



G E C O R O

Verslag van de bijeenkomst van donderdag 2 maart 2023

(Lokaal Madelon, Europeion)

---

Aanwezigen:

Schepenen: Stijn Adriaensens

Voorzitter: Frans Visser

Secretaris: Cedric Heerman

Leden: Joris Willems, Mieke Machielsens, Edith Wouters, Luc Vanhout, Corneel Van de Sande, Nicole Cleymans, Nik Tuytelaers, Philippe Van Durme, Bart Boeckx, Simonne Evrard,

Raadsleden/waarnemers: -

Gastsprekers: Melanie Ryckaert

Verontschuldigd: John Glenisson, Erik Van Geirt, Carolien Van Gorp, Caroline Daemen, Jef Van Doninck, Herman De Backer, Stien Maes, Erik Smeets

Afwezig: Johan Spits, Stef Breugelmans, Leo De Houwer, Sander Bridts, Sofie Schelles, Linda Van Dooren, Linda Van Den Bosch

Verslaggever: Gert Cloostermans

---

### **Agenda:**

- Goedkeuren vorig verslag
- Ontwerp beleidsplan ruimte provincie Antwerpen
- Toelichting Veerkrachtige Steden
- Varia

### **Goedkeuren vorig verslag:**

Het vorige verslag wordt goedgekeurd.

### **Toelichting Veerkrachtige Steden:**

Melanie Ryckaert van de dienst Ondernemen & Werk geeft de presentatie.

In 2021 is er een oproep vanuit stedenbeleid geweest ikv corona werden er investeringsmiddelen vrijgemaakt om te investeren in stedelijke kernen. Turnhout heeft een dossier ingediend en subsidies hiervoor gekregen. Het gaat hierbij om een bedrag van ongeveer 2,3 miljoen euro. In dit bedrag zijn personeelssubsidie en werkingssubsidie inbegrepen..

Het ingediende dossier kreeg als feedback van de jury:

Het project past in de aanpak van de oostwest-as door het centrum, en wil de bestaande verloedering, het gebrek aan sociaal contact en onleefbaarheid tegengaan door van de publieke ruimte veel meer een ontmoetingsruimte te maken.

De stad heeft reeds middelen voorzien voor de heraanleg van de voornaamste straten, en heeft ook een omkadering van premies, coaching, controles etc. voorzien voor de heropleving van deze buurt, maar vraagt nu

extra budget voor 'ontmoetingsinfrastructuur'. Dit past zeer goed binnen het idee van meer veerkrachtige binnensteden na corona.

De wil om verder te gaan dan tijdelijke 'tactical urbanism' ingrepen en naar duurzame oplossingen te gaan, is eveneens zeer positief. De samenhang die beoogd wordt in de aanpak van publieke ruimte en privaat patrimonium (cfr. Conceptstudie Endeavour) is een veelbelovende basis voor verdere uitwerking. De jury waardeert in die zin de pro-actieve attitude van de stad om private eigenaars te sensibiliseren en te betrekken bij de collectieve herwaardering van het stadshart. De voorgestelde strategieën om de architecturale kwaliteit van de winkelpuien (en lange donkere winkelpanden in het algemeen) op te krikken komen verfrissend over. De pro-actieve houding om ondernemers te ondersteunen in het uitbouwen van 'andere vormen van economisch ondernemerschap' in de panden in de Oost-West as wordt eveneens gewaardeerd.

Qua timing sluit het project ook goed aan bij de oplevering van de resultaten van de lopende conceptsubsidie, en deze zullen meegenomen worden in dit project.

De jury heeft in dit project ook een bijzonder vertrouwen in de productieve wisselwerking en samenwerking tussen de stedelijke administratie en politieke vertegenwoordiging.

Aanbeveling:

Voldoende oog hebben voor de 'programmatie' van de ontmoetingen, met voldoende socio-culturele activiteiten, niet enkel voor de infrastructuur. De aanleg van infrastructuur alleen volstaat niet om de beoogde sociale transitie waar te maken.

