

GROOTSCHALIGE RETAILCLUSTERS EN WINKELARME GEBIEDEN | E1-E2-E3

Beleid

De **zone E1** omvat de **grootschalige retailclusters in woongebied**. Het zijn geen (onderdelen van) kernwinkelgebieden, maar wel concentraties binnen woongebied van vijf of meer grootschalige winkelruimten, gevestigd op wandelafstand van elkaar. Het is de bedoeling om in die retailclusters te focussen op grootschalige wijkverzorgende detailhandel, gelet op hun nabijheid in woongebied. Sommige retailclusters van dit type zijn ontstaan op meerdere percelen (verschillende eigenaars). In dat geval is afstemming nodig tussen de eigenaars van de percelen, met de bedoeling om die clusters te optimaliseren. Het is niet toegestaan om kleinere handelszaken (< 400 m² netto vloeroppervlakte of 500 m² bruto vloeroppervlakte) toe te laten op die sites of grote winkelunits op te delen in kleinere handelszaken.

De **zone E2** omvat de **perifere grootschalige retailclusters**. Dat zijn concentraties van grootschalige detailhandel in de periferie die in het verleden op een aantal plaatsen al (gedeeltelijk) zijn vergund via een ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP) of een bijzonder plan van aanleg (BPA). Daar waar dat nog niet gebeurd is, moet het de ambitie zijn om via een RUP duidelijkheid te brengen over welk type en hoeveel grootschalige detailhandel er mogelijk is. De focus ligt in die zones enerzijds op het behoud van de oorspronkelijke bestemming in het gewestplan (kmo of industriële activiteit) en anderzijds, waar mogelijk en aanvullend, op de vestiging van grootschalige detailhandel (> 1500 m² bruto vloeroppervlakte) met een assortiment uitzonderlijke goederen (die behoren tot categorie 3 en 4 van het IHB): wooninrichting, elektro, doe-het-zelf, tuincentra ... Die spelers hebben vaak een grotere ruimtebehoefte. Bestaande vergunde grootschalige detailhandelszaken kunnen blijven bestaan op de vergunde handelsoppervlakte. Nieuwe grootschalige detailhandelszaken of uitbreiding van de bestaande grootschalige detailhandelsoppervlakte is enkel mogelijk na onderzoek in het kader van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Daarbij zal geen nieuwe open ruimte worden aangesneden. Bereikbaarheid is een essentieel element voor de nieuw te vestigen grootschalige detailhandel. De stad Antwerpen streeft naar een assortimentswijziging van bestaande vergunde handelsruimten van categorie 1 en 2 naar categorie 3 en 4. De verhuis ervan naar locaties binnen de afgebakende kernwinkelgebieden, heeft de voorkeur. Afhaalpunten van winkels of verkoopkanalen via e-commerce (met bijbehorende opslag of logistiek) kunnen zich in deze zone vestigen.

Winkelarme gebieden worden aangeduid als **zone E3**. Dat zijn zones met als hoofdbestemming kmo of industriële activiteit, soms in combinatie met een showroom of een toonzaal. Maar heel wat zonevreemde detailhandel vestigde zich in het verleden in de zone E3. De stad Antwerpen wil die zonevreemde detailhandel aanpakken, onder andere door dat type detailhandel te herlokaliseren naar de afgebakende winkelgebieden (kernwinkelgebieden, buurtwinkelgebieden of grootschalige retailclusters). Hoe dat het best gebeurt, onderzoekt de stad verder.

In de zone E3 is er geen nieuwe bijkomende detailhandel mogelijk, tenzij als nevenfunctie bij de hoofdfunctie kmo of industriële activiteit en onder strikte randvoorwaarden:

- Een showroom of een toonzaal kan enkel wanneer maximaal 25 % van de totale bruto vloeroppervlakte ingenomen wordt én als er een duidelijke link is met een bedrijfs- of industrieactiviteit. Voor voeding (categorie 1) is dat type showroom/toonzaal enkel mogelijk tot 400 m² netto vloeroppervlakte of 500 m² bruto vloeroppervlakte. Wat gewenste invulling betreft, gaat het voornamelijk over het type autogarages of -verkopers, keukenbouwers of -verkopers ...
- Als er enkel een logistieke functie of magazijn is gevestigd, is dat niet voldoende om een showroom te hebben als nevenfunctie. Daarom zijn afhaalpunten voor particulieren met bijbehorend magazijn op deze locaties niet gewenst.

Voor bestaande detailhandel op deze locaties die geen link heeft met kmo of industriële activiteit, stelt de stad een uitdoofbeleid voorop. Specifiek voor de zone *Bredabaan Kleine Barreel*, op de grens van Merksem en Schoten, wordt in overleg met Schoten en de provincie Antwerpen een ruimtelijk instrument uitgewerkt om die doelstelling te realiseren.

