

OPSCHRIFT

Vergadering van: 10 oktober 2013

Nummer: 2013_MC_00481

Onderwerp:

Gevolgen bouw Outletcenter op The Loop.- Isabelle De Clercq

Raadslid(-leden):

Isabelle De Clercq - N-VA

OMSCHRIJVING VAN DE VRAAG

Toelichting:

.

Vraag:

Op terreinen van "The Loop" komt een Outletcenter van 32 000 m².

Het outletcenter zou een honderdtal winkels omvatten en zich richten op klanten die binnen een zone van 30 minuten rijden wonen. De sociaal economische vergunning werd al verleend.

Deze ontwikkeling roept een aantal vragen op. Enerzijds is er de bezorgdheid om de invloed van deze nieuwe winkels op het bestaande handelsapparaat in het stadscentrum, anderzijds is er de vraag of dit niet tot mobiliteitsproblemen zal leiden.

-Wij vernemen dat de Stad Gent bij de socio-economische vergunning randvoorwaarden heeft gesteld. Graag een oplistings van deze voorwaarden en toelichting bij het doel dat de Stad hiermee wil bereiken.

-Een toename van het volume aan verkeer kan voor problemen zorgen in de omgeving zoals op de autostrades of op de Pégoudlaan. Hoe wordt de verkeersafwikkeling ingeschat? Worden er in dit verband maatregelen genomen?

-Er zouden nog een aantal mobiliteitsstudies lopen in verband met de ontwikkeling van de site op Flanders Expo, onder meer naar een verdere uitbouw van de tram, de mogelijkheid van een treinstation, het aanleggen van fiets- en wandelverbindingen. Graag inzage in deze studies en toelichting bij de conclusies of denkpijsten ervan.

-Welke andere maatregelen neemt de Stad Gent om de gevolgen van deze grootschalige ontwikkeling in de omgeving rond de terreinen van The Loop op te vangen?

-Vóór de komst van IKEA werden een aantal studies gemaakt met inschattingen van de gevolgen op de handel in de binnenstad en op het aantal banen. Werden deze inschattingen achteraf

geëvalueerd? Wat is hiervan het resultaat ?

ANTWOORD

11 oktober 2013

Sta me toe te antwoorden op uw eerste vraag betreffende de randvoorwaarden. De andere vragen met betrekking tot mobiliteit zullen vervolgens door schepen Watteeuw worden beantwoord.

Op basis van een studie door Goudappel-Coffeng uitgevoerd in 2007 heeft het college reeds op 15 oktober 2007 een aantal randvoorwaarden vastgelegd m.b.t. de uitbating van een factory outlet center op The Loop. Het college bepaalde toen dat er principieel geen bezwaar was tegen een inpassing van een factory outlet met een **minimum vloeroppervlakte van 15.000 m²** op The Loop maar dat als uitdrukkelijke voorwaarde werd gesteld dat er voorafgaand aan een socio-economische vergunning een **juridisch kader moest worden vastgelegd** waarbinnen deze DOC kon opereren. Concreet moesten de definiëring van het DOC, de voorwaarden die aan de huurders zullen worden opgelegd en de positionering van het DOC binnen het bestaande handelscircuit van de stad juridisch via een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd.

Op 11 maart 2010 keurde het college voorafgaand aan de socio-economische vergunning de **eenzijdige verbintenis** van de NV Grondbank The Loop goed. In deze eenzijdige verbintenis werd het volgende gewaarborgd:

1) de uitbating van de factory outlet als “**fabrieksuitverkooppunt**” gebaseerd op 2 belangrijke elementen:

- de producten die er verkocht worden zijn gekende vertrouwde merknamen en hebben een hoge kwaliteit
- de producten worden verkocht aan sterk verlaagde prijzen, minimaal 30%.

2) het DOC zal **zich beperken tot volgende verkoopartikelen**: modeartikelen, schoenen, sportgoederen, glaswerk, porselein, linnen, huishoudartikelen en geschenken. Er zullen geen dagelijkse verbruiksgoederen worden verhandeld zoals voeding, drank, kranten, tabakswaren, bloemen, ijzerwaren, medicijnen, cosmetica, witgoed, bruingoed, meubelen en kantoormaterialen. Horecazaken kunnen als leisure wel integraal deel uitmaken van het DOC concept.

