



KENNISCENTRUM  
VLAAMSE STEDEN

interlokale vereniging

# COMPLEXE STADSPROJECTEN

*draaiboek*

## **Naam website KCVS**

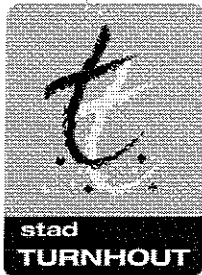
AFSPRAKENNOTA

## **Oorspronkelijke naam document**

Notulen college van burgemeester en schepenen over de uitvoeringsafspraken masterplan en grondenruil

## **Project**

Turnova Turnhout



## UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Zitting van 29 maart 2010

---

**Aanwezig:** Stijnen Francis - burgemeester-voorzitter; Vos Eric, De Busser Karel, Hermans Luc, Gevers Dimitri, Segers Peter, Maes Suzy, Van de Poel Katrien – schepenen; Lauwerysen Staf – secretaris; Op de Beeck Luc - OCMW-voorzitter

---

### **Turnova, verslag overlegcomité - uitvoeringafspraken Masterplan en grondruil**

#### *Samenvatting*

In het Turnovaproject komen bij de omzetting van het masterplan naar deelprojecten vragen naar boven over de interpretatie van het masterplan en de grondruilovereenkomst. WIT-architecten hebben vanuit het ontwerp van de academies vragen bij het beslag dat vanuit andere deelprojecten gelegd wordt op de mogelijkheden voor de nieuwe academie. De private partner ervaart dat ook andersom, bijvoorbeeld op de plaats waar winkels en academie mekaar kruisen.

Op het overlegcomité van 5 januari 2010 zijn de beslispunten overlopen. In het overlegcomité van 24 februari zijn hierop volgend concrete afspraken gemaakt. Deze conclusies worden nu voorgelegd aan de bestuursorganen van de PPS-partners.

---

#### *Motivering*

##### *Voorgeschiedenis*

Met de PPS-overeenkomst van 28 december 2006, de goedkeuring van het masterplan op de gemeenteraad van 25 juni 2007, de principsovereenkomst en de grondruil-overeenkomst van 4 augustus 2008 is de organisatorische, ruimtelijke en financiële samenwerking in de PPS-Turnova vastgelegd.

Bij de omzetting van het masterplan naar deelprojecten moeten echter een aantal keuzes gemaakt worden die in het masterplan nog open waren, moeten problemen uit het masterplan beter opgelost worden, moeten juiste detailleringen gemaakt worden over de relatie van de verschillende deelprojecten. De private partner en de publieke partner leiden de ontwerpteams voor hun eigen deelprojecten. Al de ontwerpers komen regelmatig met de projectbeheerders van de partners samen in workshops om de onderlinge afstemming te verzekeren.

##### *Argumentatie*

Het masterplan van WIT blijft het kader. Maar in de workshops blijkt meer en meer dat er de onderlinge afstemming een probleem wordt. Het individueel aansturen van de private en publieke deelprojecten geeft aanleiding tot onduidelijkheden. Zie hiervoor de conclusie van projectbegeleider Marc Martens over de workshop van 16 november 2009, in bijlage.

Vandaar dat het overlegcomité als hoogste overlegorgaan in de PPS een standpunt wil innemen, en dit verder wil vertalen naar de ontwerpteams. In het overlegcomité van januari is het totale project overlopen, en zijn conclusies geponeerd voor de probleempunten. In het overlegcomité van februari is het verslag van januari overlopen en met de bemerkingen van publieke en private partner aangepast. Deze conclusie worden nu voorgelegd aan het schepencollege en aan de bestuurorganen van de private partner. Zo kan terug een duidelijk kader gegeven worden aan de verschillende ontwerpteams.

