

Verkaveling en (woon)ontwikkeling

PROJECTDAGBOEK

SECTOR STADSONTWIKKELING – STAD HERENTALS

Juni 2026

Inhoud

Inleiding 2
Doel 2
Toepassing 2
Inhoud 3
Kwaliteitsbewaking 3
Fase 1 Start en ambitie 4
1.1 Voorbereidend gesprek/startoverleg 4
1.2 Overdracht basisinfo 4
1.3 Plaatsbezoek 4
1.4 Ambitiegesprek 4
Fase 2 Analyse & visie 5
2.1 Opmaak analysenota 5
2.2 Visievorming en ontwerpend onderzoek 6
2.3 Advies Kwaliteitskamer stadsontwikkeling 7
2.4 Tussentijds principebesluit van het college van burgemeester en schepenen 8
2.5 Info- en /of inspraakmoment voor de buurt concept & visie 8
2.6 Verwerken input in visie en ontwerpend onderzoek 9
Fase 3 (Voor-)ontwerp 9
3.1 Opmaak (voor-)ontwerp 9
3.2 Voorstelling (voor-)ontwerp 9
3.3 Advies Kwaliteitskamer stadsontwikkeling 9
3.4 Ontwerp publiek domein & overleg nutsmaatschappijen 10
3.5 Lasten 11
3.6 Tussentijds principebesluit college van burgemeester en schepenen 11
3.7 Buurtinfomoment 11
3.8 Verfijning ontwerp 11
Fase 4 Voorbereiding naar omgevingsvergunningsaanvraag 11

Inleiding

Doel

Dit projectdagboek richt zich op ontwikkelaars en ontwerpers die binnen Herentals een traject naar (woon-) ontwikkeling willen opstarten en doorlopen. Hierbij ligt de focus doelbewust op de fase voor een omgevingsvergunningsprocedure. De stad Herentals is overtuigd dat een goed georganiseerd vooroverleg bijdraagt aan meer draagvlak, kwaliteitsvollere projecten en een vlottere vergunningsprocedure.

De bedoeling is een duidelijk kader te schetsen waarbinnen de ontwikkeling van (woon-)projecten kan gebeuren, zodat elke ontwikkelaar het globale proces en termijnen kan inschatten. Door middel van duidelijke afspraken en een stapsgewijze aanpak, trachten we enerzijds kwaliteit na te streven en anderzijds de doorlooptijd te verkorten.

Gekoppeld aan het projectdagboek werden enkele thematische leidraden opgesteld, bvb. mobiliteit. Deze leidraden zijn veelal levende documenten die aangevuld of gewijzigd kunnen worden op basis van aangepaste beleidslijnen.

Toepassing

Het projectdagboek is van toepassing op de begeleiding en beoordeling van betekenisvolle en complexe projecten in Herentals, Morkhoven en Noorderwijk. Betekenisvolle en complexe projecten kunnen als volgt zijn:

- zijn gelegen op een strategische of zichtlocatie;
- hebben een hoge complexiteit;
- hebben een grote ruimtelijke impact;
- zijn beeldbepalend;
- zijn grootschalig op lokaal niveau , volgende cijfers zijn richtinggevend:
    - Bij ontwikkeling van (woon)projecten met een oppervlakte van meer dan 0,5ha,
    - Bij ontwikkeling van (woon)projecten of verkavelingen vanaf 10 loten,
    - Bij grondgebonden groepswoningbouwprojecten (incl. assistentiewoningen) vanaf 10 wooneenheden,
    - Bij appartementsgebouwen (incl. serviceflats, studentenkamers of studio's) vanaf 20 wooneenheden
- hebben een specifieke functie;
- hebben een belangrijke erfgoedwaarde;
- creëren nieuw openbaar domein;
- zijn bepalend voor de globale ontwikkeling van een groter gebied, ongeacht de schaal van het project;
- "linken met belangrijk stedelijk beleid" bijvoorbeeld een project gelegen in/nabij reeds opgemaakt masterplan;
- …

De projectleider Omgeving bekijkt samen met de projectontwikkelaar of de toepassing van het (volledige) projectdagboek noodzakelijk is. Idealiter gebeurt deze evaluatie tijdens het startoverleg, maar ze kan ook doorheen het traject verfijnd en bijgesteld worden.

