

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 29 mei 2018 - Openbare zitting

Aanwezig: Christiaan Backx, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie,
Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn,
schepenen
Frank Nobels, Frank Creyelman, Ali Salmi, Catherine François, Hans
Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Fabienne
Blavier, Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Farid
Bennasser, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker,
Rita Van den Bossche, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon
Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt,
Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Indrani
Muyldermans, Patrick Riguelle, gemeenteraadsleden
Erik Laga, stadssecretaris
Jan Bal, adjunct-stadssecretaris

52. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring Handelsvestigingsconvenant 'Lus' Mechelen Noord IV.

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

Motivering

Voorgeschiedenis

09/06/2015	Toelichting nota SPV Malinas Mechelen Noord III en toelichting visienota Tervia's zone tussen Mechelen Noord IV en Dijle (Mechelen Noord V)
26/06/2015	Goedkeuring van het plan-MER GRUP gemengde regionale bedrijventerreinen Mechelen-Noord III en IV.: "De dienst MER keurt het plan-MER GRUP gemengd regionaal bedrijventerrein Mechelen Noord III en IV goed."
17/07/2015	CBS. Mechelen Noord III en IV, stand van zaken
04/09/2015	Startvergadering samenwerking stad - POM
17/09/2015	Overleg stad, POM, AWV, De Lijn, Ruimte Vlaanderen
02/10/2015	Overleg stad, Mitiska, Arcadis en Resolve (Francis Hendrickx)/Verelst (Kurt Geens)
05/10/2015	Overleg stad-POM-Verelst
15/10/2015	Overleg stad - Ruimte Vlaanderen
30/10/2015	CBS. Mechelen Noord I t.e.m. V, stand van zaken
30/11/2015	Overleg stad - Ruimte Vlaanderen - AWV
30/12/2015	CBS. Mechelen Noord III en IV, stand van zaken
21/04/2016	Bespreking ontsluiting Mechelen Noord IV op Gemeentelijke Begeleidingscommissie. Dossier aan te passen.
25/05/2016	Overleg burgemeester - minister Schauvliege
10/06/2016	Goedkeuring vraag tot delegatie van de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de zone Mechelen Noord IV (de lus) aan de stad en beslissing tot verzenden brief aan minister Schauvliege.
14/11/2016	Advies GECORO ivm Masterplan Lus Mechelen Noord
27/01/2017	Beslissing cbs ivm tweede pakket RUP's

	<ul style="list-style-type: none"> • Het cbs bevestigt dat volgende RUP's opgemaakt worden door IGEMO (2e pakket) op basis van de nieuwe samenwerkingsovereenkomst met IGEMO: Papenhof (herziening) en Mechelen-Noord IV (delegatie) • Het college geeft opdracht aan IGEMO om zo snel mogelijk te starten met de opmaak van RUP Mechelen-Noord IV (= de Lus).
07/07/2017	CBS. Lus Mechelen-Noord. Opdracht m.b.t. afsluiten handelsvestigingsconvenant.
24/03/2017	Besluit van de Vl. Regering houdende het verlenen van instemming tot afwijking van de voorschriften van het GRUP.
27/03/2017	Ministerieel besluit houdende de delegatie van planningsbevoegdheid voor het gemeentelijk RUP 'Mechelen Noord III' en 'Mechelen Noord IV'.
28/04/2017	Het college neemt akte van de unieke verantwoordingsnota betreffende de ontsluiting van Mechelen Noord IV.
02/05/2017	Goedkeuring ontsluiting Mechelen Noord IV door Gemeentelijke Begeleidingscommissie
06/07/2017	Bespreking unieke verantwoordingsnota ontsluiting Mechelen Noord IV op Regionale Mobiliteitscommissie
19/07/2017	Gunstig advies kwaliteitsadviseur ikv Regionale Mobiliteitscommissie
11/08/2017	Goedkeuring basisuitgangspunten Handelsvestigingsconvenant
17/11/2017	Het college keurt het voorontwerp Mechelen Noord IV goed.
24/11/2017	Het voorontwerp RUP wordt door de GECORO geadviseerd.
12/12/2017	Plenaire vergadering voorontwerp RUP Mechelen Noord IV
17/01/2018	Versturen definitief verslag Plenaire Vergadering naar betrokken adviesinstanties.
18/05/2018	Het college verwijst agendapunt 102 voor goedkeuring naar de gemeenteraad.

