

## STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING DETAILHANDEL

### *Rechtsgrond*

De stedenbouwkundige verordening richt zich naar het Decreet van 15 juli 2016 betreffende het Integraal Handelsbeleid, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 29 juli 2016.

Overeenkomstig art. 6 van het Decreet van 15 juli 2016 betreffende het Integraal Handelsvestigingsbeleid kunnen gemeenten in uitvoering van de doelstellingen, vermeld in art. 4 van dit Decreet, een lokale visie op het vlak van het Integraal Handelsvestigingsbeleid ontwikkelen. De gemeenteraad van de Stad OUDENAARDE heeft in zitting van 27 maart 2017 met éénparigheid een beleidskader voor detailhandel goedgekeurd.

Art. 10 § 1 van dit Decreet voorziet dat met het oog op de verwezenlijkingen van de doelstellingen, vermeld in art. 4 van het Decreet, gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen kunnen worden opgemaakt om kernwinkelgebieden en winkelarme gebieden af te bakenen, normen betreffende de oppervlakte van de categorieën van kleinhandelsactiviteiten op te nemen, deze normen te differentiëren al naargelang het bestaande, dan wel nieuwe kleinhandelsbedrijven en handelsgehelen betreft en de termijnen te verkorten vanaf wanneer de omgevingsvergunningsplicht voor kleinhandelsactiviteiten geldt.

Overeenkomstig art. 2.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), kunnen de stedenbouwkundige verordeningen voor “12° de versterking van de leefbaarheid en de aantrekkingskracht van steden en dorpskernen” (1°) functiewijziging die in het beginsel toegelaten zijn, uitsluiten, of aan dergelijke functiewijzigingen voorwaarden verbinden, (2°) het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw regelen, (3°) normen bevatten betreffende de oppervlakte van functies en de afmetingen van gebouwen en constructies. De stedenbouwkundige verordeningen bevatten voorschriften die verband houden met de ruimtelijke ordening en moeten in overeenstemming zijn met de bestaande regelgeving voor materie in kwestie.

### *Motivering*

De Stad OUDENAARDE is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied omwille van haar goed uitrustingsniveau (niveau 3 A). Één van de ontwikkelingsperspectieven dat hieraan gebonden is, is het bundelen van kleinhandel op binnenstedelijke locaties. Als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied is de Stad OUDENAARDE ook een economisch knooppunt.

Er werd een ruimtelijk-economische studie van het kleinstedelijk gebied Oudenaarde opgemaakt. Uit de studie blijkt dat de Stad OUDENAARDE reeds een sterk uitgebouwd detailhandelsapparaat heeft. De branche in/on huis is relatief gesproken iets minder sterk vertegenwoordigd, ten voordele van de productgroep Mode/Luxe. Uit de vergelijking blijkt dat de Stad OUDENAARDE een reeds voldoende grootschalige winkelruimte heeft. Een verdere uitbreiding van het aanbod dient voorzichtig te gebeuren en is niet onmiddellijk wenselijk.

Wat detailhandel betreft, kan gesteld worden dat de markruimteberekening aangeeft dat er over de periode 2013-2022 geen behoefte is aan bijkomende vierkante meters detailhandelsruimte en is de nettoruimte nihil. Dit staat los van de vervangingsaanvraag, dit is de vraag die ontstaat door de verplaatsing van bestaande handelszaken. Bepaalde handelspanden zijn minder geschikt en gelegen en komen in aanmerking voor herlocalisatie. De herlocalisatie is nodig voor grootschalige en middelgrote detailhandel gelegen op bedrijventerreinen en grootschalige detailhandel die geen deel uitmaken van een winkelgebied, gecorrigeerd voor voedingszaken (omdat ze lokaal verzorgend zijn).

Uit de analyse van vraag- en aanbodzijde van de (grootschalige) detailhandel blijkt dat de nood aan bijkomende grootschalige detailhandelsruimte vrij beperkt is. Dit betekent niet dat er geen grootschalige winkelruimte dient ontwikkeld te worden. De visie van de Stad OUDENAARDE bestaat erin om de grootschalige detailhandel te bundelen, bij voorkeur op de N60 (Retailpark).

Voorts is er ruimte om in het centrum winkelgebied een ontwikkeling te realiseren die plaats biedt aan één of meerdere middelgrote detailhandelszaken. De bedoeling hiervan is het evenwicht tussen de periferie en het centrum op het vlak van mode en luxe te herstellen.

Door het inzetten op bundeling, ontsluiting, het opnieuw in de markt plaatsen van oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen en het herstellen van het evenwichtscentrum versus periferie wordt een doordacht handelsbeleid gevoerd.

De Stad OUDENAARDE wordt wel geconfronteerd met leegstand in het centrum. Het aantal leegstaande panden vermeerdert stelselmatig. Daarnaast zijn er ‘slapende’ handelszaken, die enkel een etalage hebben. De Stad OUDENAARDE wenst inzake detailhandel een stimulerend beleid te voeren in de kern en een complementariteit te bewerkstelligen met de detailhandelszones in de periferie.

## Definities

### 1. Detailhandel:

Het leveren van fysieke goederen of diensten aan de consument. Gelijktijdige fysieke aanwezigheid van de verkoper en de consument in de vestigingseenheid is vereist.

2. Bestaande detailhandelszaak:

Een detailhandelszaak die een stedenbouwkundige vergunning heeft bekomen vóór het in voege treden van voorliggende stedenbouwkundige verordening detailhandel.

3. Grootschalige detailhandel

Een individuele distributie-eenheid groter dan 1000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO) of 800 m<sup>2</sup> netto winkelvloeroppervlakte (WVO), waarvan de activiteit bestaat uit het verkopen van producten (inclusief diensten) aan eindgebruikers, in eigen naam en voor eigen rekening, zonder deze goederen andere behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn.

4. Handelsgeheel of cluster:

Een geheel van detailhandelsbedrijven, ongeacht of deze zich in afzonderlijke gebouwen bevinden en/of dezelfde persoon de projectontwikkelaar, de eigenaar of de uitbater is, die voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a) Ze vormen een ruimtelijk aaneengesloten geheel;
- b) Ze zijn van rechtswege of feitelijk met elkaar verbonden, in het bijzonder op financieel, commercieel of ruimtelijk vlak;

5. Kernwinkelgebied:

Een gebied afgebakend in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan waar via stedenbouwkundige voorschriften een stimulerend beleid inzake kleinhandel wordt gevoerd.

6. Winkelarm gebied:

Een gebied afgebakend in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan waar via stedenbouwkundige voorschriften beperkingen aan de kleinhandel worden opgelegd.

7. Bruto vloeroppervlakte (BVO):

Het geheel van stedenbouwkundig vergunde delen van het gebouw of gebouwencomplex al dan niet in meerdere bouwlagen, inclusief daaraan fysiek aansluitende en/of bouwtechnisch aansluitende constructies, met uitzondering van de delen van de verharding die tijdens openingsuren publiek toegankelijk zijn en bedoeld voor parkeren.

8. Netto winkelvloeroppervlakte (WVO):

De oppervlakte, bestemd voor het te koop aanbieden of de verkoop die toegankelijk is voor publiek, met inbegrip van de niet overdekte oppervlakten. Die oppervlakte omvat eveneens de kassazones, de zones die zich achter de kassa's bevinden en de inkomruimte.

9. Horeca:

Hotels, pensions, restaurants, cafés, feestzalen en alle andere handelszaken waar ter plaatse voedingswaarden of dranken kunnen worden genuttigd.

