

BELEIDSVISIE “DETAILHANDEL **HANDELSKERN WELLEN”**

NAAR EEN DYNAMISCHE HANDELSKERN **IN WELLEN**



15 april 2022

Inhoudstafel

1. Aanleiding.....	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Situatie gemeente Wellen	3
1.3. Het juridisch kader	4
1.4. De beleidsmatig gewenste ontwikkeling	7
2. beoogde zoneverdeling	8
2.1. Algemeen	8
2.2. De luchtfoto van de kern	8
2.3. De planologische situatie	9
2.4 De opdeling per functie	9
3. Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen	10
3.1. Algemeen	10
3.2. Deelzone “Dorpsstraat”	12
3.3. Deelzone van het gemeentehuis en het OCMW en de aansluiting van de Herk - de Deelzone van het Dorpsplein.....	12

1. AANLEIDING

1.1. Algemeen

De basis van het detailhandelsbeleid ligt bij kernversterking.

De aanwezigheid van handelszaken in de centra van gemeenten bepaalt mee het voorzieningenniveau voor de lokale bevolking en is een determinerende factor voor de vitaliteit en aantrekkelijkheid van de kernen.

De druk op het vlak van mobiliteit neemt toe. Het detailhandelsaanbod verschuift van de kern naar de periferie. Het aanbod in de lokale kern is gemakkelijk bereikbaar te voet of met de fiets. Perifere locaties of baanwinkels zijn autogericht. De gemeente moet keuzes maken over waar saneren, waar ruimte vrijmaken en waar detailhandel concentreren.

Het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid stelt zich een selectief locatiebeleid en versterking van het kernwinkelgebied tot doel. De verdere exploitatie van steenwegen en een verdere versnippering van de ruimte ten koste van de leefbaarheid van eigen inwoners, passanten en bezoekers moet worden afgewend. Kernversterking in daarentegen de norm.

1.2. Situatie gemeente Wellen

Er is een duidelijke nood aan een levendig en centraal handelsapparaat voor de inwoners van de gemeente Wellen. In vergelijking met de benchmarkgemeenten heeft Wellen immers, samen met Kortesseem, de laagste winkelvloeroppervlakte per inwoner.

In 2015 werd er een studie uitgevoerd door CityD NV in opdracht van de gemeente. In het EINDRAPPORT GEMEENTE WELLEN *“Opmaak van een ontwikkelingsvisie en actieplan voor het handelscentrum van Wellen”* werd vastgesteld dat:

- Er een focus moet worden gelegd op het centrumgebied;
- De omgeving rond de kerk en het gemeentehuis moet worden ingezet voor meer horeca en verblijfsruimte.

De leegstand in de centrale handelskern van Wellen is reeds voor meerdere jaren lager dan het gemiddelde.

De centrale handelskern van Wellen huisvest bijna de helft van de commerciële voorzieningen, gelegen op Wellens grondgebied. Dit is een positieve vaststelling, maar er is nog ruimte voor verdere verdichting en concentratie in de centrale handelskern.

Het verder clusteren van detailhandel is cruciaal voor deze ontwikkeling. Zo is het immers voordelig als winkels in elkaars nabijheid liggen. Grote winkelgebieden zijn immers aantrekkelijker. Zo neemt niet alleen het aantal bezoekmotieven toe, maar leidt dit ook tot een combinatiebezoek van winkels. Een langere verblijfsduur in de centrale handelskern en meer omzet voor de winkels zijn hiervan het gevolg.

De groeiende evolutie van het aantal ouderen binnen de gemeente betekent dat de buurtwinkels steeds meer een sociale functie zullen innemen. De aanwezigheid van dit soort winkels in de centrale handelskern is dan ook aangewezen.

1.3. Het juridisch kader

Het decreet integraal handelsvestigingsbeleid werd door de Vlaamse regering goedgekeurd op 22 april 2016. Sinds 1 augustus 2018 is de omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten van kracht (deze vervangt de vroegere socio-economische vergunning).

Het integraal handelsvestigingsbeleid beoogt één coherent kleinhandelsbeleid tussen de verschillende beleidsdomeinen en over de verschillende bestuursniveaus.

