

**UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN DE
GEMEENTERAAD
ZITTING VAN MAANDAG 1 OKTOBER 2018**

Aanwezig: Marnic De Meulemeester: burgemeester-voorzitter;
Lieven Cnudde, Peter Simoens, Carine Portois, John Adam, Guy Hove,
Mathieu De Cock, Peter Dossche: schepenen;
Stefaan Vercamer: OCMW-voorzitter-schepen;
Danny Lauweryns, Sybille De Vos, Günther Botteldoorn, Marleen Vansteenbrugge,
Katrien De Temmerman, Franka Bogaert, Murat Yurtay, Jeanique Van Den Heede,
Mathieu Mas, Wim Merchie, Els Bostyn, Brigitte Coppitters, Luc Lammens,
Roland Van Heddegem, Kristof Meerschaut, Hilde De Smet, Elisabeth Meuleman,
Steven Bettens, Folke D'Haeyer, Dagmar Beernaert, David Vanden Bossche:
raadsleden;
Luc Vanquickenborne: algemeen directeur
Verontschuldigd: Dirk De Bock: raadslid
Afwezig: Bruno Van Waeyenberghe: raadslid

23. Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening detailhandel.

De gemeenteraad,

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, en latere wijzigingen, inzonderheid artikels 42 en 43, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dd. 15 mei 2009, gewijzigd zoals tot op heden;

Gelet op het decreet integraal handelsvestigingsbeleid dd. 15 juli 2016;

Gelet op het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur;

Gelet op het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering dd. 10 februari 2018 houdende regeling van het openbaar onderzoek over stedenbouwkundige verordeningen;

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad dd. 27 maart 2017 houdende goedkeuren van een beleidskader voor detailhandel met als doelstelling de gewenste ontwikkeling van de detailhandelsstructuur in Oudenaarde beleidsmatig te verankeren;

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 6 november 2017 houdende principiële goedkeuring van het ontwerp stedenbouwkundige verordening detailhandel en doorlopen van een informeel adviestraject;

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 16 april 2018 houdende principiële goedkeuring van het gewijzigd ontwerp stedenbouwkundige verordening detailhandel naar aanleiding van het informele adviestraject en opstart formele procedure;

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 17 september 2018 houdende kennisname van de adviezen en resultaten van het openbaar onderzoek en voorstel tot definitieve vaststelling door de gemeenteraad;

Overwegende dat voorliggende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening detailhandel ter advies werd voorgelegd aan de deputatie, het departement Omgeving en de GECORO; dat het departement Omgeving op 23 mei 2018 een gunstig advies uitbracht, dat de provincie Oost-Vlaanderen op 1 juni 2018 een gunstig advies uitbracht en de GECORO op 6 september 2018 een voorwaardelijk gunstig advies uitbracht;

Overwegende dat voorliggende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening detailhandel conform de bepalingen van artikel 2.3.2§2 VCRO aan een openbaar onderzoek werd onderworpen; dat het openbaar onderzoek plaatsvond van 3 mei 2018 t.e.m. 1 juni 2018 en opnieuw werd georganiseerd van 11 juni 2018 t.e.m. 10 juli 2018 teneinde een vormfout recht te zetten; dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek telkens twee bezwaren werden ingediend;

Overwegende dat voor de inhoud van de bezwaarschriften en adviezen wordt verwezen naar de originele stukken; dat hieronder een bespreking volgt van de weerhouden en niet weerhouden adviezen en bezwaren aan de hand van een samenvatting;

Overwegende dat de aanpassingen t.o.v. het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening detailhandel, als gevolg van de bezwaren en het GECORO-advies dd. 6 september 2018, betrekking hebben op onderstaande hoofdstukken in de 'stedenbouwkundige verordening detailhandel':

Algemene opmerkingen:

In een bezwaar wordt gevraagd de terminologie uit te zuiveren.

