. In het noordelijk deel wordt 20 meter langs weerszijde van de Visbeek als grens gehanteerd. In afwachting van dit RUP moet elke ontwikkeling van het gebied vermeden worden door geen nieuwe vergunningen af te leveren.



Signaalgebied Sint-Jozefcollege



Figuur: Aanduiding van de deelgebieden.

Signaalgebied AA zuiden Turnhout

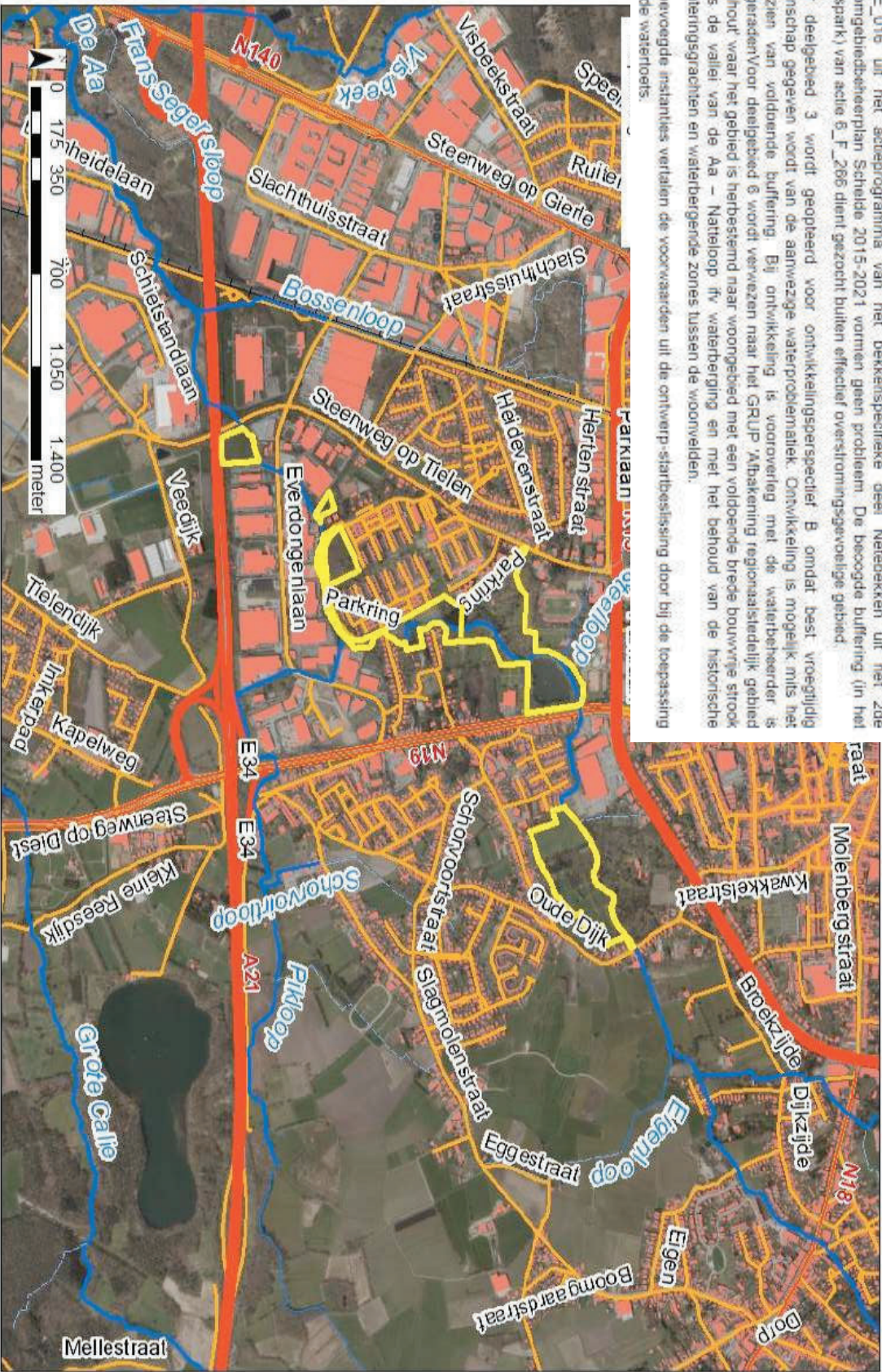
Conclusie signaalgebied

Het functioneel blijven van de deelgebieden 1, 2, 4, 5 en 7 als waterberging- of waterconservingsgebied is essentieel voor de waterhuishouding van de Aa en het vrijwaren van de overstromingsdruk verder stroomafwaarts. Een nieuwe functionele invulling wordt gerealiseerd via een RUP waarin 'ruimte voor de waterloop' een prominente plaats krijgt. In afwachting van dit RUP moet elke ontwikkeling van het gebied vermeden worden door geen nieuwe vergunningen af te leveren.

Omwillen van de overstromingskans komt het vallei gebied langs de Aa binnen deelgebied 7 niet in aanmerking voor ontwikkeling van (recreatie)infrastructuur. Een zachte vorm van recreatie kan in overeenstemming met het watersysteem wel. Ook de acties 6_F_266 en (op langere termijn) 8A_E_016 uit het actieprogramma van het bekenspecifieke deel Netebecken uit het 2de stroomgebiedbeheerplan Schelde 2015-2021 vormen geen probleem. De beoogde buffering (in het stadspark) van actie 6_F_266 dient gezocht buiten effectief overstromingsgevoelige gebied.

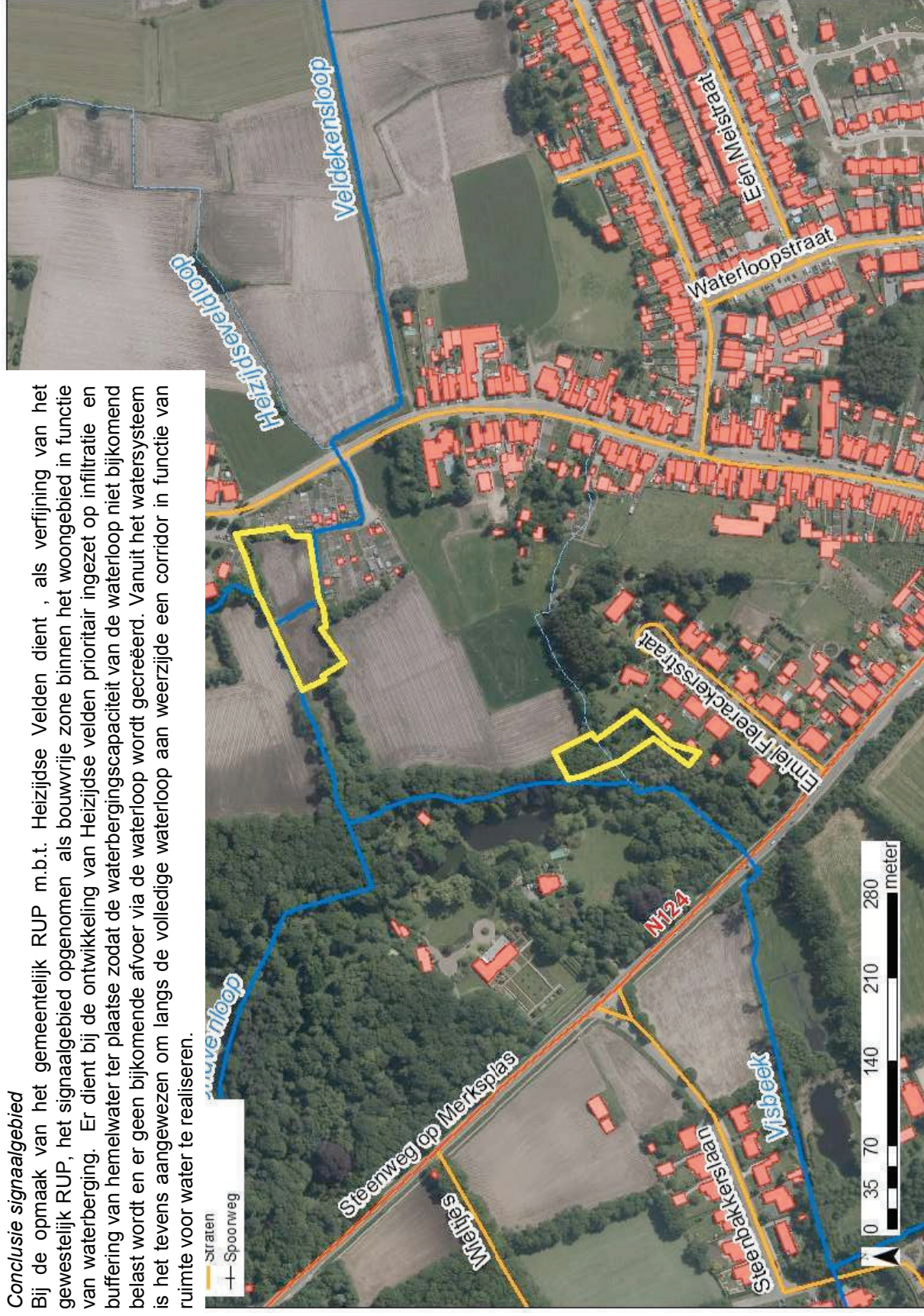
Voor deelgebied 3 wordt geopteerd voor ontwikkelingsperspectief B omdat best vroegtijdig rekenschap gegeven wordt van de aanwezige waterproblematiek. Ontwikkeling is mogelijk mits het voorzien van voldoende buffering. Bij ontwikkeling is vooroverleg met de waterbeheerder is aangeraaden. Voor deelgebied 6 wordt verwezen naar het GRUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout' waar het gebied is herbestemd naar woongebied met een voldoende brede bouwvrije strook langs de vallei van de Aa - Natte loop (iv waterberging en met het behoud van de historische arwateringsgrachten en waterbergende zones tussen de waarvelden).

De bevoegde instanties vertalen de voorwaarden uit de ontwerp-startbeslissing door bij de toepassing van de waterloots.



Conclusie signaalgebied

Bij de opmaak van het gemeentelijk RUP m.b.t. Heizijdse Velden dient, als verfijning van het gewestelijk RUP, het signaalgebied opgenomen als bouwvrije zone binnen het woongebied in functie van waterberging. Er dient bij de ontwikkeling van Heizijdse velden prioritair ingezet op infiltratie en buffering van hemelwater ter plaatse zodat de waterbergingscapaciteit van de waterloop niet bijkomend belast wordt en er geen bijkomende afvoer via de waterloop wordt gecreëerd. Vanuit het watersysteem is het tevens aangewezen om langs de volledige waterloop aan weerszijde een corridor in functie van ruimte voor water te realiseren.



Signaalgebied zuiden Turnhout

I-monitor

Punten agenda gemeenteraad

...

Uit het college

...

Varia

...

1 OVERZICHT GEGEVENS DEMOGRAFIE, TOERISME EN WERKGELEGENHEID IN TURNHOUT

Overzicht algemene demografische gegevens en evolutie voor TURNHOUT

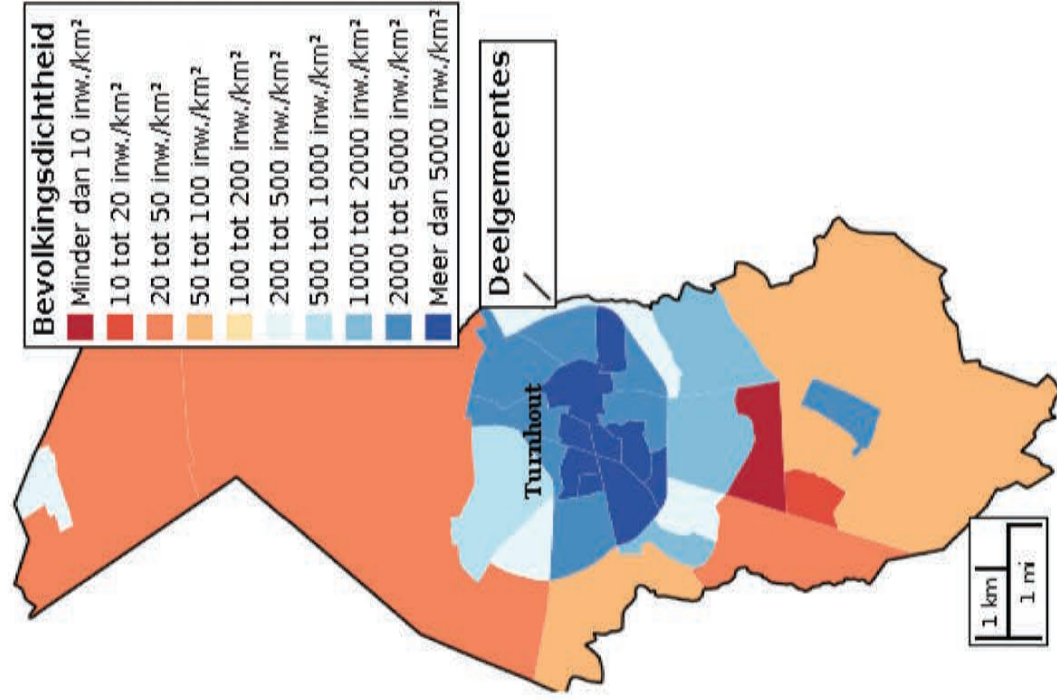
	TURNHOUT		Evolutie 2008-2015	Gemiddelde VRIND		Evolutie VRIND		Totaal Provincie		Totaal Vlaams Gewest	
	2008	2015**		2015	2008-2015	2015	2008-2015	2015	2015		
INWONERS	40 070	42 637	6,4%	77 157	4,3%	1 813 282	6 444 127				
OPPERVLAKTE	56,06km ²	56,06km ²		76,89km ²		2 867,39km ²	13 522,25km ²				
BEVOLKINGSDICHTHEID	715inw./km ²	761inw./km ²	6,4%	1 082inw./km ²	4,5%	632inw./km ²	477inw./km ²				
GEZINNEN	18 007	19 099	6,1%	34 562	5,1%	773 398	2 731 319				
GEZINSGROOTTE	2,23inw./gezin	2,20inw./gezin	-1,0%	2,22inw./gezin	-2,2%	2,41inw./gezin	2,40inw./gezin				
GEMIDDELD INKOMEN PER GEZIN	€ 25 590	€ 28 994	13,3%	€ 30 718	15,1%	€ 33 499	€ 33 199				
WELVAARTSINDEX *	91,32	89,83		95,17		103,79	100,00				

(*) De welvaartsindex is de vergelijking van het gemiddelde fiscale inkomen per gezin van een bepaalde administratieve eenheid met het gemiddelde inkomen per gezin in Vlaanderen. De welvaartsindex van Vlaanderen wordt gelijkgesteld aan 100.

(**) Inwoners en bevolkingsdichtheid: 01/01/2015 - Gezinnen en gezinsgrootte: 01/01/2015 - Gemiddeld inkomen en WWI: inkomstenjaar 2013 / aanslagjaar 2014.

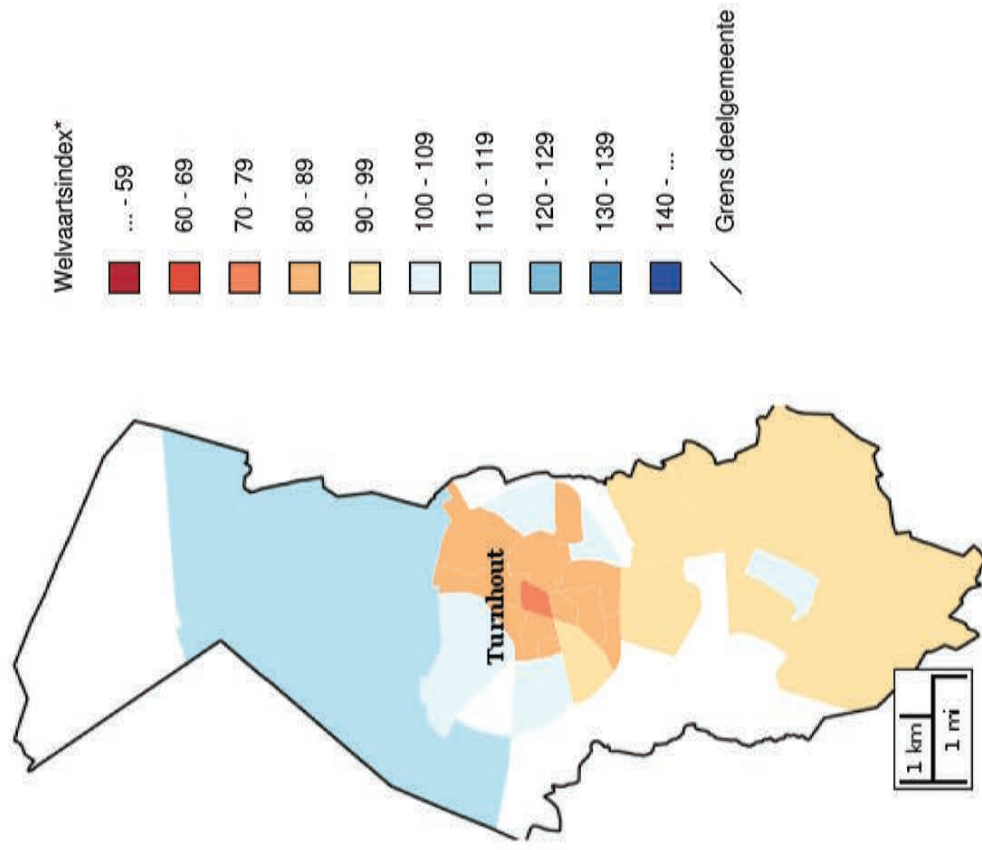
Bron: FOD Economie, ADSEI, verwerkt door RetailSonar

Kaartvisualisatie inwoners per statistische sector (wijk) voor TURNHOUD



Bron: Provinciale Steunpunten Sociale Planning (01/01/2015), verwerkt door RetailSonar

Kaartvisualisatie welvaartsindex per statistische sector (wijk) voor TURNHOUT



(*) De welvaartsindex is de vergelijking van het gemiddelde fiscale inkomen per gezin van een bepaalde administratieve eenheid met het gemiddelde inkomen per gezin in Vlaanderen. De welvaartsindex van Vlaanderen wordt gelijkgesteld aan 100. De welvaartsindex is enkel beschikbaar voor statistische sectoren met meer dan 200 belastingaangiftes.

Bron: FOD Economie, ADSEI (inkomstenjaar 2012 - aanslagjaar 2013) - verwerkt door RetailSonar

Overzicht nationaliteiten (in % inwoners) voor TURNHOUT

	TURNHOUT			Evolutie* 2008-2015	Gemiddelde VRIND 2015	Totaal Provincie 2015	Totaal Vlaams Gewest 2015
	2008	2015	2015				
BELGEN VS. NIET-BELGEN							
%Belgen	91,5%	85,8%		-5,7%	91,1%	93,0%	94,2%
%Niet-Belgen	8,5%	14,2%		5,7%	8,9%	7,0%	5,8%
OVERZICHT NIET-BELGEN							
%Nederlanders	4,2%	5,7%		1,5%	1,5%	3,7%	2,1%
%Duitsers	0,2%	0,1%		-0,1%	0,2%	0,1%	0,2%
%Fransen	0,1%	0,2%		0,1%	0,3%	0,1%	0,4%
%Andere Europeanen	1,5%	4,1%		2,6%	3,4%	1,7%	2,3%
%Aziaten	0,9%	1,4%		0,6%	1,8%	0,6%	0,5%
%Afrikanen	1,4%	1,6%		0,2%	1,3%	0,5%	0,5%
%Amerikanen	0,1%	0,3%		0,2%	0,2%	0,1%	0,1%
%Oceaniers	0,0%	0,0%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
%Onbekend-Staatsloos	0,1%	0,7%		0,6%	0,2%	0,1%	0,0%

(*) Uitgedrukt in procentpunt

Bron: FOD Economie, ADSEI (01/01/2015) - verwerkt door RetailSonar

Overzicht toeristische informatie voor TURNHOUT

	TURNHOUT		Evolutie** 2008-2014	Gemiddelde VRIND 2014	Evolutie VRIND 2008-2014	Totaal Provincie 2014	Totaal Vlaams Gewest 2014
	2008**	2014**					
VERBLIJFSTOERISME *							
Aantal overnachtingen ***	65 077	54 774	-15,8 %	398 945	22,9 %	3 718 438	19 157 189
Aantal aankomsten ****	28 024	22 180	-20,9 %	211 010	29,8 %	1 688 928	8 201 448

(*) Toeristen ouder dan 18

(**) x - staat voor vertrouwelijkheid vanwege onvoldoende logiesverstrekkende inrichtingen in deze gemeente. NB - niet beschikbaar omdat voor deze gemeenten geen overnachtingen geregistreerd werden.

(***) Een overnachting is iedere nacht die een gast in een collectief logiesverstrekkend bedrijf doorbrengt of is geregistreerd.

(****) Er wordt van aankomst gesproken als een persoon in een collectief logiesverstrekkend bedrijf aankomt en daar minstens één nacht verblijft.

Cijfers 2014 bevatten ook gastenkamers, cijfers 2008 niet.

Bron: FOD Economie (15/07/2015), verwerkt door RetailSonar

Overzicht van werkgelegenheid op niveau van TURNHOUT

	TURNHOUT		Evolutie 2008-2014	Gemiddelde VRIND 2014	Evolutie VRIND 2008-2014	Totaal Provincie 2014	Totaal Vlaams Gewest 2014
	2008	2014					
TEWERKSTELLING (o.b.v. geg. RSZ) *							
Tewerkstelling in detailhandel	1 475	1 570	6,4%	2 441	6,0%	40 916	142 553
Tewerkstelling in horeca	453	538	18,8%	1 330	14,6%	20 377	67 384
TURNHOUT							
	2008	2014	Evolutie 2008-2014	Gemiddelde VRIND 2014	Evolutie VRIND 2008-2014	Totaal Provincie 2014	Totaal Vlaams Gewest 2014
ZELFSTANDIGEN (o.b.v. geg. RSVZ) **							
Aantal zelfstandigen in detailhandel	520	440	-15,4%	948	-6,6%	23 473	85 546
Aantal zelfstandigen in horeca	258	266	3,1%	614	12,1%	13 682	50 508
TURNHOUT							
	2008	2014	Evolutie 2008-2014	Gemiddelde VRIND 2014	Evolutie VRIND 2008-2014	Totaal Provincie 2014	Totaal Vlaams Gewest 2014
HELPERS (o.b.v. geg. RSVZ) **							
Aantal helpers in detailhandel	64	41	-35,9%	89	-35,3%	1 630	8 331
Aantal helpers in horeca	47	29	-38,3%	67	-14,0%	1 268	5 663

(*) De tewerkstellingscijfers RSZ geven weer hoeveel werkenden er zijn in de gemeente, ongeacht de domicilie.

(**) De tewerkstellingscijfers RSVZ geven weer hoeveel zelfstandigen en helpers er ingeschreven zijn in de gemeente, maar dit komt niet noodzakelijk overeen met de plaats van uitoefening van de activiteit. Zelfstandigen en helpers zijn actief in hoofdberoep, bijberoep of na pensioen(leeftijd).

Bron: RSZ, gedecentraliseerde statistieken per 31/12/2014. RSVZ, statistieken per 31/12/2014. Verwerkt door RetailSonar.

2 OVERZICHT WINKELAANBOD IN TURNHOUT

In deze feitenfiche (versie 2016) worden de absolute cijfers voor 2008 en 2016 weergegeven. Voor 2014 wordt enkel de evolutie tussen 2014 en 2016 gegeven. De absolute cijfers van 2014 kun je raadplegen in de feitenfiches versie 2015 op www.detailhandelvlaanderen.be

2.1 Winkel aanbod en branchemix in TURNHOUT

Overzicht winkelaanbod voor TURNHOUT

	TURNHOUT						Totaal Vlaams Gewest 2016
	2008	2016		Evolutie		Gemiddelde VRIND 2016	
		2008-2016	2014-2016	2008-2016	2014-2016		
GLOBALE AANBODGEVEENS							
Aantal commerciële panden (niet-leegstand + leegstand)	1 076	1 032	-4,1 %	-0,7 %	1 931	-2,2 %	125 752
Aantal commerciële panden (niet-leegstand + leegstand) per 1 000 inw.	26,9	24,2	-9,9 %	-1,5 %	25,0	-6,2 %	19,5
WVO (niet-leegstand + leegstand) (s.s.) *	102 097	178 720	75,0 %	12,4 %	214 627	14,0 %	12 787 496
WVO (niet-leegstand + leegstand) (s.s.) per 1 000 inw.	2 548,0	4 191,7	64,5 %	11,5 %	2 781,7	9,3 %	1 984,4
NIET-LEEGSTAND							
Aantal gevulde commerciële panden (niet-leegstaand)	933	850	-8,9 %	-3,4 %	1 744	-4,9 %	114 532
WVO (niet-leegstand) (s.s.)	90 498	164 543	81,8 %	12,0 %	197 844	11,7 %	11 812 307
Aantal gevulde commerciële panden (niet-leegstaand) per 1 000 inw.	23,3	19,9	-14,4 %	-4,2 %	22,6	-8,8 %	17,8
WVO (niet-leegstand) (s.s.) per 1 000 inw.	2 258,5	3 859,2	70,9 %	11,1 %	2 564,2	7,0 %	1 758,1
LEEGSTAND							
Aantal leegstaande commerciële panden (leegstand)	143	182	27,3 %	14,5 %	187	33,2 %	11 220
%Leegstaande panden	13,3 %	17,6 %	4,3 %	2,3 %	9,7 %	2,6 %	8,9 %
WVO (leegstand) (s.s.)	11 599	14 177	22,2 %	17,3 %	16 783	50,8 %	975 189
%WVO (s.s.)	11,4 %	7,9 %	-3,4 %	0,3 %	7,8 %	1,9 %	7,6 %

Overzicht winkelaanbod voor TURNHOUT

	TURNHOUT				Evolutie VRIND 2008-2016	Evolutie VRIND 2016	Evolutie VRIND 2008-2016	Totaal Provincie 2016	Totaal Vlaams Gewest 2016
	2008	2016	2008-2016	2014-2016					
LEEF TIJD LEEGSTAND									
%Aanvang/frictie leegstand (in %panden)	-	26,4 %	-	-28,9 %	40,7 %	-	38,5 %	39,3 %	
%Langdurige leegstand (in %panden)	-	42,3 %	-	1,9 %	36,1 %	-	36,9 %	36,8 %	
%Structurele leegstand (in %panden)	-	31,3 %	-	46,5 %	23,2 %	-	24,6 %	23,9 %	
FORMULES VS. NIET-FORMULES **									
%Formule (>=7 winkels in Europa)	18,0 %	28,2 %	10,2 %	0,3 %	23,9 %	5,5 %	20,7 %	20,5 %	
%Niet-formule (<7 winkels in Europa)	82,0 %	71,8 %	-10,2 %	-0,3 %	76,1 %	-5,5 %	79,3 %	79,5 %	
AANTAL DETAILHANDELSZAKEN PER OPPERVLAKTEKLASSE									
1-100m ²	399	365	-8,5 %	41,5 %	634	-8,6 %	10 696	39 471	
101-200m ²	112	103	-8,0 %	60,9 %	134	-6,5 %	2 083	7 357	
201-400m ²	44	44	0,0 %	15,8 %	81	7,9 %	1 444	5 179	
401-800m ²	28	30	7,1 %	7,1 %	66	15,9 %	1 012	4 032	
801-1600m ²	17	33	94,1 %	3,1 %	39	30,9 %	601	2 330	
>1600m ²	6	19	216,7 %	18,8 %	21	33,1 %	318	1 121	
Oppervlakte onbekend ***	470	438	-6,8 %	-27,4 %	956	-0,4 %	16 725	66 262	

(*) Detailhandel s.s. (sensu stricto) omvat winkels binnen de categorieën dagelijkse goederen, periodieke goederen, uitzonderlijke goederen en overige detailhandel. Niet-detailhandel (nl. horeca, cultuur, diensten, ontspanning en transport en brandstoffen) wordt hier niet bij gerekend. Winkelvoeropervlakte (WVO) van deze niet-detailhandelspanden wordt niet opgemeten door Locatus.