10. Diensten:

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen volgende diensten: administratieve, financiële diensten en vastgoed. In deze verordening worden de termen gebruikt: (alle) diensten, administratieve diensten en commerciële diensten. Ook culturele functies worden beschouwd als diensten.

*Doelstellingen*

De basisdoelstellingen van het Integraal Handelsvestigingsbeleid zijn o.a.:

- 1° het creëren van een aanbod dat ruimtelijk duurzaam wordt ontwikkeld;
- 2° het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten;
- 3° het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden en het vermijden van handelslinten
- 4° het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit.

Het uitgangspunt binnen het Integraal Handelsvestigingsbeleid is dat in de stedelijke gebieden een breed, gevarieerd en toegankelijk winkelaanbod voorhanden dient te zijn, verweven met andere functies zoals wonen en werken. Deze doelstelling moet garant staan voor het behoud van de kernfunctie van steden, zoals deze in Vlaanderen altijd heeft bestaan. Zonder een breed en gevarieerd winkelaanbod verliest de Stad aan aantrekkingskracht en leefbaarheid.

Het verlies van de handelsfunctie kan ook de andere kernfuncties (wonen, dienstverlening, recreatie, tewerkstelling, ...) van de stad ondermijnen. De achteruitgang van het winkelapparaat in de stad kan uiteindelijk tot een algemene economische teloorgang leiden en finaal tot een verloederding. Kleinhandel is een enorme economische drijfveer en voor de meeste branches geldt dat zij goed verweefbaar zijn binnen het stedelijk weefsel. Verweving van kleinhandel draagt bij tot een gezonde mix van functies binnen het stedelijk milieu.

Het handelscentrum van de stad heeft een veelheid aan winkels, zeker in het segment van de verkoop van goederen voor persoonsuitrusting. Het is belangrijk dit 'winkel'profiel in de toekomst te behouden en te consolideren en waar mogelijk te versterken. Dit betekent dat zoveel mogelijk winkels in de modebranche moeten geconcentreerd worden in het handelscentrum van de stad.

Een afbakening van het kernwinkelgebied is nodig om een positieve stimulans te geven aan de stedelijke kern en een economische activiteit op het gelijkvloers op te leggen. In het kernwinkelgebied wordt gestreefd naar een zo groot mogelijke verdichting van het handelsaanbod. Daarom is het bij functiewijziging of bij nieuwbouw verplicht om een commerciële functie (detailhandel, horeca, diensten) te voorzien op het gelijkvloers.

De stad levert belangrijke financiële inspanningen om het kernwinkelgebied te versterken. De investering voor de heraanleg van de Markt en het installeren van het centrummanagement zijn de recentste kernversterkende maatregelen.

Daartegenover staat dat in het af te bakenen winkelarm gebied geen nieuwe ontwikkelingen voor detailhandel gericht op de verkoop van goederen voor persoonsuitrusting en verkoop van voeding toegelaten worden. Deze dienen gevestigd te worden in het af te bakenen kernwinkelgebied en/of in de zone voor middelgrote handelszaken. Evenals de categorie horeca wordt niet toegestaan in het af te bakenen winkelarm gebied. Er worden wel producten toegelaten voor de verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw en de verkoop van andere producten, welke complementair zijn aan het kernwinkelgebied, met een minimale winkelvloeroppervlakte van 1000 m<sup>2</sup>.

*Toepassingsgebied*

Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kan steeds strengere eisen stellen en dus een vergunning vereisen, waar binnen de Vlaamse reglementering een melding volstaat, en een melding vereisen, waar binnen de Vlaamse reglementering een vrijstelling geldt. Overeenkomstig artikel 2.3.1 VCRO kunnen stedenbouwkundige verordeningen functiewijzigingen die in beginsel toegelaten zijn, uitsluiten of voorwaarden aan verbinden.

Volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen wordt “kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen” als één hoofdfunctie, naast de andere hoofdfuncties vermeld in art. 2 van het bedoelde besluit, gedefinieerd. Voor de toepassing van deze stedenbouwkundige verordening wordt er binnen de hoofdfunctie “kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen” een opsplitsing gemaakt in nieuwe te onderscheiden hoofdfuncties:

- kantoor
- vrije beroepen
- commerciële diensten
- administratieve diensten

Voor de wijziging van één van de hierboven vermelde hoofdfuncties in een andere hoofdfunctie is, zoals voor alle andere in art. 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 vermelde hoofdfuncties, steeds een voorafgaandelijke omgevingsvergunning vereist.

Bestaande en vergunde kleinhandelsbedrijven en/of functies kunnen behouden blijven, maar kunnen niet wijzigen noch, in zoverre vergunningsplichtig, uitbreiden. Voor bestaande en

vergunde kleinhandelsbedrijven en/of functies zijn derhalve enkel niet aan de vergunningsplicht onderworpen uitbreidingen toegestaan.

*Afgebakende zones*

Middels deze verordening wenst de Stad OUDENAARDE volgende zones af te bakenen:

1. Kernwinkelgebied

Deze zone bevat integraal onderstaande straten, kruispunten inbegrepen:

- a. Hoogstraat;
- b. Nederstraat;
- c. Markt;
- d. Pompstraat;
- e. Kruisstraat;
- f. Broodstraat
- g. Krekelput;
- h. Tussenbruggen;

2. Zone voor middelgrote detailhandelszaken

Deze zone bevat onderstaande locaties:

- a. Gentstraat tussen kruispunt Ruttenburgstraat en Lindestraat

3. Aanloopstraten centrum

Deze zone bevat onderstaande locaties:

- a. Beverestraat;
- b. Genstraat (tussen kruispunt Ruttenburgstraat Beverestraat);
- c. Stationsplein;
- d. Stationsstraat;
- e. Jozef Braetstraat;
- f. Neringstraat;
- g. Verdurestraat;
- h. Tacamabaroplein;
- i. Meinaert;
- j. Wijngaardstraat;
- k. Achter de Wacht;
- l. Woeker;
- m. Kattestraat;
- n. Einestraat;
- o. Jezuitenplein;
- p. Voorburg;
- q. Zakske;
- r. Meerspoortsteeg;
- s. De Ham;
- t. Sint-Walburgastraat

4. Winkelarm gebied

Deze zone bevat onderstaande locaties:

- a. Westerring kruispunten inbegrepen;
- b. Graaf Van Landastraat (tussen Grimbergen en Westerring);
- c. Molenstraat (tussen Infanteriestraat en Westerring);
- d. Kraneveld (tussen Westerring en huisnr. 44 en 57);
- e. Kraneveld (tussen Herlegem en Westerring);
- f. Serpentstraat (tussen Haasbroekstraat en Westerring);
- g. Serpenstraat (nr. 96-106);
- h. Pater Ruyffelaertstraat (nr. 30, 61-77);
- i. Doorn (tussen Ruibroekstraat en Westerring);
- j. Industriepark "De Bruwaan";
- k. Pruimelstraat (tussen Industriepark "De Bruwaan" en Westerring);
- l. Doornikse Heerweg (tussen Genstraat en Westerring);
- m. Molenaarstraat;
- n. Boterstraat (nr 5 - Industriepark "De Bruwaan")
- o. Deinzestraat (tussen Industriepark "De Bruwaan" en Westerring);
- p. Dokter Honore Dewolfstraat;
- q. Ronseweg kruispunten inbegrepen.