Het bezwaar is gegrond. Het ontwerp stedenbouwkundige verordening wordt op pagina's 3, 5, 11 en 12 (hoofdstukken 'definities', 'toepassingsgebied' en 'stedenbouwkundige voorschriften') aangepast teneinde duidelijke en ondubbelzinnige regels vast te leggen.

Toepassingsgebied:

De GECORO vraagt om in de verordening duidelijk te stipuleren dat aanvragen tot het bekomen van een omgevingsvergunning die volledig beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggende verordening tevens moeten beantwoorden aan de principes van goede ruimtelijke ordening conform artikel 4.3.1.§2 VCRO. Het louter voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggende verordening mag geen garanties inhouden op het verkrijgen van een omgevingsvergunning;

Niettegenstaande de wetgeving duidelijk is en dergelijke toevoeging geheel overbodig is wordt het advies toch gevolgd omwille van de duidelijkheid voor de lezer. Het toepassingsgebied wordt op pagina 6 aangevuld met onderstaande verduidelijking:

"Aanvragen tot het bekomen van een omgevingsvergunning die volledig beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggende verordening moeten tevens beantwoorden aan de principes van goede ruimtelijke ordening conform artikel 4.3.1.§2 VCRO. Het louter voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggende verordening houdt geen garanties op het verkrijgen van een omgevingsvergunning in."

Afgebakende zones:

2. Aanloopstraten centrum':

De GECORO vraagt om het Gentiel Antheunisplein op te nemen bij de opsomming van de 'Aanloopstraten centrum'. Het Gentiel Antheunisplein is immers weergegeven op de kaart als behorende tot de aanloopstraten centrum.

Het advies wordt gevolgd. Het Gentiel Antheunisplein wordt opgenomen binnen de afgebakende zone 'Aanloopstraten centrum' op pagina 7.

4. Winkelarm gebied:

In een bezwaar wordt gevraagd om alle toekomstige ventwegen op te nemen in het winkelarm gebied.

Het bezwaar is gegrond. De toekomstige ventwegen worden mee opgenomen binnen de afgebakende zone 'Winkelarm gebied' op pagina 7.

4. Winkelarm gebied:

In een bezwaar wordt gevraagd om alle toekomstige uitbreidingen van de industriezone op te nemen in het winkelarm gebied.

Het bezwaar is gegrond. De toekomstige uitbreidingen van de industriezone worden mee opgenomen binnen de afgebakende zone 'Winkelarm gebied' op pagina 7.

Stedenbouwkundige voorschriften:

4. Winkelarm gebied:

In een bezwaar wordt gevraagd om het 'verbod op de verkoop van voeding' toe te voegen aan de stedenbouwkundige voorschriften van het winkelarm gebied.

Het bezwaar is gegrond. In de doelstellingen op pagina 5 wordt het verbod op de verkoop van voeding duidelijk vermeld. Het verbod op de verkoop van voeding moet toegevoegd worden aan de stedenbouwkundige voorschriften van het winkelarm gebied op p.10;

Overwegende dat hierboven een resumé wordt gegeven van de weerhouden adviezen en bezwaren en de aangebrachte aanpassingen in het ontwerp gemeentelijke stedenbouwkundige verordening;

Overwegende dat de overige opmerkingen en bezwaren uit het openbaar onderzoek niet worden gevolgd of geen aanleiding geven tot aanpassingen; dat hieronder een opsomming wordt gegeven van de niet weerhouden opmerkingen; dat voor de volledige argumentatie wordt verwezen naar het advies van de GECORO dd. 6 september 2018 in bijlage;

Niet opgenomen bezwaren:

Algemene opmerkingen:

Op de vraag van een bezwaarindiener om creatiever om te gaan met 'pop-up' winkels en restricties op te leggen voor air BnB, nachtwinkels, belwinkels, vastgoedwinkels/diensten, erotica-shops en erotische diensten wordt niet ingegaan. Voor de nachtwinkels geldt er reeds een reglement dd. 17 december 2012 waarbij er restricties worden opgelegd en een verbod is ingesteld voor bijkomende nachtwinkels in de centrumstraten 'Markt, Stationstraat, Hoogstraat, Broodstraat en Nederstraat'. De overige opmerkingen behoren niet tot het bestek van deze verordening. Het bezwaar is dan ook ongegrond.