Om hiervan een leegstandsoppervlakte te berekenen wordt door Locatus volgende vuistregel gehanteerd: de leegstandsoppervlakte voor niet-detailhandel bedraagt één derde van de totale leegstandsoppervlakte, de leegstandsoppervlakte van detailhandel s.s. bedraagt twee derde van de totale leegstandsoppervlakte.

(**) Volgens de definitie van Locatus: een formule is een keten met zeven of meer vestigingen in België en/of Europa.

(***) De categorie 'Oppervlakte onbekend' omvat de hoofdbranches die behoren tot de niet-detailhandel: horeca, cultuur, diensten, ontspanning en transport en brandstoffen.

Bron: LOCATUS (april 2016), verwerkt door RetailSonar

Functionele mix voor TURNHOUT

	TURNHOUT				Gemiddelde VRIND 2016	Evolutie VRIND 2008-2016	Totaal Provincie 2016	Totaal Vlaams Gewest 2016
	2008	2016	Evolutie 2008-2016	Evolutie 2014-2016				
AANDEEL PER PRODUCTGROEP IN AANTAL PANDEN								
Dagelijkse goederen	141	142	0,7 %	-1,4 %	277	-7,1 %	4 897	18 559
Periodieke goederen	205	159	-22,4 %	-8,1 %	296	-11,8 %	4 224	15 029
Uitzonderlijke goederen	101	88	-12,9 %	-6,4 %	171	-15,2 %	3 161	12 446
Overige detailhandel	17	23	35,3 %	-8,0 %	44	12,4 %	669	2 238
Leegstand s.s.*	72	91	26,4 %	13,8 %	94	33,2 %	1 602	5 609
Horeca	218	186	-14,7 %	-6,1 %	422	-1,5 %	7 086	26 556
Cultuur	9	9	0,0 %	12,5 %	22	-1,6 %	434	1 419
Transport en brandstoffen	48	41	-14,6 %	5,1 %	83	-1,9 %	1 815	8 032
Ontspanning	17	21	23,5 %	-8,7 %	30	32,8 %	569	2 107
Diensten	177	181	2,3 %	2,8 %	399	-0,7 %	6 821	28 148
Leegstand niet-detailhandel *	71	91	28,2 %	15,2 %	94	33,2 %	1 601	5 609
AANDEEL PER PRODUCTGROEP IN m² WVO								
Dagelijkse goederen	19 828	29 167	47,1 %	-1,3 %	40 074	5,2 %	776 442	2 848 942
Periodieke goederen	38 083	43 182	13,4 %	3,8 %	68 648	9,9 %	845 119	3 142 752
Uitzonderlijke goederen	30 572	89 264	192,0 %	22,8 %	81 188	14,8 %	1 448 244	5 408 822
Overige detailhandel	2 015	2 930	45,4 %	-2,1 %	7 934	34,9 %	118 169	411 912
Leegstand s.s.*	11 599	14 177	22,2 %	17,3 %	16 783	50,8 %	276 341	975 108

(*) Leegstand s.s. (sensu stricto) omvat een inschatting van de leegstand voor detailhandel. Deze vallen binnen de categorieën dagelijkse goederen, periodieke goederen, uitzonderlijke goederen en overige detailhandel. Niet-detailhandel (nl. horeca, cultuur, diensten, ontspanning en transport en brandstoffen) wordt hier niet bij gerekend. Volgens een vuistregel van Locatus komt dit overeen met de helft van het totaal aantal leegstaande panden. Leegstand niet-detailhandel omvat dan de andere helft. Winkelvloeroppervlakte (WVO) van deze niet-detailhandelspanden wordt niet opgemeten door Locatus. Om hiervan een leegstandsoppervlakte te berekenen wordt door Locatus volgende vuistregel gehanteerd: de leegstand s.s. bedraagt twee derde van de totale opgemeten leegstandsoppervlakte. Het restant behoort tot niet-detailhandel.

Functionele mix voor TURNHOUD

	TURNHOUD			Evolutie VRIND 2016	Evolutie VRIND 2008-2016	Evolutie VRIND 2014-2016	Totaal Provincie 2016	Totaal Vlaams Gewest 2016
	2008	2016	2008-2016					
AANDEEL PER PRODUCTGROEP IN % WVO								
Dagelijkse goederen	19,4 %	16,3 %	-3,1 %	18,7 %	-1,6 %	-2,3 %	22,4 %	22,3 %
Periodieke goederen	37,3 %	24,2 %	-13,1 %	32,0 %	-1,2 %	-2,0 %	24,4 %	24,6 %
Uitzonderlijke goederen	29,9 %	49,9 %	20,0 %	37,8 %	0,3 %	4,2 %	41,8 %	42,3 %
Overige detailhandel	2,0 %	1,6 %	-0,3 %	3,7 %	0,6 %	-0,2 %	3,4 %	3,2 %
Leegstand s.s.*	11,4 %	7,9 %	-3,4 %	7,8 %	1,9 %	0,3 %	8,0 %	7,6 %
GEMIDDELDE UNITGROOTTE PER PAND								
Dagelijkse goederen	141	205	46,1 %	151	14,7 %	0,1 %	175	160
Periodieke goederen	186	272	46,2 %	239	25,9 %	12,9 %	198	207
Uitzonderlijke goederen	303	1 014	235,1 %	499	40,7 %	31,1 %	454	411
Overige detailhandel	119	127	7,5 %	191	21,3 %	6,4 %	223	208
Leegstand s.s.*	161	156	-3,3 %	179	13,2 %	3,1 %	172	174

(*) Leegstand s.s. (sensu stricto) omvat enkel de leegstaande panden voor detailhandel. Deze vallen binnen de categorieën dagelijkse goederen, periodieke goederen, uitzonderlijke goederen en overige detailhandel. Om deze leegstand in te schatten hanteert Locatus volgende vuistregels: de leegstand s.s. bedraagt twee derde van het totale opgemeten leegstandsoppervlakte en de helft van het aantal leegstaande panden. Het restant behoort tot niet-detailhandel.

Bron: LOCATUS (april 2016), verwerkt door RetailSonar

Branchemix voor TURNHOUT

	TURNHOUT		Evolutie*** 2008-2016	Evolutie*** 2014-2016	Gemiddelde VRIND 2016	Evolutie VRIND 2008-2016	Totaal Provincie 2016	Totaal Vlaams Gewest 2016
	2008	2016						
AANDEEL PER HOOFDBRANCHE IN AANTAL PANDEN								
Levensmiddelen (DG)*	116	113	-2,6 %	-2,6 %	223	-9,1 %	4 003	15 145
Persoonlijke verzorging (DG)*	25	29	16,0 %	3,6 %	54	2,4 %	894	3 414
Kleding en mode (PG)*	156	119	-23,7 %	-9,2 %	226	-5,7 %	3 149	11 267
Huishoudelijke artikelen (PG)*	12	13	8,3 %	8,3 %	22	-23,8 %	351	1 274
Vrije tijd (PG)*	37	27	-27,0 %	-10,0 %	48	-28,5 %	724	2 488
In en om woning (UG)*	60	40	-33,3 %	-13,0 %	102	-14,4 %	1 798	7 169
Bruin- en witgoed (UG)*	23	20	-13,0 %	5,3 %	29	-30,1 %	503	1 935
Auto en fiets (UG)*	8	12	50,0 %	0,0 %	15	-13,5 %	331	1 256
Doe-het-zelf (UG)*	10	16	60,0 %	-5,9 %	25	6,1 %	529	2 086
Overige detailhandel	17	23	35,3 %	-8,0 %	44	12,4 %	669	2 238
Leegstand s.s.**	72	91	26,4 %	13,8 %	94	33,2 %	1 602	5 609
Horeca	218	186	-14,7 %	-6,1 %	422	-1,5 %	7 086	26 556
Cultuur	9	9	0,0 %	12,5 %	22	-1,6 %	434	1 419
Transport en brandstoffen	48	41	-14,6 %	5,1 %	83	-1,9 %	1 815	8 032
Ontspanning	17	21	23,5 %	-8,7 %	30	32,8 %	569	2 107
Diensten	177	181	2,3 %	2,8 %	399	-0,7 %	6 821	28 148
Leegstand niet-detailhandel **	71	91	28,2 %	15,2 %	94	33,2 %	1 601	5 609
TOTAAL	1 076	1 032	-4,1 %	-0,7 %	1 931	-2,2 %	32 879	125 752

(*) DG = Dagelijkse goederen, PG = Periodieke goederen, UG = Uitzonderlijke goederen

(**) Leegstand s.s. (sensu stricto) omvat een inschatting van de leegstand voor detailhandel. Volgens een vuistregel van Locatus komt dit overeen met de helft van het totaal aantal leegstaande panden. Leegstand niet-detailhandel omvat dan de andere helft.

(***) Uitgedrukt in procentpunt

Bron: LOCATUS (april 2016), verwerkt door RetailSonar

Branchemix voor TURNHOUT

	TURNHOUT			Evolutie*** 2014-2016	Gemiddelde VRIND 2016	Evolutie VRIND 2008-2016	Totaal Provincie 2016	Totaal Vlaams Gewest 2016
	2008	2016	Evolutie*** 2008-2016					
AANDEEL PER HOOFDBRANCHE IN m ² WVO								
Levensmiddelen (DG)*	18 128	26 030	43,6 %	-2,2 %	35 820	4,2 %	713 422	2 619 915
Persoonlijke verzorging (DG)*	1 700	3 137	84,5 %	7,1 %	4 254	15,1 %	63 020	229 027
Kleding en mode (PG)*	29 291	28 036	-4,3 %	-2,4 %	47 587	16,7 %	587 492	2 179 618
Huishoudelijke artikelen (PG)*	4 040	4 186	3,6 %	3,9 %	5 974	1,6 %	71 906	347 649
Vrije tijd (PG)*	4 752	10 960	130,6 %	23,9 %	15 086	-4,6 %	185 721	615 485
In en om woning (UG)*	18 712	61 154	226,8 %	30,9 %	53 574	18,2 %	972 596	3 629 869
Bruin- en witgoed (UG)*	3 140	7 732	146,2 %	47,4 %	7 878	6,5 %	118 304	422 055
Auto en fiets (UG)*	1 570	2 498	59,1 %	2,8 %	2 698	26,6 %	52 095	192 136
Doe-het-zelf (UG)*	7 150	17 880	150,1 %	-2,4 %	17 038	7,5 %	305 249	1 164 762
Overige detailhandel	2 015	2 930	45,4 %	-2,1 %	7 934	34,9 %	118 169	411 912
Leegstand s.s.**	11 599	14 177	22,2 %	17,3 %	16 783	50,8 %	276 341	975 108
TOTAAL	102 097	178 720	75,0 %	12,4 %	214 627	14,0 %	3 464 315	12 787 536

(*) DG = Dagelijkse goederen, PG = Periodieke goederen, UG = Uitzonderlijke goederen

(**) Leegstand s.s. (sensu stricto) omvat enkel de leegstaande panden voor detailhandel. Deze vallen binnen de categorieën dagelijkse goederen, periodieke goederen, uitzonderlijke goederen en overige detailhandel. Niet-detailhandel (nl. horeca, cultuur, diensten, ontspanning en transport en brandstoffen) wordt hier niet bij gerekend. Winkelvloeroppervlakte (WVO) van deze niet-detailhandelspanden wordt niet opgemeten door Locatus. Om hiervan een leegstandsoppervlakte te berekenen wordt door Locatus volgende vuistregel gehanteerd: de leegstand s.s. bedraagt twee derde van de totale opgemeten leegstandsoppervlakte. Het restant behoort tot niet-detailhandel.

(***) Uitgedrukt in procentpunt

Bron: LOCATUS (april 2016), verwerkt door RetailSonar

Branchemix voor TURNHOUT

	TURNHOUT			Evolutie*** 2014-2016	Gemiddelde VRIND 2016	Evolutie VRIND 2008-2016	Totaal Provincie 2016	Totaal Vlaams Gewest 2016
	2008	2016	Evolutie*** 2008-2016					
AANDEEL PER HOOFDBRANCHE IN % WVO								
Levensmiddelen (DG)*	17,8 %	14,6 %	-3,2 %	-2,2 %	16,7 %	-1,6 %	20,6 %	20,5 %
Persoonlijke verzorging (DG)*	1,7 %	1,8 %	0,1 %	-0,1 %	2,0 %	0,0 %	1,8 %	1,8 %
Kleding en mode (PG)*	28,7 %	15,7 %	-13,0 %	-2,4 %	22,2 %	0,5 %	17,0 %	17,0 %
Huishoudelijke artikelen (PG)*	4,0 %	2,3 %	-1,6 %	-0,2 %	2,8 %	-0,3 %	2,1 %	2,7 %
Vrije tijd (PG)*	4,7 %	6,1 %	1,5 %	0,6 %	7,0 %	-1,4 %	5,4 %	4,8 %
In en om woning (UG)*	18,3 %	34,2 %	15,9 %	4,8 %	25,0 %	0,9 %	28,1 %	28,4 %
Bruin- en witgoed (UG)*	3,1 %	4,3 %	1,3 %	1,0 %	3,7 %	-0,3 %	3,4 %	3,3 %
Auto en fiets (UG)*	1,5 %	1,4 %	-0,1 %	-0,1 %	1,3 %	0,1 %	1,5 %	1,5 %
Doe-het-zelf (UG)*	7,0 %	10,0 %	3,0 %	-1,5 %	7,9 %	-0,5 %	8,8 %	9,1 %
Overige detailhandel	2,0 %	1,6 %	-0,3 %	-0,2 %	3,7 %	0,6 %	3,4 %	3,2 %
Leegstand s.s.**	11,4 %	7,9 %	-3,4 %	0,3 %	7,8 %	1,9 %	8,0 %	7,6 %

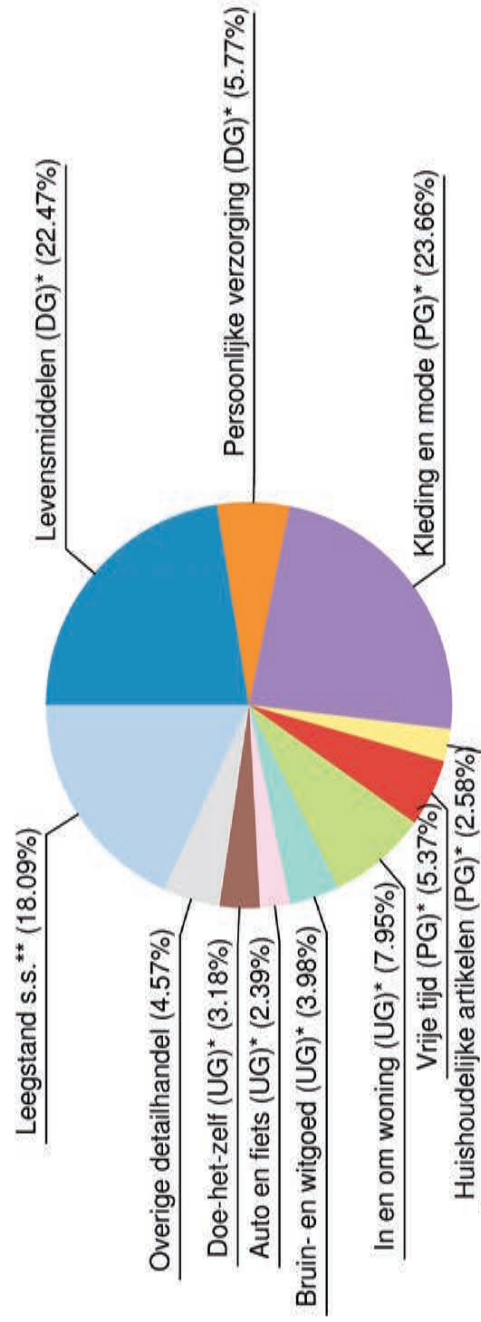
(*) DG = Dagelijkse goederen, PG = Periodieke goederen, UG = Uitzonderlijke goederen

(**) Leegstand s.s. (sensu stricto) omvat enkel de leegstaande panden voor detailhandel. Deze vallen binnen de categorieën dagelijkse goederen, periodieke goederen, uitzonderlijke goederen en overige detailhandel. Niet-detailhandel (nl. horeca, cultuur, diensten, ontspanning en transport en brandstoffen) wordt hier niet bij gerekend. Winkelvloeroppervlakte (WVO) van deze niet-detailhandelspanden wordt niet opgemeten door Locatus. Om hiervan een leegstandsoppervlakte te berekenen wordt door Locatus volgende vuistregel gehanteerd: de leegstand s.s. bedraagt twee derde van de totale opgemeten leegstandsoppervlakte. Het restant behoort tot niet-detailhandel.

(***) Uitgedrukt in procentpunt

Bron: LOCATUS (april 2016), verwerkt door RetailSonar

Visualisatie branchemix in aantal panden voor TURNHOUT in 2016

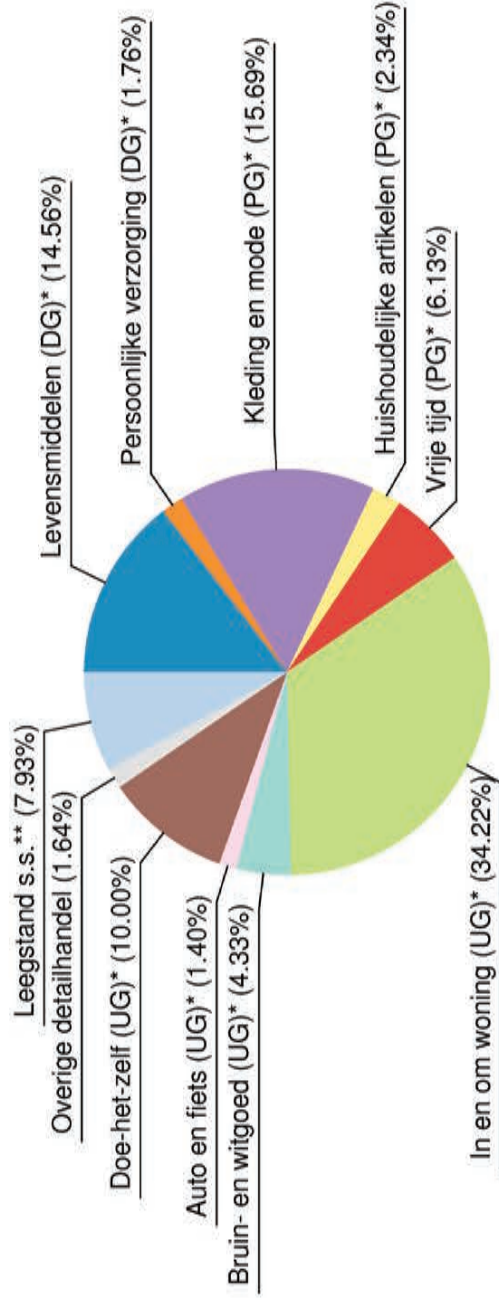


(*) DG = Dagelijkse goederen, PG = Periodieke goederen, UG = Uitzonderlijke goederen

(**) Leegstand s.s. (sensu stricto) omvat enkel de leegstaande panden voor detailhandel. Deze vallen binnen de categorieën dagelijkse goederen, periodieke goederen, uitzonderlijke goederen en overige detailhandel. Niet-detailhandel (nl. horeca, cultuur, diensten, ontspanning en transport en brandstoffen) wordt hier niet bij gerekend.

Bron: LOCATUS (april 2016), verwerkt door RetailSonar

Visualisatie branchemix in %WVO voor TURNHOUT in 2016

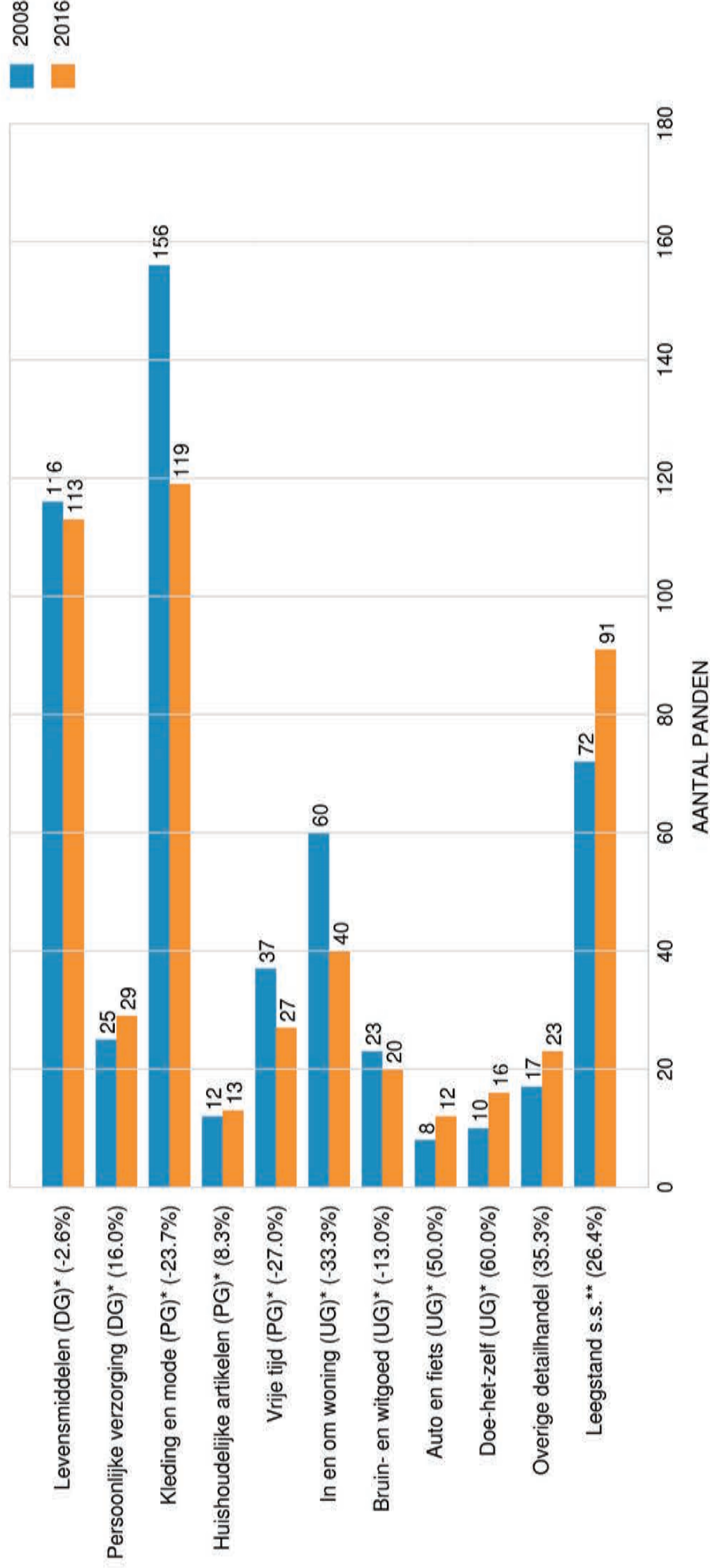


(*) DG = Dagelijkse goederen, PG = Periodieke goederen, UG = Uitzonderlijke goederen

(**) Leegstand s.s. (sensu stricto) omvat enkel de leegstaande panden voor detailhandel. Deze vallen binnen de categorieën dagelijkse goederen, periodieke goederen, uitzonderlijke goederen en overige detailhandel. Niet-detailhandel (nl. horeca, cultuur, diensten, ontspanning en transport en brandstoffen) wordt hier niet bij gerekend.

Bron: LOCATUS (april 2016), verwerkt door RetailSonar

Visualisatie van de evolutie van de branchemix in aantal panden voor TURNHOUT (2008-2016)

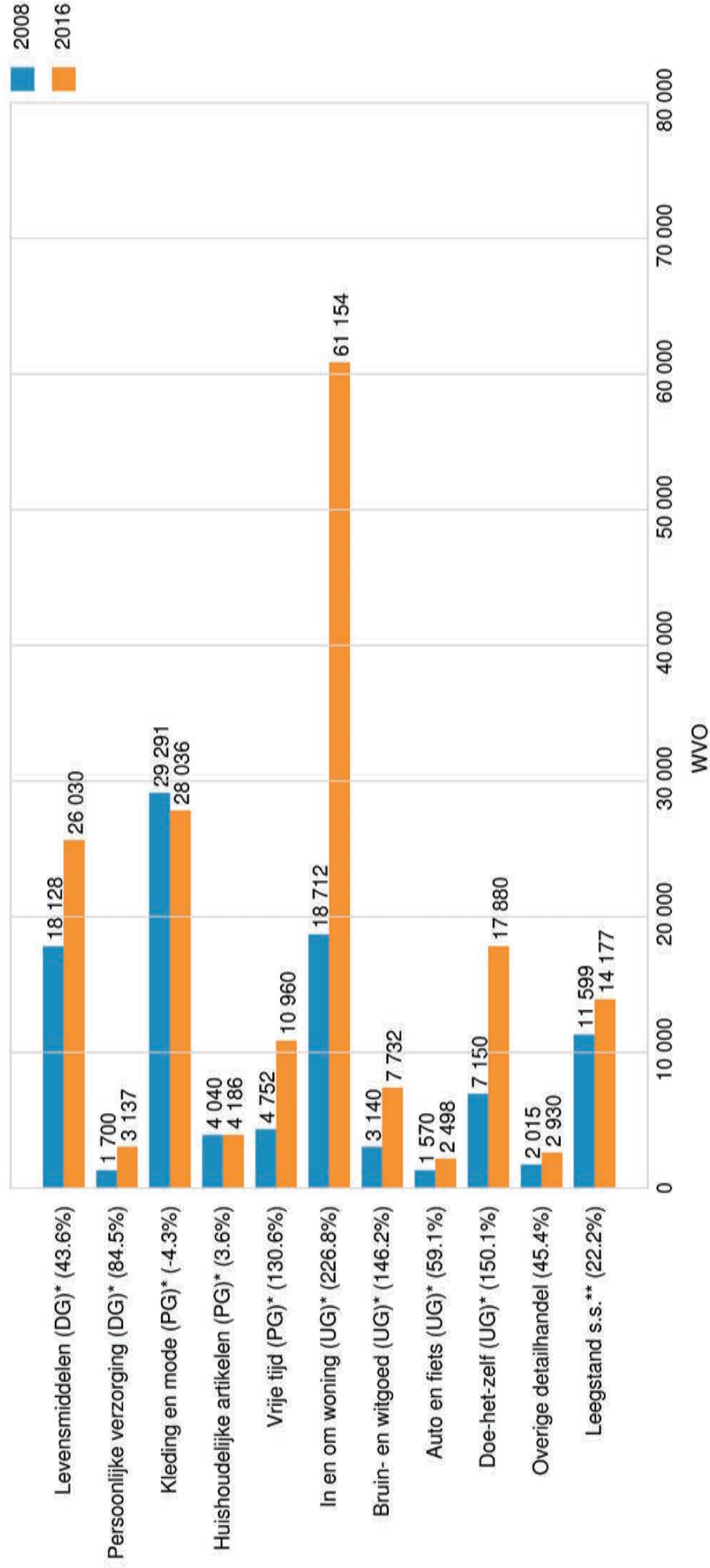


(*) DG = Dagelijkse goederen, PG = Periodieke goederen, UG = Uitzonderlijke goederen

(**) Leegstand s.s. (sensu stricto) omvat enkel de leegstaande panden voor detailhandel. Deze vallen binnen de categorieën dagelijkse goederen, periodieke goederen, uitzonderlijke goederen en overige detailhandel. Niet-detailhandel (nl. horeca, cultuur, diensten, ontspanning en transport en brandstoffen) wordt hier niet bij gerekend.

Bron: LOCATUS (april 2016), verwerkt door RetailSonar

Visualisatie van de evolutie van de branchemix in m² WVO voor TURNHOUD (2008-2016)



(*) DG = Dagelijkse goederen, PG = Periodieke goederen, UG = Uitzonderlijke goederen

(**) Leegstand s.s. (sensu stricto) omvat enkel de leegstaande panden voor detailhandel. Deze vallen binnen de categorieën dagelijkse goederen, periodieke goederen, uitzonderlijke goederen en overige detailhandel. Niet-detailhandel (nl. horeca, cultuur, diensten, ontspanning en transport en brandstoffen) wordt hier niet bij gerekend.

