

Verlag infovergadering Turnhout – Vergunningsaanvraag Parkwijk Parkappartementen Voorstelling project

Donderdag 21 januari 2021, digitaal infomoment (zoom)

Inleiding

Agenda

1. Verwelkoming door schepen Wittebolle
2. Duiding van de randvoorwaarden door de Stad Turnhout
3. Toelichting van de plannen door DE ARK
4. Vragen

Aanwezigen Stad Turnhout - DE ARK

- Schepen Astrid Wittebolle
- Schepen Els Baeten
- Bert Willems – projectleider Stad Turnhout
- Hugo Meeus – projectleider Stad Turnhout
- Communicatiedienst Stad Turnhout
- Sanne Teunkens – projectbegeleider klanten DE ARK
- Mieke Machiels – Projectcoördinator DE ARK

Genodigden


- Aanpalende eigenaars
- Bewoners Parkwijk, Parkring en Steenweg op Tielen (Beemdenstraat – Sinteldreef)

Procedure vergunningsaanvraag

- De vergadering gaat over de vergunningsaanvraag voor de bouw van zes nieuwe appartementsgebouwen (Parkappartementen) in twee fasen.
- Het openbaar onderzoek loopt van 17 januari tot en met 15 februari 2021.
- Het dossier kan je tijdens het openbaar onderzoek bekijken bij dienst Ruimtelijke Ordening (afspraak maken) of is online raadpleegbaar via:
<https://omgevingsloketpubliek.omgeving.vlaanderen.be/?openbaaronderzoek=#openbaaronderzoek/projectuud=kqVh00sLTO6FEzamQUH3DA>
- Tot 15 februari kan je bemerkingen of bezwaren indienen via:
 - het Omgevingsloket (<https://www.omgevingsloketvlaanderen.be/publiek-loket>)
 - mail, ruimtelijke.ordening@turnhout.be
 - brief naar

Stad Turnhout - Ruimtelijke Ordening
Campus Blairon 200
2300 Turnhout

Hoe kan je het Omgevingsloket online raadplegen?

1. Ga naar <https://www.omgevingsloketvlaanderen.be/publiek-loket> of zoek in Google op “publiek omgevingsloket”, dan kan je deze website als eerste zoekresultaat aanklikken.
2. Klik op “Kijk online een aanvraagdossier in.” bij “Dossier inkijken”.
3. Geef in de zoekbalk “Parkring” in.
4. Klik in de tabel rechts op het project Parkwijk, met het projectnummer 2020171714.
5. Klik op het informatie symbool om de documenten te raadplegen. 

Niet alle plannen zijn digitaal beschikbaar. Er staan bijvoorbeeld geen gevels op.

Voorwaarden van Stad Turnhout

- Slopen en nieuwbouw van de appartementsblokken kan als de nieuwe appartementen beter in de Parkwijk passen.
- Er is geen beperking op de hoogte als er meer open ruimte tussen de gebouwen komt.
- Elk appartement heeft een buitenruimte of een terras dat groot genoeg is, zodat de bewoners buiten rond een tafel kunnen zitten.
- Meer en betere fietsstallingen voor de bewoners
- Het totaal van private en openbare parkeerplaatsen moet voldoen aan de normen die Stad Turnhout vooropstelt voor sociale huisvesting.
- Er zijn ondergrondse afvalcontainers aanwezig zodat de bewoners elke dag hun gesorteerd huisvuil kunnen wegdoen en zij geen grote containers meer op hun terras of in hun berging moeten zetten.
- De nieuwe gebouwen moeten het Stadspark en de Parkwijk beter met elkaar verbinden:
 - De buitenruimte wordt later definitief ingericht volgens het stedenbouwkundig ontwerp voor heel de wijk en de Aa-vallei.
 - Het Stadspark moet beter zichtbaar worden vanuit de Parkwijk.
 - Later wordt het smalle bruggetje vervangen.
 - Er komen ruimere doorgangen tussen de Parkwijk en het Stadspark, voor wandelaars en fietsers.

