

Verslag van de bijeenkomst van donderdag 14 april 2016

(Lokaal 't Hert 19.30 uur)

---

Aanwezigen:

Schepen: Astrid Wittebolle

Voorzitter: Frans Visser

Secretaris: Cedric Heerman

Leden: Peggy De Wit, Nicole Cleymans, John Glenisson, Wouter Cyx, Carl Bruyninckx, Simonne Evrard, Mieke Machiels, Mieke Heymans, Herman De Backer, Edith Wouters, Lutgart Proost, Marcel Van Der Voort

Raadsleden/waarnemers: -

Gast sprekers: Hugo Meeus

Verontschuldigd: André Nijs, Marc Hendrickx, Rik Hendrix, Johan Spits

Afwezig: Brigitte Malfait, Corneel Van der Sande, Jan Peeters, Erik Smeets, Kurt Persegael, Sara Vallers, Ewan Mertens

Verslaggever: Gert Cloostermans

---

### **Agenda:**

- Goedkeuring vorig verslag
- Toelichting over enkele woonprojecten en verkavelingen die recent vergund of al in ontwikkeling zijn
- Bespreking woonontwikkeling Heizijdse Velden in het algemeen en in Heizijde Fase 1 in het bijzonder
- Varia

### **Vorig Verslag:**

Het vorige verslag wordt goedgekeurd.

### **Toelichting woonprojecten:**

Momenteel zijn er in Turnhout een aantal bouwprojecten in vergunnings- of realisatiefase. Cedric heeft een viertal projecten uit het lijstje gelicht om een paar voorbeelden te geven van wat er in Turnhout vergund wordt en welke lasten en voorwaarden er zoal in de verschillende projecten opgelegd worden.

### **Jubileumlaan:**

Het bouwperceel is hier een redelijk diep, braakliggend terrein. In dit project is het een beetje a-typisch dat er niet alleen langs de straatkant bewoning toegelaten wordt maar ook dieper op het terrein zodat ook de grote achterruimte mee gebruikt wordt voor bewoning. In dit project zijn 3 bouwlagen toegelaten (28 appartementen) en wordt er ook een groen rustpunt voorzien.

In Turnhout wordt er standaard 15% sociale huisvesting in de vergunningen opgelegd en dit vanaf ongeveer een 25 woonegelegenheden. De sociale huisvesting wordt geregeld via de Ark, de verhuur van de sociale woningen via het SVK. Een andere standaardlast in grotere bouwprojecten zijn de bezoekersparkeerplaatsen, deze worden aangelegd door de ontwikkelaar en daarna overgedragen aan de stad als openbaar domein.

#### Verkaveling Oude Dijk:

Er wordt een dreef met twee bomenrijen voorzien waarlangs de verkaveling ontsluit. Langs de Oude Dijk wordt er een groter bouwblok voorzien met 2 aparte volumes. Via een aparte weg komt er nog een volume met 4 bouwlagen uitkijkend op de Aa-vallei. Bezoekersparkeren kan in de straten, voor de bewoners wordt ondergronds parkeren voorzien. Er wordt geen sociale last opgelegd omdat dit project aansluit op Schorvoort waar al een groot percentage sociale woningen aanwezig is. Er wordt als last wel opgelegd dat er 20 m<sup>2</sup> groen per woontiteit voorzien moet worden. Een andere last die opgelegd wordt is dat de ontwikkelaar de dreef moet door laten lopen in een fietspad tot aan de Aa, over de Aa moet hij een brug voorzien om de mogelijkheid te creëren een trage weg door de Aa-vallei te kunnen trekken bij latere projecten.