Algemene opmerkingen:

Een bezwaarindiener meent dat het ontwerp verordening detailhandel een schending van artikel 2.1.1. en 2.1.2,§3 VCRO, artikels 2 en 3 van de wet op uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, machtsoverschrijding, schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en schending van de richtlijn 2001/42/EG van het Europees Parlement en de Raad van 27 juni 2001 betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's inhoudt. Kortom de bezwaarindiener geeft aan dat de verordening strijdig is met het provinciaal ruimtelijk structuurplan, niet voldoet aan de bepalingen van de formele motiveringsplicht, dat zij uitgaat van foute veronderstellingen en tevens aan de milieueffectenbeoordeling moet worden onderworpen.

Voor de uitvoerige behandeling van het bezwaar wordt verwezen naar het advies van de GECORO dd. 6 september 2018. Samenvattend wordt gesteld dat een ruimtelijk structuurplan een beleidsdocument is dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur, een lange termijnvisie vastlegt en geen perceelsgerichte uitspraak doet. Het bevat algemene richtsnoeren in functie van de opmaak van stedenbouwkundige verordeningen. Bovendien wordt in de gunstige adviezen van het departement omgeving en de provincie Oost-Vlaanderen uitdrukkelijk gesteld dat het ontwerp gemeentelijke verordening detailhandel in overeenstemming is met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, het provinciaal ruimtelijk structuurplan, het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, de gewestelijke en provinciale verordeningen. Er wordt ook duidelijk vermeld dat het ontwerp stedenbouwkundige verordening detailhandel in overeenstemming is met de bepalingen van het decreet van 15 juli 2016 betreffende het Integraal Handelsvestigingsbeleid. Het ontwerp stedenbouwkundige verordening detailhandel kan en mag dus niet louter getoetst worden aan bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen. Het bezwaar is dan ook ongegrond.

De bezwaarindiener betwist de keuze van het beleid om te verwijzen naar de gegevens van Locatus. Zij betwist op zich de cijfergegevens niet maar stelt enkel dat niet kan afgeleid worden dat de lichte daling van de winkelvloeroppervlakte in het centrum van Oudenaarde zijn oorzaak vindt in het optrekken van een Retailpark aan de N60 net buiten het centrum. De bezwaarindiener laat na om deze conclusie te weerleggen. De retailinformatie van Locatus is onafhankelijk en helpt het beleid om goede afwegingen en keuzes te maken. Het bezwaar is dan ook ongegrond.

De vaststelling dat het ontwerp van verordening "plots een onderverdeling tussen vier categorieën kleinhandelsfunctie" maakt, is juist in overeenstemming met de categorieën van kleinhandelsactiviteiten zoals omschreven in art. 3 van het Decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsbeleid. Het bezwaar is dan ook ongegrond.

De opmerking van de bezwaarindiener dat het toelaten van kleinhandelsbedrijven in de categorieën 'verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw' en 'verkoop van andere producten' met een minimale netto vloeroppervlakte van 1000m² volkomen tegenstrijdig is met het idee van het bannen van grootschalige detailhandel in de perifere locaties kan niet worden gevolgd. Zoals vermeld in het ontwerp verordening wenst de stad een complementariteit na te streven inzake

kleinhandelsbeleid voor kern en periferie. De kleinhandelsbedrijven zoals te voorzien in winkelarm gebied horen niet thuis in het stadscentrum, maar wel in de periferie. Zij vormen geen concurrentie, maar zijn complementair met de kernwinkelgebieden. Het bezwaar is dan ook ongegrond.

