

Beleidsvisie detailhandel Bredabaan - Brechtsebaan

Gemeente Schoten

Antwerpen, 28/11/2019

1 INLEIDING

1.1 Doelstelling

1.2 Problematiek

2 REGELGEVING

2.1 Vlaams niveau

2.1.1 Decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid

2.1.1.1 Toepassingsgebied

2.1.1.2 Doelstellingen

2.1.1.3 Vier categorieën van kleinhandelsactiviteiten

2.1.1.4 De opmaak van een gemeentelijke visie integraal handelsvestigingsbeleid

2.1.1.5 De opmaak van gemeentelijke ruimtelijke plannen

2.1.1.6 Analyse van de huidige situatie

2.1.2 Beleidsnota Economie 2019-2024

2.2 Provinciaal niveau

2.2.1 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA)

2.2.1.1 Profiel

2.2.1.2 Ontwikkelingsperspectieven voor kleinhandel buiten stedelijke gebieden en kernen van het buitengebied

2.2.1.3 Algemene principes afbakeningsproces

2.2.1.4 Inrichtingsprincipes

2.2.2 Provinciaal Beleidsplan Ruimte of PBRA

2.2.3 Interprovinciale visie detailhandel

2.2.4 Baanbrekend winkelen

2.2.4.1 Basisprincipes

2.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven voor detailhandel

2.2.4.3 Inrichting van retailsites

2.3 Lokaal niveau

2.3.1 Strategisch commercieel plan gemeente Schoten

2.3.2 GRS Schoten

2.3.3 Gemeentelijk Mobiliteitsplan

3 TRENDS IN RETAIL

4 BREDABAAN (NOORDELIJKE CLUSTER)

- 4.1 Analyse van het aanbod aan ruimte voor kleinhandel
- 4.2 Analyse van de bestaande kleinhandelsstructuur
- 4.3 Maatstaven ter ondersteuning van het integraal handelsvestigingsbeleid.
 - 4.3.1 Het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, met inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten
 - 4.3.2 Het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten
 - 4.3.3 Het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden
 - 4.3.4 Het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit
- 4.4 Ontwikkeling van kleinhandel

5 BREDABAAN (ZUIDELIJKE CLUSTER)

- 5.1 Analyse van het aanbod aan ruimte voor kleinhandel
- 5.2 Analyse van de bestaande kleinhandelsstructuur
- 5.3 Maatstaven ter ondersteuning van het integraal handelsvestigingsbeleid
 - 5.3.1 Het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, met inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten
 - 5.3.2 Het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten
 - 5.3.3 Het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden
 - 5.3.4 Het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit
- 5.4 Ontwikkeling van kleinhandel

6 BREDABAAN STAD ANTWERPEN

7 WINKELARM GEBIED BRECHTSEBAAN

- 7.1 Analyse van het aanbod aan ruimte voor kleinhandel (planologisch)
- 7.2 Analyse van de bestaande kleinhandelsstructuur
- 7.3 Ontwikkeling van kleinhandel

- 8 TERMINOLOGIE
- 9 GEMEENTELIJKE BELEIDSMATIG GEWENSTE ONTWIKKELINGEN
- 9.1 BREDABAAN (NOORDELIJKE CLUSTER)
- 9.2 BREDABAAN (ZUIDELIJKE CLUSTER)

1 INLEIDING

1.1 Doelstelling

De gemeente Schoten doet beroep op de POM Antwerpen / provincie Antwerpen bij het uitwerken van een beleidsvisie voor leefbare steenwegen. De visie omvat een analyse van de situatie rond de baanwinkels in het algemeen en meer specifiek advies voor de Bredabaan en Brechtsebaan. De impact op het kernwinkelgebied maken deel uit van het toekomstig beleid.

Het provinciaal project COach-OPeratie DetailHandel leverde in 2018 reeds een Strategisch commercieel plan met inbegrip van een ruimtelijk-economische analyse van detailhandel in de gemeente, afbakening van de kernwinkelgebieden en onderzoek naar en opmaak van een beleidsmatig wenselijk locatiebeleid voor detailhandel in de gemeente.

De gemeente Schoten wenst in haar vergunningverlening rekening te houden met deze beleidsvisies.

1.2 Problematiek

De basis van het detailhandelsbeleid ligt bij kernversterking. De aanwezigheid van handelszaken in de centra van steden en 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. Een beleid op lange termijn over meer dan één legislatuur dringt zich op.

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.

2 REGELGEVING

2.1 Vlaams niveau

2.1.1 Decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid

2.1.1.1 Toepassingsgebied

Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten:

1. kleinhandelsactiviteiten uitvoeren in een kleinhandelsbedrijf of handelsgeheel met een netto handelsoppervlakte van meer dan 400 m² 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 m² 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 m² bedraagt;
5. een belangrijke wijziging van de categorieën van kleinhandelsactiviteiten, vermeld in artikel 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, 5°, 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.