#### Kasteelloop:

Hier gaat het over een groot woonproject met een 200 à 300 woonegelegenheden al naargelang het programma dat gerealiseerd gaat worden. Er is een verkavelingsvergunning aangevraagd met een sterk stedelijk concept. Er worden een aantal verschillende woontypes voorzien. Aan de randen van het project komen een aantal eengezinswoningen van 2 bouwlagen + dak, in het binnengebied appartementen die aan het voorziene park gaan tot 5 bouwlagen, er worden ook nog enkele bouwblokken tot 3 bouwlagen voorzien. Centraal komt een grote groenruimte die als een soort park ingericht zal worden met een aantal verschillende sferen. Er wordt een speelplein voorzien, plaatsen waar er spelaanleiding is, een waterpartij, grachten en wadi's die de oude Kasteelloop volgen. Het water voor de grachten wordt voor een stuk voorzien door de afloop van het openbaar domein. Er komt over gans het terrein een trage weg verbinding die aantakt aan het ziekenhuisdomein en langs de andere kant doorgetrokken wordt naar de Korte Vianenstraat. Het binnengebied zal grotendeels autovrij zijn, gemotoriseerd verkeer wordt snel afgeleid naar een ondergrondse parking. Bezoekersparkeren wordt voorzien aan de ingang van de ondergrondse garage.

Er zijn studies gebeurd naar de impact van het project op de mobiliteit in de buurt. Hieruit is gebleken dat de omliggende straten het bijkomende verkeer aankunnen. Voor het parkeren zal de buurt of een deel ervan mee opgenomen worden in het regime van parkeren met blauwe schijf. Er is in het project geen handelsfunctie voorzien maar deze wordt ook niet uitgesloten. Dienstverlening zoals een dokterspraktijk of zorgdiensten zijn ook mogelijk.

#### Splichal:

Op de site van Splichal worden een honderdtal woonegelegenheden voorzien en nog eens een veertigtal van De Ark. Alle bestaande bebouwing wordt hiervoor afgebroken. Er zullen een aantal appartementen komen van 3 tot 5 bouwlagen en een aantal woningen van 2 bouwlagen + 1 extra bouwlaag, zogenaamd gestapeld wonen. Eén blok wordt volledig verkocht aan De Ark. Het openbaar domein op de site wordt autovrij, ondergronds parkeren wordt voorzien, bezoekersparkeren wordt geclusterd op 1 punt aan de al bestaande weg. Er wordt voldoende openbaar groen voorzien en vooraan langs de kant van de Smiskens komt er een verhard plein. De Smiskensstraat en Apostoliekenstraat worden samen met de knip in de Apostoliekenstraat heraangelegd door de ontwikkelaar. Op de koppen langs de kant van de Apostoliekenstraat is er plaats voor handel. Een stukje van de grond moet gesaneerd worden, hiervoor worden voor een 15 à 20 jaar nog ontluchtingspijpen geplaatst achteraan het terrein.

Het voorzien van lokalen voor jeugd of buurtwerkingen vormt een deel van het beleid. In een aantal verkavelingen of projecten komen deze zeker ook aan beurt. We merken echter dat dit dikwijls maatwerk is, meestal wordt er hiervoor gezocht naar multigebruik voor de verschillende locaties.

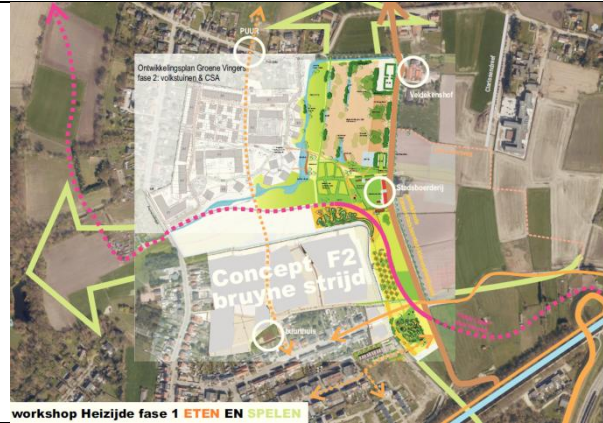
Wat zorg betreft zijn we stadsregionaal een zorg-strategisch plan aan het opstellen. We proberen hierbij op stadsregionaal niveau plaatsen per wijk in kaart te brengen en zo verder te kijken waar wat kan of moet komen. Zo wordt er bijvoorbeeld rekening gehouden met dokters, zorgverlening, busverbindingen, ... dit alles met als basisinstek dat ouderen mee in de maatschappij moet (blijven) zitten.