De vier decretale doelstellingen van het integraal handelsvestigingsbeleid vormen de basis voor deze beleidsvisie:

doelstelling 1	het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, met inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten
doelstelling 2	het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten
doelstelling 3	het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden
doelstelling 4	het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit

Zowel op het niveau van het decreet integraal handelsvestigingsbeleid als op het niveau van het decreet betreffende de omgevingsvergunning, is er een vergunningsplicht van toepassing voor bepaalde kleinhandelsactiviteiten (of de wijziging daarvan).

Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten:

1.	kleinhandelsactiviteiten uitvoeren in een kleinhandelsbedrijf of handelsgeheel met een netto handelsoppervlakte van meer dan 400 m ² in een nieuw op te richten, niet van vergunning vrijgestelde constructie
2.	kleinhandelsactiviteiten uitvoeren in een kleinhandelsbedrijf of handelsgeheel met een netto handelsoppervlakte van meer dan 400 m ² 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 honderdtachtig dagen per jaar in geval de handelsactiviteiten verenigbaar zijn met de geldende stedenbouwkundige voorschriften;

	b) gedurende meer dan negentig 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;
3.	een kleinhandelsbedrijf of een handelsgeheel uitbreiden als hierdoor de totale netto handelsoppervlakte: a) meer dan 300 m² groter is dan de vergunde netto handelsoppervlakte, of; b) meer dan 20 percent groter is dan de vergunde netto handelsoppervlakte;
4.	kleinhandelsbedrijven of handelsgehelen samenvoegen waarbij de netto handelsoppervlakte na samenvoeging meer dan 400 m ² bedraagt;
5.	een belangrijke wijziging van de categorieën van kleinhandelsactiviteiten, vermeld in punt 3, doorvoeren in een kleinhandelsbedrijf of een handelsgeheel met een netto handelsoppervlakte van meer dan 400 m². Onder belangrijke wijziging van de categorieën van kleinhandelsactiviteiten, vermeld in het eerste lid, wordt begrepen een wijziging waarbij een categorie van kleinhandelsactiviteiten het vergunde aantal vierkante meter netto handelsoppervlakte overschrijdt met minstens een van volgende oppervlakten: 1° met 10 procent van de totale vergunde netto handelsoppervlakte; 2° met 300 vierkante meter. De vergunning legt het aantal vierkante meter van de totale netto handelsoppervlakte per categorie van kleinhandelsactiviteiten vast.

Kleinhandelsactiviteiten worden in het decreet integraal handelsvestigingsbeleid verdeeld in vier categorieën omdat elke categorie een verschillende impact heeft op de vier basisdoelstellingen van het integraal handelsvestigingsbeleid.

Kleinhandelsactiviteiten worden opgesplitst in:

1.	categorie 1, verkoop van voeding, alle kleinhandelsbedrijven die levensmiddelen verkopen: Deze winkels voorzien in de dagelijkse behoeften van consumenten waardoor de bezoekersfrequentie veel hoger ligt dan voor andere winkels. Hierdoor heeft deze categorie andere noden naar ruimtelijke spreiding, toegankelijkheid en is hun verkeersimpact groter.
2.	categorie 2, verkoop van goederen voor persoonsuitrusting: hieronder worden alle kleinhandelsbedrijven verstaan die textiel, kleding, modeaccessoires, schoenen,

	lederwaren, sieraden, reukwerk, cosmetica en andere persoonlijke verzorgingsproducten verkopen. Consumenten bezoeken vaak meerdere winkels van deze categorie tijdens één bezoek waardoor ze idealiter ruimtelijk als één geheel kunnen worden samengebracht.
3.	categorie 3, verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw: vanwege de grondgebondenheid van handelsactiviteiten in planten en bloemen worden tuincentra regelmatig toegelaten op locaties waar andere handelsactiviteiten planologisch niet toegelaten worden, zoals agrarisch gebied. Vaak hebben tuincentra grote netto handelsoppervlakten waardoor ze geen plek vinden binnen het stedelijk milieu. Het is echter niet wenselijk dat tuincentra zich richten op, of omgevormd worden tot, andere categorieën.
4.	categorie 4, verkoop van andere producten: hieronder worden alle andere kleinhandelsbedrijven verstaan, in het bijzonder maar niet limitatief winkels die huishoudartikelen, elektro (bruin & witgoed), wooninrichting, doe-het-zelf materialen, auto- & fiets artikelen en alle producten met betrekking tot vrije tijd (sport, spel, hobby, ...) verkopen. Deze categorie heeft vaak nood aan grotere handelsoppervlakten en hebben ruimtelijk dus een andere impact

