

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN DE  
STAD IEPER

Zitting van 3 juli 2023

Aanwezig: Ann-Sophie Himpe, Voorzitter  
 Emmily Talpe, Burgemeester  
 Philip Bolle, Ives Goudeseune, Valentijn Despeghel, Diego Desmadryl, Dimitry Soenen, Eva Ryde, Schepenen  
 Thijs Descamps, Sarah Bouton, Gaetan Dumoulin, Edouard Wallays, Danny Metsu, Evelyn Bouchaert, Andy Verkruysse, Jan Delie, Jo Baert, Peter De Groote, Stephaan De Roo, Jan Laurens, Stefaan Williams, Hans Feys, Miguel Gheysens, Peter Dehaerne, Sam Vancayseele, Diederik Vandenbilcke, Nancy Six, Saskia Dehollander, Raadsleden  
 Sven Geldof, Algemeen directeur wnd.  
 Afwezig: Miet Durnez, Raadslid  
 Verontschuldigd: Patrick Benoot, Schepen  
 Katrien Desomer, Raadslid

<b>GR/2023/184</b>	<b>Gemeentelijk stedenbouwkundige verordening inzake afbakening kernwinkelgebied en detailhandel - definitieve vaststelling</b>
--------------------	---

OVERWEGEND GEDEELTE

Voorgeschiedenis

Vorbereidende fase	- Werkgroep 1 - startoverleg : 8 januari 2020 - 1 <sup>ste</sup> draft voorontwerp: 23 januari 2020 - Werkgroep 2 : 22 februari 2020 - Werkgroep 3 : 8 maart 2023 - CBS bespreking voorontwerp van GSV kernwinkelgebied : 3 april 2023.
Voorontwerp en ontwerp effectenrapport	- CBS goedkeuring ontwerp van GSV kernwinkelgebied : 24 april 2023.
Openbaar onderzoek conform art. 2.3.2. §2. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening	8 mei tot en met 7 juni 2023. Tijdens de duur van het openbaar onderzoek werden geen recreaties of bezwaren ontvangen.
Ontheffing plan-MER plicht	In toepassing van artikel 4.2.3. van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid voor de planmilieueffectrapportage en in toepassing van art. 2.3.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, werd op 24 april 2023 de ontheffing van de planMERplicht opgevraagd. Via beslissing van 22 juni 2023 werd de ontheffing van de planMERplicht verleend door het team Mer en is gesteld dat er geen plan-MER moet opgesteld worden voor voorliggende verordening.
Adviesvraag aan de deputatie, Vlaamse regering en Gecoro, conform art. 2.3.2. §2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordeningde adviesvraag werd verstuurd op 27 april 2023.	Volgende adviezen werden ontvangen: - De Gecoro verleende op 11 mei 2023 een voorwaardelijk gunstig advies: <i>De GECORO adviseert unaniem:</i> 1. <i>Ondersteuning (subsidiëring) én een stimulerend gemeentelijk beleid binnen de kernzone is nodig.</i> 2. <i>De kernzone dient voor iedereen toegankelijk te zijn.</i> - <i>Autoparkeerplaatsen op wandelafstand (max 500m) naar de kernzone is essentieel.</i> - <i>Fietsstalvoorzieningen binnen of aan de rand van de kernzone is onontbeerlijk.</i> - <i>Inrichting van het openbaar domein ten voordele van de belevingswaarde</i>