5. Aanloopstraten periferie

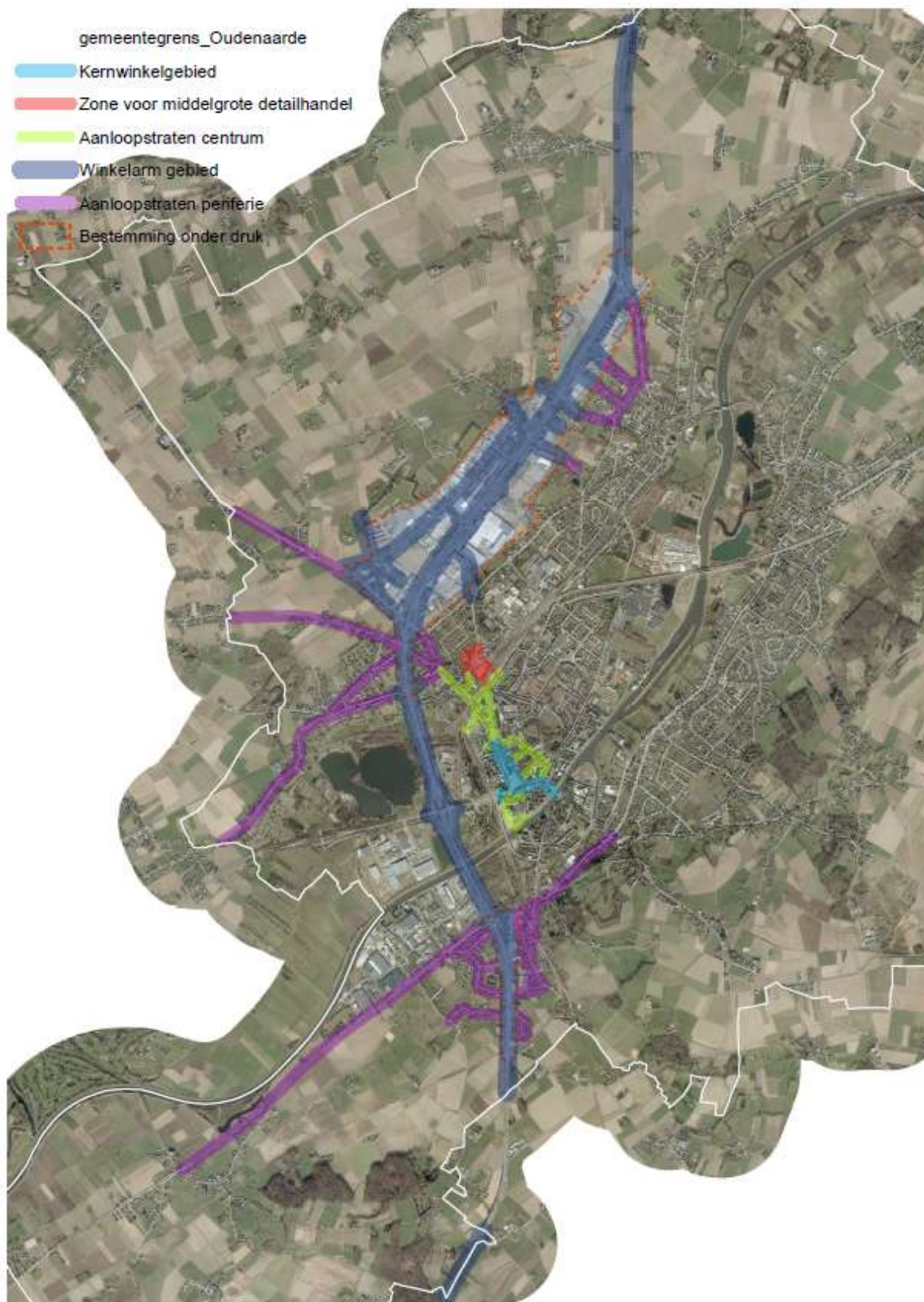
Deze zone bevat onderstaande locaties:

- a. Graaf Van Landastraat (tussen Fietelstraat en Grimbergen);
- b. Fietelstraat;
- c. Molenstraat (tussen Fietelstraat en Infanteriestraat);
- d. Kraneveld (tussen Fietelstraat en huisnrs. 44-57);
- e. Serpentstraat (tussen Fietelstraat en Haasbroekstraat);
- f. Pater Ruyffelaertstraat (tussen Pontstraat en huisnrs. 30 en 61);
- g. Deinzestraat (tussen Westerring en Beverestraat);
- h. Wortegemstraat;
- i. Doornikse Heerweg (tussen Deinzestraat en Kortrijkstraat);
- j. Kortrijkstraat;
- k. Leupegemstraat;
- l. Aalststraat (tussen Leupegemstraat en Wijnendale);
- m. Sompelstraat;
- n. Sompelplein;
- o. Vontstraat;
- p. Smallestraat;
- q. Kerkhofwegel;
- r. Sint-Remeuskouter;
- s. Watermolenstraat (tussen Vontstraat en Ronseweg);
- t. Berchemweg (tot huisnr. 159);
- u. Georges Lobertstraat;
- v. Zonnebloemstraat;
- w. Puistraat;
- x. Verenigde Natiënlaan;
- y. Wolfabriekstraat;
- z. Schapendries;
- aa. Lammekensstraat;
- bb. Edelarenberg huisnrs.1-5



## Kleinhandel

1:40.000





*Stedenbouwkundige voorschriften*

1. Kernwinkelgebied

- a. Binnen de kernwinkelgebieden wordt een stimulerend kleinhandelsbeleid gevoerd. Er wordt uitgegaan van het principe van de bedrijvige kern. De bedrijvige kern wordt gevormd door het detailhandelsapparaat ondersteund door nevenfuncties zoals diensten, vrije beroepen, openbare instellingen e.a.
- b. Binnen de kernwinkelgebieden wordt ingezet op het behoud en de uitbreiding van de gelijkvloerse commerciële plint. In deze zones zijn op het gelijkvloers alle kernondersteunende functies toegelaten zoals: detailhandel, horeca, recreatie, kantoor, diensten, vrije beroepen, gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.
- c. Nieuwe vergunningsplichtige kantoren, diensten en vrije beroepen zijn niet toegestaan op het niveau nul op de Markt (inclusief hoekpanden). Bestaande kantoren, diensten en vrije beroepen op de Markt kunnen behouden blijven.
- d. Om de continuïteit van het commerciële straatbeeld te bewaken wordt in deze zones een verbod ingesteld om op het niveau 0 een nieuwe woonfunctie te voorzien. Bestaande woonfuncties op gelijkvloers kunnen behouden blijven. Deze kunnen in stand gehouden worden. Zij kunnen tevens verbouwd worden binnen de bestaande voetprint en beperkt uitgebreid worden voor zover dit geen vermeerdering van het aantal entiteiten met zich meebrengt.
- e. Het afbreken en heropbouwen van een woonentiteit op de gelijkvloerse plint is verboden.
- f. Op de verdiepen zijn alle kernondersteunende functies toegelaten zoals: detailhandel, horeca, recreatie, kantoor, diensten, vrije beroepen, gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen alsook nieuwe woonfuncties.
- g. Bij nieuwbouw of verbouwprojecten wordt op de gelijkvloerse bouwlaag een aparte ingang voorzien voor de (woon)functie op de verdiepen. Gemotiveerd afwijken is mogelijk omwille van erfgoedwaarde of beperkte breedte van het gebouw.