Inhoud

Dit projectdagboek bevat een stappenplan, dat door een projectteam, samengesteld met vertegenwoordigers uit verschillende vakgebieden binnen de sector stadsontwikkeling, wordt opgevolgd. Per stap wordt duidelijk omschreven wat deze stap inhoudt, wat de stad verwacht van u als ontwikkelaar en wat u als ontwikkelaar kan verwachten van de stad. Ieders rol in het voortraject tot omgevingsvergunningsaanvraag wordt beschreven.

Hiermee willen we u als ontwikkelaar een zo concreet mogelijk standaardbeeld geven van het voortraject tot een omgevingsvergunningsaanvraag. Maatwerk en dialoog blijven daarbij weliswaar centraal staan.

We willen als stad ook een duidelijk engagement aangaan om u tijdig van dienst te zijn.

Kwaliteitsbewaking

Doorheen het traject staan zowel de ontwerper(s) als de experten van de stad in voor de kwaliteitsbewaking van het project. De stad streeft naar projecten die een meerwaarde bieden voor de stad en de omgeving beter maken dan de bestaande situatie.

Naast de inhoudelijke beoordeling door de experten van de stad, heeft de stad ook een Kwaliteitskamer met externe deskundigen. De Kwaliteitskamer heeft als doel de inhoudelijke advisering van complexe stadsontwikkelingsprojecten, masterplannen en beleidsvisies die betrekking hebben op onder andere stedenbouw, architectuur, publieke ruimte, landschap, infrastructuur en erfgoed. Meer info, zie tab kwaliteitskamer op de website van de stad.

Een ontwikkelingsproject zal op verschillende momenten in het traject ook worden toegelicht en/of besproken op de Kwaliteitskamer. Het advies van de Kwaliteitskamer is richtinggevend voor het college van burgemeester en schepenen en voor de omgevingsambtenaar. Afwijken van het advies kan slechts mits motivering.

De stad vraagt een financiële vergoeding van de ontwikkelaar per agendapunt op de kwaliteitskamer conform geldend belastingsreglement.

Fase 1 Start en ambitie

1.1 Voorbereidend gesprek/startoverleg

Indien u een nieuw (woon-)project plant binnen Herentals richt u in eerste instantie een vraag tot afspraak aan onze dienst Omgeving via https://www.herentals.be/contact-omgeving. U vermeldt hierbij best dat het gaat om een startoverleg voor een nieuwe (woon-)ontwikkeling.

Er zal een projectleider binnen de dienst omgeving worden aangeduid voor de (woon)ontwikkeling die contact met u zal opnemen om het traject op te starten.

Rol projectleider Omgeving: De projectleider zal de ontwikkelaar begeleiden doorheen het traject en hij/zij is daarbij het eerste aanspreekpunt voor de ontwikkelaar. De projectleider bewaakt het proces en zal doorheen het traject de nodige interne (en eventuele externe) experten bij elkaar brengen. De projectleider staat in voor de gecoördineerde terugkoppeling naar het college van burgemeester en schepenen en naar de ontwikkelaar.

Tijdens het startoverleg overlopen we in eerste instantie samen het projectdagboek. Verder zullen we u vragen contactgegevens mee te delen van de personen die u deskundig zullen bijstaan. In eerste instantie vragen we minimaal:

- 1 coördinator/contactpersoon voor het ganse project
- 1 stedenbouwkundige/ruimtelijk planner

Bijkomende expertise (bijvoorbeeld erkend landmeter, mobiliteitsdeskundige, boomdeskundige, landschapsarchitect, ….) toevoegen aan uw projectteam is mogelijks ook vereist. Zie ook fase analyse.

Tot slot zullen we u vragen, indien nodig, tijdig de nodige peilbuizen te plaatsen i.f.v. grondwaterstanden en infiltratieproeven te organiseren. De modaliteiten worden in onderling overleg bepaald.

