



G E C O R O

Verslag van de bijeenkomst van donderdag 6 juni 2019

(Stadskantoor 19.30u)

Aanwezigen:

Schepenen: Els Baeten, Astrid Wittebolle

Voorzitter: Frans Visser

Secretaris: Cedric Heerman

Leden: Wouter Vanreusel, Simonne Evrard, Marc Hendrickx, Herman De Backer, Nicole Cleymans, John Glenisson, Bart Lauwers, Rik Hendrix, Jean-Marie Paklons, Edith Wouters, Lutgart Proost, Johan Spits, Andre Nijs

Raadsleden/waarnemers: Paul Moelans

Gast sprekers:

Verontschuldigd: Corneel Van de Sande, Carl Bruyninckx, Luc Vanhout, Mieke Machiels

Afwezig: Tim Pluys, Mieke Heymans, Brigitte Malfait, Erik Smeets, Kurt Persegael,

Verslaggever: Gert Cloostermans

Agenda:

- Goedkeuring vorig verslag
- Toelichting studie bedrijventerreinen
- Aftoetsen ideeën rond verweving van economie in het stedelijk weefsel
- Varia

Goedkeuren vorig verslag:

Bij de beleidsaanbevelingen moet 'toerisme' nog toegevoegd worden bij het punt Stedelijkheid. Dit wordt aangepast.

Het vorige verslag wordt goedgekeurd.

Toelichting studie bedrijventerreinen:

Stad Turnhout werkt samen met de adviesbureaus IDEA Consult en Omgeving aan een ambitienota voor het 'future proof' maken van de bestaande bedrijventerreinen in Turnhout. Stad Turnhout wil ondernemers die actief zijn op de bedrijventerreinen betrekken in deze studie. Daarom werd op donderdagavond 28 februari 2019 een eerste werksessie met ondernemers georganiseerd. Het doel van deze sessie was om samen met de bedrijven de ambities voor de bedrijventerreinen scherp te stellen.

Er werden vier ambities aan de ondernemers voorgelegd:

Ambitie 1: We maken duidelijke keuzes met betrekking tot het gewenste type bedrijvigheid:

De bedrijventerreinen richten zich prioritair op industriële bedrijven:

De meerderheid onderschrijft deze ambitie, maar stelt wel dat functievermenging op de bedrijventerreinen mogelijk moet zijn. Het moet hierbij wel gaan om activiteiten die complementair zijn met de bestaande activiteiten op de bedrijventerreinen.

Als mogelijke complementaire functies wordt gedacht aan: meetinginfrastructuur, hotel, kinderopvang, broodjeszaak en/of restaurant, garage/tankstation, afvalverwerking, ...

De voordelen van een sterkere functievermenging zijn een betere benutting van de beschikbare oppervlakte en een lagere belasting van de aanrijroutes doordat de functies op het bedrijventerrein zelf aanwezig zijn.

De meerderheid van de deelnemers vindt dat retail niet past op de bedrijventerreinen. De mobiliteit is hiervoor het belangrijkste tegenargument: het zoekverkeer voor retail en vrachtverkeer horen immers niet thuis op dezelfde weg. Enkele deelnemers vinden dat retail eventueel wel een plaats kan krijgen op de Philips-site.

De bedrijventerreinen richten zich met een aanbod van ruime bedrijfspercelen prioritair op grote bedrijven:

Massaproductiebedrijven kunnen niet altijd in de hoogte bouwen, waardoor er nood is aan voldoende grondoppervlakte. Ook moeten er voor de grote bedrijven die blijven groeien voldoende uitbreidingsmogelijkheden zijn. Een bijkomend argument is dat de grote bedrijven in Turnhout voor werkgelegenheid zorgen en een belangrijke trekkersrol spelen voor kleinere bedrijven.

Een mix aan grote en kleine bedrijven moet mogelijk zijn. Er moet niet alleen ruimte zijn voor starters, maar ook voor kleinere bedrijven die complementair zijn met de grote industriële en logistieke bedrijven. Op die manier kunnen er succesvolle samenwerkingen ontstaan.

