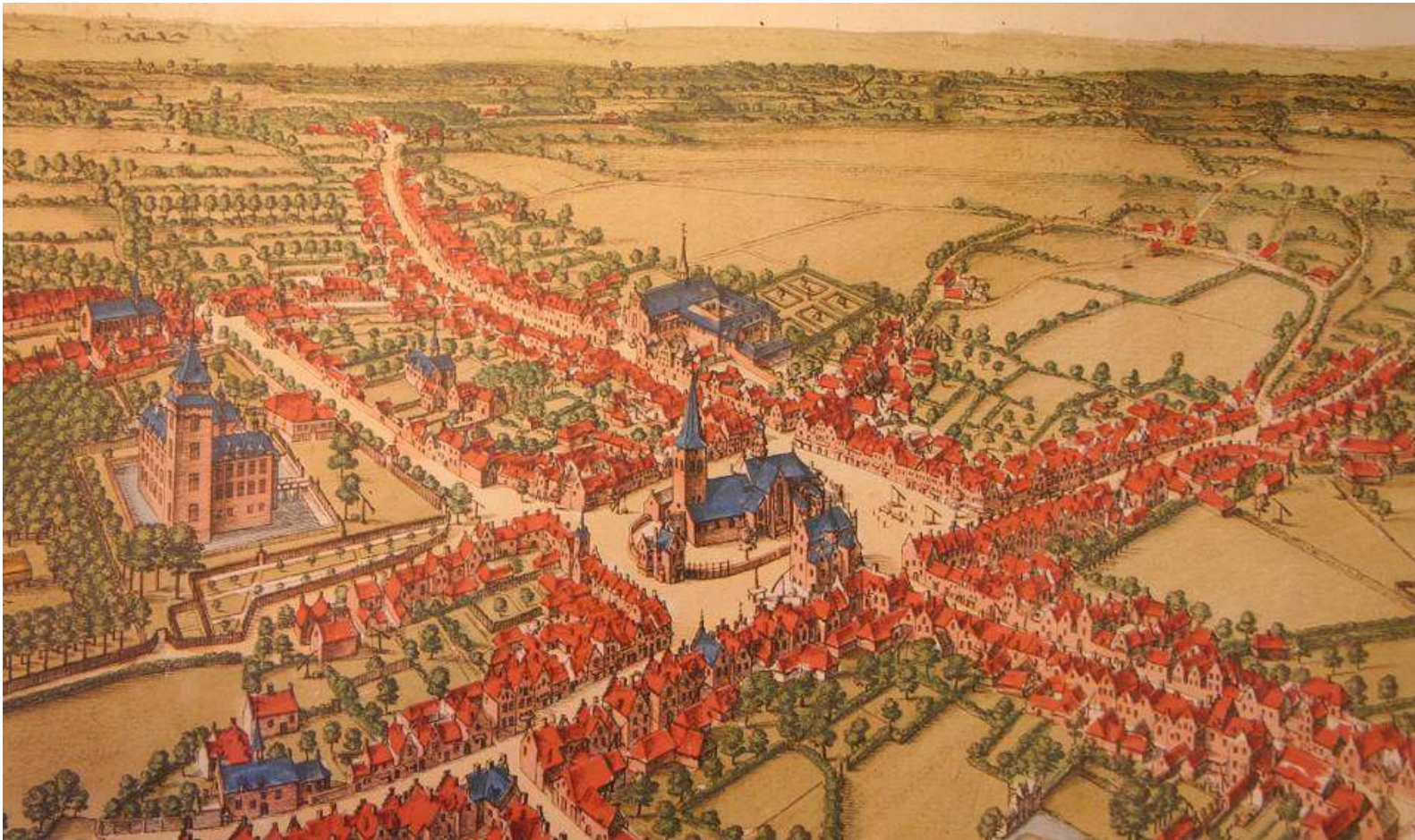


# van BREPOLS tot TURNOVA

## TURNOVA GENERAAL 5 14-05-2013



Vosterman 1667 : grote markt, de kerk, de stad, de hertog...

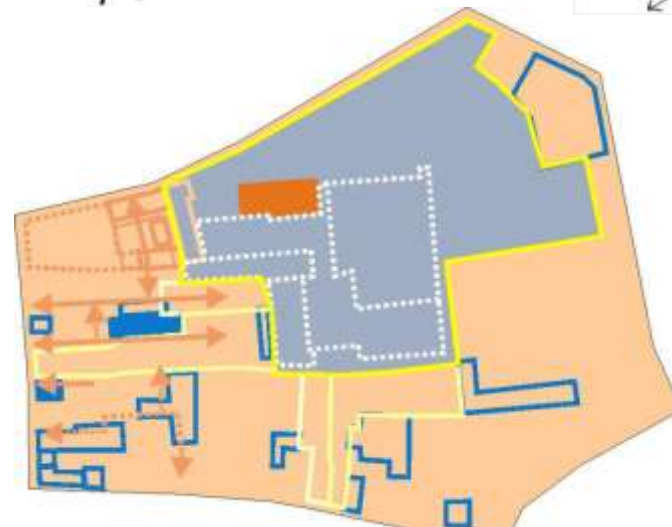
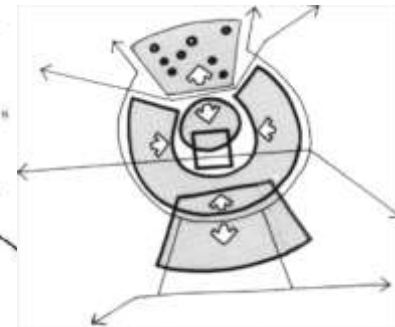
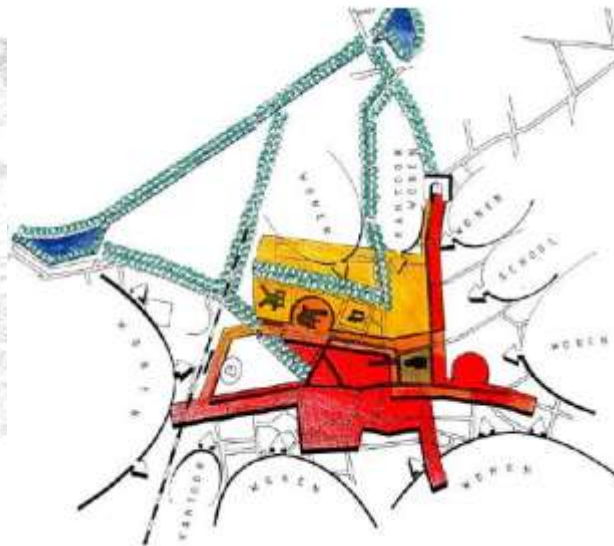
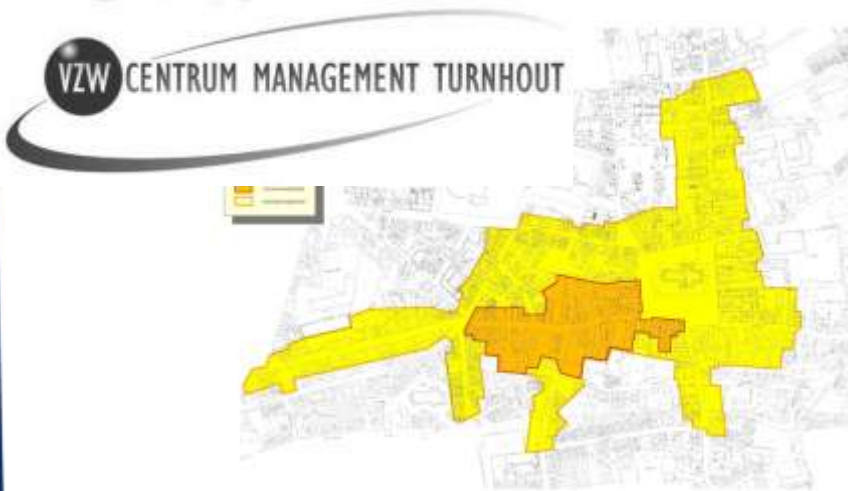
# een terugblik



# Turnova Generaal 1 – 24 maart 2004

Een toekomstvisie voor Turnhout : wonen, handel, economie, mobiliteit, ruimtelijke ontwikkelingen, strategische projecten...

Welke rol kan Turnova (Brepols) hierin spelen?

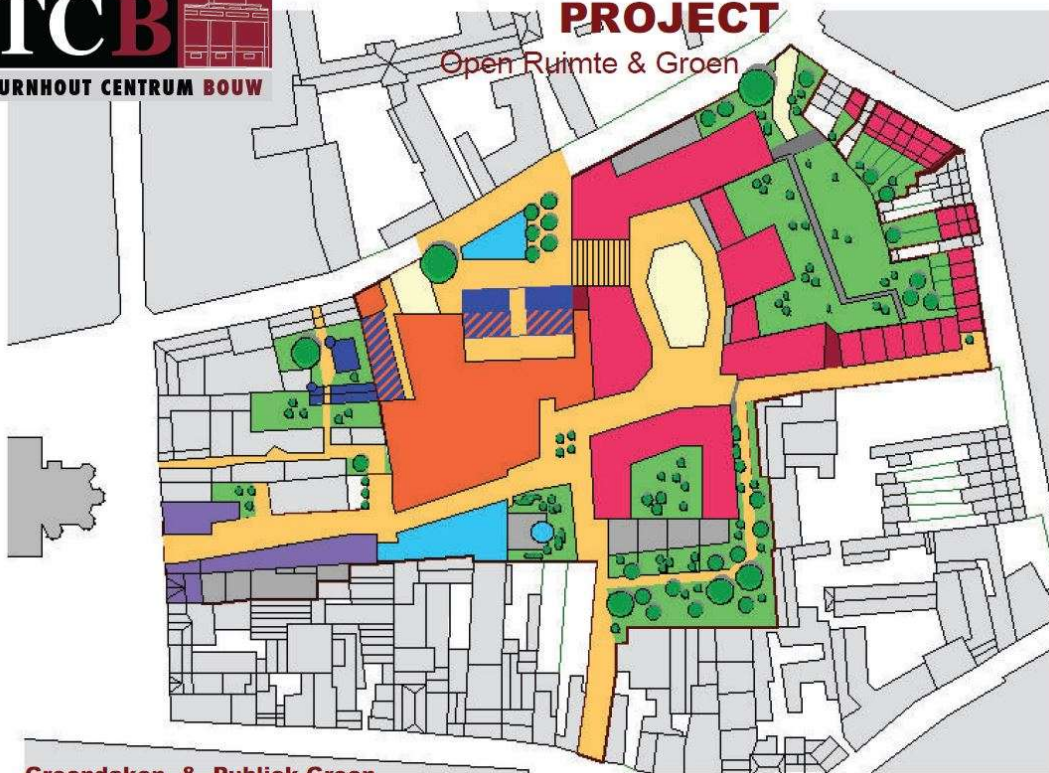


# Turnova Generaal 2 – 16 november 2005

Het concept van Turnova : een nieuw stadsdeel met wonen, handel, cultuur, onderwijs, vrije tijd, publieke ruimte en groen...