Feiten en context

- Op 30 oktober 2015 besliste het college om aan Ruimte Vlaanderen te vragen om de opmaak van het GRUP voor Mechelen Noord IV op te starten. Aangezien de opmaak van het GRUP door Ruimte Vlaanderen niet op korte termijn voorzien was en aangezien de herbestemming van Mechelen Noord IV voor de stad belangrijk was om een alternatief te bieden aan de grootschalige detailhandel gelegen aan de Guido Gezellelaan (geplande woonwijk 'Keerdok-Eandis') besliste het CBS op 10 juni 2016 om een vraag tot delegatie aan de stad van de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de zone Mechelen Noord IV over te maken aan de bevoegde minister.
- Op 24 maart 2017 verleende de Vlaamse Regering toestemming aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen tot afwijking van de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Mechelen'.
- Op 27 maart 2017 delegeerde de Vlaamse Minister van Omgeving, Natuur en Landbouw de bevoegdheid aan de stad Mechelen voor de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Mechelen noord III en Mechelen noord IV.
- Artikel 14 van het Decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid (hierna "Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid") maakt het mogelijk dat steden en ontwikkelaars op vrijwillige basis handelsvestigingsconvenanten sluiten.
- Het handelsvestigingsconvenant is een belangrijke innovatie voor het beleid inzake handelsvestigingen. Gemeenten en ontwikkelaars of exploitanten van handelsvestigingen kunnen op vrijwillige basis handelsvestigingsconvenanten afsluiten. Deze handelsconvenanten zijn overeenkomsten naar burgerlijk recht waarin afspraken kunnen worden gemaakt onder meer over een rationeel aanbod- en locatiebeleid of over de inspanningsverbintenissen van de gemeenten op vlak van de facilitering van de stabiliteit van het lokale handelsbeleid.
- In zelfde collegezitting staat de goedkeuring van het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Mechelen Noord IV op de agenda, met doorverwijzing naar gemeenteraad voor voorlopige vaststelling.

Argumentatie

Met het oog op de realisatie van een retailpark binnen de zone Mechelen Noord IV wensen de projectvennootschap bestaande uit bvba A3M, vertegenwoordigd door de heer Axel Despriet en bvba Dubore, vertegenwoordigd door de heer Jan Du Bois enerzijds en de projectontwikkelaar bestaande uit bvba A3M, vertegenwoordigd door de heer Axel Despriet en bvba Punt Holding, vertegenwoordigd door de heer Luc Geuten anderzijds, met de stad Mechelen vrijwillig een handelsvestigingsconvenant af te sluiten.

Deze overeenkomst heeft als doel om bij te dragen tot een rationeel aanbod- en locatiebeleid voor grootschalige kleinhandelsbedrijven in Mechelen.

Daartoe maken partijen afspraken omtrent de herlocalisatie van kleinhandelsbedrijven van de Keerdok/Rode Kruisplein-site, de grootschalige kleinhandel binnen de Lus van het gebied Mechelen Noord IV en omtrent initiatieven die de Binnenstad van Mechelen kunnen vrijwaren. De afspraken die in het kader van onderhavig Convenant worden gemaakt, hebben geen betrekking op de inhoud van goedkeuringen, machtigingen, vergunningen of subsidies en laten de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad als vergunningverlenende overheid ongemoeid.

De afspraken die in het kader van onderhavig Convenant worden gemaakt, doen op geen enkele wijze afbreuk aan de volstrekt autonome en onafhankelijke bevoegdheid van de Stad bij het opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen, of enige andere verordenende planningsinstrumenten. Verder kan noch de Projectvennootschap, noch de Projectontwikkelaar, noch enige andere partij zich op onderhavige Convenant beroepen om ten aanzien van de Stad aanspraken te maken in natura of bij wijze van equivalent, met betrekking tot de opmaak, inhoud en/of timing van een ruimtelijk uitvoeringsplan of enig ander verordenend planningsinstrument.