Kader:

- Integrale aanpak voor de oostwest as door het centrum (Merodelei-Gasthuisstraat-Otterstraat)
- Verbinding tussen stadsvernieuwingsprojecten (Niefhout/SLIM – Turnova)
- Sociaal, fysiek en economisch
- Infrastructuur en beeldkwaliteit publieke ruimte
- Ondersteuningsprogramma's voor de mensgerichte thema's: wonen, werken, armoedebestrijding, sociale cohesie
- Ondersteuningsprogramma's voor economische impulsen
- 'ontmoeten' als rode draad

Kader publieke ruimte:

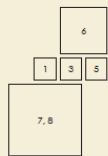
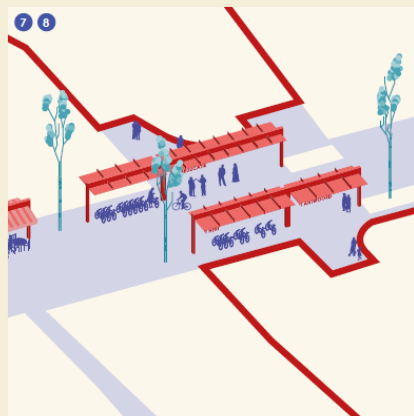
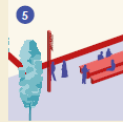
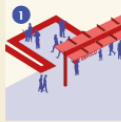
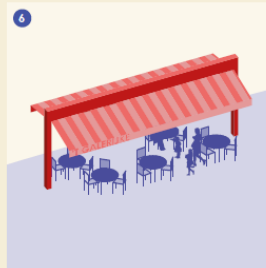
- Sterke impulsen SLIM Turnhout en Turnova
- Sterk contrast met verbindingsstraten
- Focus de Merodelei en Otterstraat als aankomststraten op diverse niveaus met bijhorende problematiek
- Verouderd publiek domein met weinig ruimte voor groen, drukke verkeersassen en verouderd privaat patrimonium

# BUURT OTTERSTRAAT VERBINDT

## IDEËËN

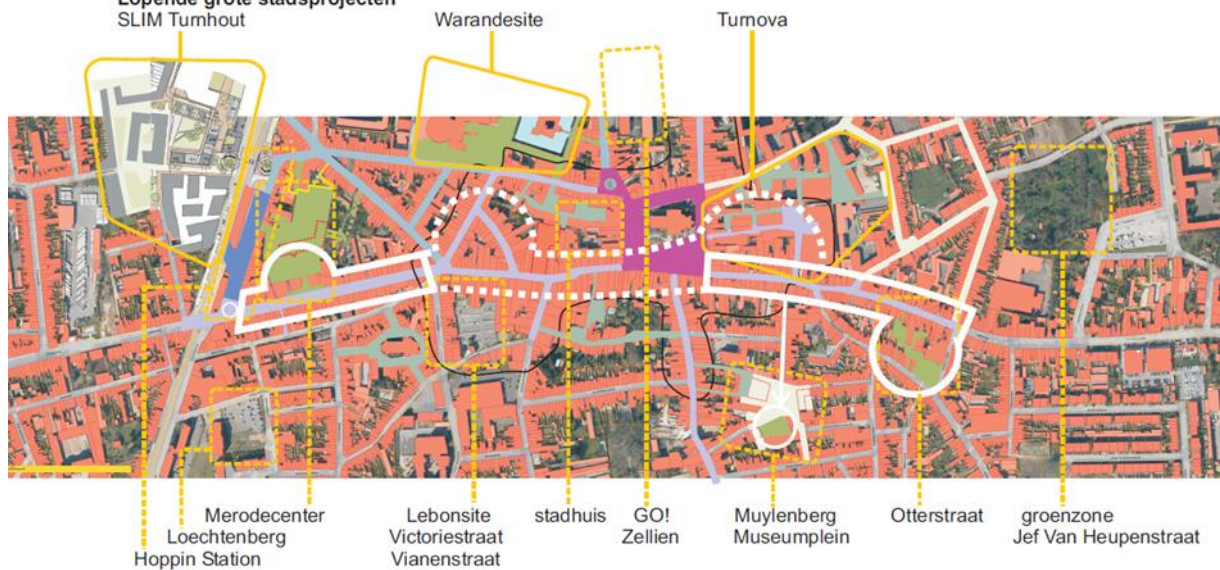
### DE BREDE STRAAT

Het hart van de Otterstraat is een plek van ontmoeten voor de buurt, een soort woonkamer op buurniveau. Hiervoor hebben we meubilair nodig. De Otterstraat als brede straat is bemeubeld met een reeks 'straatmeubilair' aangepast aan de ontmoetingsfunctie: luifel, lange tafels, wegwijzers naar verborgen plekken, kunst, speeltoestellen, sporttoestellen, ... De drempel wordt verlaagd naar ontmoetingsfuncties door de drempel letterlijk naar de straat te trekken. Door eenheid van het straatmeubilair wordt dit ook een identiteit van de Otterstraat.