Bron: LOCATUS (april 2016), verwerkt door RetailSonar

2.2 Winkelaanbod en branchemix per winkelgebied van TURNHOUD

Winkelaanbod en branchemix per winkelgebied van TURNHOUD

WINKELGEBIEDEN	WINKELS	WVO	%LEEGSTAND * (in % WVO)	%DAGELIJKSE (in % WVO)	%PERIODIEKE (in % WVO)	%UITZONDERLIJKE (in % WVO)	%OV. DETAIL** (in % WVO)
Steenweg op Gierle	58	76 488 m ²	1,0%	4,9%	21,1%	73,0%	-
Centrum Turnhout	607	45 625 m ²	23,0%	18,6%	47,4%	7,8%	3,2%
Verspreide bewinkeling Turnhout	288	32 417 m ²	8,3%	13,5%	6,0%	68,4%	3,7%
Turnhout Parklaan	18	15 498 m ²	-	62,9%	0,5%	36,6%	-
Turnhout Nieuwe Kaai	31	7 478 m ²	-	26,3%	44,7%	26,5%	2,5%
De Merodelei	15	556 m ²	39,1%	36,7%	-	12,6%	11,7%
Lode Peetersplantsoen	9	410 m ²	-	85,4%	14,6%	-	-
Schorvoortstraat	6	247 m ²	-	100,0%	-	-	-
TOTAAL TURNHOUD	1 032	178 720 m²	7,9%	16,3%	24,2%	49,9%	1,6%

(*) Leegstandsoppervlakte voor niet-detailhandel bedraagt één derde van de totale leegstandsoppervlakte volgens assumpties genomen door LOCATUS.

(**) Overige detailhandel

Bron: LOCATUS (april 2016), verwerkt door RetailSonar

Evolutie winkelaanbod per winkelgebied van TURNHOUT

WINKELGEBIEDEN *	WINKELS				WVO				LEEGSTAANDE PANDEN			
	2008	2016	Evolutie 2008-2016	Evolutie 2014-2016	2008	2016	Evolutie 2008-2016	Evolutie 2014-2016	2008	2016	Evolutie 2008-2016	Evolutie 2014-2016
Steenweg op Gierle	36	58	61,1 %	5,5 %	15 803 m ²	76 488 m ²	384,0 %	40,2 %	1	1	0,0 %	-
Centrum Turnhout	673	607	-9,8 %	-2,3 %	49 672 m ²	45 625 m ²	-8,1 %	-3,3 %	113	139	23,0 %	13,0 %
Verspreide bewinkeling Turnhout	291	288	-1,0 %	0,7 %	18 368 m ²	32 417 m ²	76,5 %	-1,3 %	24	38	58,3 %	31,0 %
Turnhout Parklaan	19	18	-5,3 %	5,9 %	10 473 m ²	15 498 m ²	48,0 %	0,0 %	1	-	-	-
Turnhout Nieuwe Kaai	29	31	6,9 %	0,0 %	6 425 m ²	7 478 m ²	16,4 %	-1,4 %	-	-	-	-
De Merodelei	15	15	0,0 %	7,1 %	770 m ²	556 m ²	-27,7 %	-11,1 %	4	4	0,0 %	0,0 %
Lode Peetersplantsoen	8	9	12,5 %	0,0 %	360 m ²	410 m ²	13,9 %	-2,4 %	-	-	-	-
Schorvoortstraat	2	6	200,0 %	0,0 %	55 m ²	247 m ²	349,1 %	0,0 %	-	-	-	-
Verspreide bewinkeling Oud-Turnhout	3	-	-	-	170 m ²	-	-	-	-	-	-	-
TOTAAL TURNHOUT	1 076	1 032	-4,1 %	-0,7 %	102 097 m²	178 720 m²	75,0 %	12,4 %	143	182	27,3 %	14,5 %

(*) Locatus voert regelmatig een update uit van zijn winkelgebiedendatabase. Dit zorgt ervoor dat de winkelgebiedenstructuur kan wijzigen. Om vergelijking met het verleden mogelijk te maken, zijn de winkels in de Locatussets voor 2008 en 2014 herrekend tot de winkelgebieden waarin ze vandaag zouden gesitueerd zijn.

Bron: LOCATUS (april 2016), verwerkt door RetailSonar

3 KOOPSTROMEN IN TURNHOUT

Deze data komen uit de enquête bij meer dan 30 000 Vlamingen over hun aankoopgedrag voor verschillende productcategorieën. De enquête werd in 2013 uitgevoerd i.h.k.v. de interprovinciale studie Detailhandel. Meer hierover op www.detailhandelvlaanderen.be.

3.1 Algemene koopstroomgegevens per productgroep voor TURNHOUT

Algemene koopstroomgegevens per hoofdbranche voor TURNHOUT (in % van het aantal inwoners dat de producten aankoopt)

	TURNHOUT	Gemiddelde VRIND	Totaal Provincie	Totaal Vlaams Gewest
% KOOPBINDING *				
Dagelijkse goederen	86,2%	90,9%	66,9%	62,8%
Periodieke goederen	82,4%	84,2%	24,9%	23,7%
Uitzonderlijke goederen	88,2%	79,0%	36,2%	36,0%
Horeca	80,9%	83,4%	47,8%	45,4%
Cultuur	89,4%	85,0%	26,7%	30,3%
% KOOPATTRACTIE **				
Dagelijkse goederen	37,1%	25,3%	21,6%	20,0%
Periodieke goederen	71,2%	62,1%	42,9%	38,7%
Uitzonderlijke goederen	68,5%	49,7%	42,9%	39,8%
Horeca	49,4%	48,1%	32,5%	32,1%
Cultuur	74,7%	62,4%	25,1%	23,9%
VERZORGINGSGBIED (in feq. inwoners) ***				
Dagelijkse goederen	57 915	93 564	1 749 890	6 207 707
Periodieke goederen	119 064	180 432	1 784 619	6 015 161
Uitzonderlijke goederen	118 668	120 891	1 758 176	6 164 688
Horeca	66 461	128 626	1 786 456	6 189 748
Cultuur	146 788	186 349	1 887 279	6 022 356

(*) Koopbinding: mate waarin inwoners goederen in de eigen gemeente kopen; koopvlucht is (100% - koopbinding).

(**) Koopattractie: mate waarin inwoners van een andere gemeente aankopen in de desbetreffende gemeente

(***) Het aantal feq. inwoners uit het verzorgingsgebied = het aantal inwoners dat zich fulltime richt tot de winkelgebieden van de stad/gemeente. Dit wordt bekomen door de koopbinding (i.e. de koopbinding vermenigvuldigd met het aantal inwoners binnen de fusiegemeente) en de toevloeiing (i.e. de som van het aantal inwoners uit fusiegemeenten buiten de stad vermenigvuldigd met de toevloeiing uit de bijhorende gemeente) bij elkaar op te tellen.

Bron: MAS (2013), verwerkt door RetailSonar

3.2 Overzicht koopvlucht vanuit TURNHOUT

Gedetailleerd overzicht van de koopvlucht vanuit TURNHOUT (in % van het aantal inwoners dat de producten aankoopt)

BESTEMMING	DAGELIJKSE GOEDEREN	PERIODIEKE GOEDEREN	UITZONDERLIJKE GOEDEREN	HORECA	CULTUUR
% KOOPVLUCHT *					
ANTWERPEN	0,0 %	5,7 %	1,9 %	5,1 %	7,6 %
OUD-TURNHOUT	8,5 %	0,5 %	1,1 %	0,9 %	0,9 %
Nederland	1,1 %	2,5 %	2,4 %	0,2 %	0,0 %
KASTERLEE	0,3 %	0,5 %	0,7 %	7,4 %	0,0 %
MERKSPLAS	0,7 %	0,8 %	0,7 %	0,3 %	0,0 %
VOSSELAAR	2,1 %	0,1 %	0,4 %	1,4 %	0,0 %
WIJNEGEM	0,1 %	1,9 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %
GEEL	0,0 %	0,2 %	0,3 %	0,3 %	0,8 %
OLEN	0,0 %	0,7 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %
BEERSE	0,2 %	0,5 %	0,5 %	0,3 %	0,3 %
RAVELS	0,0 %	0,2 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %
MOL	0,0 %	0,4 %	0,0 %	0,3 %	0,4 %
KNOKKE-HEIST	0,2 %	0,2 %	0,2 %	0,3 %	0,0 %
LILLE	0,0 %	0,5 %	0,1 %	0,1 %	0,0 %
Duitsland	0,0 %	0,6 %	0,2 %	0,0 %	0,0 %
ANDEREN	0,6 %	2,2 %	2,7 %	2,5 %	0,7 %
TOTAAL	13,8 %	17,6 %	11,8 %	19,1 %	10,6 %
% KOOPBINDING *	86,2 %	82,4 %	88,2 %	80,9 %	89,4 %

(*) Koopvlucht: mate waarin inwoners goederen in een andere gemeente kopen; koopvlucht is (100% - koopbinding)

Bron: MAS (2013), verwerkt door RetailSonar

3.3 Overzicht koopcontractie naar TURNHOUT per herkomstgebied

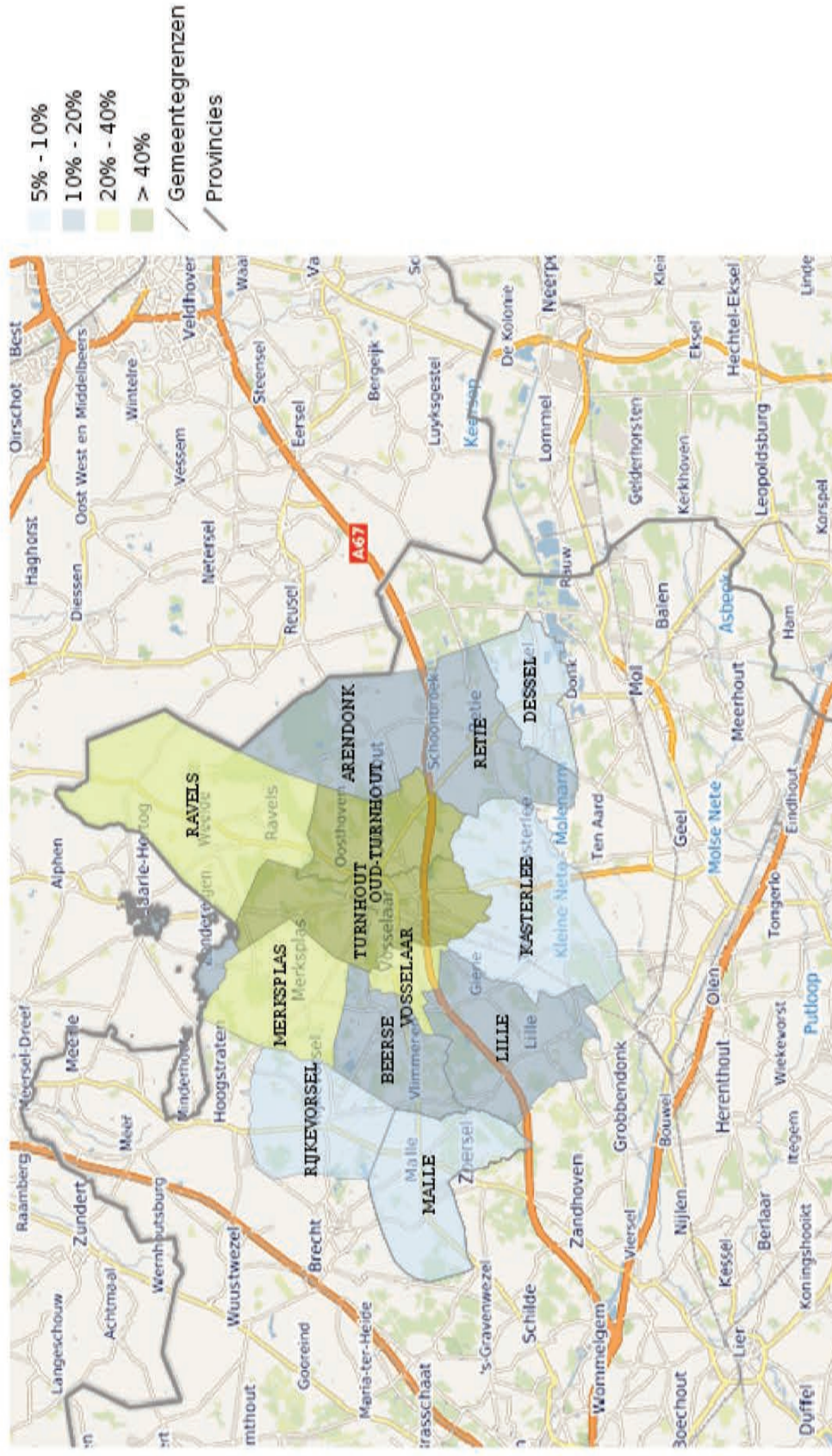
Gedetailleerd overzicht van de koopcontractie naar TURNHOUT (in % van het aantal inwoners dat de producten aankoopt)

HERKOMSTGEBIED	DAGELIJKSE GOEDEREN	PERIODIEKE GOEDEREN	UITZONDERLIJKE GOEDEREN	HORECA	CULTUUR
TURNHOUT	86,2 %	82,4 %	88,2 %	80,9 %	89,4 %
OUD-TURNHOUT	32,8 %	69,0 %	67,8 %	46,5 %	69,3 %
VOSSELAAR	24,2 %	70,5 %	78,0 %	32,9 %	66,3 %
RAVELS	20,7 %	59,0 %	51,2 %	39,7 %	50,0 %
ARENDONK	8,5 %	62,0 %	41,2 %	12,3 %	80,0 %
BEERSE	14,4 %	62,1 %	55,1 %	18,0 %	44,4 %
MERKSPLAS	11,0 %	52,8 %	48,2 %	23,1 %	55,6 %
KASTERLEE	14,4 %	50,4 %	49,2 %	9,3 %	52,2 %
RETIE	11,4 %	35,0 %	34,8 %	15,5 %	48,0 %
LILLE	14,4 %	39,8 %	35,8 %	12,1 %	39,5 %
RIJKEVORSEL	2,5 %	31,9 %	20,6 %	9,9 %	46,3 %
BAARLE-HERTOG	6,2 %	20,2 %	18,3 %	10,6 %	24,9 %
MALLE	3,8 %	21,2 %	8,6 %	4,0 %	28,1 %
HOOGSTRATEN	0,0 %	11,8 %	8,9 %	1,8 %	39,1 %
DESSEL	0,3 %	11,2 %	8,7 %	1,5 %	25,9 %
VORSELAAR	2,1 %	5,2 %	6,1 %	2,0 %	25,5 %
ZOERSEL	0,0 %	1,3 %	7,3 %	0,0 %	12,1 %
HERENTALS	0,0 %	1,7 %	1,1 %	1,7 %	11,9 %
MEERHOUT	0,0 %	3,4 %	1,0 %	0,0 %	11,6 %
GEEL	0,1 %	2,6 %	4,8 %	2,2 %	5,9 %
GROBBENDONK	0,0 %	0,8 %	2,8 %	2,9 %	8,2 %

HERKOMSTGEBIED	DAGELIJKSE GOEDEREN	PERIODIEKE GOEDEREN	UITZONDERLIJKE GOEDEREN	HORECA	CULTUUR
MOL	0,2 %	3,8 %	1,6 %	0,6 %	8,3 %
OLEN	0,0 %	3,1 %	0,4 %	0,0 %	10,4 %
ZANDHOVEN	1,1 %	1,2 %	3,7 %	0,0 %	7,0 %
WUUSTWEZEL	0,2 %	3,7 %	0,9 %	0,0 %	3,1 %
LAAKDAL	0,0 %	0,0 %	1,0 %	1,7 %	4,4 %
WESTERLO	0,0 %	0,2 %	0,0 %	0,0 %	6,6 %
BRECHT	0,0 %	1,0 %	2,1 %	0,0 %	1,6 %
HULSHOUT	0,0 %	2,0 %	0,0 %	0,0 %	1,9 %
SCHILDE	0,0 %	0,4 %	1,3 %	0,0 %	1,5 %
LEOPOLDSBURG	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,4 %	1,6 %
BOECHOUT	0,0 %	0,0 %	2,6 %	0,0 %	0,0 %
EDEGEM	0,0 %	0,0 %	2,2 %	0,0 %	0,0 %
STABROEK	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,7 %
BRASSCHAAT	0,2 %	0,1 %	1,0 %	0,4 %	0,0 %
HAM	0,0 %	0,0 %	0,6 %	1,1 %	0,0 %
NIJLEN	0,0 %	0,0 %	1,4 %	0,0 %	0,0 %
HERSELT	0,0 %	0,0 %	0,7 %	0,0 %	0,5 %
MORTSEL	0,0 %	0,0 %	0,4 %	0,0 %	0,8 %
SINT-PIETERS-LEEUV	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,9 %	0,0 %
BONHEIDEN	0,0 %	0,0 %	0,9 %	0,0 %	0,0 %
KONTICH	0,2 %	0,0 %	0,7 %	0,0 %	0,0 %
KAPELLEN	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,8 %
ZONHOVEN	0,0 %	0,0 %	0,8 %	0,0 %	0,0 %
KALMTHOUT	0,0 %	0,0 %	0,8 %	0,0 %	0,0 %

Bron: MAS (2013), verwerkt door RetailSonar

Visualisatie verzorgingsgebied horeca van TURNHOUD



Bron: MAS (2013), verwerkt door RetailSonar

3.5 Overzicht bestedingen via e-commerce in TURNHOUT

Overzicht bestedingen via e-commerce in TURNHOUT

	TURNHOUT	Gemiddelde VRIND	Totaal Provincie	Totaal Vlaams Gewest
% Respondenten die soms bestellen via E-commerce				
Levensmiddelen (DG)*	3,2%	5,6%	3,4%	4,3%
Persoonlijke verzorging (DG)*	8,3%	10,2%	8,2%	8,1%
Kleding en mode (PG)*	19,2%	21,3%	19,8%	19,5%
Huishoudelijke artikelen (PG)*	4,2%	8,0%	6,3%	6,8%
Vrije tijd (PG)*	31,1%	33,9%	29,0%	28,2%
In en om woning (UG)*	3,2%	4,9%	4,1%	4,3%
Bruin- en witgoed (UG)*	16,3%	20,7%	15,7%	15,8%
Auto en fiets (UG)*	1,6%	2,0%	1,8%	1,6%
Doe-het-zelf (UG)*	3,5%	3,8%	3,1%	3,1%
% Bestedingen via E-commerce				
Levensmiddelen (DG)*	0,53%	1,06%	0,55%	0,79%
Persoonlijke verzorging (DG)*	2,26%	1,88%	1,53%	1,50%
Kleding en mode (PG)*	2,36%	3,74%	3,29%	3,35%
Huishoudelijke artikelen (PG)*	0,87%	1,46%	1,10%	1,23%
Vrije tijd (PG)*	6,24%	7,32%	6,12%	6,05%
In en om woning (UG)*	0,34%	0,78%	0,59%	0,67%
Bruin- en witgoed (UG)*	2,75%	4,61%	3,47%	3,52%
Auto en fiets (UG)*	0,29%	0,60%	0,45%	0,42%
Doe-het-zelf (UG)*	0,46%	0,62%	0,53%	0,52%

(*) DG = Dagelijkse goederen, PG = Periodieke goederen, UG = Uitzonderlijke goederen

Bron: MAS (2013), verwerkt door RetailSonar

4 Beoordeling van de winkelgebieden in TURNHOUT

Algemene kwalitatieve beoordeling van het winkelgebied voor TURNHOUT

(1=zeer slecht, ..., 5=zeer goed)

	TURNHOUT	Gemiddelde VRIND	Totaal Provincie	Totaal Vlaams Gewest
1. Aantal winkels	3,6	3,8	3,6	3,5
2. Trekkers	3,5	3,5	3,3	3,2
3. Originele winkels	2,9	3,3	3,3	3,2
4. Diversiteit winkels	3,5	3,6	3,4	3,3
5. Kwaliteit winkels	3,8	3,8	3,8	3,8
6. Looproutes	3,7	3,7	3,7	3,8
7. Netheid	3,7	3,6	3,6	3,6
8. Sfeer en uitstraling	3,4	3,4	3,4	3,4
9. Horeca	3,0	3,4	3,4	3,3
10. Bereikbaarheid wagen	3,4	3,4	3,5	3,7
11. Bereikbaarheid openbaar vervoer	3,3	3,7	3,7	3,5
12. Parkingkosten	3,3	3,0	3,5	3,7
TOTAAL	3,4	3,5	3,5	3,5
# Beoordelingen WG	813,0	7 853,0	16 761,0	57 673,0
Respondenten	304,0	2 522,0	7 516,0	27 758,0

Bron: MAS (2013), verwerkt door RetailSonar

Kwalitatieve beoordeling van het winkelaanbod per winkelgebied met meer dan 30 beoordelingen binnen TURNHOUT

(1=zeer slecht, ..., 5=zeer goed)

	Aantal winkels	Takkers	Originale winkels	Diverseiteit winkels	Kwaliteit winkels	Looproutes	Netheid	Sleer en uitstraling	Horca	Bereikbaarheid wagen	Bereikbaarheid openbaar vervoer	Parkinkosten	TOTAAL	# Beoordelingen WG	Respondenten *
Centrum Turnhout	3,7	3,5	3,2	3,6	3,8	3,6	3,8	3,5	3,8	2,4	3,5	2,0	3,3	298	
Steenweg op Gierle	3,8	3,7	2,7	3,6	3,8	3,7	3,4	3,3	2,3	3,8	2,8	4,2	3,4	239	
Turnhout Nieuwe Kaai	3,5	3,5	2,8	3,4	3,7	3,6	3,8	3,3	2,8	4,3	3,3	4,3	3,5	216	
Turnhout Parklaan	3,4	3,7	2,8	3,2	4,0	3,7	3,6	3,3	2,9	4,2	3,2	4,1	3,5	60	
TURNHOUT	3,6	3,5	2,9	3,5	3,8	3,7	3,7	3,4	3,0	3,4	3,3	3,3	3,4	813	304
TOTAAL PROVINCIE	3,6	3,3	3,3	3,4	3,8	3,7	3,6	3,4	3,4	3,5	3,7	3,5	3,5	16 761	7 516
TOTAAL VLAAMS GEWEST	3,5	3,2	3,2	3,3	3,8	3,8	3,6	3,4	3,3	3,7	3,5	3,7	3,5	57 673	27 758

(*) Respondenten werden gevraagd meerdere winkelgebieden te beoordelen

Bron: MAS (2013), verwerkt door RetailSonar

Aan de bewoners van Frans Andelhofstraat
Kopie buurtwerk 't Stokt en wijkagent

uw kenmerk	ons kenmerk	contactpersoon	datum
telefoonnummer	faxnummer	Ann Bruyninckx	4 augustus 2016
014 44 33 28		e-mail ann.bruyninckx@turnhout.be	

Extra afvalophaling Frans Andelhofstraat op dinsdag 9 augustus

Beste mevrouw
Beste meneer

Zowel bewoners als IOK-afvalophaling melden ons dat de afvalophaling in uw straat soms een probleem is, de straat is niet altijd voldoende toegankelijk voor de vuilniswagen. Daarom is uw restafvalcontainer bij de vorige ronde niet leeggemaakt.

Extra ophaling

Op dinsdag 9 augustus komt de vuilniswagen opnieuw langs om uw restafvalcontainer leeg te maken. U mag uw container voor de deur plaatsen. Mocht u extra afval hebben doordat de vorige ophaling niet is gebeurd, mag u deze in zakken doen. Deze plaatst u ook voor uw deur naast uw container. Als de vuilniswagen uw straat niet kan inrijden, zullen de ophalers de containers verzamelen.

Oplossing om afvalophaling en veiligheid te garanderen

Het is niet de eerste keer dat de vuilniswagen uw straat niet kan inrijden. Ook voor de brandweer kan dat een probleem vormen. Daarom heeft het stadsbestuur beslist dat er een permanente oplossing moet komen om de afvalophaling en de veiligheid te kunnen garanderen.

Er is een voorstel in de maak dat begin september op de gemeenteraad zal komen. Het voorstel is om het parkeerreglement in uw straat te wijzigen. Er mag momenteel langs twee kanten van de straat geparkeerd worden, waardoor de doorgang tussen twee wagens (zeker met grotere voertuigen) soms te smal is. Door langs één zijde te parkeren of geschrinkt te parkeren, is dat probleem opgelost.

Volgende afvalophalingen

Een definitieve oplossing is dus in de maak. In de tussentijd, voor de volgende afvalophalingen, zal IOK Afvalbeheer assistentie inroepen van de stadsdiensten, mocht de vuilniswagen de straat niet in kunnen. Op die manier blijven de afvalophalingen gegarandeerd.

Wat kan u zelf doen?

Totdat er een definitieve oplossing is, vragen wij u de volgende regels te respecteren:

- Doordat wagens soms te dicht tegen het kruispunt geparkeerd staan, kunnen brandweer- of vuilniswagens de bocht niet nemen. Gelieve daarom het parkeerreglement te respecteren en altijd minimum vijf meter van het kruispunt te parkeren.
- De doorgang tussen twee wagens is soms te smal. Gelieve u dus altijd zo dicht mogelijk tegen de stoeprand te parkeren en geen grotere voertuigen zoals caravans of aanhangwagens in de straat te laten staan.
- U klapt best ook uw autospiegel langs de kant van de straat in.

Wij houden u zeker op de hoogte van wat het stadsbestuur zal beslissen rond het parkeerreglement in uw straat en we danken u voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet

Filip Buijs
Stadssecretaris

Eric Vos
Burgemeester



Bewoners F. Andelhofstraat

Kopie wijkagent

uw kenmerk

ons kenmerk

contactpersoon

datum

telefoonnummer

faxnummer

Maarten Baeyens

8 september 2016

014 44 33 93

e-mail

maarten.baeyens@turnhout.be

Nieuwe parkeerregeling in uw straat

Geachte mevrouw

Geachte heer

De gemeenteraad heeft afgelopen maandag een nieuwe parkeerregeling in uw straat goedgekeurd. Daarbij heeft de gemeenteraad rekening gehouden met de vraag van de meerderheid van de bewoners om parkeren langs één zijde van de straat vast te leggen. Er zal dus vanaf nu enkel nog geparkeerd kunnen worden langs de even zijde van uw straat.

Zoals u merkt, zijn er vandaag tijdelijke verkeersborden aangebracht. De oude borden zijn verwijderd en binnenkort volgt de permanente signalisatie.