De stad informeert u - voor zover relevante details gekend zijn - ook over de lopende (en eventuele toekomstige) planningsprocessen en infrastructuurprojecten die een impact (kunnen) hebben op het project.

Tijdens het startoverleg wordt een datum tot plaatsbezoek vastgelegd (indien relevant) alsook een datum voor het ambitiegesprek (zie verder).

1.2 Overdracht basisinfo

Na het startoverleg mailen we u desgevallend binnen 15 dagen alle benodigde basisinfo door om reeds van start te kunnen gaan met uw analysenota. Bijkomende studies kunnen gevraagd worden in de loop van het proces.

1.3 Plaatsbezoek

We streven ernaar om – indien relevant - binnen de 30 dagen na het startoverleg een gezamenlijk plaatsbezoek te doen, waarbij we foto’s maken en samen de aandacht vestigen op kenmerkende eigenschappen van het projectgebied en haar omgeving. Eventuele eerste knelpunten en potenties kunnen worden in beeld gebracht. Op het plaatsbezoek is zowel de stad als de bouwheer, ontwerper en relevante experten aanwezig.

We vragen u hierbij foto’s te nemen en een verslag op te maken van de vaststellingen tijdens dit plaatsbezoek.

1.4 Ambitiegesprek

Nog voordat de ontwerper aan de slag gaat, vindt een overleg plaats tussen de stad en de eigenaar/ontwikkelaar. Tijdens dit overleg worden de verwachtingen vanuit beide kanten geduid. De

bedoeling van het overleg is om na te gaan hoe dicht de beleidsvisies van de stad en de verwachtingen van de ontwikkelaar bij elkaar aansluiten.

Fase 2 Analyse & visie

2.1 Opmaak analysenota

De ontwerper maakt een uitvoerige analysenota op. Een dergelijke analysenota vormt een objectief beeld van het projectgebied en de wijze waarop het zich verhoudt tot de omgeving en de beleidscontext.

De analyse schept een eerste reeks van conclusies met betrekking tot het projectgebied en haar omgeving, die leiden tot een resem sterktes en kansen, maar ook zwaktes en bedreigingen. De analysenota toont voor het projectgebied waar de uitdagingen liggen en is een belangrijke voedingsbron voor het vormen van een onderbouwde visie voor het projectgebied.

We verwachten in een analysenota minimaal volgende aspecten terug te vinden:

- *Inleiding met voorstelling ontwikkelaar en projectteam:* architect, stedenbouwkundige/ruimtelijk planner, mobiliteitsexpert (indien nodig), waterdeskundige (indien nodig), groenexpert (indien nodig), ontwerpbureau openbaar domein, erkend landmeter-expert, …)
- *Relatie met de omgeving:* Hoe verhoudt het projectgebied zich tot haar ruimere omgeving in de bestaande toestand
    - Historisch/archeologisch
    - Landschappelijk
    - Infrastructureel
    - Stedelijke weefsel
    - Fysisch systeem
    - Waterhuishouding, afstemming meest recente watertoetskaarten
    - Recreatief
    - (Maatschappelijke) tendensen
    - Mobiliteit
    - Energie
- *Projectgebied in de beleidscontext*: Hoe verhoudt het projectgebied zich tot alle beleidsfactoren die de omgeving kenmerken?
    - Bestemmingsplannen (gewestplan, RUP's, BPA's, verkavelingen,…)
    - Beleidsplan Ruimte Herentals (goedgekeurd sinds 25 februari 2025)
    - Andere relevante studies, reeds gevormde visies, ambitiehandboeken, masterplannen, structuurschetsen. (bijvoorbeeld studie Vesten, masterplannen dorp Morkhoven/dorp Noorderwijk, ambitiehandboek groenblauwe beleving Neteland,…) → niet limitatief
    - Klimaatactieplan
    - Mobiliteitsplannen
    - Landschappelijke visies en doelstellingen
    - Relevante projecten in de omgeving
    - Erfgoed
    - …
- *Omschrijving van het projectgebied (opmetingsplan(nen)):* welke zaken kenmerken het projectgebied en haar onmiddellijke omgeving
    - Opmetingsplan(nen) volgens TAW en Lambert 72 met minimale weergave van:
        - Basisinfo: gegevens landmeter, schaal, noordpijl, datum
        - Kadastrale identificaties