- 1. luifel - Het Gevoig
- 3. bushalte
- 5. zitbank - moskee / kerk
- 6. luifel - terras café
- 7. luifel en fietsentalling - basiseducatie
- 8. luifel en fietsentalling - 't Antwoord - 't Hert

### Lopende grote stadsprojecten



### Structurele Transitiezones op komst

### Aanpak publieke ruimte:

- Heraanleg Otterstraat tot aan de Grote Markt met aandacht voor meer groen en ontmoeten op openbaar domein
- Heraanleg de Merodelei tussen station en Gasthuisstraat
- Lokale ingrepen: meer ruimte om te ontmoeten, buurtgroen, tragewegverbindingen, ruimte voor lokale handel



### **Ontwerpend onderzoek voor ontwikkelingsstrategie groen binnenblok Otterstraat**

- Verouderde eigendommen in dit bouwblok opkopen (deels al gebeurd in het verleden)
- Ontharding: oude achtergebouwen en garage Kwakkelstraat slopen
- Voorbouwen renoveren/nieuw bebouwen of verkopen met verplichting tot ...
- Sociaal restaurant + 't Antwoord als centraal gebouw behouden
- Nieuwe woningen bouwen als basis voor ruil met eigenaars in de buurt die hun eigen woning niet kunnen onderhouden, vooral gericht op ouderen. De te renoveren woningen dan opnemen in een fonds en op de markt brengen (voor of na renovatie?)
- Mogelijke collectieve voorzieningen die aansluiten bij het sociaal restaurant en het jeugdcentrum
- Keten van groenruimtes met mekaar verbinden

- 1= Tuin Otterstraat 100 kan aansluiten bij buurttuin
- 2= bestaand pad tussen Otter- en Kwakkelstraat
- 3= tuin van 't Antwoord wordt buurttuin
- 4= gemeenschappelijke tuin nieuwe woningen
- 5= tuin vroegere kindercrèche als overgangsruijme
- 6= tuin jeugdcentrum Wollewei

### Kader sociale verbondenheid:

- Woon- en leefkwaliteit in focusgebied een sterk aandachtspunt
- Aankomststraten voor nieuwkomers met problematiek wonen en werken
- Pandenbeleid voor regulering private markt nodig, groot aandeel aan studio's en woningen met minimum aan kwaliteit
- 1 op 2 inwoners in binnenstad van allochtone origine
- Perceptie over diversiteit binnen het centrum: stadsmonitor geeft aan dat 57% van de bevraagden aangeven dat er teveel mensen van verschillende herkomst in de stad wonen
- Hoger percentage aan werkzoekenden in het centrum en in beide straten, zwakker sociaal economisch profiel van de bewoners
- Ontmoeten faciliteren door aanpak op vlak van wonen en werken en publieke ruimte

### Aanpak sociale verbondenheid:

- Opstart Globetrotter in de Otterstraat als plek om te ontmoeten, ontdekken, ontplooiën
- Versterking van 't Geburt als ontmoetingplek en buurtwerking in de Merodelei en Merode-Center
- Uitbreiding van de ondersteunende werking van jeugdcentrum Wollewei en Speelkaartenmuseum
- Outreachend werken om mensen vast te nemen en te begeleiden op vlak van werk en integratie, vrijetijdsbesteding en sociale cohesie

### Kader ondernemen:

- Verouderd patrimonium handelspanden

- Sfeer van vergane glorie en minder beeldkwaliteit door gebrek aan private investeringen
- Succes van bestaand premiestelsel naar activering van eigenaars en pro-actieve benadering: 34 dossiers sinds september 2020 – kernversterkend beleid (200.000 euro)
- Inzet op gevelrenovaties, functioneren als handelspand, wonen boven winkels en herbestemmingen naar wonen
- Versterking ondernemerschap en versterking beeldkwaliteit nodig om duurzaam te kunnen ondernemen
- Focusgebied kent ook bovengemiddelde cijfers i.f.v. werkzoekenden, personen met leefloon, personen met indicering, ...