Een overzicht van de kmo- en industriegebieden die als 'winkelarme gebieden' (zone E3) benoemd worden:

winkelarme gebieden	district	BPA/RUP/gewestplan
Banaan (Noordersingel)	Borgerhout	BPA nr. 43 Noordersingel
Bredabaan Kleine Barreel	Merksem	RUP Zwaantjeshoek
Combori / Borgerweert	Antwerpen	RUP FAB 181, BPA Borgerweert Galgenweel
Groothandelsmarkt	Antwerpen	BPA Specifiek en Duurzaam Bedrijventerrein Groothandelsmarkt
Kanaalzone Zuid (zijde Bisschoppenhoflaan)	Deurne	gewestplan
Katwilgweg (zijde Blancefloerlaan)	Antwerpen	RUP Katwilgweg
Lage Weg	Hoboken	RUP in opmaak
Noorderlaan	Antwerpen	RUP Contactzone Noorderlaan (in opmaak)
Polderstad	Hoboken	gewestplan + RUP Bufferzone Hoboken
Slachthuisite gedeelte Lobroekdok	Antwerpen	RUP Slachthuisite – Noordschippersdok – Lobroekdok
Steenborgerweert	Antwerpen	gewestplan
Straatsburgdok	Antwerpen	BPA nr. 46 Groenendaallaan – Noorderlaan – Straatsburgdok