        - Reliëf en profiel
        - Bomenbestand met aanduiding van stamdiameters en soort
        - Waardevol groen (waaronder de geïnventariseerde kleine landschapselementen)
        - Eventuele grachten/sloten op het terrein (profiel of diepte en waterpeil)
        - Bestaande constructies
        - Inmeten riolering (inclusief binnen onderkant buis (BOK))
        - Bij eventuele bebouwing op het terrein, minstens de contouren en de kroonlijsthoogtes
        - Terreinafsluitingen en hagen
        - Eigendomsgrenzen met coördinaten
        - KLIP-KLIM (nutsleidingen, Fluxys,…)
        - Eventuele buurtwegen/trage wegen/erfdienstbaarheden op het terrein
        - Wegenis waarop het project aansluit met aanduiding rooilijnen
    - Schriftelijke analyse van het opmetingsplan
    - Peilbuismeting en infiltratieproef, indien reeds voorhanden
    - Foto's met aanduiding van kijkrichting en standpunt
- *SWOT-analyse:* de voorgaande documentatie leidt tot talrijke objectieve conclusies, waaronder sterktes en kansen, maar ook zwaktes en bedreigingen, zowel op korte als lange termijn.

2.2 Visievorming en ontwerpend onderzoek

2.2.1 Uitwerking concept- en visienota en ontwerpend onderzoek op basis van analysenota

Op basis van de analyse en rekening houdend met de gestelde ambities voert de ontwerper een ontwerpend onderzoek uit. Dit traject tracht in eerste instantie een antwoord te bieden op de conclusies uit de analysenota en geeft een beargumenteerde visie weer om bepaalde sterktes en kansen verder uit te buiten en bepaalde zwaktes en bedreigingen aan te pakken. De concept- en visienota geeft aan binnen welk ruimtelijk kader het ontwerpend onderzoek gebeurt. Het ontwerpend onderzoek zelf is het uittesten van ruimtelijke invullingen middels scenario's. Dat kan uiteindelijk leiden tot een voorkeursscenario.

We verwachten in een concept- en visienota minimaal volgende aspecten terug te vinden, gebundeld in een geïntegreerde nota:

- De SWOT-analyse uit de analysenota
- Thematische en stedenbouwkundige bouwstenen: het betreft een visuele, schetsmatige weergave van actiepunten, voortkomend uit de analyse, die leiden tot meerdere schetsontwerpen . (bebouwing, ontsluiting, groen, water, relatie omgeving, (nieuw) openbaar domein, …)
- Ontwerpend onderzoek, waarbij we het volgende bedoelen:
  Dit onderzoek is verkennend van aard en richt zich op een mogelijke toekomst. Ontwerpen wordt gebruikt als methode van kennisvergaring. Het gaat om explorations van een mogelijke toekomst waarin ontwerpopties en hun consequenties, bedoeld en onbedoeld, worden verkend. Dat gebeurt door ze toe te passen, uit te proberen en te analyseren, bij te stellen en opnieuw te toetsen. ... In ontwerpend onderzoek worden opties verkend ten bate van een te realiseren (nog) niet bestaande, maar gewenste situatie. Het onderzoek is niet voorspellend van aard; het gaat om verkenningen.
  Onderzoek door te ontwerpen, is niet louter ontwerpen, maar systematisch zoeken naar oplossingen voor het gestelde probleem. Tijdens deze zoektocht kunnen zowel het probleem als de doelstelling aangescherpt worden of veranderen. **De focus ligt op onderzoek, schetstekeningen, volumestudies, informele ontwerpstudies, ... inclusief aandacht voor de relatie en wisselwerking met de open ruimte. Uitgewerkte plannen en renderbeelden worden in deze fase nog niet verwacht.**