Toelichting van de plannen - Parkappartementen

Goed wonen, mooi betaalbaar

DE ARK wenst kwalitatief goede woningen aan te bieden die voldoen aan alle huidige normen. Deze woningen willen we verhuren aan een betaalbare prijs.

Door goede huisvesting gaan we kansen creëren voor onze klanten.

We maakten een renovatieplanning op. We zorgen ervoor dat alle woningen, na afloop, voldoen aan de huidige normen.

Daarom werd ook het project van de Parkappartementen opgestart.

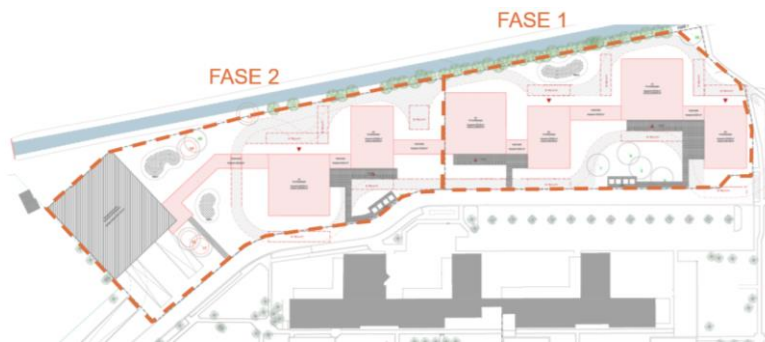
Project



grijs links= garagegebouw, te renoveren
grijs onderaan = school

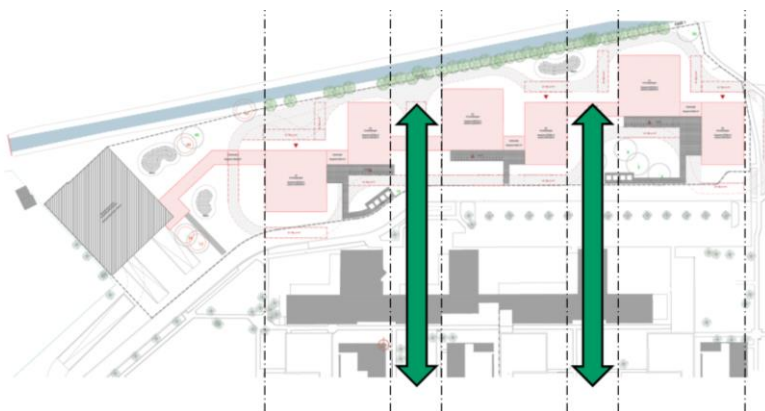
blauw= bestaande gebouwen, te slopen

Het project zal verlopen in twee bouwfases. In een eerste fase worden de appartementen, het dichtst bij de groene zone, gesloopt. Dit zijn de residenties 4, 5 en 6 (huisnummers 110 t.e.m. 209). In een tweede fase worden de residenties 1, 2 en 3 gesloopt (huisnummers 5 t.e.m. 109).