Mogelijke oplossingen:

- Er moet nagedacht worden over de goede inplanting van kleinere bedrijven op de bedrijventerreinen. De mogelijkheid tot de realisatie van kleinere units moet perceel per perceel en in functie van de locatie bekeken worden.
- Voorstel is om de kleinere units enkel aan de rand van de bedrijventerreinen toe te laten zodat het binnengebied vrijhouden blijft voor de grote bedrijven. De bedrijventerreinen zouden hiervoor eventueel in verschillende zones opgedeeld kunnen worden.
- Uitbreiding van de bestaande industrieterreinen

Ambitie 2: we doen meer met minder ruimte en verhogen het ruimtelijk rendement:

We zetten in op het verhogen van de bebouwde perceeloppervlakte:

Men geeft aan dat de gronden in de Kempen zeer schaars zijn en dat er dus vanzelfsprekend meer gedaan moet worden met de beschikbare terreinen.

De deelnemers stellen het nut van de verplichte groenzones (7m) voor de bedrijfsgebouwen en de 45° regel voor het bepalen van de maximale bouwhoogte in vraag. Die regels leiden immers tot veel ruimteverlies voor bedrijvigheid.

De deelnemers ervaren de regels mbt. de bouwrijpe strook langs de autostrade (30m) en de bufferzone met de omliggende woonzones (20m) als veel te streng.

Sommige bedrijven groeien wel nog, maar niet per se hun ruimtenood. Door nieuwe manieren van werken (digitalisering, JIT-leveren,...) hebben zij immers steeds minder fysieke ruimte nodig. Voor andere bedrijven blijven de ruimtenoden groeien ondanks de wijzigende productiemethodes.

Mogelijke oplossingen:

- Een bijsturing van de regelgeving mbt. de verplichte groene strook voor de bedrijfsgebouwen. De bedrijven zouden hierbij zelf moeten kunnen kiezen welk deel ze onbebouwd laten en groendaken zouden hierbij ook als bouwvrije ruimte meegerekend kunnen worden
- Een bijsturing van de 45°regel en een versoepeling van de mogelijkheden om tot tegen de perceelsgrens aan te kunnen bouwen
- Een overkoepelende visie op lange termijn mbt. de ruimtelijke (her)ontwikkeling van de bedrijventerreinen. Hierbij moet geanticipeerd worden op belangrijke evoluties, zoals bijvoorbeeld de opkomst van de deelauto's en zelfrijdende auto's waardoor de nood aan parkeerruimte in de toekomst zal afnemen.

We zetten in op het bouwen met meerdere bouwlagen:

Voor het creëren van meerlagige gebouwen is de sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen en vervanging door nieuwbouw vaak de enige optie. Stapelbouw is bovendien duur en niet elke bedrijfsactiviteit leent zich er ertoe.

De grondprijzen in Turnhout liggen relatief laag waardoor de bedrijven ook minder aangezet worden tot stapelbouw. De bedrijven zullen automatisch verdichten en meerlagig bouwen wanneer ze weinig uitbreidingsmogelijkheden hebben. Maar zolang er nog voldoende plaats is zal de motivatie eerder beperkt zijn.

Door nieuwe technologieën worden sommige machines beter stapelbaar, maar dit geldt zeker niet voor elke sector.

Mogelijke oplossingen:

- Meerlagig bouwen kan aangemoedigd worden door 'blurring' toe te laten. Kantoren kunnen in een nieuwbouwproject bijvoorbeeld relatief eenvoudig bovenop een industriegebouw gerealiseerd worden.
- Meerlagig bouwen heeft implicaties mbt. de brandvoorschriften. Deze brandvoorschriften moeten mee onder de loep genomen worden
- De deelnemers zijn verdeeld over het idee om een minimum bouwhoogte op te leggen. Voorstanders vinden dit een goed idee omdat het een verspilling van ruimte is om vandaag nog laagbouw te realiseren. Tegenstanders vinden dat een bedrijf echter zelf deze keuze moet kunnen maken. Een verplichte hogere bouwhoogte, die niet nodig is voor de bedrijfsactiviteiten, betekent een moeilijk te verantwoorden meerkost en is weinig energievriendelijk
- Eventueel kunnen er financiële incentives ontwikkeld worden die bedrijven stimuleren om meerlagig te bouwen