## PROJECT Open Ruimte & Groen



Groendaken & Publiek Groen



anderse eentijdse  
**TURNHOUT**  
Stadsvernieuwingsproject  
Stadsdeel Brepols  
Stedelijke academies

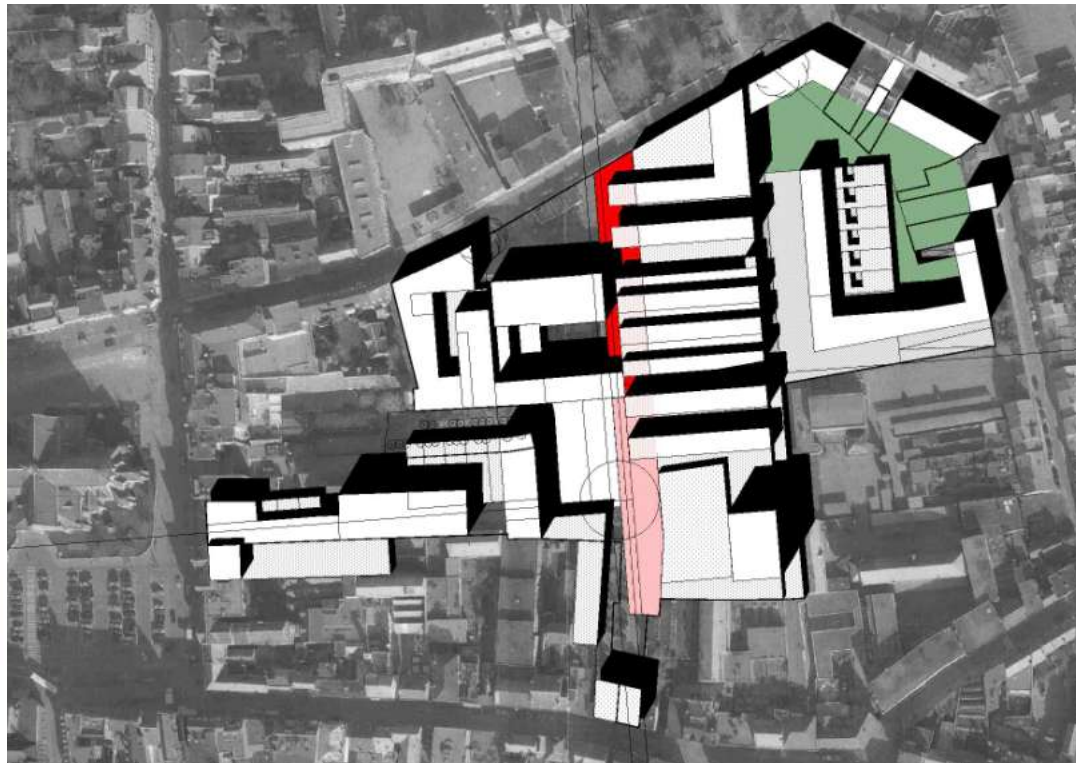
Publiek Private Samenwerking





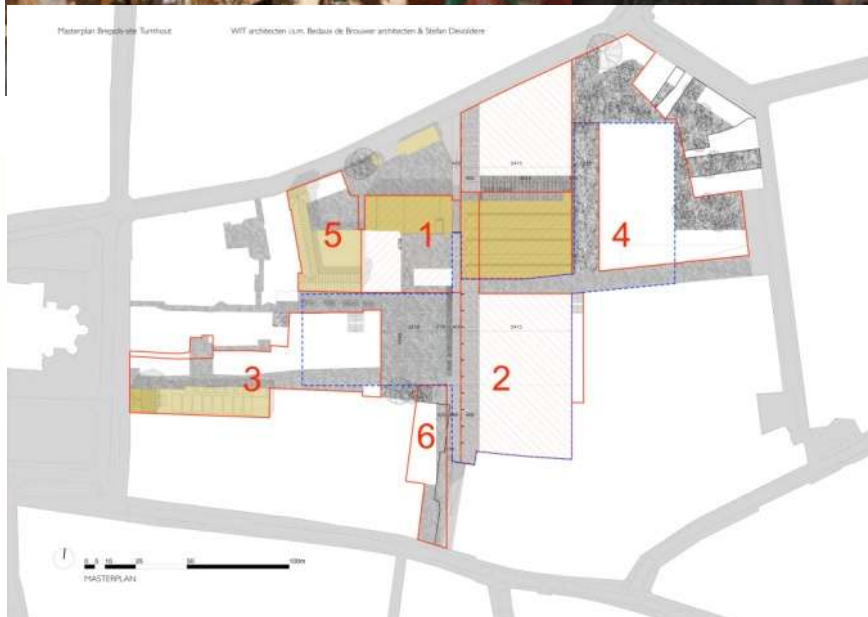
Turnova Generaal 3 – 14 juni 2007

Het masterplan WIT architecten, ism Bedaux De Brouwer & S. Devoldere



# Turnova Generaal 4 – 18 januari 2012

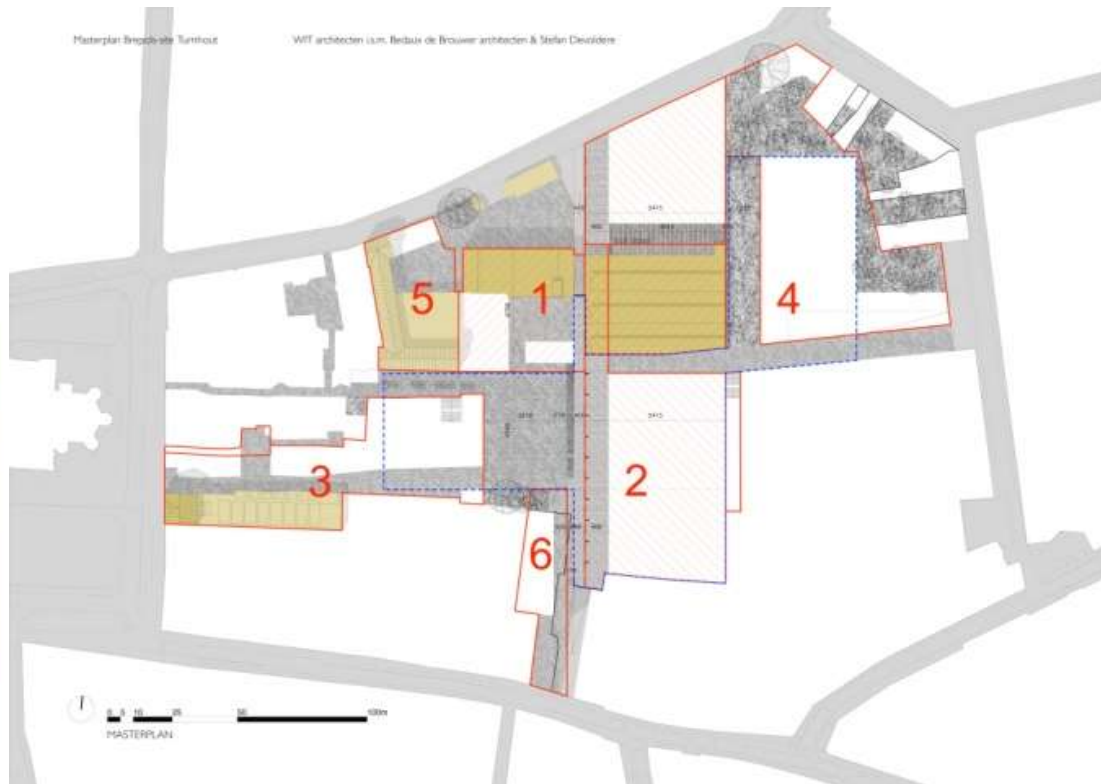
## De concrete uitwerking van het project.



# Turnova Generaal 4 – 18 januari 2012 : KEUZE ONTWERPTEAMS

We zochten architecten met affiniteit voor de verschillende plekken...

1. De academie : een monument, strategisch gelegen in het publiek domein...
2. Stoa, strip en toren : de krachtige ruggengraat van het project...
3. De passage : een subtiele overgang van Grote Markt naar binnengebied...
4. De schakel : herinterpretatie van een weerbarstig industrieel gebouw...
5. De schakel : herinterpretatie van een weerbarstig industrieel gebouw...
0. Openbaar domein : een uitbreiding van het omliggende stadsweefsel





# Turnova Generaal 4 – 18 januari 2012 : KEUZE ONTWERPTEAMS

## 1. De academie : Wit architecten i.s.m. Piet Stevens en Sofie Beyen





## 3. De passage : Lenss°ass architecten



5. De schakel : B architecten





# Turnova Generaal 4 – 18 januari 2012 : KEUZE ONTWERPTEAMS

## 2. Stoa, strip en toren : Baumschlager Eberle, Osar



## 0. Openbaar en publiek domein : Omgeving





# Turnova Generaal 4 – 18 januari 2012 : PROJECTMER

Volgende disciplines kwamen aan bod :

- mens (mobiliteit)
- lucht
- geluid en trillingen
- bodem
- water
- erfgoed en archeologie
- mens (ruimtelijke aspecten)



