
Voorlopige vaststelling voorkeurechtzone stadsvernieuwingsproject Parkwijk - Goedkeuring

Goedgekeurd**Samenstelling****Aanwezig:**

Peter Segers, Voorzitter; Paul Van Miert, burgemeester; Francis Stijnen, schepen; Jan Van Otten, schepen; Luc Op de Beeck, schepen; Astrid Wittebolle, schepen; Marc Boogers, schepen; Stijn Adriaensens, schepen; Kelly Verheyen, schepen; Eric Vos; Luc Debondt; Hannes Anaf; Annemie Der Kinderen; Reccino Van Lommel; Katleen De Coninck; Paul Moelans; Peter Roes; Bart Voordeckers; Wout Schafraet; Koen De Busser; Kevin Janssen; Achraf El Yakhoulfi; Ludwig Nietvelt; Rudy Elst; Kurt Persegael; Dieter De Quick; Jeff Dierckx; Mario Geys; Pauline Ceusters; Wilfried Sylvérans; Cathy Devolder; Vicky Waterschoot; Guy Van der Stuyft; Bie De Busser, algemeen directeur

Contactpersoon

Cedric Heerman

Beknopte samenvatting

De gemeenteraad stelt binnen het stadsvernieuwingsproject Parkwijk een zone voor voorkeurecht voorlopig vast en bepaalt de begunstigden van dit voorkeurecht. Daarna wordt het voorstel onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Beschrijving**Aanleiding en context**

Stadsvernieuwingsprojecten zijn totaalprojecten die verschillende functies omvatten. Ze richten zich op de multifunctionaliteit van een bepaald stadsdeel. De projecten hebben enerzijds betrekking op wonen, winkelen, recreëren en werken en anderzijds op de inrichting van het publieke domein en de groene ruimten. Er ligt een deugdelijke analyse aan de grondslag van de projecten, die resulteert in een strategische visie op het stadsdeel in kwestie. Het project dient tot stand te komen in samenspraak met buurtbewoners en maatschappelijke groepen die in het betrokken stadsdeel actief zijn. De projecten monden uit in structurele ingrepen en ze brengen zichtbare veranderingen teweeg in de fysische omgeving.

Het recht van voorkeurecht stadsvernieuwing is geregeld in het decreet van 22 maart 2002 houdende de ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten (B.S. 07-05-2002, art. 9) en heeft als doel bij te dragen tot de realisatie van stadsvernieuwingsprojecten. Via dit recht van voorkeurecht hebben gemeenteraden van de grootsteden, de regionale steden en de provinciale steden, de mogelijkheid om buiten het kader van het decreet ruimtelijke ordening van 18 mei 1999, onroerende goederen te verwerven ten bate van stadsvernieuwingsprojecten.

Het recht van voorkeurecht stadsvernieuwing kan van toepassing zijn bij de verkoop van een onroerend goed dat gelegen is in een 'voorkeurechtzone' ten bate van een stadsvernieuwingsproject afgebakend, na een openbaar onderzoek, vermeld in artikel 3 van het decreet van 22 maart 2002.

Het recht van voorkeurecht kan slechts gelden voor:

- openbare verkopen waarvan de eerste of enige zitdag gehouden wordt twee maand of meer na de inwerkingtreding van het afbakeningsbesluit van de gemeenteraad
- verkopen uit de hand waarvan de akte wordt verleden vier maand of meer na de inwerkingtreding van het afbakeningsbesluit van de gemeenteraad

Het recht van voorkeurecht vervalt als het niet wordt uitgeoefend binnen een termijn van zes jaar, te rekenen vanaf de datum waarop definitief over de afbakening van de 'voorkeurechtzone' is beslist.

De gemeenteraad kan zelf bepalen wie de begunstigde is. Als meerdere instanties begunstigd worden, bepaalt de gemeenteraad ook een rangorde.

Het decreet voorziet in algemene uitzonderingsbepalingen. Zo geldt het recht van voorkeurecht stadsvernieuwing bijvoorbeeld niet in geval van verkoop aan een echtgenoot, kinderen of verwanten in de tweede graad van de eigenaar.

Juridische grond

Decreet over het lokaal bestuur van 22/12/2017, B.S. 15/02/2018, Art 41 met betrekking tot de bevoegdheden van de gemeenteraad

Decreet van 22 maart 2002 houdende de ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten (B.S. 07-05-2002, art. 9). Het artikel over het recht van voorkoop werd toegevoegd aan het decreet via art. 7.2.32 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (B.S. 15-05-2009).