- De ontwerper toont aan op welke manier rekening is gehouden met de beleidskaders en richtlijnen vanuit de stad,
- De ontwerper positioneert en brengt het project in beeld, ook vanuit en naar haar omgeving. Visie op bebouwde en niet-bebouwde omgeving zijn evenwaardig,
- Het ontwerpend onderzoek gaat gepaard met het onderzoeken van eventuele effecten van de scenario's op de omgeving, hierbij wordt gedacht aan mobiliteitsstudies, effecten op waterhuishouding, groen en landschap, beleving, eventueel aanwezig erfgoed, …

2.2.2 Voorstelling analyse, concept- en visienota en ontwerpend onderzoek

De analyse en een eerste concept- en visienota met het ontwerpend onderzoek wordt voorgesteld en besproken met de stad. We vragen u om de beschikbare nota's en eventuele bijkomende studies digitaal over te maken.

2.3 Advies Kwaliteitskamer stadsontwikkeling

Wanneer de projectleider Omgeving het gevoerde onderzoek rijp genoeg acht, zal dit worden voorgelegd aan de kwaliteitskamer. De projectleider Omgeving meldt u de datum van de eerstvolgende vrije zitting, waar u uw analyse, visie en ontwerpend onderzoek kan komen voorstellen.

Praktische info:

- Tijdens de zitting staat de projectontwikkelaar en het ontwerpteam in voor een beknopte, maar duidelijke toelichting van het gevoerde onderzoek. Presentatie zelf maximaal 20 minuten zodat de resterende tijd maximaal kan besteed worden voor vraag en antwoord, discussie, dialoog.
- U bezorgt aan de projectleider Omgeving minimum 14 dagen voor de zitting het te presenteren materiaal zodat er nog tijd is voor eventuele bijsturing van de presentatie. Indien het materiaal niet tijdig ontvangen wordt en/of niet aan de noodzakelijke "vormvereisten" voldoet kan alsnog beslist worden om het project van de agenda te halen.
- De presentatie is voldoende compleet en duidelijk om de leden van de kwaliteitskamer mee te pakken in het reeds gevoerde proces en ontwerpend onderzoek en omvat voldoende gegevens om een kwalitatieve bespreking mogelijk te maken. Nogmaals, in deze fase ligt de focus op onderzoek, schetstekeningen, volumestudies, informele ontwerpstudies, ... Uitgewerkte plannen en renderbeelden worden in deze fase nog niet verwacht.

  Als leidraad hieronder een indicatieve lijst van gegevens die de presentatie moet bevatten:
  - Info analyse:
    - de beleidscontext;
    - de motivatie waaruit blijkt dat het project al dan niet voldoet aan de bestaande visies (beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en de juridisch-planologische context). Indien het project afwijkt moet dit gemotiveerd worden;
    - SWOT.
  - Visie en ambities: stedenbouwkundige krachtlijnen, bouwstenen,….
  - Ontwerpend onderzoek:
    - scenario's voor het realiseren van de overeengekomen ambities en uitgangspunten voor de site;
    - afweging van positieve en negatieve effecten van de diverse scenario's rekening houdende met:
      - uitgangspunten/gestelde ambities die volgen uit de analyse;
      - de draagkracht van het perceel en ruimere omgeving;
      - de integratie in en meerwaarde voor de omgeving;
    - de inrichting van het perceel wordt in grote lijnen weergegeven waarbij alle relevante maten zijn aangeduid.

- een inplantingsplan op perceelniveau met aanpalende percelen en bebouwing;
- een volumestudie van het project met weergave van het aantal bouwlagen en dakvorm, visualisatie met weergave in/van de omgeving (incl. bestaande gebouwen in de ruimere omgeving), snedes die verhoudingen tussen project en omgeving duidelijk maken,…

U ontvangt binnen circa 14 dagen na de zitting het advies van de kwaliteitskamer.

De projectleider Omgeving brengt het advies van de kwaliteitskamer ter kennisname aan het college van burgemeester en schepenen.

U wordt aangeraden een gunstig advies van de kwaliteitskamer te bekomen alvorens de volgende fase(n) aan te vatten.