	<p>binnen de kernzone - voldoende zitbanken voorzien.</p> <p>- Aanleg openbaar domein cfr integrale toegankelijkheidsnormen</p> <p>3. Leegstaande gelijkvloerse verdiepingen binnen de kernzone dienen hard aangepakt te worden. Winkelvoorzieningen willen het liefst zo dicht mogelijk bij elkaar zitten, niet onderbroken door wonen of leegstand, zodat ze kunnen profiteren van combinatiebezoek.</p> <p>4. De GECORO pleit ervoor om ook de functie dagrecreatie toe te staan op de gelijkvloerse verdieping binnen de kernzone. De GECORO denkt bijvoorbeeld aan een fitnesscenter. Voor alle duidelijkheid wordt in de verordening best ook bij artikel 1 de definitie "dagrecreatie" nader toegelicht. In het bijzonder moet het duidelijk zijn dat dagrecreatie staat in functie van recreatieve doeleinden zonder dat er een overnachting mee gepaard gaat. Voor wat betreft de Inzake de afbakening van de kernzone binnen het kernwinkelgebied, formuleert de GECORO een meerderheids- én een minderheidsstandpunt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Meerderheidsstandpunt: acht stemgerechtigde GECORO-leden adviseren om standpunt 1 aan te houden, in het bijzonder de afbakening van het kernzone tot aan de Sint-Sebastiaanstraat.</li> <li>• Minderheidsstandpunt: zes van de stemgerechtigde GECORO-leden stelt voor om de contour van de kernzone in te krimpen en te kernzone te beperken tot aan de hoek van de Tempelstraat – Stationsstraat.</li> </ul> <p>- Het Departement Omgeving verleende op 23 mei 2023 een gunstig advies: Er zijn geen strijdigheden vast te stellen met de hogere beleidskaders. Bijgevolg wordt een gunstig advies uitgebracht.</p> <p>- De deputatie verleende op XXX een gunstig advies.</p>
<p>Verwerking resultaten openbaar onderzoek en adviesvraag.</p>	<p>- CBS goedkeuring definitief ontwerp GSV kernwinkelgebied : 12 juni 2023. Daarbij werd gevolg gegeven aan het advies van de Gecoro om ook de functie dagrecreatie toe te laten voor de gelijkvloerse bouwlaag binnen de kernzone.</p>

#### Juridische grondslag en bevoegdheden

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 (B.S. 15 februari 2018), en latere wijzigingen, meer bepaald artikels 56 en 57, betreffende de bevoegdheden van het college van burgemeester en schepenen.

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018 (B.S. 19.12.2018)

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.

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 gebieden af te bakenen, te bepalen welke functies gewenst zijn en welke voorwaarden gekoppeld kunnen worden aan de omgevingsvergunning.

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" functiewijziging die in het beginsel toegelaten zijn, uitsluiten, of aan dergelijke functiewijzigingen voorwaarden verbinden.

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.

Het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid. De stedenbouwkundige verordening wordt beschouwd als een 'plan of programma'. Voor elke stedenbouwkundige verordening moet de plan-m.e.r.-plicht concreet nagegaan worden.

### Feiten, context en informatie

#### **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 verloederung.

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.

De inkrimpende retailmarkt zorgt ervoor dat het huidig Kernwinkelgebied zoals aangehouden in toepassing van het centrummanagement te groot geworden is. Anderzijds hebben de aanwezige handelszaken er baat bij deel uit te maken van de werking van het centrummanagement.

Het huidig Kernwinkelgebied krijgt voor het meest centrale deel een overdruk Kernzone waarbinnen via verordenende stedenbouwkundige voorschriften een specifiek handelsbeleid wordt gevoerd.

#### **Motivering**

De stad Leper is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied omwille van haar goed uitrustingsniveau.

Eén van de ontwikkelingsperspectieven die hieraan gebonden is, is het bundelen van kleinhandel op binnenstedelijke locaties. Als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied is de stad Leper ook een economisch knooppunt.

De stad Leper wordt geconfronteerd met leegstand in het centrum. Naast het aantal leegstaande panden zijn er 'slapende' handelszaken, die enkel een etalage hebben. De Stad Leper wenst inzake detailhandel een stimulerend beleid te voeren in de kern en een complementariteit te bewerkstelligen met de detailhandelszones in de periferie.

Hiervoor wordt een kernwinkelgebied met een kernzone afgebakend binnen het kleinstedelijk gebied waarbij gestuurd wordt op toegelaten functies op het gelijkvloers. Dit met de bedoeling op de gelijkvloerse verdieping functies te vermijden die zich niet richten op bezoekers en wandelaars binnen het kernwinkelgebied. Binnen het kernwinkelgebied dient de bezoeker en wandelaar een aaneengesloten kleinhandelsapparaat te ervaren binnen een levendig stadscentrum. Daarbij wordt ingezet op het bestrijden van leegstand boven of achter de handelszaak om deze ruimtes los van de gelijkvloerse functie optimaal te ontsluiten in functie van wonen, kleinhandel, reca, diensten,...

### BESCHIKKEND GEDEELTE

Op basis van deze overwegingen besluit de raad met 26 ja stemmen en 2 onthoudingen (de raadsleden Vancayseele en Vandenbilcke) de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening kernwinkelgebied met afbakening kernwinkelgebied en kernzone, opgemaakt overeenkomstig art. 2.3.1. t.e.m. 2.3.3. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening definitief vast te stellen:

#### **Artikel 1. Definities**

- Detailhandel: de activiteit bestaat uit het te koop aanbieden of wederverkopen van goederen aan consumenten, zonder die goederen andere behandelingen te laten ondergaan dan de behandelingen die in de handel gebruikelijk zijn;
- Dagrecreatie: de activiteit bestaat uit het aanbieden van een vrijetijdsbesteding zonder het aanbieden van overnachtingsmogelijkheden;
- Functiewijziging[1]: de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als omgevingsvergunningsplichtig heeft aangemerkt.