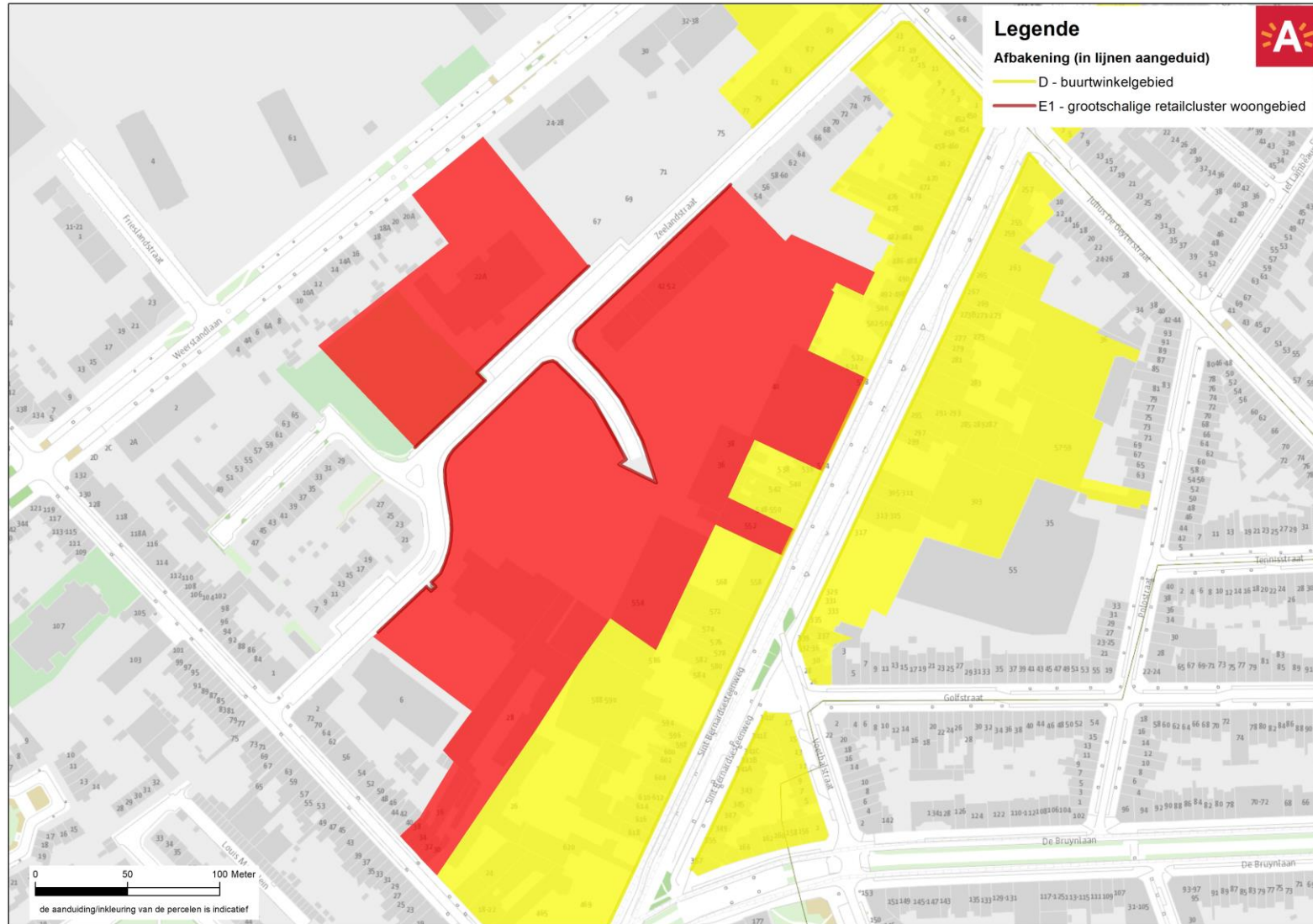
Criteria

		voorbeelden	categorieën	< 400 m ² netto / 500 m ² bruto vloeroppervlakte	> 400 m ² netto / 500 m ² bruto vloeroppervlakte	gelijkvloers wonen
	E1	GROOTSCHALIGE RETAILCLUSTER WOONGEBIED Zeelandstraat, Winkelstap Bredabaan ...	categorie 1 voeding	niet toegelaten	toegelaten op max. 2 verdiepingen, mits kleinhandelsvergunning en multimodaal bereikbaar	Functiewijziging van commerciële ruimte naar gelijkvloers wonen is toegelaten .
			categorie 2 persoonsuitrusting		niet toegelaten	
			categorie 3 bloemen en planten		toegelaten op max. 2 verdiepingen, mits kleinhandelsvergunning en multimodaal bereikbaar	
			categorie 4 andere		toegelaten op max. 2 verdiepingen, mits kleinhandelsvergunning en multimodaal bereikbaar	
	E2	GROOTSCHALIGE RETAILCLUSTER PERIFIEER Boomsesteenweg zone IKEA, Noorderlaan zone Decathlon ...	categorie 1 voeding	niet toegelaten*	niet toegelaten	wonen niet toegelaten**
			categorie 2 persoonsuitrusting		niet toegelaten	
			categorie 3 bloemen en planten		toegelaten* indien minstens 1500 m ² totale bvo, op max. 2 verdiepingen, mits kleinhandelsvergunning en multimodaal bereikbaar . Een goedgekeurd RUP/BPA is van kracht.	
			categorie 4 andere		toegelaten* indien minstens 1500 m ² totale bvo, op max. 2 verdiepingen, mits kleinhandelsvergunning en multimodaal bereikbaar . Een goedgekeurd RUP/BPA is van kracht.	
	E3	WINKELARME ZONE Bredabaan Kleine Barreel, Katwilgweg, delen van de Noorderlaan en Boomsesteenweg ...	categorie 1 voeding	niet toegelaten*	niet toegelaten	wonen niet toegelaten**
			categorie 2 persoonsuitrusting			
			categorie 3 bloemen en planten		niet toegelaten*	
			categorie 4 andere			