Ambitie 3: we verminderen de mobiliteitsdruk op de bedrijventerreinen:

We zetten in op een veilige verkeersomgeving voor alle weggebruikers

De deelnemers onderschrijven de ambitie om in te zetten op een veilige verkeersomgeving voor alle weggebruikers.

De slechte staat van de verkeersinfrastructuur wordt aangeklaagd: Een veilige, vlotte doorstroming is op sommige plekken problematisch. Op sommige plaatsen is de infrastructuur voor de zwakke weggebruikers gebrekkig tot onbestaand, met verschillende gevaarlijke punten voor voetgangers en fietsers. De bestaande kruispunten zijn onaangepast aan de steeds langer wordende vrachtwagens en de toenemende verkeersdruk. Het wild parkeren van vrachtwagens langs de straatkanten leidt tot gevaarlijke verkeerssituaties, zwerfvuil en onhygiënische situaties.

De 'IOK' parking is vandaag te weinig gekend, heeft een onduidelijke status en de signalisatie naar deze parking is gebrekkig.

Bij de ontwikkeling van de bedrijventerreinen is er onvoldoende rekening gehouden met de stromen van het vrachtverkeer. Het was beter geweest om de bedrijven die veel vrachtverkeer genereren aan de rand van het bedrijfsterrein te positioneren zodat niet alle vrachtwagens steeds door het ganse terrein moeten rijden.

Mogelijke oplossingen:

- Verschillende deelnemers stellen voor om de verplichte groenzone, op het eigen perceel, voor de bedrijfsgebouwen gedeeltelijk te gebruiken voor de aanleg van fietspaden.
- Verschillende deelnemers stellen een parkeerverbod voor vrachtwagens langs de wegen voor.
- Er is nood aan een actiever parkmanagement.
- Er is nood aan de aanleg van een centrale vrachtwagenparking met voorzieningen en goede communicatie met de leveringsadressen. Hier is duidelijk een grote vraag naar bij veel verschillende types van bedrijven.

We zetten in op de omschakeling naar slimme en collectieve vervoerssystemen.

Een modal shift realiseren voor het woon-wegverkeer is moeilijk omdat het systeem van de bedrijfswagens (te) hard vastgeklonken zit in de verloning.

De afstanden tot de 2 treinstations is vrij groot. De fietsverbinding van het station naar de bedrijventerreinen is vandaag weinig aantrekkelijk. Ook de busverbinding in de bedrijventerreinen is weinig aantrekkelijk, het aanbod wordt steeds verder afgebouwd en de uren sluiten niet aan bij de werkuren van het personeel.

De ontsluiting van de bedrijventerreinen met het spoor voor transport van vrachtgoederen is vandaag onbestaande.

Mogelijke oplossingen:

- De verbinding van de bedrijventerreinen met het station kan verbeterd worden door extra doorsteken te creëren.
- Ploegensystemen beter op elkaar afstemmen zodat er voldoende volume gecreëerd kan worden om de buslijnen meer rendabel te krijgen.
- Het bestaande busaanbod verbeteren en de bestaande bushaltes beter inrichten.
- Ontwikkeling van een aantal goed uitgebouwde mobipunten met parkeerruimte op enkele strategische plekken verspreid over de bedrijventerreinen. Van daaruit zouden shuttles door de bedrijventerreinen kunnen rijden. De bedrijven zijn eventueel bereid hiervoor te betalen. De bedrijven zouden daardoor ook de bestaande parkeerruimte op de eigen percelen (deels) kunnen ontwikkelen.
- Er is nood aan een gemeenschappelijke vrachtwagenparking voor (wachtende) vrachtwagens die gebruikt kan worden door alle bedrijven.

