G E C O R O

Verslag van de bijeenkomst van dinsdag 28 april 2026 ('t Hert 19.30u)

Aanwezigen:

Schepenen: /
Voorzitter: Peter Vervoort
Secretaris: Cedric Heerman
Leden: Flor Gladines, Philip Wicke, Pascal Van Den Broeck, Bart Voordeckers, Pascale Hendrickx, Marie-Josee Catteeuw, Jan Meeusen, Liesbeth Peeters, Luc Vanhout, Hugo Meeus, Mieke Machielsen, Carolien Van Gorp, Leo De Houwer, Marthe Rombouts
Raadsleden/waarnemers: /
Gastsprekers: /
Verontschuldigd: Joris Willems, Caroline Wouters, Corneel Van de Sande, Nicole Cleymans, Stijn Adriaensens, Karolien Van de Vliet, Wout Baert
Verslaggever: Gert Cloostermans

Agenda:

- Goedkeuren vorig verslag
- Toelichting Ruimtelijke Ordening en vergunningen
- Toelichting bestek opmaak RUP Turnhout Noord Oost en masterplan Melkhoek
- Varia

Goedkeuren vorig verslag:

Het vorige verslag wordt goedgekeurd.

Toelichting Ruimtelijke Ordening en vergunningen:

Korte historiek:

- Wet op stedenbouw 1962
  - Vergunningsplicht wordt gaandeweg uitgebreid (bv functiewijzigingen)
- Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO) 1999
  - Modernisering vergunningsprocedure
  - Veel uitvoeringsbesluiten
  - Nog steeds belangrijk
- Omgevingsvergunningsdecreet 2014
  - Nieuwe procedure en digitalisering
  - Milieu en ruimtelijke ordening samen
  - Nabije toekomst: modulaire procedure

De praktijk:

- Is iets vergunningsplichtig, meldingsplichtig of vrijgesteld? En heb je een architect nodig?
- Is het wettelijk vergunbaar? Link met planning, andere regelgeving.
- Is het wenselijk?

Beoordelingselementen:

§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:
a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;
b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
- de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
- de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

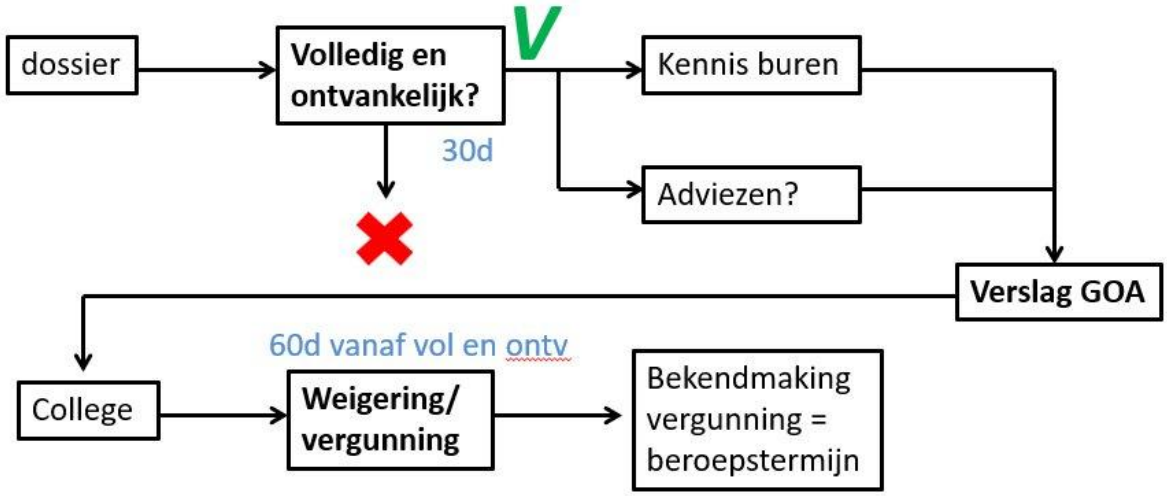
3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Enkele algemene beschouwingen:

- Van het allerkleinste tot het allergrootste project
- Vooroverleg is SUPERbelangrijk
- Het gewestplan is nog steeds richtinggevend
- Veel uitzonderingen met soms grote impact (bv zonevreemdheid)
- Veel aspecten komen soms samen hebben hun invloed

Procedures nu:

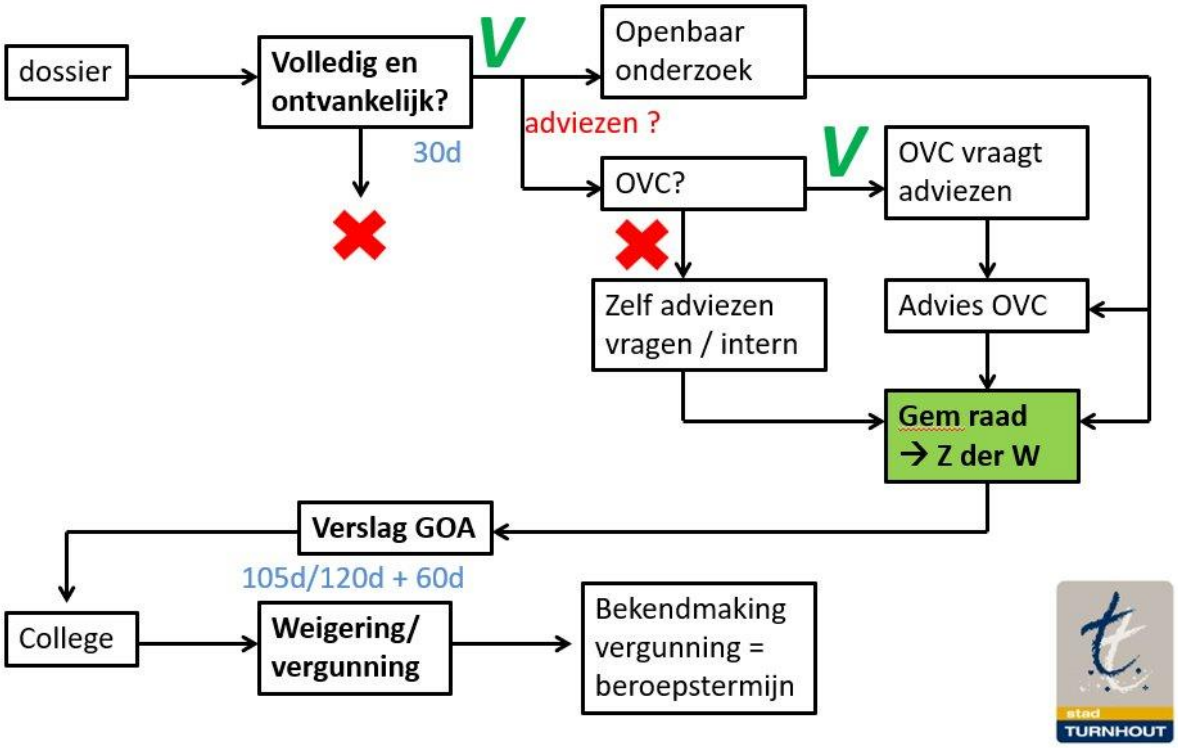
1.



2.