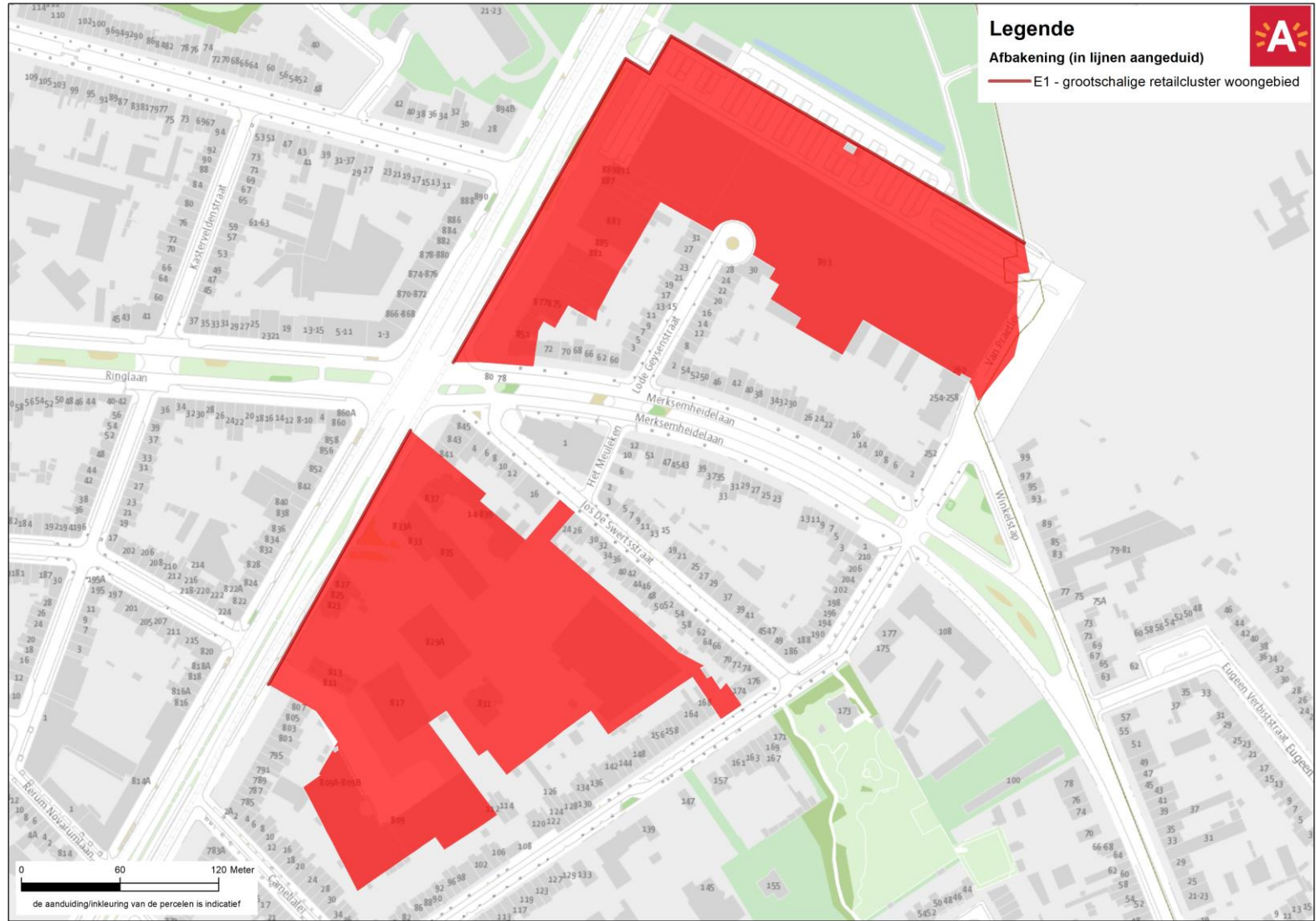
* Een showroom is wel toegestaan, enkel indien onderschikt (max. < 25 % van de totale bvo) én gelinkt aan bedrijvigheid/industrie op hetzelfde perceel (bv. werkplaats met bijbehorende autoshowroom). Een showroom enkel gelinkt aan een functie logistiek of magazijn is niet toegelaten. Een kleinschalig afhaalpunt bij een logistiek centrum of magazijn is enkel toegelaten in zone E2 en indien beide op hetzelfde perceel gevestigd zijn.