De vraag wordt gesteld of wij als Gecoro over de projecten of een aantal projecten in Turnhout een advies willen geven. Een aantal van de projecten zijn van zulke grootorde dat ze het gezicht van de stad voor de komende decennia mee zullen bepalen. Als we als Gecoro vroegtijdig in de voorbereidingsfase al advies kunnen geven ontstaat er een soort kwaliteitsbewaking waardoor er op een goede manier dingen gerealiseerd kunnen worden. Als we als Gecoro willen participeren moeten we ook wel met een aantal zaken rekening houden:

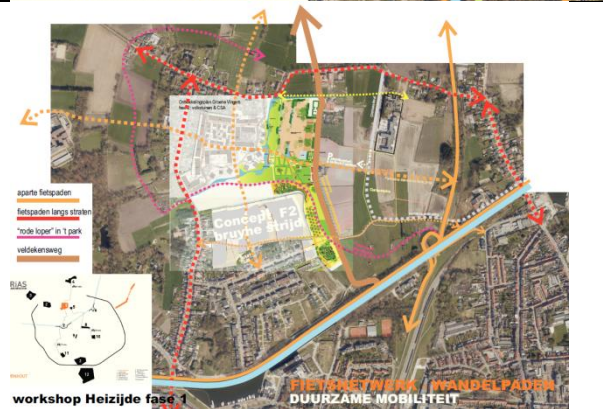
- Welke projecten wel en welke niet? Wat zijn de criteria die dit bepalen? De grootorde van het project? Ligging? Samenhang met andere projecten?
- Hoe pakken we dit aan in tijd? De meeste van deze projecten zijn procedures die soms jarenlang aanslepen. Soms gaan projecten ineens zeer snel, soms worden ze weer voor een periode in de koelkast gestoken. Alles zal niet altijd even vlot verlopen.
- Wanneer moeten we betrokken worden? In elke fase is onmogelijk en ook niet nodig maar als er gewacht wordt tot er een officiële procedure in gang wordt gezet is het meestal te laat om nog dingen te veranderen of andere accenten te leggen. Het kan ook niet de bedoeling zijn dat we als Gecoro een ontwerpersrol gaan spelen.
- De voorbije jaren zijn we steeds goed geïnformeerd geweest door de diensten en zijn onze ideeën dikwijls door hen ook meegenomen naar de ontwikkelaars. We moeten proberen af te bakenen waar we als Gecoro over willen meepraten, waarover we geïnformeerd willen worden en hoe formeel we een aantal zaken willen brengen.
- Soms hebben projecten of verkavelingen een vertrouwelijk karakter waar mee omgegaan moet worden.

### Heizijdse Velden: Heizijde fase 1:

	<p>Dit is een van de 3 clusters van Heizijdse Velden, in het oksel van Fonteinstraat en Heizijde. Er is met de projectontwikkelaar al een ruim voorbereidingstraject doorlopen. Daaruit zijn nu de basisconcepten gekozen. In een workshop met de omwonenden zijn die concepten afgetoetst. Ook de Gecoro kan die nu bespreken met dezelfde workshopmethodiek. We behandelen vier thema's in twee groepjes. Hugo behandelt de thema's "water &amp; groen" en "mobiliteit", Cedric de thema's "wonen" en "publiek domein".</p>
	<p><b>WATER EN GROEN</b></p> <p>De vallei van de Meirgorenloop is zowat de grens van het toekomstig bebouwd gebied. De Heizijdseveldloop en de (nieuwe) Veldekensloop zijn de grenzen van het groenevingerpark die de drie woonclusters van elkaar scheiden. Dat wordt een nieuw gevarieerd stadspark voor het noorden, en een verbinding tussen het stadshart (kasteelomgeving) en het Vennengebied. In het park komen verschillende groentypes met bijhorende planten en dieren aan bod. Natte weiden, waterlopen tussen akkers, overgangen naar bosgebied. Hoe dichterbij het Vennengebied en de Meirgorenloop, hoe natuurlijker het park wordt aangelegd.</p>