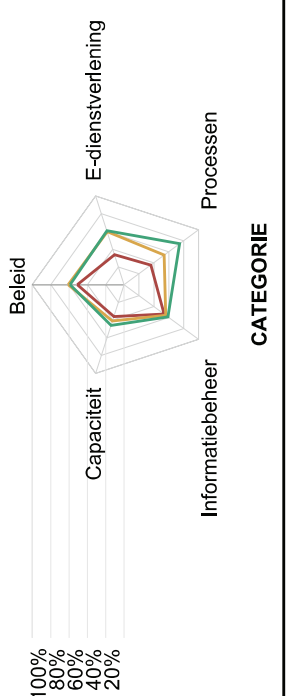

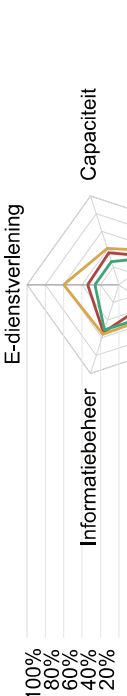




Met vriendelijke groet

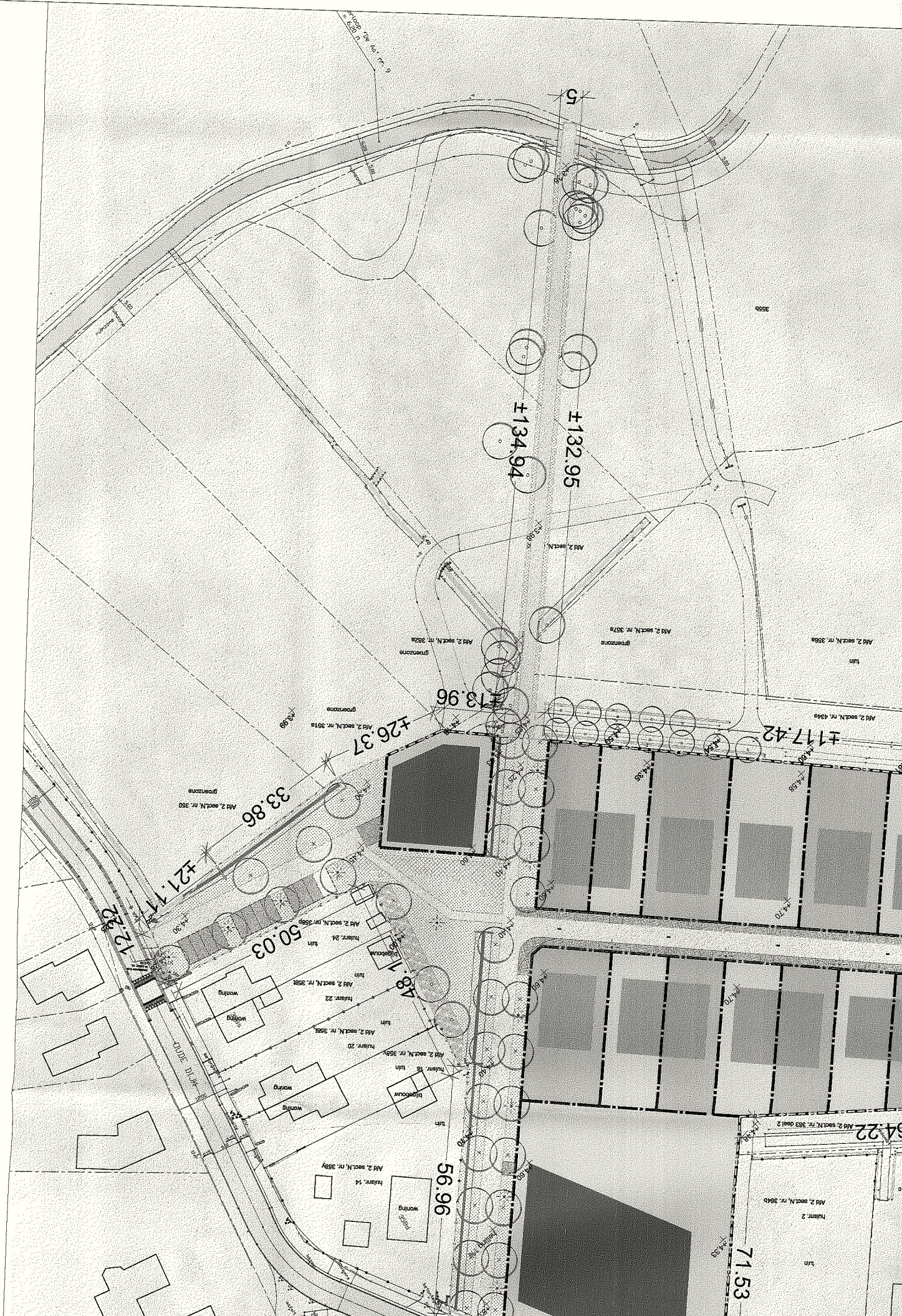
Filip Buijs
Stadssecretaris

Eric Vos
Burgemeester

Turnhout

Aantal inwoners	42.281
VRIND-classificatie	centrumsteden
Provincie	Antwerpen
NIS-code	13.040
GIS-typologie	4
Aantal personeelsleden gemeente	414
Aantal personeelsleden OCMW	353

<p>Type : 4</p> <p>Score : 61/100</p>		<p>uitstekend</p>
<p>Informatiebeheer</p> <p>Hoe is het gesteld met de informativiteit in uw bestuur?</p> <p>Is er een gevalideerd adressenbestand?</p> <p>Welke score haalt uw bestuur m.b.t. gebruik van authentieke gegevensbronnen?</p>	<p>REEKS</p> <ul style="list-style-type: none"> Turnhout VRIND Vlaanderen  <p>CATEGORIE</p> <p>Gemeente en OCMW werken niet samen op het vlak van ICT</p>	<p>ja</p> <p>45%</p> <p>Soms</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>1 per 75 - 100</p> <p>gedeeltelijk</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>31%</p>
<p>Beleid</p> <p>Gebeurt er bij beslissingen een digitale impactanalyse?</p> <p>Komt IT aan bod in het managementteam?</p> <p>Is er een geformaliseerd IT-beleidsplan?</p> <p>Aantal IT-werknemers t.o.v. totaal aantal personeelsleden</p>	<p>REEKS</p> <ul style="list-style-type: none"> Turnhout VRIND Vlaanderen  <p>CATEGORIE</p> <p>Gemeente en OCMW werken niet samen op het vlak van ICT</p>	<p>Nee</p> <p>1 per 75 - 100</p> <p>gedeeltelijk</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>31%</p>
<p>Capaciteit</p> <p>Zijn de processen in uw bestuur in kaart gebracht?</p> <p>Is er zicht op het gebruik van e-dienstverlening?</p> <p>Doet uw bestuur aan klantenbevragingen?</p> <p>Welke score haalt uw bestuur op de digitale volwassenheid van producten en diensten?</p>	<p>REEKS</p> <ul style="list-style-type: none"> Turnhout VRIND Vlaanderen  <p>CATEGORIE</p> <p>Gemeente en OCMW werken niet samen op het vlak van ICT</p>	<p>gedeeltelijk</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>31%</p>
<p>Processen</p> <p>E-dienstverlening</p> <p>Hoe is het gesteld met de informativiteit in uw bestuur?</p> <p>Is er een gevalideerd adressenbestand?</p> <p>Welke score haalt uw bestuur m.b.t. gebruik van authentieke gegevensbronnen?</p>	<p>REEKS</p> <ul style="list-style-type: none"> Turnhout VRIND Vlaanderen 	<p>uitstekend</p> <p>nvt</p> <p>25%</p> <p>Soms</p> <p>Ja</p> <p>Nee</p> <p>1 per > 100</p> <p>gedeeltelijk</p> <p>Ja</p> <p>Weet niet</p> <p>4%</p>
<p>Beleid</p> <p>Gebeurt er bij beslissingen een digitale impactanalyse?</p> <p>Komt IT aan bod in het managementteam?</p> <p>Is er een geformaliseerd IT-beleidsplan?</p> <p>Aantal IT-werknemers t.o.v. totaal aantal personeelsleden</p>	<p>REEKS</p> <ul style="list-style-type: none"> Turnhout VRIND Vlaanderen  <p>CATEGORIE</p> <p>Gemeente en OCMW werken niet samen op het vlak van ICT</p>	<p>gedeeltelijk</p> <p>Ja</p> <p>Weet niet</p> <p>4%</p>
<p>Processen</p> <p>E-dienstverlening</p> <p>Hoe is het gesteld met de informativiteit in uw bestuur?</p> <p>Is er een gevalideerd adressenbestand?</p> <p>Welke score haalt uw bestuur m.b.t. gebruik van authentieke gegevensbronnen?</p>	<p>REEKS</p> <ul style="list-style-type: none"> Turnhout VRIND Vlaanderen 	<p>uitstekend</p> <p>nvt</p> <p>25%</p> <p>Soms</p> <p>Ja</p> <p>Nee</p> <p>1 per > 100</p> <p>gedeeltelijk</p> <p>Ja</p> <p>Weet niet</p> <p>4%</p>
<p>Capaciteit</p> <p>Zijn de processen in uw bestuur in kaart gebracht?</p> <p>Is er zicht op het gebruik van e-dienstverlening?</p> <p>Doet uw bestuur aan klantenbevragingen?</p> <p>Welke score haalt uw bestuur op de digitale volwassenheid van producten en diensten?</p>	<p>REEKS</p> <ul style="list-style-type: none"> Turnhout VRIND Vlaanderen  <p>CATEGORIE</p> <p>Gemeente en OCMW werken niet samen op het vlak van ICT</p>	<p>gedeeltelijk</p> <p>Ja</p> <p>Weet niet</p> <p>4%</p>



**VERKAVELINGSVERGUNNING**

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **de heer Sébastien Hendrickx**, met als adres **Broekzijde 42, 2300 Turnhout**, ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 3 september 2015, werd ontvangen op 3 september 2015.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op **29 september 2015**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Oude Dijk te 2300 Turnhout** en met kadastrale omschrijving: **2e afdeling, sectie N, perceel 353, 354, 357A, 358N, 360, 361, 362, 363D, 434E, 520/02A**.

Het betreft een aanvraag tot het **verkavelen van gronden in 17 kavels voor woningbouw en bijhorende infrastructuur**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Advies gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op **8 februari 2016**.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

De aanvraag betreft het verkavelen van gronden in 17 kavels voor woningbouw en bijhorende infrastructuur.

Het ingediende dossier tot aanvraag van verkavelingsvergunning reguliere procedure is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen.
Voor het voorwerp van de aanvraag werd geen proces-verbaal opgesteld noch een meerwaarde opgelegd. Op het goed rust geen vonnis of arrest.

TOETSING AAN HET WETTELIJK KADER

Het terrein van de aanvraag ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout', goedgekeurd bij het besluit van de Vlaamse regering van 4 juni 2004. Meer bepaald in deelplan 9g 'Stedelijke woongebieden en reservegebieden voor stedelijk woongebied Schorvoort'.

De stedenbouwkundige voorschriften van art. 9.1 'Stedelijk woongebied' zijn van toepassing:
'§1 Het gebied is bestemd voor stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: winkels voor dagelijkse aankopen, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkeer- en openbaar vervoervoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen, voor zover

ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

§2 Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een groot project (vanaf 2 ha en/of 50 woonegelegenheden) wordt door de aanvrager in een nota aangegeven wat de kwalitatieve meerwaarde van het project is voor de omgeving op het vlak van stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen.

Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Over de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning wordt het advies van de administratie bevoegd voor integraal waterbeheer ingewonnen. De adviesvraag wordt behandeld volgens de bepalingen van de wetgeving ruimtelijke ordening over gelijkaardige niet bindende adviesvragen.

En ook de stedenbouwkundige voorschriften van art. 9.3 zijn van toepassing:

§1 In dit gebied wordt de bestaande beekvallei gevrijwaard van bebouwing. De beekvallei dient te worden begrensd, en tevens moet worden aangegeven op welke wijze wordt omgegaan met het waterbergingsvermogen van de beek en hoe het overstromingsrisico zal worden beperkt, onder meer door maximaal gebruik te maken van waterdoorlatende verhardingen en private en/of collectieve voorzieningen voor waterhergebruik.

Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - zijn vergunbaar:

1° werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die bedoeld zijn voor de aanleg van een buurtpark;

2° het herstellen, aanleggen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen;

3° alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het natuurbehoud en de landschapszorg;

4° werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden. Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.

Het goed is verder niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, een plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het is derhalve de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestelijk RUP.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de globale woonfunctie die wordt voorzien in het stedenbouwkundig voorschrift stedelijk wonen art. 9.1§1 van het gewestelijk RUP.

ZAAK VAN DE WEGEN

Bij de verkavelingsaanvraag worden wegenwerken mee aangevraagd die later tot het openbaar domein zullen behoren. Dit betekent dat de gemeenteraad zich conform art. 4.2.25 van de VCRO moet uitspreken over de zaak der wegen. Op 1 februari 2016 besliste de gemeenteraad om de zaak der wegen voorwaardelijk goed te keuren.

Volgende voorwaarden werden opgelegd:

- Aan de voorwaarden uit de externe adviezen moet voldaan worden;
- Aan de voorwaarden uit de interne adviezen moet voldaan worden.

Volgende lasten werden opgelegd:

- Vooraleer met de uitvoering van de verkaveling en werken in functie van de verkaveling gestart mag worden moeten de nodige borgstellingen voor de aanleg van de wegenis gebeuren, inclusief de kosten verbonden aan de uitbreiding van de nutsleidingen van volgende nutsmaatschappijen: Telenet, Proximus, Iveka en Pidpa;
- De aanvrager moet een rooilijnplan opmaken en aan stad Turnhout bezorgen;

- Vooraleer met de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning en werken gestart mag worden moet het reglement voor het waarborgen van stedenbouwkundige lasten in verkavelingen en projecten in Turnhout en bijhorende bijlagen ondertekend worden.

Deze lasten en voorwaarden zullen als lasten en voorwaarden bij de verkavelingsvergunning opgelegd worden.

WATERTOETS

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid wordt de aanvraag onderworpen aan de watertoets.

De voorliggende verkaveling ligt niet in een recent overstroemd gebied. Ze is wel gelegen in zone voor mogelijke overstromingen, en zorgt bij uitvoering wel voor een toename van de verharde oppervlakte zodat de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk wordt beperkt. Voor wat betreft de voorziene bebouwing op de kavels wordt gesteld dat bij een gebeurlijke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning rekening dient gehouden te worden met de principes van de watertoets, waarbij minimaal voldaan moet worden aan de bepalingen uit de gewestelijke verordening hemelwater.

De wegenwerken waarvoor nu bij deze verkavelingsaanvraag een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater en de uitgangspunten voor de watertoets.

Uit de nota gevoegd bij de verkavelingsaanvraag en het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij blijkt dat er in de aanvraag voldoende maatregelen worden genomen om het hemelwater op een afdoende manier op te vangen (bufferen), te laten infiltreren en indien nodig vertraagd af te voeren. Er worden open grachten voorzien die het hemelwater opvangen. De overloop van individuele hemelwateropvang in de woonstraat met ééngezinswoningen wordt eerst nog in een hemelwaterriolering opgevangen. In de geherprofileerde grachten worden enkele drempels met een knijpopening geplaatst zodat het water niet meteen afloopt, maar blijft staan en kan infiltreren. Als sluitstuk wordt er een afvoer voorzien naar het omliggende grachtenstelsel dat uitmondt in de Aa. De aanvraag voldoet aan de bepalingen uit de gewestelijke verordening hemelwater. Voor de DWA-riolering wordt nu een pompput voorzien op de baangracht. Hiermee kan vanuit het standpunt van decreet integraal waterbeleid, dat ook gaat over proper oppervlaktewater, niet akkoord gegaan worden. De DWA-riolering moet op een bestaande DWA-riolering aangesloten worden. In deze verkaveling zal dat de DWA-riolering van de Parklaan zijn. Dit is opgelegd als voorwaarde in het advies van dienst wegen, groen en mobiliteit. Ook de andere voorwaarden uit het advies van dienst wegen, groen en mobiliteit moeten nageleefd worden. Onder deze voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

PROJECT-MER-SCREENING

Het besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening is van kracht sinds 29 april 2013 (publicatie in het Belgisch Staatsblad). Die nieuwe regelgeving was nodig nadat het Hof van Justitie in een arrest van 24 maart 2011 oordeelde dat de Vlaamse regelgeving niet in overeenstemming was met de project-m.e.r.-richtlijn. Wanneer een project onder één van de rubrieken van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit valt kan de initiatiefnemer ervoor opteren om ofwel een project-m.e.r. op te maken, ofwel de project-m.e.r.-screeningsprocedure te doorlopen.

Het voorliggende project valt onder rubriek 10 b van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit, met name stadsontwikkelingsprojecten.

Bij de voorliggende aanvraag is een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd om de milieueffecten van de voorliggende aanvraag in kaart te brengen. Ook in de beschrijvende nota bij de aanvraag wordt ingegaan op enkele milieu-aspecten. Deze nota's verstrekken voldoende gegevens om te oordelen dat de milieueffecten van de aanvraag op zich beperkt zijn en dat de impact ervan niet aanzienlijk is. Uit deze nota blijkt ook dat cumulatie met andere projecten in de buurt niet tot aanzienlijke milieueffecten leidt. Het voorgenomen project zal dus geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaken zodat de opmaak van een project-m.e.r. niet vereist is.

ADVIEZEN

Hier worden enkel adviezen besproken die nog niet of slechts gedeeltelijk behandeld zijn in de

gemeenteraadsbeslissing over de zaak der wegen van 1 februari 2016.

– Het advies van Onroerend Erfgoed met referentie 4.002/13040/99.411 afgeleverd op 30 oktober 2015 is gunstig met voorwaarden. Er wordt door de aanvrager niet aangegeven dat er geen archeologisch erfgoed aanwezig zou zijn in de bodem van de te ontwikkelen terreinen. In het kader van de algemene zorgplicht inzake archeologie worden er voorwaarden opgelegd die een archeologische prospectie inhouden en die, indien er relevante archeologische sporen worden gevonden, vragen om behoud in situ of indien dat niet mogelijk is verplichten om een opgraving te financieren.

OPENBAAR ONDERZOEK

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen en latere wijzigingen. De voorgeschreven procedure werd gevolgd. Het openbaar onderzoek liep van 9 oktober 2015 tot 7 november 2015. Er werden 2 bezwaren ingediend.

De bezwaren die handelen over het toekomstig openbaar domein en de zaak der wegen zijn behandeld in de gemeenteraadsbeslissing over de zaak der wegen over de voorliggende aanvraag en worden hier niet hernomen.

De bezwaarschriften handelen over volgende punten:

1. De bouwwerken zullen moeten voorafgegaan worden door een continu en langdurig wegpompen van grondwater. Waar blijft men met dit opgepompte water? De ondergrond van het aanpalende percelen zal ook gevolgen ondervinden door het oppompen van grondwater met mogelijke scheuren en krakende geluiden tot gevolg. Er wordt gevreesd dat bij ophoging van perceel Z1 de aanpalende eigendom door water overspoeld zal worden. Waar gebouwd wordt zal het water niet meer weg kunnen en het zal op het aanpalende perceel terechtkomen.

2. Er wordt voorgesteld om aan de bouwheer de uitdrukkelijke voorwaarde op te leggen dat vooraleer enigerlei werken aan te vangen, om op zijn kosten een expertise te laten uitvoeren van de omliggende woningen en appartementsgebouw teneinde de bestaande toestand te kunnen vergelijken met eventuele problematieken die zich zouden kunnen voordoen eens de werken worden opgestart.

Over de bezwaarpunten wordt volgend standpunt ingenomen:

1. Onder het gebouw van kavel Z1 zal een ondergrondse garage worden voorzien. Hiervoor zal het wegpompen van grondwater nodig zijn. Er zijn geen aanwijzingen dat dit oppompen voor problemen op aanpalende percelen zal zorgen. Voor het oppompen van grondwater moet er voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor rubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I. In de verkavelingsvoorschriften staat bij elk lot het volgende onder de titel reliëfwijzigingen: 'Over een strook van 3m langsheen de perceelsgrenzen sluit het maaiveld verplicht aan op het niveau van de aanpalende eigendommen of van het openbaar domein. Reliëfwijzigingen zijn toegelaten in functie van de waterbeheersing en voor zover zij passen binnen een integraal waterbeheer.' De verkavelingsvoorschriften voorzien mogelijkheden om goed nabuurschap te garanderen en een eventuele waterproblematiek op te pakken. De bouwheer van het toekomstig gebouw op kavel Z1 moet met de nodige zorgvuldigheid bouwen. Eventuele schade zal burgerrechtelijk geregeld moeten worden. Het bezwaarpunt wordt niet bijgetreden.

2. Het is niet mogelijk om de aanvrager van de verkaveling als voorwaarde op te leggen dat hij een expertise moet laten uitvoeren aan omliggende woningen en appartementen. Het is natuurlijk aangewezen dat bij mogelijke toekomstige bouwwerven de bouwheer of zijn aannemer, al dan niet samen met de aanpalende eigenaars, staten van bevinding van aangrenzende eigendommen laat opmaken vanuit een zorgvuldigheid die eigen is aan goed huisvaderschap, maar het kan niet verplicht worden opgelegd in een verkavelings- of stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Het bezwaarpunt wordt niet bijgetreden.

BESCHRIJVING

De aanvraag betreft het verkavelen van gronden in 17 kavels voor woningbouw en bijhorende infrastructuur. Er worden 15 kavels voor ééngezinswoningen voorzien en 2 kavels voor appartementsbouw. De kavels worden ontsloten via nieuw openbaar domein.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag voorziet in een mix van woonvormen van open bebouwing tot halfopen bebouwing en meergezinsgebouwen wat vanuit het standpunt van goede ruimtelijke ordening positief is. Elk lot heeft voldoende tuinruimte en elke woonentiteit zal over buitenruimte beschikken. Naast wonen zullen er in beperkte mate ook privédiensten en vrije beroepen aanwezig kunnen zijn als functie. De verkavelingsvoorschriften garanderen een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van de verkaveling met een sterke eigen identiteit maar toch passend in de omgeving. Er worden wel enkele aanpassingen aan de ingediende verkavelingsvoorschriften doorgevoerd. Het gaat om het mogelijk maken van een tuinberging en terras in de gemeenschappelijke tuinzone van lot 1. Ook op de loten voor ééngezinswoningen kunnen grotere tuinbergingen voorzien worden door een aanpassing van de verkavelingsvoorschriften, van 18m² naar 40m². De voorschriften van Z8 voor openbaar domein worden geschrapt, omdat deze overbodig zijn. Bij meergezinsgebouwen is er nog een norm voor het voorzien van fietsstallingen toegevoegd aan de verkavelingsvoorschriften. De bepaling om bij een stedenbouwkundige aanvraag een beplantingsplan te voorzien en om in de gemeenschappelijke tuin van lot 1 50% inheemse beplanting te voorzien is ook geschrapt. Dit zijn zaken die niet handhaafbaar zijn en beter in een basisakte van een mede-eigendom worden opgenomen. Er zal worden opgelegd dat de aangepaste verkavelingsvoorschriften van toepassing zullen zijn bij de verkavelingsvergunning.

Op mobiliteitsvlak brengt de verkaveling de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang. Door het voorzien van een fietspad en brug over de Aa wordt er ook aan een duurzame mobiliteit gewerkt en zal de verkaveling op termijn ook beter aansluiten op zijn ruime omgeving. Het aanleggen van het fietspad en de brug zijn een essentieel onderdeel van de goede ruimtelijke ordening voor deze verkaveling.

De voorwaarden en lasten die door de gemeenteraad zijn opgelegd in de beslissing over de zaak der wegen zullen ook in de verkavelingsvergunning worden opgenomen.

CONCLUSIE

Indien rekening wordt gehouden met de voorwaarden en lasten, de aangepaste verkavelingsvoorschriften uit bovenstaand verslag en de beslissing over de zaak der wegen van de gemeenteraad in kader van dit dossier wordt de aanvraag gunstig geadviseerd.

VOORWAARDEN:

- * De aangepaste verkavelingsvoorschriften zijn van toepassing.
- * Aan de voorwaarden van de uitgebrachte externe en interne adviezen moet voldaan worden.

LASTEN

- * Vooraleer met de uitvoering van de verkaveling en de werken in functie van de verkaveling gestart mag worden moet er een aangepast plan van het openbaar domein worden opgemaakt waarin alle bemerkingen op het plan openbaar domein in zijn verwerkt en dat voldoet aan de normen voor wegenis nodig voor brandweerbereikbaarheid.
- * Vooraleer met de uitvoering van de verkaveling en werken in functie van de verkaveling gestart mag worden moet de nodige borgstellingen voor de aanleg van de wegenis gebeuren, inclusief de kosten verbonden aan de uitbreiding van de nutsleidingen van volgende nutsmaatschappijen: Telenet, Proximus, Iveka en Pidpa.
- * De aanvrager moet een rooilijnplan opmaken en aan stad Turnhout bezorgen conform de voorziene rooilijn op het verkavelingsplan.
- * Vooraleer met de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning en werken aan het openbaar domein gestart mag worden moet het reglement voor het waarborgen van stedenbouwkundige lasten in verkavelingen en projecten in Turnhout en bijhorende bijlagen ondertekend worden.

Advies gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar

De gemeente is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de

openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden 2 bezwaren ingediend. Het college van burgemeester en schepenen volgt voor de beantwoording van deze bezwaren het standpunt van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Gevraagde adviezen

- **Pidpa:** termijn verstreken.
- **IVEKA:** afgeleverd op 15 oktober 2015.
- **Proximus:** termijn verstreken.
- **Telenet:** afgeleverd op 26 oktober 2015.
- **Onroerend Erfgoed:** afgeleverd op 30 oktober 2015.
- **Mobiliteitsambtenaar:** afgeleverd op 9 november 2015.
- **VMM:** afgeleverd op 15 oktober 2015.
- **Provinciebestuur van Antwerpen - Dienst Integraal Waterbeleid:** afgeleverd op 16 november 2015.
- **Wegen en Groen:** afgeleverd op 29 september 2015.

Het college van burgemeester en schepenen gaat akkoord met het advies en de voorgestelde voorwaarden en/of lasten van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar waarin nagegaan werd of aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, de goede ruimtelijke ordening, de watertoets en de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod voldaan is.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 25/02/2016 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden en lasten:

VOORWAARDEN:

- De aangepaste verkavelingsvoorschriften zijn van toepassing.
- Aan de voorwaarden van de uitgebrachte externe en interne adviezen moet voldaan worden.

LASTEN:

- Vooraleer met de uitvoering van de verkaveling en de werken in functie van de verkaveling gestart mag worden moet er een aangepast plan van het openbaar domein worden opgemaakt waarin alle bemerkingen op het plan openbaar domein in zijn verwerkt en dat voldoet aan de normen voor wegenis nodig voor brandweerbereikbaarheid.
- Vooraleer met de uitvoering van de verkaveling en werken in functie van de verkaveling gestart mag worden moet de nodige borgstellingen voor de aanleg van de wegenis gebeuren, inclusief de kosten verbonden aan de uitbreiding van de nutsleidingen van volgende nutsmaatschappijen: Telenet, Proximus, Iveka en Pidpa.
- De aanvrager moet een rooilijnplan opmaken en aan stad Turnhout bezorgen conform de voorziene rooilijn op het verkavelingsplan.
- Vooraleer met de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning en werken aan het openbaar domein gestart mag worden moet het reglement voor het waarborgen van stedenbouwkundige lasten in verkavelingen en projecten in Turnhout en bijhorende bijlagen ondertekend worden.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.7.19. § 2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, § 2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§ 3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, § 8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, § 2, van deze codex en artikel 4.2.6, § 2, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

§ 4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. § 1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§ 2. Het beroep, vermeld in § 1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld :

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de leidend ambtenaar van het departement of bij afwezigheid diens gemachtigde, behalve in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, § 1, derde lid;
- 5° de leidend ambtenaar of bij afwezigheid diens gemachtigde van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, op voorwaarde dat de instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd verzocht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat :

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, § 1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de leidend ambtenaar van het departement of door de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid : de dag nadat het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, § 1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na de startdatum van de aanplakking.

§ 4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§ 5. In de gevallen, vermeld in § 2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§ 6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan het departement.

§ 7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zults onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§ 8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen

Art. 1. § 1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat :

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
- 3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, § 2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§ 2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, § 2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, § 2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervalttermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, § 4, tweede lid, en § 6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

Verval van de vergunning

Art. 4.6.4. § 1. Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer :

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid :

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld : de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer :

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 4.2.20, § 1;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in § 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in § 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. ...

§ 4. Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in § 1, § 2 en § 3, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 5. Het verval, vermeld in § 1 en § 2, 2° en 3°, en § 3, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 6. Onverminderd § 5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan, of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 7. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

§ 8. De termijnen, vermeld in § 1 en 2, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de verkavelingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, behoudens indien de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

De termijnen, vermeld in paragrafen 1 en 2, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen, vermeld in paragrafen 1 en 2, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen, vermeld in paragrafen 1 en 2, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen..

Namens het college

Filip Buijs
Stadssecretaris

Eric Vos
Burgemeester



Gemeenteraad Besluit

GOEDGEKEURD
Zitting van 1 februari 2016
STEDELIJKE ONTWIKKELING

10 2016_GR_00033 Zaak der wegen - Verkaveling Oude Dijk - Goedkeuring

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Luc Hermans; de heer Eric Vos; de heer Francis Stijnen; de heer Peter Segers; mevrouw Astrid Wittebolle; de heer Hannes Anaf; de heer Luc Debondt; de heer Marc Boogers; de heer Pierre Gladiné; de heer Paul Meeus; de heer Dimitri Gevers; mevrouw Godelieve Driesen; de heer Erwin Brentjens; de heer Toon Otten; mevrouw Annemie Der Kinderen; mevrouw Katrien Van de Poel; mevrouw Annick De Smet; mevrouw Tine De Wilde; de heer Reccino Van Lommel; mevrouw Katleen De Coninck; de heer Paul Moelans; mevrouw Pascale Mathé; de heer Marc Van Damme; mevrouw Vera de Jong; de heer Wannes Starckx; de heer Stef Breugelmans; de heer Willy Van Geirt; de heer Guy Van Litsenborg; de heer Peter Roes; de heer John Guedon; de heer Eddy Grooten; mevrouw Josiane Driesen; de heer Jan Van Otten; de heer Jan Boulliard; de heer Filip Buijs

Zijn eveneens aanwezig:

de heer Luc Op de Beeck

Verontschuldigd:

de heer Tom Versmissen

Contactpersoon

Cedric Heerman

Beschrijving

Aanleiding en context

Op 3 september 2015 werd een verkavelingsaanvraag ingediend voor het verkavelen van gronden in 17 kavels voor woningbouw en de aanleg van bijhorende infrastructuur. Het gaat om 15 kavels voor ééngezinwoningen en 2 kavels voor meergezinwoningen. Het terrein van de aanvraag is kadastraal gekend als 2de afdeling sectie N nrs. 353, 354, 357a, 358n, 360, 361, 362, 363d, 434e en 520/02a en is gelegen langs de Oude dijk. Op 29 september 2015 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Juridische grond

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in het algemeen en meer in het bijzonder artikel 4.2.25

'Als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de

vergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.'

Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen.

Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen

Artikelen 2 en 42 van het gemeentedecreet van 15 juli 2005 inzake de bevoegdheden van de gemeenteraad.

Argumentatie

Planologische context

Het terrein van de aanvraag ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout', goedgekeurd bij het besluit van de Vlaamse regering van 4 juni 2004. Meer bepaald in deelplan 9g Stedelijke woongebieden en reservegebieden voor stedelijk woongebied Schorvoort. De stedenbouwkundige voorschriften van art. 9.1 Stedelijk woongebied zijn van toepassing:

§1 Het gebied is bestemd voor stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: winkels voor dagelijkse aankopen, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkeer- en openbaar vervoervoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen; voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

§2 Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een groot project (vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden) wordt door de aanvrager in een nota aangegeven wat de kwalitatieve meerwaarde van het project is voor de omgeving op het vlak van stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimte en aan het wonen verwante voorzieningen. Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Over de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning wordt het advies van de administratie bevoegd voor integraal waterbeheer ingewonnen. De adviesvraag wordt behandeld volgens de bepalingen van de wetgeving ruimtelijke ordening over gelijkaardige niet bindende adviesvragen.

En ook de stedenbouwkundige voorschriften van art. 9.3 zijn van toepassing:

§1 In dit gebied wordt de bestaande beekvallei gevrijwaard van bebouwing. De beekvallei dient te worden begrensd, en tevens moet worden aangegeven op welke wijze wordt omgegaan met het waterbergingsvermogen van de beek en hoe het overstromingsrisico zal worden beperkt, onder meer door maximaal gebruik te maken van waterdoorlatende verhardingen en private en/of collectieve voorzieningen voor waterhergebruik.

Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - zijn vergunbaar:

1° werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die bedoeld zijn voor de aanleg van een buurtpark;

2° het herstellen, aanleggen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen;

3° alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het natuurbehoud en de landschapszorg;

4° werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke

overstromingsgebieden voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.

Het goed is verder niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, een plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het is derhalve de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestelijk RUP.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de globale woonfunctie die wordt voorzien in stedenbouw-kundig voorschrift stedelijk wonen art. 9.1§1 van het gewestelijk RUP

Procedure

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 9 oktober 2015 tot en met 7 november 2015. Binnen de termijn van dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

In het kader van deze verkavelingsaanvraag werd extern advies gevraagd aan, Pidpa, Eandis, Proximus, Telenet, VMM, Dienst integraal waterbeleid van Provincie Antwerpen, De Lijn en Agentschap Onroerend Erfgoed. Binnen Stad Turnhout werden de Mobiliteitsambtenaar, en de dienst Wegen, Groen en Mobiliteit om advies gevraagd.

Argumentatie

Openbaar onderzoek

De ontvangen bezwaren betreffen zowel zaken die betrekking hebben op de zaak der wegen waarover de gemeenteraad moet beslissen als zaken die daar geen betrekking op hebben. In het kader van deze beslissing over de zaak der wegen wordt enkel ingegaan op de bezwaarpunten uit de bezwaarschriften die over de zaak der wegen handelen. Het gaat om volgend bewaarpunten:

1. Door de verkeerssituatie op de Parklaan, heeft de Oude Dijk te kampen met sluipverkeer. Daarnaast gebeurt het soms dat automobilisten van op de Parklaan de Oude Dijk indraaien, op een oprit keren om daarna terug te draaien richting Parklaan/Kwakkelstraat. Op deze manier vermijden ze langere wachttijden voor het linksafdraaien op de Parklaan zelf. Beide zaken zorgen in de piekuren voor stilstaand verkeer voor de verkeerslichten, het blokkeren van de oprit van bezwaarindieners en schoolgaande fietsers die het stilstaand verkeer links en rechts voorbij steken. De nieuwe verkaveling zal deze verkeerssituatie enkel maar verergeren.
2. Hoe wordt hemelwater afgevoerd van het terrein dat zeer waterrijk en drassig is. Oude Dijk heeft geen riolering.

Over het uitgebrachte bezwaarpunt wordt volgend standpunt ingenomen:

1. De verkeersproblemen die bezwaarindieners aanhaalt zijn gekoppeld aan bestaande wegen en in het bijzonder aan de verkeerssituatie(s) op de Parklaan, die onderdeel is van de R13, de ring rond Turnhout. In het streefbeeld voor de R13 worden er oplossingen uitgewerkt voor verkeersproblematieken op en rond de R13. De nieuwe kruispunten met de Oude Dijk die de verkaveling voorziet liggen zo ver van het kruispunt van de R13 en Oude Dijk af dat ze toekomstige verkeersoplossingen voor dit kruispunt niet in de weg staan. Uit de mobiliteitsstudie die deel uitmaakt van het verkavelingsaanvraagdossier blijkt dat het nieuwe project weinig bijkomend autoverkeer genereert. Tijdens een spitsuur gaat het over 7 auto's per uur die de nieuwe verkaveling genereert, uitgaande van 2 autobewegingen per dag. Wanneer we uitgaan van 3 autobewegingen per dag spreken we nog steeds maar over 10 autobewegingen in de avondspits. Dat is 1 autobeweging per 6 minuten in een spitsuur. Er kan gesteld worden dat het effect van de verkaveling op vlak van bijkomend autoverkeer klein is naar de omgeving toe. Daarnaast wordt er in het project de aanzet gegeven voor een nieuwe kortere fietsroute tussen het oosten van Schorvoort en de binnenstad, wat op termijn een gunstige invloed zal hebben op de modal split in Schorvoort ten voordele van de fiets.

Het bezwaarpunt wordt niet bijgetreden.

2. Het terrein waarop de aanvraag gelegen is, is gelegen in mogelijk overstroombaar gebied, niet in effectief overstroombaar gebied. Tijdens de zomermaanden staat er maïs op het terrein wat er op duidt dat de waterziekheid van het gebied meevalt. Maïs gaat kapot bij een te veel aan water.

Uit de nota gevoegd bij de verkavelingsaanvraag en het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij blijkt dat er in de aanvraag voldoende maatregelen worden genomen om het hemelwater op een afdoende manier op te vangen (bufferen), te laten infiltreren en indien nodig vertraagd af te voeren. Er worden open grachten voorzien die het hemelwater opvangen. De overloop van individuele hemelwateropvang in de woonstraat met ééngezinswoningen wordt eerst nog in een hemelwaterriolering opgevangen. In de geherprofileerde grachten worden enkele drempels met een knijpopening geplaatst zodat het water niet meteen afloopt, maar blijft staan en kan infiltreren. Als sluitstuk wordt er een afvoer voorzien naar het omliggende grachtenstelsel dat uitmondt in de AA. De aanvraag voldoet aan de bepalingen uit de gewestelijke verordening hemelwater en met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid. Het bezwaarpunt wordt niet bijgetreden.

Uitgebrachte externe adviezen

Het advies van de Vlaamse Overheid – Onroerend Erfgoed van 30 oktober 2015 is voorwaardelijk gunstig. Er wordt door de aanvrager niet aangegeven dat er geen archeologisch erfgoed aanwezig zou zijn in de bodem van de te ontwikkelen terreinen. In het kader van de algemene zorgplicht inzake archeologie worden er voorwaarden opgelegd die een archeologische prospectie inhouden en die indien er relevante archeologische sporen worden gevonden vragen om behoud in situ of indien dat niet mogelijk is verplichten om een opgraving te financieren.

Het advies van Eandis van 15 oktober 2015 is voorwaardelijk gunstig

Het advies van Telenet van 29 september 2015 is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van Dienst Integraal Waterbeleid, Provincie Antwerpen van 16 november 2015 is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van VMM van 15 oktober 2015 is voorwaardelijk gunstig.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om de bovenstaande adviezen bij te treden en de voorwaarden uit deze adviezen te bekrachtigen.

Er werd advies gevraagd aan nutsmaatschappijen Pidpa en Proximus. Er werd geen advies ontvangen van deze nutsmaatschappijen. Toch zal er als last bij een eventuele stedenbouwkundige vergunning worden opgelegd dat de kostprijs voor de uitbreiding van de nutsleidingen van deze nutsmaatschappijen integraal deel moeten uitmaken van de wegeniswerken en dat ook deze kosten geborgd moeten worden vooraleer er met de wegenwerken uit de verkavelingsvergunning gestart mag worden.

Om de brandweerbereikbaarheid van de toekomstige woonomgeving en in het bijzonder de appartements-gebouwen te garanderen zullen de toegangswegen worden bepaald in akkoord met de brandweer. Deze wegen zullen aan volgende specificaties moeten voldoen:

Voor de gebouwen met meer dan één bouwlaag moeten de voertuigen van de brandweer ten minste in één punt een gevel kunnen bereiken die op herkenbare plaatsen toegang geeft tot iedere bouwlaag. Daartoe moeten de voertuigen beschikken over een toegangsmogelijkheid en een opstelplaats:

- Ofwel op de berijdbare rijweg van de openbare weg
- Ofwel op een bijzondere toegangsweg vanaf de berijdbare rijweg van de openbare weg en die de volgende karakteristieken vertoont:
 - minimale vrije breedte; 4m

- minimale draaistraal; 11m aan de binnenkant en 15m aan de buitenkant
 - minimale vrije hoogte; 4m
 - maximale helling 6%
 - draagvermogen derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13t er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen.
- Voor de kunstwerken welke zich op de toegangswegen bevinden, richt men zich naar NBN B 03-101'

Uitgebrachte interne adviezen

Het gecombineerde advies van de mobiliteits- en groenambtenaar van 9 november 2015 over de verkavelingsaanvraag is voorwaardelijk gunstig:

- Het is wenselijk dat al de wegenis het statuut woonerf krijgt. (Dit dient nog ter bekrachtiging te worden voorgelegd aan de gemeenteraad.) De verkavelaar dient aan de in- en uitgangen de nodige verkeersborden te voorzien (F12a, F12b en B1). Alle parkeerplaatsen dienen te worden voorzien van een tegel met een "P" symbool.
- Op de autorijlopers mogen er geen rechtstanden van langer dan 50 m lang zijn. Daarom moet er:
 - o Een boldrempel (dia 5m, in kassei) op het eerste kruispunt komen. (best het putdeksel in het middelpunt plaatsen)
 - o Een plateau (met 2 oprijboordstenen 80cm lang en lengte minimum 5m) komen op de eerste rechtstand op de grens van lot 1 en lot 2
 - o Een plateau (met 2 oprijboordstenen 80cm lang en lengte minimum 5m) komen op de rechtstand tussen het kruispunt en het koppleintje op de grens van lot 4 en lot 5
- De 2 autoinritten tegen de Oude Dijk moeten met een niveauverschil worden uitgevoerd. Waar nu de dolomietstrook voor voetgangers is, moet een doorlopend (verhoogd) voetpad komen. De beplanting die nu op het plan is ingetekend, moet vervangen worden door kleinschalig materiaal (beton klinkers). Tegen de goot van de Oude Dijk moet een oprijboordsteen van 50cm lang (en +- 8m breed) komen. Minimum 5m verder komt een oprijboordsteen van 80cm lang als aansluiting op de betonnen wegenis. De vluchtheuvel in de Oude Dijk wordt niet verplaatst.
- Het kopplein leent zich voor balspel. Om vallen te voorkomen, mag er geen kolk in het kopplein zitten, maar moet deze verschoven worden naar het begin van het kopplein. Op het kopplein mag ook geen centrale greppel (of goot) zijn.
- De parkzone wordt te hard versnipperd door de trage weg en de verharding (gras-kunstofplaten) voor de brandweer. Daarom moet de trage weg (2m breed) verschoven worden naar het midden van de verharding voor de brandweer. Het profiel wordt dus 1m gras-kunstofplaten + 2m betonpad + 1m gras-kunstofplaten. DWA en nutsleidingen moeten mee verschuiven met de trage weg.
- Inritten moeten min 3m breed zijn. Inrit voor lot 1 (ondergrondse parking) moet minimum 4m breed zijn en aangepast aan de breedte van inrijhelling.
- Openbare verlichting afstemmen op de locaties van de bomen zodat de verlichting niet in de boomkruinen terecht komt.
- De dreef langs de rijweg bestaat bij voorkeur uit niet te brede bomen, omdat ze dicht langs de rooilijn staan ingepland. Het gebied is redelijk drassig en daarom wordt gekozen voor *Alnus glutinosa* (bij voorkeur plantmaat 16/18). De onderbeplanting van de dreef tot de zijstraat bestaat uit haagblokken van 80 cm hoogte. Om variatie te hebben in het straatbeeld en rekening te houden met diversiteit wordt elke 5 lopende meter een ander haagsoort toegepast (afwisseling tussen *Carpinus betulus*, *Fagus sylvatica* en *Acer campestre*). Vanaf de eerste straat bestaat de onderbeplanting uit gras.
- Achter de bestaande bebouwing (huisnummers 18 en 20) worden bestaande bomen behouden. Deze bomen dienen tijdens de werf de nodige bescherming te krijgen (volgens VVOG-zakboekje 'Beschermen van bomen').
- Er worden geen nutsleidingen onder bomen ingepland. Langs de dreef worden de nutsleidingen zo dicht mogelijk tegen de rijweg gelegd, zodat bij latere herstellingen zo weinig mogelijk wortels gekapt moeten worden.
- Op alle locaties waar bomen dichters dan 2 meter van een boordsteen of verhardingen worden gezet,

moet wortelgeleiding toegepast worden.

- Parkings:

- o Dwarsparkeerplaatsen mogen maximaal 5m lang zijn. De breedte van de betonweg ter hoogte van de parkeerplaatsen wordt 6m (PP + breedte weg = 11m). De breedte van de betonweg ter hoogte van de 2 bomen tussen de parkeerplaatsen wordt 4m (zodat de boom 1m extra bodem krijgt)

- o De boom ten westen van de gehandicaptenparkeerplaats staat te dicht bij de grasdallen van de brandweertoegang (enerzijds omdat de boom de grasdallen omhoog zal drukken en de brandweer kan er maar juist passeren). De plaatsing van de bomen tussen de parkings is goed, mits er wortelgeleiding langs de verhardingen worden geplaatst. De boomsoort die hier wordt toegepast is Acer campestre 'Elsrijk'. Deze soort wordt ook toegepast achter Oude Dijk 24. Deze boom is van de 2de orde, zodat het naastgelegen perceel niet te veel last heeft van schaduw. De beplanting onder deze bomen en rond de parkeervakken bestaat uit Hedera helix 'Arborescens'. De bomen aan de overkant van de straat kunnen wel van de 1ste orde zijn, bij voorkeur met eetbare vruchten (2x Juglans regia 'Buccaneer' en 1x Castanea sativa). Zij worden minimum 2 meter van de rijweg geplant. Langs dit terreintje wordt een lage haag ingeplant, zodat hier geen auto's kunnen parkeren. De overige beplanting is gras, zodat het eventueel ook nog bespeelbaar kan zijn.

- Zitbanken worden op een beton voorzien, zodat een grasmaaier overal bij kan. Ook vóór de zitbank komt de beton ongeveer een halve meter verder.'

Het advies van dienst Wegen, Groen en mobiliteit van 29 september is voorwaardelijk gunstig.

- Er moet voldaan worden aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening omtrent aansluiting op de riolering.
- Het DWA riool moet als een zelfreinigend riool worden aangelegd. Momenteel wordt de riolering voorzien zodat op de private percelen er septische putten moeten worden toegepast. De plaatsing van septische putten moet dan ook in de verkavelingsvoorschriften worden opgenomen. Zo niet moet de helling van de riolering worden aangepast naar de code van goede praktijk voor zelfreinigende riolen.
- Alle kosten voor het aanleggen of verzwaren van nutsleidingen voor deze verkaveling zijn ten lasten van de verkavelaar.
- Bij de opmaak van de bouwplannen moet er rekening worden gehouden met de bestaande inrichting van het openbaar domein. Indien er als nog aanpassingen nodig zijn, zijn deze ten laste van de bouwheer. Ze zullen worden aangelegd tegen kostprijs, die te betalen is door de aanvrager. Na het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning doet de bouwheer de aanvraag tot het aanpassen van het openbaar domein bij de dienst Wegen, Groen en Mobiliteit.
- Er wordt voorgesteld om het pompstation aan te sluiten op de baangracht. Dit moet worden aangepast zodat er wordt aangesloten op de aanwezige riolering. Momenteel is dit ter hoogte van de R13.
- Het aanbestedingsdossier moet vooraf ter goedkeuring worden voorgelegd aan de dienst Wegen, Groen en Mobiliteit.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om de bovenstaande interne adviezen bij te treden en de voorwaarden uit deze adviezen te bekrachtigen. Er moet een aangepast plan opgemaakt worden voor het ontwerp openbaar domein waarin al deze opmerkingen vervat zitten. Dit plan zal gelden als basis voor het bestek van het openbaar domein (i.f.v. de borgstelling van de geplande werken).

Stedenbouwkundige beoordeling

Het nieuwe openbaar domein voorzien in de verkavelingsaanvraag valt uiteen in verschillende delen die samen een kwalitatief en functioneel ontwerp openbaar domein vormen.

Er worden twee ontsluitingswegen voorzien op Oude Dijk. De eerste is een dreef met dubbele bomenrij (Essen) die toegang geeft tot de woonstraat voor ééngezinswoningen, maar ook deel uitmaakt van een recreatieve fietsas die in deze aanvraag tot aan de Aa wordt doorgetrokken. De woonstraat is een doodlopende straat die de kavels voor ééngezinswoningen ontsluit. Het basismateriaal van de dreef, de recreatieve as en de woonstraat is uitgewassen beton. Dit is op vlak van toegankelijkheid een zeer goede materiaalkeuze. In de woonstraat kan er in de berm geparkeerd

worden die uitgevoerd wordt met kasseien met een brede voeg. Voor de opritten naar de ééngezinswoningen worden keien met een gesloten voeg voorzien. Er is ook een tweede ontsluiting voorzien langs Oude Dijk, deze biedt toegang tot kavel Z2. Haaks op deze weg wordt nog een formele publieke bezoekersparking voorzien. Centraal in de verkaveling langs de recreatieve fietsas wordt een buurtpark voorzien. Er wordt voorzien in goed georiënteerde banken, speelimpulsen en enkele bestaande bomen worden behouden.

Op het nieuwe openbaar domein zijn er ruim voldoende openbaar bezoekersparkeerplaatsen voorzien.

Door het woonerfstatuur voldoet het openbaar domein aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake wegen voor voetgangersverkeer (dd. 29/4/1997). Het ontworpen openbaar domein is goed toegankelijk en door zijn uitvoering ook goed leesbaar voor slechtzienden.

Ook aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater (dd. 5/6/2013) die van toepassing is, wordt voldaan. Uit de nota gevoegd bij de verkavelingsaanvraag en het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij blijkt dat er in de aanvraag voldoende maatregelen worden genomen om het hemelwater op een afdoende manier op te vangen (bufferen), te laten infiltreren en indien nodig vertraagd af te voeren. Er worden open grachten voorzien die het hemelwater opvangen. De overloop van individuele hemelwateropvang in de woonstraat met ééngezinswoningen wordt eerst nog in een hemelwaterriolering opgevangen. In de geherprofileerde grachten worden enkele drempels met een knijpopening geplaatst zodat het water niet meteen afloopt, maar blijft staan en kan infiltreren. Als sluitstuk wordt er een afvoer voorzien naar het omliggende grachtenstelsel dat uitmondt in de AA. De aanvraag voldoet aan de bepalingen uit de gewestelijke verordening hemelwater.

Voor de DWA-riolering wordt nu een pompput voorzien op de baangracht. Hiermee kan vanuit het standpunt van decreet integraal waterbeleid dat ook gaat over proper oppervlaktewater niet akkoord gegaan worden. De DWA-riolering moet op een bestaande DWA-riolering aangesloten worden. In deze verkaveling zal dat de DWA-riolering van de Parklaan zijn. Dit is opgelegd als voorwaarde in het advies van dienst wegen, groen en mobiliteit. Ook de andere voorwaarden uit het advies van dienst wegen, groen en mobiliteit moeten nageleefd worden. Onder deze voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

Uit dit alles volgt dat indien rekening wordt gehouden met de bovenvermelde voorwaarden en bemerkingen de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg.

De aanleg van nieuw openbaar domein is vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening noodzakelijk voor het voorzien van voldoende bijkomende openbare parkeerplaatsen, ontsluiting van nieuwe woningen en de aanleg van een buurtpark. Dit betekent ook nieuw onderhoud openbaar domein voor stad Turnhout. Daarom zal als last worden opgelegd dat de nieuwe wegenis en aanhorigheden moeten worden aangelegd en kosteloos worden overgedragen aan stad Turnhout conform het reglement voor het waarborgen van stedenbouwkundige lasten in verkavelingen en projecten in Turnhout.

Conclusie

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld de zaak der wegen goed te keuren mits volgende voorwaarden worden opgelegd:

- Aan de voorwaarden uit de externe adviezen moet voldaan worden;
- Aan de voorwaarden uit de interne adviezen moet voldaan worden;

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om volgende lasten op te leggen:

- Vooraleer met de uitvoering van de verkaveling en werken in functie van de verkaveling gestart mag
- worden moet de nodige borgstellingen voor de aanleg van de wegenis gebeuren, inclusief de kosten verbonden aan de uitbreiding van de nutsleidingen van volgende nutsmaatschappijen: Telenet, Proximus, Iveka en Pidpa.

- De aanvrager moet een rooilijnplan opmaken en aan stad Turnhout bezorgen.
- Vooraleer met de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning en werken gestart mag worden moet het reglement voor het waarborgen van stedenbouwkundige lasten in verkavelingen en projecten in Turnhout en bijhorende bijlagen ondertekend worden.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om het college van burgemeester en schepenen op te dragen deze voorwaarden en lasten op te nemen in de verkavelingvergunning (mocht het schepencollege beslissen een vergunning af te leveren).

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

Deze beslissing heeft geen financiële gevolgen.

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad keurt de zaak der wegen goed mits volgende voorwaarden worden opgelegd:

- Aan de voorwaarden uit de externe adviezen moet voldaan worden;
- Aan de voorwaarden uit de interne adviezen moet voldaan worden;

Artikel 2

De gemeenteraad keurt de zaak der wegen goed mits volgende lasten worden opgelegd:

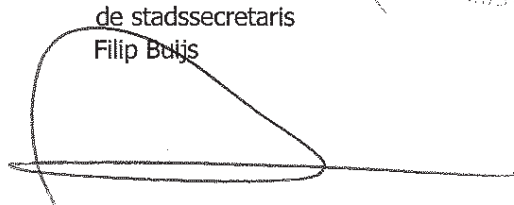
- Vooraleer met de uitvoering van de verkaveling en werken in functie van de verkaveling gestart mag worden moet de nodige borgstellingen voor de aanleg van de wegenis gebeuren, inclusief de kosten verbonden aan de uitbreiding van de nutsleidingen van volgende nutsmaatschappijen: Telenet, Proximus, Iveka en Pidpa.
- De aanvrager moet een rooilijnplan opmaken en aan stad Turnhout bezorgen.
- Vooraleer met de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning en werken gestart mag worden moet het reglement voor het waarborgen van stedenbouwkundige lasten in verkavelingen en projecten in Turnhout en bijhorende bijlagen ondertekend worden.

Artikel 3

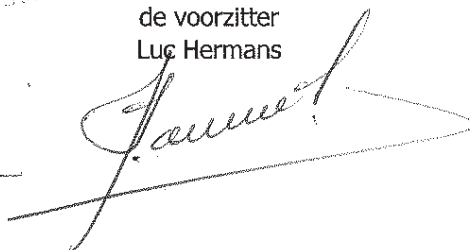
De gemeenteraad draagt het college van burgemeester en schepenen op deze voorwaarden en lasten op te nemen in de verkavelingvergunning.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

de stadssecretaris
Filip Buyls



de voorzitter
Luc Hermans





1 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN DEFINITIEF

1.1 ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1.1.1 BEGRIPPEN EN WIJZE VAN METEN

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **achtergevelbouwlijn**: grens tussen de bouwstrook en de strook voor tuinen.
2. **balkon**: open uitbouw met balustrade aan een bovenverdieping van een gebouw.
3. **blinde gevel**: gevel zonder raam- of deuropeningen.
4. **bouwdiepte**: diepte van een bouwwerk die moet worden gemeten van de buitenzijde van de voorgevel tot de buitenzijde van de achtergevel. Deze afstand wordt loodrecht op de gevel gemeten.
5. **bouwhoogte**: hoogte van een bouwwerk die - tenzij anders aangeduid - moet worden gemeten van het maaiveldniveau tot de bovenkant van de dakrand of de kroonlijst.
6. **bouwlaag**: vrije ruimte begrepen tussen twee opeenvolgende, horizontale constructie-elementen die deze ruimte aan de boven- en onderzijde volledig omsluiten en met een minimum hoogte van 2,50 m (uitgezonderd doorbrekingen ten behoeve van technieken en verticale circulatie).
7. **bouwstrook**: gedeelte van een perceel tussen de voor- en de achtergevelbouwlijn dat voor bebouwing in aanmerking komt.
8. **bouwwolume**: het bruto-bouwwolume van een constructie met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld, met uitzondering van ondergrondse ruimtes in functie van het wonen.
9. **bouwvrije strook**: gedeelte van een perceel waar geen constructies mogen worden opgefrokket, behoudens bijzondere bepalingen.
10. **bouwzone**: maximale grondinname voor bebouwing.
11. **bruto vloeroppervlakte van een gebouw (bvo)**: de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus (ook halfondergrondse) van de binnenruimten van het gebouw. Deze oppervlakte volgt uit de buitenomtrek van de aan het gebouw grenzende gebouwdelen op vloerhoogte. Hierbij zijn de buitenvlakken van de begrenzing bepalend. Oppervlakten van gemeenschappelijke trappen, liften en dergelijke moeten op elk vloerniveau meegerekend worden. Niet mee te rekenen zijn: volledig ondergrondse ruimten, ruimten die niet voor functioneel gebruik in overeenstemming met de bestemming kunnen worden aangewend en ruimten met een hoogte < 1,5 m. Verharde buitenoppervlakte en terrassen zijn niet inbegrepen. Ondergrondse en halfondergrondse parkings komen niet in aanmerking voor deze berekening.
12. **commerciële functie**: vestigingen voor kleinhandel, speciaalhandel, inclusief de noodzakelijke opslagplaatsen en werkplaatsen voor zover deze bij de bedoelde winkelfunctie horen.
13. **dakkapel**: uit het dakvlak vooruitspringend venster.
14. **dakuitbouw**: technische constructie geplaatst op het dakvlak (schouwen, liftkokers, koepels enz.).
15. **dak(vlak)venster**: venster geplaatst in het dakvlak.
16. **diensten**: kantoren en diensten zoals banken, verzekeringskantoren, studiebureau, praktijken, zelfstandigen enz.
17. **erker**: een ruimte, in plattegrond rechthoekig, als uitbreiding van een ruimte of ander vertrek in een gebouw, die buiten de gevel uitsteekt en in open verbinding staat met het bedoelde vertrek.
18. **gebouwenprofiel**: contour van een gebouw in de langsdoorsnede van een perceel.
19. **gekoppelde of halfopen bebouwing**: bebouwingwijze waarbij twee gebouwen worden geplaatst met de ene zijgevel op de ene zijdelingse perceelsgrens en de andere zijgevel op minstens de voorgeschreven minimale afstand van de andere zijdelingse perceelsgrens.