2.4 Tussentijds principebesluit van het college van burgemeester en schepenen

We streven ernaar om binnen de 30 dagen na ontvangst van het advies van de kwaliteitskamer uw dossier geïntegreerd (advies kwaliteitskamer, administratie, …) voor te leggen aan het college van burgemeester en schepenen voor een principieel standpunt, tenzij de ontwikkelaar aangeeft met het advies van de kwaliteitskamer eerst aan de slag te willen gaan vooraleer een principieel standpunt wordt gegeven door het college van burgemeester en schepenen. Wanneer het principebesluit van het college van burgemeester en schepenen gunstig is, kan u starten met de organisatie van een buurtinfo-en/of inspraakvergadering (zie verder).

2.5 Info- en /of inspraakmoment voor de buurt concept & visie

Een project heeft draagvlak nodig. Het is daarom essentieel om de gebruikers van onze stad (bewoners, bezoekers, eigenaars, …) op een ernstige manier te betrekken. Zij kunnen daarenboven over een schat aan informatie over hun omgeving beschikken en kunnen u dan ook helpen bij het scherpstellen van de analyse en de uitdagingen voor de plek.

U kan starten met de praktische organisatie van een info/inspraakvergadering voor de buurt. U bent volledig verantwoordelijk voor de verdere organisatie (uitnodigingen versturen, vastleggen van de locatie, zorgen voor het presentatiemateriaal,…). De projectleider Omgeving is tijdens het info/inspraakmoment aanwezig als toeschouwer.

Ondanks dat u als ontwikkelaar volledig verantwoordelijk bent , vragen we als stad wel met volgende **aandachtspunten** rekening te houden:

- U plant een voorbereidend overleg met de projectleider Omgeving in in functie van bepaling van de perimeter van aanschrijving, datum van het info/inspraakmoment afstemmen,….
- Het college van burgemeester en schepenen staat erop om kennis te kunnen nemen van de uitnodigingsbrief vooraleer u deze verspreidt in de buurt/post in de brievenbussen. U bezorgt daartoe digitaal de uitnodigingsbrief aan de projectleider Omgeving die op zijn/haar beurt zorgt voor verdere verspreiding naar het college van burgemeester en schepenen.
- Het college van burgemeester en schepenen staat erop om kennis te kunnen nemen van de wijze waarop de info/inspraakvergadering wordt georganiseerd. U bezorgt daarom ook enkele dagen voor de info/inspraakvergadering digitaal het beeldmateriaal (presentatie, borden,…) aan de projectleider Omgeving die op zijn/haar beurt zorgt voor verdere verspreiding naar het college van burgemeester en schepenen.
- De projectontwikkelaar/ontwerper maakt een verslag van het info/inspraakmoment op. Bezorg dat verslag uiterlijk 10 dagen na het info/inspraakmoment aan de projectleider Omgeving die het op zijn/haar beurt ter kennisname aan het college van burgemeester en schepenen bezorgt.
- Een info/inspraakmoment in de gebouwen op de projectsite zelf kan aangewezen zijn. Indien dat niet mogelijk is, kan u al eens kijken naar andere mogelijkheden via volgende link https://www.herentals.be/evenementen/huren/zaalzoeker

2.6 Verwerken input in visie en ontwerpend onderzoek

De stappen analyse, visievorming en ontwerpend onderzoek omvatten indien nodig één of meerdere verwerkingen op basis van de input die wordt verkregen vanuit overleg met de administratie, kwaliteitskamer, adviesinstanties, het college van burgemeester en schepenen en/of de buurt. Het is dus waarschijnlijk dat één of meerdere van bovenstaande stappen meer dan één keer moeten doorlopen worden. Er kan pas naar fase voorontwerp worden overgegaan van zodra er een voldoende gunstig principebesluit van het college van burgemeester en schepenen is.