# Turnova Generaal 4 – 18 januari 2012 : CONCRETE BEELDEN VAN HET PROJECT

zicht van op de Grote Markt





# Turnova Generaal 4 – 18 januari 2012 : CONCRETE BEELDEN VAN HET PROJECT

## de nieuwe passage



# Turnova Generaal 4 – 18 januari 2012 : CONCRETE BEELDEN VAN HET PROJECT

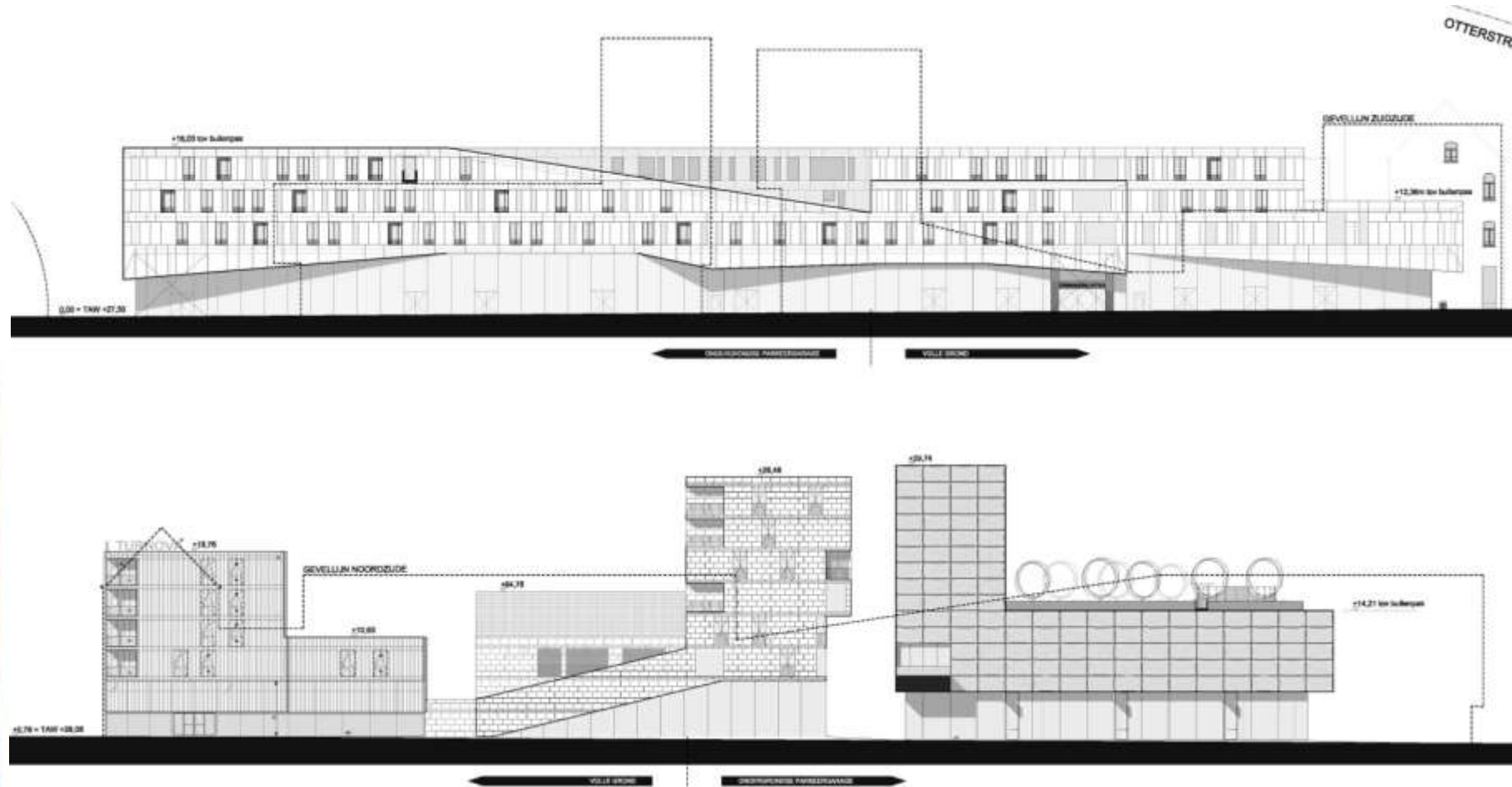
## de nieuwe passage





# Turnova Generaal 4 – 18 januari 2012 : CONCRETE BEELDEN VAN HET PROJECT

## de nieuwe passage



# Turnova Generaal 4 – 18 januari 2012 : CONCRETE BEELDEN VAN HET PROJECT

## de verlengde Bloemekensgang





# Turnova Generaal 4 – 18 januari 2012 : CONCRETE BEELDEN VAN HET PROJECT

het centraal plein in de zomer...



# Turnova Generaal 4 – 18 januari 2012 : CONCRETE BEELDEN VAN HET PROJECT

het centraal plein in de zomer...





# Turnova Generaal 4 – 18 januari 2012 : CONCRETE BEELDEN VAN HET PROJECT

het centraal plein in de winter...



# Turnova Generaal 4 – 18 januari 2012 : CONCRETE BEELDEN VAN HET PROJECT

de strip, de stoa, de toren





# Turnova Generaal 4 – 18 januari 2012 : CONCRETE BEELDEN VAN HET PROJECT

de stoa





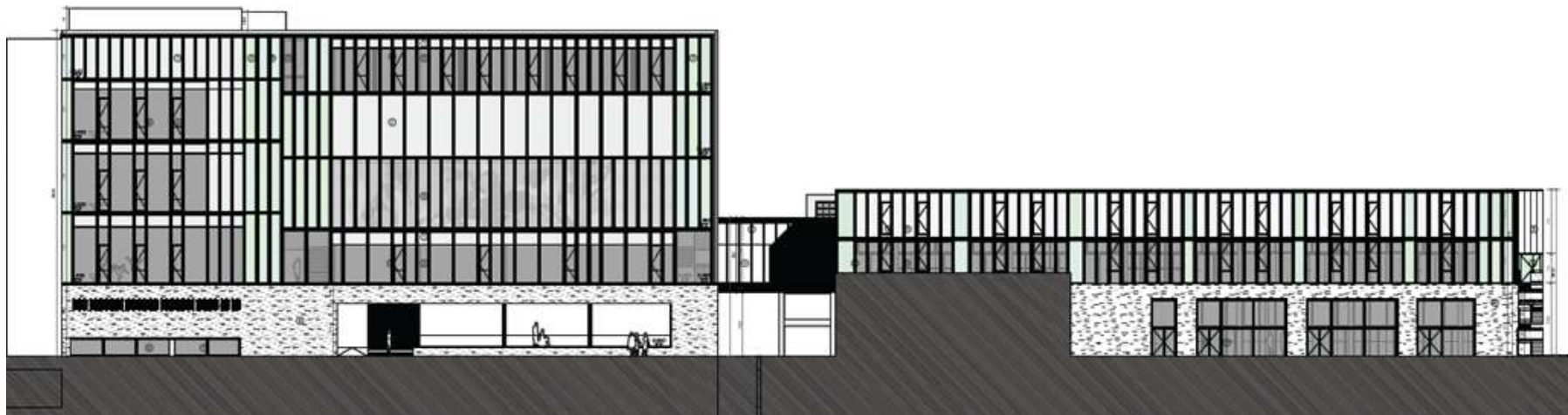
# Turnova Generaal 4 – 18 januari 2012 : CONCRETE BEELDEN VAN HET PROJECT

de academie in het kantoorgebouw Brepols



# Turnova Generaal 4 – 18 januari 2012 : CONCRETE BEELDEN VAN HET PROJECT

## de academie in het kantoorgebouw Brepols





# **Turnova generaal 5**

**14 mei 2013  
het vervolg**



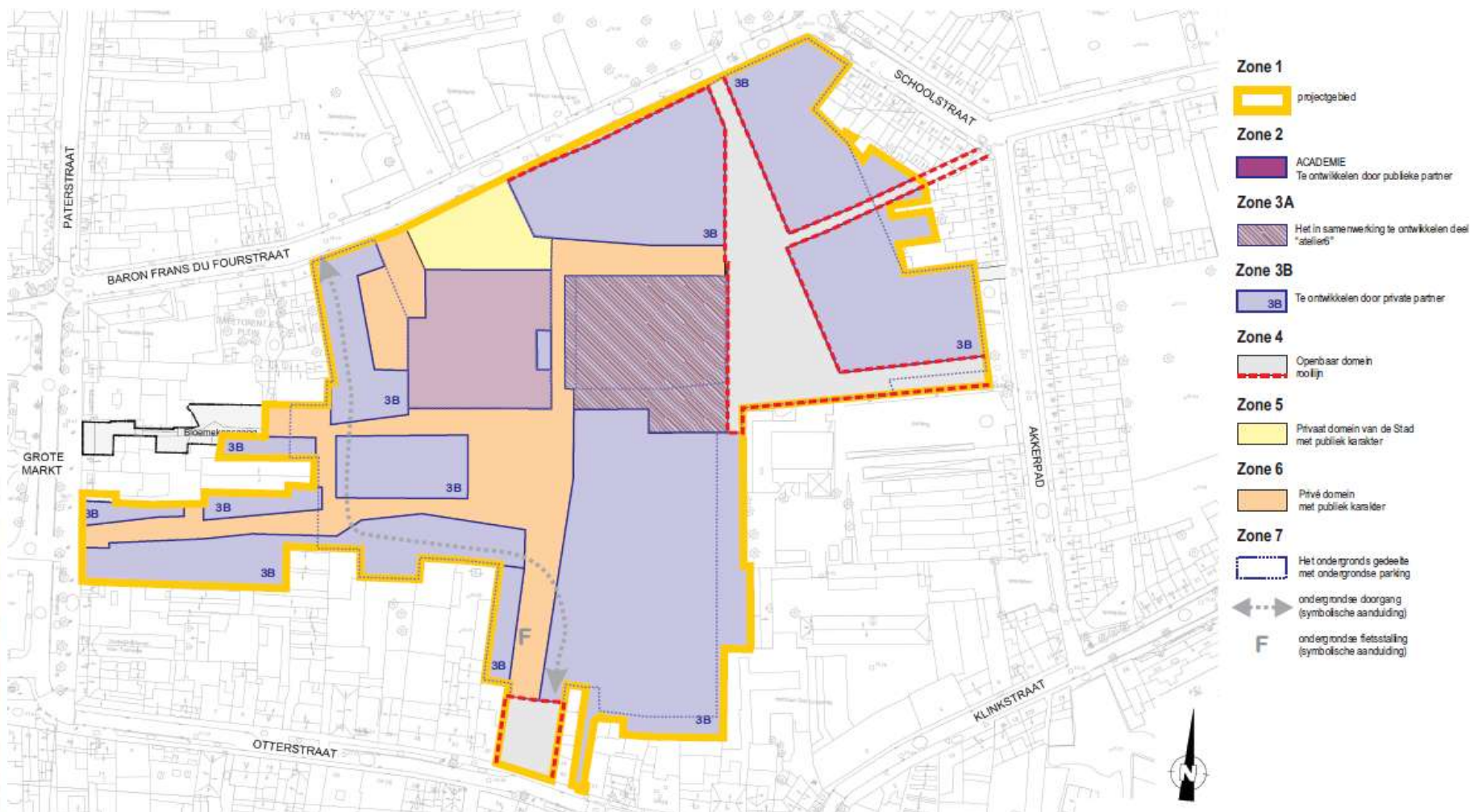
# Turnova Generaal 5 : financieel-juridisch kader – ALGEMEEN