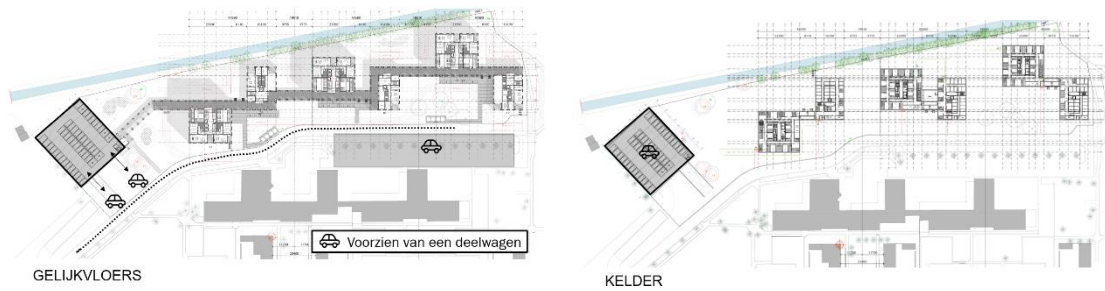


oranje = nieuwbouw

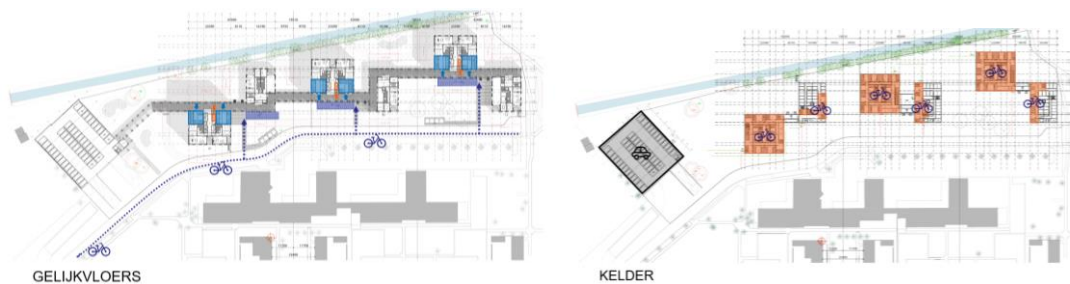
Ook de nieuwbouw van de appartementen zal in twee fases verlopen. Na de sloop van fase 1, worden 4 woontorens gebouwd. Na einde van de werken zullen de bewoners van de bestaande residenties 1, 2 en 3 verhuizen naar de nieuwbouw. Na de verhuis wordt de tweede fase gesloopt en zullen er nog 2 woontorens gebouwd worden.



De nieuwe appartementen staan in drie groepen, telkens bestaande uit een toren en een laag gebouw. De zijanten komen in dezelfde lijnen te liggen van de woningen in het Haagbeemdenplantsoen. Zo kijk je vanuit de groene velden tussen de woningen in het Haagbeemdenplantsoen rechtstreeks naar de bomen van het Stadspark.



Het autoverkeer kan blijven plaatsvinden op de Parkring. De bezoekersparking aan de school blijft in gebruik. De bewoners parkeren in het bestaande parkeergebouw in de kelder, op de ondergrondse parking (-1) en op de bijkomende staanplaatsen op het dak van het gebouw. Daarnaast is er ook een deelwag voorzien binnen het project.

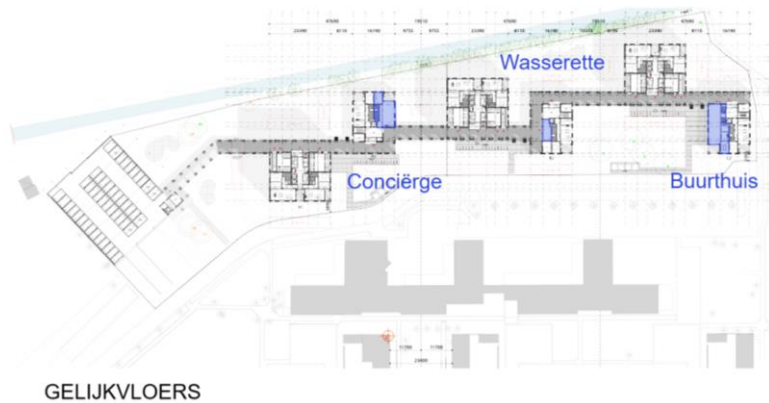


Er is veel aandacht voor fietsgebruik. Er komen openbare fietsenstallingen ter hoogte van alle toegangspaden (donkerblauwe aanduiding).

Stad Turnhout vraagt om per bewoner een fietsenstalplaats te voorzien. Een groot deel van de fietsenstallingen voor de bewoners komt op het gelijkvloers (lichtblauwe aanduiding). Er komt in elke toren een fietslift die toegang geeft tot de ruime fietsenstallingen in de kelder. (Fietsliften en ondergrondse fietsenstallingen zijn oranje aangeduid in bovenstaande figuur.)



