G E C O R O

Verslag van de bijeenkomst van dinsdag 26 mei 2026 (Madelon 19.30u)

Aanwezigen:

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

Agenda:

- Goedkeuren vorig verslag
- Toelichting bij het ontwerp van de verordening stedenbouwkundige lasten
- Varia

Goedkeuren vorig verslag:

Er wordt gevraagd om als er afkortingen gebruikt worden in het verslag om deze dan ook te verduidelijken. Enkele afkortingen in het verslag van april worden nog voluit uitgeschreven.

Het verslag wordt goedgekeurd.

Toelichting bij het ontwerp van de verordening stedenbouwkundige lasten:

Wat zijn stedenbouwkundige lasten?

Lasten leggen bijkomende verplichtingen op bij een vergunning. Ze vinden hun oorsprong in het voordeel dat een begunstigde uit zijn/haar vergunning haalt, en in de bijkomende taken die een overheid door de uitvoering van deze vergunning op zich moet nemen.

Waarom deze verordening?

1. Stroomlijnen stedenbouwkundige lasten
2. Verbreden
    - Ook bij kleinere projecten
    - Verruiming lasten in natura
3. Vastleggen doelen
    - Lasten koppelen aan doelen (voorzieningen, groen, …)

Hoe werkt het?

1. Normbedrag voor een project
2. Last in natura ja/nee
3. Last in natura bedrag wordt afgetrokken van normbedrag, anders zonder last in natura wordt het normbedrag volledig betaald.

Doel?

1. Natura:
    - Aanleg publiek toegankelijke publiek domein (niet noodzakelijke circulatie + 20m² groen per woning
    - Bouwen mobiliteits- of energie-infrastructuur ifv wijk of bredere omgeving (enkel projectoverstijgend)
    - Kosteloze grondafstand voor beleidsmatig gewenste projecten.
    - Cascoruimtes voor gemeenschapsvoorzieningen (wordt nog juridisch bekeken.
2. Financieel:
    - het behoud en aanleg van publieke infrastructuur
        - aanleggen van openbaar domein en groenruimten
        - aanleggen en inrichten van infrastructuur in functie van duurzame mobiliteit
    - het voorzien van gemeenschapsvoorzieningen o.a. onderwijsinfrastructuur, buurtgerichte zorg en kinderopvangverblijven
    - het voorzien van een betaalbaar en sociaal woonaanbod
    - het versterken van de leefbaarheid en kwaliteit van de stadskern en stadshart
    - werkingsbijdragen aan het Autonoom Gemeentebedrijf Turnhout en haar dochters

Toepassingsgebied:

Functie	Ondergrens
Wonen	2 woningen
Verblijfsrecreatie	100m²
Detailhandel	400m²

Dancing, restaurant en café	100m²
Dagrecreatie, met inbegrip van sport	100m²
Kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen	100m²
Land- en tuinbouw in ruime zin	100m²
Industrie en Bedrijvigheid	100m²
Gemengde en gefaseerde projecten	200m²

Normbedrag:

Functie	Eenheidsbedrag per m²
wonen	50€
kantoorfuncties, diensten en vrije beroepen	37,5€
detailhandel	37,5€
dancing, restaurant en café	37,5€
verblijfsrecreatie	37,5€
dagrecreatie, met inbegrip van sport	37,5€
industrie en bedrijvigheid	5€
land- en tuinbouw in de ruime zin	5 €

Voorbeeld berekening:

Bouwproject voor 2 woningen in totaal 250m²

Bouwkost € 2500/m²
= € 625 000

Normbedrag
= €50x250 = 12 500

Percentage totaalbedrag 2%

Afwijkingen:

- Belangrijke bodemsaneringskosten
- Asbestvervuiling afbraak
- Betaalbaar wonen (anders dan sociaal of geconventioneerd)
- Onroerend erfgoed
- Overeenkomst met gemeente (bv. hofpoort, heizijdse velden)

Zonering:

- Deel binnenstad niet
    - Kernversterking
    - Hogere ontwikkelingskost
    - Vernieuwingsgraad moet omhoog.

Vragen/Opmerkingen:

- De mobiliteitsinfrastructuur moet meer wijkoverschrijdend bekeken worden. Dit kan hét instrument zijn om te kijken naar bv. collectieve parkings. Het is inefficiënt als je parkeernormen op projectniveau houdt. Door deze verordening kan er ook gekeken worden naar parkeren met meerdere projecten of bv. op parkings van winkels.

