



---

## **Richtlijnen ontwikkelingsmogelijkheden villalint R13 - Herziening - Goedkeuring**

---

### **Goedgekeurd**

#### **Samenstelling**

##### **Aanwezig:**

de heer Paul Van Miert, burgemeester; de heer Francis Stijnen, schepenen; de heer Hannes Anaf, schepenen; de heer Luc Op de Beeck, schepenen; de heer Marc Boogers, schepenen; mevrouw Els Baeten, schepenen; mevrouw Kelly Verheyen, schepenen; de heer Filip Buijs, algemeen directeur; de heer Dirk Verhelst, waarnemend algemeen directeur

##### **Contactpersoon**

Cedric Heerman

#### **Beknopte samenvatting**

In 2014 werd er voor ontwikkelingen in het villalint van de R13 een richtlijn vastgelegd om te zorgen dat de doorstromingsfunctie van de R13 niet verder in het gedrang komt door te grote ontwikkelingsmogelijkheden langs de R13. Na 4 jaar is het nodig om de richtlijn te herzien en aan te scherpen. De bepalingen uit de richtlijn zorgen op dit moment nog voor te veel ontwikkelingsmogelijkheden.

#### **Beschrijving**

##### **Aanleiding en context**

De Ring rond Turnhout, officieel de R13, is één van de belangrijkste regionale wegen van de stadregio. Hij verzamelt en verbindt veel verkeer binnen de stadsregio. Om deze reden is hij voor het overgrote deel gecategoriseerd als Primaire weg II. Dit wil zeggen dat de R13 als hoofdfunctie het verzamelen op Vlaams niveau en als aanvullende functie het verbinden op Vlaams niveau heeft. Meestal worden deze wegen ingericht als autowegen en wegen met gescheiden verkeersafwikkeling.

Vanaf 1961 is de R13 gefaseerd aangelegd, met als richtplan het Urbanisatieplan van Jos Ritzen. Dit hield onder meer in dat er langs grote delen van de ring voorzien werd in groene villawijken. Deze wijken bepalen sterk mee het groene karakter van de R13.

Door de jaren heen kreeg de R13 een heel eigen opbouw, een actieve zuidrand, daarop aantakende villalinten en de noordelijke uitlopers in het groen. Typisch aan de villalinten is dat er van in het begin al veel vrije beroepen in de villa's gevestigd waren.

Het streefbeeld van de R13 voorziet als oplossing voor de vele private erfontsluitingen in een ventwegstelsel, zodat de doorstroming op de R13 zo min mogelijk gehinderd wordt door bestemmingsverkeer.

De laatste jaren staan de gedeelten als villalint onder grote transformatiedruk.

Dit heeft verschillende oorzaken.

De meeste bestaande villa's hebben een zekere ouderdom waardoor investeringen om ze aan de huidige energieprestatie-eisen en hedendaags wooncomfort te laten voldoen, resulteren in grondige renovaties. Steeds meer wordt dan ook de vraag gesteld of er in plaats van een villa geen villa-appartement gebouwd kan worden.

Ook de organisatie van vrije beroepen ondergaat veranderingen. Er wordt meer gekozen voor groepspraktijken en de praktijk is steeds vaker niet meer gekoppeld aan de eigen woning. Hierdoor komen er vragen om gehele villa's om te vormen naar praktijkruimte of naar praktijkruimte met appartementen.

Daarnaast is er veel interesse om de villa's te mogen omvormen naar handelszaken of kantoren, vanwege de goede autobereikbaarheid en zichtbaarheid.

Veel van deze ruimtevragen stroken niet met de functies (verbinden, verzamelen) van de R13. Het op peil houden en het verbeteren van de doorstroming van de R13 is vanuit zijn functie gezien belangrijk. Het toelaten van handelszaken langs de R13 zal ook een negatieve impact hebben op het binnenstedelijk handelsapparaat. Het toelaten van kantoren of kantoorcomplexen op een locatie die voornamelijk op autobereikbaarheid is gericht, is geen duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Kantoor en dienstencomplexen worden bij voorkeur in de binnenstad voorzien.

Aan de andere kant kan men ook niet blind zijn voor voortschrijdende maatschappelijke en economische tendensen, zoals de nood aan duurzamer ruimtegebruik en de veranderingen in de organisatie van vrije beroepen.

Het formuleren van richtlijnen en een afwegingskader over welke ruimtelijke ontwikkelingen er in de villalinten langs de R13 mogelijk zijn, is nodig.

