

---

**Richtlijn kernversterkend beleid voor het focusgebied stadshart - verderzetting tot 31/12/2025 - Goedkeuring**

---

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

de heer Peter Segers, Voorzitter; de heer Paul Van Miert, burgemeester; de heer Francis Stijnen, schepen; de heer Jan Van Otten, schepen; de heer Luc Op de Beeck, schepen; mevrouw Astrid Wittebolle, schepen; de heer Marc Boogers, schepen; de heer Stijn Adriaensens, schepen; mevrouw Kelly Verheyen, schepen; de heer Eric Vos; de heer Luc Debondt; de heer Hannes Anaf; mevrouw Annemie Der Kinderen; de heer Reccino Van Lommel; mevrouw Katleen De Coninck; de heer Paul Moelans; de heer Bart Voordeckers; de heer Wout Schafraet; de heer Koen De Busser; de heer Kevin Janssen; mevrouw Savannah van Dongen; de heer Achraf El Yakhloufi; de heer Ludwig Nietvelt; de heer Rudy Elst; de heer Kurt Persegael; de heer Jan van Steenbergen; de heer Dieter De Quick; de heer Peter Janssens; de heer Jeff Dierckx; de heer Mario Geys; mevrouw Pauline Ceusters; de heer Wilfried Sylverans; mevrouw Cathy Devolder; mevrouw Vicky Waterschoot; mevrouw Anja Antonissen, Waarnemend algemeen directeur

**Contactpersoon**

Melanie Ryckaert

**Beknopte samenvatting**

De stad Turnhout verlengt de richtlijn waarin gewenste ontwikkelingen voor het stadshart worden vastgelegd, specifiek in het kernwinkelgebied, de overgangszones en de aanloopstraten van de stad Turnhout, zoals wordt afgebakend door de gemeenteraad in zitting van 14 september 2020 en de latere wijzigingen.

**Beschrijving****Aanleiding en context**

Sinds 2020 wordt in het stadshart een intensief beleid geïmplementeerd om de beeldkwaliteit van de winkelstraten en de handelspanden te verbeteren. Er worden 3 instrumenten ingezet die de gemeenteraad goedkeurde in zitting van september 2020:

- de richtlijn 'focusgebied stadshart' waarin het stadsbestuur zijn visie uiteenzet rond de toekomstige invulling van handelspanden. De richtlijn besteed aandacht aan de beeldkwaliteit van winkelstraten en legt een tijdelijke stop vast voor bepaalde type winkels;
- de afbakening van de 3 zones in het stadshart: het kernwinkelgebied, de overgangszone en de aanloopstraten. Voor elke zone gelden specifieke stedenbouwkundige richtlijnen;
- een uitgebreid premierereglement waarin per zone welomschreven werken worden betoelaagd om eigenaars te stimuleren om actie te ondernemen tegen leegstand.

Daarnaast wordt ook een flankerend beleid gevoerd in enkele zones in het stadshart om de beeldkwaliteit te verbeteren. Een sterke focus wordt gelegd op de as Otterstraat - Gasthuisstraat en de Merodelei met het project Veerkrachtig Stadshart. Er worden begeleidingstrajecten aangeboden via een kwaliteitskamer waarbij beroep gedaan kan worden op architecten, interieurarchitecten en binnenkort ook een bedrijfsmatige ondersteuning van handelszaken. De adviesverlening door een architect behelst een onderzoek naar het potentieel van een handelspand, waarbij de eigenaar aanbevelingen krijgt over een mogelijke herontwikkeling. Deze optie wordt aangeboden voor panden die al geruime tijd leegstaan en waarbij een herontwikkeling complex is.

Specifiek de richtlijn focusgebied stadshart werd in eerste instantie goedgekeurd voor 3 jaar. De werking van de afgelopen jaren wordt geëvalueerd en een verlenging van de richtlijn wordt aanbevolen tot eind 2025.

**Argumentatie**

In de evaluatie van de maatregelen kunnen volgende cijfers in overweging worden genomen:

- met betrekking tot de richtlijn focusgebied stadshart:

In kader van de typologie handelszaken die tijdelijk niet worden toegestaan werden in totaal 35 vragen gesteld sinds september 2020. Het merendeel van deze vragen betreft minisupermarkten/dagwinkels (19) met een assortiment van groenten, fruit, vlees, brood en andere droge voedingswaren geconcentreerd in het stadshart. Er werden 9 vragen gesteld m.b.t. een pizzeria/kebabzaak, 5 vragen m.b.t. een kapsalon en 2 m.b.t. een gsm-repair shop.

In totaal werden over de gehele periode een 84 vragen gesteld, die geen verder gevolg hebben gekend door de aanvrager, waarbij een deel betrekking heeft op schoonheidssalon/massagesalons. Sinds de opvoering van de controles in stad Antwerpen m.b.t. deze activiteit zien we een stijging van de vragen in Turnhout.

Het aantal starters en stoppers in het stadshart fluctueert continu, sinds begin 2022 zijn momenteel 37 nieuwe zaken opgestart die aanvullend zijn voor het binnenstedelijk weefsel. Het betreft zowel horeca, retail als diensten.

- met betrekking tot de premiestelsels van toepassing in het stadshart

Sinds de opstart van de premiestelsels werden 44 dossiers goedgekeurd, het grote aantal maakt dat de impact in de winkelstraten zichtbaar wordt. 12 van de goedgekeurde dossiers hebben betrekking op een woonfunctie, waarvan 9 dossiers 'wonen boven winkels' en 3 voorzien werden voor de omvorming van een handelspand naar een woongelegenheden op het gelijkvloers in combinatie met een gevelrenovatie. In deze dossiers werd een budget van 123 730 euro vastgelegd. De overige 32 dossiers zijn bedoeld voor ondernemersdoeleinden en betreffen gevelrenovaties bij handelspanden, eventueel gecombineerd met werken in het handelspand zelf. Daarvoor werd een bedrag van 264 458 euro gereserveerd.

Verder zijn ook verschillende leegstaande handelspanden momenteel in renovatie zonder premies, waarbij ook steeds vaker de omvorming naar woongelegenheden wordt geïmplementeerd in de overgangszones.

Op het eerste zicht lijkt een beleidsmatig gewenste stop van een bepaalde typologie aan handelszaken tegenstrijdig met de doelstelling om leegstand aan te pakken. We zien echter in de praktijk dat door te sturen op beeldkwaliteit en bepaalde typologieën van handelszaken te ontraden er opnieuw geïnvesteerd wordt in handelspanden door eigenaars, die hier voorheen geen noodzaak voor voelden. Door een consequente opvolging van de leegstand via heffingen en een proactief beleid om renovaties te stimuleren en tegelijkertijd de instroom van bepaalde typologieën aan handelszaak te temporiseren wordt een positief effect gecreëerd in de secundaire winkelstraten. Dit beleid is intensief en dient ook over verschillende jaren te worden gevoerd om een effectieve verbetering zichtbaar te maken. Een bijkomend - zeer actueel - aandachtspunt bij de vestiging van handelszaken is het risico op ondermijning van het regulier economisch circuit. Een goede kennis, controle en begeleiding van de bestaande handelszaken is dan ook cruciaal om dit risico te beperken. Bij aanwijzingen van onregelmatigheden in de exploitatie van handelszaken is er een intensieve samenwerking met de politionele diensten en het ARIEC Antwerpen. Dit dient in de toekomst ook verder te worden uitgebouwd in kader van de wet op de bestuurlijke handhaving die in opmaak is.

De genomen maatregel 'focusgebied stadshart' wordt dan ook positief geëvalueerd, een continuering wordt aanbevolen om het effect te laten verspreiden in het stadshart. Een belangrijke afweging blijft de vernieuwing van handelszaken, dit blijft dan ook de uitzondering in de richtlijn, waarbij overnames of herinvullingen van bestaande functies wel wordt gefaciliteerd.

#### **Richtlijn 'focusgebied stadshart' in kader van kernversterkend beleid stad Turnhout**

Er wordt voorgesteld om de richtlijn 'focusgebied stadshart' te verlengen tot 31/12/2025, specifiek voor het kernwinkelgebied, de overgangszones en de aanloopstraten zoals afgebakend door de gemeenteraad in zitting van 14 september 2020 en de latere wijzigingen waarbij een vertaling wordt gegeven aan de beleidsmatig gewenste ontwikkeling. De doelstelling van deze richtlijn is om de kern van Turnhout sterker te maken, meer te werken op beeldkwaliteit en versterking van het ondernemerschap om de rol als winkelcentrum voor de regio ook op lange termijn te handhaven.

Deze richtlijn neemt de vorm aan van een beleidsmatig gewenste ontwikkeling in de zin van artikel 4.3.1, §2, 2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, als te beoordelen element bij de toets naar de verenigbaarheid van een omgevingsvergunningaanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Deze richtlijn geeft nadere uitwerking aan de doelstellingen van het Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid van 15 juli 2016: ten eerste het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, met inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten, ten tweede het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten, ten derde het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden en ten vierde het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit.

Deze richtlijn is erop gericht de lokale detailhandelsvisie van de stad Turnhout in een ruimtelijke context te plaatsen met integratie van voormelde doelstellingen, zodat hiermee als beleidsmatig gewenste ontwikkeling op een transparante en rechtszekere wijze rekening kan worden gehouden bij de beoordeling van vergunningaanvragen en bij de beoordeling van de aanvragen van meldingsplichtige uitbatingen.

Met deze richtlijn wordt geen afbreuk gedaan de vigerende stedenbouwkundige voorschriften van de geëigende planningsinstrumenten (bijv. van het gewestplan, een BPA of een RUP) in de hierna bedoelde zones die onder het toepassingsgebied van de richtlijn ressorteren, waaraan steeds en voorafgaandelijk moet getoetst worden, noch wordt afbreuk gedaan aan de discretionaire beoordelingsmarge in hoofde van de vergunningverlenende overheid. Evenmin wordt met deze richtlijn afbreuk gedaan aan de concrete beoordeling door de vergunningverlenende overheid van de specifieke merites van elke vergunningaanvraag.

Deze richtlijn veruitwendigt de lokale detailhandelsvisie van de stad Turnhout wat betreft de functionele inpasbaarheid van de hierna opgelijste handelszaken binnen de hierna bedoelde zones binnen het grondgebied van de stad in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

In 2017 werd in kader van het programma Levend Stadshart een beeldkwaliteitsplan opgemaakt dat als leidraad dient voor gesprekken met eigenaars en projectontwikkelaars, die verbouwings- en renovatiewerken plannen in het stadshart. Het beeldkwaliteitsplan is een instrument dat gebruikt wordt door de dienst ruimtelijke ordening i.f.v. de

evaluatie van aanvragen. Er wordt voorgesteld om de principes van het beeldkwaliteitsplan ook te hanteren voor de richtlijn 'focusgebied stadshart', waarbij visie op de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling wordt vastgelegd. In uitvoering van de richtlijn, kan het beeldkwaliteitsplan verder verfijnd en geconcretiseerd worden.

Om een wildgroei en overaanbod van de hierna volgende types van handelszaken in het kernwinkelgebied, de overgangszones en de aanloopstraten te vermijden, wordt vooropgesteld om nieuwe vestigingen van deze types van handelszaken tot 31/12/2025, waarna zal worden overgegaan tot evaluatie, rekening houdend met de feitelijke omstandigheden, te temporiseren .

De tijdelijke temporisering van dit type van handelszaken binnen het kernwinkelgebied, de overgangszones en de aanloopstraten van de stad Turnhout is gericht op:

- het tegengaan van een negatieve impact op het stedelijk weefsel, inzonderheid de verschraving van het aanbod,
- vermindering van de beeldkwaliteit,
- verloedering,
- verhoogd onveiligheidsgevoel en invloed op de algemene orde en netheid.

Tevens is deze temporisering voor een periode van drie jaar gericht op het optimaliseren van de sociale leefbaarheid binnen de bedoelde zones, die gekenmerkt worden door hun kwetsbaar karakter.

Met deze lokale detailhandelsvisie in de vorm van een richtlijn wordt dan ook uitwerking gegeven aan voormelde doelstellingen van het Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, inzonderheid het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten en het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden .

Deze richtlijn is mede gericht op het tijdelijk afwenden van de hierna opgelijste types van handelszaken om de kwaliteit in de kern te kunnen handhaven, het aanbod beter te spreiden en aandacht te hebben voor maatschappelijke draagkracht, zoals hoger toegelicht.

Hierbij wordt ook vooropgesteld dat een tijdelijke afwijking in het volledige kernwinkelgebied, de overgangszones en de aanloopstraten wordt voorzien, waarbij er wel specifieke zones of focusgebieden worden aangeduid waar dat er parallel sterker wordt ingezet op flankerend beleid i.f.v. uitstraling en beeldkwaliteit.

#### **Toepassingsgebied**

De richtlijn is van toepassing in het kernwinkelgebied, de overgangszones en de aanloopstraten zoals afgebakend door de gemeenteraad in zitting van 14 september 2020 en de latere wijzigingen

Er worden volgende zones vooropgesteld voor een versterkt flankerend beleid:

- de Merodelei (inclusief Merodecenter)
- Victoriestraat
- Stationsbuurt
- Otterstraat
- omgeving Zegeplein en Warandestraat
- Grote Markt
- Patersstraat
- Herentalsstraat
- Korte Gasthuisstraat

Concreet dient de nieuwe vestiging van de volgende types van handelszaken vermeden te worden:

- kebabzaken
- minisupermarkten
- dagwinkels
- pizzeria's
- wedkantoren
- krantenwinkels
- gsm-hersteldiensten
- kapperszaken

### **Financiële en beleidsinformatie**

#### **Financiële informatie**

Geen financiële consequenties

### **Besluit**

#### **Artikel 1**

De gemeenteraad verlengt de richtlijn 'focusgebied stadshart' in kader van het kernversterkend beleid stad Turnhout: Om een wildgroei en overaanbod van de hierna volgende types van handelszaken in het kernwinkelgebied, de overgangszones en de aanloopstraten te vermijden, wordt vooropgesteld om nieuwe vestigingen van deze types van handelszaken tot 31 december 2025, waarna zal worden overgegaan tot evaluatie, rekening houdend met de feitelijke omstandigheden, te temporiseren.

De tijdelijke temporisering van dit type van handelszaken binnen het kernwinkelgebied, de overgangszones en de aanloopstraten van de stad Turnhout is gericht op:

- het tegengaan van een negatieve impact op het stedelijk weefsel, inzonderheid de verschraling van het aanbod,
- vermindering van de beeldkwaliteit,
- verloedering,
- verhoogd onveiligheidsgevoel en invloed op de algemene orde en netheid.

Tevens is deze temporisering tot eind 2025 gericht op het optimaliseren van de sociale leefbaarheid binnen de bedoelde zones, die gekenmerkt worden door hun kwetsbaar karakter.

Met deze lokale detailhandelsvisie in de vorm van een richtlijn wordt dan ook uitwerking gegeven aan voormelde doelstellingen van het Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, inzonderheid het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten en het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden.

Deze richtlijn is mede gericht op het tijdelijk afwenden van de hierna opgelijste types van handelszaken om de kwaliteit in de kern te kunnen handhaven, het aanbod beter te spreiden en aandacht te hebben voor maatschappelijke draagkracht, zoals hoger toegelicht.

Hierbij wordt ook vooropgesteld dat een tijdelijke afwijking in het volledige kernwinkelgebied, de overgangszones en de aanloopstraten wordt voorzien, waarbij er wel specifieke zones of focusgebieden worden aangeduid waar dat er parallel sterker wordt ingezet op flankerend beleid i.f.v. uitstraling en beeldkwaliteit.

#### **Toepassingsgebied**

De richtlijn is van toepassing in het kernwinkelgebied, de overgangszones en de aanloopstraten zoals afgebakend door de gemeenteraad in zitting van september 2020 en de latere wijzigingen.

Er worden volgende zones vooropgesteld voor een versterkt flankerend beleid:

- de Merodelei (inclusief Merodecenter)
- Victoriestraat
- Stationsbuurt
- Otterstraat
- omgeving Zegeplein en Warandestraat
- Grote Markt
- Patersstraat
- Herentalsstraat
- Korte Gasthuisstraat

Concreet dient de nieuwe vestiging van de volgende types van handelszaken vermeden te worden en worden de aanvragen deze types handelszaken getemporiseerd voor een periode van 3 jaar met ingang op datum van goedkeuring van dit besluit:

- kebabzaken
- minisupermarkten
- dagwinkels
- pizzeria's
- wedkantoren
- krantenwinkels
- gsm-hersteldiensten
- kapperszaken

#### **Gekoppelde besluiten**

- 2020\_GR\_00254 - Richtlijn kernversterkend beleid voor het focusgebied stadshart - Goedkeuring

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens De Gemeenteraad

Anja Antonissen  
Waarnemend Algemeen Directeur

Peter Segers  
Voorzitter gemeenteraad