Een passerelle (oranje aanduiding) verbindt de zes verschillende gebouwen en het parkeergebouw. Deze zorgt voor de verbinding tussen de gebouwen, maar ook voor een fijne ontmoetingsruimte rond de gebouwen. Deze passerelles zijn volledig open en maken het mogelijk om rechtstreeks vanop de Parkring richting het Stadspark te lopen.



Binnen dit project werd ook gekeken om extra functies in de gebouwen te voorzien. Zo is er opnieuw ruimte voor de conciërge om een werkplek in te richten. Daarnaast is er een buurthuis om de ontmoeting tussen de bewoners te stimuleren.

Uitzonderlijk wordt er ook een wasserette voorzien binnen het project. Deze keuze werd genomen na overleg met de huidige bewoners en hun wens om een wasserette te behouden. Daarnaast heeft elk appartement een aansluiting voor een droogkast en een wasmachine.

Het project heeft drie hoge woontorens en drie lage woontorens.



De hoge gebouwen bestaan uit twaalf bouwlagen. Op het gelijkvloers komen elf verdiepingen. Ze tellen elk 46 appartementen. De dakrand is 39,93m hoog.



De lagere gebouwen bestaan uit vier bouwlagen. Dit is een gelijkvloers met drie verdiepingen. De kroonlijsthoogte is 14,36m. Ze tellen elk tien appartementen.


Vanuit de woningen krijgt men een mooi zicht op de Parkwijk en het Stadspark. De meeste terrassen en woonkamers zitten bij de hoeken van het gebouw.


In totaal worden er 168 appartementen gebouwd, dat is een stuk minder dan de huidige 205. In de eerste fase zitten 112 appartementen, het buurthuis en de wasserette. In de tweede fase worden 56 appartementen gebouwd én de ruimte voor de conciërge.

Niet alle appartementen zijn hetzelfde. 135 appartementen bevatten twee slaapkamers voor maximaal drie à vier personen. Negen van deze appartementen zijn volledig aangepast voor rolstoelgebruikers. Er zijn 33 appartementen met drie slaapkamers voor maximaal vijf personen.

Voorbeeldplannen van appartementen

APPARTEMENT
type 2/3:

- > 2 x 
- > 3 personen

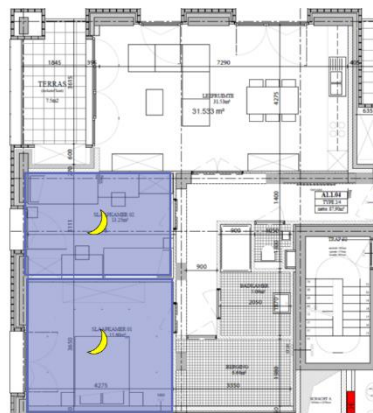



Dit is een voorbeeld van een appartement met twee slaapkamers en maximaal drie personen. Dit type appartement kan ook bewoond worden door alleenstaanden.

Oranje pijl = deur vanuit de lift-hal


APPARTEMENT
type 2/4:


- > 2 x 
- > 4 personen

Dit is een voorbeeld van een appartement met twee slaapkamers en maximaal vier personen. Dit type appartement kan ook bewoond worden door alleenstaanden.


APPARTEMENT
type 2/4 aangepast:


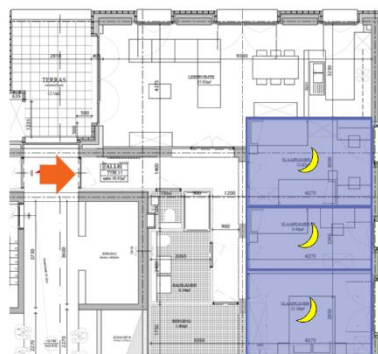
- > 2 x 
- > 4 personen




Dit is een voorbeeld van een appartement met twee slaapkamers en maximaal vier personen. Het appartement is volledig uitgerust voor rolstoelgebruikers. Dit type appartement kan ook bewoond worden door alleenstaanden.

