



ANTWERPEN WIL MEER BEDRIJVEN OPTIMAAL VESTIGEN

Beleidsnota ruimtelijke economie

00 INHOUDSOPGAVE

00 managementsamenvatting

01 Ruimte en economie

02 Behoeftanalyse

03 visie

04 Beleidskeuze

05 Bedrijvige milieus

06 Instrumenten

Fotografie:

- Stad Antwerpen
- Sigrid Spinnox
- Eric Bouvier
- Gianni Camilleri
- Mike Van Clevan

00 MANAGEMENTSAMENVATTING



00 MANAGEMENTSAMENVATTING

Nieuwe beleidsnota ruimtelijke economie legt beleidskader vast

Voor u ligt de beleidsnota ruimtelijke economie. Met die beleidsnota legt het stadsbestuur het beleidskader vast voor economische bedrijvigheid in de stad. We verankeren huidige bedrijven stevig in de stad en zorgen ook dat de stad op flexibele wijze kan inspelen op marktopportunities zodat nieuwe bedrijven Antwerpen kiezen als de ideale vestigingsplek om te ondernemen. Zo blijft Antwerpen Open voor Business.

Dat vestigingsbeleid spoort met nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en de economie. Nieuwe technologische ontwikkelingen zorgen ervoor dat maakbedrijven opnieuw makkelijk kunnen verweven in het stedelijk weefsel. Een levendige stedelijke kern als ontmoetingsplek is ook voor ondernemers relevant om zaken te doen. Efficiënt ruimtegebruik en functievermenging winnen elke dag aan belang. Net als het delen van voorzieningen. Bedrijfsvastgoed moet ook duurzaam zijn op het vlak van energie-efficiëntie, materiaalgebruik, mobiliteit en vergroening van de omgeving.

BEHOEFTE – HORIZON 2030

Die ontwikkelingen bepalen mee de ruimtebehoefte voor ondernemingen. IdeaConsult maakte de marktanalyse met als horizon 2030.

Voor **kantoorontwikkelingen** moet rekening worden gehouden met meer flexibele werkvormen. De projecten die de komende jaren reeds in de pijplijn zitten – goed voor 140.000m² nieuw kantoreenvastgoed - zijn voldoende om aan de behoefte tegemoet te komen. Wel is er een massieve kwaliteitssprong nodig om aftands kantoreenvastgoed versneld te renoveren of transformeren. Voor **KMO en industrie** is er in een maximaal scenario van sterke groei-impuls van de (maak)industrie een geraamd tekort van 133 ha. Zelfs in een neutraal groeiscenario ligt de bijkomende behoefte op 83 ha. De uitdaging is om in de stad een divers aanbod te creëren met zowel verweefbare als niet-verweefbare bedrijvigheid. De focus op KMO en industrie is van groot belang voor onze stedelijke arbeidsmarkt.

Voor **detailhandel** wordt integraal verwezen naar de beleidsnota detailhandel: kernversterking in strategische handelskeren en clustering is aan de orde.

00 MANAGEMENTSAMENVATTING

BELEIDSVISIE

De nieuwe beleidsvisie voor ruimtelijke economie vertrekt vanuit een **divers** palet aan bedrijvige zones waarin economie op **toekomstbestendige** locaties slim **verweven** worden in het stedelijk weefsel of een eigen plaats krijgt op een bedrijventerrein.

Dat palet bepaalt waar bedrijven verweven kunnen worden in een woonomgeving of waar dat net niet wenselijk is en daarom beperkt moet blijven tot een slimme mix van industrie met kantoren of kantoorachtigen.

1. In de **gemengde woon-werkzones** onderscheiden we voortaan ‘bedrijvige knopen’, ‘stedelijke werklocaties’ en ‘grootschalige kantoorontwikkeling’.
 - *Bedrijvige knopen* zijn plekken in de stad, vaak met een historische bedrijvigheid, waar wonen, werken, handel, horeca en recreatie niet hinderlijk samengaan. Deze plekken zoals de John Martins Site winnen aan belang en zullen het stedelijk weefsel aanzienlijk versterken.
 - *Stedelijke werklocaties* zijn bedrijfsterreinen die herontwikkeld worden naar evenwichtig gemengde woon-werkgebieden. Als voorbeeld geldt hier de Lageweg.
 - *Toplocaties voor kantoren* zijn zones voor grootschalige nieuwe kantoorontwikkeling. Die worden in eerste instantie beperkt tot de stationsomgevingen Berchem en Antwerpen-HST station.

Op termijn biedt Over De Ring de mogelijkheid voor nieuwe kantoorontwikkeling op een nieuwe openbare vervoersas. In de historische binnenstad kunnen in functie van maatwerk ook grotere kantoorprojecten (>1500m² per perceel) gerealiseerd worden. Kleinschalige kantoren kunnen slim verweven worden in het stedelijk weefsel

2. Voor de **detailhandel** wijzigt er niets aan het beleid:
 - Het (boven)lokaal shoppen vindt plaats in de strategische *kernwinkelgebieden*.
 - *Buurtwinkelen* zit verweven in gans de stad en heeft een wijkverzorgende functie.
 - Grootschalige *retailclusters* blijven afgebakend in de perifere stad en hebben vaak een regionale functie.