** tenzij anders beslist via een RUP/BPA

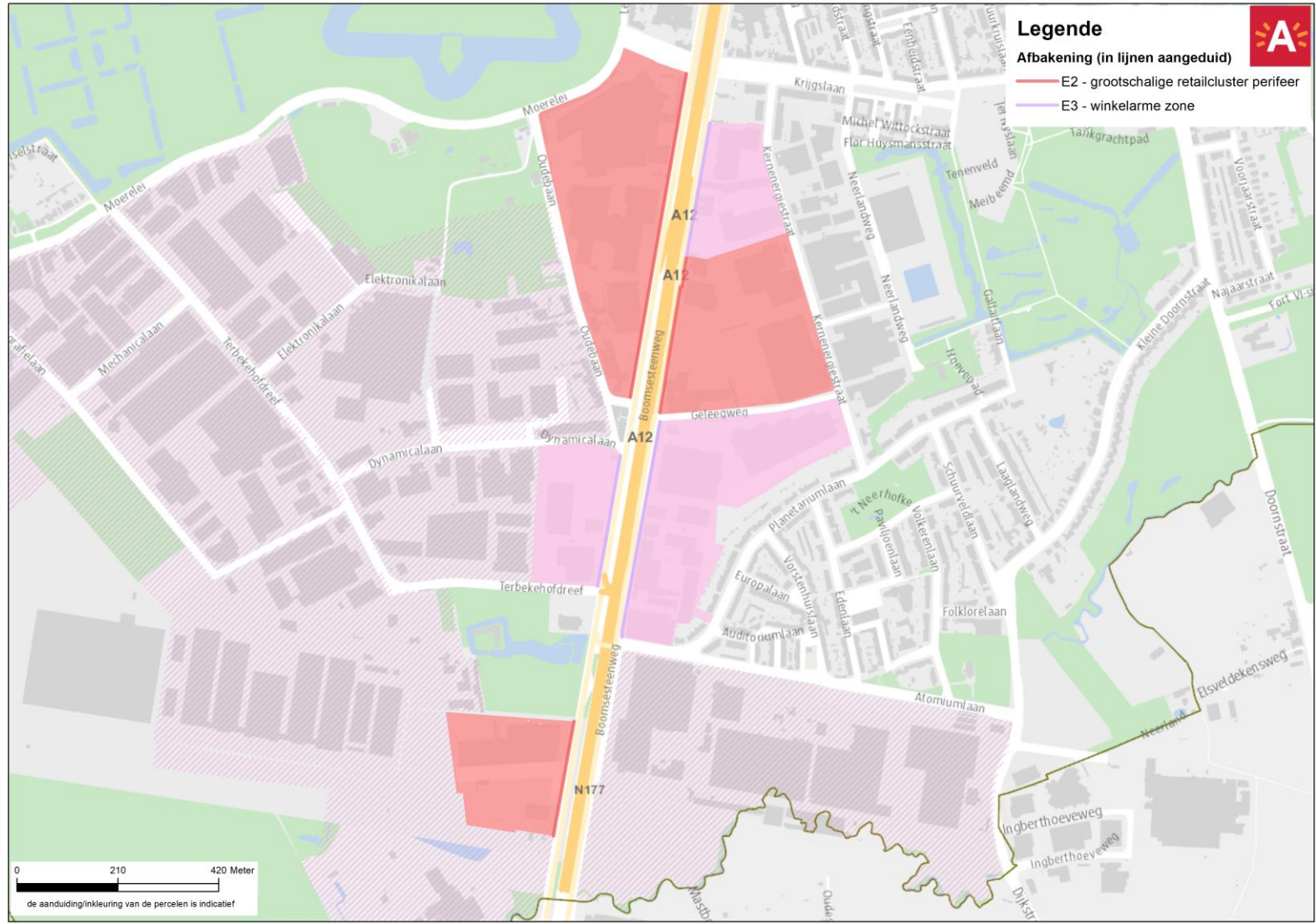
Kaart Zeelandstraat



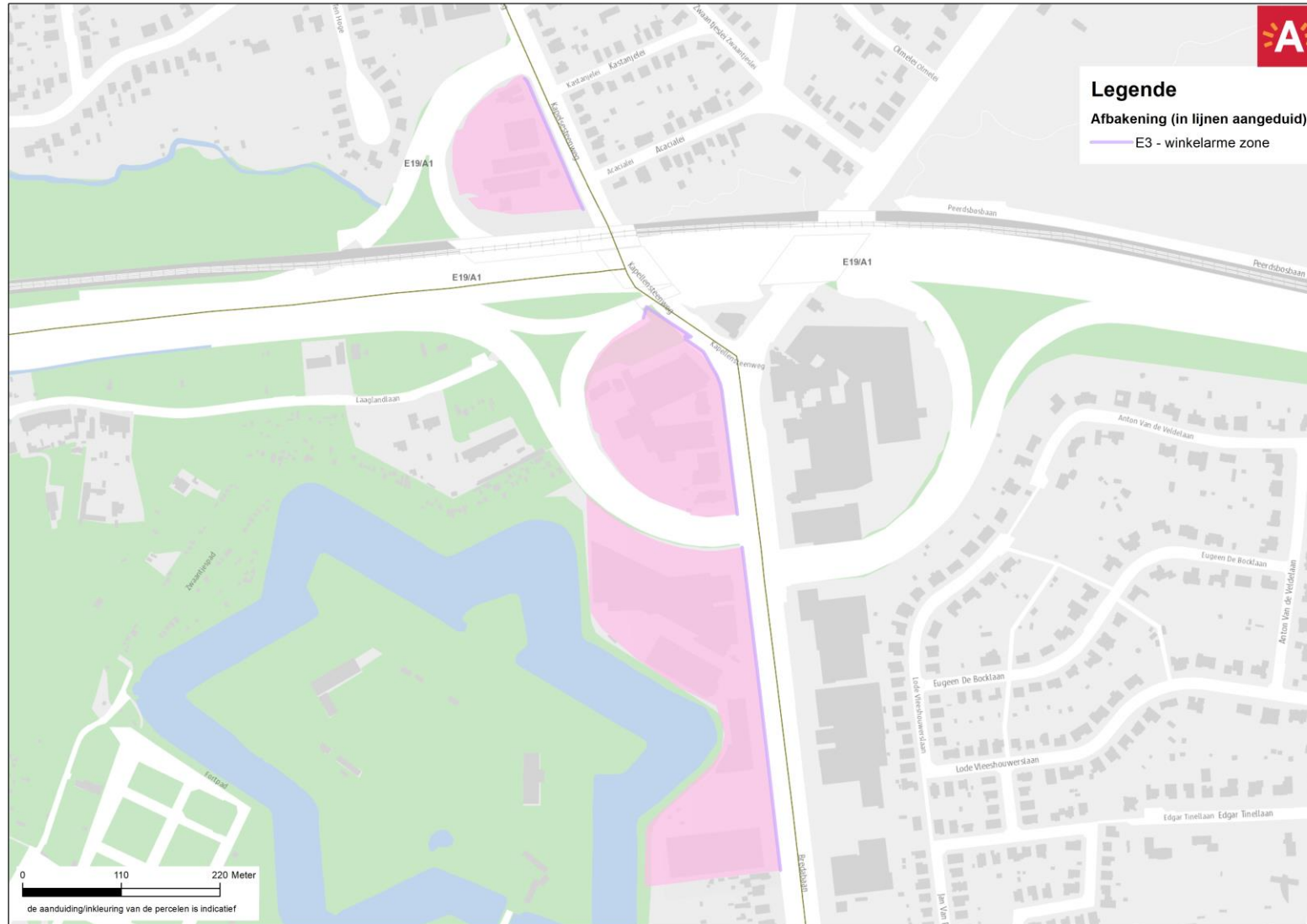
Kaart Bredabaan Winkelstap



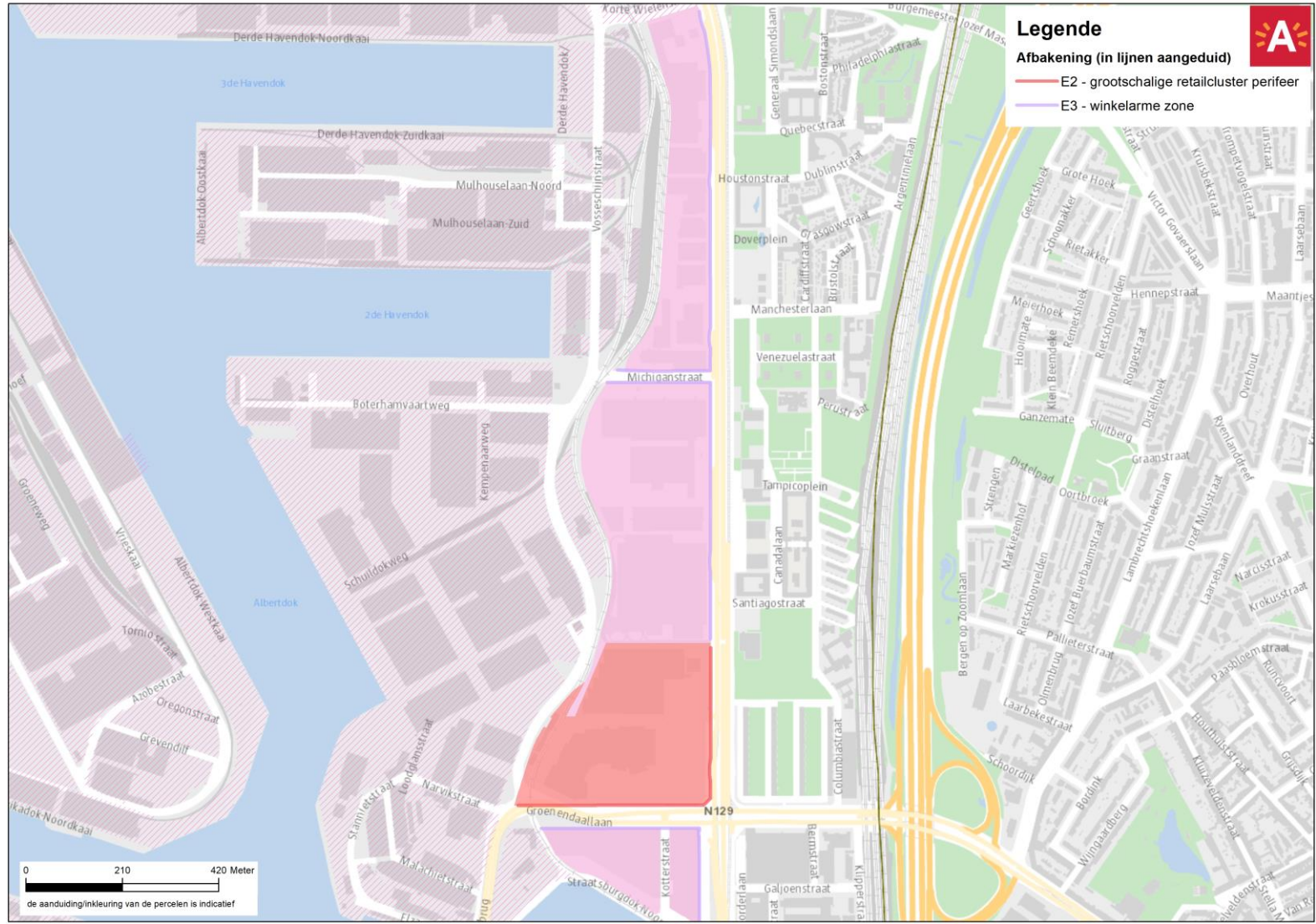
Kaart Boomsesteenweg



Kaart Bredabaan Kleine Barreel



Kaart Noorderlaan



NO-GO ZONE | F

Beleid

De **zone F 'no-go'** omvat de percelen in gebieden bestemd voor onder andere industrie, bedrijvigheid, kmo of haven (volgens gewestplan of ander bestemmingsplan) die omwille van ruimtelijke argumenten, mobiliteitscriteria en veiligheidsvoorschriften geen enkele vorm van detailhandel toelaten. Het is niet gewenst particuliere verkoop te organiseren op die locaties, ook niet als nevenfunctie bij een hoofdfunctie (showroom of toonzaal). Indien er toch bestaande detailhandel gevestigd is in een no-go zone geldt ook daar een uitdoofbeleid.

