
Voorlopige vaststelling voorkooprechtzone stadsvernieuwingsproject Veerkrachtig Stadshart - 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 Yakhloufi; 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 Veerkrachtig Stadshart een zone voor voorkooprecht voorlopig vast en bepaalt de begunstigden van dit voorkooprecht. 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 fysieke omgeving.

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

Het recht van voorkoop 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 voorkoop vervalt als het niet wordt uitgeoefend binnen een termijn van zes jaar, te rekenen vanaf de datum waarop definitief over de afbakening van de 'voorkooprechtzone' 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 voorkoop 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 oost-westas van Turnhout centrum, die bestaat uit de Otterstraat, Gasthuisstraat en de Merodelei, is een heel kwetsbare omgeving.

Het project 'Veerkrachtig Stadshart' doet deze buurten economisch heropleven, verbetert de openbare ruimte en maakt het de buurtbewoners makkelijker om met elkaar in contact te komen.

Verschillende grotere en kleinere projecten in het centrum van Turnhout kaderen in het plan 'Veerkrachtig Stadshart'. De centrale straten worden nieuw aangelegd met meer aandacht voor groen en ontmoetingsmogelijkheden voor buurtbewoners. Tegelijkertijd onderneemt Stad Turnhout stappen om de algemene beeld- en leefkwaliteit van het centrum te verhogen.

In dit kader wordt er tussen de Otterstraat en de Kwakkelstraat een multifunctioneel ontmoetingscentrum met als naam Globetrotter gebouwd. Stad Turnhout verbouwt daarvoor het pand aan de Kwakkelstraat, tussen huisnummer 67 en 69. De Globetrotter opent de deuren vóór eind 2025. De Globetrotter wordt een multifunctioneel centrum waar je welkom bent om mensen te ontmoeten, om je talenten en kennis te ontwikkelen en waar je terecht kan met al je vragen. De activiteiten en de hulp- en dienstverlening van de Globetrotter worden afgestemd op de noden van de mensen uit de buurt. De globetrotter zal ook aansluiten bij de site van de Wollewei.

Ook voor de site van de Wollewei staan er in de nabije toekomst ook wijzigingen op het programma. Vanuit een toekomstvisie voor de Wollewei is er masterplan opgemaakt.

Tussen deze 2 strategische plekken en eigendommen (Globetrotter en site Wollewei) ligt nog 1 perceel, met een ééngezinswoning er op, geprangd. De verwerving van dit perceel zou de beide plekken nog sterker met elkaar kunnen verbinden en maatschappelijke meerwaarden kunnen creëren zoals extra openheid, aan elkaar grenzende bebouwing en van de hoek Kwakkelstraat - Draaiboomstraat een gehele stadscampus maken.

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

- Perceel 1 gelegen in woongebied volgens het gewestplan Turnhout, Kwakkelstraat 69, afdeling 3, sectie S, nummer 184R, kadastrale oppervlakte 76,62m²

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.

MJP000097 – Strategische vastgoedtransacties

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 Veerkrachtig Stadshart volgende percelen op in een zone voor voorkooprecht en stelt deze voorlopig vast:

- Perceel 1 gelegen in woongebied volgens het gewestplan Turnhout, Kwakkelstraat 69, afdeling 3, sectie S, nummer 184R, kadastrale oppervlakte 76,62m²

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

- 2021_CBS_01130 - Indienen dossier 'Veerkrachtige steden na corona' - Goedkeuring

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens De Gemeenteraad

Bie De Busser
Algemeen directeur

Peter Segers
Voorzitter gemeenteraad