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan, zoals van toepassing in Wellen, zet in op:

- Het bundelen van detailhandel;
- Het bevorderen van een kwalitatieve inrichting en een efficiënte invulling;
- Het stimuleren van een kerngericht beleid;

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan uit 2003 stelt onder meer dat:

- Handelszaken zich bij voorkeur in de kernen, en meer bepaald in de kern van hoofddorp Wellen, vestigen. Hierbij streeft het naar een clustering. De Dorpsstraat als belangrijkste herkenbare handelsstraat wordt benoemd.

Uit de interprovinciale studie van januari 2015 blijkt dat kernversterking een basis is voor vitale steden en gemeenten. Dit wordt onder meer bekomen door:

- Van een fragmentarisch naar een geïntegreerd en integraal beleid voor kernversterking;
- Gepaste ontwikkeling van winkelgebieden vraagt om een structurele sturing;

Een detailhandelsbeleid draagt bij aan verdichting, eerder dan van het creëren van nieuwe concentraties.

- Het detailhandelsbeleid hanteert een hoofdstructuur van detailhandelsclusters, als leidraad voor het ondersteunen van lokale interventies;

- Een toegankelijk basisaanbod in buurten en kernen
- Naar een selectief locatiebeleid voor nieuw aanbod;

Vanuit het algemeen beleid en vanuit de vergunningenbeleid kan de gemeente aldus sterk sturend werken om detailhandel op de juiste plaatsen te krijgen, en dus de centrale handelskern van de gemeente te versterken.

Het is de wens van de gemeente om huidige visie op “detailhandel” doorvertaald te zien in het vergunningenbeleid.

1.4. De beleidsmatig gewenste ontwikkeling

Artikel 4.3.1, §2, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geeft aan dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in het kader van een vergunningsaanvraag rekening wordt gehouden met de in de omgeving bestaande toestand, maar dat ook rekening kan worden gehouden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

De beleidsmatig gewenste ontwikkelingen maken geen verordenende voorschriften uit. Dit betekent dat de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen het niet mogelijk maken om aanvragen te vergunnen in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften of te weigeren indien ze wel in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften. Ze doen aldus geen afbreuk aan de geldende voorschriften, noch wijzigen ze die voorschriften.

Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen geven een indicatie van de invulling van de goede ruimtelijke ordening. De verhouding tussen de legaliteitstoets en de opportuniteitstoets moet worden gerespecteerd.

Op basis van de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen werden enkele richtlijnen uitgewerkt met betrekking tot de opmaak van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Zo moeten beleidsmatig gewenste ontwikkelingen politieke validatie hebben gekregen en kenbaar gemaakt zijn aan de bevolking. Vandaar dat deze beleidsmatig gewenste ontwikkelingen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeenteraad en zullen worden bekendgemaakt op de gemeentelijke website, in het gemeentelijk infoblad en via de app.

Een kopie van de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen zal ook worden bezorgd aan de provincie Limburg en het Vlaams Gewest.

Zoals reeds aangegeven hebben beleidsmatig gewenste ontwikkelingen geen verordenend karakter. Elke vergunningsbeslissing moet aldus op zichzelf voldoende worden gemotiveerd. Het vertrouwensbeginsel impliceert wel dat, indien de aanvrager zich schikt naar de beleidsmatige gewenste ontwikkelingen, zijn vergunning niet geweigerd mag zien als er geen deugdelijke motieven zijn om van de beleidslijn af te wijken.

Via de vaststelling van deze nota inzake de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, kan de gemeente de toekomstige ontwikkelingen voor handel proberen te concentreren in de centrale handelskern of bij één van de poorten, die hierna worden geïdentificeerd.

De verdere kwalitatieve ontwikkeling en versterking van de centrale handelskern speelt immers een cruciale rol in de verdere ontwikkeling van het handelsapparaat. Er is op langere termijn dan ook nood aan extra ruimte om te ondernemen in de centrale handelskern.

Het opmaken en goedkeuren van een beleidsvisie kadert dan ook in het realiseren van de verdere groei van de centrale handelskern en de beoordeling en sturing van de goede ruimtelijke ordening.