Fase 3 (Voor-)ontwerp

3.1 Opmaak (voor-)ontwerp

Bij een gunstige beoordeling van al het voorgaande kan u starten met de opmaak van een (voor-) ontwerp. Hierbij werkt u de resultaten van het ontwerpend onderzoek verder uit in een (voor-) ontwerp rekening houdend met al het voorgaande, in verschillende thema's:

- Stedenbouwkundig
- Duurzaamheid (bijvoorbeeld afstemming met gemeentelijke stedenbouwkundige verordening collectieve warmte)
- Voorzieningen (o.a. afvalophaling, postbedeling, fietsenstallingen, collectieve ruimtes, …)
- Groen en landschap
- Nutsvoorzieningen en publiek domein (zie ook verder, paragraaf 3.4)
- Waterhuishouding
- Mobiliteit

U ontwerpt per thema een visualisatie (grondplan, referentiebeelden, gevelsnede, …) en bezorgt een toetsingsnota, waaruit de integratie van en de confrontatie met de analyse en het ontwerpend onderzoek blijkt.

Leidraden en richtlijnen: de ontwerper toont aan op welke manier rekening is gehouden met de leidraden en richtlijnen vanuit de stad, zie opsomming boven.

Relevante studies kunnen zijn: boomeffectenanalyse, natuurtoets, bemalingsstudie,… (niet-limitatief).

⚠ **Het verfijnen van het conceptontwerp naar een (voor)ontwerp gebeurt steeds met een integrale ontwerpbril, met reflecties naar de visie, de stedenbouwkundige krachtlijnen uit de analyse, concepten,….**

3.2 Voorstelling (voor-)ontwerp

Het (voor-) ontwerp wordt middels één of meerdere vergaderingen doorgesproken met de projectleider Omgeving en experten.

We vragen u bij wederkerende presentaties/vergaderingen het aangepaste dossier voor de vergadering door te sturen naar de projectleider Omgeving ter controle bij uw hernieuwde vraag tot overleg.

3.3 Advies Kwaliteitskamer stadsontwikkeling

Wanneer de projectleider Omgeving het gevoerde vervolgonderzoek en voorontwerp rijp genoeg acht, zal dit worden voorgelegd aan de kwaliteitskamer. De projectleider Omgeving meldt u de datum van de eerstvolgende vrije zitting, waar u uw voorontwerp kan komen voorstellen.

Werkwijze en praktische info, zie 2.3.

Ook specifiek voor deze fase: qua vorm en opbouw van uw presentatie aan de kwaliteitskamer zijn volgende elementen cruciaal:

- De presentatie is voldoende duidelijk om de leden van de kwaliteitskamer mee te pakken in het reeds gevoerde proces en omvat voldoende gegevens om een kwalitatieve bespreking mogelijk te maken.
- U toont het ontwerpvoorstel inclusief doorgesproken en geadviseerde aanpassingen.
- Reflecties naar eerdere stedenbouwkundige krachtlijnen, concepten,…. Hoe past het ontwerpvoorstel nog in de visie? Hoe brengt het ontwerp de stedenbouwkundige krachtlijnen tot uiting? Hoe beantwoordt het (voor)ontwerp eerdere aandachtspunten, afwijkingen dienen gemotiveerd,…

Als leidraad hieronder een indicatieve lijst van gegevens die de presentatie moet bevatten:

- Inplantingsplan op perceelniveau met aanpalende percelen en bebouwing.
- Duidelijke weergave van de kavelorganisatie – de inrichting van het perceel wordt in grote lijnen weergegeven waarbij alle relevante maten zijn aangeduid.
- Voorontwerp met alle noodzakelijke maten minstens bestaande uit:
    - een duidelijke indeling per niveau (grondplan en verdiepingsplannen),
    - de gevelopbouw (aanzichten van voorgevel, achtergevel en zijgevels),
    - alle relevante doorsnedes.
- Volumestudie van het project met:
    - alle relevante aanzichten,
    - een weergave in het straatbeeld waarbij bestaande gebouwen in de directe omgeving onderdeel uitmaken van de 3D- visualisatie.
- Landschapsontwerp
- Materialisatie:
    - Een duidelijke omschrijving van de materialen en kleurgebruik.
    - 3D- render met materialisatie.

U ontvangt binnen circa 14 dagen na de zitting het advies van de kwaliteitskamer.

De projectleider Omgeving brengt het advies van de kwaliteitskamer ter kennisname aan het college van burgemeester en schepenen.