2. Zone voor middelgrote handelszaken

- a. Binnen deze zone wordt ingezet op het behoud en de uitbreiding van de gelijkvloerse commerciële plint en op het verhogen van de attractiviteit en belevingswaarde van de stationsomgeving.
- b. Er wordt gefocust op middelgrote detailhandelszaken.
- c. De nieuwe handelspanden moeten een minimale netto winkelvloeroppervlakte van 1000m<sup>2</sup> bezitten.
- d. Binnen deze zone wordt een verbod ingesteld om op het niveau 0 een nieuwe woonfunctie te voorzien. Bestaande woonfuncties op gelijkvloers kunnen behouden blijven. Deze kunnen in stand gehouden worden. Zij kunnen tevens verbouwd en uitgebreid worden voor zover dit geen vermeerdering van het aantal woongelegenheden met zich meebrengt.

- e. Het afbreken en heropbouwen van een bestaand woongebouw met behoud van de woonfunctie is tevens toegelaten.
- f. Op de verdiepen zijn nieuwe woonfuncties toegelaten.
- g. Bij nieuwbouw of verbouwprojecten wordt op de gelijkvloerse bouwlaag een aparte ingang voorzien voor de (woon)functie op de verdiepen. Gemotiveerd afwijken is mogelijk omwille van erfgoedwaarde of beperkte breedte van het gebouw.

### 3. Aanloopstraten centrum

- a. De aanloopstraten vormen de overgangszones tussen het kernwinkelgebied en de zone voor middelgrote handelszaken en genieten een stimulerend ruimtelijk beleid inzake kleinhandel. Ook hier wordt uitgegaan van het principe van de bedrijvige kern.
- b. Net zoals in het kernwinkelgebied wordt bijzondere aandacht besteed aan de gelijkvloers plint. Er geldt een verbod om een bestaand gebouw met een functie 'detailhandel, horeca, kantoor, commerciële of administratieve diensten', op de gelijkvloerse bouwlaag om te vormen naar een woonfunctie. Gemotiveerd afwijken is mogelijk omwille van erfgoedwaarde van het gebouw en/of indien het gebouw is opgenomen op de lijst van leegstaande panden.
- c. In tegenstelling tot het kernwinkelgebied is het in de aanloopstraten wel mogelijk een bestaande woning uit te breiden, te vernieuwbouwen en het aantal entiteiten te vermeerderen op de gelijkvloerse plint.

### 4. Winkelarm gebied

- a. Dit gebied dat zich situeert op en om de Westerring en de Ronseweg kenmerkt zich door de aanwezigheid van voornamelijk grootschalige industriële en commerciële gebouwen.
- b. De zone heeft een hoge visibiliteit, kent een goede autobereikbaarheid en oefent hierdoor een hoge aantrekkingskracht uit op grootschalige commerciële groot- en detailhandelszaken.
- c. Deze zone heeft als bestemming voornamelijk 'zone voor milieubelastende industrie' en 'woongebied'. Niettegenstaande deze gewestplanbestemmingen krijgt de N60 meer en meer een commerciële bestemming. De nieuwe commerciële vestigingen leggen niet enkel de bestemming onder druk maar hebben ook een impact op de kernwinkelgebieden.
- d. De stad wenst met deze verordening een complementariteit na te streven inzake kleinhandelsbeleid voor kern en periferie.
- e. Binnen het winkelarm gebied geldt een **verbod** op het oprichten of uitbreiden van een gebouw met een kleinhandelsfunctie binnen de categorie 'persoonsgebonden materie' en 'horeca'. Ook het omvormen van bestaande constructies naar een kleinhandelsfunctie binnen de categorie 'persoonsgebonden materie' en 'horeca' is verboden. Dit verbod geldt voor alle bouwlagen.
- f. Bestaande vergunde functies of kleinhandelsbedrijven kunnen behouden blijven, maar niet wijzigen noch, in zoverre vergunningsplichtig, uitbreiden.
- g. Binnen het winkelarm gebied kunnen, voor zover conform met de bestemming, gebouwen opgericht of omgevormd worden naar een kleinhandelsfunctie binnen de categorie 'verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw' en 'verkoop van andere producten' en dit voor alle bouwlagen.

- h. Voor de toegelaten functies geldt een minimale netto winkelvloeroppervlakte van 1000m<sup>2</sup>.
- i. Het opsplitsen van bestaande vergunde kleinhandelsbedrijven is niet toegestaan indien de minimale netto winkelvloeroppervlakte van 1000m<sup>2</sup> niet wordt gerespecteerd.
- j. Het opsplitsen van bestaande vergunde kleinhandelsbedrijven binnen de categorie 'persoonsgebonden materie', 'voeding' en 'horeca' is verboden, dit ongeacht de oppervlakte.

#### 5. Aanloopstraten periferie

- a. Deze zones bevinden zich op en om de invalswegen van de Westerring en de Ronseweg. Om geen verdringingseffect te krijgen voor het voorgestelde beleid in het winkelarm gebied wordt tevens een restrictief kleinhandelsbeleid vooropgesteld in deze zones voor wat betreft de categorie 'persoonsgebonden materie'.
- b. In tegenstelling tot het winkelarm gebied waar een totaal verbod geldt voor de categorie 'persoonsgebonden materie' wordt in deze zone beperkt kleinhandelsactiviteiten in deze categorie toegestaan met een maximale netto winkelvloeroppervlakte van 200m<sup>2</sup>.
- c. Bestaande en vergunde functies of kleinhandelsbedrijven binnen de categorie 'persoonsgebonden materie' met een grotere oppervlakte kunnen behouden blijven, maar, in zoverre vergunningsplichtig, niet uitbreiden. Een opsplitsing van een bestaande vergunde inrichting is slechts mogelijk indien het deel in de categorie 'persoonsgebonden materie' na opsplitsing voldoet aan de maximale netto winkelvloeroppervlakte van 200m<sup>2</sup>.

*Vergunningsplicht*

Volgens het Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid geldt een vergunningsplicht voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten in een kleinhandelsbedrijf of handelsg geheel met een netto handelsoppervlakte van meer dan 400 m<sup>2</sup> in een bestaand, vergund of hoofdzakelijk vergund gebouw of in tijdelijke vergunde of van vergunning vrijgestelde constructies als de handelsactiviteiten uitgevoerd worden :

- a) gedurende meer dan 180 dagen per jaar in geval de handelsactiviteiten verenigbaar zijn met de geldende stedenbouwkundige voorschriften;
  - b) gedurende meer dan 90 dagen per jaar in alle andere gevallen;
- op voorwaarde dat de kleinhandelsactiviteiten in overeenstemming zijn met de uitdrukkelijke voorwaarden van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

Het decreet laat middels een verordening toe om de termijnen vanaf wanneer de omgevingsvergunningsplicht voor kleinhandelsactiviteiten geldt te verkorten tot :

- c) 1, 30, 60, 90, 120 of 150 dagen per jaar in geval de handelsactiviteiten verenigbaar zijn met de geldende stedenbouwkundige voorschriften;
- d) 1, 30 of 60 dagen per jaar in alle andere gevallen.

Deze verordening bepaalt dat de termijnen vanaf wanneer de omgevingsvergunningsplicht geldt verkort worden tot 30 dagen in geval de handelsactiviteiten verenigbaar zijn met de geldende stedenbouwkundige voorschriften en 1 dag in de andere gevallen.

Door een vergunningsplicht op te leggen en de termijnen hiertoe te beperken kan het bestuur nauwer toezien op de aard en duur van tijdelijke handelsactiviteiten en de .

*Overgangsmaatregel*

Vanaf het ogenblik dat deze stedenbouwkundige verordening detailhandel in voege treedt, zijn alle bepalingen van toepassing op alle lopende dossiers.

*Inwerkingtreding van de verordening*

De stedenbouwkundige verordening treedt in werking tien dagen na de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad

....

## STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING DETAILHANDEL

### *Rechtsgrond*

De stedenbouwkundige verordening richt zich naar het Decreet van 15 juli 2016 betreffende het Integraal Handelsbeleid, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 29 juli 2016.

Overeenkomstig art. 6 van het Decreet van 15 juli 2016 betreffende het Integraal Handelsvestigingsbeleid kunnen gemeenten in uitvoering van de doelstellingen, vermeld in art. 4 van dit Decreet, een lokale visie op het vlak van het Integraal Handelsvestigingsbeleid ontwikkelen. De gemeenteraad van de Stad OUDENAARDE heeft in zitting van 27 maart 2017 met éénparigheid een beleidskader voor detailhandel goedgekeurd.

Art. 10 § 1 van dit Decreet voorziet dat met het oog op de verwezenlijkingen van de doelstellingen, vermeld in art. 4 van het Decreet, gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen kunnen worden opgemaakt om kernwinkelgebieden en winkelarme gebieden af te bakenen, normen betreffende de oppervlakte van de categorieën van kleinhandelsactiviteiten op te nemen, deze normen te differentiëren al naargelang het bestaande, dan wel nieuwe kleinhandelsbedrijven en handelsgehelen betreft en de termijnen te verkorten vanaf wanneer de omgevingsvergunningsplicht voor kleinhandelsactiviteiten geldt.

Overeenkomstig art. 2.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), kunnen de stedenbouwkundige verordeningen voor “12° de versterking van de leefbaarheid en de aantrekkingskracht van steden en dorpskernen” (1°) functiewijziging die in het beginsel toegelaten zijn, uitsluiten, of aan dergelijke functiewijzigingen voorwaarden verbinden, (2°) het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw regelen, (3°) normen bevatten betreffende de oppervlakte van functies en de afmetingen van gebouwen en constructies. De stedenbouwkundige verordeningen bevatten voorschriften die verband houden met de ruimtelijke ordening en moeten in overeenstemming zijn met de bestaande regelgeving voor materie in kwestie.

### *Motivering*

De Stad OUDENAARDE is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied omwille van haar goed uitrustingsniveau (niveau 3 A). Één van de ontwikkelingsperspectieven dat hieraan gebonden is, is het bundelen van kleinhandel op binnenstedelijke locaties. Als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied is de Stad OUDENAARDE ook een economisch knooppunt.



Er werd een ruimtelijk-economische studie van het kleinstedelijk gebied Oudenaarde opgemaakt. Uit de studie blijkt dat de Stad OUDENAARDE reeds een sterk uitgebouwd detailhandelsapparaat heeft. De branche in/on huis is relatief gesproken iets minder sterk vertegenwoordigd, ten voordele van de productgroep Mode/Luxe. Uit de vergelijking blijkt dat de Stad OUDENAARDE een reeds voldoende grootschalige winkelruimte heeft. Een verdere uitbreiding van het aanbod dient voorzichtig te gebeuren en is niet onmiddellijk wenselijk.

Wat detailhandel betreft, kan gesteld worden dat de markruimteberekening aangeeft dat er over de periode 2013-2022 geen behoefte is aan bijkomende vierkante meters detailhandelsruimte en is de nettoruimte nihil. Dit staat los van de vervangingsaanvraag, dit is de vraag die ontstaat door de verplaatsing van bestaande handelszaken. Bepaalde handelspanden zijn minder geschikt en gelegen en komen in aanmerking voor herlocalisatie. De herlocalisatie is nodig voor grootschalige en middelgrote detailhandel gelegen op bedrijventerreinen en grootschalige detailhandel die geen deel uitmaken van een winkelgebied, gecorrigeerd voor voedingszaken (omdat ze lokaal verzorgend zijn).

Uit de analyse van vraag- en aanbodzijde van de (grootschalige) detailhandel blijkt dat de nood aan bijkomende grootschalige detailhandelsruimte vrij beperkt is. Dit betekent niet dat er geen grootschalige winkelruimte dient ontwikkeld te worden. De visie van de Stad OUDENAARDE bestaat erin om de grootschalige detailhandel te bundelen, bij voorkeur op de N60 (Retailpark).

Voorts is er ruimte om in het centrum winkelgebied een ontwikkeling te realiseren die plaats biedt aan één of meerdere middelgrote detailhandelszaken. De bedoeling hiervan is het evenwicht tussen de periferie en het centrum op het vlak van mode en luxe te herstellen.

Door het inzetten op bundeling, ontsluiting, het opnieuw in de markt plaatsen van oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen en het herstellen van het evenwichtscentrum versus periferie wordt een doordacht handelsbeleid gevoerd.

De Stad OUDENAARDE wordt wel geconfronteerd met leegstand in het centrum. Het aantal leegstaande panden vermeerderd stelselmatig. Daarnaast zijn er ‘slapende’ handelszaken, die enkel een etalage hebben. De Stad OUDENAARDE wenst inzake detailhandel een stimulerend beleid te voeren in de kern en een complementariteit te bewerkstelligen met de detailhandelszones in de periferie.

## Definities

### 1. Detailhandel:

Het leveren van fysieke goederen of diensten aan de consument. Gelijktijdige fysieke aanwezigheid van de verkoper en de consument in de vestigingseenheid is vereist.

2. Bestaande detailhandelszaak:

Een detailhandelszaak die een stedenbouwkundige vergunning heeft bekomen vóór het in voege treden van voorliggende stedenbouwkundige verordening detailhandel.

3. Grootschalige detailhandel

Een individuele distributie-eenheid groter dan 1000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO) of 800 m<sup>2</sup> netto winkelvloeroppervlakte (WVO), waarvan de activiteit bestaat uit het verkopen van producten (inclusief diensten) aan eindgebruikers, in eigen naam en voor eigen rekening, zonder deze goederen andere behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn.

4. Handelsgeheel of cluster:

Een geheel van detailhandelsbedrijven, ongeacht of deze zich in afzonderlijke gebouwen bevinden en/of dezelfde persoon de projectontwikkelaar, de eigenaar of de uitbater is, die voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a) Ze vormen een ruimtelijk aaneengesloten geheel;
- b) Ze zijn van rechtswege of feitelijk met elkaar verbonden, in het bijzonder op financieel, commercieel of ruimtelijk vlak;

5. Kernwinkelgebied:

Een gebied afgebakend in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan waar via stedenbouwkundige voorschriften een stimulerend beleid inzake kleinhandel wordt gevoerd.

6. Winkelarm gebied:

Een gebied afgebakend in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan waar via stedenbouwkundige voorschriften beperkingen aan de kleinhandel worden opgelegd.

7. Bruto vloeroppervlakte (BVO):

Het geheel van stedenbouwkundig vergunde delen van het gebouw of gebouwencomplex al dan niet in meerdere bouwlagen, inclusief daaraan fysiek aansluitende en/of bouwtechnisch aansluitende constructies, met uitzondering van de delen van de verharding die tijdens openingsuren publiek toegankelijk zijn en bedoeld voor parkeren.

8. Netto winkelvloeroppervlakte (WVO):

De oppervlakte, bestemd voor het te koop aanbieden of de verkoop die toegankelijk is voor publiek, met inbegrip van de niet overdekte oppervlakten. Die oppervlakte omvat eveneens de kassazones, de zones die zich achter de kassa's bevinden en de inkomruimte.

9. Horeca:

Hotels, pensions, restaurants, cafés, feestzalen en alle andere handelszaken waar ter plaatse voedingswaarden of dranken kunnen worden genuttigd.