20. **geschakelde bebouwing:** bebouwingwijze met meer dan twee gebouwen gegroepeerd tot een huizenblok, bestaande uit kopgebouwen aan beide uiteinden en aaneengesloten gebouwen tussen deze kopgebouwen.
21. **gesloten bebouwing:** bebouwingwijze waarbij een gebouw met beide zijgevels op de perceelsgrenzen wordt geplaatst.
22. **gevelvlak:** denkbeeldig verticaal vlak waar de gevel van een gebouw, uitgezonderd uitsprongen, in gelegen is.
23. **groendak:** dak waarop een plantaardige laag is aangebracht, met andere woorden de toplaag van de dakbedekking bestaat hoofdzakelijk uit levende planten.
24. **harmonie, harmonische samenhang, harmonische aansluiting of ensemble:** een klaarblijkelijk verband tussen de typologische karakteristieken van gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen, qua vorm, structuur, afmetingen, dakhelling, verdeling van gevelvlakken, materialen, afwerking van de scheidsmuren, verhouding muur/raam enz.
25. **hoofdvolume:** minimaal op te richten gedeelte van een gebouw.
26. **kantoor:** een vertrek bestemd voor beheer-, administratiewerkzaamheden of privaat onderricht, in gebruik voor een bedrijfsactiviteit.
27. **kroonlijsthoogte:** hoogte van een bouwwerk, die moet worden gemeten van het maaiveldniveau tot de bovenkant van de dakrand in geval het bouwwerk een plat dak heeft of tot de bovenkant van de kroonlijst in geval het bouwwerk een hellend of gebogen dak heeft.
28. **kopgebouw:** gebouw aan een uiteinde van een huizenblok met de ene zijgevel op de ene zijdelingse perceelsgrens en de andere zijgevel op minstens de voorgeschreven minimale afstand van de andere zijdelingse perceelsgrens.
29. **maximum bouwveloppe:** de grootst mogelijk toegestane contour van een gebouw in de langs- en dwarsdoorsnede; uitsprongen, balkons, zijn inbegrepen.
30. **maximumgebouwenprofiel:** de grootst mogelijke contour van een gebouw in de langsdobrsnede van een perceel; schouwen, uitsprongen, balkons, liftkokers en verluchtingspijpen zijn hier niet in begrepen.
31. **meergezinsgebouw:** gebouw bestaande uit minimum twee woongelegenheden.
32. **minimumgebouwenprofiel:** de kleinst mogelijke contour van een gebouw in de langsdobrsnede van een perceel; schouwen, uitsprongen, balkons, liftkokers en verluchtingspijpen zijn hier niet in begrepen.
33. **nokhoogte:** hoogte van een bouwwerk met een hellend of gebogen dak, die moet worden gemeten van het maaiveldniveau tot de bovenkant van de nok van het hellend of gebogen dak (met uitzondering van afzuiginstallaties, antennes, schoorstenen enz.).
34. **open bebouwing:** bebouwingwijze met de beide zijgevels van een gebouw op minstens de voorgeschreven afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen.
35. **rooilijn:** de lijn die de grens tussen privaat en openbaar terrein afbakt.
36. **streekeigen bomen of struiken:** cfr. lijst met streekeigen boom- en struiksoorten in bijlage.
37. **strook voor tuinen:** gedeelte van een perceel tussen de achtergevelbouwlijn en de achterste perceelsgrens en, indien aanwezig, tussen de zijdelingse perceelsgrens en de bouwstrook.
38. **terras:** open verharde oppervlakte (al dan niet overdekt) op een bovenverdieping van een gebouw.
39. **tuinterras:** gelijkvloerse verharde oppervlakte (geen weg of pad) tegen een gebouw.
40. **uitbouw:** gedeelte van een gebouw dat tegen het hoofdvolume wordt aangebouwd.
41. **uitsprong:** constructie (erker, balkon of luifel) die uitspringt ten opzichte van het gevelvlak.
42. **verharding:** bodembedekking in duurzame materialen voor oprit, parkeerplaatsen, toegangen, terrassen enz.; onderscheid kan gemaakt worden tussen losse verhardingen (bv. dolomiet) en vaste verhardingen (bijvoorbeeld asfalt).
43. **vloer/terrein index (V/T):** is de som van de bruto-vloeroppervlakte (bvo) van alle bouwlagen (V) gedeeld door de terreinoppervlakte (T).
44. **voorgevelbouwlijn:** grens tussen bouwvrije voortuinstrook en bouwstrook. Bij percelen zonder bouwvrije voortuinstrook valt ze samen met de rooilijn.
45. **voortuinstrook:** gedeelte van een perceel tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn.
46. **voorzieningen:** horeca, kleinhandel, hotel, gemeenschapsvoorzieningen enz.

47. **vrijstaand gebouw:** gebouw met de beide zijgevels op minstens de voorgeschreven afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen.
48. **vrijstaande gevel:** gevel van een gebouw waartegen niet wordt gebouwd; deze gevel wordt afgewerkt zoals een voorgevel.
49. **vrijstaande zijgevel:** zijgevel van een gebouw op minstens de voorgeschreven afstand van de naastgelegen zijdelingse perceelsgrens, die wordt afgewerkt zoals een voorgevel.
50. **wachtgevel / scheidsmuur:** blinde zijgevel van een gebouw op of tegen een zijdelingse perceelsgrens.
51. **wonen:** huisvesting, serviceflats, begeleid wonen, rusthuis enz.
52. **woongelegenheden:** lokaal of geheel van aansluitende lokalen hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen (woning, appartement, studio enz.).
53. **zonnepaneel / zonnecollector:** paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit of warmte.

1.1.2 BUITENRUIMTE

Elke woonentiteit moet een buitenruimte hebben van minstens 3,6 m², in de vorm van een rechthoek waarvan de kleinste afmeting minstens 1,8 m bedraagt.

1.1.3 BESCHEIDEN WONINGEN

Minstens 20% van het aantal te realiseren woningen moet voldoen aan de voorwaarden van een bescheiden woning. Het betreft:

- kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²

1.1.4 FIETSSTALLINGEN

In de meergezinsgebouwen moet per slaapkamer in het gebouwen en per appartement fietsstallingen voorzien worden. (voor een 2-slaapkamer appartement moeten er zo 3 fietsstallingen voorzien worden. Minstens de helft van alle fietsstallingen moet op het gelijkvloersniveau worden voorzien binnen de meergezinsgebouwen.

1.2 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN PER ZONE

1.2.1 Z1: ZONE VOOR MEERGEZINSGEBOUW NOORD (LOT 1)

VOORSCHRIFTEN BEBOUWD GEDEELTE

Bestemming

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen deze zone wordt 1 meergezinsgebouw	Hoofdbestemming: wonen.

opgericht. Om een eventuele functionele mix niet te belemmeren worden ook complementaire functies aan het wonen toegelaten. Het gaat dan om kleine kantoor- en praktijkruimten voor vrije beroepen.	Nevenbestemming: eigenstandige kantoor- en praktijkruimten voor privédiensten en vrije beroepen voor maximaal 1/6 van de gelijkvloerse oppervlakte, bijkomend kunnen nevenbestemmingen voor privédiensten en vrije beroepen die deel uitmaken van de woning met een maximum van 1/2 van de woning en een maximum van 100 m ² . Ondergrondse parkeergarage voor alle bewonersvoertuigen.
---	---

Inrichting

TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om het groene karakter te vrijwaren en na ontwerp onderzoek, is gekozen voor een meergezinsgebouw dat uit twee bouwvolumes bestaat zodat geen schaalbreuk ontstaat met de naburige bebouwing. Het ontwerp van het meergezinsgebouw is een spel van volumes dat veeleer de kleinschaligheid benadrukt.	Eén meergezinsgebouw bestaande uit twee bouwvolumes die op het gelijkvloers met elkaar verbonden mogen zijn.

INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De voorkeur gaat uit naar gevellijnen die haaks en parallel op de recreatieve as worden gesitueerd. Hoeken zijn bij voorkeur recht.	Binnen de bouwzone zoals aangegeven op het verkavelingsplan. De voorgevelbouwlijn geldt niet als verplichte bouwlijn.

BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om een rustig straatbeeld te bekomen wordt de maximale kroonlijsthoogte aan de straatzijde vastgelegd. Van de maximale kroonlijsthoogte kan in principe niet worden afgeweken, uitgezonderd in functie van technische ruimten, constructies en installaties die op het dak worden geplaatst. Het betreft onder meer lifuitbouwen, klimaatregelingsystemen, toegangen tot het platte dak, een eventueel dakterras of een eventueel daktuin enz.	Breedte: zie verkavelingsplan. Diepte: zie verkavelingsplan. Hoogte: kroonlijsthoogte minimaal 3,2 m en maximaal 10 m. Hiervan kan worden afgeweken in functie van technische ruimten, constructies en installaties die op het dak worden geplaatst, op voorwaarde dat ze mee architecturaal worden ingewerkt of op voldoende afstand van de dakrand worden voorzien zodat zij niet zichtbaar zijn vanaf het maaiveld.
	TERRASSEN Terrassen die inspringen ten opzichte van het gevelvlak of het dakvlak zijn steeds toegelaten. Terrassen op platte dakvlakken zijn toegelaten.
	GEVELUITSPRONGEN Uit de voorgevel: - erkers, balkons: maximum uitsprong 1 m uit het voorgevelvlak - luifels: maximum uitsprong 1 m op minimum

	<p>2,50 m boven het maaiveldniveau.</p> <p>Uit de achtergevel en oostelijke zijgevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - balkons: maximum uitsprong 1 m uit het achter- en zijgevelvlak - erkers: uitsprongen buiten het maximumgebouwenprofiel zijn niet toegelaten. <p>Uit de westelijke zijgevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - geen enkele uitsprong is toegelaten.
	<p>GEVELUITSNIJDINGEN</p> <p>Geveluitsnijdingen zijn toegelaten.</p>
<p>De garages zijn een onderdeel van het hoofdgebouw en worden volgens dezelfde architecturale principes ontworpen.</p>	<p>GARAGES</p> <p>Er wordt een ondergrondse parkeergarage voor alle bewonersvoertuigen voorzien. De ondergrondse parkeergarage met bijhorende infrastructuur van toerithelling, situeert zich binnen de maximale bouwcontour.</p>

VERSCHEIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Beide bouwvolumes dienen harmonisch op elkaar te worden afgestemd. De typologische karakteristieken tot harmonische samenhang worden bindend gemaakt door de stedenbouwkundige vergunning welke het eerst wordt afgeleverd.</p> <p>Alle gevels van het gebouw krijgen een volwaardige afwerking.</p> <p>Technische installaties zijn niet zichtbaar vanaf het maaiveld.</p>	<p>GEVELS</p> <p>Alle gevels in worden uitgevoerd in dezelfde gevelbaksteen met bruinbeige aardkleuren. Het overschilderen van de gevel is niet toegestaan. Blinde gevels zijn niet toegestaan. De voorgevel omvat minimum 15% deur- en raamopeningen.</p> <p>DAKEN</p> <p>Dakvorm: plat dak.</p> <p>Materialen: vrij.</p> <p>DAKVLAKVENSTERS</p> <p>Dakvlakvensters zijn steeds toegelaten.</p> <p>ZONNEPANELEN EN/OF ZONNEBOILERS</p> <p>Zonnepanelen en/of zonneboilers geïntegreerd op platte daken en dakuitbouwen zijn toegelaten op minimaal 2 m afstand ten opzichte van de dakranden.</p> <p>BUITENSCHRIJNWERK</p> <p>Het buitenschrijnwerk bestaat uit metaal en/of hout.</p>

VOORSCHRIFTEN NIET-BEBOUWD GEDEELTE

Inrichting

TPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	In dat deel van de zone dat niet wordt bebouwd, gelden respectievelijk de voorschriften van zone Z4 of Z5.

1.2.2 Z2: ZONE VOOR MEERGEZINSGEBOUW ZUID (LOT 17)

VOORSCHRIFTEN BEBOUWD GEDEELTE

Bestemming

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen deze zone wordt één meergezinsgebouw opgericht.	Hoofdbestemming: wonen. Nevenbestemming: niet toegelaten. (Half)ondergrondse parkeergarage voor alle bewonersvoertuigen.

Inrichting

TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om het groene karakter te vrijwaren en na ontwerpend onderzoek is gekozen voor de een meergezinsgebouw dat uit één compact hoofdvolume bestaat, zodat geen schaalbreuk ontstaat met de naburige bebouwing.	Eén meergezinsgebouw bestaande uit één bouwvolume.

INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Binnen de bouwzone zoals aangegeven op het verkavelingsplan. De voorgevelbouwlijn geldt niet als verplichte bouwlijn.

BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om een rustig straatbeeld te bekomen wordt de maximale kroonlijsthoogte aan de straatzijde vastgelegd. Binnen het bouwvolume kunnen 4 bouwlagen worden bebouwd. Van de maximale kroonlijsthoogte kan in principe niet worden afgeweken, uitgezonderd in functie van technische ruimten, constructies en installaties die op het dak worden geplaatst. Het betreft onder meer liftuitbouwen, klimaatregelingssystemen, toegangen tot het platte dak, een eventueel dakterras of een	Breedte: zie verkavelingsplan. Diepte: zie verkavelingsplan. Hoogte: kroonlijsthoogte minimaal 9,5 m en maximaal 15 m. Binnen het bouwvolume kunnen 4 bouwlagen worden bebouwd. Hiervan kan worden afgeweken in functie van technische ruimten, constructies en installaties die op het dak worden geplaatst, op voorwaarde dat ze mee architecturaal worden ingewerkt of op voldoende afstand van de dakrand worden voorzien.

eventueel daktuin enz. Bijzondere aandacht gaat uit naar de integrale toegankelijkheid van de verschillende woningen.	Indien wordt geopteerd voor een halfondergrondse parkeergarage, en bijgevoegd de gelijkvloerse appartementen zich boven het maaiveld situeren, moeten deze ook zonder trapconstructies bereikbaar zijn.
	TERRASSEN Terrassen die inspringen ten opzichte van het gevelvlak of het dakvlak zijn steeds toegelaten. Terrassen op platte dakvlakken zijn toegelaten.
	GEVELUITSPRONGEN Uit de gevel: - erkers, balkons: maximum uitsprong 1 m uit het gevelvlak. - luifels: maximum uitsprong 1 m op minimum 2,50 m boven het maaiveldniveau.
	GEVELUITSNIJDINGEN Geveluitsnijdingen zijn toegelaten.
De garages zijn een onderdeel van het hoofdgebouw en worden volgens dezelfde architecturale principes ontworpen.	GARAGES Er wordt een (half)ondergrondse parkeergarage voor alle bewonersvoertuigen voorzien. De (half)ondergrondse parkeergarage met bijhorende infrastructuur van toerithelling, situeert zich binnen de maximale bouwcontour. Indien wordt geopteerd voor een halfondergrondse parkeergarage mag deze maximum 120 cm boven het maaiveld uitsteken. De (half)ondergrondse parkeergarage is bereikbaar vanuit een centrale inkomhal.

VERSCHEIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bouwvolume dient harmonisch te worden afgestemd op de woningen in zone Z3. De typologische karakteristieken tot harmonische samenhang worden bindend gemaakt door de stedenbouwkundige vergunning welke het eerst wordt afgeleverd. Alle gevels van het bouwvolume krijgen een volwaardige afwerking. Technische installaties zijn niet zichtbaar vanaf het openbaar domein.	GEVELS Alle gevels in worden uitgevoerd in dezelfde gevelbaksteen met bruinbeige aardkleuren. Het overschilderen van de gevel is niet toegestaan. Blinde gevels zijn niet toegestaan. Alle gevels omvatten minimum 15% deur- en raamopeningen. DAKEN Dakvorm: plat dak. Materialen: vrij. DAKVLAKVENSTERS Dakvlakvensters zijn steeds toegelaten. ZONNEPANELEN EN/OF ZONNEBOILERS Zonnepanelen en/of zonneboilers geïntegreerd op platte daken en dakuitbouwen zijn toegelaten op minimaal 2 m afstand ten opzichte van de

	dakranden.
	BUITENSCHRIJNWERK Het buitenschrijnwerk bestaat uit metaal en/of hout.

VOORSCHRIFTEN NIET-BEBOUWD GEDEELTE

Inrichting

TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	In dat deel van de zone dat niet bebouwd wordt gelden respectievelijk de voorschriften van zone Z4 of Z5.

1.2.3 Z3: ZONE VOOR WONINGEN (LOT 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16)

VOORSCHRIFTEN BEBOUWD GEDEELTE

Bestemming

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op elke kavel kan 1 grondgebonden woning worden opgericht. Andere functies dan de woonfunctie mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonbestemming in de omgeving in het gedrang brengen. Het staat de bewoners vrij te kiezen voor een inpandige dan wel een uitpandige garage. Deze dient echter steeds onderdeel uit te maken van het bouwvolume en wordt steeds als één geheel met het woonvolume ontworpen.	Hoofdbestemming: ééngezinswoningen. Nevenbestemming: privé-diensten en vrije beroepen voor maximum 1/2 van de gelijkvloerse oppervlakte. De verplichte in- of uitpandige garage maakt steeds onderdeel uit van het bouwvolume en wordt als één geheel met het woonvolume ontworpen.

Inrichting

TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In deze zone worden open en halfopen bebouwingen voorzien.	Halfopen en open bebouwing zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De exacte inplanting van de woning op het perceel is vrij te kiezen.	Binnen de bouwzone zoals aangegeven op het verkavelingsplan. Scheimuren: op de perceelsgrens.

BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Om een rustig straatbeeld te bekomen wordt de maximale kroonlijsthoogte aan de straatzijde vastgelegd. Om voldoende variatie in de architectuur mogelijk te laten, zodat ook de interne organisatie van de woningen perfect kan worden afgestemd op de kenmerken van het perceel en de eisen van de bewoners wordt geen breedte of diepte vastgelegd. De maximale bebouwde oppervlakte voor de woning kan niet meer zijn dan de oppervlakte van de eigenlijke zone. Aansluitend bij de principes van het beeldkwaliteitsplan is het bebouwen van de volledige oppervlakte echter niet aangewezen, maar gaat de voorkeur uit naar verspringende gevellijnen opdat het spel van blokken en volumes duidelijk wordt.</p>	<p>Bebouwde oppervlakte: maximaal de oppervlakte van de zone.</p> <p>Hoogte: kroonlijsthoogte minimaal 3,2 m en maximaal 7 m. De kroonlijsthoogte op gemeenschappelijke perceelsgrenzen (halfopen bebouwing) bedraagt steeds 7 m.</p>
	<p>TERRASSEN</p> <p>Terrassen die inspringen ten opzichte van het gevelvlak of het dakvlak zijn steeds toegelaten.</p> <p>Terrassen op platte dakvlakken zijn toegelaten.</p>
<p>Er wordt gestreefd naar een volumespel van bouwblokken waarbij een volumetrische en architecturale samenhang tussen de halfopen bebouwing noodzakelijk is</p>	<p>GEVELUITSPRONGEN</p> <p>Uit de voorgevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - erkers, balkons: maximum uitsprong 1 m uit het voorgevelvlak en op minimum 2 m afstand van het verlengde van de scheidsmuur en op minimum 1 m afstand van het verlengde van de vrijstaande zijgevel(s). - luifels: maximum uitsprong 1 m op minimum 2,50 m boven het maaiveldniveau. <p>Uit de achtergevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - balkons: maximum uitsprong 1 m uit het achtergevelvlak en op minimum 2 m afstand van het verlengde van de scheidsmuur en maximum tot het verlengde van de vrijstaande zijgevel(s). - erkers: uitsprongen buiten het maximumgebouwenprofiel zijn niet toegelaten. <p>Uit de vrijstaande zijgevel: geen enkele uitsprong toegelaten.</p>
<p>De garages zijn een onderdeel van het hoofdgebouw en worden volgens dezelfde architecturale principes ontworpen.</p>	<p>GEVELUITSNIJDINGEN: toegelaten.</p> <p>GARAGES</p> <p>Er wordt een garage voor maximaal 2 bewonersvoertuigen voorzien. De garage kan inpandig of uitpandig zijn, maar vormt een architecturaal harmonisch geheel met het hoofdvolume en wordt als volwaardig onderdeel</p>

	van het hoofdvolume ontworpen. Bij open bebouwingen zijn twee gekoppelde garages naast elkaar toegelaten. Bij halfopen bebouwingen dienen de twee bewonersvoertuigen achter elkaar gestald.
--	---

VERSCHEIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De woningen dienen harmonisch op elkaar te worden afgestemd. De typologische karakteristieken tot harmonische samenhang worden bindend gemaakt door de stedenbouwkundige vergunning welke het eerst wordt afgeleverd.</p> <p>Alle gevels van het bouwvolume krijgen een volwaardige afwerking.</p> <p>Technische installaties zijn niet zichtbaar vanaf het openbaar domein.</p>	<p>GEVELS</p> <p>Alle gevels in worden uitgevoerd in dezelfde gevelbaksteen met bruinbeige aardkleuren. Het overschilderen van de gevel is niet toegestaan.</p> <p>Blinde gevels zijn niet toegestaan. Alle gevels omvatten minimum 15% deur- en raamopeningen.</p> <p>DAKEN</p> <p>Dakvorm: plat dak.</p> <p>Materialen: vrij.</p> <p>TOEGANGSDEUREN</p> <p>Toegangsdeuren in het voorgevelvlak zijn niet toegelaten. De inkom wordt specifiek ontworpen en gedetailleerd.</p> <p>DAKVLAKVENSTERS</p> <p>Dakvlakvensters zijn steeds toegelaten</p> <p>ZONNEPANELEN EN/OF ZONNEBOILERS</p> <p>Zonnepanelen en/of zonneboilers geïntegreerd op platte daken en dakuitbouwen zijn toegelaten op minimaal 2 m afstand ten opzichte van de dakranden.</p> <p>BUITENSCHRIJNWERK</p> <p>Het buitenschrijnwerk bestaat uit metaal en/of hout. Kunststoftoepassingen zijn verboden.</p>

VOORSCHRIFTEN NIET-BEBOUWD GEDEELTE

Inrichting

TYOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	In dat deel van de zone dat niet bebouwd wordt gelden respectievelijk de voorschriften van zone Z4 of Z6.

1.2.4 Z4: ZONE VOOR BOUWRIJE VOORTUINSTROOK (LOT 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16)

Bestemming

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	De niet-verharde gedeelten van de bouwrijke voortuinstrook dienen als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig te worden gehandhaafd.

Inrichting

VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De voortuinen bepalen mee het groene karakter van de woonwijk. Het publieke domein gaat geleidelijk over in de private kavels. Door middel van groenmassieven, bomen; landschappelijk ingeplante tuinmuren en kleine hoogteverschillen wordt de privacy van de woningen gegarandeerd.	Per perceel kan de bouwrijke voortuinstrook voor maximaal 50% worden verhard in functie van de noodzakelijke toegangen en opritten naar het hoofdgebouw. Halfverhardingen, waaronder grind, worden eveneens als 'verhard' beschouwd. De op de wegen aansluitende opritten naar parkeerplaatsen in de voortuin of (ondergrondse) garages moeten qua materiaal en kleur één eenheid vormen met de wegenis.

AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Daarom voorziet het plan groene erfafsluitingen in de voortuinstrook. Tuinmuren zijn over een beperkte lengte mogelijk. Hierin wordt ook de brievenbus geïntegreerd.	Langs de straatzijde: <ul style="list-style-type: none"> - een levende haag van <i>Fagus sylvatica</i> (beuk), al dan niet in combinatie met een open draadafsluiting, geplant op minstens 0,5 m achter de rooilijn, met een maximumhoogte van 1,2 m - maximaal 50% van de straatzijde: een tuinmuur in dezelfde baksteen als het hoofdgebouw met een maximumhoogte van 1,2 m. Langs de perceelsgrenzen: <ul style="list-style-type: none"> - een levende haag van <i>Fagus sylvatica</i> (beuk), al dan niet in combinatie met een open draadafsluiting, met een maximumhoogte van 1,2 m.

BIJGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden zonder mogelijke verrommeling van het straatbeeld.	Bebouwing is niet toegelaten.

RELIËFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet aanwezig zijn. Door middel van groenmassieven, bomen, landschappelijk ingeplante tuinmuren en hoogteverschillen wordt de privacy van de woningen gegarandeerd.	<p>Over een strook met een breedte van 3 m langsheen de perceelsgrenzen sluit het maaiveld verplicht aan op het niveau van de aanpalende eigendommen of van het openbaar domein.</p> <p>Reliëfwijzigingen zijn toegelaten in functie van de waterbeheersing en voor zover zij passen binnen een integraal waterbeheer. Reliëfwijzigingen in functie van een landschappelijk totaalontwerp zijn toegelaten met een maximale hoogte van 1 m.</p> <p>Het graven van zwembaden is niet toegelaten.</p>

BEPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De (voor)tuinaanleg en de architectuur van de woningen worden als een geheel beschouwd en worden bij voorkeur geïntegreerd ontworpen.	<p>Minimum 50% van de aanplantingen dient te bestaan uit streekeigen bomen en struiken.</p> <p>Er dient minimaal 1 boom te worden aangeplant. Keuze uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Acer campestre (veldesdoorn) - Alnus glutinosa (gewone els) - Betula pendula (ruwe berk) - Crataegus monogyna (eenstijlige meidoorn) - Fraxinus excelsior (gewone es) - Salix alba (schiefwilg). <p>Een beplantingsplan is verplicht toe te voegen aan de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.</p>

1.2.5 Z5: ZONE TUIN AAN MEERGEZINSGEBOUW NOORD (LOT 1)

Bestemming

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. In de zone wordt ruimte geboden aan private buitenruimten bij de gelijkvloerse appartementen. De overige delen van Z5 worden ingericht en beheerd als gemeenschappelijke tuin voor de appartementsbewoners. Het gemeenschappelijk tuingedeelte is bereikbaar vanuit de centrale inkom van het meergezinsgebouw.	<p>De niet-verharde en niet-bebouwde gedeelten van de zone voor tuin dienen als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig te worden gehandhaafd.</p> <p>Tot maximaal 9 m buiten de bouwlijn kunnen private buitenruimten voor de gelijkvloerse appartementen worden gerealiseerd. Het overige deel van de zone wordt ingericht en beheerd als gemeenschappelijke tuin voor de</p>

	appartementsbewoners. Het gemeenschappelijk tuingedeelte is bereikbaar vanuit de centrale inkom van het meergezinsgebouw.
--	---

Inrichting

VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De tuinen bepalen mee het groene karakter van de woonwijk. Het publieke domein gaat geleidelijk over in de private kavels. Door middel van groenmassieven, bomen, landschappelijk ingeplante tuinmuren en hoogteverschillen wordt de privacy van de appartementen gegarandeerd.	<p>Binnen de private buitenruimten kan per appartement een verhard terras van maximaal 30 m² worden ingericht. Halfverhardingen, waaronder grind, worden eveneens als 'verhard' beschouwd. De overige delen van de tuin worden beplant (gazon, vaste planten en/of heesters).</p> <p>In de gemeenschappelijke tuin is één terras van maximum 50m² toegestaan.</p> <p>Tuinpaden zijn toegelaten.</p>

AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Daarom voorziet het plan groene erfafsluitingen. Tuinmuren zijn enkel toegestaan als afsluiting tussen twee private buitenruimten.	<p>Langs de perceelsgrenzen van de gemeenschappelijke tuin:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een levende haag van <i>Fagus sylvatica</i> (beuk), al dan niet in combinatie met een open draadafsluiting, met een maximum hoogte van 3 m <p>Als scheiding tussen de private buitenruimten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een levende haag van <i>Fagus sylvatica</i> (beuk), al dan niet in combinatie met een open draadafsluiting, met een maximum hoogte van 2 m.

BIJGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden zonder mogelijke verrommeling van het beeld.	Tuinhuizen, hokken voor dieren of een pergola tot 30m ² zijn toegelaten in de gemeenschappelijke tuin.

RELIËFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vrij vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet aanwezig zijn. Door middel van groenmassieven, bomen, landschappelijk ingeplante tuinmuren en hoogteverschillen wordt de privacy van de woningen gegarandeerd.	<p>Over een strook met een breedte van 3 m langsheen de perceelsgrenzen sluit het maaiveld verplicht aan op het niveau van de aanpalende eigendommen of van het openbaar domein.</p> <p>Reliëfwijzigingen zijn toegelaten in functie van de</p>

	<p>waterbeheersing en voor zover zij passen binnen een integraal waterbeheer.</p> <p>Reliëfwijzigingen in functie van een landschappelijk totaalontwerp zijn toegelaten met een maximale hoogte van 1 m.</p> <p>Het graven van zwembaden en zwembad vijvers is niet toegelaten.</p>
--	---

BEPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Minimum 50% van de aanplantingen dient te bestaan uit streekeigen bomen en struiken.

1.2.6 Z6: ZONE TUIN AAN WONINGEN (LOT 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16)

Bestemming

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	De niet-verharde en niet-bebouwde gedeelten van de zone voor tuinen dienen als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig te worden gehandhaafd.

Inrichting

VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Verharde terrassen zijn toegelaten. Voor een halfopen bebouwing beperkt de oppervlakte zich tot 40 m ² . Voor een open bebouwing beperkt de oppervlakte zich tot 48 m ² . Terrassen, uitgevoerd in halfverhardingen, waaronder grind, worden eveneens als 'verhard' beschouwd.
	Tuinpaden zijn toegelaten.

AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Daarom voorziet het plan groene erfafsluitingen.	<p>Langs de perceelsgrenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een levende haag van <i>Fagus sylvatica</i> (beuk), al dan niet in combinatie met een open draadafsluiting, met een maximumhoogte van 3 m.

TUINHUIZEN, CARPORTS EN HOKKEN VOOR DIEREN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	<p>Carports zijn niet toegelaten.</p> <p>Behoudens andersluidende bepalingen in de artikelen van de bijzondere bepalingen, mag een tuinhuis en/of hok voor dieren in de zone voor tuinen worden opgericht die voldoet aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - plaatsing: <ul style="list-style-type: none"> - op minimum 1 m en maximum 5 m afstand van de achterste perceelsgrens - op minimum 1 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens. - bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> - maximum 3 m - totale oppervlakte aan tuinhuisen en hokken: <ul style="list-style-type: none"> - maximum 40 m² per perceel - dakvorm: <ul style="list-style-type: none"> - plat dak - gevelmaterialen: <ul style="list-style-type: none"> - in dezelfde baksteen als het hoofdgebouw - hout - dakmaterialen: <ul style="list-style-type: none"> - groendak.

RELIËFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vrij vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet aanwezig zijn. Door middel van groenmassieven, bomen, landschappelijk ingeplante tuinmuren en hoogteverschillen wordt de privacy van de woningen gegarandeerd.	<p>Over een strook met een breedte van 3 m langsheen de perceelsgrenzen sluit het maaiveld verplicht aan op het niveau van de aanpalende eigendommen of van het openbaar domein.</p> <p>Reliëfwijzigingen zijn toegelaten in functie van de waterbeheersing en voor zover zij passen binnen een integraal waterbeheer.</p> <p>Reliëfwijzigingen in functie van een landschappelijk totaalontwerp zijn toegelaten met een maximale hoogte van 1 m.</p> <p>Het graven van zwembaden en zwembijvers is toegelaten. Ze mogen niet meer dan 40 cm boven het maaiveld uitsteken.</p>

BEPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

	<p>Minimum 50% van de aanplantingen dient te bestaan uit streekeigen bomen en struiken.</p> <p>Een beplantingsplan is verplicht toe te voegen aan de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.</p>
--	---

1.2.7 Z7: ZONE TUIN AAN MEERGEZINSGEBOUW ZUID (LOT 17)

Bestemming

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De inrichting van deze zone is volledig groen, uitgezonderd de toegangen tot de inkom en de halfondergrondse parkeergarage. De inrichting is identiek aan de inrichting van zone Z8, opdat geen visueel onderscheid merkbaar is. Het openbaar domein van Z8 loopt als het ware door tot aan de bouwlijn.</p>	<p>De niet-verharde en niet-bebouwde gedeelten van de zone voor tuin dienen als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig te worden gehandhaafd.</p> <p>De inrichting van is identiek aan de aangrenzende inrichting van Z8, waardoor geen visueel onderscheid zichtbaar is tussen het openbaar domein (parkzone) en de private ruimte. Beiden vloeien in elkaar over.</p>

Inrichting

VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De tuinen bepalen mee het groene karakter van de woonwijk. Het publieke domein gaat onzichtbaar over in de private kavel.</p>	<p>Verhardingen zijn uitsluitend toegestaan voor de toegangen tot de inkom en de halfondergrondse parkeergarage.</p> <p>Het verhardingsmateriaal is identiek aan het verhardingsmateriaal in Z8.</p>

AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Z2 en Z8 vormen visueel één geheel.</p>	<p>Afsluitingen zijn niet toegelaten.</p>

BIJGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden zonder mogelijke verrommeling van het beeld.</p>	<p>Tuinhuizen, carports en/of hokken voor dieren zijn niet toegelaten.</p>

RELIËFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het gaat om een vrij vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet aanwezig zijn. Door middel</p>	<p>Over een strook met een breedte van 3 m langsheen de perceelsgrenzen sluit het maaiveld</p>

van groenmassieven, bomen, landschappelijk ingeplante tuinmuren en hoogteverschillen wordt de privacy van de woningen gegarandeerd.	<p>verplicht aan op het niveau van de aanpalende eigendommen of van het openbaar domein.</p> <p>Reliëfwijzigingen zijn toegelaten in functie van de waterbeheersing en voor zover zij passen binnen een integraal waterbeheer.</p>
---	--

BEPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Alle aanplantingen in de zone worden voorzien met soorten die voorkomen in de lijst van streekeigen boom- en struiksoorten die als bijlage 6 bij deze stedenbouwkundige voorschriften werd opgenomen.</p> <p>Een beplantingsplan is verplicht toe te voegen aan de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.</p>

1.2.8 Z8: ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN

1.2.9 Z9: ZONE VOOR TOEGANG TOT ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE

Bestemming

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone dient voor de toegang tot (half)ondergrondse parkeergarages van de meergezinsgebouwen.	Toegang voor voertuigen tot de (half)ondergrondse parkeergarages.

Inrichting

INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter van de tuinen dient zo veel mogelijk gevrijwaard te worden. De inplanting op het verkavelingsontwerp is de meest optimale in functie van een veilige verkeersafwikkeling.	<p>Inplanting zoals aangeduid op het verkavelingsontwerp. Van de as van de pijl mag maximaal 3 m worden afgeweken.</p> <p>Hellingen tot de (half)ondergrondse parkeergarages moeten volledig binnen het gebouw worden gerealiseerd.</p>

WEGENIS

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De op de wegen aansluitende opritten naar parkeerplaatsen in de voortuin of garages moet qua materiaal en kleur één eenheid vormen met de

	wegenis. Tuinmuren in dezelfde baksteen als het hoofdgebouw met een maximumhoogte van 1,2 m zijn toegeleten.
--	---

RELIËFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vrij vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet aanwezig zijn.	Hellingen tot de (half)ondergrondse parkeergarages moeten volledig binnen het gebouw worden gerealiseerd, waardoor hiervoor geen reliëfwijzigingen nodig zijn.



03 10 2015
TURNHOUT
RO/8MM

College van burgemeester en schepenen
Campus Blairon 200
2300 TURNHOUT

Uw bericht van
29/09/2015

Contactgegevens
Leendert van der Melj
leendert.vandermeij@rwo.vlaanderen.be
03/2246218

Ons kenmerk
4.002/13040/99.411

Bijlagen

Uw kenmerk
RO/2624/HEECE-
123/473.1

Datum
30/10/2015

Betreft: advies archeologie binnen de reguliere procedure van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)

Aanvrager(s): Hendrickx Sébastien , Broekzijde 42 , 2300 TURNHOUT

Ligging: Oude Dijk te 2300 TURNHOUT

Kadastraal: TURNHOUT: 2^e afd., sectie N, nummer(s): 353,354,357A,358N,360,361,362,363D,434E

Onderwerp: Oude Dijk, verkavelen van gronden in 17 kavels voor woningbouw en bijhorende infrastructuur

Geachte mevrouw, Geachte heer,

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft bovenvermelde adviesaanvraag ontvangen op 1 oktober 2015.

Artikel 4.3.1 §2, 1^o van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) vermeldt cultuurhistorische aspecten als één van de beginselen die in acht genomen moeten worden bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dit aspect maakt deel uit van de duurzame ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.4 van de VCRO. Om die reden zijn aanvragen binnen de reguliere procedure onderworpen aan een adviesverplichting volgens VCRO art. 4.7.16 § 1 en het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.

MOTIVERING

Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de stadskern van Turnhout. Het terrein is ca. 1,65ha groot en wordt volledig verkaveld.

Binnen het plangebied zijn geen archeologische waarden gekend. In de onmiddellijke omgeving bevinden zich wel verschillende historische hoeves met walgracht. Het terrein is gelegen op een aantrekkelijke locatie voor bewoning in het verleden, met name op de rand van een zandrug, met een zuidgerichte flank richting de vallei van de Aa. Dergelijke locaties kennen een hoge archeologische verwachting voor sporen van bewoning in alle perioden van de geschiedenis. Gelet op de grote oppervlakte van het terrein en de impact van de geplande werken op de bodem, is de kans reëel dat bij de uitvoering ervan archeologisch erfgoed wordt aangetroffen.

In voorliggende verkavelingsvergunningsaanvraag geeft de bouwheer niet aan dat er geen archeologisch erfgoed aanwezig is in de bodem van de te ontwikkelen terreinen of dat deze gelegen zijn in een al verstoorde zone.

Vlaamse Overheid - Onroerend Erfgoed Antwerpen - Anna-Bijnsgebouw - Lange Kievitstraat 111-113 bus 53 - 2018 Antwerpen
Tel. 03 224 62 10 - Fax 03 224 62 23 - e-mail antwerpen@onroenderfgoed.be - www.onroenderfgoed.be

Het uitgangsprincipe van de archeologische erfgoedzorg staat in artikel §4 2 van het archeologiedecreet: *'De eigenaar en de gebruiker zijn ertoe gehouden de archeologische monumenten die zich op hun gronden bevinden te bewaren en te beschermen en ze voor beschadiging en vernieling te behoeden'*. Gelet op deze algemene zorgplicht kan de verkavelaar kiezen voor een maximaal behoud in situ van het archeologisch patrimonium.

ADVIES

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert deze aanvraag **gunstig met voorwaarden**.

VOORWAARDEN

Op basis van bovenstaande gegevens is de kans reëel dat waardevol archeologisch erfgoed aanwezig is in de bodem van het plangebied. Omdat de aanvraag gepaard gaat met een aanzienlijke ingreep in de bodem, is het noodzakelijk dat de bouwheer de nodige maatregelen voorziet die verhinderen dat waardevol archeologisch erfgoed niet-gedocumenteerd verloren gaat.

Wij vragen volgende voorwaarden op te nemen in de vergunning:

1. Voorafgaand aan de realisatie van het project moet het hele terrein door een archeologische prospectie met ingreep in de bodem worden onderzocht en dit in opdracht van de bouwheer die de financiële lasten hiervoor draagt. Deze prospectie heeft als doel het terrein te screenen op de aan- of afwezigheid van archeologisch erfgoed, om een niet-gedocumenteerde vernieling van waardevol archeologisch erfgoed te vermijden.
2. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem houdt in dat er voorafgaand aan de werken op het terrein proefsleuven worden gegraven waarbij 12,5 % van het terrein wordt opengelegd.
3. De prospectie met ingreep in de bodem dient te gebeuren volgens de bepalingen van het archeologiedecreet. Dit betekent onder meer dat de prospectie, inclusief de rapportage, wordt uitgevoerd onder leiding van een archeoloog. De archeoloog vraagt hiervoor een prospectievergunning aan bij het agentschap (Onroerend Erfgoed, Brussel, Back Office Beheer, Koning Albert II-laan 19, bus 5, 1210 Brussel). Aan deze vergunning worden bijzondere voorwaarden gehecht. De bouwheer kan deze bijzondere voorwaarden vooraf opvragen bij de provinciale dienst van het agentschap Onroerend Erfgoed (zie bovenstaande contactgegevens) om de aanbesteding van de archeologische prospectie vlot te laten verlopen.
4. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem omvat ook de opmaak van een rapport. Dit rapport moet, conform de bijzondere voorwaarden, binnen een bepaalde termijn na de afronding van het onderzoek aan het agentschap Onroerend Erfgoed worden bezorgd. Pas na de ontvangst van het rapport kan het agentschap Onroerend Erfgoed beoordelen of de gronden kunnen worden vrijgegeven omdat relevante archeologische sporen ontbreken.
5. Als er wel relevante archeologische sporen zijn aangetroffen, moet men afwegen of behoud in situ mogelijk is. Kan dit niet, dan moet de bouwheer de nodige tijd én financiële middelen voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving voorafgaand aan de werken. Net als bij een prospectie wordt een opgraving uitgevoerd volgens de bepalingen van het archeologiedecreet en onder leiding van een archeoloog. Deze archeoloog beschikt over een opgravingsvergunning waaraan bijzondere voorwaarden zijn gehecht.

Met vriendelijke groet

Marc De Borgher
Provinciaal Directeur

Aan Ruimtelijke Ordening

uw kenmerk RO/2623/HEECE/123/473.1	ons kenmerk WG15RO123-473	Contactpersoon Steven Mateusen	Datum 29 september 2015
telefoonnummer 014-44 33 93	faxnummer 014- 44 33 31	e-mail steven.mateusen@turnhout.be	

Betreft: Advies verkaveling Oude Dijk (123/473.1)

Collega,

Betreffende aanvraag van **Sebastien hendrickx** tot verkavelen van perceel grond aan Oude Dijk geeft de dienst **Wegen, Groen en Mobiliteit** een **voorwaardelijk gunstig advies** indien er voldaan wordt aan volgende bepalingen:

- o Er moet voldaan worden aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening omtrent aansluiting op de riolering.
- o Het DWA riool moet als een zelfreinigend riool worden aangelegd. Momenteel wordt de riolering voorzien zodat op de private percelen er septische putten moeten worden toegepast. De plaatsing van septische putten moet dan ook in de verkavelingsvoorschriften worden opgenomen. Zo niet moet de helling van de riolering worden aangepast naar de code van goede praktijk voor zelfreinigende riolen.
- o Alle kosten voor het aanleggen of verzwaren van nutsleidingen voor deze verkaveling zijn ten lasten van de verkavelaar.
- o Bij de opmaak van de bouwplannen moet er rekening worden gehouden met de bestaande inrichting van het openbaar domein. Indien er als nog aanpassingen nodig zijn, zijn deze ten laste van de bouwheer. Ze zullen worden aangelegd tegen kostprijs, die te betalen is door de aanvrager. Na het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning doet de bouwheer de aanvraag tot het aanpassen van het openbaar domein bij de dienst Wegen, Groen en Mobiliteit.
- o Er wordt voorgesteld om het pompstation aan te sluiten op de baangracht. Dit moet worden aangepast zodat er wordt aangesloten op de aanwezige riolering. Momenteel is dit ter hoogte van de R13.
- o Het aanbestedingsdossier moet vooraf ter goedkeuring worden voorgelegd aan de dienst Wegen, Groen en Mobiliteit

Met vriendelijke groeten

Ing. Steven Mateusen
Ingenieur Wegen, Groen en Mobiliteit

Aan Cedric Heermans

Ruimtelijke Ordening
Stad Turnhout

uw kenmerk	ons kenmerk	Contactpersoon	Datum
	2015/11/20_IG_WV	Inge Goos	9 november 2015
telefoonnummer		Wouter Verhaert	
014 44 33 93		e-mail	
toestel 203		inge.goos@turnhout.be	
toestel219		wouter.verhaert@turnhout.be	

Betreft: verkavelen van grond in 17 kavels voor woningbouw en bijhorende infrastructuur

Collega,

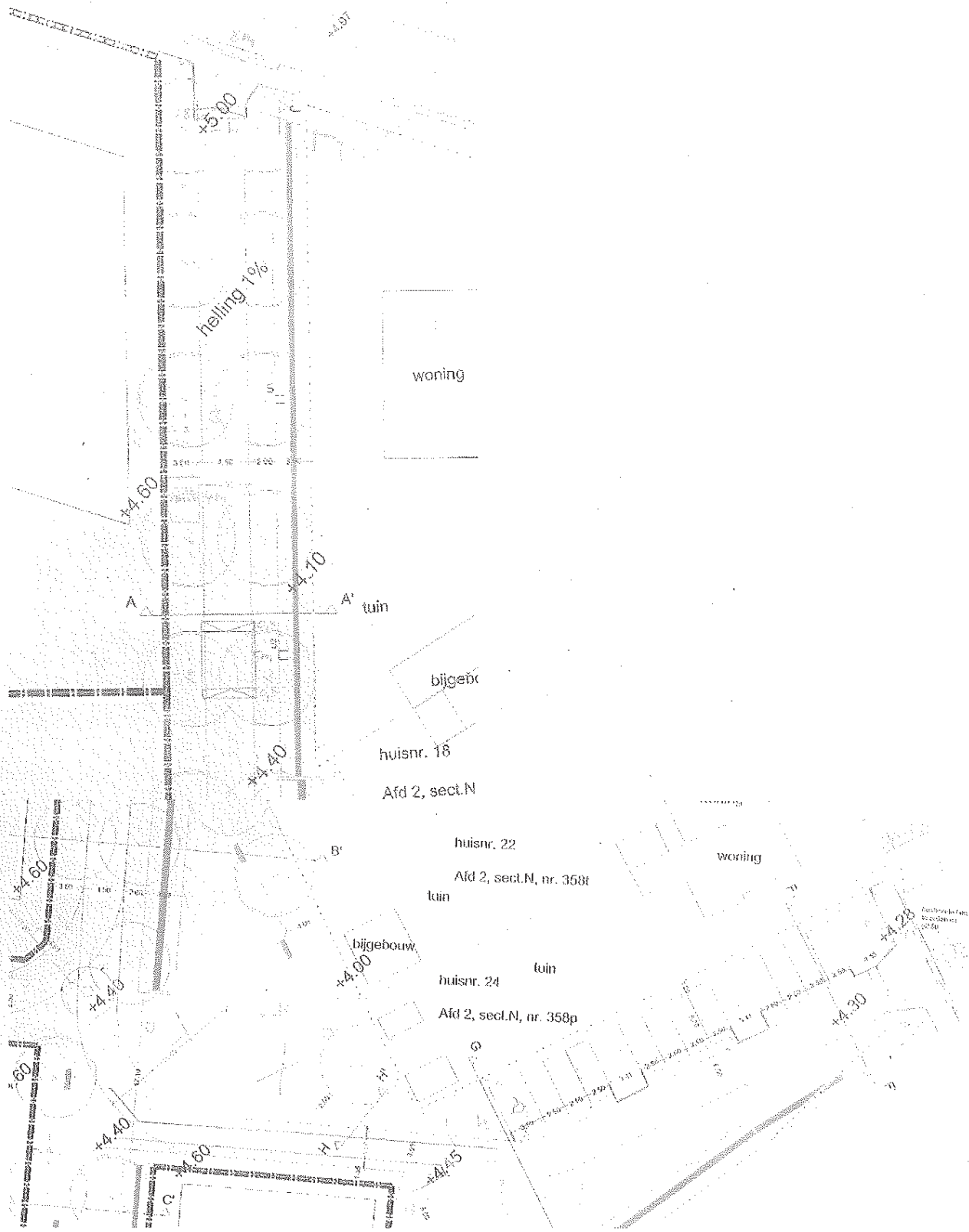
Mijn advies voor de aanplanting en mobiliteit van bovengenoemd project is als volgt:

- Het is wenselijk dat al de wegenis het statuut woonerf krijgt. (Dit dient nog ter bekrachtiging te worden voorgelegd aan de gemeenteraad.) De verkavelaar dient aan de in- en uitgangen de nodige verkeersborden te voorzien (F12a, F12b en B1). Alle parkeerplaatsen dienen te worden voorzien van een tegel met een "P" symbool.
- Op de autorijlopers mogen er geen rechtstanden van langer dan 50 m lang zijn. Daarom moet er:
 - Een boldrempel (dia 5m, in kassei) op het eerste kruispunt komen. (best het putdeksel in het middelpunt plaatsen)
 - Een plateau (met 2 oprijboordstenen 80cm lang en lengte minimum 5m) komen op de eerste rechtstand op de grens van lot 1 en lot 2
 - Een plateau (met 2 oprijboordstenen 80cm lang en lengte minimum 5m) komen op de rechtstand tussen het kruispunt en het koppleintje op de grens van lot 4 en lot 5
- De 2 autoinritten tegen de Oude Dijk moeten met een niveauverschil worden uitgevoerd. Waar nu de dolomietstrook voor voetgangers is, moet een doorlopend (verhoogd) voetpad komen. De beplanting die nu op het plan is ingetekend, moet vervangen worden door kleinschalig materiaal (beton klinkers). Tegen de goot van de Oude Dijk moet een oprijboordsteen van 50cm lang (en +- 8m breed) komen. Minimum 5m verder komt een oprijboordsteen van 80cm lang als aansluiting op de betonnen wegenis. De vluchtheuvel in de Oude Dijk wordt niet verplaatst.
- Het kopplein leent zich voor balspel. Om vallen te voorkomen, mag er geen kolk in het kopplein zitten, maar moet deze verschoven worden naar het begin van het kopplein. Op het kopplein mag ook geen centrale greppel (of goot) zijn.
- De parkzone wordt te hard versnipperd door de trage weg en de verharding (gras-kunstofplaten) voor de brandweer. Daarom moet de trage weg (2m breed) verschoven worden naar het midden van de verharding voor de brandweer. Het profiel wordt dus 1m gras-kunstofplaten + 2m betonpad + 1m gras-kunstofplaten. DWA en nutsleidingen moeten mee verschuiven met de trage weg.
- Inritten moeten min 3m breed zijn. Inrit voor lot 1 (ondergrondse parking) moet minimum 4m breed zijn en aangepast aan de breedte van inrijhelling.
- Openbare verlichting afstemmen op de locaties van de bomen zodat de verlichting niet in de boomkruinen terecht komt.
- De dreef langs de rijweg bestaat bij voorkeur uit niet te brede bomen, omdat ze dicht langs de rooilijn staan ingepland. Het gebied is redelijk drassig en daarom wordt gekozen voor *Alnus glutinosa* (bij voorkeur plantmaat 16/18). De onderbeplanting van de dreef tot de zijstraat bestaat uit haagblokken van

80 cm hoogte. Om variatie te hebben in het straatbeeld en rekening te houden met diversiteit wordt elke 5 lopende meter een ander haagsoort toegepast (afwisseling tussen *Carpinus betulus*, *Fagus sylvatica* en *Acer campestre*). Vanaf de eerste straat bestaat de onderbeplanting uit gras.

- Achter de bestaande bebouwing (huisnummers 18 en 20) worden bestaande bomen behouden. Deze bomen dienen tijdens de werf de nodige bescherming te krijgen (volgens VVOG-zakboekje 'Beschermen van bomen').
- Er worden geen nutsleidingen onder bomen ingepland. Langs de dreef worden de nutsleidingen zo dicht mogelijk tegen de rijweg gelegd, zodat bij latere herstellingen zo weinig mogelijk wortels gekapt moeten worden.
- Op alle locaties waar bomen dichters dan 2 meter van een boordsteen of verhardingen worden gezet, moet wortelgeleiding toegepast worden.
- Parkings:
 - Dwarsparkeerplaatsen mogen maximaal 5m lang zijn. De breedte van de betonweg ter hoogte van de parkeerplaatsen wordt 6m (PP + breedte weg = 11m). De breedte van de betonweg ter hoogte van de 2 bomen tussen de parkeerplaatsen wordt 4m (zodat de boom 1m extra bodem krijgt)
 - De boom ten westen van de gehandicaptenparkeerplaats staat te dicht bij de grasdallen van de brandweertoegang (enerzijds omdat de boom de grasdallen omhoog zal drukken en de brandweer kan er maar juist passeren). De plaatsing van de bomen tussen de parkings is goed, mits er wortelgeleiding langs de verhardingen worden geplaatst. De boomsoort die hier wordt toegepast is *Acer campestre* 'Elsrijk'. Deze soort wordt ook toegepast achter Oude Dijk 24. Deze boom is van de 2^{de} orde, zodat het naastgelegen perceel niet te veel last heeft van schaduw. De beplanting onder deze bomen en rond de parkeervakken bestaat uit *Hedera helix* 'Arborescens'. De bomen aan de overkant van de straat kunnen wel van de 1^{ste} orde zijn, bij voorkeur met eetbare vruchten (2x *Juglans regia* 'Buccaneer' en 1x *Castanea sativa*). Zij worden minimum 2 meter van de rijweg geplant. Langs dit terreintje wordt een lage haag ingepland, zodat hier geen auto's kunnen parkeren. De overige beplanting is gras, zodat het eventueel ook nog bespeelbaar kan zijn.
- Zitbanken worden op een beton voorzien, zodat een grasmaaier overal bij kan. Ook vóór de zitbank komt de beton ongeveer een halve meter verder.

Alle aanpassingen dienen ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de dienst Wegen, Groen en Mobiliteit.



Met vriendelijke groeten

Inge Goos
 Beleidsadviseur Groen

Verhaert
 Wouter Verhaert
 Beleidsadviseur Mobiliteit



Provincie
Antwerpen

Departement Leefmilieu
Dienst Integraal Waterbeleid

Wateradvies met werken aan waterloop

Stad: Turnhout

Waterloop nr. A.9, De Aa (2de categorie)

Aanvrager advies: Stadsbestuur Turnhout, dd. 29 september 2015 ref. RO/2625/HEECE-123/473

Districtverantwoordelijke: Lieselotte Sorgeloos

Dossiernr.: WAMA-2015-0226

Districtcontroleur: Laure Van den Broeck

Datum: 16 november 2015

Betreffende: TURNHOUT. Adviesvraag stad over verkavelen nabij De Aa (A.9) door Sébastien Hendrickx

1. WETTELIJKE BASIS VOOR DE WATERTOETS

Onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen.

2. KENMERKEN WATERSYSTEEM

2.1. Waterloop nr. A.9, De Aa van 2de categorie

Het projectgebied paalt niet rechtstreeks aan de waterloop, maar watert er naar af. Vanuit de woonzone wordt een wandelpad naar de Aa aangelegd, met brug over de Aa.

2.2. Kaartgegevens

Het perceel is volgens de watertoetskaart deels in mogelijk overstromingsgevoelig gebied gelegen.
Volgens het gewestplan zijn de percelen in woongebied, woonuitbreidingsgebied en parkgebied gelegen.
Het gebied is volgens de BWK biologisch minder waardevol en biologisch waardevol.

2.3. Voorschriften waterbeheerplan

Volgende voorschriften van een waterbeheerplan zijn van toepassing:

- Krachtlijn 1: terugdringen van risico's die de veiligheid aantasten; het voorkomen, het herstellen en waar mogelijk het ongedaan maken van watertekort;
- Krachtlijn 2: water voor de mens: scheepvaart, watervoorziening, industrie en landbouw, onroerend erfgoed, recreatie;
- Krachtlijn 3: de kwaliteit van water verder verbeteren;
- Krachtlijn 4: duurzaam omgaan met water;
- Krachtlijn 5: voeren van een meer geïntegreerd waterbeleid.

De aanvraag valt onder actie DB 10-12_18 uit het deelbekkenbeheerplan Boven Aa (De Aa in het stedelijk landschap).

3. VERENIGBAARHEID MET HET WATERSYSTEEM

Op voorwaarde dat er binnen het project maximaal op infiltratie ingezet wordt (alvorens het principe van buffering met vertraagde afvoer toe te passen), is de aanvraag verenigbaar met de doelstellingen van het Decreet Integraal Waterbeleid (art. 5). Het effect is verwaarloosbaar wanneer men zich houdt aan de algemene wettelijke voorwaarden.