PPS juridisch financieel	vergunningsprocedures	Technisch Ontwerp en uitvoering
Tweede principsovereenkomst		
	MER	
	Rooilijn	
	Verkaveling	Ontwerp publieke ruimte
	Stedenbouwkundige aanvragen	Ontwerpen deelprojecten
		Uitvoeringsplannen deelprojecten + aanbesteding



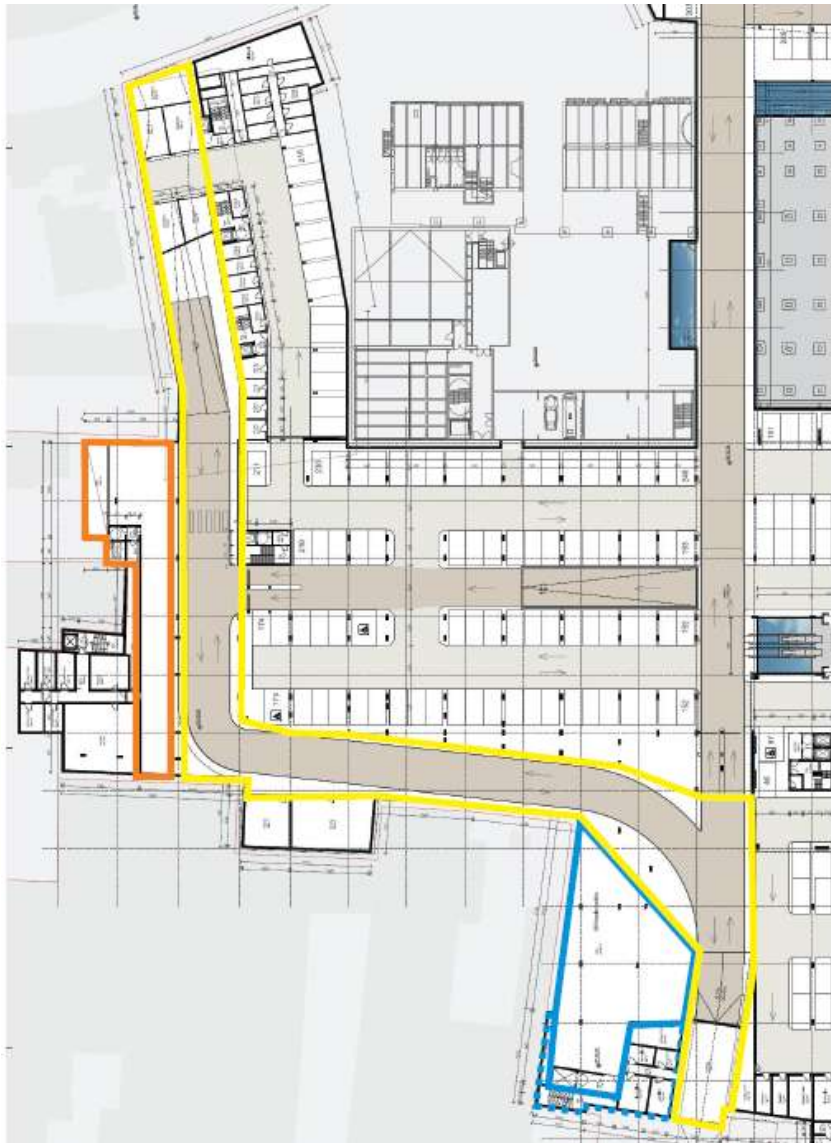
# Turnova Generaal 5 : financieel-juridisch kader – 2<sup>e</sup> PRINCIEPSOVEREENKOMST

## opdeling in zones



# Turnova Generaal 5 : financieel-juridisch kader – 2<sup>e</sup> PRINCIEPSOVEREENKOMST

## opdeling in zones



### Zone 7 - Ondergronds doorgang met los&laadplaats en fietsstalling

*Uit de tweede principeovereenkomst:*

De ondergrondse doorgang geeft toegang tot de ondergrondse parkings, tot eventuele fietsstallingen, omvat los- en laadfaciliteiten die door bezoekers kunnen gebruikt worden, en verbindt de in- en uitritten van het ondergronds gedeelte met elkaar. Voor het overige is de ondergrondse doorgang slechts toegankelijk mits te voldoen aan een toegangsreglement, tussen de Partijen te bespreken in het Overlegcomité.



Het circulatiegedeelte van de ondergrondse doorgang. Hier zijn geen slagbomen en dergelijke op voorzien, ze ligt buiten de eigenlijke zone voor betalend parkeren achter de slagbomen.

Oppervlakte: ongeveer 1750m<sup>2</sup>



Het los- en laadgedeelte van de ondergrondse doorgang. Hier zijn voorzieningen voor het leveren en ophalen van goederen voor gebruikers van het project. Vrachtwagens tot 12m lang kunnen hier stilstaan, om te voorkomen dat er in de straten omheen het project storende vrachtwagens lossen en laden.

Ze kan ook als kiss&ride gebruikt worden voor het brengen en halen van personen. Er is een personen- en een goederenlift naar de bovengrondse publiek gebruikte ruimte.

Oppervlakte: ongeveer 350m<sup>2</sup>



De ondergrondse fietsstalling van Turnova heeft een open uitzicht naar de parking. Alle infrastructuur wordt hier voorzien voor 210 publieke fietsplaatsen, eventueel te verhogen door fietsen in 2 lagen boven mekaar te stallen. De exploitatie gebeurt door het Fietshuis of dergelijke. Er kan ook een fietsatelier voorzien worden.

Eén of meerdere liften zorgen voor een comfortabele verbinding met het toegangsveld aan de Otterstraat.



# Turnova Generaal 5 : financieel-juridisch kader – 2<sup>e</sup> PRINCIEPSOVEREENKOMST

## opdeling in zones

### PPS juridisch financieel

#### Afspraken publiek en openbaar domein

Toegang Otterstraat en woonerf-groenruimte Akkerpad zijn strikt openbaar domein, als toegangen tot verschillende delen van het project >> vast te leggen in rooilijnenplan


Het plein voor de academie blijft privaat eigendom van de stad, maar wordt toegankelijk als publieke ruimte >> vast te leggen in verkavelingsplan

De open cirkulatie-ruimte blijft privaat eigendom, maar wordt toegankelijk als publieke ruimte >> vast te leggen in verkavelingsplan

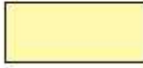
Deze drie zones vormen samen de “openbare wegenis” in Turnova. Dagelijks beheer onder verantwoordelijkheid van het stadsbestuur (incl UGP, politie) groot onderhoud door beheerder / eigenaar. Voor de gebruiker vormen ze één geheel >> een gezamenlijk ontwerp publieke ruimte



#### Zone 4

 Openbaar domein  
rooilijn

#### Zone 5

 Privaat domein van de Stad  
met publiek karakter

#### Zone 6

 Privé domein  
met publiek karakter

# Turnova Generaal 5 : financieel-juridisch kader – 2<sup>e</sup> PRINCIEPSOVEREENKOMST

## opdeling in zones

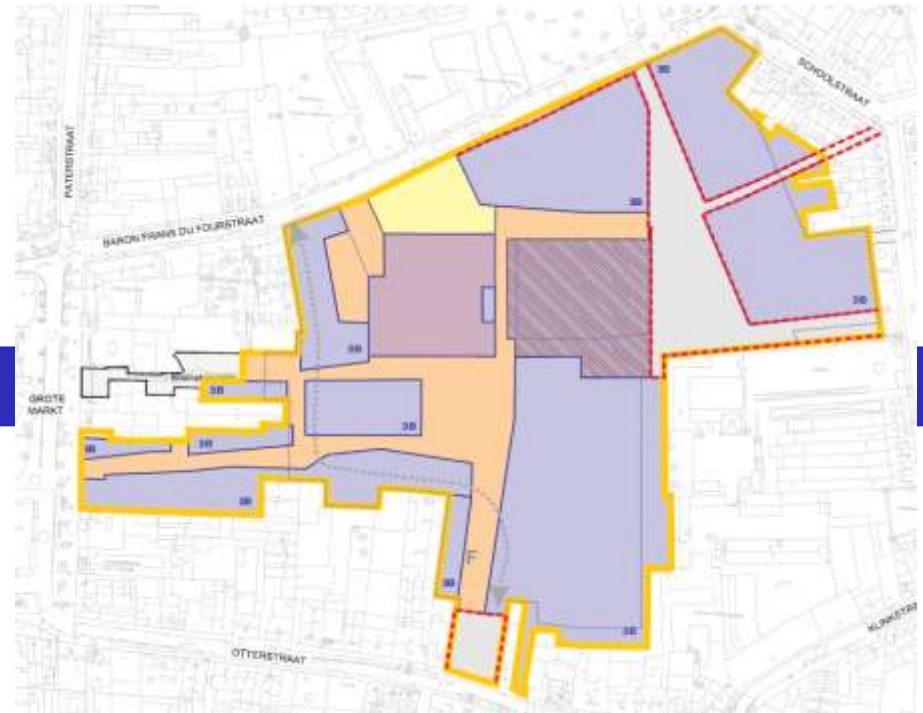
### PPS juridisch financieel

**Financiële tussenkomst stad**  
in publieke ruimte op basis “15%”  
vanuit stadsvernieuwingsfonds

- Verhardingen en voorzieningen
- inrichtingselementen
- ondergrondse publieke infrastructuur

een forfaitaire netto financiële tussenkomst doen in de ontwikkeling van de Zone 4, de Zone 6 en de Zone 7 van het Project, voor wat betreft de publieke ruimte of het publiek toegankelijk domein van het Project.