APPARTEMENT
type 3/5:

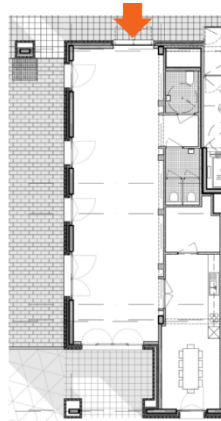
- > 3 x 
- > 5 personen

Dit is een voorbeeld van een appartement met drie slaapkamers en maximaal vijf personen.

BUURTHUIS

- > Grote zaal voor buurtwerking
- > Vergaderzaal met open keuken
- > Bergruimte
- > Sanitair dames en heren
- > Sanitair rolstoelgebruikers



Dit plan toont het nieuwe buurthuis. Dit buurthuis krijgt een grote zaal voor het organiseren van de buurtwerking. Het heeft een vergaderruimte met aansluitend een kitchenette. Het buurthuis ligt aan een verhard pleintje, en heeft een eigen overdekt terras.

Technieken

- Collectieve verwarmingsinstallatie
 - Wordt nu aangesloten op het gasnetwerk
 - Mogelijkheid om aan te koppelen op toekomstig warmtenet
- Zonnepanelen (PV: photovoltaïsch)
- Liften
 - Hoogbouw: twee liften per gebouw + fietslift naar kelder
 - Middelhoogbouw: één lift per gebouw
- Ventilatiesysteem C+
 - Mechanische afvoer en natuurlijke toevoer
- Scheiding sanitair- en regenwater

Werforganisatie

- Stad Turnhout bepaalt in overleg met de aannemer, eens die gekend is, de effectieve werforganisatie om de hinder voor de buurt te beperken. Dit is met aandacht voor:
 - Aan- en afrijden van vrachtwagens
 - Verbinding tussen Stadspark en Parkwijk (bruggetje)
 - Bereikbaarheid van de school en bijhorende parking
 - Blijvende bewoonbaarheid van de appartementen die op dat moment geen deel uitmaken van de lopende werkzaamheden.
- Het plan wordt nog opgemaakt en daarna bezorgd aan de buurt.

Voorlopige timing van het project

Januari - Februari

- Start voorbereidende werken nutsmaatschappijen (elektriciteit, gas, telecom)
- Uitvoeren archeologische boringen
- Oefeningen brandweer

Maart - April

- Verwachte start van de sloopwerken fase 1
- Aanbesteding bouwwerken nieuwbouw 168 appartementen

Juni - Juli

- Vergunning nieuwbouw
- Gunning opdracht aannemer nieuwbouwwerken

Augustus - September

- Start nieuwbouwwerken fase 1

Voorjaar 2023

- Einde werkzaamheden fase 1
- Verhuis van de bewoners Parkresidenties 1, 2 en 3 naar de nieuwbouwappartementen

Zomer 2023

- Verwachte start van de sloopwerken fase 2
- Start nieuwbouw fase 2

Eind 2024 / begin 2025

- Oplevering volledig project inclusief aanpassingen aan het openbaar domein rondom het gebouw.

Na het informatieve gedeelte van de vergadering hadden de deelnemers de mogelijkheid om vragen te stellen over het project. Deze vragen en antwoorden zijn hieronder opgenomen in het verslag. De vragen over deze vergunningsaanvraag die we vroeger al kregen zijn mee opgenomen in de uitleg hierboven. Met het oog op de privacy van de deelnemers geven we geen naamsvermelding mee.

Vragenronde

Hoe worden oudere bewoners en bewoners zonder computer of internet betrokken?

Na de infovergadering ontvangen de bewoners een bijkomende bewonersbrief met kort verslag, met daarin de contactgegevens van DE ARK en de stad. Het is mogelijk om telefonisch een afspraak te maken met het loket Ruimtelijke Ordening voor meer toelichting bij het openbaar onderzoek.

Waarom is er een bijkomend parkeerdek? Er is ons eerder in een commissie verteld dat de parking -2 zal verbouwd worden tot een watercollector. Welke garanties zijn er dat er geen geurhinder zal ontstaan?

Uit een geurstudie bij het oorspronkelijk idee bleek dat bij het stokkeren van water in een open bekken, zoals bv. een vijver, er geurhinder zou ontstaan. Geur verplaatst zich namelijk via de (open)lucht. Bij het stokkeren van het water in een afgesloten ruimte is de geurhinder beperkt en kan het water rechtstreeks naar een waterzuiveringsstation gevoerd worden. Het waterbekken zal bovendien niet voortdurend water bevatten. Bij verdere uitwerking zal dit grondig onderzocht worden. Eventuele ombouw tot waterkelder is niet voorzien in de nu behandelde vergunningsaanvraag. Als dat technisch uitvoerbaar is zal daar later een bijkomende aanvraag voor moeten gebeuren.

Waarom wordt -2 niet gebruikt als bijkomend parkeerdek?

Vanuit het ervaren onveiligheidsgevoel gaven verschillende bewoners in het verleden aan om liever niet te parkeren in de kelder op -2. Hij wordt nu ook bijna niet gebruikt. Hieruit ontstond het idee om op het dak een sociaal veiligere parkeerruimte in te richten.

Wat is de huidige hoogte van de appartementen?

De huidige gebouwen tellen 7 tot 8 bouwlagen. De 3 hoge gebouwen van de nieuwe Parkappartementen hebben 12 bouwlagen, de 3 lage gebouwen hebben 4 bouwlagen. De nieuwe gebouwen zijn dus hoger, maar nemen veel minder oppervlakte in dan de huidige gebouwen. Hierdoor is er meer ruimte voorzien tussen de gebouwen en is er dus meer zicht op en doorgang naar het Stadspark.

Waar wonen de alleenstaande bewoners?

Vanuit praktische overwegingen zijn er geen eenslaapkamerappartementen opgenomen in de plannen. De vraag naar tweeslaapkamerappartementen is bovendien veel groter. De alleenstaanden zullen dus ook een tweeslaapkamerappartement kunnen hebben.

Wanneer worden de plannen voor de wijk zelf gedeeld?

Er is momenteel nog geen geheelplan voor de wijk klaar. DE ARK en de Stad Turnhout bereiden de opmaak van een algemeen plan voor. Maar het zal geen plan zijn waar alles voor de toekomst tot in de puntjes vooraf uitgewerkt is. De hele wijkrenovatie zal zo'n 10 jaar in beslag nemen en in verschillende fasen verlopen. Later organiseren we hierover een terugkoppeling naar de bewoners.

Wat met mensen die slecht te been zijn? Van parkeergarage naar blok 1 is een hele afstand voor iemand die slecht te been is. Worden op deze parking plaatsen voorzien voor invaliden?

Dat klopt, deze afstand is hetzelfde als bij de huidige appartementen. Eén gemeenschappelijke parking is een bewuste keuze in het ontwerp. De parking van de school kan nog steeds gebruikt worden. In het parkeergebouw zijn er invalideplaatsen voorzien. Ook in de openbare ruimte zijn er invalideplaatsen voorzien voor mensen die slecht te been zijn.

Wat zal er gebeuren in de wijken waar zowel huurders als kopers wonen? Wordt alles afgebroken?

Dit thema valt niet binnen het kader van het openbaar onderzoek van dit project. Dus daar gaan we nu niet op detail op in. We werken hier nog volop aan, en de tussenliggende eigenaars moeten daar bij betrokken worden. Zoals aangegeven werken DE ARK en de stad nog aan een eenvormig plan. De gehele wijkrenovatie zal zo'n 10 jaar in beslag nemen en in fasen gebeuren.

Zijn er gezondheidsrisico's voor de omwonenden bij de sloop van de gebouwen? Is er bv. asbest?

Aan de hand van de opgemaakte asbestinventaris en het sloopopvolgingsplan zal het asbest op een vakkundige manier verwijderd worden.

We zien in de Parkwijk verschillende plekken die aan vernieuwing toe zijn, zoals bv. voetpaden, zitbanken, het winkelplein. Wordt er ook werk gemaakt van de algehele herinrichting van de Parkwijk?