10. Diensten:

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen volgende diensten: administratieve, financiële diensten en vastgoed. In deze verordening worden de termen gebruikt: (alle) diensten, administratieve diensten en commerciële diensten. Ook culturele functies worden beschouwd als diensten.

*Doelstellingen*

De basisdoelstellingen van het Integraal Handelsvestigingsbeleid zijn o.a.:

- 1° het creëren van een aanbod dat ruimtelijk duurzaam wordt ontwikkeld;
- 2° het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten;
- 3° het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden en het vermijden van handelslinten
- 4° het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit.

Het uitgangspunt binnen het Integraal Handelsvestigingsbeleid is dat in de stedelijke gebieden een breed, gevarieerd en toegankelijk winkelaanbod voorhanden dient te zijn, verweven met andere functies zoals wonen en werken. Deze doelstelling moet garant staan voor het behoud van de kernfunctie van steden, zoals deze in Vlaanderen altijd heeft bestaan. Zonder een breed en gevarieerd winkelaanbod verliest de Stad aan aantrekkingskracht en leefbaarheid.

Het verlies van de handelsfunctie kan ook de andere kernfuncties (wonen, dienstverlening, recreatie, tewerkstelling, ...) van de stad ondermijnen. De achteruitgang van het winkelapparaat in de stad kan uiteindelijk tot een algemene economische teloorgang leiden en finaal tot een verloederding. Kleinhandel is een enorme economische drijfveer en voor de meeste branches geldt dat zij goed verweefbaar zijn binnen het stedelijk weefsel. Verweving van kleinhandel draagt bij tot een gezonde mix van functies binnen het stedelijk milieu.

Het handelscentrum van de stad heeft een veelheid aan winkels, zeker in het segment van de verkoop van goederen voor persoonsuitrusting. Het is belangrijk dit 'winkel'profiel in de toekomst te behouden en te consolideren en waar mogelijk te versterken. Dit betekent dat zoveel mogelijk winkels in de modebranche moeten geconcentreerd worden in het handelscentrum van de stad.

Een afbakening van het kernwinkelgebied is nodig om een positieve stimulans te geven aan de stedelijke kern en een economische activiteit op het gelijkvloers op te leggen. In het kernwinkelgebied wordt gestreefd naar een zo groot mogelijke verdichting van het handelsaanbod. Daarom is het bij functiewijziging of bij nieuwbouw verplicht om een commerciële functie (detailhandel, horeca, diensten) te voorzien op het gelijkvloers.

De stad levert belangrijke financiële inspanningen om het kernwinkelgebied te versterken. De investering voor de heraanleg van de Markt en het installeren van het centrummanagement zijn de recentste kernversterkende maatregelen.

Daartegenover staat dat in het af te bakenen winkelarm gebied geen nieuwe ontwikkelingen voor detailhandel gericht op de verkoop van goederen voor persoonsuitrusting en verkoop van voeding toegelaten worden. Deze dienen gevestigd te worden in het af te bakenen kernwinkelgebied en/of in de zone voor middelgrote handelszaken. Evenals de categorie horeca wordt niet toegestaan in het af te bakenen winkelarm gebied. Er worden wel producten toegelaten voor de verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw en de verkoop van andere producten, welke complementair zijn aan het kernwinkelgebied, met een minimale winkelvloeroppervlakte van 1000 m<sup>2</sup>.

*Toepassingsgebied*

Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kan steeds strengere eisen stellen en dus een vergunning vereisen, waar binnen de Vlaamse reglementering een melding volstaat, en een melding vereisen, waar binnen de Vlaamse reglementering een vrijstelling geldt. Overeenkomstig artikel 2.3.1 VCRO kunnen stedenbouwkundige verordeningen functiewijzigingen die in beginsel toegelaten zijn, uitsluiten of voorwaarden aan verbinden.

Volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen wordt “kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen” als één hoofdfunctie, naast de andere hoofdfuncties vermeld in art. 2 van het bedoelde besluit, gedefinieerd. Voor de toepassing van deze stedenbouwkundige verordening wordt er binnen de hoofdfunctie “kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen” een opsplitsing gemaakt in nieuwe te onderscheiden hoofdfuncties:

- kantoor
- vrije beroepen
- commerciële diensten
- administratieve diensten

Voor de wijziging van één van de hierboven vermelde hoofdfuncties in een andere hoofdfunctie is, zoals voor alle andere in art. 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 vermelde hoofdfuncties, steeds een voorafgaandelijke omgevingsvergunning vereist.

Bestaande en vergunde kleinhandelsbedrijven en/of functies kunnen behouden blijven, maar kunnen niet wijzigen noch, in zoverre vergunningsplichtig, uitbreiden. Voor bestaande en

vergunde kleinhandelsbedrijven en/of functies zijn derhalve enkel niet aan de vergunningsplicht onderworpen uitbreidingen toegestaan.

*Afgebakende zones*

Middels deze verordening wenst de Stad OUDENAARDE volgende zones af te bakenen:

1. Kernwinkelgebied

Deze zone bevat integraal onderstaande straten, kruispunten inbegrepen:

- a. Hoogstraat;
- b. Nederstraat;
- c. Markt;
- d. Pompstraat;
- e. Kruisstraat;
- f. Broodstraat
- g. Krekelput;
- h. Tussenbruggen;

2. Zone voor middelgrote detailhandelszaken

Deze zone bevat onderstaande locaties:

- a. Gentstraat tussen kruispunt Ruttenburgstraat en Lindestraat

3. Aanloopstraten centrum

Deze zone bevat onderstaande locaties:

- a. Beverestraat;
- b. Genstraat (tussen kruispunt Ruttenburgstraat Beverestraat);
- c. Stationsplein;
- d. Stationsstraat;
- e. Jozef Braetstraat;
- f. Neringstraat;
- g. Verdurestraat;
- h. Tacamabaroplein;
- i. Meinaert;
- j. Wijngaardstraat;
- k. Achter de Wacht;
- l. Woeker;
- m. Kattestraat;
- n. Einestraat;
- o. Jezuitenplein;
- p. Voorburg;
- q. Zakske;
- r. Meerspoortsteeg;
- s. De Ham;
- t. Sint-Walburgastraat



4. Winkelarm gebied

Deze zone bevat onderstaande locaties:

- a. Westerring kruispunten inbegrepen;
- b. Graaf Van Landastraat (tussen Grimbergen en Westerring);
- c. Molenstraat (tussen Infanteriestraat en Westerring);
- d. Kraneveld (tussen Westerring en huisnr. 44 en 57);
- e. Kraneveld (tussen Herlegem en Westerring);
- f. Serpentstraat (tussen Haasbroekstraat en Westerring);
- g. Serpenstraat (nr. 96-106);
- h. Pater Ruyffelaertstraat (nr. 30, 61-77);
- i. Doorn (tussen Ruibroekstraat en Westerring);
- j. Industriepark “De Bruwaan”;
- k. Pruimelstraat (tussen Industriepark “De Bruwaan” en Westerring);
- l. Doornikse Heerweg (tussen Genstraat en Westerring);
- m. Molenaarstraat;
- n. Boterstraat (nr 5 - Industriepark “De Bruwaan”)
- o. Deinzestraat (tussen Industriepark “De Bruwaan” en Westerring);
- p. Dokter Honore Dewolfstraat;
- q. Ronseweg kruispunten inbegrepen.