### **Juridische grond**

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, meer bepaald art. 1.1.4. De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

### **Argumentatie**

In augustus 2014 werd er een richtlijn rond de ontwikkelingsmogelijkheden langs het Villalint van de R13 goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen (zie bijlage).

Na 4 jaar zien we dat de richtlijnen hun vruchten afwerpen, maar dat er op enkele punten toch een bijstelling nodig is. De richtlijn kan meer in overeenstemming gebracht worden met de verschillende functiecategorieën binnen de regelgeving ruimtelijke ordening. Daarnaast is het aangewezen om ook de mogelijkheid tot het voorzien van ruimte voor vrije beroepen, dienstverlening en kantoren aan te scherpen. En het is vanuit kernversterking en mobiliteit belangrijk dat ook de invalswegen buiten de bebouwde kom worden mee opgenomen in de richtlijn.

Voor wat betreft de functiecategorieën binnen ruimtelijke ordening:

Het is logischer om kantoren ook bij dienstverlening en vrije beroepen onder te verdelen. Deze functies vormen binnen de regelgeving ruimtelijke ordening 1 functiecategorie en zijn in realiteit nog moeilijk van elkaar te onderscheiden.

Voor wat betreft de mogelijkheden voor het voorzien van vrije beroepen en dienstverlening stelt de huidige richtlijn het volgende:

Het omvormen van een villa naar een woning met ruimte voor vrije beroepen en dienstverlening is toegelaten

Randvoorwaarden:

- Er is maximum één volwaardige woongelegenheden in het gebouw voorzien.
- De woning moet op directe wijze gebruik kunnen maken van de tuinzone. Er moet rekening met privacy van de aanpalende percelen gehouden worden (inplanting terrassen, locatie leefruimten).
- De functie vrije beroepen en dienstverlening kan enkel voorzien worden in het hoofdgebouw en beslaat niet meer dan 50% van de bruto vloer-oppervlakte van het gebouw.

Er is echter een sterke tendens om zeer ruime oppervlaktes te voorzien voor kantoren, dienstverlening en vrije beroepen. Door de grote oppervlaktes van de percelen is het mogelijk om bv. gelijkvloerse kantoorruimten van 2 à 300m<sup>2</sup> te voorzien met op de verdieping en onder dak nog een woning van dezelfde oppervlakte. Op deze manier wordt de doelstelling van de richtlijn voor het villalint langs de R13 uitgehold. Daarom wordt voorgesteld om de functie voor vrije beroepen, dienstverlening en kantoren te beperken tot een maximum van 100m<sup>2</sup> bij open bebouwing en tot 50m<sup>2</sup> bij half open bebouwing. Op deze manier blijft de economische activiteit ondergeschikt aan de woonfunctie op de percelen, wat minder negatieve effecten zal hebben op de doorstroming op de R13.

De vastgestelde richtlijn wordt momenteel ook toegepast op de invalswegen buiten de bebouwde kom van Turnhout. Er wordt voorgesteld om voor de percelen in woongebied de invalswegen N12, N19, N18, N119, N124 en Steenweg op Tielen de richtlijn ook in te stellen.

Vanuit de diensten Ruimtelijke Ordening, Ondernemen en Werk en Projectmanagement, zal conform het bestuursakkoord op een proactieve manier met bedrijven gezocht worden naar mogelijke vestigingsplekken op ruimtelijk gewenste locaties op het grondgebied van Turnhout.

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt voorgesteld om de bestaande richtlijn rond de ontwikkelingsmogelijkheden van het villalint langs de R13 te herbevestigen met inbegrip van bovenstaande toegelichte wijzigingen

- Er is maximum één volwaardige woongelegenheden in het gebouw voorzien.
- De woning moet op directe wijze gebruik kunnen maken van de tuinzone.
- De functies vrije beroepen, dienstverlening en kantoren kunnen bij open bebouwing een maximum vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup> krijgen en bij halfopenbebouwing slechts een maximum oppervlakte van 50m<sup>2</sup>. Bijkomend moet de oppervlakte die wordt gebruikt als andere functie dan wonen, kleiner zijn dan de oppervlakte van de woonruimte.

Het is aangewezen om een overgangsregeling van de bestaande richtlijn naar de nieuwe richtlijn te voorzien. Aan degenen die de oude richtlijn al door hebben gekregen als ruimtelijk kader zal gecommuniceerd worden dat zij nog 6 maanden na goedkeuring van de nieuwe richtlijn hebben om een aanvraag in te dienen conform de oude richtlijn.