- Kernwinkelgebied[2]: een gebied afgebakend in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan waar via stedenbouwkundige voorschriften een stimulerend beleid inzake kleinhandel wordt gevoerd.
- Kernzone: een kleiner gebied afgebakend binnen de contour van het kernwinkelgebied waarbinnen een stimulerend beleid inzake kleinhandel wordt gevoerd door de toegelaten functies te bepalen.

[1] overeenkomstig artikel 4.2.1., 6° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening., met verwijzing naar het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000, later gewijzigd, tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen.

[2] overeenkomstig artikel 2, 3° van het decreet integraal handelsvestingsbeleid van 15 juli 2016.

## **Artikel 2. Toepassingsgebied**

§1. De normen en bepalingen zoals vastgelegd in deze verordening zijn van toepassing op de kernzone zoals omschreven in artikel 4.

§2. De normen en bepalingen zoals vastgelegd in deze verordening zijn van toepassing op omgevingsvergunningsaanvragen in het geval de aanvraag betrekking heeft op:

- het bouwen, herbouwen, verbouwen en/of uitbreiden van een gebouw of constructie;
- het uitvoeren van een vergunningsplichtige functiewijziging van een bebouwd onroerend goed;
- een combinatie van deze punten.

§3. De rechtskracht van verordeningen van hogere overheden primeert op gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen.

## **Artikel 3. Afbakening kernwinkelgebied**

Het kernwinkelgebied van Ieper omvat de (bebouwde) percelen palend aan de rooilijn op de onderstaande adressen:

- Grote Markt
- Menenstraat
- Diksmuidestraat vanaf de Grote Markt tot voor de Surmont de Volsberghestraat – Cartonstraat, tot en met huisnummers 42 en 43.
- Rijselstraat vanaf de Grote Markt tot voor de Mergerlynckstraat – Sint Elisabethstraat, tot en met huisnummers 49 en 62
- Neermarkt
- Vandenpeereboomplein
- Coomansstraat
- Boterstraat
- Boomgaardstraat tot aan de Burchtstraat – Kiekenmarkt, tot en met huisnummers 13 en 24A
- Tempelstraat tot aan de kruising met de Stationsstraat, tot en met huisnummer 26 en 27
- Stationsstraat.

De verwijzing naar de huisnummers is gehouden aan de situatie op het ogenblik van definitieve vaststelling van onderhavige gemeentelijk stedenbouwkundige verordening.

## **Artikel 4. Afbakening kernzone**

De kernzone omvat de (bebouwde) percelen palend aan de rooilijn op de onderstaande adressen:

- Grote Markt
- Menenstraat
- Diksmuidestraat vanaf de Grote Markt tot voor de Janseniusstraat – Oude Houtmarktstraat, tot en met huisnummers 21 en 22
- Rijselstraat vanaf de Grote Markt tot voor de Maanstraat, tot en met huisnummers 33 en 48
- Neermarkt
- Vandenpeereboomplein
- Coomansstraat
- Boterstraat
- Tempelstraat tot aan de kruising met de Stationsstraat, tot en met huisnummer 26 en 27.
- Stationsstraat tot aan de kruising met de Sint-Sebastiaanstraat, tot en met huisnummer 37 en 42.

De verwijzing naar de huisnummers is gehouden aan de situatie op het ogenblik van definitieve vaststelling van onderhavige gemeentelijk stedenbouwkundige verordening.

## **Artikel 5. Uitgesloten functiewijzigingen kernzone**

In de kernzone van het kernwinkelgebied, is elke functiewijziging van de gelijkvloerse bouwlaag van het hoofdgebouw naar een andere functie, dan die in onderstaande lijst is opgenomen, is uitgesloten:

- detailhandel;
- restaurant en café;
- kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen;
- dagrecreatie;
- gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

## **Artikel 6. Toegankelijkheid van woningen en gebouwen kernzone**

### §1. Behoud van bestaande toegangen

Indien een pand cumulatief beantwoordt aan volgende criteria:

- De hoofdfunctie van het gelijkvloers is een andere functie dan wonen;
  - Naast de toegang tot de hoofdfunctie bestaat er een rechtstreekse toegang vanaf de openbare weg naar de achter- of bovengelegen ruimtes;
- is het verboden deze bestaande toegangen ongedaan te maken tenzij deze ruimtes op een andere wijze rechtstreeks bereikbaar zijn vanaf de openbare weg.