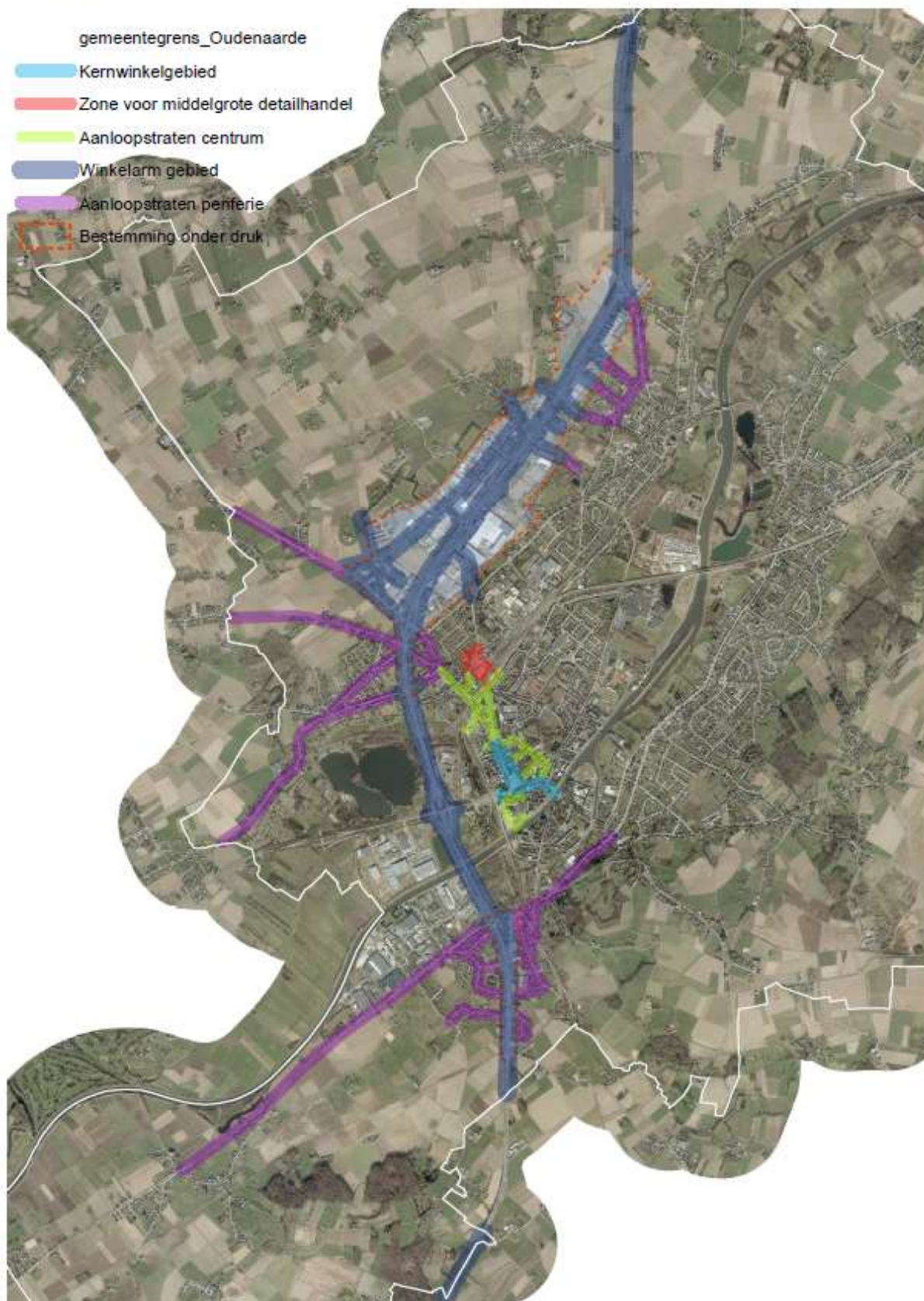
5. Aanloopstraten periferie

Deze zone bevat onderstaande locaties:

- a. Graaf Van Landastraat (tussen Fietelstraat en Grimbergen);
- b. Fietelstraat;
- c. Molenstraat (tussen Fietelstraat en Infanteriestraat);
- d. Kraneveld (tussen Fietelstraat en huisnrs. 44-57);
- e. Serpentstraat (tussen Fietelstraat en Haasbroekstraat);
- f. Pater Ruyffelaertstraat (tussen Pontstraat en huisnrs. 30 en 61);
- g. Deinzestraat (tussen Westerring en Beverestraat);
- h. Wortegemstraat;
- i. Doornikse Heerweg (tussen Deinzestraat en Kortrijkstraat);
- j. Kortrijkstraat;
- k. Leupegemstraat;
- l. Aalststraat (tussen Leupegemstraat en Wijnendale);
- m. Sompelstraat;
- n. Sompelplein;
- o. Vontstraat;
- p. Smallestraat;
- q. Kerkhofwegel;
- r. Sint-Remeuskouter;
- s. Watermolenstraat (tussen Vontstraat en Ronseweg);
- t. Berchemweg (tot huisnr. 159);
- u. Georges Lobertstraat;
- v. Zonnebloemstraat;
- w. Puistraat;
- x. Verenigde Natiënlaan;
- y. Wolfabriekstraat;
- z. Schapendries;
- aa. Lammekensstraat;
- bb. Edelarenberg huisnrs.1-5

## Kleinhandel

1:40.000



*Stedenbouwkundige voorschriften*

1. Kernwinkelgebied

- a. Binnen de kernwinkelgebieden wordt een stimulerend kleinhandelsbeleid gevoerd. Er wordt uitgegaan van het principe van de bedrijvige kern. De bedrijvige kern wordt gevormd door het detailhandelsapparaat ondersteund door nevenfuncties zoals diensten, vrije beroepen, openbare instellingen e.a.
- b. Binnen de kernwinkelgebieden wordt ingezet op het behoud en de uitbreiding van de gelijkvloerse commerciële plint. In deze zones zijn op het gelijkvloers alle kernondersteunende functies toegelaten zoals: detailhandel, horeca, recreatie, kantoor, diensten, vrije beroepen, gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.
- c. Nieuwe vergunningsplichtige kantoren, diensten en vrije beroepen zijn niet toegestaan op het niveau nul op de Markt (inclusief hoekpanden). Bestaande kantoren, diensten en vrije beroepen op de Markt kunnen behouden blijven.
- d. Om de continuïteit van het commerciële straatbeeld te bewaken wordt in deze zones een verbod ingesteld om op het niveau 0 een nieuwe woonfunctie te voorzien. Bestaande woonfuncties op gelijkvloers kunnen behouden blijven. Deze kunnen in stand gehouden worden. Zij kunnen tevens verbouwd worden binnen de bestaande voetprint en beperkt uitgebreid worden voor zover dit geen vermeerdering van het aantal entiteiten met zich meebrengt.
- e. Het afbreken en heropbouwen van een woonentiteit op de gelijkvloerse plint is verboden.
- f. Op de verdiepen zijn alle kernondersteunende functies toegelaten zoals: detailhandel, horeca, recreatie, kantoor, diensten, vrije beroepen, gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen alsook nieuwe woonfuncties.
- g. Bij nieuwbouw of verbouwprojecten wordt op de gelijkvloerse bouwlaag een aparte ingang voorzien voor de (woon)functie op de verdiepen. Gemotiveerd afwijken is mogelijk omwille van erfgoedwaarde of beperkte breedte van het gebouw.