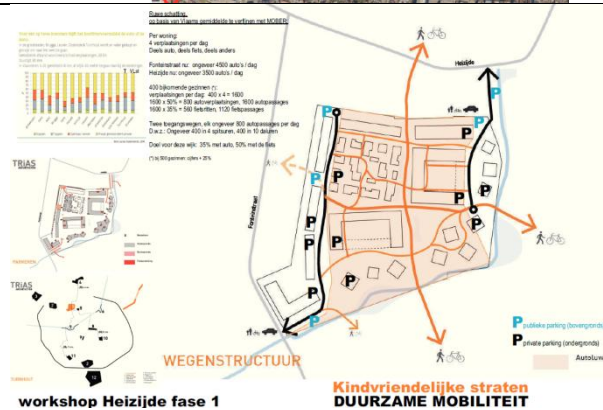


De eerste fase van het groenevingerpark is al aangelegd rond de stadsboerderij. Dat zit al in het meer recreatieve deel, dat aansluit bij de wooncluster Bruyne Strijd en het kanaal. Eten en Avontuurlijk Spelen zijn hier de thema's. De ecologische zelfplukboerderij (permacultuur) wordt uitgebreid, horecazaken aan de Heizijde en het kanaal. De Veldekenweg is de voetgangersroute van kanaal naar vennengebied. Van aan de fietsbrug vertrekt "de rode loper", het betonnen fietspad dat later tot aan het ziekenhuis moet lopen.



**MOBILITEIT:**  
is uitgewerkt volgens het STOP-principe: Eerst is het stappen en trappen bekeken.

Een heel netwerk van wandel- en fietspaden verbindt de kernen van de drie toekomstige woonclusters met mekaar (buurthuis Brug2, Puur, stadsboerderij, plein aan het klooster), met de groene omgeving en met de bruggen naar het stadscentrum. Sommige fietspaden liggen langs bestaande straten, andere zijn autovrij.



Voor het autoverkeer wordt een variant gekozen die een kindvriendelijke buurt met veel autoluwe straten mogelijk maakt.

De wooncluster krijgt 2 ingangen voor autoverkeer die niet met mekaar verbonden zijn. Elke ingang heeft 1 doodlopende straat met autoverkeer.

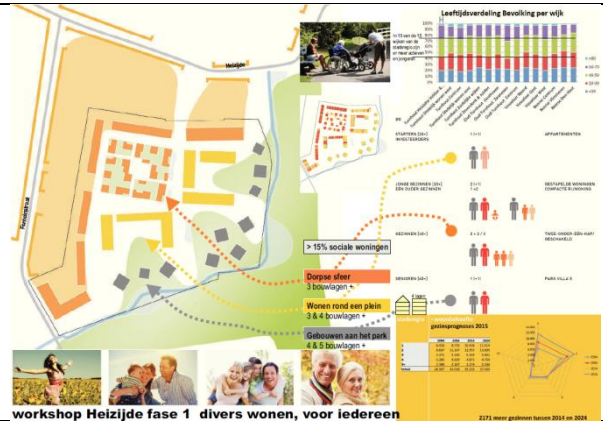
De woongebouwen hebben ondergrondse parkings, met inritten nabij die straten. Soms per gebouw, soms ook geclusterd voor meerdere gebouwen. Er liggen ook bezoekersparkings langs.

De rest van de straten is autoluw of autovrij.

Ook het fietspad tussen het Buurthuis en PUUR (Heizijde) is volledig autovrij op die manier.