15.2. De Stad verbindt er zich toe de forfaitaire netto financiële tussenkomst te doen ten belope van 1.979.001 €.



## een overzicht

### vergunningprocedures

#### **De gemeenteraad legt de begrenzing van het openbaar domein vast (rooilijn)**

- Voorlopige goedkeuring: 19 dec. 2012
- openbaar onderzoek 21-1-13 tot 19-2-13
- definitieve vaststelling gemeenteraad 25 maart

#### **Aanvraag verkavelingsvergunning:**

- **behandelingstermijn 150d , openbaar onderzoek**
- Stedenbouwkundig dossier: plan, voorschriften, nota
- sociale last
- werken voor bouwrijp maken

#### **Stedenbouwkundige aanvragen:**

- **korte procedure, zonder openbaar onderzoek**



# Turnova Generaal 5 : financieel-juridisch kader – ROOILIJNPLAN

## KADASTRALE GEGEVENS Turnhout Afdeling 4 Sectie R

PERCELLEN IN HET PROJECT OEBEEL  
EIGENDOM VAN DE PARTNERS VAN PPS TURNOVA  
4292, 4293, 4294, 4295, 4296, 4297, 4298, 4299, 4300, 4301, 4302, 4303, 4304, 4305, 4306, 4307

PERCELLEN VAN ANDERE EIGENAARS DIE DOOR DE  
ONTWERPVOORLIJN DETRUIT EN WORDEN  
2992 (Socovimat)

PERCELLEN VAN ANDERE EIGENAARS DIE GRENZEN  
AAN DE NIEUWE ROOILIJN

4894 (Ochtersat 27)  
3011 (Ochtersat 43)  
5216 (Kintzestraatwepel)



## LEGENDE

SCHAAL 1:500  
AFRIKOPFORMAAT A1



BESTAANDE EN ONTWERPEN ROOILIJNEN  
ONTWERPEN ROOILIJN

COÖRDINERENDE ROOILIJN TE BEHOUDEN

BIJ HET ONTPAKKEN TE GEBEN TE VOEGEN  
OPPERVLAK

Af te schaffen ROOILIJN

HISTORISCHE ROOILIJN ZONDER ROOILIJN AAN  
AANDEEL

OMGEVINGSTEKENING  
BETREFFENDE PROJECTGEBIED  
BROUWERIJTUINOMGEVENING EN OMGEVING  
INWEN HET PERCEELGEBIED EN OMGEVING  
VOORONTWERP IS NIET IN AANMERKING

PERCEELGEBIED

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIEK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

TE BEHOUDEN PERCELLEN  
PUBLIJK TE GEBRUIKEN  
PUBLIJK EIGENDOM

Perceel	oppervlakte	oppervlakte	oppervlakte
1	100,00	100,00	afgevoerd
2	100,00	100,00	afgevoerd
3	100,00	100,00	afgevoerd
4	100,00	100,00	afgevoerd
5	100,00	100,00	afgevoerd
6	100,00	100,00	afgevoerd
7	100,00	100,00	afgevoerd
8	100,00	100,00	afgevoerd
9	100,00	100,00	afgevoerd
10	100,00	100,00	afgevoerd
11	100,00	100,00	afgevoerd
12	100,00	100,00	afgevoerd
13	100,00	100,00	afgevoerd
14	100,00	100,00	afgevoerd
15	100,00	100,00	afgevoerd
16	100,00	100,00	afgevoerd
17	100,00	100,00	afgevoerd
18	100,00	100,00	afgevoerd
19	100,00	100,00	afgevoerd
20	100,00	100,00	afgevoerd
21	100,00	100,00	afgevoerd
22	100,00	100,00	afgevoerd
23	100,00	100,00	afgevoerd
24	100,00	100,00	afgevoerd
25	100,00	100,00	afgevoerd
26	100,00	100,00	afgevoerd
27	100,00	100,00	afgevoerd
28	100,00	100,00	afgevoerd
29	100,00	100,00	afgevoerd
30	100,00	100,00	afgevoerd
31	100,00	100,00	afgevoerd
32	100,00	100,00	afgevoerd
33	100,00	100,00	afgevoerd
34	100,00	100,00	afgevoerd
35	100,00	100,00	afgevoerd
36	100,00	100,00	afgevoerd
37	100,00	100,00	afgevoerd
38	100,00	100,00	afgevoerd
39	100,00	100,00	afgevoerd
40	100,00	100,00	afgevoerd
41	100,00	100,00	afgevoerd
42	100,00	100,00	afgevoerd
43	100,00	100,00	afgevoerd
44	100,00	100,00	afgevoerd
45	100,00	100,00	afgevoerd
46	100,00	100,00	afgevoerd
47	100,00	100,00	afgevoerd
48	100,00	100,00	afgevoerd
49	100,00	100,00	afgevoerd
50	100,00	100,00	afgevoerd

Oppervlakte van de sectie: 30.78 m²

Perceel	oppervlakte	oppervlakte	oppervlakte
1	100,00	100,00	afgevoerd
2	100,00	100,00	afgevoerd
3	100,00	100,00	afgevoerd
4	100,00	100,00	afgevoerd
5	100,00	100,00	afgevoerd
6	100,00	100,00	afgevoerd
7	100,00	100,00	afgevoerd
8	100,00	100,00	afgevoerd
9	100,00	100,00	afgevoerd
10	100,00	100,00	afgevoerd
11	100,00	100,00	afgevoerd
12	100,00	100,00	afgevoerd
13	100,00	100,00	afgevoerd
14	100,00	100,00	afgevoerd
15	100,00	100,00	afgevoerd
16	100,00	100,00	afgevoerd
17	100,00	100,00	afgevoerd
18	100,00	100,00	afgevoerd
19	100,00	100,00	afgevoerd
20	100,00	100,00	afgevoerd
21	100,00	100,00	afgevoerd
22	100,00	100,00	afgevoerd
23	100,00	100,00	afgevoerd
24	100,00	100,00	afgevoerd
25	100,00	100,00	afgevoerd
26	100,00	100,00	afgevoerd
27	100,00	100,00	afgevoerd
28	100,00	100,00	afgevoerd
29	100,00	100,00	afgevoerd
30	100,00	100,00	afgevoerd
31	100,00	100,00	afgevoerd
32	100,00	100,00	afgevoerd
33	100,00	100,00	afgevoerd
34	100,00	100,00	afgevoerd
35	100,00	100,00	afgevoerd
36	100,00	100,00	afgevoerd
37	100,00	100,00	afgevoerd
38	100,00	100,00	afgevoerd
39	100,00	100,00	afgevoerd
40	100,00	100,00	afgevoerd
41	100,00	100,00	afgevoerd
42	100,00	100,00	afgevoerd
43	100,00	100,00	afgevoerd
44	100,00	100,00	afgevoerd
45	100,00	100,00	afgevoerd
46	100,00	100,00	afgevoerd
47	100,00	100,00	afgevoerd
48	100,00	100,00	afgevoerd
49	100,00	100,00	afgevoerd
50	100,00	100,00	afgevoerd

## ROOILIJNPLAN TURNOVA stad TURNHOUT provincie ANTWERPEN

Dit plan is goedgekeurd op 21 maart 2013. Het College van Burgemeester en Schepenen van Turnhout heeft op 21 maart 2013 de ontwerpvoorstelling van dit plan goedgekeurd. Het college heeft op 21 maart 2013 de ontwerpvoorstelling van dit plan goedgekeurd. Het college heeft op 21 maart 2013 de ontwerpvoorstelling van dit plan goedgekeurd.

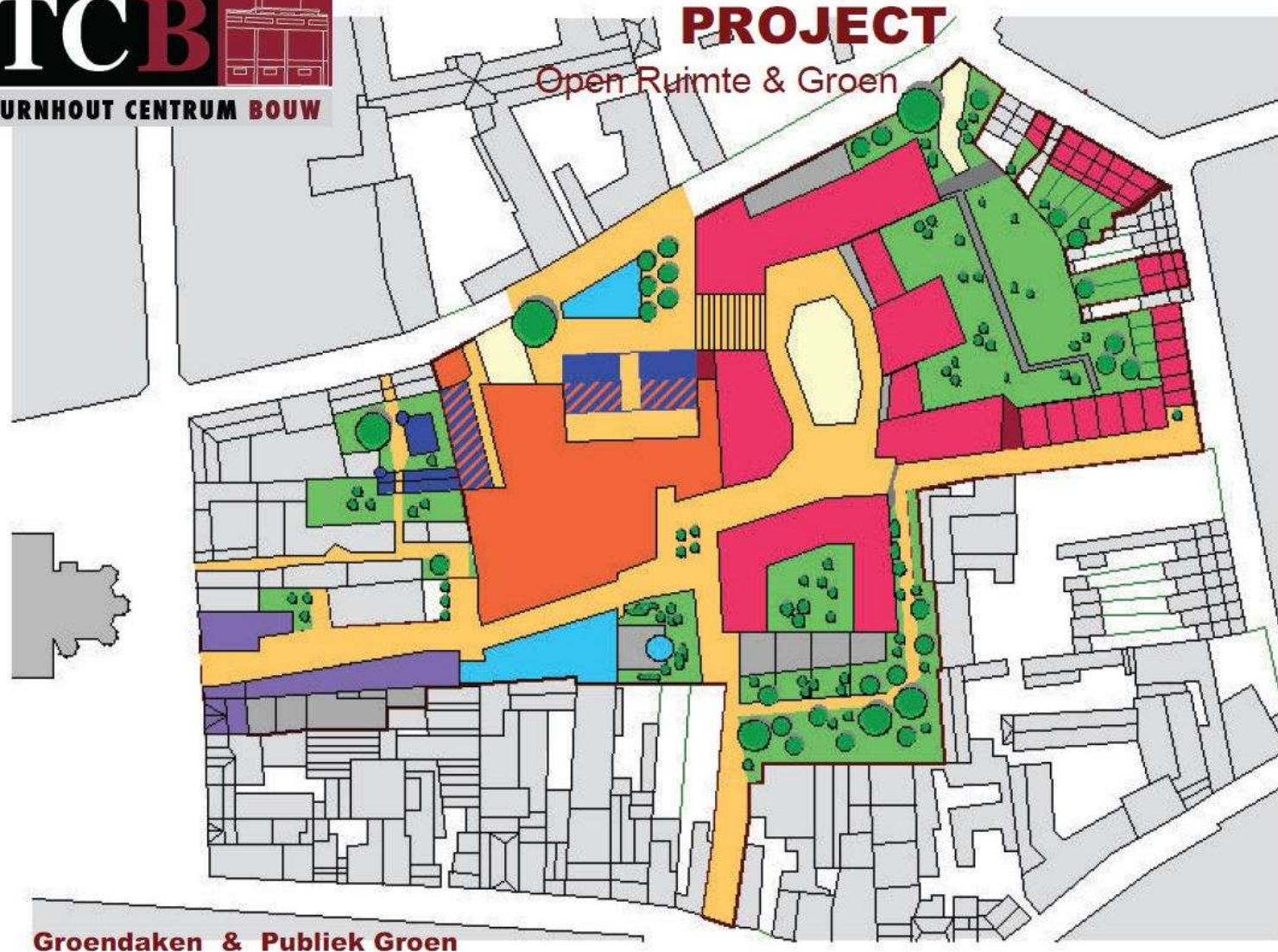
De Secretaris: Filip Buis De Burgemeester: Smet-Beertens De Secretaris: Filip Buis De Burgemeester: Smet-Beertens

Opgemaakt door de technische dienst van het stadsbestuur.