Argumentatie

De Aa-vallei stroomt door de zuidelijke stadsrand van Turnhout. Op verschillende plaatsen werd de afgelopen decennia de overstromingsruimte voor de Aa sterk ingeperkt. Bij felle en/of langdurige neerslag treedt de Aa op verschillende plaatsen buiten haar oevers, zo ook ter hoogte van de Parkwijk en verder stroomafwaarts aan het industriegebied. Binnen het stadsvernieuwingsproject Parkwijk is vooral de zuidelijke lagergelegen rand (Xaverianenplantsoen) gevoelig aan (fluviale) overstromingen. Om een structureel antwoord te bieden op deze overstromingen dient, zoals ook bevestigd wordt in de recente overstromingskaarten, de ruimte van de vallei te vergroten.

In februari 2023 keurde de gemeenteraad het masterplan Parkwijk goed. Het masterplan werd opgemaakt in opdracht van de stad Turnhout en woonmaatschappij Woonboog (eigenaar van de sociale huurwoningen in de wijk). In het masterplan wordt het toekomstbeeld voor de Parkwijk vastgelegd. Om een antwoord te bieden aan de overstromingsproblematiek van de Aa is in het plan voorzien dat de ruimte voor de Aa-vallei verbreed wordt door de Parking langsheen de Aa te verleggen en door de woningen in het zuiden van het Xaverianenplantsoen af te breken. Meer bepaald gaat het om de woningen Xaverianenplantsoen 41 tem 72. Het overgrote deel van de woningen is in eigendom van Woonboog. Een groot deel van deze woningen, Xaverianenplantsoen 47 tem 64, werden reeds gesloopt. Ook de sloop van Xaverianenplantsoen 65 tem 72, allen woningen van Woonboog, is reeds vergund en zal kortelings uitgevoerd worden.

Naast de woningen van Woonboog zijn er ook 3 private woningen gevestigd in dit gebied, meer bepaald Xaverianenplantsoen 42, 45 en 46. Deze woningen worden wenselijk ook verworven. De zone ter hoogte van Xaverianenplantsoen nrs. 41-46 is immers nodig voor de aanzet van de overstromingszone ter hoogte van de huidige straat Parking. Zo lang er woningen op deze plaats staan, moeten die beschermd blijven tegen wateroverlast, waardoor de ruimte voor water tussen de woningen en de Aa beknot wordt. Op die plaats moet de inlaat naar de overstromingszone voorzien worden. De aanwezigheid van deze woningen beperkt de vrijheidsgraden daarvoor aanzienlijk.

Gezien het (maatschappelijk) belang van het stadsvernieuwingsproject, wordt voorgesteld volgende percelen op te nemen in een voorkooprechtzone:

- Perceel 1 gelegen in woongebied, Xaverianenplantsoen 42, Turnhout AFD. 3, O, 0834/00C002, 144m²
- Perceel 2 gelegen in woongebied, Xaverianenplantsoen 45, Turnhout AFD. 3, O, 0834/00Z000, 144m²
- Perceel 3 gelegen in woongebied, Xaverianenplantsoen 46, Turnhout AFD. 3, O, 0834/00Y000, 182m²

Volgende instanties worden begunstigd van het voorkooprecht in onderstaande volgorde:

1. Stad Turnhout, Campus Blairon 200 te Turnhout
2. AGB Turnhout, Campus Blairon 200 te Turnhout

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

Budgetten voor de eventuele verwerving van onroerende goederen zijn voorzien in de strategische meerjarenplanning.

MJP003971 – Parkwijk: Strategische verwerving in valleigebied

Beleidsinformatie

BD000006: Slim en duurzaam ruimtegebruik

AP000041: Open ruimte

AC000533: We zetten strategische vastgoedtransacties op om te kunnen inspelen op opportuniteiten

Advies

Projectmanagement

Gunstig advies

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad neemt binnen het stadsvernieuwingsproject Parkwijk volgende percelen op in een zone voor voorkooprecht en stelt deze voorlopig vast:

- Perceel 1 gelegen in woongebied, Xaverianenplantsoen 42, Turnhout AFD. 3, O, 0834/00C002, 144m²
- Perceel 2 gelegen in woongebied, Xaverianenplantsoen 45, Turnhout AFD. 3, O, 0834/00Z000, 144m²
- Perceel 3 gelegen in woongebied, Xaverianenplantsoen 46, Turnhout AFD. 3, O, 0834/00Y000, 182m²

Artikel 2

Volgende instanties worden begunstigd van het voorkooprecht stadsvernieuwingsproject in onderstaande volgorde:

1. Stad Turnhout, Campus Blairon 200 te Turnhout
2. AGB Turnhout, Campus Blairon 200 te Turnhout

Gekoppelde besluiten

- 2023_GR_00039 - Goedkeuring van het Masterplan Parkwijk - Goedkeuring

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens De Gemeenteraad

Bie De Busser
Algemeen directeur

Peter Segers
Voorzitter gemeenteraad