Het laatste bezwaar steunt op een zeer recent arrest van het Hof van Justitie van 7 juni 2018, waarbij zou zijn geoordeeld dat een stedenbouwkundige verordening aan een milieueffectenbeoordeling dient te worden onderworpen. Dit arrest is tussengekomen in het kader van een prejudiciële vraag gesteld bij arrest van 14 december 2016 van de Franstalige kamer van de Raad van State. Zoals in het arrest wordt gesteld volgt uit het art. 3 van de SMB-richtlijn “dat deze bepaling aldus moet worden uitgelegd dat zij de verplichting om een bepaald plan of programma te onderwerpen aan een milieubeoordeling afhankelijk stelt van de voorwaarde dat het in deze bepaling bedoelde plan of programma aanzienlijke milieueffecten kan hebben”. In het ontwerp van stedenbouwkundige verordening detailhandel worden geen voorschriften voorzien die “een invloed hebben op de verlichting, de wind, het stedelijk landschap, de luchtkwaliteit, de biodiversiteit, het waterbeheer, de duurzaamheid van de bouwwerken en meer in het algemeen op de uitstoot in de betrokken zone” (zie arrest van het Hof van Justitie van 7 juni 2018). Het ontwerp stedenbouwkundige verordening detailhandel valt dan ook niet onder het begrip “plannen en programma’s die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben in de zin van deze richtlijn”, zodat dit ontwerp niet aan een milieueffectenbeoordeling moet worden onderworpen. Het bezwaar is dan ook ongegrond.

Definities:

Een bezwaarindiener stelt voor om het begrip ‘kernondersteunende functies’ en ‘middelgrote detailhandelszaken’ te definiëren. De woorden ‘kernondersteunende functies’ worden gebruikt in art. 1. b. van de stedenbouwkundige voorschriften. Aangezien in de tekst zelf wordt verduidelijkt welke functies concreet worden toegelaten, heeft het geen zin om nog een afzonderlijke definitie op te nemen. Hetzelfde geldt voor de ‘middelgrote detailhandelszaken’. Het voorstel van de bezwaarindiener wordt niet weerhouden.

Afgebakende zones:

Het voorstel van een bezwaarindiener om de aanloopstraten uit te breiden met Heurnestraat, Prins Leopoldlaan, Parkstraat, Lindestraat, Scheldekant en Galgestraat wordt niet weerhouden. Deze verordening heeft tot doel om o.a. een winkelarm gebied langs de N60 af te baken. Om te voorkomen dat de beperkingen die opgelegd worden voor detailhandel langs de N60 een effect zouden hebben op de aantakende (N)wegen werd een ‘overgangszone’ voorzien. Het is niet de intentie van deze verordening om gebiedsdekkend te zijn. Het niet opnemen van de voorgestelde straten houdt ook geen vrijgeleide in om nieuwe detailhandelszaken op te richten of bestaande uit te breiden. Hier geldt het principe van goede ruimtelijke ordening (opportuniteit) en conformiteit aan geldend wettelijk kader (legaliteit). Het bezwaar is dan ook ongegrond.

De bezwaarindiener meldt dat het wenselijk is de zone voor middelgrote detailhandelszaken via het lopende RUP ‘Stationsomgeving Centrum’ te reglementeren. Het is de intentie van het bestuur om de zone voor middelgrote detailhandelszaken op te nemen in het RUP ‘Stationsomgeving Centrum’. Aangezien het RUP ‘Stationsomgeving Centrum’ nog wordt voorafgegaan door een masterplan ‘Stationsomgeving Centrum’ is een reglementering van de zone voor middelgrote detailhandelszaken niet onmiddellijk mogelijk. Met deze verordening wordt uitvoering gegeven aan een beleidsvisie die later verankerd zal worden in het RUP ‘Stationsomgeving Centrum’ en onwenselijke ontwikkelingen in deze overgangperiode moet wenen. Het bezwaar is dan ook ongegrond.