#### Aanpak ondernemen:

- Uitbreiding premiestelsels met ondersteuning en begeleiding ondernemerschap, aandacht voor diversiteit in ondernemerschap
- Inzet op beeldkwaliteit door professioneel advies en investeringssubsidies (o.a. focus op ondernemers die eigenaar zijn van pand en duurzame relatie mee kan opgebouwd worden)
- Inbedding outreachende werking rond tewerkstelling in Globetrotter, 't Geburt en de aanwezige ontmoetingsplekken in de straten

#### **Vragen opmerkingen:**

- Dit lijkt een zeer mooi project. Er moet wel over gewaakt worden dat er een goede opvolging is. En vooral goed bekijken hoe er met de buurten wordt omgegaan. *Het is inderdaad een mooi project. Door de heraanleg en het opfleuren van de buurt zullen de mensen ook aangemoedigd worden om te integreren.*
- In het projectgebied zijn er nu vooral smalle voetpaden. Worden deze breder gemaakt? *De voetpaden worden inderdaad breder. Er zullen onder andere een aantal parkeerplaatsen verdwijnen. De Patersstraat kan een beetje als voorbeeld genomen worden.*
- Misschien is dit ook een kans om ook de Victoriestraat en Korte Gasthuisstraat mee aan te pakken. Ook de Carrefour is op deze locatie eigenlijk niet meer van deze tijd.
- Gaat deze invalsas volledig dicht in de periode van de werken? *Dit moet nog verder bekeken worden hoe we dit juist gaan aanpakken. Het zou kunnen dat bijvoorbeeld de rijrichting voor een periode zou omgekeerd worden, ook Turnova is eigenlijk ingericht om in twee richtingen te werken.*

#### **Beleidsplan Ruimte:**

Het openbaar onderzoek loopt tot 15 maart. De gemeenteraad is bevoegd. Er moet over drie onderdelen een beslissing genomen worden:

- Ontwerp beleidsplan
- Ontwerp plan-MER
- Voorstel te schrappen onderdelen RST

#### Voorstel advies ontwerp Beleidsplan:

1. Wat is de concrete timing en aanpak inzake gemeentelijke woonprogrammatie
2. Stedelijke dorpskernen voor Turnhout Schorvoort wat is de rol van stedelijke dorpskernen
3. Algemeen hoge ambities maar hoe gaan ze alles concreet maken? Wie? Wanneer? Budget?
4. Bereid om mee te helpen met het waarmaken van ambitie

#### Advies voorstel schrappingen RST:

##### 1. Omgeving Waterheide:

Ontwikkeling van het bouwvrij gebied Waterheide tot bedrijventerrein schrappen en ook het ontwikkelen van een economische poort voor voorzieningen en kantoren ten behoeve van bedrijven in de omliggende bedrijventerreinen. De visie van de provincie is dat kantoren en voorzieningen beter verweefbaar in de binnenstad zitten; Bijkomende ruimte voor bedrijvigheid onder zeer bepaalde voorwaarden (herstructureren van bestaande terreinen, compensatie of uitbreiding omwille van milieu- energieregelgeving).

Advies:

Deels akkoord met schrappen van het gedeelte over voorzieningen en kantoren  
deels niet akkoord: Zone Waterheide is Vlaamse materie. Het bouwvrij agrarisch gebied is vastgesteld in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan afbakening regionaal stedelijk gebied. De teksten over waterheide in het ruimtelijk structuurplan Turnhout zijn opgenomen in het RST vanuit het RUP Afbakening. Dit zorgt er voor dat het schrappen van deze passage niet kan omwille van subsidiariteit (zie RUP Afbakening RSGT).

## 2. Omgeving Oude Kaai

Oude Kaai behouden als ruimte voor bedrijvigheid (zie voorstel provincie punt 2 en 8). De visie van de Provincie is behoud en versterken bestaande economische ruimte voor moeilyk verweefbare bedrijvigheid. 'Behoud van ruimte niet van plek'.

Advies: Momenteel is in de zone 'Oude Kaai' het bedrijf Joosen-Luyckx NV in exploitatie. Dit bedrijf zorgt voor de nodige (geur)hinder en veiligheidsissues. Omwille van deze problematiek zou het bedrijf best stoppen met haar exploitatie op de huidige locatie of indien dat niet mogelijk is zouden voldoende rigoureuze maatregelen genomen moeten worden om het bedrijf beter in de omgeving in te passen. De zone rond het bedrijf heeft veel potentieel voor het voorzien van bijkomende woningen op een zeer geschikte locatie (stedelijk gebied binnenstad Turnhout). Het is één van de grootste nog te ontwikkelen gebieden in de binnenstad van Turnhout.