## **Financiële en beleidsinformatie**

### **Financiële informatie**

Geen financiële impact

### **Advies**

#### **Mobiliteit**

Geen advies ontvangen

#### **Ondernemen en Werk**

Gunstig advies

## **Besluit**

### **Artikel 1**

Het college van burgemeester en schepenen beslist dat voor de delen van de wegen N12, N19, N18, N119, N124, Steenweg op Tielen gelegen buiten de bebouwde kom en voor de delen van R13, met name de Kempenlaan nrs 1-67, 2-46, de Parklaan nrs. 57-169, 86-162, de Noord Brabantlaan nrs. 3-87, 20-82 die gelegen zijn in woongebied volgende ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden worden toegepast:

Wordt niet toegelaten:

1. Kleinhandelszaken, horecazaken en ambachtelijke bedrijven.

Motivering: de functies kleinhandel en horeca brengen te veel dynamiek met zich mee wat niet strookt met de doorstromingsfunctie van de R13. Daarnaast zou het toelaten van handelsactiviteiten langs de R13 een negatieve impact hebben op het binnenstedelijke handelsapparaat. Kleinhandelszaken horen thuis in de binnenstad.

2. Appartementgebouwen.

Motivering: Het toelaten van appartementgebouwen zou het ruimtelijk karakter van de R13 in gedrang brengen en veel bestemmingsverkeer op de R13 genereren.

3. Parkeren in tuinstrook achter gebouwen.

Motivering: Parkeren in de tuinstrook is vanuit ruimtelijk oogpunt niet toegelaten en veroorzaakt hinder op aanpalende percelen en een te groot verlies aan ruimtelijke kwaliteit op de bestaande percelen.

Wordt toegelaten:

1. Het verkavelen van 1 villaperceel naar 2 percelen voor halfopen bebouwing

Randvoorwaarden:

- Er is 1 gemeenschappelijke in- en uitrit
- Er zijn voldoende brede zijtuinstroken.

Motivering: Door het opsplitsen van 1 kavel in 2 kavels voor halfopen bebouwing wordt er een kleine verdichting gerealiseerd, terwijl het gebruik van de percelen hetzelfde blijft, nl. een grondgebonden woning met tuin. Door de inrit gemeenschappelijk te houden zijn er geen bijkomende conflictpunten op de R13. Er wordt minder bestemmingsverkeer gegenereerd dan bij appartementen.

2. Het omvormen van een woning naar een woning met ruimte voor vrije beroepen en dienstverlening.

Randvoorwaarden:

- Er is maximum één volwaardige woongelegenheden in het gebouw voorzien.
- De woning moet op directe wijze gebruik kunnen maken van de tuinzone.
- De functies vrije beroepen, dienstverlening en kantoren kunnen bij open bebouwing een maximum vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup> krijgen en bij halfopenbebouwing slechts een maximum oppervlakte van 50m<sup>2</sup>. Bijkomend moet de oppervlakte die wordt gebruikt als andere functie dan wonen, kleiner zijn dan de oppervlakte van de woonruimte.
- Indien er een vrij beroep, dienstverlening of kantoren voorzien wordt kunnen bezoekersparkeerplaatsen gekoppeld aan de inrit naar de garage voorzien worden. Deze parkeerplaatsen worden voldoende groen ingepast.

Motivering: Van oudsher waren veel villa's langs de R13 praktijkwoningen. Deze praktijk kan verder blijven bestaan. Door de veranderingen van hoe vrije beroepen zich organiseren kan er toegestaan worden dat het wonen niet gekoppeld hoeft te zijn aan de economische activiteit in het gebouw. Door enkel parkeren in de voortuin gekoppeld aan de inrit naar een garage te voorzien zal de activiteit niet te hoogdynamisch worden.

Algemeen toegestaan:

Bestaande vergunde functies en gebouwen kunnen verbouwen en in geval van heikracht (bv. brand, storm,...) terug opgebouwd en voorzien worden.

Aan personen en bedrijven die de oude richtlijn als richtlijn hebben doorgekregen na contact met de stadsdiensten zal gecommuniceerd worden dat zij nog 6 maanden na goedkeuring van de nieuwe richtlijn hebben om een aanvraag in te dienen conform de oude richtlijn.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens Het College van burgemeester en schepenen

Filip Buijs  
Algemeen directeur

Paul Van Miert  
Burgemeester