3) goederen die **te koop worden aangeboden zijn beperkt tot volgende artikelen**:

- stopgezette reeksen, einde reeksen,
- producten uit overproductie en overtollige voorraad die niet meer via de reguliere detailhandel worden afgezet
- modellen uit de collectie van vorige seizoenen

- teruggebrachte/geruilde goederen waarbij gedacht wordt aan collecties die uiteindelijk niet zijn uitgeleverd aan detaillist of die het merk aan het einde van het seizoen van de detaillist terug neemt
- demonstratiemodellen
- goederen met een productiefout

4) **Al deze goederen**, behalve deze met een productiefout, zullen niet aangeboden worden indien ze in het gewone handelscircuit worden aangeboden en dit **gedurende 6 maanden** te rekenen vanaf de datum waarop deze goederen voor het eerst in het reguliere handelscircuit aan de consument worden aangeboden. (*Over de duurtijd kan nog voor bepaald categorieën goederen apart worden onderhandeld zolang de bouwwerken voor de opening van het DOC, niet zijn gestart.*)

5) **Geen essentiële wijzigingen aan het karakter van het DOC** concept zal worden doorgevoerd **zonder voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van het college**

6) De groundbank zal via een **kettingbeding** al die voorwaarden ook opleggen aan haar rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten

7) Ter garantie van de naleving zullen **bankgaranties** gesteld worden in hoofde van de eindverkoper ten belope van **125€ per m²**vloeroppervlakte en in hoofde van de groundbank ten belope van 25.000€

Op basis van die **eenzijdige verbintenis** kon het college op 12 maart 2010 **een socio-economische vergunning afleveren**.

Naar aanleiding van de overeenkomst tussen de 2 aandeelhouders sogent en Schoonmeers-Bugten in september 2013 met betrekking tot de verkoop van Veld 12 ter ontwikkeling van een DOC werden er **bijkomende voorwaarden** onderhandeld door de stad.

Zo werd enerzijds de eenzijdige verbintenis van de groundbank geactualiseerd en aangevuld met volgende bepalingen:

- het begrip “**Reguliere Handelscircuit**” werd uitdrukkelijk gedefinieerd als “de detailhandelszaken gelegen binnen een cirkel met Gent (Korenmarkt) als middelpunt en met een straal van 300 km waar goederen oorspronkelijk en zonder prijsskortingen werden aangeboden”
- over de duurtijd van **6 maanden kan niet meer worden onderhandeld**
- het begrip “**Goederen buiten het Reguliere Handelscircuit**” werd uitdrukkelijk gedefinieerd als “goederen met een productiefout, goederen met een aanwijsbaar kwaliteitsverlies gezien tegenover het oorspronkelijk geconcipieerd product en die als gevolg daarvan niet

verkocht worden in het Reguliere Handelsondercircuit” of nog “goederen in beperkte en niet geassorteerde maten (=beperkt tot enkele maten) geproduceerd om getest te worden op groothandelsniveau en die niet weerhouden zijn voor collecties die in het Reguliere Handelsondercircuit zullen worden aangeboden”. Deze goederen hebben bovendien als noodzakelijk en gemeenschappelijk kenmerk dat ze nooit het voorwerp uitmaken van enige publiciteit buiten het DOC en met name niet in het referentiegebied.

- Het **onderscheid tussen essentiële en niet-essentiële wijzigingen** aan het karakter van het DOC **vervalt** waardoor ELKE wijziging het voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van het college moet verkrijgen.

Anderzijds werd het **waarborgstelsel uitgebreid en verrijkt**. Zo geldt er een **bankgarantie** voor een vast bedrag van **1.000.000 euro** (en wanneer het wordt aangesproken, aan te vullen met hetzelfde bedrag binnen een korte tijdsperiode van 3 maanden) op te nemen door de ontwikkelaar van het DOC samen met de operator van het DOC, solidair handelend. Het waarborgstelsel werkt op basis van, voor partijen bindende, vaststellingen door een gezamenlijk aan te stellen **onafhankelijk controleorganisme**.

De kost van de werking van het onafhankelijk organisme (forfaitair geraamd op 25.000 euro) is gedurende de eerste 10 jaar ten laste van de ontwikkelaar. Vanaf het 11^{de} jaar zullen de kosten worden gedeeld.

Om de **promotie van de handel in de binnenstad** te verwezenlijken werd 2 zaken afgesproken:

- Er zal een **toeristisch infopunt** in het DOC worden geïnstalleerd (totaal geraamde waarde van 80.000 euro) en verhuurd voor 27 jaar aan een symbolische huurprijs aan een door de stad Gent op te richten privaatrechtelijke EVA
- Er zal een **promotiefonds** worden opgericht dat gedurende 10 jaar zal worden gespijsd door de ontwikkelaar via een jaarlijkse bijdrage van 150.000 euro.