4. VOORWAARDEN EN MAATREGELEN

4.1. Algemene wettelijke voorwaarden

4.1.1. Bouwafstanden – erfdienstbaarheden:

5m-zone

Voor de noodzakelijke onderhouds- en ruimingwerken en voor het spreiden van de ruimingproducten dient langs beide kanten van de waterloop een zone met een breedte van 5 m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop vrij te worden gehouden van voorwerpen, constructies, aanplantingen en gebouwen die de doorgang zouden belemmeren van de machines die bij de werken worden gebruikt. Wanneer uitvoering van deze bepaling aanleiding kan geven tot ernstige ecologische schade, zal de Provincie hier in de praktijk afwijkingen op dulden.

Afsluitingen/Hagen langs de waterloop moeten op een afstand van 0,75 m tot 1,00 m vanaf de kruin van de waterloop geplaatst worden. Ze mogen niet hoger zijn dan 1,50 m boven de begane grond. Afsluitingen hoger dan 1,50 m moeten op minstens 5 m van de kruin van de waterloop geplaatst worden. Afsluitingen haaks op de waterloop moeten binnen de 5m-zone eenvoudig verwijderbaar zijn en terugplaatsbaar zijn. Struikgewas dient tot op een hoogte van maximaal 1,50 m worden teruggesnoeid.

Verhardingen (opritten, terrassen,...), leidingen en ondergrondse constructies voorzien tot op een afstand van minder dan 5 m vanaf de kruin van de waterloop moeten bestand zijn tegen het overrijden van machines tot 40 ton.

Bepantingen

De aanplanting van loofbomen langs de onbevaarbare waterlopen dient als volgt te gebeuren:

1. ofwel een eerste rij bomen op een plantafstand van 5 m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop en met een vrij te bepalen afstand tussen de bomen zodat stroken als zone van openbaar nut met een breedte van 5 m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop volledig vrij worden gehouden;
2. ofwel een eerste rij bomen op een plantafstand van 0,75 landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop met een afstand tussen de bomen van minimum 10 m zodat de bereikbaarheid van de waterloop met de machine blijft verzekerd, en een tweede rij bomen zoals vermeld onder punt 1.

Volgens de wet op het natuurbehoud is het verboden naaldbomen te planten of te herplanten of hun zaailingen te laten groeien op minder dan 6 m van de oevers van de waterlopen. De bereikbaarheid van de waterloop voor uitvoering van de noodzakelijke onderhouds-, ruimings- en herstellingswerken dient echter steeds gevrijwaard te worden.

Reliëfwijziging.

Reliëfwijzigingen zijn verboden binnen de 5 m zone.

4.1.2. Afstanden – waterkwaliteit:

1m-zone

Binnen een afstand van minimaal een meter vanaf de kruin van de waterloop mag de oever niet bewerkt worden, noch besproeid met biociden. Het Mestdecreet verbiedt bovendien elke bemesting binnen een strook van 10 m (GEN en GENO) of 5 m (overige gevallen) gemeten vanaf de kruin van de waterloop.

4.1.3. Eigendom

De bedding van een waterloop van tweede categorie behoort aan de provincie toe.

4.1.4. Waterkwantiteit: vasthouden > bergen > afvoeren

Niet functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden. Eventuele verharding is bij voorkeur waterdoorlatend. Het **dakwater** moet zoveel mogelijk **hergebruikt** worden (als toiletspoeling, waswater, beregening, ...). Het **overige** afstromende hemelwater (niet doorlaatbare verharde oppervlakten, overloop regenwaterput, ...) moet worden **geïnfiltreerd** en/of – wanneer de bodem geen of slechts beperkte infiltratie toelaat – gebufferd. Slechts een zeer beperkte hoeveelheid mag worden afgevoerd. Er moet minstens voldaan zijn aan de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

4.1.5. Riolering: voorkomen > scheiden > zuiveren

Het is **verboden** huishoudelijk afvalwater te lozen in de RegenWaterAfvoerleiding en regenwater in de DroogWeerAfvoerleiding. Het is uiteraard verboden huishoudelijk afvalwater te lozen in een oppervlaktewater als er kan aangesloten worden op een DroogWeerAfvoerleiding. De lozing van huishoudelijk afvalwater in de gewone oppervlaktewateren of in de kunstmatige afvoerwegen voor hemelwater moet voldoen aan de voorwaarden opgenomen in deel 4 van Vlarem II.

4.2. Algemene en bijzondere voorwaarden voor het uitvoeren van werken aan de waterloop

- De vergunning doet geen afbreuk aan de bepalingen van de wet van 28 december 1967 op de onbevaarbare waterlopen.
- De vergunning doet evenmin afbreuk aan eventuele eigendomsrechten en geldt bij eigendomsinname slechts voor zover de overdracht is voltooid.
- De werken zijn uit te voeren volgens de regels van de kunst, rekening houdend met eventuele opmerkingen die de provinciale dienst Integraal Waterbeleid zal maken voor, tijdens en na de uitvoering ervan.
- Het uitvoeren van de werken mag de regelmatige afvoer van het water niet verhinderen, noch het verkeer hinderen, noch een gevaar vormen voor de openbare veiligheid.
- De vergunninghouder is volledig aansprakelijk, in naam en plaats van de openbare besturen voor alle schade of schadelijke gevolgen aan de waterloop die het gevolg zijn van de uitvoering en het bestaan van de vergunde werken.
- Als bevonden wordt dat de vergunde werken van wijziging voor de waterloop, voor het natuurlijk waterregime of om andere redenen nadelig zijn, heeft de bevoegde overheid het recht het aanpassen en/of het afbreken en verwijderen van de werken met herstel van de oorspronkelijke waterlooptoestand te bevelen en dit zonder enig recht op schadevergoeding in hoofde van de vergunninghouder. Als de aanpassing of het herstel van de oorspronkelijke toestand niet binnen de daartoe gestelde termijn door de vergunninghouder wordt uitgevoerd, zal dit ambtshalve op zijn kosten gebeuren.

- Zolang de werken of gerealiseerde constructies bestaan of de waterloop beïnvloeden, moet de vergunninghouder ze in goede staat houden, en de betrokken delen van de waterloop onderhouden en herstellen.
- De vergunninghouder kan op geen enkel moment eisen stellen aan het vergunning gevend bestuur of de gemeente met betrekking tot nadeel of ongemakken voor zijn inrichtingen voortkomend uit de toestand van de waterloop of uit de uitvoering van werken van onderhoud, ruiming of verbetering van de waterloop.
- De provinciale dienst Integraal Waterbeleid, Koningin Elisabethlei 22 in 2018 Antwerpen, moet uiterlijk TIEN dagen na voltooiing van de werken met een door de post aangetekende brief hiervan in kennis worden gesteld. Aan de personeelsleden van deze dienst moet steeds toegang worden verleend voor toezicht.
- Alle hierin opgelegde voorwaarden verbinden de vertegenwoordigers of rechtverkrijgenden van de aanvrager of vergunninghouder.

Om de verenigbaarheid met het watersysteem te verzekeren worden onderstaande bijzondere voorwaarden opgelegd.

OVERWELVING

De gedeeltelijke overwelving zal worden uitgevoerd volgens aanduiding op het plan van de aanvraag: plan nr. 3/5 grondplan en 5/5 doorsnedes.

1. Plaats

Tussen de atlaspunten B.12 en B.13, meer speciaal tussen de kadasterpercelen 2 AFD - TURNHOUT, sectie N nr. 519 A en 2 AFD - TURNHOUT, sectie N nr. 520 A/2.

2. Lengte

Over een maximale lengte van 3 m.

3. Doorstromingsprofiel

Met een brug uitgevoerd als "dek op oevers" waarbij het doorstromingsprofiel van de open waterloop dient behouden te worden met minstens een bodembreedte van 5,00 m, een kruinbreedte van 6,20 m en een vrije hoogte van 1,20 m.

Indien nodig, dienen de taluds (extra) te worden versterkt. Het linker talud zou reeds met schanskorven verstevigd zijn (10-tal jaar geleden geplaatst). *Indien het nodig zou blijken om ook het andere talud te verstevigen na de werken, dient dit met een beperkte steenbestorting te gebeuren.* Voor een voetgangers- en fietsersbrug is een versteviging zeker niet altijd noodzakelijk.

De onderkant van het dek mag niet lager liggen dan het peil van de aanpalende gronden. De brug dient te worden gefundeerd op een afstand van minimum 0,50 m van de kruin van de waterloop zodanig dat elke afzakking van de taluds van de waterloop vermeden wordt.

4. In de gedeeltelijke overwelving mogen geen leidingen aansluiten zonder machtiging van ons college.
5. Het overwelfde gedeelte blijft onderworpen aan de wetgeving op de onbevaarbare waterlopen. De toegang tot de gedeeltelijke overwelving zal steeds zonder hindernis mogelijk blijven. Het is dan ook verboden om het overwelfde gedeelte constant te gebruiken hetzij als stapelplaats, hetzij te overbouwen, hetzij op enige andere wijze de toegang te beletten.

6. De gedeeltelijke overwelling moet door de vergunninghouder steeds in goede staat van onderhoud worden gehouden. Indien de vergunninghouder hierbij in gebreke blijft zal de beheerder van de waterloop die werken ambtshalve doen uitvoeren op kosten van de vergunninghouder. De kostprijsverhoging voor ruiming van het overwelfde vak kan door de beheerder van de waterloop van de vergunninghouder teruggevorderd worden.
7. De aanvrager dient regelmatig de overwelling te ruimen en dit zowel wat betreft de oppervlakkige ruimingswerken (wegnemen van allerlei hindernissen die verstoppingen kunnen veroorzaken) als de grondige ruimingswerken (verwijderen van eventuele aanslibbingen uit de overwelling).

5. TOETSING EN CONCLUSIE

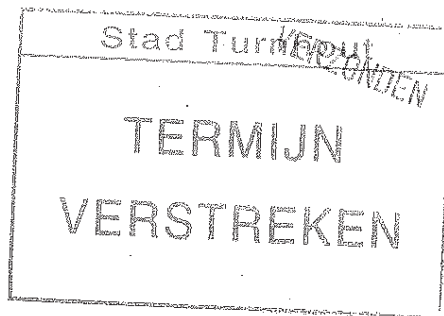
Gunstig, **mits** rekening gehouden wordt met de voorwaarden en maatregelen opgelegd in punt 3 en punt 4, in het bijzonder met de daar vermelde voorwaarde:

- *Binnen het project dient maximaal op infiltratie ingezet te worden (alvorens het principe van buffering met vertraagde afvoer toe te passen).*

De algemene en bijzondere voorwaarden voor het uitvoeren van werken aan de waterloop, opgelegd in punt 4.2, dienen strikt nageleefd te worden.

Namens de deputatie
De districtverantwoordelijke

Lieselotte Sorgeloos



Proximus
Roderveltlaan 2
2600 Berchem

Uw kenmerk	Ons kenmerk	Contactpersoon	Datum
	RO/2630/HEECE - 123/473.1	Heerman Cedric	29 september 2015
Telefoonnummer	faxnummer	e-mail	
014 44 33 75	014 43 92 75	cedric.heerman@turnhout.be	

Adviesvraag voor een verkavelingsaanvraag

Geachte mevrouw
Geachte heer

Graag hadden wij een advies ontvangen inzake de volgende verkavelingsaanvraag:

dossiernummer:	123/473.1
onderwerp:	verkavelen van gronden in 17 kavels voor woningbouw en bijhorende infrastructuur
adres van de aanvraag:	Oude Dijk te 2300 Turnhout
kadasternummer:	2e afdeling, sectie N, perceel 353, 354, 357A, 358N, 360, 361, 362, 363D, 434E, 520/02A
aanvrager:	de heer Sébastien Hendrickx
adres aanvrager	Broekzijde 42, 2300 Turnhout, België

Mogen we binnen de 30 dagen een antwoord verwachten, gelet op de beslissingstermijn waartoe we gehouden zijn? Indien we binnen deze periode geen antwoord ontvangen hebben, kan conform art. 4.7.16, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aan de adviesvereiste voorbijgegaan worden.

Met vriendelijke groet

Heerman Cedric
Stedenbouwkundig ambtenaar
(machtiging bij secretarisbesluit van
13/10/2011 - artikel 184 gemeentedecreet)

123/473-1

STAD

21 OKT. 2015

TURNHOUT



c/o Koningin Elisabethlei 38, 2300 Turnhout

College van burgemeester en schepenen
Ruimtelijke ordening
Stadskantoor
t.a.v. Cedric Eerman
Campus Blairon 200
2300 TURNHOUT

uw bericht van	uw kenmerk	contactpersoon	telefoon
-	-	Kim Steegen	09 263 83 04
datum	ons kenmerk	mailadres	fax
2015-10-15	285786_46632	Kim.Steegen@eandis.be	09 263 32 56

Verkaveling van 17 lot(en) te: Turnhout - Oude Dijk
Kadastrale Ligging: 2 / N / 353 354 357A 358N 360 361 362 363D 434E 520/02A
Dossiernummer: 285786 (vermelden bij elk contact)
Distributienetbeheerder: Iveka

Geacht college,

In bijlage vindt u onze definitieve voorwaarden voor de uitrusting van bovenvermeld project ter inzage. U kunt uw opmerkingen binnen de 30 kalenderdagen overmaken.


Zonder uw tegenbericht, gelden deze definitieve voorwaarden voor de aanvrager vanaf 14 november 2015.

De loten mogen pas worden verkocht wanneer aan alle verplichtingen uit de offerte is voldaan en de facturen vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. De volledige verkavelingsreglementering kunt u raadplegen op www.eandis.be > Publicaties en reglementen > Verkavelingsreglementen.

Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

Met vriendelijke groeten,


Johan Baert
Hoofd Studies & Aanleg


Karel Lansloot
Hoofd Infrastructuurgebied

Bijlage(n): Voorwaarden van de voorlopige offerte aan de verkavelaar

www.eandis.be

Eandis cvba - Maatschappelijke zetel: Brusselsesteenweg 199, 9090 Melle - Handelend voor rekening van DNB Iveka

IBAN BE16 0910 1312 8674 BIC GKCCBEBB

RPR Gent btw BE 0477.445.084 Geregistreerd aannemer onder nr. 04.27.11

Bijlage: Kopie van voorwaarden overgemaakt aan verkavelaar

Uitbreiding distributienetten binnen verkaveling	
Laagspanningsnet	€ 14 840,00 (Vrij van btw)
Openbaar verlichtingsnet	€ 5 517,00 (Vrij van btw)
Lage druk gasnet	€ 15 211,00 (Vrij van btw)
Uitbreiding distributienetten buiten verkaveling	
Elektriciteit forfaitair 17 lot(en) x € 500	€ 8 500,00 (Vrij van btw)
Extra werken aan bestaande netten	€ -
Openbare verlichting	€ -
Gas LD	€ -
Gas MD	€ -
Studiekosten	
Elektriciteit	€ 651,28 (21 % btw inbegrepen)
Gas	€ 651,28 (21 % btw inbegrepen)
Openbare Verlichting	
Palen en armaturen	€ 28 377,55 (21 % btw inbegrepen)
Aansluitkosten	€ 2 286,90 (21 % btw inbegrepen)
Recyclagebijdrage	€ 2,94 (21 % btw inbegrepen)
Totaalbedrag verkaveling	€ 76 037,95

Patrimonium en overdracht:

De installaties voor openbare verlichting (palen en armaturen) moeten in eigendom worden overgedragen aan de gemeente.

Opmerkingen:

De aansluitingskosten van de individuele woningen zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de respectievelijke eigenaars afgerekend.

De inplanting van de verlichtingspunten is zuiver informatief, de exacte plaats zal voor de uitvoering van de werken worden bepaald in overleg met het gemeentebestuur.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

Detailoverzicht te plaatsen openbare verlichting

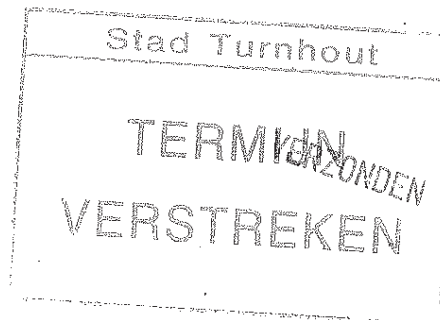
Standaard openbare verlichting

Aantal	Type paal	Type armatuur	Kleur

Overige openbare verlichting

Aantal	Benaming
14	Torino CPO-T 60W op Metronomismast van 4,5m.

Pidpa
Desguinlei 246
2017 ANTWERPEN



Uw kenmerk	Ons kenmerk	Contactpersoon	Datum
Telefoonnummer	faxnummer	e-mail	
014 44 33 75	RO/2628/HEECE - 123/473.1 014 43 92 75	Heerman Cedric cedric.heerman@turnhout.be	29 september 2015

Adviesvraag voor een verkavelingsaanvraag

Geachte mevrouw
Geachte heer

Graag hadden wij een advies ontvangen inzake de volgende verkavelingsaanvraag:

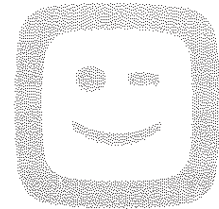
dossiernummer:	123/473.1
onderwerp:	verkavelen van gronden in 17 kavels voor woningbouw en bijhorende infrastructuur
adres van de aanvraag:	Oude Dijk te 2300 Turnhout
kadasternummer:	2e afdeling, sectie N, perceel 353, 354, 357A, 358N, 360, 361, 362, 363D, 434E, 520/02A
aanvrager:	de heer Sébastien Hendrickx
adres aanvrager	Broekzijde 42 , 2300 Turnhout, België

Mogen we binnen de 30 dagen een antwoord verwachten, gelet op de beslissingstermijn waartoe we gehouden zijn? Indien we binnen deze periode geen antwoord ontvangen hebben, kan conform art. 4.7.16, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aan de adviesvereiste voorbijgegaan worden.

Met vriendelijke groet

Heerman Cedric
Stedenbouwkundig ambtenaar
(machtiging bij secretarisbesluit van
13/10/2011 - artikel 184 gemeentedecreet)

Correspondentieadres:
Netaanleg Private Verkavelingen
Liersesteenweg 4
2800 Mechelen



STAF
27 OKT. 2015
TURNHOUT

617988
College van Burgemeester en Schepenen
van en te
2300 Turnhout

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
29/09/2015	RO/2629/HEECE-123/473.1	1104645	26/10/2015
contactpersoon	e-mail	telefoon	Fax
Daniel Aerts	verkaveling@staff.telenet.be	015 33 54 80	015 33 37 17

Project te Oude Dijk, te Turnhout
17 lot(en), kadastraal gekend als Afd. 2, sect. N, nr(s) 353,354,357a,358n,360.....ea
Projectnummer: 1104645

Geacht College,

In de bijlage vindt u een kopie van onze offerte aan de verkavelaar.

Wij hopen u hiermee van dienst te zijn.

Met vriendelijke groeten,



Kris Ons
Telenet Netaanleg
<http://www.telenet.be/netaanleg>

Correspondentieadres:
Netaanleg Private Verkavelingen
Liersesteenweg 4
2800 Mechelen

Kopie

Dhr. Sébastien Hendrickx
Broekzijde 42
2300 Turnhout

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
29/09/2015	RO/2629/HEECE-123/473.1	1104645	26/10/2015
contactpersoon	e-mail	telefoon	Fax
Daniel Aerts	verkaveling@staff.telenet.be	015 33 54 80	015 33 37 17

Project te Oude Dijk, te Turnhout
17 lot(en), kadastraal gekend als Afd. 2, sect. N, nr(s) 353,354,357a,358n,360.....ea
Projectnummer: 1104645

Geachte heer, mevrouw,

Op uw vraag onderzochten we welke aanpassing van de infrastructuur van Telenet nodig is om de percelen te kunnen aansluiten.

Onze studiedienst stelde een offerte op aan de hand van de liggings- en perceelplannen. In dit bestek houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.

Offerte en voorwaarden

De kostprijs om de percelen aansluitbaar te maken bedraagt € **9830,6**. Deze offerte blijft 6 maanden geldig vanaf de verzendingsdatum van deze brief.

Worden er na de start van de werken nog wijzigingen gevraagd, dan zijn de kosten voor het verplaatsen of wijzigen van de Telenet-installaties ten laste van de aanvrager.

Wij kunnen de werken ten vroegste drie maanden na uw akkoord starten. Dat kan pas indien wij over alle noodzakelijke vergunningen beschikken en de factuur betaald is. Worden de werken niet aangevat binnen de geldigheidstermijn van deze offerte, dan vervallen de voorwaarden.

Deze offerte omvat niet de kosten van de aftakking naar en de aansluiting van de abonnees zelf. Deze kosten zijn ten laste van de verschillende abonnees.

Verloop van de procedure

Wij bezorgen u een factuur van zodra wij uw ondertekende invulformulier en uw facturatiegegevens ontvangen. Wilt u ons deze dan ook zo snel mogelijk voor akkoord toesturen?

Na uw akkoord op onze offerte maken wij een ontwerpplan op basis van uw gegevens. Ook dit plan sturen we u ter goedkeuring op.

Na betaling van de factuur sturen we het attest 'Alle voorwaarden voldaan' naar de gemeente en starten wij met de uitvoering van de werken.

Wordt de verkavelingsvergunning toch niet goedgekeurd, dan legt u deze weigering voor aan Telenet NV. Wij verbinden ons er uitdrukkelijk toe alle bedragen die al betaald zijn, terug te storten.

Beschikt u over een digitale versie van het verkavelingsplan? Dit is voor ons ook handig. Kunt u het bestand met als referentie: "1104645" mailen naar verkaveling@staff.telenet.be.

Hebt u nog vragen? Contacteer ons dan op het nummer 015 33 54 80.

Met vriendelijke groeten,



Kris Ons
Telenet Netaanleg
<http://www.telenet.be/netaanleg>

Bijlage: invulformulier voor akkoord, algemene voorwaarden

16 OKT. 2015

TURNHOUT

RO/7680

Vlaamse Overheid

Koning Albert II – laan 20 bus 16
1000 BRUSSEL
T 02 214 21 11
F 02 553 21 05
www.vmm.be

College van burgemeester en schepenen
Campus Blairon 200
2300 TURNHOUT

uw bericht van

9/29/2015

vragen naar/e-mail

Steven Calewaert

s.calewaert@vmm.be

uw kenmerk

RO/2626/HEECE-123/473.1

ons kenmerk

WT 2015 G 0638

telefoonnummer

02 214 21 11

bijlagen

datum

15 OKT. 2015

Betreft: Advies over de verkavelingsvergunning met betrekking tot verkavelen van gronden in 17 kavels voor woningbouw en bijhorende infrastructuur gelegen Oude Dijk te Turnhout

Aanvrager: Sébastien Hendrickx

Geachte heer,

Geachte mevrouw,

Onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Deze adviesverlening geldt voor het domein grondwater in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

De locatie te Turnhout, zoals beschreven in de aanvraag, is volgens de watertoetskaarten mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Mogelijke schadelijke effecten op het grondwater zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

De aanvraag omvat het verkavelen van gronden in 17 kavels voor woningbouw en bijhorende infrastructuur. De totale verharde oppervlakte voor de wegenis en bebouwing bedraagt samen 2.726 m². Er wordt voornamelijk gebruik gemaakt van uitgewassen beton voor de ontsluitingsweg en fietspad en waterdoorlatende materialen zoals grasbetondallen voor de parkings en kasseien met brede voeg voor de voetpaden.

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de verkaveling met wegenis minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Deze verordening legt op dat altijd en overal geïnfiltreerd dient te worden tenzij wordt aangetoond dat dit niet haalbaar is. Er wordt voor het afstromend hemelwater van de wegenis ingezet op infiltratie door de nieuwe wegenis deels te laten afwateren naar de onverharde randzones en deels door de opvang van hemelwater met een centrale goot welke wordt aangesloten op een bestaande, geherprofileerde gracht.

In de centrale gracht wordt een drempel geplaatst om infiltratie verder te maximaliseren alvorens aan te sluiten op het bestaande grachtenstelsel verderop. Er wordt een buffervolume van 93,2 m³ gecreëerd en een infiltratieoppervlakte van 261,7 m². We gaan er vanuit dat hiermee voldoende compensatie wordt voorzien doch dient nog aangetoond te worden dat de knijpopeningen in de grachten voldoende hoog geplaatst worden, zodoende maximaal wordt ingezet op infiltratie. We wijzen er verder ook op dat voor het aansluiten van het overtollig hemelwater op de Aa en de plaatsing van de brugconstructie over de Aa, hier een waterloop van tweede categorie, de technische dienst waterlopen van de provincie Limburg de bevoegde adviesinstantie is.

Voor wat betreft het aspect grondwaterkwaliteit wordt er een gescheiden stelsel voorzien en wordt het afvalwater opgepompt en aangesloten op de bestaande straatriolering in de Oude Dijk. De aanleg van riolering moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van Vlarem II en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringssystemen.

Naar het aspect grondwaterstroming kunnen we stellen dat de aanleg van de ondergrondse constructies/leidingen een bronbemaling met zich kan meebrengen. Indien men van plan is te bemalen moet minstens een melding volgens Vlarem (klasse 3) van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag.

Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II). Met betrekking tot de lozing van het bemalingswater wordt eveneens verwezen naar Vlarem II art. 6.2.2.1.2 § 5 namelijk dat niet-verontreinigd bemalingswater bij voorkeur opnieuw in de bodem gebracht wordt. Wanneer het in de bodem brengen redelijkerwijze niet mogelijk is, moet dit niet-verontreinigd bemalingswater geloosd worden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. Het lozen in de openbare riolering is slechts toegestaan wanneer het conform de beste beschikbare technieken niet mogelijk is zich op een andere manier van dit water te ontdoen.

Aanvullend willen we er reeds op wijzen dat de individuele woningen overeenkomstig onderstaande aandachtspunten moeten ontworpen worden:

- hemel- en afvalwater moeten gescheiden worden aangesloten d.m.v. kleurcodering op RWA riolering (regenwaterafvoer - blauw) resp. DWA riolering (droogweerafvoer - rood/bruin);
- de afwatering moet voldoen aan de GSV;
- per woning moet een hemelwaterput worden aangelegd;
- hergebruik van hemelwater uit de hemelwaterputten is verplicht;
- verharde oppervlakken voor opritten en parkings worden bij voorkeur waterdoorlatend aangelegd of wateren af naar de onverharde randzones.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er een verbod op het gebruik van pesticiden op alle terreinen in gebruik voor een openbare dienst en dit volgens artikel 4 van het besluit houdende nadere regels inzake duurzaam gebruik van pesticiden. De wegenis die overgedragen wordt, moet dus op een efficiënte manier pesticidenvrij beheerd kunnen worden.

BESLUIT

Het project wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid met betrekking tot het aspect grondwater indien rekening wordt gehouden met volgende voorwaarden:

- de knijpopeningen in de grachten moeten zo hoog mogelijk geplaatst worden om maximaal te kunnen inzetten op infiltratie.

Bijkomende aandachtspunten :

- voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II);
- de lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlarem II;
- de aanleg van riolering moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van Vlarem II en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringssystemen;
- de volledig gescheiden aansluiting moet uitgevoerd worden conform art. 6.2.2.1.2 § 3 van Vlarem II;
- er geldt een verbod op het gebruik van pesticiden op alle terreinen in gebruik voor een openbare dienst;
- voor het aansluiten van de grachten en het overtollig hemelwater op de Aa, hier een waterloop van tweede categorie, en de plaatsing van de brugconstructie over de Aa is de technische dienst waterlopen van de provincie Limburg de bevoegde adviesinstantie.

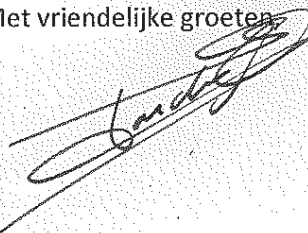
Gelieve, conform artikel 8 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 inzake de watertoets, een afschrift van uw beslissing te bezorgen aan de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer binnen de 10 kalenderdagen na het nemen van de beslissing.

Om de adviesverlening vlotter te laten verlopen verzoek ik u om in de toekomst alle adviesvragen in het kader van de watertoets gericht aan VMM, ongeacht of het gaat over grond- of oppervlaktewater aspecten, op te sturen naar het volgende adres:

VMM - afdeling Operationeel Waterbeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 16
1000 Brussel

Mag ik u vragen om dit bericht door te geven aan de personen, diensten en besturen die binnen uw organisatie actief zijn bij het afleveren van vergunningen en het aanvragen van wateradviezen.

Met vriendelijke groeten



Kris Van den Belt
Diensthoofd Dienst Grondwater en Lokaal Waterbeheer