De beslispunten bevinden zich vooral op volgende plaatsen:

Deelproject academie: zie ook de brief van WIT-architecten

- Integraal behoud van atelier6 , terwijl in de plannen Eberlé er een travé van afgebroken wordt
- Bewaren van de eigenheid (gevels) en samenhang van het academiegebouw, de Stoa niet als onderbreking van de verdieping van de academie
- Het voorplein van de academie is geen winkelplein, kan wel als gedeelde toegang gebruikt worden De private partner wil een stuk van het voorplein bebouwen
- De mate van overbouwning van de Stoa is een sterk discussiepunt met de private partner

De passage (tussen Grote Markt en centraal plein)

- Al dan niet behoud van de bouwlijn van het Kursaal is een aandachtspunt. Erfgoed en RO wensen bebouwing op de huidige lijn. Armada wil de mogelijkheid om de nieuwbouw achteruit te trekken om zo de toegang te benadrukken.
- Er zijn afspraken gemaakt over de relatie met de burelen. Het Theater 1900 en het theaterplein zijn geen noodzakelijk onderdeel van het Turnova-project. Langs de achterkanten van panden Otterstraat komt er winkelruimte op het gelijkvloers zodat toekomstige relatie functioneel mogelijk blijft. Er wordt rekening gehouden met de nooduitgangen.
- Het karakter van de passage is beschreven

Het centrale plein

- de oorspronkelijke begrenzing wordt aangehouden, de zuidkant kan op gepaste wijze bebouwd worden.

De Stoa

- koppelt de ondergrondse en gelijkvloerse circulatie, en is dus publieke ruimte
- Als die een doorzichtig dak krijgt wordt de nieuwbouw van de academie er niet overheen gebouwd.
- de gevels van de erfgoed-gebouwen "kantoorgebouw" en "atelier6" behouden hun eigen karakter in de Stoa, de ramen ontvangen daglicht door de Stoa.
- de academie-foyer & circulatieruimte die nu op de verdieping door de Stoa getekend is door WIT-architecten wordt als te bepalend en vernauwend bekeken door de private partner. Afspraak in overlegcomité: "er zijn voor de academie beperkte passages tussen atelier6, de nieuwbouw en het kantoorgebouw".
- de private partner wenst geen trap tegen de Stoa ter hoogte van het binnenplein van de academie.

Parking en ondergrondse straat:

- De parkeerhellingen worden op twee rijstroken gebracht. Aan de Baron Dufourstraat komt er één helling bij de Westvleugel. De private partner wenst hiervoor het bestaande gebouw te slopen. De helling komt dan langs de marktkant van de schoolpoort H.Graf, wat de veiligste situatie is.
- De ondergrondse straat krijgt daardoor een S-vorm, maar kan zonder slagbomen doorreden worden, zodat lossen en laden (en het afzetten van kinderen voor de academie) hier mogelijk is.
- Er komt een grote ondergrondse logistieke voorziening voor de leveringen, afval- en goederenbehandeling. Die is toegankelijk via de Hovenierstraat, niet via de Grote Markt en het schoolerf Baron Dufourstraat. Het stadsbestuur vraagt een logistieke oostwestgang door de kelders, zodat lossen en laden op het centrale plein en de omgeving Grote Markt maximaal voorkomen kan worden. De private partners wil dit niet toezeggen (zie bemerkingen Bart Langens bij het verslag)

De strip met de toren.

Grootste discussiepunt is hier de diepte van de winkelruimtes op het gelijkvloers van Atelier6. Hierover is verwarring ontstaan omdat in het masterplan, de grondruil en de plannen Eberlé andere aannames gebeuren.

Traveeën ( benaderde breedte)	Definitief	PPS-masterplan	grondruil
stoa	T+1 (8,9m)	T+2 (13m)	T+2 (13m)
winkels	5 (21m)	2 (8m)	5 (21m)
academie	7 (29m)	9 (37m)	6 (25m)

Het overlegcomité stelt voor om de stoa de tussenruimte plus 1 travee te gebruiken, voor de winkels 5 traveeën en voor de academie 7 traveeën. Dat laatste is 2 traveeën minder dan voorzien in het masterplan, maar één travee meer dan in de grondruil.

Toegang Otterstraat

In de plannen van Eberlé is duidelijk op vraag van de commerciële partner van Armada een verbreding van de Strip getekend die de voorziene bebouwing met sociale woningen onmogelijk maakt. De intergratie van de "Oase-Aurora" maakt een herschikking misschien mogelijk. Maar dit heeft ook een band met de motivatie voor de onteigening vanuit de sociale woningbouw. Verder onderzoek is nodig vooraleer de verbreding aan de Strip kan aanvaard worden.