# Turnova Generaal 5 : financieel-juridisch kader – VERKAVELING

waarom na alle voorgaande plannen ? eerste invulling programma

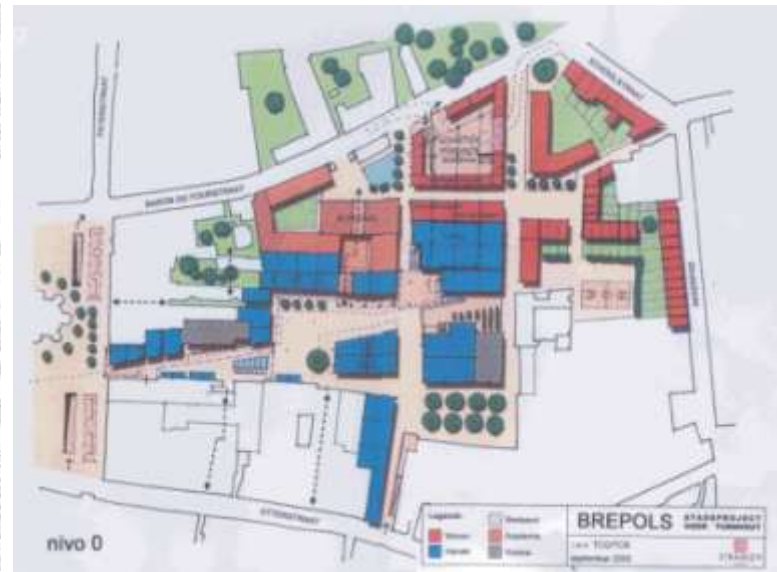


Groendaken & Publiek Groen



# Turnova Generaal 5 : financieel-juridisch kader – VERKAVELING

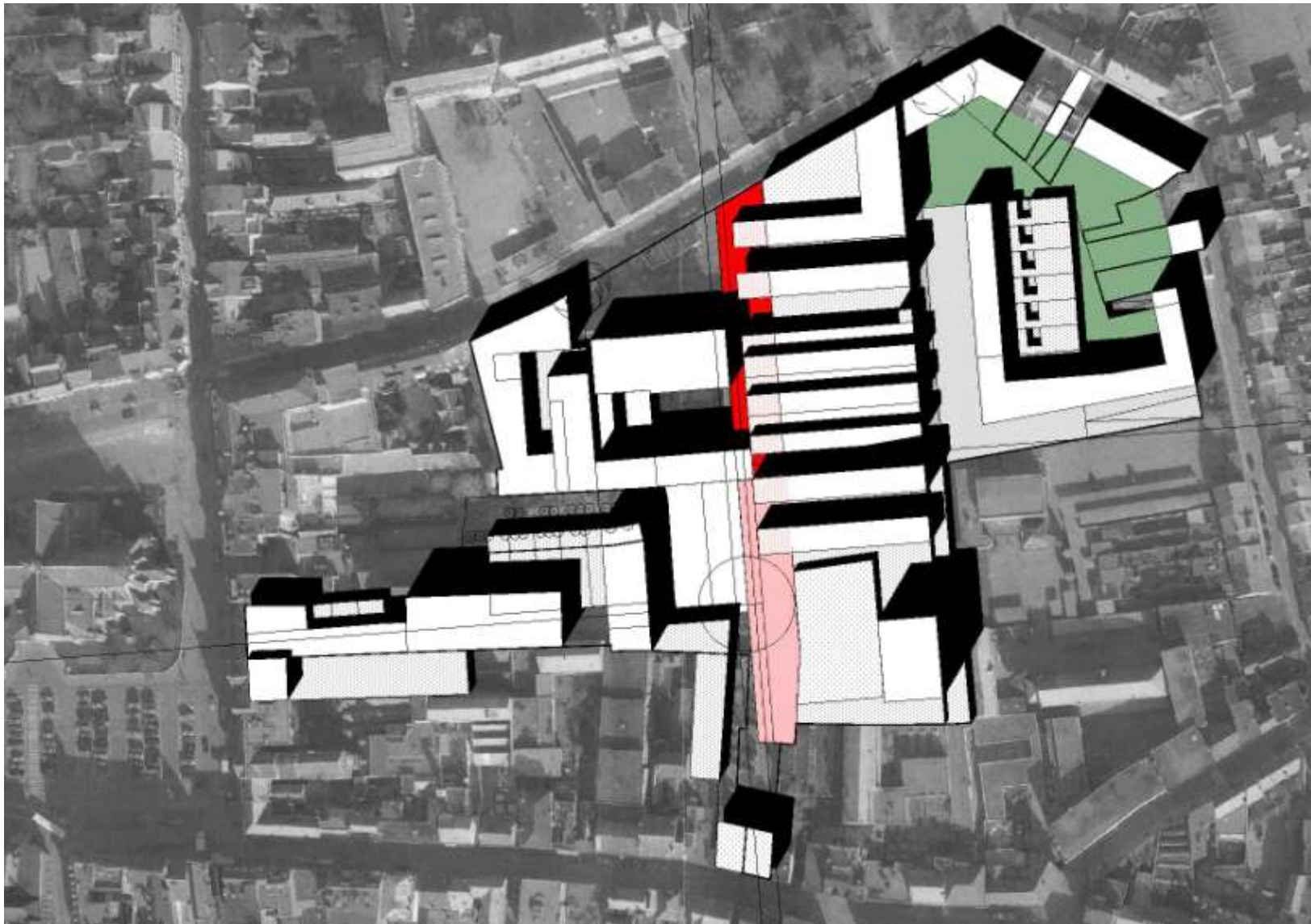
waarom na alle voorgaande plannen ? ontwerpnd onderzoek





# Turnova Generaal 5 : financieel-juridisch kader – VERKAVELING

waarom na alle voorgaande plannen ? masterplan WIT



# Turnova Generaal 5 : financieel-juridisch kader – VERKAVELING

waarom na alle voorgaande plannen ? uitgewerkte architectuurplannen

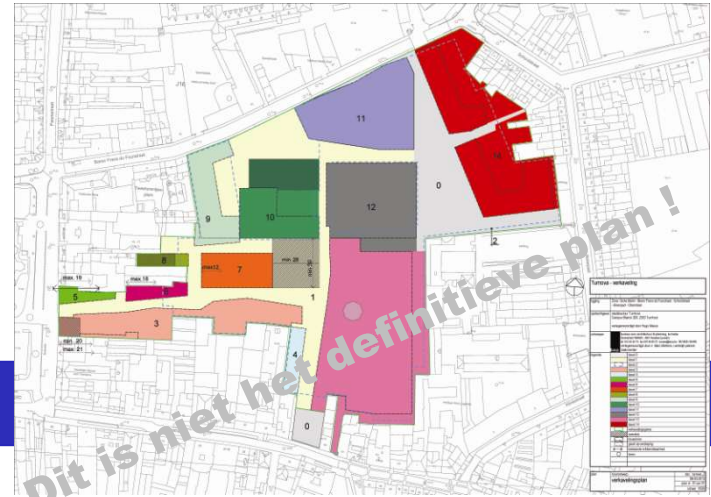








# Turnova Generaal 5 : financieel-juridisch kader – VERKAVELING, technisch



## verkaveling

- Deelt het verkavelingsgebied op in **kavels**
- Duidt de **openbare wegen en publieke ruimte** aan
- Geeft per kavel voorschriften voor de bebouwing qua **functie, bouwhoogte en vorm, inplanting, materiaal – en kleurgebruik, ....**
- Geeft aan hoe omgegaan wordt met **open ruimte**

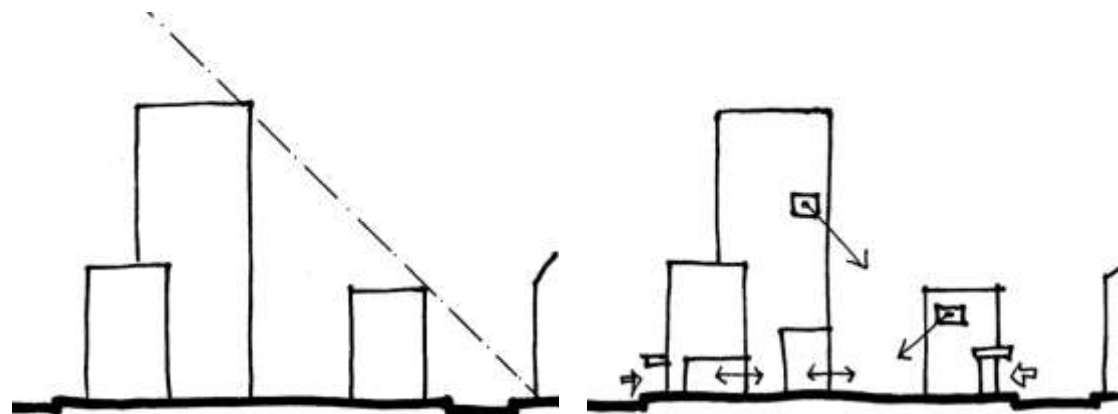
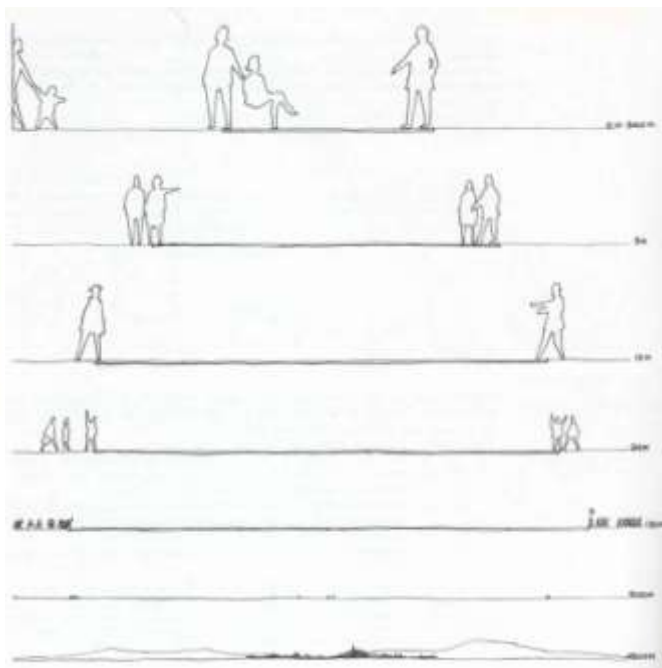
In dit geval heel specifiek :