Concreet komen volgende aspecten aan bod in de handelsvestigingsconvenant:

- Aanbod- en locatiebeleid: bestaand en nieuw aanbod
 - Binnen het project De Lus kan maximaal 27.500 m² bruto vloeroppervlakte (BVO) retail worden gerealiseerd.
 - Wat betreft de categorie van goederen voor persoonsuitrusting, wordt de vestiging van zuivere kleding- en schoenwinkels enkel toegestaan voor de herlocalisatie van bestaande kleding- en schoenwinkels van de Keerdok/Rode Kruisplein site en de gewezen Carrefoursite.
 - Als aanvullende functie is binnen de 27.500 m² enkel één grotere entiteit reca mogelijk van minimaal 400 m². Herlocalisatie van één reca entiteit valt binnen deze voorwaarden.
Bijkomend kunnen handelszaken met een BVO groter dan 1.900m² voor maximaal 1/4 van de BVO geïntegreerd in hun handelszaak reca opnemen. Hiervoor is eveneens een horecaverunning vereist.
 - De Projectontwikkelaar verbindt er zich toe om in het Retailpark:
 - geen vestiging van handelszaken met een BVO kleiner dan 800 m², toe te staan, uitgezonderd de handelszaak Pro-Duo en Blokker dewelke momenteel zijn gevestigd langs de Guido Gezellelaan (Rode Kruisplein), waarbij de minimale BVO 350 m² bedraagt.
 - maximaal 2 handelszaken met een BVO tussen de 800 m² en 900 m² en minimaal 4 handelszaken met een BVO van meer dan 1.900 m² te zullen vestigen.
 - het totale aantal handelszaken in het Retailpark: maximaal 24 handelszaken en maximaal 1 entiteit met reca.
 - De projectontwikkelaar staat in voor de herlocalisatie van volgende bestaande handelszaken aan de Keerdok/Rode Kruisplein-site en voegt in het kader hiervan voor volgende handelszaken een voorovereenkomst voor het sluiten van een handelshuur- en dienstverleningscontracten aan de handelsvestigingsconvenant toe:
 - JBC
 - Vandenborre
 - Pro Duo
 - LeenBakker
 - Blokker
 - AS Adventure
 - Babydump

Voor volgende handelszaken wordt geen voorovereenkomst toegevoegd:

- Orchestra: Orchestra kampt met moeilijkheden. De Franse expansiedirecteur heeft het bedrijf verlaten. Deze elementen maakt het onmogelijk om op korte termijn tot een voorovereenkomst te komen.
- Gamma: Bricorama (groep achter Gamma) onderzoekt meerdere alternatieven en wenst zich in deze fase nog niet te verbinden aan het project De Lus. In deze fase wordt dan ook geen voorovereenkomst afgesloten.
- Gedurende de eerste vijf jaar na opening van het Retailpark worden geen handelszaken naar het Retailpark aangetrokken die gedurende deze periode in de Binnenstad van Mechelen gevestigd zijn.
- Indien een handelszaak uit de binnenstad gedurende deze vijfjarige periode een tweede vestiging, mits schriftelijk eenzijdig engagement tot behouden van haar eerste vestiging in de binnenstad voor een minimale periode van 10 jaar, wenst te openen en haar eerste vestiging in de binnenstad behoudt, kan deze tweede vestiging wel voorzien worden in het Retailpark.
- Tewerkstelling
Teneinde zo veel mogelijk personeel uit de omgeving van Mechelen te werk te stellen, is de Stad bereid een job fair te faciliteren met betrekking tot de werkgelegenheid binnen het Retailpark.
- Financiële bijdrage aan vzw Mechelen Meemaken
De projectontwikkelaar zal jaarlijks 10.000 euro excl. BTW storten aan vzw Mechelen Meemaken.
- Bemiddeling en sancties
 - Er wordt een 'Platform Mechelen Noord IV' opgericht op verzoek van één van de partijen in geval van betwisting tussen de partijen over de geldigheid, interpretatie of de uitvoering het handelsvestigingsconvenant.
 - Indien bemiddeling niet zou leiden tot een minnelijke oplossing verbindt de projectontwikkelaar zich ertoe om, behoudens overmacht, een forfaitaire vergoeding te betalen voor de schade die kan worden geleden bij de niet-uitvoering van de verbintenissen van artikel 3 van de handelsvestigingsconvenant. Deze forfaitaire vergoeding bedraagt 250.000 euro per inbreuk.

De tegenpartij heeft zich akkoord verklaard met de versie die aan het college en gemeenteraad wordt voorgelegd.

Financiële gevolgen

Geen.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de Handelsvestigingsconvenant 'Lus' Mechelen Noord IV.

(bijlage)

Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris

(get.) Erik Laga

De voorzitter

(get.) Christiaan Backx

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Laga
stadssecretaris



Mechelen, 1 juni 2018

Christiaan Backx
voorzitter