Ambitie 4: We verhogen de omgevingskwaliteit van de bedrijventerreinen:

De deelnemers onderschrijven de ambitie om de omgevingskwaliteit te verhogen.

De deelnemers stellen dat er vandaag op de bedrijventerreinen grote lokale verschillen inzake omgevingskwaliteit zijn.

Een goede omgevingskwaliteit is belangrijk om bedrijven aantrekkelijk te maken voor werknemers, klanten en sollicitanten.

De deelnemers geven aan dat de omgevingskwaliteit van de bedrijventerreinen in de eerste plaats bepaald wordt door een goede doorstroming en bereikbaarheid, goede wegen, goede fietspaden, goede verlichting, goede bewegwijzering en veiligheid. In tweede instantie spelen ook de uitstraling van de bedrijfsgebouwen en de aankleding van de individuele terreinen een rol in de omgevingskwaliteit.

De omgevingskwaliteit lijdt vandaag sterk onder de overvloed van vrachtwagens.

Mogelijke oplossingen:

- De deelnemers stellen dat een oplossing voor de overvloed aan vrachtwagens fundamenteel is voor het verhogen van de omgevingskwaliteit.
- Voor het verbeteren van de omgevingskwaliteit moet prioritair ingezet worden op het verhogen van de functionaliteit en veiligheid. Ook het groene karakter van het openbaar domein kan versterkt worden, maar dat is minder prioritair.
- Voor het aanpakken van het afval- en zwerfvuilprobleem kunnen collectieve oplossingen verder onderzocht worden (bvb. een wekelijks of tweewekelijks vastgelegde dag waarop vanuit elk bedrijf iemand afgevaardigd wordt om in groep het zwerfvuil op het terrein verzamelen).
- Inzetten op een betere signalisatie op de bedrijventerreinen.
- Eventueel ook een nieuwe, sterke 'naam' geven aan de bedrijventerreinen om het imago op te krikken.

We koppelen een verbetering van de waterhuishouding aan de vergroening van de bedrijventerreinen.

De deelnemers onderschrijven de ambitie om in te zetten op de waterhuishouding.

In de praktijk beperken de bedrijven zich tot hun wettelijke verplichtingen.

Bedrijven zijn meestal geen voorstander van het aanleggen van waterbuffering op hun perceel omdat dit de beschikbare ruimte voor het productieproces vermindert.

De kennis over de mogelijke voordelen van groendaken is vandaag eerder beperkt.

De deelnemers nuanceren het potentieel van groendaken: op reeds bestaande gebouwen is de aanleg van groendaken vaak onmogelijk en bij nieuwbouwprojecten zijn de meerkosten vaak niet in verhouding tot de baten.

Mogelijke oplossingen:

- De waterhuishouding wordt vandaag veelal perceelsgebonden bekeken, zowel door de ondernemers als vanuit de regelgeving. De mogelijkheden om de waterhuishouding te verbeteren door samenwerking tussen de bedrijven en collectieve ingrepen dienen onderzocht te worden. Bijvoorbeeld door het uitwisselen van wateroverschotten tussen bedrijven of met landbouwers in de omgeving.
- De aanleg van groendaken zou gestimuleerd kunnen worden door deze mee te rekenen in de minimumoppervlakte groenruimte op het perceel. Op deze manier wordt de aanleg van groendaken gekoppeld aan de verdichting van het bedrijventerrein.

We zetten in op lokale hernieuwbare energieproductie.

De deelnemers onderschrijven de ambitie om in te zetten op lokale, hernieuwbare energieproductie.

De deelnemers relativeren het potentieel van zonne-energie voor de grotere productiebedrijven. De energieopbrengst ligt te laag in verhouding tot de energienoden van deze bedrijven. Ook het financieel rendement op de investering is vandaag onvoldoende hoog.

Inzetten op windenergie biedt mogelijkheden, maar door de strenge regelgeving komen er slechts een beperkt aantal locaties in aanmerking voor de plaatsing van windmolens.