Een grote vraag is ook wat als het bestaande bedrijf ooit vertrekt of stopt? Dit is niet de gepaste locatie om een nieuwe (sterk) milieuvervuilende en vrachtverkeergenererende activiteit te laten doorgaan. Door de specifieke context zou het hier mogelijk moeten zijn om tot een herbestemming te komen voor gemixte stedelijke functies (gemengde woon- werkomgeving).

Door in het BRPA op te leggen dat er dan ergens anders ruimte voor bedrijvigheid bijkomend moet voorzien worden (behoud van plek niet van locatie), dreigen we in een bestemmingscarrousel terecht te komen. Om een herbestemming door te voeren van industrie naar wonen moet je een nieuwe industriezone bestemmen? Waar doe je dat? Op een greenfield? Dan moet je van Vlaanderen de machtiging krijgen en nieuwe groenzones voorzien? In woongebied, dan zit je mogelijk met hinderaspecten? Op deze manier dreigt het ruimtelijk beleid in een impasse terecht te komen, kan een stad geen eigen beleid meer voeren, terwijl dit op sommige meer strategische locaties (zoals Melkhoek) toch nodig is.

Het BRPA zou meer oog moeten hebben voor de lokale stedelijke context.

## 3. Kantorenzone N12

Kantorenzone hoek R13 en N12 niet ontwikkelen (zie voorstel provincie punt 5 en 6). De visie van de provincie is dat verweefbare bedrijvigheid in de kern moet voorzien worden.

Advies: Het terrein is al in ontwikkeling (Kempus-project) of ontwikkeld en is gelegen binnen de contouren van een Vlaams RUP. Voorstel om de passage uit het RST niet te schrappen

## 4. Voorstel bijkomend te schrappen

In het RST Turnhout staan er deel III de gewenste nederzettingstructuur onder punt 1.4 aantrekkelijke woongebieden in de binnenstad p180 dichtheden vermeld:

In de binnenstad zijn nog enkele grote niet ontsloten gebieden aanwezig waarop nieuwe woningprojecten kunnen gerealiseerd worden. In de nieuwe woningprojecten kunnen gedeeltelijk hogere woningdichtheden gerealiseerd worden, tot 40wo/ha. En onder punt 3.2 Op niveau van stad Turnhout woonprogrammatie p 186-187 staan er 2 tabellen met aantal woningen per project waarbij er wordt voorzien in dichtheden van 25 wo/ha tot 30 wo/ha.

Het vaststellen van deze maximale dichtheden is niet in overeenstemming met onder andere de visie uit het beleidskader 'levendige kernen' p 47 en 48 van het BRPA waar wordt verwezen naar het belang van stedelijke kernen om bijkomende huishoudens op te vangen. Ook p 59 tot en met 61 uit dit beleidskader is hier relevant. Om een energietransitie mogelijk te maken (lees betaalbaar) moet er ook met voldoende dichtheid worden gebouwd.

In het RST Turnhout staan genoeg handvaten om ook bij hogere dichtheden tot kwaliteitsvolle woonontwikkelingen te komen. Dichtheid en kwaliteit staan in grote mate los van elkaar en zijn zeer locatiespecifiek, maar het zwart op wit vernoemen van dichtheden hoort niet thuis in moderne ruimtelijke beleidsplannen.

**Vragen/opmerkingen:**

- Bij de site Joosen-Luyckx mag ook zeker het toerisme niet uit het oog verloren worden.
- De provincie heeft zich blijkbaar wat miskeken omdat zij terug bedrijvigheid in de stad willen. Het soort nijverheid zoals Joosen-Luyckx is echter niet geschikt binnen een stadscentrum.
- Het zou spijtig zijn dat er voortaan vanuit de provincie zou worden beslist hoe wij als stad met ons beleid om zouden moeten gaan.
- Momenteel zijn er grote stukken van het structuurplan nog wel in orde, maar we moeten nu wel de omslag maken omdat we ook een aantal essentiële stukken missen zoals bijvoorbeeld ontharding, klimaat, ... Daar zal nu aan worden gewerkt.

Voorstel: De Gecoro heeft formeel kennis genomen van het advies van de gemeenteraad en ondersteunt dit.

**Varia:**

Op 23 maart organiseert Ar-Tur een studiedag over wijkrenovatie met wijkwinsten. Dit kan misschien in het kader van de Parkwijk interessant zijn.