Zoals u kunt constateren zijn de controlemechanismen en de boetes nog verstrengd. Deze verbintenissen zijn recent aan het college voorgelegd om te worden aanvaard als voorwaarde bij de overeenkomst rond veld 12. We menen dat we nu een over sluitend systeem kunnen beschikken dat de zuiverheid van een DOC moet kunnen bewaken en afdoend moet kunnen sanctioneren.

Dit deel is ook het antwoord op vraag IR14

Tijdens de vorige legislaturen zijn een aantal fundamentele beslissingen genomen voor The Loop. Tijdens die periode werd beslissing genomen om Flanders Expo verder te ontwikkelen, en werd dus bepaald welk programma er gerealiseerd kon worden. Om alles te officialiseren, werd er overgegaan tot opmaak van een RUP met bijhorende procedures tot goedkeuring. En natuurlijk is de mate van programma in de stedenbouwkundige ontwikkeling de grote bepalende factor op vlak van mobiliteit.

Er werd destijds ook een eerste inschatting gemaakt op vlak van verkeersafwikkeling, waarbij er aangegeven werd dat de ontwikkeling boven de 180.000 m² bvo begeleid moest worden met verdere maatregelen.

In datzelfde RUP werd er ook gestipuleerd dat de ontwikkeling van deze site gecombineerd moest worden met een grondige monitoring van de verkeerssituatie. Dit betekent dat elke nieuwe fase in de ontwikkeling van dit gebied geflankeerd moet worden met de opmaak van een nieuwe MOBER.

Verder heeft de Vlaamse overheid ook al studiewerk verricht rond de afwikkeling van het autoverkeer op de Pegoudlaan en de R40. Er werden simulaties gemaakt met de verdere vervollediging van de R4, het aanpassen van de verkeersuitwisselaars op vlak van weefbewegingen, en de verdere ontwikkeling van alle omliggende gebieden in die buurt. Dit onderzoek wijst uit dat de vervollediging van de R4 een deel van de problemen om de E40 en de Pegoudlaan oplost. Verder blijkt ook dat de verdere ontwikkeling van de site The Loop en andere ontwikkelingen in de buurt, de marge die gecreëerd worden door de R4 weer terug opvult, en daardoor weer dezelfde problematiek als heden ten dage ontstaat. De verbreding van de E40 blijkt indicatief op de meerjarenplanning van AWV te staan tegen 2018-2020, maar de grootste knelpunten worden verwacht ter hoogte van de Pegoudlaan. Zowel de E40 als de R4 als de Pegoudlaan is de bevoegdheid van de Vlaamse overheid. De effectieve realisering hiervan ligt buiten mijn bevoegdheid.

Het is dus duidelijk dat er volop zal moeten ingezet worden op duurzame mobiliteit. Dit zal een belangrijk element zijn in het beheersen van de automobilititeit.

Ik zet hier dan ook erg op in. Op korte termijn moet het hier beter voor fietsers en voetgangers. Mijn kabinet gaat samen met de diensten van het Mobiliteitsbedrijf en grondbeheerder grondbank The Loop bekijken wat er op korte termijn kan gebeuren voor deze site. De bereikbaarheid van de huidige ontwikkelingen op deze site per fiets en te voet is op dit moment niet goed en moet gewoon beter.

Wat de lange termijn ontwikkeling van deze site betreft, moeten we ook inzetten op de duurzame verkeersvormen. De verkeerseffecten in globaliteit moeten beter ingeschat worden en werd er initiatief genomen tot opmaak van een allesomvattende MOBER. Alle modi, dus zowel stappen, fietsen, de tram, autoverkeer, parkeren en vrachtverkeer worden hierin bekeken.

Er is een degelijk stappenplan afgesproken voor de verdere afwerking van deze MOBER.

Deze MOBER is echter niet afgerond en het is dan ook nog niet mogelijk de conclusies te bespreken. Verwachte opleveringstermijn voor de totale MOBER is maart/april 2014.

Tegen eind oktober 2014 zou het onderdeel voor de zachte verkeersmodi klaar moeten zijn. Dit onderdeel doet uitspraken voor hoe de structuren voor voetgangers en fietsers moeten zijn in de uiteindelijk realisatie van de site The Loop. Hier kunnen we dan stap voor stap naar toe werken. Hierbij kan dan bekeken worden of acties voor voetgangers en fietsers in timing vooruit geschoven kunnen worden.

Als u dit gehoord hebt, is het dan ook logisch dat de stad vragende partij is voor de opening van

een treinstation op deze site. Hoewel dit niet opgenomen is in de Vlaamse spoorstrategie, werd de opening van deze halte al kort besproken met het kabinet Crevits en de leiding van de NMBS. Er is momenteel een nota in opmaak over een stadsspoor voor Gent en een opening van een treinstation bij The Loop.