Lokaal energie produceren en verdelen onder de aanwezige bedrijven botst, naast de hoge kostprijs, vandaag ook op een aantal moeilijke juridische belemmeringen.

Mogelijke oplossingen:

- De mogelijkheid om lokale, hernieuwbare energieproductie te realiseren is sterk afhankelijk van de nieuwe technologieën die vandaag nog volop in ontwikkeling zijn. Technologische oplossingen die vandaag financieel nog niet haalbaar zijn, zijn dat binnen 5 of 10 jaar misschien wel.
- De mogelijkheden van geothermie dienen onderzocht te worden. Geothermie noodzaakt echter grote gebruikers. Deze piste moet samen met de bedrijven en de omliggende woongebieden bekeken worden. De Stad Turnhout zou de leiding kunnen nemen in het onderzoeken van deze piste.

- Het delen van energie met de omliggende woongebieden zou de 'goodwill' van de omwonenden mbt. de bedrijventerreinen kunnen verhogen.

Vragen/bedenkingen Gecoro:

Wat met ontharding van de bedrijventerreinen? *Hier is nu niet naar gekeken, de studie is momenteel meer een ambitienota. Maar normaal gezien zou dit bij het futureproof maken naar verharding toe moeten verbeteren.*

Wat met de relatie bedrijventerrein en leveringen in de stad (stedelijk distributiecentrum)? *Turnhout is waarschijnlijk niet groot genoeg om hier commercieel mee aan de slag te gaan. Dit is enkel werkbaar bij grotere steden, eventueel op stadsregionaal niveau kan het mogelijk zijn.*

Wordt bij deze studie overlegd met de stadsregio? *Dit gaat enkel over de Turnhoutse bedrijventerreinen, momenteel dus niet. In een latere fase kan dit inderdaad wel nuttig blijken.*

Hoe gaat deze studie in de toekomst gebruikt worden? *We zitten hierbij nog maar in de beginfase. Het studiebureau gaat nu met de input van de bedrijven aan de slag, daarna bekijken we hoe we daar de komende jaren mee verder gaan.*

Aftoetsen van ideeën rond verweving van economie in het stedelijk weefsel:

Op plekken waar nu een economische ontwikkeling stopt in het centrum, komen dikwijls woonprojecten in de plaats. Momenteel loopt er een leertraject in samenwerking met VLAIO, VVSG en het Kenniscentrum Centrumsteden om te bekijken hoe men van leegstaande sites naar verweven werklocaties kan gaan.

Mogelijke pistes in het voorstel aan het bestuur voor de meerjarenplanning zijn:

- Het aanstellen van een verweefwoach om actief met bedrijven en sites aan de slag te gaan om economie in het stedelijk weefsel te behouden en vernieuwen.
- In kaart brengen van binnenstedelijke locaties waarbij een gemengde herontwikkeling wenselijk is, waarbij actief aan de slag gegaan wordt met probleemsites.
- Scenario-onderzoek bij omvormingen van bestaande economische plekken om tot een goede herbestemming te komen zowel voor tijdelijke als definitieve invullingen.
- Actiever zoeken naar de potentie van bestaande gebouwen en terreinen.

Varia:

Wat is eigenlijk het eindbeeld van de Stadsboerderij? Nu lijkt het alsof het door de aanleg van de verschillende parkings de bedoeling is om meer verkeer aan te trekken. *De stadsboerderij moet aanzien worden als een onderdeel van de aanleg van Heizijdse Velden. We zullen het ganse project op de agenda van één van de komende Gecoro's zetten om een groter beeld van dit gebied te krijgen.*

Het valt op dat er weinig tot geen ambities opgenomen zijn in het bestuursakkoord naar duurzaamheid. Hier zou men meer ambitieus in moeten zijn. *Een aantal ambities staan wel in ons beleidsadvies vermeld.*

Het kan misschien nuttig zijn om in toekomstige nota's wat meer cijfermateriaal te steken. Cijfermatig kan je een aantal zaken beter duiden.