Wonen bij Akkerpad - Schoolstraat

De plannen Eberlé tonen een betere structuur van het grondplan, maar de volumes – bouwhoogtes staan in te groot contrast met de bestaande woonbuurt.

Op basis van de afspraken in het overlegcomité en de gevolgen voor de onderlinge eigendomsrelaties en gebruiksmogelijkheden moet de voorziene procedure voor opvolging en aanpassing van de grondruil doorgevoerd worden:

1. nieuwbouwdeel academie mag niet overheen de stoa gebouwd worden (beperking recht van overbouw uit de grondruil)
2. de mogelijke circulatieruimte op de verdieping tussen atelier6 – kantoorgebouw – nieuwbouw wordt beperkt (beperking recht van overbouw uit de grondruil)
3. op het gelijkvloers wordt mogelijk een deel van atelier6 afgebroken, wat extra kosten en risico's voor de rest van Atelier6 meebrengt.
4. de onduidelijkheid over het aantal traveeën voor stoa-winkels-academie op het gelijkvloers moet uitgeklaard worden
5. Het academieplein is volle eigendom van het stadsbestuur maar wordt mogelijk door de private partner bebouwd.
6. Ook de aanleg- en gebruiksmogelijkheden van dit plein worden beperkt door de publieke doorgang naar het lagergelegen noordelijk winkelatrium (niet afsluitbaar, niveauverschil te overwinnen).
7. Door het gedeeltelijk dichtbouwen van de in het masterplan voorziene doorgang richting Akkerpad verminderen misschien de gebruiksmogelijkheden van atelier6.

In de grondruil waren ontbindende voorwaarden opgenomen in verband met enkele van deze kwesties.

3. Ontbindende voorwaarden:

Onderhavige ruil vindt verder plaats onder ontbindende voorwaarden:

- 1) het niet-verkrijgen van de vereiste uitvoerbare en definitieve sloopvergunningen, na uitputting van het administratief beroep en het beroep voor de Raad van State, voor de "Kursaal-kavel" en voor de "kavel-Blok 4", zoals aangeduid op de planmatige aanduiding van het Blok 4 waarvan een exemplaar aan deze akte wordt gehecht als Bijlage 10, in het kader van de uitvoering van de Samenwerkingsovereenkomst.
- 2) het niet verlenen van een erfdienstbaarheid van overbouw door de ruilers anderzijds ten voordele van de Stad op het gedeelte van de Atelier-kavel, uiterlijk op het moment van de aanvang der werken door de Stad; met dien verstande dat de in opdracht van de Stad uit te voeren werken onder geen beding hinder mogen veroorzaken aan de ruilers anderzijds en geen schade mogen veroorzaken aan de door de ruilers anderzijds te exploiteren gedeelten.
- 3) het niet overdragen door de ruilers anderzijds aan de ruilers enerzijds van een perceel, een gedeelte van een perceel, een gebouw of een gedeelte van gebouw binnen het Projectgebied, met een vloeroppervlakte van maximaal 450 m<sup>2</sup> ter compensatie van het vergrote gelijkvloers in de Atelier-kavel, Deelzonde B en dit in afwijking van de 8 meter winkeldiepte voorzien in het PPS-Masterplan.

---

### Besluit

Het college van burgemeester neemt kennis van

- de brief van Wit-Architecten
- de conclusies van de workshop van 16 november 2009 (Marc Martens)
- het overzicht van de stand van zaken van de uitvoering van het masterplan (Hugo Meeus)
- het verslag van het overlegcomité van 5 januari 2010, aangepast op het overlegcomité van 24 februari.

Het college besluit volgende regels en afspraken te hanteren bij de realisatie van het PPS masterplan:

Deze heeft de intentie werkafspraken te zijn voor de ontwerpers en opdrachtgevers. Hieruit kunnen echter geen juridische rechten worden geput.

De juridische en notariële vastlegging gebeurt pas nadat deze regels en afspraken zijn getoetst en omgezet in voorontwerpen, en nadat er tussen de partijen een overeenkomst is in verband met o.a. de functionele, financiële en eigendomsaspecten.

#### Deelproject academie

1. De eerste travee van atelier 6 mag niet gesloopt worden, vervanging van delen kan overwogen worden als dat technisch noodzakelijk is.
2. Voor de academie blijven op het gelijkvloers minimum de 7 oostelijke traveeën van het atelier beschikbaar.

3. Bewaren van de eigenheid (gevels) en samenhang van het academiegebouw is noodzakelijk. Aan de buitenkant moet er een visuele band tussen de verschillende academiedelen gecreëerd worden, zonder dat die visueel opgeslorpt worden in de winkelstrip. Langs binnen moet op de eerste verdieping een sterke link tussen het kantoorgebouw, de nieuwbouw en atelier6 behouden blijven. De Stoa mag deze band niet doorbreken.
4. Het voorplein van de academie is geen winkelplein, maar wordt wel een permanent toegankelijke doorgang naar het noordelijk winkelatrium. Het eigen ruimtelijke karakter als voorruimte van het kantoor wordt bewaard bijvoorbeeld door het behoud van de poortgebouwtjes en halfhoge straatmuren. Er kan fietsstalling voor de academie voorzien worden. Het recht van doorgang wordt niet vastgelegd over het hele plein of over een afgebakende zone, maar op de een of andere wijze moet er een permanent toegankelijke doorgang tussen straat en atrium aanwezig zijn.
5. De private partner wil een stuk van het voorplein bebouwen, en de publieke partner is bereid het te bebouwen deel te verkopen maar dat mag in geen geval verder gaan dan de lijn van de oostelijke hoek van het kantoorgebouw loodrecht naar de Baron Dufourstraat.
6. De gevels van de academiegebouwen worden ontworpen door de academie-architecten, ook als ze aan de circulatieruimten van het project palen (centraal plein, stoa, atrium, academieplein, ...).
7. Het stadsbestuur en de private partner gaan onderhandelingen aan i.v.m. de bouw; de financiering en exploitatie van het café aan het plein in de nieuwbouw van de Academie.
8. Het binnenplein van de academie kan afsluitbaar gemaakt worden en gebruikt als speelplaats.

#### De passage (tussen Grote Markt en centraal plein)

9. De gevel van de Grote Markt wordt een blikvanger.
10. De passage wordt geen nieuwe zijstraat met hoekpanden. Wel een poort, een spleet, een "canyon". Het beeld van Lens Ass is hiervan een goede illustratie.
11. De ligging van de publieke passage kan verschuiven naar het noorden.
12. Tegen de achterkanten van percelen in de Otterstraat krijgt de begane grond een invulling met winkels. Hierdoor wordt op langere termijn aansluiting met panden Otterstraat mogelijk gehouden.
13. Tegen de hoge bestaande bebouwing kan hoog aangebouwd worden.
14. Er wordt rekening gehouden met de bestaande nooduitgangen voor de panden "Bowling" en "Het Gevolg".

#### Het centrale plein

15. De relatie tussen de ondergrondse straat, de parking en het plein wordt gelegd via de publieke Stoa.
16. In het deelproject Passage wordt rekening gehouden met de begrenzing van het centrale plein zoals voorzien in het Masterplan. Beperkte verschuiving is mogelijk mits overleg en argumentatie.
17. Aansluitend met de bebouwing van de passage kan ook de zuidelijke pleinwand bebouwd worden.

#### De Stoa

18. Door de koppeling van de circulatie met de ondergrondse straat en parking aan de Stoa is het permanent publiek toegankelijk karakter hiervan noodzakelijk.
19. De Stoa krijgt een glazen / doorzichtig dak. Daarom wordt de nieuwbouw van de Academie niet over de Stoa heen gebouwd.
20. Atelier 6 neemt als bestaand gebouw zijn ruimte in de Stoa in, als een erker in visuele relatie met het geheel. Sloop van de eerste travee kan niet.
21. Ook het kantoorgebouw blijft herkenbaar met zijn oorspronkelijke vrije zijgevel met ramen in de Stoa. Het doorzichtige dak zorgt voor daglicht bij de ramen.
22. Er zijn voor de Academie beperkte passages tussen Atelier 6, de nieuwbouw en het kantoorgebouw. Ze gaan dóór de stoa, niet boven de stoa. Het gelijkvloers met het winkelgebeuren en de verdieping met de interne circulatie van de academie krijgen een visuele relatie in de stoa.
23. De ontwerper van de academie, WIT Architecten, moet onderzoeken of de trap in de lichtschacht tussen Stoa en het binnenplein van de Academie nodig is. De behoefte aan veel daglicht in de STOA is duidelijk, en afhankelijk van hoeveel licht dat via het doorzichtige dak langs de atelierpassage tot op vloerniveau valt. Zo nodig wordt de trap haaks op de Stoa ingeplant.

#### Parking en ondergrondse straat:

24. Er wordt langs Otterstraat en Baron Dufourstraat telkens één parkeerhelling voorzien met twee rijstroken. Dit geeft de grootste flexibiliteit om in te spelen op toekomstige mobiliteitsontwikkelingen.
25. De ondergrondse straat is doorrijdbaar zonder slagbomen, zodat ook vrij lossen en laden voor kleine vrachtwagens en camionetten hierlangs kan gebeuren, of het laten in- en uitstappen van mensen. Vrije plafondhoogte is minimaal 270cm.
26. De Academie kan via de nieuwbouw aansluiten op de parking.
27. De logistiek voor grote vrachtwagens en andere geregelde transporten kan via de Hovenierstraat - Jubileumlaan gebeuren naar een kelder onder het woongedeelte bij de Schoolstraat. Er wordt een duidelijke berekening gemaakt van het aantal te verwachten vrachtwagenritten via de route door de achterliggende woonbuurt.
28. Voor de creatie van de twee rijstroken tussen de twee delen van de bezoekersparking mag geen volledige travee van het bovenliggende Atelier 6 verdwijnen.
29. Het stadsbestuur vraagt onderzoek naar een logistieke oostwestgang door de kelders, zodat lossen en laden op het centrale plein en de omgeving Grote Markt maximaal voorkomen kan worden

#### De strip met de toren

30. Zoals in de grondruil voorzien worden de winkels op het gelijkvloers van atelier6 minstens 20m diep. Dat gebeurt door voor de stoa de tussenruimte plus 1 travee te gebruiken, voor de winkels 5 traveeën en voor de academie 7 traveeën.
31. Het noordelijk winkelatrium wordt op de begane grond uitgewerkt in plaats van op de min1 van de ondergrondse parking. Het niveauverschil tussen atrium en academieplein moet behoorlijk opgelost worden.
32. Op het winkeldak rond de toren worden geen woningen voorzien. De gemeenschappelijk bruikbare groenruimten hebben dan weinig zin. Toch moet de norm van 20m<sup>2</sup> groen- of speelruimte per wooneenheid gehaald worden. Het winkeldak aan het winkelatrium wordt wel bewoond, met gemeenschappelijk groen.
33. De daken in heel het project worden zoveel mogelijk als extensief groendak uitgevoerd in het kader van waterbeheer.
34. De wanden van Atelier 6 behouden hun karakter als bestaande bebouwing. Langs het atrium en de Stoa krijgen de noordelijke en westelijke gevel licht. De oostelijke gevel blijft open naar het publiek domein van het woongedeelte. Tegen zuidelijk gevel wordt enkel op de begane grond voor de eerste aangebouwd tot op de diepte van de winkels in Atelier 6. De verdieping van atelier 6 blijft vrij zodat zowel Stoa als academie hier daglicht kunnen nemen.
35. De Academie kan eventueel via Atelier 6 aansluiten op de logistieke kelder.
36. Aan het zuidelijk eind van de Stoa, op het centraal plein, is op vraag van de commerciële adviseur een verbreding van de winkelstrip getekend. Die maakt de overblijvende ruimte te klein voor deelproject 6, sociale woningen. Dit kan enkel als er een realistisch alternatief is overeengekomen. Het voorstel in het schetsontwerp is niet vergunbaar.
37. Qua woontypologie wordt de nodige variatie ontwikkeld.

#### Schakelgebouw – Westvleugel

38. Langs de Baron Dufourstraat komt er 1 parkeerhelling met 2 rijstroken tegen de westelijke projectgrens. De vormgeving wordt aangepast aan de verkeersveiligheid: uitrijhoek, uitzicht, ... worden nauwkeurig nagekeken.
39. Zoals voorzien in het PPS-Masterplan komt er een hoog woonvolume ter vervanging van west- en zuidvleugel. Langs de Baron Dufourstraat een vergelijkbaar volume op de oude bouwlijn. Op het gelijkvloers een groter winkeloppevlak tegen het verlengde Bloemekesgang. Op het winkeldak kan gemeenschappelijk groen.
40. Langs de Baron Dufourstraat blijft het gelijkvloers open. Hierdoor krijgt de parkeerhelling open uitzicht, en kan een overdekte publieke fietsstalling geïntegreerd worden. Wie van de markt de straat in wandelt, krijgt uitzicht op het winkelatrium.

Deze conclusies en afspraken van het overlegcomité worden gevolgd en waar nodig aan de gemeenteraad voorgelegd.

Op basis van de afspraken in het overlegcomité en de gevolgen voor de onderlinge eigendomsrelaties en gebruiksmogelijkheden moet de voorziene procedure voor opvolging en aanpassing van de grondruil onderzocht worden:

1. nieuwbouwdeel academie mag niet overheen de stoa gebouwd worden (beperking recht van overbouw uit de grondruil)
2. de mogelijke circulatieruimte op de verdieping tussen atelier6 – kantoorgebouw – nieuwbouw wordt beperkt (beperking recht van overbouw uit de grondruil)
3. op het gelijkvloers wordt mogelijk een deel van atelier6 afgebroken, wat extra kosten en risico's voor de rest van Atelier6 meebrengt.
4. het besluit over het aantal traveeën voor stoa-winkels-academie op het gelijkvloers moet verwerkt worden, met de mogelijke compensatie elders in het project.
5. Het academieplein is nu volle eigendom van het stadsbestuur maar wordt mogelijk gedeeltelijk door de private partner bebouwd. De privaat te bouwen oppervlakte moet in rekening gebracht worden.
6. Ook de aanleg- en gebruiksmogelijkheden van dit plein worden beperkt door de en de creatie van de servitude van publieke doorgang naar het lagergelegen noordelijk winkelatrium (niet afsluitbaar, niveauverschil te overwinnen).
7. Verminderen door het gedeeltelijk dicht bouwen van de in het masterplan voorziene doorgang richting Akkerpad de gebruiksmogelijkheden van atelier6 ?

Er wordt aan de projectmanagers opdracht gegeven om samen met de juristen een ontwerp voor aanpassing van de grondruil voor te stellen aan het schepencollege, inclusief de financiële aspecten.

Aan de ontwerpgroep voor de academie wordt de opdracht gegeven zo vlug mogelijk de gevolgen van deze regels en afspraken te onderzoeken en te verwerken in een voorontwerp dat onder meer aangeeft waar de in de grondruil voorziene 450 m<sup>2</sup> compensatie best gesitueerd wordt.

#### Opvolging

Origineel	Hugo Meeus Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Kopie	Jef Konings, Dirk Vandenberghe, WIT-architecten
Communicatie	Uit het college, Besluit bezorgen aan externe partner, toelichting in commissie5.

Aldus gedaan en gedelibereerd in de zitting van het college van burgemeester en schepenen van de stad Turnhout op 29 maart 2010.

g. Lauwerysen Staf  
secretaris

g. Stijnen Francis  
burgemeester-voorzitter

voor eensluidend uittreksel  
Turnhout, 1/04/2010  
Voor de burgemeester :  
De gedelegeerde beambte,  
(machtiging 18/02/2008 art. 126-4° n.g.w.)



Jef Konings  
directeur Stedelijke Ontwikkeling