- Wie bepaalt de waarde van een stuk grond? *Dit zal altijd gebeuren op basis van een schattingsverslag van een landmeter.*

- Heb je op vlak van mobiliteit hiermee macht genoeg om zaken op te leggen aan ontwikkelaars? *Dat kan zeker. We hebben dit bv. ooit al gedaan bij de ontwikkeling van Decathlon. Daar hebben we opgelegd dat de ontwikkelaar een rond punt moest aanleggen dat na oplevering eigendom is geworden van de stad.*

- Wat wordt er bedoeld met 20m² groen? Wordt daarbij bepaald welk soort groen? *Dit gaat niet zozeer over welke soort aanplanting, dat is meer voor een andere verordening of richtlijnen van milieu. Dit wordt bedoeld als een geheel van kwalitatief groen en toegankelijke ruimte. Dus openbare ruimte die gebruikt kan worden voor andere zaken dan mobiliteit. Dit kan bv. gaan over een parkje, maar evenzeer over een basketveldje. Kwalitatieve buurtruimte zou misschien een goed omschrijving zijn.*

- Bestaat er al een AGB (Autonoom Gemeente Bedrijf) in Turnhout. *Dat bestaat maar niet in de vorm van bv. AG Vespa in Antwerpen.*

- AG Vespa kan wel als een zeer goed voorbeeld dienen van wat een AGB kan worden in Turnhout. Weliswaar op kleinere schaal natuurlijk. De focus kan gelegd worden op de opzet van een stadsontwikkelingsbedrijf.

- Hoe transparant is de besteding van de lasten? Het doel moet zijn om de gelden van de lasten te gebruiken voor de stadsontwikkelingsprojecten, niet voor iets anders. *Er staat in de regelgeving dat deze gealloceerd moeten worden op het moment dat ze binnenkomen. Het geld kan niet aan alles besteed worden. Moest het hier om een belasting gaan dan kan je met het geld doen wat je wil maar dat is hierbij dus niet het geval.*

- Wat met culturele instellingen, scouts, …? Vallen zij ook onder deze richtlijnen? *Het is niet de bedoeling dat dit soort zaken onder de richtlijnen vallen. Daarvoor moet het toepassingsgebied van de afwijkingen nog anders omschreven worden.*

- En een privaat rusthuis? *Dat is een terechte bemerking.*

- *Lasten kunnen maar één keer betaald worden. Dus als er bv. al op een verkaveling betaald is, moet er niet meer betaald worden op de individuele woning in de verkaveling.*

- Iedereen is het er over eens dat er een ander tarief moet zijn in de binnenstad dan in de rand. Maar wat is de definitie van 'de binnenstad'? *Dat is ook nog een open vraag waar nog een antwoord op moet komen. Je kan dit bekijken naar bouwdichtheid/woningdichtheid, ouderdom van woningen, winkelkerngebied en aanloopstraten, de afbakening van het stadshart in het beeldkwaliteitsplan, leegstand, aandeel erfgoed, … Dit moet nog verder bekeken worden maar het moet in ieder geval een duidelijk meetbare grens worden.*

- Gaat de huidige last van 15% sociale woningen hier bij inzitten? Dat is een goed instrument naar spreiding in sociaal wonen dat nu weg zou vallen. Vroeger was die 15% zeker, als die bij in de verordening komt, kan deze te gemakkelijk vervangen worden.

- Kunnen vrijstellingen ook niet gebruikt worden om al bestaande groenruimtes te vrijwaren? *Dat zou kunnen.*

- Het is ook nuttig om het groen eens naast het klimaatadaptatieplan te leggen.

- Zouden we met deze verordening niet beter kunnen sturen i.p.v. enkel geld te krijgen? Welke doelstelling heeft de stad met deze verordening? *De verordening is een instrument om te sturen. In andere documenten bv. Beleidsplan ruimte Turnhout wordt het beleid uit de doeken gedaan.*

- Kan deze verordening niet op groter schaalniveau worden gebracht? Kordia? *De verordening wordt bekeken met verschillende gemeenten uit de stadsregio.*

- Het kan misschien ook wel nuttig zijn om eens met een aantal ontwikkelaars rond de tafel te gaan zitten. Hoe meer visie, hoe beter.

- Als de verordening er is, moet deze ook consequent toegepast worden.

Voor het uitbrengen van een officieel advies voor de verordening is augustus te snel. Is het dan nodig om te vergaderen in augustus te laten doorgaan? We bekijken nog of er een eventuele agenda tegen dan is en doen nog een rondvraag wie eventueel aanwezig kan zijn in augustus

De gecoro geeft aan het college van burgermeester en schepenen volgende aandachtspunten mee:

- **Zorg dat het instrument verordening lasten effectief bijdraagt aan de beoogde ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen.**
- **Zorg voor transparantie over waar de inkomsten van de verordening worden gebruikt.**
- **Een deel van de inkomsten voorzien voor de werking van een autonoom gemeentebedrijf is waardevol, maar omschrijf wel duidelijk voor welke doelen binnen het AGB het gebruikt kan worden.**
- **Een verschil in tarief voor een zone in het stadscentrum wordt door de gecoro onderschreven. Zorg dat de afbakening goed gemotiveerd is.**
- **Test de ontwerpverordening eens uit op een vergund of gebouwd project?**
- **Eénzelfde verordening binnen de stadregio zou een sterker instrument kunnen opleveren.**

Varia:

- We gaan in kleine groep bekijken hoe we in de toekomst om kunnen gaan met agendapunten. We gaan werk maken van de mogelijkheid om zelf thema's op de agenda te kunnen zetten.

- De Gecoro van juni zal doorgaan in het Pioniersgebouw in SLIM. Op de agenda staat dan de herwerking van het masterplan van SLIM. We doen daarbij ook een wandeling door het project zelf. Eventueel kunnen we ook de stelplaats even mee bekijken.