00 MANAGEMENTSAMENVATTING

3. We voorzien bedrijventerreinen voor economische activiteit die best niet verweven wordt met woonfuncties. Ook hier voorzien we een gelaagdheid.
 - *Grootschalige bedrijventerreinen* zoals Umicore of een *KMO-bedrijventerrein* zoals Neerland zijn redelijk mono-functioneel en laten geen gemengde economische functies toe.
 - Maar in de nieuwe ‘*Productieve zones*’ komt er meer flexibiliteit en beogen we een grotere economische mix. Dit zijn de zones nabij de woonstad die goed multimodaal ontsloten zijn en waar KMO- en industriële activiteit onder voorwaarden kan gemengd worden met kantoorachtige ontwikkeling.
4. Tot slot wil Antwerpen zich sterker ontwikkelen als een innovatieve business stad en krijgen ook zogenaamde *innovatiemilieus* expliciet hun plek.
 - Een *campus* is een bedrijvige zone die ontwikkeld wordt rond een ‘anchor-instelling’ of een kennisinstelling. Campus Drie Eiken is daarvan een voorbeeld.
 - Een *innovatiedistrict* verwijst naar de cluster van innovatiehubs die innovatief ondernemen aanjagen zoals BlueChem en The Beacon. In feite kan de 19^{de} eeuwse harde ruggengraat van de stad beschouwd worden als een innovatiedistrict.
 - Een *gespecialiseerd bedrijventerrein* richt zich op een thematische of sectorale insteek en combineert lichte industriële activiteit met onderzoek & ontwikkeling en ondersteunende diensten. Als voorbeeld geldt hier Blue Gate Antwerp.

Deze typologie laat toe om de dynamieken in de samenleving en de economie optimaal te vertalen in de meest optimale plek om te vestigen en te ondernemen. Het stadsbestuur zet keihard in op slimme verweving én op toekomstbestendige locaties. Slimme verweving wordt overal gestimuleerd en opgelegd in de *woon- en werkmilieus*: op de bedrijvige knopen en in de stedelijke werklocaties. In de ‘Productieve zones’ nabij de woonstad staat dan weer een optimale economische mix van industrie met kantoorachtigen centraal.

00 MANAGEMENTSAMENVATTING

INSTRUMENTEN

Het stadsbestuur zal deze visienota als sturingsinstrument gebruiken om economische bedrijvigheid in de stad te verankeren en te versterken. Aanvullend zullen nog een aantal nieuwe instrumenten ontwikkeld worden.

Als vervolg op deze beleidsnota zal de stad nagaan hoe ze de slimme verwerving in woon-werkmilieus als richtinggevend principe kan vertalen, bijvoorbeeld in een BGO (beleidsmatig gewenste ontwikkeling) of via bouwcode.

In grotere stadsontwikkelingsprojecten staat maatwerk in functie van die verweving centraal. We maken een checklist voor verweving op. Voor kantoren wordt een aanpak uitgewerkt voor transformatie van aftands kantorenvastgoed. De visie uit deze nota krijgt ook zijn vertaling in het stadsproject Over De Ring.

We vrijwaren de ruimte voor KMO en industrie en werken een compensatieplan uit voor de onbruikbare 'paarse zones'. We bouwen verder aan innovatiemilieus zodat Antwerpen zich steviger kan positioneren als een innovatieve kennisstad met internationale reputatie

Maatwerk zal aan de orde zijn, maar binnen een stevig kader. Daarvoor geldt onder meer (de upgrade van) het strategisch Ruimtelijk Structuurplan waarvoor deze beleidsnota alvast de economische input geeft.

TIME IS NOW

De beleidsnota ruimtelijke economie is een fundament bij het stedelijk beleid dat de economische structuur van de stad duurzaam wil versterken. Bovendien reikt het een voorspelbaar investeringskader aan voor ondernemers. In dat beleid is het nu het uitgelezen moment om de diversiteit aan bedrijvigheid ruimtelijk te verankeren in de stad Antwerpen en te kiezen voor een slimme verweving. We versterken de stad als innovatieve business stad, én geven opnieuw een boost aan KMO en industrie. Antwerpen is en blijft Open voor Business.

01 RUIMTE EN ECONOMIE



01 RUIMTE EN ECONOMIE

De stad omarmt de economie van de toekomst en bevestigt zijn voortrekkersrol in Europa. Antwerpen blijft de meest aantrekkelijke vestigingsplek om te ondernemen.

De stad creëert de ruimte die nodig is in de strijd tegen de werkloosheid.

“Meer dan in eerdere beleidsteksten bevestigen we het belang van slimme verweving van bedrijvigheid in de stad. Economie moet als vitale slagader meegenomen worden in alle toekomstige stedelijke ontwikkelingen.”

EEN OVERTUIGDE KEUZE VOOR ECONOMIE

Antwerpen is een **metropool in zakformaat**. We hebben een wereldhaven en een groeiende economie die de welvaartsmotor van onze regio is. We trekken bezoekers, brains en bedrijven aan. De stad wil de **economie van de toekomst omarmen** en haar voortrekkersrol in Europa bevestigen.

Antwerpen wil tegen 2030 de **meest leefbare stad van het land** zijn. Een brede waaier aan jobs in de nabijheid laat Antwerpen verder groeien als korte afstandsstad en draagt bij aan doelstelling om de (jeugd-)werkloosheid terug te dringen en de werkbaarheidsgraad te laten stijgen. Ruimte voor KMO en industrie creëert jobkansen voor kortgeschoolden en is dan ook onmisbaar in de stad Antwerpen.

Deze nota geeft economie en ondernemerschap een volwaardige plek in de stad. **We verzekeren de positie van Antwerpen als meest aantrekkelijke vestigingsplek om te ondernemen en te werken** en we beschrijven hoe we de kwaliteit van werkplekken de komende jaren verder kunnen verbeteren.

SCOPE VAN DE NOTA

De stad Antwerpen presenteert in deze nota haar visie op ruimtelijke economie met als horizon 2030. De nota kijkt vooruit en biedt ruimte en ontwikkelings-perspectieven aan de economie van morgen.

Deze visie geldt als richtinggevend principe* voor ondernemers en voor de Stad Antwerpen bij:

- De **opmaak van ruimtelijke instrumenten** zoals het Strategisch Ruimteplan Antwerpen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, een vereenvoudiging van de bouwcode, nieuwe stads- en gebiedsprojecten.
- Daarenboven moet deze nota resulteren in instrumenten die een **toetsingskader** zijn voor **de behandeling van vergunningsdossiers**.
- De voorbereiding van **investeringsdossiers en locatiebegeleiding**.
- **Branding** van de bedrijvige milieu's.

De nota ruimtelijke economie vervangt de beleidsnota's voor kantoren en industrie & logistiek en integreert de krachtlijnen van de beleidsnota detailhandel (2020) die blijft primeren op deze nota.

* conform begripsbepaling Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

02 BEHOEFTE-ANALYSE



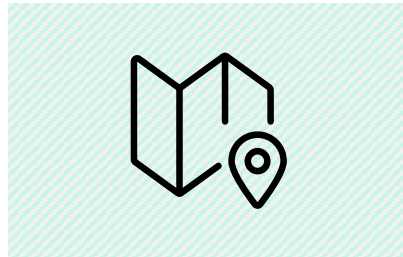
02 BEHOEFTE-ANALYSE

Vestigingseisen van ondernemers



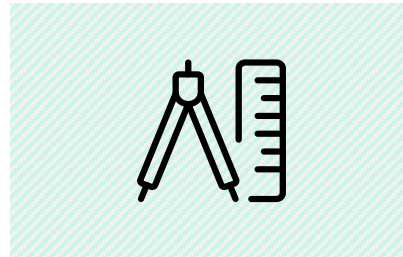
Betaalbaar vastgoed

Bedrijven zoeken huisvesting die binnen hun businessmodel betaalbaar is. Dat is verschillend voor een consultingbureau of bvb. een schroothandel. Een stad moet de ganse waaier bedrijfsvastgoed hebben wil men de economie in zijn diversiteit kunnen huisvesten. Met de residentiële druk komt vooral de betaalbare ruimte voor KMO en ambachten in het gedrang.



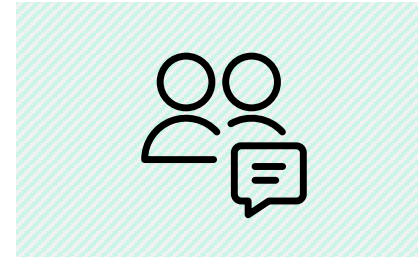
Vlotte bereikbaarheid

Zowat alle ondernemingen beschouwen mobiliteit als cruciaal, zowel binnen de stad als de verbinding met de regio. Met de geplande infrastructuurprojecten en de investeringen in alternatief vervoer heeft de stad Antwerpen al grote stappen gezet en toch blijft een voortgezette focus op mobiliteit aan de orde.



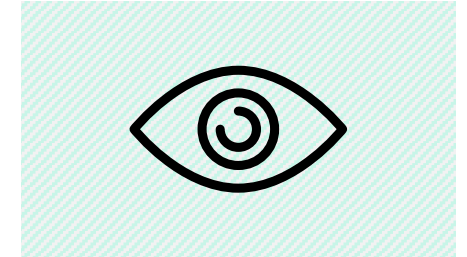
Competente arbeidskrachten

De 'war for talent' is nog steeds actueel. Het creëren, aantrekken en behouden van getalenteerde werknemers is belangrijk voor iedere onderneming. De stad Antwerpen beschikt over gerespecteerde kennisinstellingen en over een brede basis arbeidskrachten. De uitdaging blijft liggen op match profiel – arbeidskracht.



Toegang tot kennis en netwerk

Het bestaan van netwerken tussen ondernemingen onderling, tussen ondernemingen en overheden, onderwijs- en onderzoeksinstellingen, ... draagt sterk bij tot ondernemerschap binnen een stad en de concurrentiekracht van ondernemingen. De stad Antwerpen scoort hier volgens de studie Concurrentiekracht (2018) relatief sterk in.



Omgevingskwaliteit

Elk bedrijf is anders en heeft de eigen uitstraling naar klanten, leveranciers en werknemers. Het imago en de uitstraling van een advocatenkantoor of van een glasblazer is totaal verschillend. Elk bedrijf is bij voorkeur in de mogelijkheid om een huisvesting te vinden met een omgevingskwaliteit die het imago reflecteert en mogelijk versterkt.

02 BEHOEFTE-ANALYSE

Trends en game changers

Deze nota integreert tendensen rond digitalisering, duurzaamheid, deelbaarheid en zuinig ruimtegebruik en blijft tegelijkertijd flexibel om te kunnen inspelen op de dagelijks veranderende omgeving.



De stad en onze dagelijkse leefwereld veranderen constant. Het aantal Antwerpenaren blijft toenemen, er komen nieuwe technologieën op ons af, het 'Over de Ring-project' is het grootste mobiliteits- en leefbaarheidsproject van deze eeuw, er zijn nieuwe economische businessmodellen in opmars en we moeten ons aanpassen aan de klimaatswijzigingen, COVID-19 en andere mogelijke pandemieën... .

In deze visie op economie en ruimte, nemen we de actuele trends mee in rekening:

- **Digitalisering.** Digitalisering en nieuwe technologie zorgen ervoor dat productieprocessen minder hinderlijk zijn en dat 'maakbedrijven' zich gemakkelijker integreren in het stadsweefsel. Digitalisering in dienstverlening zorgt dan weer voor een stap richting meer thuiswerk.
- Tegelijk houden **robotisering en automatisering** in de industrie ook een grotere ruimtevrage in omwille van een uitbreiding van productielijnen. E-commerce vraagt ruimte voor logistieke dienstverlening zowel in de stad (microhubs) als aan de rand (distributiecentra).
- **Deelbaarheid.** Nieuwe businessmodellen zien het levenslicht. Experimenten en pilootprojecten rond het gedeeld (her)gebruik van materiaalstromen, energie, infrastructuur, vervoer en voorzieningen maar ook samenwerking leiden meer en meer naar nieuwe diensten en producten met een belangrijke ruimtelijke impact.

- **Duurzaamheid.** De duurzaamheids- en energietransitie heeft een belangrijke ruimtelijke dimensie. Duurzame ontwikkeling met een circulaire organisatie van stromen (afval, water, energie, materialen, ...) en lokale energienetwerken slijpen langzaam maar zeker kantoren, bedrijfsgebouwen- en terreinen binnen. Denk daarbij aan ontharding, vergroening, aangepast materiaalgebruik en een collectieve aanpak van hernieuwbare energie en energie-efficiëntie.
- **De stad als werk- en ontmoetingsplek.** De stad wint aan belang als werk- en ontmoetingsplek. Het nieuwe werken is 'anywhere' en 'anytime'. De dichtheid en levendigheid van de stedelijke kern zorgt voor wisselwerking van ideeën en innovatie. De stedelijke mix sluit aan bij nieuwe levensopvattingen waarin werken en leven nauwer met elkaar verwoven zijn.
- **Zuinig ruimtegebruik.** Er is een duidelijke trend naar efficiënter ruimtegebruik door in te zetten op intensivering via het stapelen en vermengen van functies. Ook de flexibiliteit van ruimte wint aan belang. Bedrijfsprocessen worden immers meer diffuus en hybride, zowel in functie, tijd als in de ruimte.

02 BEHOEFTE-ANALYSE



Enkele cijfers over de Antwerpse kantorenmarkt:

- 2,2 miljoen m² of ongeveer de helft van de kantorenvorraad in Vlaanderen.
- Ca. 8% leegstand of 180.000 m².
- 75% van het aanbod is van lage kwaliteit (klasse C) volgens het Cushman & Wakefield Antwerp Report 2019.
- Prime rent (= de hoogste huurprijs op de beste locatie) bedraagt 160 euro/m²/jaar en ligt in stijgende lijn de afgelopen jaren.

Het leegstandspercentage daalt door transformatie naar andere bestemmingen en een hogere opname de afgelopen jaren. Antwerpen is een vervangingsmarkt. De opvulling van (nieuwbouw) projecten gebeurt voornamelijk door bedrijven die verhuizen vanuit een Antwerpse locatie.

Kantoren



De behoeften en wensen van kantoorgebruikers veranderen:

- Het nieuwe werken als standaard door flexibele werkvormen, een stijgend aantal zelfstandigen en freelancers, veranderende balans werk/leven, flexibiliteit millennials.
- Wijzigende mobiliteitseisen met een verschuiving van auto-afhankelijke locaties richting kantoorvestigingen met een multimodale bereikbaarheid.
- Veranderende communicatie- en omgevings-technologie: lucht, licht en mogelijkheden gedeeld gebruik en thuiswerken zoals flexplekken, video conferencing, cloud computing.
- Deze trends hebben invloed op flexibiliteit van huurcontracten, data-infrastructuur, mobiliteitseisen en gedeeld gebruik, het aantakken op een ecosysteem, én dienstverlening. En uiteindelijk ook op de omvang en het type van de ruimtevraag.



Bedrijven hebben in de toekomst minder vierkante meters per werknemer nodig. Dit wordt deels gecompenseerd door een aangepaste werkplekorganisatie en -beleving die steeds meer aan belang wint. We verwachten dat deze tendens – zeker met meer thuiswerk na COVID-19 – zal aanhouden en versterken.

Om de positie van Antwerpen als toplocatie voor kantoren te bestendigen, zitten voor de komende jaren alvast 140.000m² nieuwe vloeroppervlakte in de pijplijn.

Gegeven deze projecten en de verwachte effecten van COVID-19 (meer thuiswerk), zijn de komende jaren **geen tekorten** te verwachten aan kantoren. De uitdaging bestaat vooral in het verhogen van de **kwaliteit**.

02 BEHOEFTE-ANALYSE



Enkele cijfers betreffende KMO en industrie in Antwerpen:

- 25 bedrijventerreinen met in totaal ongeveer 1.000 ha bruto en 750 ha netto exclusief haven van Antwerpen.
- 124 ha bruto daarvan is op dit moment nog niet in gebruik.
- Naast terreinen die binnenkort op de markt komen (zoals een groot deel van Blue Gate Antwerp en Katwilgweg), betreft het ook terreinen die ofwel door bedrijven in reserve worden gehouden ofwel waarop lichte tot zware voorwaarden rusten die de ingebruikname verhinderen (+/- 39ha).
- Ongeveer 40 ha kent leegstaand, waarbij 1/3 daarvan is belast met randvoorwaarden die (significante) beperkingen stellen aan de ontwikkelbaarheid.

KMO en industrie



Tot 2030 wordt de toekomstige vraag naar bijkomende bedrijventerreinen door IDEA Consult geraamd **tussen de 37ha en 133ha**. Deze brede vork is gerelateerd aan vier scenario's.

In een status quo scenario bedraagt de vraag 83ha, maar ingeval we het wegtrekken van bedrijven uit het stadsweefsel kunnen stoppen én de bedrijventerreinen kunnen verdichten, kan die vraag verminderd worden tot 33ha aan bedrijventerreinen. Het scenario van 95ha gaat ervan uit dat de tendens tot minder verweving niet kan gekeerd worden, in het scenario van 133ha is er sprake van een sterke groei-impuls in de industriële sectoren.



Bedrijventerreinen zijn noodzakelijk voor economische activiteiten die niet verenigbaar zijn met wonen en zijn noodzakelijk voor de welvaart van de stad en de creatie van jobs. De ligging en de grootte van de beschikbare terreinen moet voldoende divers en kwalitatief zijn om aan verschillende 'types' van vragen te voldoen.

Wat KMO en industrie betreft heeft de stad een **tekort aan ruimte**. Ook de variëteit is in het gedrang. De voorbije jaren vond ook een transformatie plaats van bedrijventerreinen naar andere functies zoals wonen. VOKA trok hierover eerder aan de alarmbel met ondermeer de nota 'SOS Industriegebied' (2020).

Naast de **kortetermijnvraag** is de opgave om ook voor **na 2030 bijkomende ruimte voor bedrijvigheid** nu te plannen binnen belangrijke processen als het SRA en Over de Ring.

02 BEHOEFTE-ANALYSE



De detailhandel is (in versnelde mate) in transitie. Dit uit zich in minder fysieke verkooppunten. Tegenover de daling van het aantal verkooppunten staat een stelselmatige stijging van de winkelvloeroppervlakte. Dat wijst op schaalvergroting van de winkels.

Bovendien is de leegstand op tien jaar tijd aanzienlijk gestegen, zowel in aantal als in oppervlakte. Begin 2020 stond in de stad Antwerpen 173.835 m² leeg, verdeeld over 1.315 panden. Dat komt neer op een leegstandspercentage van 12,11%.

Er komt dus stilaan een einde aan de ongebreidelde groei van nieuwe winkelometers, want de bestaande oppervlakte geraakt moeilijker gevuld. Ook in de stad Antwerpen.

Detailhandel



‘Omnichannel’ retail zorgt ervoor dat online en fysiek winkelen meer en meer met elkaar verstrengeld raken. En dat zal een invloed hebben op het winkelapparaat.

Het aanbod evolueert. Online aankopen stijgen voor een diverser aanbod van goederen. De winkelstraat verandert onder invloed van internationale (prijs)concurrentie, waarbij online aankopen door consumenten gekoppeld wordt aan gemak en snelheid en fysieke winkels het moeten hebben van beleving en expertise.



In de retailsector stelt men een terugloop vast van het aantal verkooppunten. Opgave is niet zozeer bijkomende ruimte, wel **kernversterking en clustering**. Daaronder wordt verstaan: herinvulling van leegkomende panden met andere economische functies en concentratie van handel in levendige kern- en buurtwinkelgebieden. In de beleidsnota Detailhandel 2020 zet stad Antwerpen resoluut in op kernversterking door leegstand te bestrijden en hiermee verdere uitrafeling van de winkelgebieden te voorkomen. Hiermee streeft de stad naar een maximale commerciële leefbaarheid van buurten, wijken en stadsdelen. De bestaande winkelgebieden moeten maximaal bereikbaar zijn en een sterke identiteit krijgen. Zo blijft de stad het voornaamste binnenstedelijk kernwinkelgebied van de lage landen.



03 VISIE

Centraal uitgangspunt in de visie: economie als slagader

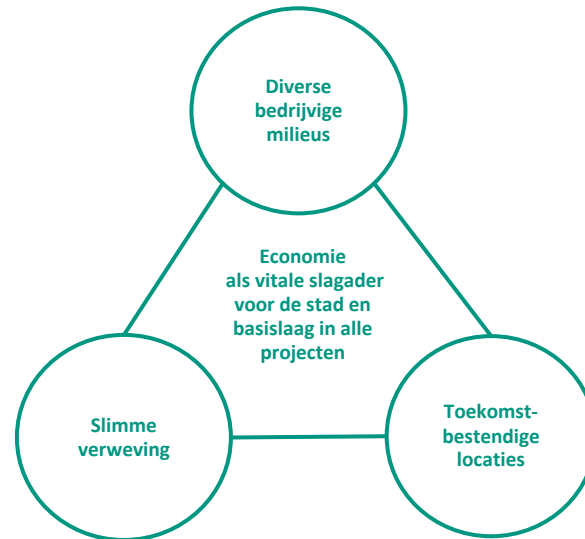


*“De stad is ‘open voor business’.
De economische visie is marktgedreven
en speelt maximaal in op de verscheiden
ruimte vraag van ondernemingen.
Tegelijk geeft ze vertaling aan de visie van
de stad, op vlak van economie, maar ook
ruimte, mobiliteit, klimaat en circulariteit
en wonen.”*

Dit hoofdstuk beschrijft de uitgangspunten voor de ruimtelijk economische ontwikkeling van de stad Antwerpen de komende jaren.

Vanuit de economische ambities van de stad en vanuit de keuze voor leefbare wijken heeft economie een plek in alle stadsdelen. Economie wordt als vitale slagader meegenomen in alle toekomstige stedelijke ontwikkelingen.

Deze centrale beleidskeuze voor economie krijgt op volgende wijze vorm: slim verweven in het stadsweefsel, binnen een gevarieerd aanbod aan bedrijvige milieus en op een toekomstbestendige manier. Dat leggen we uit op de volgende drie pagina's.



ECONOMIE ALS VITALE SLAGADER VOOR DE STAD EN ALS ÉÉN VAN DE BASISLAGEN IN ALLE PROJECTEN

De voorbije jaren ging ruimte voor economie verloren. Bedrijventerreinen werden herbestemd naar woon- of gemengde gebieden. Ook het aantal industriële KMO's in het stadsweefsel liep terug. Verweven werkplekken bleven grotendeels beperkt tot 18de en 19de eeuwse bedrijfspanden.

Deze trend buigen we om. We brengen de ruimte voor bedrijvigheid weer in balans met de economische ambities en met de groeiende actieve bevolking van de stad. De bedrijvigheid mag niet sluipend verdwijnen uit de stad, er zal actief op gestuurd worden.

Door ruimte voor bedrijvigheid te voorzien in het stadsweefsel, blijven de buurten levendig, houden we werkgelegenheid om de hoek en beperken we het woon-werk verkeer.

Stadsprojecten en gebiedsontwikkelingen nemen bedrijvigheid voortaan mee als drager in hun programma. Economie vormt bovendien een onderdeel in de programmatie van 'Over de Ring'. In de projecten worden van meet af aan 'streefplekken' en 'streefcijfers' vastgelegd voor economie.

*Met deze ruimtelijk-economische visie
verzekeren we dat de bedrijvigheid voelbaar
blijft bonzen in het hart en in de ledematen van
de stad en dat er in de toekomst
werkgelegenheid blijft voor de groeiende groep
van Antwerpenaren.*

03 VISIE

Een diversiteit aan bedrijvige milieus én toekomstbestendige locaties



Het brede palet aan werklocaties speelt in op de verscheiden vestigingsvragen van ondernemers

EEN DIVERSITEIT AAN BEDRIJVIGE MILIEUS

De ruimtevraag van ondernemers is divers, naar kavelgrootte, ruimtelijke kwaliteit, ontsluiting, etc.

Antwerpen is 'Open for Business' en biedt een gevarieerd en gelaagd aanbod van aangepaste omgevingen ('bedrijvige milieus') die inspelen op de verschillende ruimtevragen van ondernemingen.

De verschillende milieus die we in de visie onderscheiden sluiten aan op specifieke vestigingseisen en kwaliteit die ondernemers stellen aan een werklocatie. Zowel starters als gevestigde waarden, vinden hun plek in de stad.

De verschillende bedrijvige milieus worden in het volgende hoofdstuk in detail uitgelegd. Drie nieuwe types van milieu doen hun intrede:

- **Stedelijke werklocaties**, waar wonen en werken meer in samenhang worden beleefd;
- **Bedrijvige knopen**, 'hotspots' in het stedelijk weefsel met opportuniteiten voor de inbedding van kleinschalige economische activiteit (kantoor-, maak- en logistieke activiteiten) bvb. winkelstraten met leegstand, steenwegen, vroegere bedrijfspanden, ...
- **Productieve zones**: hoogwaardige bedrijventerreinen voor 'lichtere' bedrijvigheid, in interactie met de stad.

TOEKOMSTBESTENDIGE LOCATIES

We kiezen voor toekomstbestendige locaties die vertaling geven aan de economische ambities van de stad, maar tegelijk de ambities van de stad respecteren en uitdragen m.b.t. ruimte, mobiliteit, klimaat en circulariteit.

- De locaties faciliteren de stedelijke economische ambities met betrekking tot drie innovatieve clusters (circulair, creatief, digitaal) en vier fundamenteën (haven, chemische industrie, diamant, retail en mode).
- We koppelen de locaties aan collectieve vervoerstromen, fietsinfrastructuur en bestaande concentraties van voorzieningen.
- We verhogen het ruimtelijk rendement en de omgevingskwaliteit.
- De locaties dragen bij aan ambities van de stad op vlak van energie, klimaat en circulariteit conform het in opmaak zijnde klimaatplan 2030.

Op een toekomstbestendige locatie horen toekomstbestendige gebouwen. Functieneutrale gebouwen of intelligente ruïnes doen hun intrede. Het zijn gebouwen die in de toekomst op een andere manier gebruikt kunnen worden en dat reflecteert zich in de gebruikte materialen, de structuur en de hoogte van deze gebouwen.

03 VISIE

Economie verweven in de stad

*Bedrijvigheid bevindt zich zowat overal
in het stedelijk weefsel*



ECONOMIE ALS VITALE SLAGADER VOOR DE STAD EN ALS ÉÉN VAN DE BASISLAGEN IN ALLE PROJECTEN

Economische activiteiten zorgen samen met wonen en ontspanning voor een bruisende, leefbare en werkende stad. De fijnmazige verweving van bedrijvige functies in het stadsweefsel is dan ook het startpunt voor de vestiging van bedrijvigheid in de stad. Het betreft hier wel een ‘slimme’ verweving waarbij steeds gekeken wordt naar harmonie tussen bedrijf en omgeving en waarbij extra wordt ingezet op verweving op zorgvuldig gekozen hotspots in het stedelijk weefsel.

ELKE PLEK BIEDT ANDERE KANSEN

‘Verweving’ zal er naargelang de locatie anders uitzien. De binnenstad, met eerder hoge vastgoedprijzen, heeft andere troeven dan de 20^{ste} eeuw gordel, waar doorgaans grotere kavels beschikbaar zijn. De stad is gelaagd en de kansen voor bedrijvigheid verschillen naargelang de omgeving. Zeker op plaatsen waar er altijd al bedrijvigheid was, moet economie haar plek houden, we spreken verder over ‘bedrijvige knopen’.

MONOFUNCTIONELE OMGEVINGEN ZIJN DE UITZONDERING

Verweving vertaalt zich ook in meer gemengde projecten en omgevingen in de toekomst.

Op bedrijventerreinen is bijvoorbeeld plek voor ondersteunende diensten en op een toplocatie voor kantoren is er aandacht voor menging van functies op buurtniveau én dienstverlening op gebouwniveau.

Met verweving als rode draad zijn ook woonprojecten in de toekomst niet langer monofunctioneel, maar gemengd met kleinschalige bedrijvigheid en buurtfuncties.

Monofunctionele omgevingen voor bedrijvigheid, kantoren en detailhandel zijn in de toekomst dus de uitzondering, maar soms noodzakelijk, bv. als activiteiten teveel hinder met zich meebrengen.

*Monofunctionele omgevingen zijn de
noodzakelijke uitzondering*

04 BELEIDSKEUZE



04 BELEIDSKEUZE

Kantoren

De stad Antwerpen zal de uiteenlopende kantoorvragen van ondernemingen in de toekomst blijven faciliteren. Volgende beleidskeuzes worden daarin gevolgd:

Een duurzame kwaliteitssprong maken en inzetten op een actief renovatie- en transformatiebeleid

1. **Grootschalige nieuwe kantoorontwikkelingen** (indicatief >5.000m²) kunnen enkel op de **toplocaties** nl. Antwerpen-Centraal en Antwerpen-Berchem. Ook in de **historische binnenstad** binnen de Leien zijn grootschalige nieuwe kantoorontwikkelingen mogelijk voor zover deze met respect voor en in harmonie met de historische omgeving kunnen ingepast worden wat afgewogen wordt bij de vergunningsaanvraag. Deze locaties zijn multimodaal ontsloten en bieden de nodige omgevingskwaliteit aan de bedrijven.

Voor de behoefte op langere termijn (+2030) liggen op de OV-knopen van Over De Ring kansen voor een ontwikkeling tot nieuwe toplocaties met grootschalige kantoren. De planning van deze zones is wel nu reeds aan de orde binnen het proces 'Stad Maken Over de Ring'.

Nieuwe grootschalige kantoorconcentraties buiten de toplocaties zijn niet gewenst. Hoogwaardige renovatie van bestaande concentraties buiten de toplocaties kan wel.

2. De **spontane vermenging van kleinschalige kantoren** (indicatief < 1.500m²) in het stadsweefsel wordt toegejuicht en de vermenging van kleinschalige kantoren met andere bedrijvige functies wordt gestimuleerd op bedrijvige knopen. Zo zullen bvb. kantoren boven winkels in straten zoals Meir gestimuleerd worden.

3. **Bedrijventerreinen** willen we **maximaal vrijwaren voor KMO's**, productieactiviteiten en ondersteunende diensten aan deze activiteiten. Kantoren zijn enkel mogelijk op verdieping en als het kantoren betreft ondersteunend aan bedrijvigheid. Autonome kantoren vindt men hier niet terug.

In productieve zones en stedelijke werklocaties kunnen wel autonome kantoren worden toegelaten van gemiddelde grootte (indicatief 1.500 – 5.000 m²), weliswaar onder voorwaarden en in evenwicht met de andere functies. Kantoren en kantoorachtigen blijven steeds ondergeschikt aan de hoofdfunctie KMO en industrie en mogen deze hoofdfunctie niet hinderen of beperken. De inpassing van kantoren is maatwerk en wordt bepaald op basis van een lokaal afwegingskader in functie van KMO-bedrijvigheid. Indicatief kan tot 25% van de totale terreinoppervlakte van een productieve zone worden ingenomen door kantoren, de exacte kwantiteit wordt evenwel bepaald in een gebiedsgericht planproces. Betaalbare KMO-ruimte blijft daarbij steeds voorop staan. Speculatie van de vastgoedprijs op het betreffende bedrijventerrein moet alleszins onmogelijk gemaakt worden.

4. Vanuit een **duurzaamheidsprincipe** zet de stad Antwerpen ook in op het **bestaande kantoorpatrimonium**. Een groot deel van de bestaande kantoren in Antwerpen is echter verouderd. Wil de stad een aantrekkelijke kantorenstad blijven, is een duurzame kwaliteitssprong nodig via renovatie of transformatie naar een andere functie. Het invoeren van een gebouwenpas en een energieprestatielabel voor niet energiezuinige tertiaire gebouwen zoals vermeld in het Vlaams regeerakkoord kan hier een hefboom zijn. Via een 'kansenkaart' waarin alle grote bestaande kantoorclusters zoals Generaal Lemanstraat, Uitbreidingsstraat, Joe Englishstraat, gescreend worden, zal de stad de gebieden aanduiden waar ze in het bijzonder renovatie / hernieuwbouw wenst te stimuleren.

04 BELEIDSKEUZE

KMO & industrie

Vanuit haar ruimtelijke diversiteit kan Antwerpen een voldoende, divers en kwalitatief aanbod voor bedrijvigheid aanbieden.

De stad Antwerpen zet in op het dubbele spoor van verweving én bedrijventerreinen gezien beiden onlosmakelijk met mekaar verbonden zijn.

1. Fijnmazige **slimme verweving** is het **basisprincipe** voor de vestiging van ondernemingen in de stad.
2. Verweven kan op vele plaatsen maar wordt **in volgende twee woon-werkmilieus gestimuleerd**:
 - **Stedelijke werklocaties**, een nieuwe typologie waar wonen en werken in samenhang worden ontwikkeld.
 - **Bedrijvige knopen**, dit zijn 'hotspots' in het stedelijk weefsel waar opportuniteiten liggen voor de inbedding van kleinschalige economische activiteit (kantoor-, maak- en logistieke activiteiten). Het kan gaan om winkelstraten met leegstand (op verdiepingen), steenwegen, vroegere bedrijfspanden, districtscentra ...

Uitgangspunt bij verweving van economische functies in het stedelijk weefsel is dat het type **bedrijfsactiviteit en de omgeving in harmonie** dienen te zijn. Vandaar 'slimme verweving'.

Bij verweving van bedrijvigheid en wonen wordt de overlast door bijvoorbeeld geluid en beleving zo veel mogelijk beperkt. Ook verkeersveiligheid krijgt bijzondere aandacht. Bij het beoordelen van individuele vergunningsaanvragen, wordt waar mogelijk gestreefd naar een verlaging van de druk die bedrijvigheid op de buurt legt. Dat kan bijvoorbeeld door het opleggen van een akoestisch onderzoek en eventuele milderende maatregelen die daaruit voortvloeien.

Naast verweving blijven de bedrijventerreinen belangrijk voor bedrijfsactiviteiten die nu eenmaal niet verweefbaar zijn. De beleidskeuzen die we hanteren voor bedrijventerreinen zijn:

1. Met oog op de **noodzakelijke ruimte voor niet-verweefbare bedrijfsactiviteiten** blijft het contingent paars behouden en groeit het mee met de stad (cf. behoefteraming). Om dit te realiseren, geldt als basisprincipe dat de huidige paarse zones worden behouden. Van zodra de stad een instrumentarium voorhanden heeft om de vloeroppervlakte van paarse zones te compenseren voor niet-verweefbare bedrijfsactiviteiten op het grondgebied van de stad Antwerpen, is flexibiliteit mogelijk voor die paarse zones die onbruikbaar zijn, of ruimtelijk niet meer gewenst zijn. Daartoe wordt eerst een juridisch afdwingbaar instrumentarium ontwikkeld en worden zoekzones bepaald voor de realisatie van nieuwe paarse zones voor niet-verweefbare bedrijfsactiviteiten.