Een overzicht van de gebieden die als no-go zone (zone F) benoemd worden:

no-go zones	district	BPA/RUP/gewestplan
ATF	Berendrecht-Zandvliet-Lillo	BPA ATF
Blue Gate Antwerp	Antwerpen	GRUP Afbakening Grootstedelijk Gebied, GRUP Petroleum Zuid
Droogdokkeneiland	Antwerpen	RUP Droogdokkeneiland
Havengebied	Antwerpen	GRUP Zeehavengebied
Kanaalzone Noord ('t Dokske)	Merksem	Industriegebied gewestplan
Kempeneiland ²⁶	Antwerpen	gewestplan, deels RUP Eilandje
Luchthaven	Deurne	GRUP Afbakening Grootstedelijke Gebied + gewestplan
Mexico-eiland ²⁶	Anwerpen	gewestplan
Neerland – Atomiumlaan	Wilrijk	BPA nr. 30 Neerland, BPA nr. 31bis Nijverheidszone, BPA 30bis Neerland (gedeeltelijke herziening)
	Wilrijk	BPA Bloemenveld
Schroeilaan	Hoboken	BPA Schroeilaan
Terbekehofdreef - Fotografielaan	Wilrijk	BPA Fotografielaan
Umicore	Hoboken	gewestplan

²⁶ Bijkomende heroverwegingen kunnen gemaakt worden, wat betreft het Kempeneiland en het Mexico-eiland, om in beperkte mate af te wijken van deze beleidsnota, indien er een onlosmakelijk verband kan worden aangetoond met industriële en logistieke activiteit, door een beperkte afhaalfunctie te voorzien of verspreide buurtgerichte bewinkeling.

VOORBEELDCASES

Zone A1

- Een gelijkvloers handelszaak van 2000 m² bruto vloeroppervlakte kan zich vestigen in de voorzijde van het Postgebouw Groenplaats (district Antwerpen), als de aanvrager een kleinhandelsvergunning heeft.
- Een speelgoedwinkel van 200 m² bruto vloeroppervlakte kan zich vestigen over drie verdiepingen (bijvoorbeeld gelijkvloers, eerste en tweede verdieping) in de Korte Gasthuisstraat (district Antwerpen). Speelgoed is een goede aanvulling op het aanbod in de kern, dus kunnen er meerdere verdiepingen ingezet worden.
- Bij de herontwikkeling van een monofunctioneel kantoorgebouw op de Meir (district Antwerpen) moet de gelijkvloerse verdieping omgevormd worden naar een publiek toegankelijke functie. Andere verdiepingen kunnen enkel een functie detailhandel hebben als de bijkomende detailhandel niet marktverstrend werkt en een gezonde aanvulling is op het hoofdkernwinkelgebied.

Zone B1

- In de Steenhouwersvest (district Antwerpen) kan een kledingzaak van 340 m² bruto vloeroppervlakte zich op drie niveaus vestigen: kelder, gelijkvloers, eerste verdieping.
- Een doe-het-zelfzaak van 1600 m² bruto vloeroppervlakte kan zich vestigen aan de Frankrijklei (district Antwerpen, westzijde, gedeelte tussen Teniersplaats en Van Cuyckstraat), als de aanvrager een kleinhandelsvergunning heeft (toets criteria IHB).

Zone A2

- In de Leopoldstraat (district Antwerpen) kan een speelgoedzaak gevestigd worden op 450 m² bruto vloeroppervlakte of 350 m² netto vloeroppervlakte, eventueel verspreid over twee niveaus (bijvoorbeeld kelder en gelijkvloers).
- Een supermarkt (> 1500 m² bruto vloeroppervlakte) kan na toetsing aan de criteria van het IHB toegelaten worden op het Koningin Astridplein (district Antwerpen).
- Het is niet toegelaten om in het noordelijke deel van de Nationalestraat (district Antwerpen) op de gelijkvloerse verdieping van een pand een winkel om te vormen naar wonen.

Zone B2

- In de Volkstraat (district Antwerpen) is het niet toegelaten om een kledingzaak te vestigen op meerdere verdiepingen. Dat is enkel toegestaan op het gelijkvloers.
- In de Lange Koepoortstraat (district Antwerpen) is de gelijkvloerse vestiging van een grotere handelszaak (> 500 m² bruto vloeroppervlakte) voor alle categorieën mogelijk, mits toetsing aan de criteria van het IHB.
- De omvorming van een (voormalige) winkelruimte naar een woning is toegelaten in de Wolstraat (district Antwerpen).