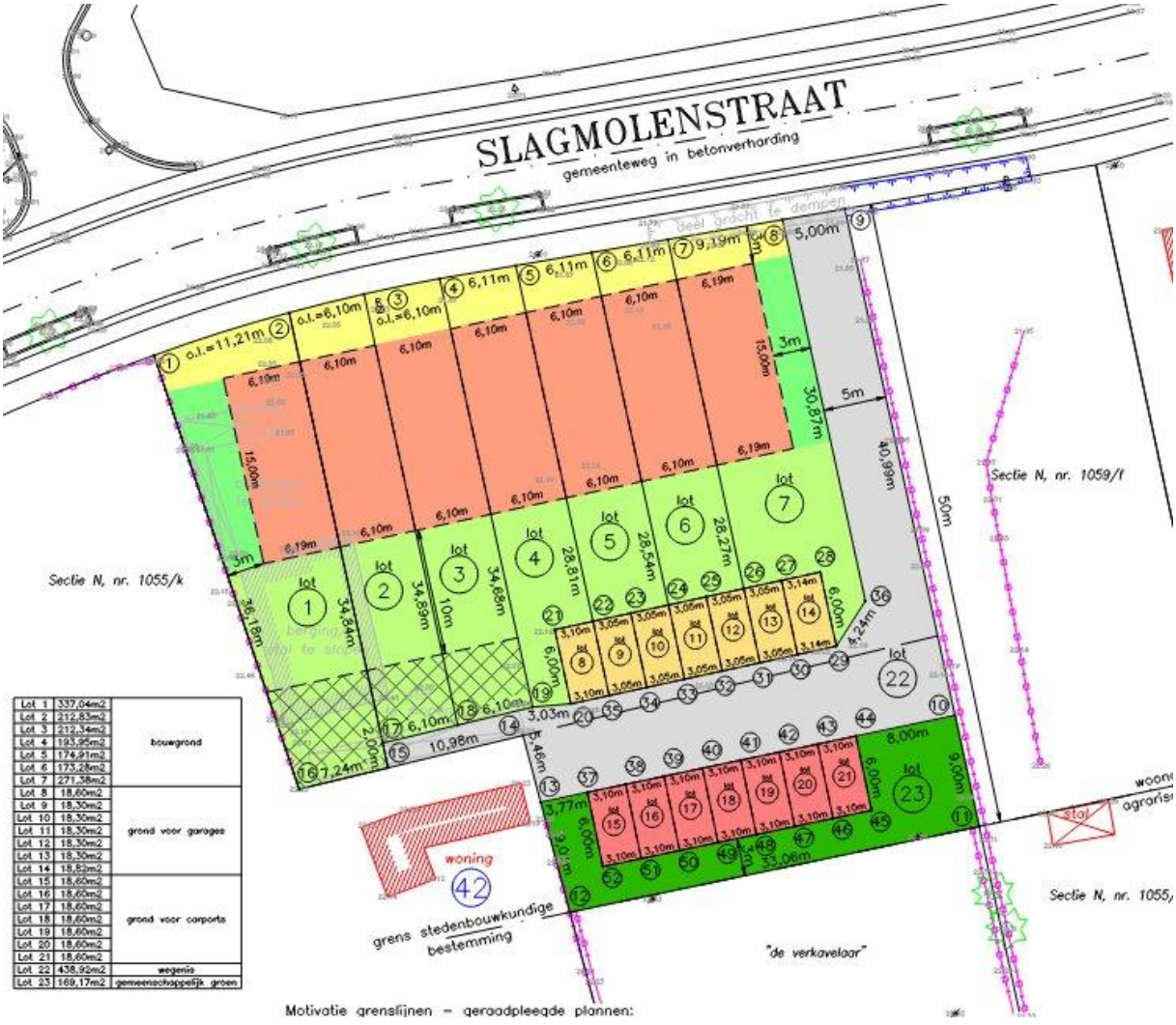


3.



<u>Stedenbouwkundige instrumenten:</u>

De verkaveling:



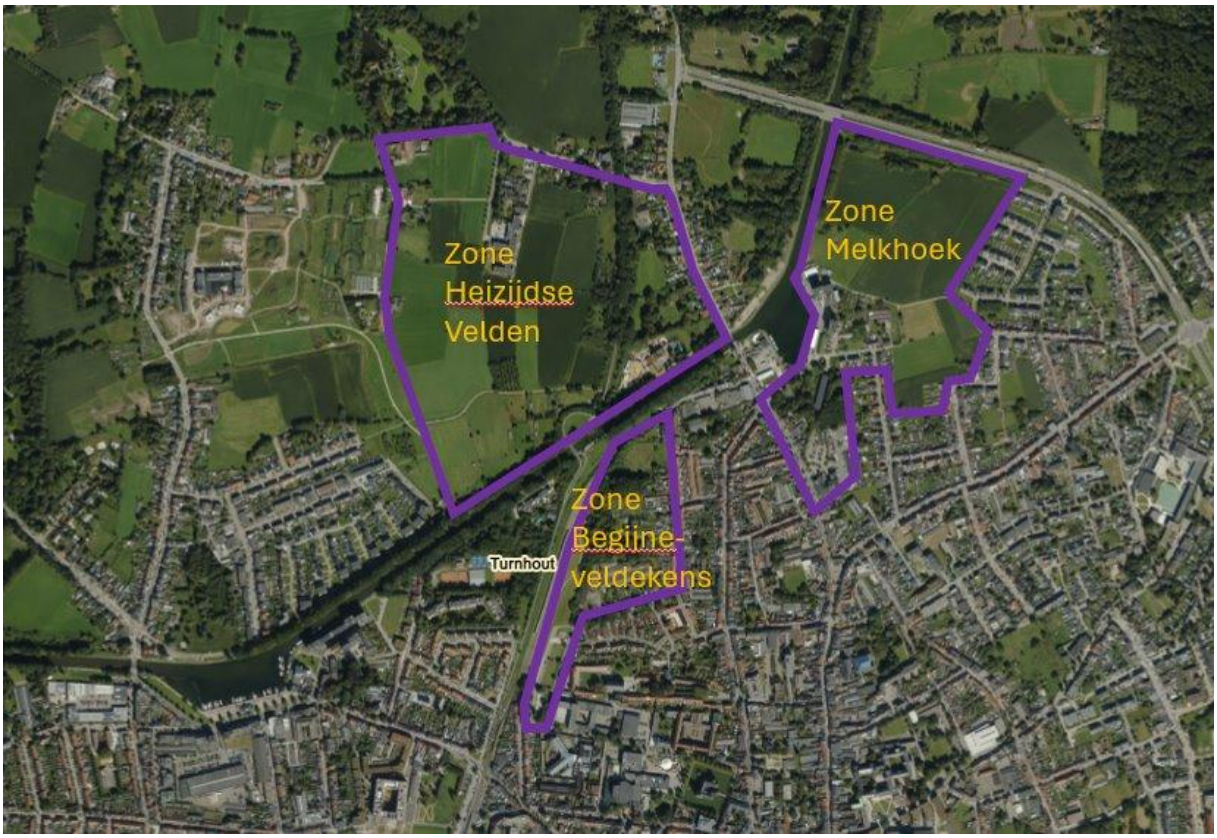
De verordening:

- Kan zaken vastleggen en verduidelijken over aspecten die bij vergunningen komen kijken:
    - Parkeernormen
    - Omgang met water en groen
    - Energie
    - Toegankelijkheid
    - Beeldkwaliteit
    - Bewoonbaarheid
    - …
- Normen zijn niet hetzelfde als kwaliteit
- Haalbaarheid en controleerbaarheid
- Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen

<u>Vragen/opmerkingen:</u>

- Wordt er ook samengewerkt met verschillende gemeenten rondom om bepaalde vergunningstrajecten te bekijken? *Dit gebeurt voor een stuk in samenwerking met het IOK. In de praktijk speelt er ook altijd lokale politiek een rol waardoor dit soms moeilijker is.*
- Er wordt in de procedure niets gezegd over bezwaren en beroepen? *Dit is inderdaad niet vermeld. Er bestaan drie niveaus waar je een beroep kan indienen, de gemeente, het gewest en de provincie. Bij de gemeente kan je een bezwaar indienen als reactie op de aanplakking (gele affiche). Mogelijkheid tot beroep is er bij de provincie. Als je bij de provincie niet het gewenste resultaat haalt, kan je daarna nog beroep aantekenen bij de Raad voor Vergunningsbetwisting.*

Toelichting bestek opmaak RUP Turnhout Oost en masterplan Melkhoek:



Deelopdracht A: Opmaak van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan voor het Noord Oostelijk centrumgebied, omgeving Heizijdse Velden en Melkhoek

Deelopdracht A betreft de opdracht voor de opmaak van een RUP voor het opmaken en vastleggen van een robuust kader voor toekomstige klimaatbestendige woonontwikkelingen die zicht geven op het te ontwikkelen woonmilieu, types woningen, het aan te leggen openbaar domein, de ontsluiting en bereikbaarheid van en voor alle vervoersmodi en het afbakenen van woonvelden met aantallen woningen. Bij het deelgebied Melkhoek gaat het ook om het inbedden van de bestaande bedrijvigheid in de omgeving, waarbij bedrijvigheid en wonen naast elkaar moeten kunnen floreren.

Het kan nodig zijn dat er ook een fasering van de ontwikkeling nodig is in het kader van noodzakelijke randvoorwaarden bv. op vlak van infrastructuur, de Turnhoutse woonmarktevolutie en stikstofuitstoot.

Ontwikkelingslasten Heizijdse Velden:

Op basis van een samenwerkingsovereenkomsten worden onderstaande hoofdlijnen gehanteerd voor de ontwikkelingsvoorwaarden die opgelegd worden voor de stadsontwikkelingsprojecten in Heizijdse Velden:

1. In het project wordt uitgegaan van 15% betaalbaar of sociaal wonen. Er is een keuzemenu opgemaakt hoe aan deze last voldaan kan worden.
2. Binnen de ontwikkeling dient minimaal 20 m² aaneengesloten en beleefbaar openbaar groen/speelruimte per bruto aantal wooneenheden voorzien te worden;
3. Er dient in het landschapspark Heizijdse Velden een oppervlakte van minimaal 67 m² per bruto aantal wooneenheden (m.a.w. inclusief de sociale huisvesting) verworven te worden om deze kosteloos af te staan aan de stad Turnhout, waarna de stad Turnhout zal instaan voor de inrichting en het eeuwig onderhoud van de gronden.

4. Alle wooneenheden in het project dienen in het kader van levenslang wonen en toegankelijkheid gerealiseerd te worden conform de 'richtlijnen aanpasbaar bouwen bij nieuwbouwwoningen/-appartementen in Turnhout' zoals goedgekeurd in het collegebesluit van 28 mei 2015;
5. Afhankelijk van de locatie wordt een aantakking op het stadsbrede warmtenet opgelegd
6. Daarnaast worden nog heel wat kleinere lasten opgelegd zoals een verplicht dakenplan (welke duurzame invulling), maatregelen rond elektrische wagens,

<u>Deelopdracht B: De opmaak van een masterplan voor gebied Begijneveldekens</u>

Deelopdracht B heeft als doel de opmaak van een masterplan voor het gebied Begijneveldekens. Het masterplan moet op zo'n manier worden uitgewerkt dat het duidelijk is hoe en wat er ontwikkeld kan worden en waarbij er voor elke eigenaar een opbrengst is naargelang de hoeveelheid m² die een eigenaar in het gebied heeft.

Een financiële uitwerking van het masterplan is dan ook integraal onderdeel van Deelopdracht B.

<u>Gegevens bestek:</u>

- Gunningscriteria:
    - Prijs – 30 punten
    - Samenstelling team – 30 punten
    - Plan van aanpak – 40 punten
- Eenheidsprijs voor A en B
- 500.000 euro inclusief BTW beschikbaar op begroting
- Opening bestek 27 maart 2026 om 11u digitaal

<u>Vragen/opmerkingen:</u>

- Het Clarissenklooster staat ook leeg maar hier wordt niet specifiek naar verwezen? *Dit zal bij de eerste gesprekken over het RUP zeker meegenomen worden. We zijn voor het klooster ook aan het bekijken om hier een aparte herbestemmingsstudie voor te voorzien..*
- Kan er in de tekst expliciet een vermelding gezet worden om diensten op buurtniveau zeker mee te bekijken?
- Wanneer mogen we een gunning verwachten? *We mikken op een besluit voor de zomervakantie.*

<u>Varia:</u>

- Kan volgende keer een toelichting gegeven worden over de verordening rond lasten? Wanneer moeten we hier een officieel advies voor geven?
- Dossiers:
    - Is er een planning van welke dossiers er wanneer op de Gecoro gaan komen? *We kunnen dit bekijken maar een volledige planning hiervoor maken is moeilijk omdat we in bepaalde dossiers ook deels afhangen van externen of andere diensten.*
    - Aansluitend op vorig punt, als er een planning zou zijn, kunnen we dan misschien eens een workshop van een halve dag of zo inplannen over deze dossiers? *Hier kan indien gewenst altijd iets rond uitgewerkt worden.*
    - Kunnen we binnen de Gecoro eens bekijken en oplijsten wat we graag eens willen bekijken? *Er kunnen steeds voorstellen binnengebracht worden.*
- We moeten nog bekijken of we een vergadering in augustus organiseren. Vroeger werd er normaal gezien geen vergadering georganiseerd in juli of augustus omdat toen de vaste vergaderdag de eerste donderdag van de maand was en deze dagen dan dikwijls midden in het verlof vielen. Nu we de laatste dinsdag van de maand vergaderen zou deze voor augustus vermoedelijk voor de meeste mensen al buiten hun verlof vallen.
- Volgende week wordt er een studiedag georganiseerd door het IOK rond de woonopgave vanuit Nederland.
- Het tijdschrift "Ruimte" is ondertussen een vrij toegankelijke website geworden. U kan deze bekijken via www.ruimte.info

- Via www.telraam.be kan je actuele cijfers terugvinden van verkeerstellingen. Zijn deze gegevens echter nog relevant zodra het circulatieplan van start gaat? *Er gaan sowieso telramen komen op plaatsen waar grote zaken veranderen met het nieuwe circulatieplan.*
- Hoe gaat het eigenlijk met Grooten Singel? Zijn hier al vorderingen in gemaakt? *Projectmanagement is momenteel bezig met de verdere uitwerking hiervan. Er wordt toegewerkt naar een masterplan. Deze zomer zullen er al beperkt activiteiten doorgaan, zodat de iedereen het terrein al kan leren kennen.*