2. Bedrijventerreinen worden voorbehouden **voor die activiteiten die niet fijnmazig te verweven zijn** omwille van mobiliteit, veiligheid of hinder. Waar detailhandel conform de Beleidsnota Detailhandel (2020) niet is toegelaten op bedrijventerreinen, wordt die geweerd en opnieuw bestemd voor KMO-activiteiten die daar horen.
3. Op de bedrijventerreinen streeft de stad naar een divers aanbod voor de verschillende types van ondernemingen. Bijzonder aandachtspunt is het behoud **van grote percelen** voor bedrijven met een uitgebreide ruimtevraag.
4. Op de bedrijventerreinen zijn **ondersteunende diensten** aan de bedrijfsactiviteiten welkom. Ze verhogen de aantrekkelijkheid.
5. De stad stimuleert samenwerking door **parkmanagement**. Mogelijks kan een samenwerking op vlak van parkeren of multimodale voorzieningen (via AG Mobiliteit en Parkeren Antwerpen) en/of op vlak van energie (via een Energiebeleidsovereenkomst of een energiegemeenschap) hier een hefboom zijn.
6. De **klimaatstrategie** kent haar vertaling via aandacht voor duurzaamheid, circulariteit en klimaatadaptatie. Wanneer herontwikkeling of aanleg openbaar domein op bedrijventerreinen aan de orde is, kiest de stad voor een CO₂-neutrale inrichting.
7. De stad stimuleert en faciliteert de **intensivering van bestaande bedrijventerreinen**.

04 BELEIDSKEUZE

Detailhandel

We streven naar compactere en herkenbare winkelgebieden

In lijn met het Vlaamse kernversterkende beleid en in nauw overleg met de sector zet de stad de komende jaren verder in op sterke, compactere en herkenbare winkelgebieden. Deze moeten de aantrekkelijkheid en de leefbaarheid van zowel de stad en de districten als de buurten versterken.

Antwerpen blijft al zijn troeven uitspelen en promoten om retailers, andere ondernemers en bezoekers naar de stad te trekken, en kiest resoluut voor een maximale bereikbaarheid van alle winkelkernen.



1. De stad gaat voluit voor de **clustering** van detailhandel in winkelgebieden en bepaalt daarnaast winkelarme gebieden en zones waarin geen enkele vorm van detailhandel is toegestaan. Verdere verlinting of verspreide vestiging van nieuwe detailhandelsruimte is niet toegelaten, met uitzondering van goed bereikbare detailhandel op wijkniveau. In zones voor verspreide bewinkeling kan detailhandel enkel als buurtondersteunende functie. De bedrijventerreinen zijn in principe no-go zones, af en toe is een bedrijventerrein aangeduid als winkelarme zone.
2. De stad zet in op **centrummanagement** en faciliteert ondernemers en stakeholders in de detailhandel. In structurele samenwerking en overleg met de sector streeft de stad naar vlotte dienstverlening, zo weinig mogelijk administratieve belasting en voldoende informatie om beslissingen te vergemakkelijken.
3. De stad streeft naar **leefbare commerciële buurten, wijken en stadsdelen**. Sterke winkelgebieden waarin verschillende functies verweven zijn, verhogen de aantrekkelijkheid en dynamiek.
3. De stad zet verder in op haar aantrekkingskracht als het **voornaamste binnenstedelijk recreatief kernwinkelgebied** van de Lage Landen.
4. De stad Antwerpen gaat resoluut voor een **maximale bereikbaarheid van alle winkelgebieden**. Dankzij een gedifferentieerd mobiliteitsbeleid is elke winkelkern vlot en comfortabel op een multimodale manier bereikbaar.

INTERMEZZO

Over De Ring

De Ring is een sterk structurerend element en biedt met de 'De Grote Verbinding' perspectief voor de verdere economische ontwikkeling van de stad.

'De Grote Verbinding' zorgt met groene overkappingen voor een nieuwe uitgestrekte parkverbinding tussen wijken die vandaag met hun rug naar elkaar en naar de Ring gekeerd staan. Rond de parken ontstaan op verschillende plaatsen kansen voor (nieuwe) economische bedrijvigheid.



Denk bijvoorbeeld aan distributiepunten voor stadslogistiek of de toekomstige ontwikkeling van ateliers voor kleinschalige bedrijvigheid. Verder heeft 'De Grote Verbinding' impact op de meeste Antwerpse bedrijventerreinen die naast of nabij de Ring gelegen zijn.

Hoewel de komende jaren nog geen grote realisaties van 'Stad Maken Over De Ring' uitgevoerd worden, worden nu wel al de plannen uitgedacht en getekend. Daarbij is het belangrijk om volgende principes mee te nemen:

- ruimte voor economie krijgt een volwaardige plaats binnen de projecten van 'stad maken over de ring;'
- de knopen op Over De Ring zijn per definitie toekomstbestendige locaties op vlak van mobiliteit, ruimte en milieu;
- het zijn bij uitstek plaatsen die sterk aansluiten bij wat we in deze visie hebben benoemd als stedelijke werklocaties (woon-werkmilieus) met kantoren maar ook kleinschalige bedrijvigheid. Het worden met andere woorden plekken die ook werkgelegenheid bieden voor o.a. omwonenden;
- mogelijk kunnen enkele van de knopen uitgroeien tot toplocaties met grootschalige kantoorontwikkelingen na upgrade van het dienstverleningsniveau en openbare vervoersaanbod. Dit wordt mede onderzocht in SRA.