Zone A3

- Er kan in het eerste deel van de Abdijstraat (district Antwerpen, tussen Den TIR en de Pierenbergstraat) gelijkvloers geen woonruimte gevestigd worden in een (voormalig) handelspand.
- Er kan in de Handelstraat (district Antwerpen) een schoenwinkel van 240 m² bruto vloeroppervlakte gevestigd worden, bijvoorbeeld op het gelijkvloers en de eerste verdieping.

Zone B3

- Er kan een voedingszaak gevestigd worden in de Jules Moretuslei (district Wilrijk) van meer dan 500 m² bruto vloeroppervlakte, als voldaan wordt aan de criteria van het IHB.
- Er kan een zaak in huishoudartikelen van 340 m² bruto vloeroppervlakte gevestigd worden in de Kloosterstraat (district Ekeren).
- Er kan geen kledingzaak van meer dan 1500 m² bruto vloeroppervlakte gevestigd worden op het Sint-Jansplein (district Antwerpen).

Zone C

- Een bestaande vergunde meubelzaak op 420 m² netto vloeroppervlakte gevestigd in zone C, als verspreide bewinkeling, kan op deze locatie gevestigd blijven. De handelsruimte kan ook veranderen van categorie 4 (meubelen) naar categorie 1 (voeding) als daarvoor een kleinhandelsvergunning wordt aangevraagd en als men aantoont dat de handelsruimte wijkverzorgend en multimodaal bereikbaar is. Omvorming naar een kledingzaak (categorie 2) is op deze oppervlakte niet toegestaan.
- Een woning gelegen op de Bisschoppenhoflaan (district Deurne), buiten de afgebakende winkelgebieden (dus in zone C) kan gelijkvloers tot 100 m² netto vloeroppervlakte omgevormd worden naar een handelsruimte, tenzij een ander beleidskader of ruimtelijk plan die functiewijziging niet toelaat.
- Het is niet toegelaten een voormalige loods zonder commerciële functie van 490 m² netto vloeroppervlakte, gelegen in een woonstraat in zone C, om te vormen naar een handelsruimte met tweedehandsmeubelen.

Zone D

- Er kan een supermarkt > 1500 m² bruto vloeroppervlakte gevestigd worden aan de Sint-Bernardsesteenweg (district Antwerpen) als er voldaan wordt aan de criteria van het IHB en als de aanvrager aantoont dat de zaak een buurt- of wijkondersteunende functie heeft.
- Het is niet toegelaten om een grote schoenwinkel > 500 m² bruto vloeroppervlakte of 400 m² netto vloeroppervlakte te vestigen in een buurtwinkelgebied zoals de Fruithoflaan (district Berchem). Een kleinere schoenwinkel tot 400 m² netto vloeroppervlakte of 500 m² bruto vloeroppervlakte is wel toegelaten.
- In de plaats van de bestaande supermarkt aan de Gitschotellei (district Berchem, +/- 1000 m² bruto vloeroppervlakte) is het toegelaten een andere supermarkt te voorzien of een handelszaak van categorie 3 en 4, als er voldaan wordt aan de criteria van het IHB. De aanvrager toont aan dat de zaak een buurt- en wijkondersteunende functie heeft.

Zone E1-E2-E3

- Er kan een nieuwe kledingzaak van 700 m² bruto vloeroppervlakte gevestigd worden in een grootschalige retailcluster in woongebied (E1), als de aanvrager een kleinhandelsvergunning heeft en de mobiliteit op de locatie nader wordt onderzocht. Het is niet toegestaan om dat type winkel nieuw te vestigen in de zone E2 en E3.
- In de zone BPA Distributiecluster Geleegweg Wilrijk (zone E2) is het toegestaan twee bestaande handelsruimten van 750 m² bruto vloeroppervlakte samen te voegen tot één grote handelsruimte van 1500 m² binnen de categorie 3 en 4 van het IHB. De voorwaarde is dat er een kleinhandelsvergunning wordt aangevraagd voor de nieuwe handelsruimte en dat de mobiliteit op die locatie nader wordt onderzocht.
- Een bestaande handelszaak in de zone Bredabaan Kleine Barreel (E3) (district Merksem) wil uitbreiden. Dat is niet toegelaten omdat het in die zone de bedoeling is om bestaande detailhandelszaken te laten uitdoven. Zowel de aanwezige bebouwing als de nieuwe aanvragen moeten voldoen aan de huidige bestemming van het gewestplan, met name kmo/bedrijvigheid.

Zone F

- Er is geen handelsruimte of verkooppunt voor particulieren mogelijk binnen de zone 'havengebied' zoals afgebakend in het GRUP²⁷ Zeehavengebied Antwerpen.

²⁷ Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan.