
Richtlijn kernversterkend beleid voor het focusgebied stadshart - verderzetting tot 31/12/2031 - Goedkeuring

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

Achraf El Yakhoulfi, voorzitter; Hannes Anaf, Burgemeester; Jan Van Otten, schepen; Paul Van Miert, schepen; Peter Segers, schepen; Annemie Der Kinderen, schepen; Stijn Adriaenssens, schepen; Luc Op de Beeck, schepen; Kelly Verheyen, schepen; Eric Vos, raadslid; Francis Stijnen, raadslid; Luc Debondt, raadslid; Reccino Van Lommel, raadslid; Paul Moelans, raadslid; Dieter De Quick, raadslid; Kevin Janssen, raadslid; Wout Schafraet, raadslid; Koen De Busser, raadslid; Vicky Waterschoot, raadslid; Mieke Paulussen, raadslid; Liesbeth Langewouters, raadslid; Mieke Heymans, raadslid; Peter Maene, raadslid; Anisha Kempes, raadslid; Pieter Van Ackerbroeck, raadslid; Eric Diels, raadslid; Lisa Wils, raadslid; Jan Mevis, raadslid; Stan Van Hees, raadslid; Brigitte Pynenborg, raadslid; Laurien Op de Beeck, raadslid; Tijs Van der Veken, raadslid; Evy Theys, raadslid; Leen Borgmans, raadslid; Greet Oris, raadslid; Bie De Busser, algemeen directeur

Contactpersoon

Melanie Ryckaert

Beknopte samenvatting

De stad Turnhout verlangt 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. De richtlijn 'focusgebied stadshart' in kader van het kernversterkend beleid stad Turnhout wordt ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd.

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 4 instrumenten ingezet hiervoor:

- de richtlijn 'focusgebied stadshart' waarin het stadsbestuur zijn visie uiteenzet rond de toekomstige invulling van handelspanden. De richtlijn besteedt 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 premiereglement waarin per zone welomschreven werken worden betaald om eigenaars te stimuleren om actie te ondernemen in functie van beeldkwaliteit en aanpak leegstand.
- een ondersteuningsbeleid voor ondernemers waar aandacht wordt besteed aan de kwaliteit van het ondernemerschap zelf en de beeldkwaliteit van het handelspand (zowel binnen als buiten).

Recent werd een aanpassing doorgevoerd aan het uniform politiereglement i.f.v. de vergunningsplichtige inrichtingen, waarbij deze werden afgestemd op de richtlijn focusgebied stadshart.

Juridische grond**Argumentatie**

Er wordt sinds enkele jaren sterk ingezet op het verbeteren van de kwaliteit van ondernemerschap in het stadshart en de verbetering van de beeldkwaliteit in de winkelstraten. Met betrekking tot de premies en het ondersteuningsbeleid werden volgende resultaten gehaald sinds de opstart in september 2020:

Er werden 104 premies definitief toegekend waarvan:

- 62 premie-aanvragen voor gevelrenovatie
- 17 premie-aanvragen voor werken aan een handelspand
- 19 premie-aanvragen voor werken/wonen boven handel of een herbestemming

- 6 premie-aanvragen voor klimaat

Er werden 18 dossiers uitgevoerd voor volumestudies aan handelspanden met architect om een herbestemming te bewerkstelligen.

In kader van het project Veerkrachtig Stadshart werden 10 begeleidingstrajecten voor ondernemers georganiseerd om de kwaliteit van de handelszaak te versterken.

Onze stad staat voor een aantal uitdagingen op economisch en sociaalruimtelijk vlak. De beeldkwaliteit en uitstraling i.f.v. beleving van de straten in het stadshart moet versterkt worden. Leegstandbestrijding vormt een blijvend werkpunt. Dit vraagt om een gezamenlijke aanpak van zowel lokale overheid, ondernemers als eigenaars van panden.

Daarnaast is het cruciaal om de bedrijvige kern te versterken. Een duurzame en leefbare binnenstad hangt af van koopkracht en een evenwichtige sociale mix. En voor een meer koopkrachtig publiek aan te trekken naar de kern, moet er ook een adequaat aanbod zijn dat tegemoet komt aan diverse noden.

De ondernemersvaardigheden van zowel startende als gevestigde zaken vertonen een dalende trend, wat invloed heeft op de kwaliteit van handelszaken, hun uitstraling en overlevingskansen. Dit heeft niet alleen gevolgen voor het imago van de stad, maar kan ook leiden tot een negatieve spiraal van verdere leegstand, kwaliteitsverlies, verloedering met een impact op het veiligheidsgevoel. Een sterk en gericht ondersteuningsbeleid moet aan deze uitdagingen werken.

Ondernemers die een fysieke zaak willen beginnen in het stadshart en erbuiten worden steeds uitgenodigd voor een kennismakingsgesprek waarbij er adviesverlening is over de locatie, het concept en de kwaliteit van de zaak.

Bijkomend geeft de richtlijn focusgebied stadshart ook duidelijkheid over de visie van Stad Turnhout over beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

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

Er wordt voorgesteld om de richtlijn 'focusgebied stadshart' te verlengen tot 31/12/2031, 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 aan 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 31/12/2031, 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 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 afwending 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
- krantenwinkels
- gsm-hersteldiensten
- kapperszaken

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

Geen financiële consequenties

Beleidsinformatie

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 2031, 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 2031 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 getemporeerd met ingang op datum van goedkeuring van dit besluit:

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

Gekoppelde besluiten

- 2023_GR_00136 - Richtlijn kernversterkend beleid voor het focusgebied stadshart - verderzetting tot 31/12/2025 - Goedkeuring
- 2020_GR_00254 - Richtlijn kernversterkend beleid voor het focusgebied stadshart - Goedkeuring

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens De Gemeenteraad

Bie De Busser
Algemeen directeur

Achraf El Yakhoulfi
Voorzitter gemeenteraad