U wordt aangeraden een gunstig advies van de kwaliteitskamer te bekomen alvorens de volgende fase(n) aan te vatten.

3.4 Ontwerp publiek domein & overleg nutsmaatschappijen

Bij projecten waarbij nieuw publiek/openbaar domein wordt voorzien raden we aan om het ontwerp publiek domein ook voldoende vroeg uit te werken. Afhankelijk van de situatie gebeurt dit voldoende vroeg en maximaal integraal met het (voor)ontwerp gebouwen.

Een coördinatievergadering met de nutsmaatschappijen kan ook in deze fase relevant zijn om hun vereisten en ruimtevraag te weten te komen en te integreren in het (voor)ontwerp.

Plannen die hierbij op te maken zijn, zijn (niet-limitatief):

- Een rooilijnplan die de huidige en toekomstige rooilijn aangeeft en de nodige transacties m.b.t. onroerende goederen weergeeft.
- Grondplan van het wegenisontwerp en een indicatief type-dwarsprofiel met aanduiding van functies, materiaalkeuze, aanduiding zone nutsleidingen en aanduiding locatie RWA- en DWA-riolering.
- Dwars- en lengteprofielen.

Van zodra er consensus is over het definitief ontwerp publiek domein kan u aan de slag om uw ontwerp van aanbestedingsbundel uit te werken, bestaande uit:

- een volledige plannenbundel
- meetstaat volgens SB250 (laatste versie) opgemaakt door een erkend aannemer
- bijzonder bestek

3.5 Lasten

Een vergunningverlenende overheid kan aan een omgevingsvergunning stedenbouwkundige lasten verbinden. De stad heeft een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening financiële lasten.

Het kan handig zijn om op basis van het (voor)ontwerp al eens te bekijken/berekenen welke lasten (financieel en/of natura) verbonden zijn aan het project. Dit vraagt afstemming tussen de ontwikkelaar, de projectleider Omgeving en het college.

3.6 Tussentijds principebesluit college van burgemeester en schepenen

We streven ernaar om binnen de 30 dagen na ontvangst van het advies van de kwaliteitskamer uw dossier geïntegreerd (advies kwaliteitskamer, administratie, …) voor te leggen aan het college van burgemeester en schepenen voor een principieel standpunt, tenzij de ontwikkelaar aangeeft met het advies van de kwaliteitskamer eerst aan de slag te willen gaan vooraleer een principieel standpunt wordt gegeven door het college. Wanneer het principebesluit van het college van burgemeester en schepenen gunstig is, kan u starten met de organisatie van een buurtinfovergadering (zie verder).

3.7 Buurtinfomoment

Na het principebesluit van het college van burgemeester en schepenen kan u starten met de organisatie van een buurtinfomoment. Dezelfde aandachtspunten en richtlijnen gelden hier zoals beschreven in paragraaf 2.5.

Een tweede infomoment voor de buurt is des te relevanter indien in de voorbije stappen keuzes zijn gemaakt die het project fundamenteel hebben veranderd.

3.8 Verfijning ontwerp

Afhankelijk van het verloop zal er nog de nodige afstemming met de projectleider Omgeving moeten gebeuren.

Fase 4 Voorbereiding naar omgevingsvergunningsaanvraag

Via het doorlopen van de voorgaande fases wordt getracht een robuust en maximaal gedragen ontwerp te bereiken in aanloop naar de omgevingsvergunningsaanvraag. Op basis van de gevoerde overleggen, adviezen en principebesluiten kan de ontwikkelaar de nodige plannen, studies en documenten verder finaliseren met het oog op de indiening van een omgevingsvergunningsaanvraag.

Het doorlopen van dit voortraject betekent evenwel geen voorafname op de uiteindelijke beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvraag. De formele beoordeling gebeurt binnen de geldende regelgeving en volgens de decretale procedure van de omgevingsvergunning.

De stad Herentals gelooft evenwel dat een kwaliteitsvol en constructief voortraject bijdraagt aan gedragen projecten, een efficiëntere vergunningsprocedure en een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Herentals, Noorderwijk en Morkhoven.