- Een ondergrondse kavel
- een ruim deel algemene voorschriften + elke kavel eigen voorschriften
- gemengde bestemmingen naargelang de bouwlaag
- maximale bouwhoogte, geen verplichte bouwhoogten
- omgaan met achteruitbouwen op het gelijkvloers
- opmaak van een publiciteitsreglement
- sociale last “in natura”

## Turnova Generaal 5 : financieel-juridisch kader – VERKAVELING, inhoudelijk

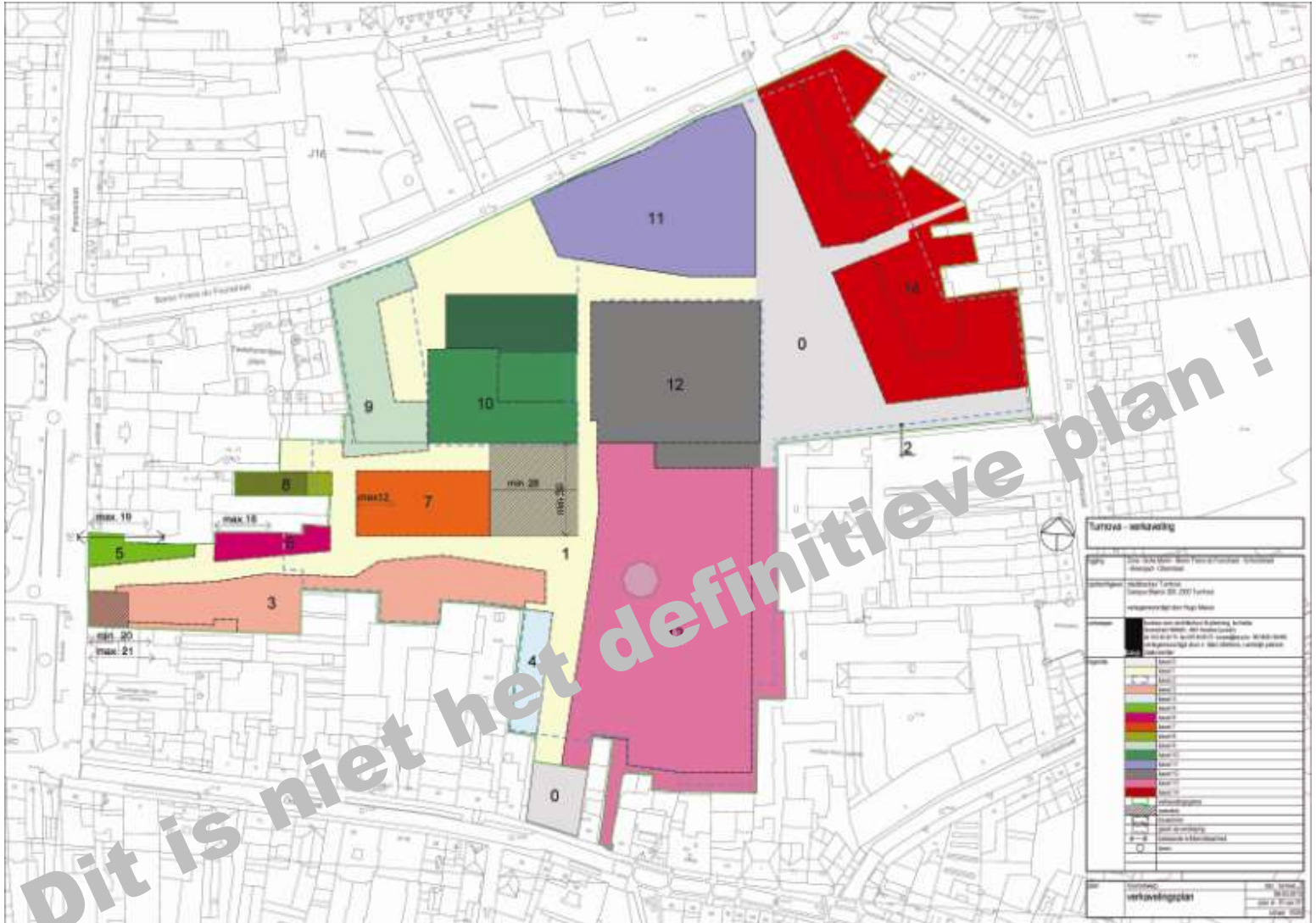
Met de verkaveling kunnen we essentiële stedenbouwkundige ideeën vastleggen die we sinds het begin van het Turnova-proces koesteren :

- gepaste functies op de juiste plaats
- toekomstige mogelijkheden garanderen
- levendigheid en continuïteit van retail
- sociale controle door aanwezigheid 24 uur / 24 uur
- gegarandeerde toegang tot de publieke delen
- aanpalende percelen vrijwaren van hinder (zon, licht...)



# Turnova Generaal 5 : financieel-juridisch kader – VERKAVELING, inhoudelijk

- gepaste functies op de juiste plaats : van retail naar wonen





# Turnova Generaal 5 : financieel-juridisch kader – VERKAVELING, inhoudelijk

- gepaste functies op de juiste plaats : hanteerbare definities, in functie van hun specifiek rol in het gebied

## 1.3. diverse functies

begrip	toelichting	definitie
Retail	Gezien het multifunctionele karakter van het project wordt dit begrip in zeer algemene zin gehanteerd. Voorbeelden zijn: een bakkerij, een beenhouwerij, een krantenwinkel, een multimedia zaak, een kapperszaak, een bankfiliaal, sport- en fitnesscentra, een kunstgalerij... De voor de exploitatie noodzakelijke private gedeelten kunnen zijn: kantoren, personeelsruimtes, berguimtes, beperkte productieruimtes, vergaderlokalen...	Een functioneel geheel van ruimtes waar goederen aan de consument-eindverbruiker worden verkocht of diensten verleend. Concreet bestaat retail uit een verkoopsruimte of publiek toegankelijke ruimte voor dienstverlening, eventueel gekoppeld aan de voor de exploitatie noodzakelijke private gedeelten.
Gemeenschapsvoorziening	Voorbeelden zijn: politiekantoor, postkantoor, brandweerkazerne, school, kinderdagverblijf...	Infrastructuur van dienstverlening die wordt opgericht en/of uitgebaut door de overheid of door private initiatiefnemers volgens modaliteiten vastgesteld door de overheid.
Kantoor	Het begrip kantoor wordt afzonderlijk gedefinieerd omdat, in tegenstelling tot retail, de publiek toegankelijke ruimte bij kantoren beperkt of onbestaande is, en er dus weinig interactie mogelijk is met de buitenruimte. Voorbeelden zijn: administratieve, dienstverlenende taken, vrije beroepen...	Een functioneel geheel van ruimtes die worden gebruikt voor activiteiten waarbij geen productie van goederen wordt beoogd, met dichte personeelsbezetting.
Horeca	Voorbeelden zijn: hotels, cafés, tavernes, restaurants, snackbars...	Groepering van privaat gebruikte vertrekken voor kortstondig verblijf en functioneel geheel van ruimtes met publiek karakter waar al dan niet ter plaatse vervaardigde dranken of maaltijden worden verkocht en genuttigd, eventueel gekoppeld aan private gedeelten met beperkte oppervlakte.

# Turnova Generaal 5 : financieel-juridisch kader – VERKAVELING, inhoudelijk

- gepaste functies op de juiste plaats : hanteerbare definities, in functie van hun specifiek rol in het gebied

## 3.4. kavel 4 (passage Otterstraat links)

onderwerp	toelichting	verordenend voorschrift
Modaliteit	De kavel begeleidt de bezoekers van aan de Otterstraat tot in de kern van Turnova. Er wordt een intens visueel contact gerealiseerd tussen de binnenfuncties op de begane grond en de publieke buitenruimte teneinde sociale interactie en levendigheid te garanderen.	In de verklarende nota gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt aangegeven hoe de kavel functioneert in het geheel van de verkaveling en beantwoordt aan de doelstellingen van het masterplan.
Bestemming	'Wonen boven winkels' is een belangrijk uitgangspunt om de levendigheid van het gebied de klok rond te garanderen.	Begane grond: retail, horeca. Verdiepingen: wonen.
Rehouwinn		

# Turnova Generaal 5 : financieel-juridisch kader – VERKAVELING, inhoudelijk

## - toekomstige mogelijkheden garanderen

### 3.2. kavel 2 (ondergrondse kavel)

onderwerp	toelichting	verordenend voorschrift
Bestemming	<p>In eerste instantie wordt gedacht aan parkeren, zowel voor publiek als voor gebruikers en bewoners van de verkaveling. Het parkeren geldt zowel voor auto's als voor gemotoriseerde tweewielers en fietsen.</p> <p>Aanverwante functies kunnen zijn: laad en los-zones, oplaadpunten voor elektrische wagens, fietsherstelplaatsen...</p> <p>Andere bestemmingen zijn ook mogelijk voor zover ze op een kwaliteitsvolle manier kunnen ingericht worden in een ondergrondse ruimte met beperkte daglichttoetreding en uitzicht: allerlei bergruimtes, tellerlokalen, technische lokalen, winkelruimte, bepaalde recreatieve ruimtes zoals sport- of feestruimtes... De ruime nevenbestemmingen moeten herinrichting van parkeerruimte in de toekomst mogelijk maken in het kader van duurzame herbruik van constructies die hun functies verliezen.</p>	<p>De ondergrondse ruimtes zijn hoofdzakelijk bestemd voor parkeren in ruime zin, logistieke en aanverwante functies. Alle andere bestemmingen beschreven in deze verkaveling zijn eveneens mogelijk voor zover ze geen daglichttoetreding en uitzicht behoeven. Woningen en kantoorruimte zijn uitgesloten.</p>
Verdiepingshoogte	<p>De minimale vrije hoogte laat herbesteding van parkeerruimte en ondergrondse toelevering enigszins mogelijk.</p>	<p>Alle ondergrondse ruimtes in de bovenste kelderverdieping hebben een minimale plafondhoogte van 2m70. Deze hoogte wordt ook balk- en leidingvrij gegarandeerd in de circulatieruimtes van het gedeelte bruikbaar voor gemotoriseerd verkeer.</p>