Dit thema valt niet binnen het kader van het openbaar onderzoek van dit project. De plannen over deze aspecten van de wijk bevinden zich nog in de onderzoeksfase. Het is inderdaad wel de bedoeling om op termijn het gehele openbaar domein te vernieuwen.

Kan er een infosessie georganiseerd worden over de Parkwijk?

We begrijpen deze vraag. We hopen snel opnieuw live momenten te kunnen organiseren en meer duidelijkheid te kunnen verschaffen over de verschillende fases.

Is inzage mogelijk in het minderhinderplan?

Dat is mogelijk. Vanaf het moment dat het minderhinderplan en werfplan met de aannemer opgemaakt is, publiceren we het op de webpagina van de stad en brengen we de betrokkenen op de hoogte via bewonersbrieven.

Als koper/eigenaar van een huis hebben we nood aan informatie om te weten of we wel of niet investeringen moeten doen.

Zoals bij eerdere vragen hierboven ook al aangegeven, is er nog geen totaalplan ter beschikking voor de vernieuwing. Dit wordt zo spoedig mogelijk uitgewerkt en gecommuniceerd. Ook zullen er richtlijnen/tips opgemaakt worden om privé-eigenaars te begeleiden bij hun woning.

Wanneer is het Xaverianenplantsoen aan de beurt?

De exacte timing van het Xaverianenplantsoen is nog niet gekend. De zuidelijkste rijen zullen bij de volgende op te starten deelprojecten aan de beurt komen, maar voor de gehele projectplanning is nog geen exacte datum gekend. Deze worden zo spoedig mogelijk gecommuniceerd.

Komen alle vrachtwagens langs de Steenweg op Tielen? Wat met de werfhinder?

Hierover moeten DE ARK en de aannemer nog afspraken maken met de stad. Samen met de aannemer stellen we een minderhinderplan op. Vanaf het moment dat de aannemer gekend is, zullen we dit opnemen.

Waarom wordt de weg niet opengemaakt die de verbinding maakt met de andere kant van de Parkkring /Rozenlaan gedurende de werken? Dan kan aan- en afrijverkeer worden gescheiden.

Er is nog geen beslissing genomen over het werfverkeer. Dit zal met de aannemer besproken worden, wanneer deze is aangesteld. Er zal een minderhinderplan opgemaakt worden dat beschikbaar zal zijn via de website van de stad en hierover zullen ook bewonersbrieven gestuurd worden.

De Steenweg op Tielen is een wijkontsluitingsweg. De Rozenlaan is een woonstraat en vrachtwagens moeten dan heel de Parkwijk rondrijden. Of het zinvol is een tijdelijke weg aan te leggen om het verkeer naar een echte woonstraat te leiden is twijfelachtig. Het is dus op vandaag waarschijnlijker dat het werfverkeer langs de Steenweg op Tielen zal rijden, maar dit moet nog bekeken worden met de aannemer.

“In de bouwaanvraag is zeker een clause voorzien dat het regenwater apart dient voorzien te worden tot aan de perceelgrens van de nieuw te bouwen appartementen?”
Het regenwater en het vuilwater zal inderdaad van elkaar gescheiden worden. Het vuil water gaat via het rioleringsnetwerk naar het zuiveringsstation. Het regenwater zal opgevangen worden in WADI's waar het verder kan infiltreren in de grond.

Naast deze appartementen ligt een toegangsweg naar het stadspark. Kan deze toegangsweg voor fietsers en voetgangers blijven gebruikt worden tijdens de afbraakwerken ? Indien dat niet zo is dient men een omleiding te volgen via de Steenweg op Tielen of de Steenweg op Zevendonk ?

De aannemers kennen we nog niet, zowel voor sloop- als nieuwbouw- werken zijn deze nog niet bekend. Het is wel de bedoeling om deze toegangsweg zo maximaal mogelijk open te houden. Dit zal zo meegegeven worden aan de aannemer en bekeken worden in het kader van de werf en de veiligheid. Dit zal opgenomen worden in het minderhinderplan.