De gemeente is ook van plan om deze beleidsmatig gewenste ontwikkelingen om te zetten in een planmatige aanpak.

2. BEOOGDE ZONEVERDELING

2.1. Algemeen

Conform voormelde principes wenst de gemeente Wellen dan ook de centrale handelskern van Wellen te bevestigen, te structureren en te versterken als locatie waar op lange termijn het aantal handelszaken moet bestendig worden.

2.2. De luchtfoto van de kern

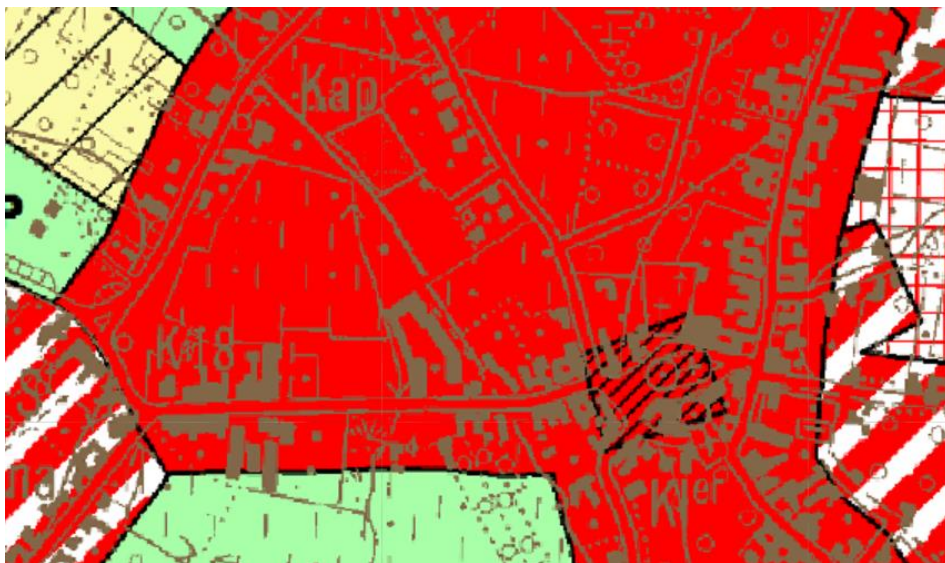
De actuele luchtfoto van de centrale handelskern biedt volgend beeld:



Luchtfoto (bron: Geopunt)

2.3. De planologische situatie

De centrale handelskern is gelegen binnen het Gewestplan Sint-Truiden-Tongeren en voornamelijk bestemd als “woongebied” en gedeeltelijk als “woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde”:



Gewestplan (bron: Geopunt)

2.4 De opdeling per functie

Binnen het “kerngebied” kunnen vanuit een visie op “detailhandel” de volgende deelgebieden worden aangeduid:

Deelgebied	Algemene doelstelling per deelgebied
Het deelgebied Dorpsstraat	Focus op functioneel winkelen binnen het winkelhart “Dorpstraat”
Het deelgebied rondom het gemeentehuis en het OCMW (huisnummers 18 t.e.m. 27 C)	Flexibel “gemeenteplein”, met focus op horeca
Het deelgebied Dorpsplein (met aantakkingen van de Bloemenstraat, Molenstraat, Dorpsplein en Notelarestraat)	Flexibel “dorpsplein”, met focus op horeca

De afbakening van het “kerngebied” wordt dan ook als volgt gevisualiseerd :



Deelgebied Dorpsstraat – Deelgebied gemeentehuis en OCMW – Deelgebied Dorpsplein

De straten binnen de deelgebieden worden dan ook onderverdeeld in de volgende zones:

Centrale handelskern	Dorpsstraat inclusief “gemeenteplein” Dorpsplein
Poorten	Knooppunt Dorpsstraat – Stokstraat Knooppunt Dorpsstraat – Broekstraat Knooppunt Dorpsplein – Bloemenstraat Knooppunt Dorpsplein – Notelarestreet Knooppunt Dorpsplein – Molenstraat Knooppunt Dorpsstraat – Vloeiherkstraat

3. BELEIDSMATIG GEWENSTE ONTWIKKELINGEN

3.1. Algemeen

Met het oog op het verder verwezenlijken van de doelstellingen van het integraal handelsvestigingsbeleid, wenst de gemeente om het aantal handelszaken dat momenteel aanwezig is in het kerngebied minstens te behouden.