### §2. Rechtstreekse toegang tot elke functie in gebouwen met meer dan één functie

#### 1° Nieuwbouw.

Bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, van een gebouw waar meer dan één functie wordt voorzien, moet elke functie bereikbaar zijn zonder dat een andere functie moet betreden worden.

#### 2° Verbouwing.

Bij verbouwingen van het gelijkvloers van een gebouw waarin meer dan één functie aanwezig is of wordt voorzien, moet elke functie bereikbaar zijn of gemaakt worden zonder dat een andere functie moet betreden worden.

Deze verplichting geldt enkel bij verbouwingen die tot gevolg hebben dat de indeling van het gelijkvloers kan worden aangepast.

Die verplichting geldt niet bij verbouwingswerken als de rechtstreekse toegang tot elke functie in gebouwen met meer dan één functie alleen gehaald kan worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing (bijvoorbeeld wanneer enkel de vervanging van het buitenschrijnwerk wordt voorzien).

#### 3° Ingang tot woonentiteiten.

1° Een aparte en gemakkelijk bereikbare ingang naar de woonverdiepingen is verplicht.

2° Elke woonentiteit moet bereikbaar zijn zonder dat men door een andere woonentiteit moet gaan.

#### 4° Uitzonderingen.

De verplichtingen uit 1°, 2° en 3° vervallen wanneer de uitbater bewijst dat hij de verdiepingen als eigen woning gebruikt. Zowel de inschrijving in het bevolkingsregister als de feitelijke bewoning dient hiervoor aangetoond te worden.

#### 5° Bereikbaarheid van de bouwlagen.

Bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en verbouwing moet de bereikbaarheid van iedere bouwlaag van het gebouw via een vaste trap verzekerd zijn.

6° Er kan van bovenstaande punten 1° tot 5° een afwijking worden toegestaan indien uit het aanvraagdossier blijkt dat de volwaardige toegang op een andere wijze gegarandeerd kan worden (bijvoorbeeld in combinatie met een aanpalend pand). Dit zal geval per geval onderzocht worden.

## **Slotbepalingen**

**Artikel 8.** De definitief vastgestelde gemeentelijk stedenbouwkundige verordening

kernwinkelgebied, bestaande uit de verordening, de afbakening kernwinkelgebied en kernzone en de planMERscreening, wordt samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening binnen de 10 dagen na de definitieve vaststelling per beveiligde zending bezorgd aan de deputatie van de provincie West-Vlaanderen en aan het departement.

**Artikel 9.** Overeenkomstig artikel 286 van het decreet lokaal bestuur maakt de burgemeester bekend dat de gemeenteraad deze gemeentelijk stedenbouwkundige verordening heeft vastgesteld in zitting van 3 juli 2023;

**Artikel 10.** Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de uitvoering van deze beslissing;

**Artikel 11.** Deze gemeentelijk stedenbouwkundige verordening treedt in werking op de tiende dag na de bekendmaking van de definitieve vaststelling in het Belgisch Staatsblad.



De Algemeen directeur wnd.,  
(get) SVEN GELDOF

De Voorzitter,  
(get) ANN-SOPHIE HIMPE

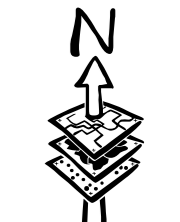
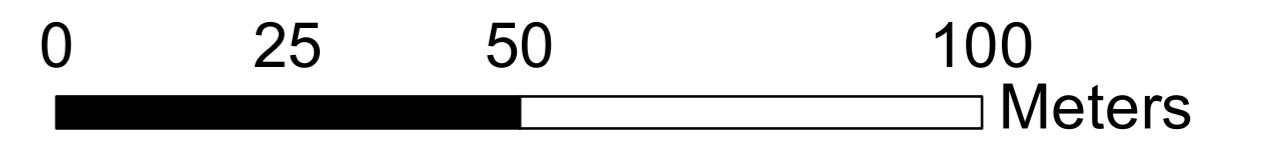
Voor eensluidend verklaard afschrift,

Bij bevel  
Algemeen directeur wnd.  
SVEN GELDOF

Voorzitter  
ANN-SOPHIE HIMPE

# kernwinkelgebied - kernzone leper

24 april 2023



**Legende**

- Kernwinkelgebied
- Kernzone