Een MOBER zal de veronderstelling van duurzame mobiliteit moeten onderbouwen. Hier wordt rekening gehouden met verschillende scenario's voor de ontsluiting van het noorden, dat is een aparte studie.

Er is een eerste grove raming van het te verwachte verkeer gemaakt. Door vooral te mikken op fietsen naar het centrum en het station wordt gemikt op een heel hoog fietsgebruik. Normaal in Vlaanderen 2 op 3 ritten met de auto, hier omgekeerd: slechts 1 op 3 ritten met de auto.



**WONEN:**

Ten noorden van het kanaal wonen nu minder actieven en jongeren dan in de rest van de stadsregio. Maar dat kan veranderen. Daarom zijn verschillende woningtypes voorzien. Die zijn min of meer gegroepeerd in verschillende woonsferen: van rijwoningen, tot gemengde woongebouwen, dorpsachtige woongroepen tot appartementen als losse keien op de rand van het groenevingerpark. De studies tonen aan dat er in de toekomst veel behoefte is aan woningen voor alleenstaanden en tweepersoonsgezinnen.

<p><b>Villaverkaveling</b>      <b>traditionele verkaveling</b>      <b>halfopen verkaveling met torentje</b>      <b>gemengde verkaveling</b></p> <p>20w / 5%      25w / 15%      30w / 30%      40w / 30% + .....</p> <p><b>gevarieerd wonen met meer ruimte voor groen, gezelligheid en gemeenschap</b></p> <p><b>workshop Heizijde fase 1 gevarieerd wonen</b></p>	<p>Vlaanderen legt een minimum op van 30 woningen per hectare. Om groen te houden zou het gemiddelde nog hoger moeten liggen. Met enkel losbouw of halfopen bebouwing lukt dat niet. Een groot deel van de woningen zal in groepen of gestapeld gebouwd worden. Daardoor krijg je een meer gemengde verkaveling, waar ook meer ruimte is voor allerlei diensten, voor zorgwonen, voor recreatie en groen.</p>
<p><b>workshop Heizijde fase 1 pleinsferen</b></p>	<p>Bij de verschillende woonsferen horen ook verschillende sferen van de openbare ruimte: Redelijk verharde pleinen als buurtplein, groene binnenpleinen in de groepsgebouwen, een groen speelplein voor de kleinsten. De ouderen en de oudere jeugd kunnen gemakkelijk naar het groenevingerpark. Rond de losse appartementen wordt gekozen voor een natuurlijke sfeer, die aansluit bij het traditioneel uitzicht van weiden in de beekvallei. Je kan tussen de appartementen door naar de bruggetjes over de Heyzijdseveldloop. Die is uitgebouwd als waterbuffer in periodes met veel regen.</p>
<p><b>workshop Heizijde fase 1 principes van fasering</b></p>	<p>Heizijde fase 1 zal niet in 1 fase ontwikkeld en gebouwd worden. Eerst moet het watersysteem uitgegraven worden. Er is een strategie uitgewerkt waarbij daarna 1 aansluitingsstraat wordt aangelegd, waar vanaf de inkom stilaan verschillende woninggroepen en appartement gebouwd kunnen worden. Tegelijk worden de fietsverbindingen richting park en fietsbrug aangelegd. Op een bepaald moment kan dan aan de tweede aansluitingsstraat begonnen worden. Het fietspad buurthuis-Puur is de scheiding tussen de twee fases.</p>
<p>De Gecoro kan zich grotendeels in de voorgestelde concepten vinden. Vooral de aansluiting bij het groenevingerpark, het aanmoedigen van duurzame mobiliteit en de diversiteit van woontypes worden gewaardeerd.</p>	

**Varia:**

Op 10 mei organiseert Ar-Tur een avond rond wonen in een zorgomgeving in Kamp C in Westerlo. Voor meer informatie kan u steeds de site van Ar-Tur raadplegen <https://centrum.ar-tur.be/>