Daarnaast wenst de gemeente het aantal handelszaken in de centrale handelskern uit te breiden, dit om de verblijfskwaliteit van de bezoekers in de centrale handelskern te ondersteunen.

Binnen het kerngebied zijn voornamelijk volgende functies, zoals voorzien in artikel 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen, wenselijk en dus van primordiaal belang:

- *detailhandel;*
- *[...] restaurant en café;*
- *kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen.*

Binnen deze functies wordt in het straatbeeld gestreefd naar een ideale mix.

Deze functies, op de gelijkvloerse verdieping, kunnen telkens gecombineerd worden met de functie “wonen”, dit op de verdieping van gebouwen.

Op perceelsniveau, en zeker in de ontwikkeling van een concentratie van detailhandel, komen volgende ontwerpprincipes terug:

1	kwitatatieve plint op de gelijkvloerse verdieping (minimum vrije intern beschikbare hoogte van 3,5m, duurzaam materiaalgebruik, en dergelijke meer)
2	aandacht voor de architecturale kwaliteit van de gebouwen (met eenheid qua inrichting van buitenruimte, meubilair, reclame, enz.)
3	Inzetten op gecombineerde parkeergelegenheid (met aandacht voor het ruimtelijk rendement), met bijzondere aandacht voor fietsvoorzieningen (vb. kwalitatieve fietsenstallingen, etc.).
4	scheiding van bezoekersstromen met laden en lossen
5	veilige oplossingen voor voetgangers en fietsers
6	indien mogelijk aansluitend op de groen-blauwe dooradering in de kern
7	aandacht voor de achterkanten van de percelen en visuele aansluiting op achtergelegen groengebied, om bv. terrassen binnen het woongebied te kunnen laten voorzien aan de zuidkant richting natuurgebied Broekbeemd. Dat kan zorgen voor een betere visuele link tussen groen-horeca-winkelstraat.

In het kader van de mobiliteitsimpact moeten de vergunningsaanvragen rekening houden met het huidige parkeerbeleid vanaf het kruispunt Vloeierkstraat/Dorpsstraat tot aan de Notelarestreet. De aanvragen moeten in de mate van het mogelijke hieraan tegemoetkomen door het voorzien in parkeerruimte, toegankelijkheid voor fietsers en voetgangers.

De gemeente heeft als algemene taakstelling om de handelskern visueel aantrekkelijk te maken, de organisatie van evenementen te faciliteren en de wandellussen, die door de handelskern gaan, en de groene gebieden te verbinden.

3.2. Deelzone “Dorpsstraat”

In deze zone zou bij iedere ontwikkeling steeds onderzocht moeten worden of op de gelijkvloerse verdieping de functie “*detailhandel*” wenselijk en haalbaar is.

In de Dorpsstraat wordt voor minimum 70% van de gebouwen de functie “*detailhandel*” nagestreefd, zodat het handelshart op lange termijn haar rol naar de inwoners en de bezoekers kan blijven spelen.

Voor bestaande handelspanden wordt er steeds gestreefd naar een behoud van de functie “*detailhandel*”. Het maximale hergebruik van ruimte is prioritair.

In de zone aan het gemeenteplein zal naast de functie “*detailhandel*” ook kansen geboden worden aan horeca, teneinde voor beleving te zorgen.

Voor grotere zaken die niet in de centrale handelskern terecht kunnen, met meer dan een netto handelsoppervlakte van 500 m², zijn bepaalde poorten die aansluiten bij de centrale handelskern beter geschikt, in het bijzonder de poort aan de Vloeiherkstraat.

3.3. Deelzone van het gemeentehuis en het OCMW en de aansluiting van de Herk - de Deelzone van het Dorpsplein

Voor de percelen rondom het Dorpsplein en het “gemeenteplein” wordt gestreefd naar een ideale verhouding tussen de functies “*restaurant en café*” en “*detailhandel*”, met een voorkeur voor horeca.

Het is de doelstelling om het gemeenteplein en het Dorpsplein verder te ontwikkelen als een belevingsgebied, waar er ruimte is voor de organisatie van evenementen.