2. Zone voor middelgrote handelszaken

- a. Binnen deze zone wordt ingezet op het behoud en de uitbreiding van de gelijkvloerse commerciële plint en op het verhogen van de attractiviteit en belevingswaarde van de stationsomgeving.
- b. Er wordt gefocust op middelgrote detailhandelszaken.
- c. De nieuwe handelspanden moeten een minimale netto winkelvloeroppervlakte van 1000m<sup>2</sup> bezitten.
- d. Binnen deze zone wordt een verbod ingesteld om op het niveau 0 een nieuwe woonfunctie te voorzien. Bestaande woonfuncties op gelijkvloers kunnen behouden blijven. Deze kunnen in stand gehouden worden. Zij kunnen tevens verbouwd en uitgebreid worden voor zover dit geen vermeerdering van het aantal woongelegenheden met zich meebrengt.

- e. Het afbreken en heropbouwen van een bestaand woongebouw met behoud van de woonfunctie is tevens toegelaten.
- f. Op de verdiepen zijn nieuwe woonfuncties toegelaten.
- g. Bij nieuwbouw of verbouwprojecten wordt op de gelijkvloerse bouwlaag een aparte ingang voorzien voor de (woon)functie op de verdiepen. Gemotiveerd afwijken is mogelijk omwille van erfgoedwaarde of beperkte breedte van het gebouw.

### 3. Aanloopstraten centrum

- a. De aanloopstraten vormen de overgangszones tussen het kernwinkelgebied en de zone voor middelgrote handelszaken en genieten een stimulerend ruimtelijk beleid inzake kleinhandel. Ook hier wordt uitgegaan van het principe van de bedrijvige kern.
- b. Net zoals in het kernwinkelgebied wordt bijzondere aandacht besteed aan de gelijkvloers plint. Er geldt een verbod om een bestaand gebouw met een functie 'detailhandel, horeca, kantoor, commerciële of administratieve diensten', op de gelijkvloerse bouwlaag om te vormen naar een woonfunctie. Gemotiveerd afwijken is mogelijk omwille van erfgoedwaarde van het gebouw en/of indien het gebouw is opgenomen op de lijst van leegstaande panden.
- c. In tegenstelling tot het kernwinkelgebied is het in de aanloopstraten wel mogelijk een bestaande woning uit te breiden, te vernieuwbouwen en het aantal entiteiten te vermeerderen op de gelijkvloerse plint.

### 4. Winkelarm gebied

- a. Dit gebied dat zich situeert op en om de Westerring en de Ronseweg kenmerkt zich door de aanwezigheid van voornamelijk grootschalige industriële en commerciële gebouwen.
- b. De zone heeft een hoge visibiliteit, kent een goede autobereikbaarheid en oefent hierdoor een hoge aantrekkingskracht uit op grootschalige commerciële groot- en detailhandelszaken.
- c. Deze zone heeft als bestemming voornamelijk 'zone voor milieubelastende industrie' en 'woongebied'. Niettegenstaande deze gewestplanbestemmingen krijgt de N60 meer en meer een commerciële bestemming. De nieuwe commerciële vestigingen leggen niet enkel de bestemming onder druk maar hebben ook een impact op de kernwinkelgebieden.
- d. De stad wenst met deze verordening een complementariteit na te streven inzake kleinhandelsbeleid voor kern en periferie.
- e. Binnen het winkelarm gebied geldt een **verbod** op het oprichten of uitbreiden van een gebouw met een kleinhandelsfunctie binnen de categorie 'persoonsgebonden materie' en 'horeca'. Ook het omvormen van bestaande constructies naar een kleinhandelsfunctie binnen de categorie 'persoonsgebonden materie' en 'horeca' is verboden. Dit verbod geldt voor alle bouwlagen.
- f. Bestaande vergunde functies of kleinhandelsbedrijven kunnen behouden blijven, maar niet wijzigen noch, in zoverre vergunningsplichtig, uitbreiden.
- g. Binnen het winkelarm gebied kunnen, voor zover conform met de bestemming, gebouwen opgericht of omgevormd worden naar een kleinhandelsfunctie binnen de categorie 'verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw' en 'verkoop van andere producten' en dit voor alle bouwlagen.



- h. Voor de toegelaten functies geldt een minimale netto winkelvloeroppervlakte van 1000m<sup>2</sup>.
- i. Het opsplitsen van bestaande vergunde kleinhandelsbedrijven is niet toegestaan indien de minimale netto winkelvloeroppervlakte van 1000m<sup>2</sup> niet wordt gerespecteerd.
- j. Het opsplitsen van bestaande vergunde kleinhandelsbedrijven binnen de categorie 'persoonsgebonden materie', 'voeding' en 'horeca' is verboden, dit ongeacht de oppervlakte.

#### 5. Aanloopstraten periferie

- a. Deze zones bevinden zich op en om de invalswegen van de Westerring en de Ronseweg. Om geen verdringingseffect te krijgen voor het voorgestelde beleid in het winkelarm gebied wordt tevens een restrictief kleinhandelsbeleid vooropgesteld in deze zones voor wat betreft de categorie 'persoonsgebonden materie'.
- b. In tegenstelling tot het winkelarm gebied waar een totaal verbod geldt voor de categorie 'persoonsgebonden materie' wordt in deze zone beperkt kleinhandelsactiviteiten in deze categorie toegestaan met een maximale netto winkelvloeroppervlakte van 200m<sup>2</sup>.
- c. Bestaande en vergunde functies of kleinhandelsbedrijven binnen de categorie 'persoonsgebonden materie' met een grotere oppervlakte kunnen behouden blijven, maar, in zoverre vergunningsplichtig, niet uitbreiden. Een opsplitsing van een bestaande vergunde inrichting is slechts mogelijk indien het deel in de categorie 'persoonsgebonden materie' na opsplitsing voldoet aan de maximale netto winkelvloeroppervlakte van 200m<sup>2</sup>.

*Vergunningsplicht*

Volgens het Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid geldt een vergunningsplicht voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten in een kleinhandelsbedrijf of handelsg geheel met een netto handelsoppervlakte van meer dan 400 m<sup>2</sup> in een bestaand, vergund of hoofdzakelijk vergund gebouw of in tijdelijke vergunde of van vergunning vrijgestelde constructies als de handelsactiviteiten uitgevoerd worden :

- a) gedurende meer dan 180 dagen per jaar in geval de handelsactiviteiten verenigbaar zijn met de geldende stedenbouwkundige voorschriften;
- b) gedurende meer dan 90 dagen per jaar in alle andere gevallen;

op voorwaarde dat de kleinhandelsactiviteiten in overeenstemming zijn met de uitdrukkelijke voorwaarden van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

Het decreet laat middels een verordening toe om de termijnen vanaf wanneer de omgevingsvergunningsplicht voor kleinhandelsactiviteiten geldt te verkorten tot :

- c) 1, 30, 60, 90, 120 of 150 dagen per jaar in geval de handelsactiviteiten verenigbaar zijn met de geldende stedenbouwkundige voorschriften;
- d) 1, 30 of 60 dagen per jaar in alle andere gevallen.



Deze verordening bepaalt dat de termijnen vanaf wanneer de omgevingsvergunningsplicht geldt verkort worden tot 30 dagen in geval de handelsactiviteiten verenigbaar zijn met de geldende stedenbouwkundige voorschriften en 1 dag in de andere gevallen.

Door een vergunningsplicht op te leggen en de termijnen hiertoe te beperken kan het bestuur nauwer toezien op de aard en duur van tijdelijke handelsactiviteiten en de .

*Overgangsmaatregel*

Vanaf het ogenblik dat deze stedenbouwkundige verordening detailhandel in voege treedt, zijn alle bepalingen van toepassing op alle lopende dossiers.

*Inwerkingtreding van de verordening*

De stedenbouwkundige verordening treedt in werking tien dagen na de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad

....