Afgebakende zones:

Een bezwaarindiener vraagt ‘niveau 0 => wat met winkels in kelders of lager gelegen dan niveau 0’. De vraag wordt verder niet verduidelijkt. Er wordt vastgesteld dat volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het ontwerp stedenbouwkundige verordening detailhandel winkels in kelders toegelaten zijn. Er wordt hierbij verwezen naar de weerhouden opmerking van de GECORO om in het toepassingsgebied duidelijk te stipuleren dat aanvragen tot het bekomen van een omgevingsvergunning die volledig beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggende verordening tevens moeten beantwoorden aan de principes van goede ruimtelijke ordening conform artikel 4.3.1.§2 VCRO. Het bezwaar is dan ook ongegrond. Het komt de

vergunningverlenende overheid toe om aanvragen tot het bekomen van een omgevingsvergunning tevens te toetsen op zijn opportuniteit.

Afgebakende zones:

Een bezwaarindiener vraagt om te verduidelijken dat de verwijzing naar stationsbuurt slaat op het station in Oudenaarde. Gezien het gegeven dat de vermelding 'stationsomgeving' te vinden is onder de stedenbouwkundige voorschriften 2. 'Zone voor middelgrote detailhandelszaken' en gelet op de grafische aanduiding van deze zone is een verduidelijking niet noodzakelijk. Het voorstel van de bezwaarindiener wordt niet weerhouden.

Gelet op de adviezen van het departement Omgeving, de provincie Oost-Vlaanderen, de GECORO en de ingekomen bezwaren;

Gelet op het voorstel om het stedenbouwkundig voorschrift artikel 1.g. Kernwinkelgebied als volgt te herformuleren: "Bij nieuwbouw of verbouwprojecten die raken aan de stabiliteit van het gebouw 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."

Gelet op het voorstel om het stedenbouwkundig voorschrift artikel 4.f. Winkelarm gebied als volgt te herformuleren: "Bestaande vergunde functies of detailhandelszaken kunnen behouden blijven, maar, in zoverre vergunningsplichtig, noch wijzigen noch uitbreiden binnen en/of naar de niet toegelaten categorieën." zodat wijziging mogelijk worden binnen de toegelaten categorieën."

Overwegende dat de zone 'Deinzestraat (tussen Industriepark "De Bruwaan" en Deinzestraat 201 en 210)' op de kaart is aangeduid als 'aanloopstraat periferie', dat deze zone niet in de afgebakende zones in artikel 5 'Aanloopstraten periferie' is opgenomen, dat een nieuw artikel 'cc. Deinzestraat (tussen Industriepark "De Bruwaan" en Deinzestraat 201 en 210)' wordt toegevoegd aan de afgebakende zones onder artikel 5 'Aanloopstraten periferie';

Gelet op het aangepaste ontwerp gemeentelijke stedenbouwkundige verordening detailhandel bestaande uit volgende gebundelde bijlagen:

- 'Stedenbouwkundige verordening detailhandel'
- 'kaart'

Gelet dat het voorstel tot aanpassingen zoals hierboven samengevat en dat ter stemming wordt voorgelegd;

Overwegende dat conform artikel 2.3.2 §2 VCRO de gemeenteraad het ontwerp gemeentelijke stedenbouwkundige verordening definitief vaststelt;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen.

Besluit: eenparig

Artikel 1. De gemeenteraad neemt kennis van het gemotiveerde advies van de GECORO dd. 6 september 2018, dat integraal bij dit besluit is gevoegd, dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek over het ontwerp gemeentelijke stedenbouwkundige verordening detailhandel, op basis van de ontvangen adviezen, de opmerkingen en de bezwaren, door de GECORO werd uitgebracht.

Artikel 2. De gemeenteraad stelt de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening detailhandel bestaande uit een kaart en een stedenbouwkundige verordening detailhandel, die als bijlagen bij dit besluit zijn geïndiceerd, definitief vast.

ALDUS GEDAAN TER ZITTING, OP DATUM ALS HIERBOVEN

NAMENS DE RAAD

De algemeen directeur,
Get. Luc Vanquickenborne

De Burgemeester-Voorzitter,
Get. Marnic De Meulemeester

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL,

Op last,
Algemeen directeur,

De Burgemeester-Voorzitter,