# Turnova Generaal 5 : financieel-juridisch kader – VERKAVELING, inhoudelijk

- levendigheid en continuïteit van retail
- sociale controle door aanwezigheid 24 uur / 24 uur

	binnenruimte en publieke buitenruimte:	
Materialisatie	<p>De ruimtelijk begeleidende rol wordt ondersteund door eenheid van gevelmaterialen over de hele lengte van de kavel.</p> <p>De transparantie van de sokkel garandeert visueel contact met de buitenruimte.</p> <p>De rode kleur verwijst naar het rode baksteenparement dat in het Turnhoutse stadsbeeld overwegend aanwezig is.</p>	<p>De gevel wordt opgebouwd uit een transparante sokkel met een massieve gevel erboven.</p> <p>De kleurzetting van de gesloten delen is overwegend rood.</p>



# Turnova Generaal 5 : financieel-juridisch kader – VERKAVELING, inhoudelijk

## - gegarandeerde toegang tot de publieke delen

### 3.1. kavel 1 (publieke buitenruimte)

onderwerp	toelichting	verordenend voorschrift
Modaliteit	De essentiële rol van de publieke buitenruimte is uitgebreid belicht in deel I Toelichting, 2.3. het masterplan: 'de sturende en beeldende kwaliteit van de publieke ruimte is de drager van het masterplan'. In het onderdeel 'overbouwing' hierna wordt ook beklemtoond dat de publieke buitenruimte van Turnova hoofdzakelijk een buitenruimte onder open hemel is.	In de verklarende nota gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt aangegeven hoe de kavel functioneert in het geheel van de verkaveling en beantwoordt aan de doelstellingen van het masterplan.
Bestemming	De verkaveling is toegankelijk vanaf het omliggende openbaar domein. Er zijn toegangen aan de Baron Frans du Fourstraat, de Grote Markt, de Otterstraat, de Schoolstraat en Akkerpad. De verschillende onderdelen van het project – winkelruimte, horeca, woongelegenheden, de stedelijke academie... – worden vanaf deze toegangen ontsloten via een geheel van publieke buitenruimtes.	Al of niet overdekte buitenruimte bestemd voor de ontsluiting en het gebruik van alle functies van de site.
Publiek karakter	De gebruikers van de verschillende onderdelen van het project (bezoekers, inwoners, passanten...) dienen ten allen tijde toegang te kunnen hebben via de publieke buitenruimte.	De publieke buitenruimte is onbepaald in de tijd en voor allen vrij toegankelijk. Enkel de stedelijke overheid kan anders besluiten.
Lichten, zichten en toegangen	Alle functies in de verkaveling moeten zonder enige vorm van verplichting of toelating licht, zicht en toegang hebben via de publieke buitenruimte. De kavel 'publieke buitenruimte' wordt belast door een erfdienstbaarheid 'door bestemming van de huisvader' waardoor hij hetzelfde wordt behandeld als het openbaar domein voor toepassing van de regels uit het burgerlijk wetboek qua toegang, zichten en lichten. Deze erfdienstbaarheid geldt echter uitsluitend binnen de verkaveling: eigenaars buiten de verkaveling die palen aan deze publieke buitenruimte kunnen alleen licht, zicht en toegang hebben mits uitdrukkelijke toelating van de eigenaar van de publieke buitenruimte.	Alle functies in de verkaveling die palen aan de publieke buitenruimte kunnen te allen tijde licht, zicht en toegang nemen vanaf deze publieke buitenruimte.

# Turnova Generaal 5 : financieel-juridisch kader – VERKAVELING, inhoudelijk

## - aanpalende percelen vrijwaren van hinder (zon, licht...)

45°-regel	De hoogte van de grens wordt bepaald in functie van de plaatselijke omstandigheden. Gebouwen die aan de 45°-regel beantwoorden werpen gemiddeld niet meer schaduw op de buureigendom dan bestaande constructies op de grens.	Maatregel Regel die de toegelaten hoogte van een gebouw aangeeft in functie van de afstand van dit gebouw tot een grens (zonegrens, perceelsgrens...). Ieder gebouwdeel dat onder deze regel valt, wordt begrensd door een denkbeeldig vlak dat van op een bepaalde hoogte aan de grens onder 45° boven het gebouw wordt uitgezet.
Doel		Grens tussen het openbaar domein en het private perceel
inplanting	De inplantingszone is een maximale bouwzone.	Binnen de zone aangegeven op het plan.
Volume	De specifieke opstelling van de verdieping garandeert voldoende lichtinval in het naburige perceel. Alle regels betreffende lichten en zichten van het burgerlijk wetboek blijven onverminderd van kracht.	Het gebouw bestaat uit een sokkel met een verdieping boven. De sokkel heeft op de zijdelingse oostelijke perceelgrens een maximum bouwhoogte TAW 36m00. De verdieping heeft een maximum bouwhoogte TAW 38m00. Het volume wordt van de zijdelingse westelijke perceelgrens weggeschoven zodat het valt binnen een belemmeringshoek van 45° uitgezet op de sokkel aan de perceelgrens.
Niet-behoude ruimte van	De bebouwing wordt op de begrensd grond ongetrokken binnen	Niet-behoude ruimte binnen de kavel aansluitend op de bu



# vervolg



## Verloop van de vergunningen

Verkavelingsaanvraag in gemeenteraad Juni

Daarna indienen voor vergunning:

- Vergunningstermijn max 150 dagen na attest volledigheid
- openbaar onderzoek van 30 dagen

datums: via stadsnieuws en website

aanpalende eigenaars krijgen aangetekend schrijven  
dossier in te kijken op het stadskantoor  
zo gewenst extra info voor de burens

Na verkavelingsvergunning: 35d aanplakking (ivm beroep)

## Verloop van de vergunningen

Daarna:

Stedenbouwkundige aanvragen

- Zonder openbaar onderzoek (binnen verkaveling)
- vergunningstermijn max 105 dagen na attest volledigheid
- 35d wachttijd met aanplakking ivm beroep

## Theoretisch snel spoor voor stedenbouwkundige vergunning

$150 + 35 + 14 + 105 + 35 = 339$  dagen

dus ten vroegste 11 maanden na goedkeuring van de aanvraag op de gemeenteraad



## Fasering van de bouwwerf:

Afhankelijk van de werforganisatie

- Te bepalen bij aanstelling van de aannemers
- Eerst heel de parking, en dan pas de gebouwen  
is waarschijnlijk goedkoper
- Zo gewenst kan aan nieuwbouwdeel van de academie  
voor of samen met de parking



## In elk geval : een Minder-Hinder-Plan

- wordt deels mee opgenomen in het bestek  
(wat geweten is, kan op voorhand)
- wordt uiteindelijk vastgelegd met  
de aannemer(s) + bouwhe(e)r(en) + stadsbestuur  
(dus na de gunning van de aannemer)

## In elk geval : een Minder-Hinder-Plan

- Vastleggen van de werf in relatie tot de buurt
  - Vastleggen van transportroutes
  - Vastleggen van venstertijden i.v.m. begin en eind van de scholen
  - regels voor uitzonderlijke bouw-activiteiten  
(lawaai, stof, nachtwerk, grote transporten, ...)
- 
- > Voorstel wordt besproken met buurten, scholen, handelaars, ...  
(voor de werf start)
  - > Vast contact met de werfverantwoordelijke
  - > communicatie-methodes worden afgesproken



## In elk geval : een Minder-Hinder-Plan

- Vastleggen van de werf in relatie tot de buurt
  - Vastleggen van transportroutes
  - Vastleggen van venstertijden i.v.m. begin en eind van de scholen
  - regels voor uitzonderlijke bouw-activiteiten  
(lawaai, stof, nachtwerk, grote transporten, ...)
- > Voorstel wordt besproken met buurten, scholen, handelaars, ...  
(voor de werf start)
- > Vast contact met de werfverantwoordelijke
- > communicatie-methodes worden afgesproken

# nawoord

- > Bij een drankje
- > Bij de maquettes van Turnova en de nieuwe academie









- > Zin in meer verhalen over Turnhoutse projecten en hun geschiedenis ?
- > **Het boek “ 1212-2012, 800 jaar stad maken”**

Te koop bij Standaard Boekhandel



# Gemeenteraadsbesluiten

2005, 15 sept	intentie-overeenkomst	“Voluit voor Brepols”
2006, 18 dec	samenwerkingsovereenkomst	goedkeuring van de PPS
2007, 25 juni	goedkeuring masterplan	
2007, 21 dec	overeenkomst Vlaams gewest	subsidie Stadsvernieuwingsproject
	realisatieovereenkomst aanduiding ontwerpers	
2008, 1 sept	princiepsovereenkomst	de onderdelen van de PPS
	grondruil	stadspcelen tegen ruimte voor de academie
2008, 3 nov	onteigening Otterstraat 39	voorlopig
	onteigening Garages Bloemekesgang	voorlopig
2009, 26 jan	tracé van de werken ivm onteigening Otterstr & G-Bloemekesgang	
2009, 30 maart	onteigening Otterstraat 39	definitief
	onteigening Garages Bloemekesgang	definitief
2011, 21 dec	vaststelling dat ontwerpen een goede uitvoering van het masterplan zijn	
2012, 25 juni	overeenkomst Pkavel	overdracht parking Otterstraat
	opdracht tot verkoop	onteigende percelen inbrengen in project
2012, 3 sept	tweede princiepsovereenkomst	beheer en kosten publiek domein
2012, 19 dec	rooilijnplan Turnova	voorlopig
2013, 25 maart	rooilijnplan Turnova	definitief
2013, juni	machtiging verkavelingsvergunning aan te vragen voor stadspcelen	