2.1.1.2 Doelstelling

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 de visievorming:

- **doelstelling 1: het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, met inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten.**

Bij de bepaling van het aanbod worden volgende basisprincipes in acht genomen om een kwalitatief gebruik van bebouwde ruimte en maximaal behoud van open ruimte na te streven:

- maximale concentratie van activiteiten: er wordt ingezet op de clustering van activiteiten op een ruimtelijk doordachte manier, rekening houdend met de principes van intensief, meervoudig en omkeerbaar ruimtegebruik. Nieuwe solitaire handelsvestigingen worden vermeden en bestaande solitaire kleinhandel wordt geoptimaliseerd of afgebouwd.
 - maximaal hergebruik van ruimte: het integraal handelsvestigingsbeleid stuurt aan op een maximaal behoud van open ruimte. De ingebruikname van greenfields moet worden vermeden. Hergebruik van ruimte wordt aangemoedigd ten opzichte van nieuwbouw. Vernieuwbouw impliceert eveneens hergebruik van ruimte en wordt dus ook aangemoedigd, indien gelegen op een goede locatie.
 - vermijden van ongewenste kleinhandelslinten: de verdere ‘verlinting’ in Vlaanderen wordt tegengegaan. De term ongewenst werd toegevoegd aangezien, met het oog op efficiënt ruimtegebruik, het aangewezen kan zijn een lege ruimte in een kleinhandelslint alsnog op te vullen, veeleer dan op een andere plaats het kleinhandelsbedrijf te vestigen (tenzij op deze plaats een gemengde ontwikkeling wenselijk zou zijn). Het opvullen van kleinhandelslinten is niet mogelijk wanneer een uitdoofbeleid van een kleinhandelslint wordt gevoerd, op dat moment wordt er beter gekeken naar een locatie waar het kleinhandelsbedrijf zich in de toekomst wel verder kan ontwikkelen.
 - vermijden van kleinhandel in specifiek voor economische activiteiten bestemde ruimte: kleinhandel op bedrijventerreinen moet worden afgebouwd. Er wordt op toegekeken dat er geen groei is van autonome kleinhandelsbedrijven op bedrijventerreinen. Enkel winkelruimten, beperkt in oppervlakte, die behoren tot een bedrijf zijn toegestaan (bijvoorbeeld showroom van een garage).
- **doelstelling 2: het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten:**
 - de nabijheid en bereikbaarheid van kleinhandelsbedrijvigheid tot bevolkingsconcentraties vermindert de noodzaak tot verplaatsingen per auto zodat iedereen in zijn basisaanbod goederen, in bijzonder voeding, kan voorzien en beperkt de druk op open ruimte.
 - **doelstelling 3: het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden:**
 - complementariteit tussen het perifere kleinhandelsaanbod en het handelsaanbod in de kern: nieuwe ‘perifere’ kleinhandelsontwikkelingen, zowel in stedelijk gebied als in buitengebied, mogen het breed en gevarieerd winkelaanbod in de kernen niet structureel bedreigen.
 - breed en gevarieerd kleinhandelsaanbod in de kern: een breed en gevarieerd aanbod aan winkels verhoogt de aantrekkingskracht van de kern en heeft bijgevolg een positieve impact op de leefbaarheid van de kern. Een toename van het kleinhandelsaanbod in de kern is positief, een goede mix versterkt het aanbod en bijgevolg de aantrekkingskracht van de kern.

- verweving van kleinhandel met andere functies in de kern: de aanwezigheid van andere functies in de kern zoals dienstverlening, recreatie, tewerkstelling en wonen heeft eveneens een positieve impact op het functioneren van de kleinhandel. De verweving van functies stimuleert combinatiebezoeken en een langere verblijfsduur. Bovendien daalt het aantal gemotoriseerde verplaatsingen.
- daling van winkelleegstand in de kern: leegstand heeft een negatieve impact op de uitstraling, aantrekkingskracht en de leefbaarheid van de kern. Winkelleegstand wordt bestreden.

- **doelstelling 4: het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit.**

Een visie, plan of project mag geen significant negatieve impact hebben op de bestaande mobiliteitssituatie. De mobiliteitsproblemen mogen niet van het ene gebied naar het andere verschoven worden:

- bereikbaarheid met het openbaar vervoer en individuele transportmiddelen: er wordt maximaal gestreefd naar een multimodale personenbereikbaarheid van (concentraties van) kleinhandelsactiviteiten. De aanwezigheid van knooppunten van het openbaar vervoer, fietsroutenetwerk, ... zijn positieve elementen.
- bijkomende verkeersstromen zijn kleiner dan de beschikbare wegemcapaciteit (restcapaciteit): de te verwachten bijkomende verkeersstromen kunnen gedragen worden door het huidige verkeersnet, ze veroorzaken geen verzadiging van verkeerspunten. Deze bijkomende verkeersstromen zijn meer dan enkel de bijkomende consumentenstromen maar hierbij dient ook rekening gehouden te worden met de verkeersstromen gekoppeld aan de beleving van de winkels, de verkeersstromen van personeel, etc.
- minimale toename van de parkeerdruk: de toename van de parkeerbehoefte (op openbaar domein) is kleiner dan de beschikbare parkeercapaciteit. Er wordt maximaal gestreefd naar combinatiebezoeken enerzijds en dubbel gebruik van parkings anderzijds. De perifeer geplande kleinhandelsactiviteiten voorzien in voldoende eigen parkeervoorzieningen op een ruimtelijk duurzame manier.
- maximale verkeersveiligheid: hierbij wordt rekening gehouden met het profiel van de weggebruikers en de categorisering van de wegen die bepaalt welke functie de weg heeft. De bijkomende verkeersbewegingen hebben geen negatieve impact op de verkeersveiligheid.

2.1.1.3 Vier categorieën van kleinhandelsactiviteiten

Kleinhandelsactiviteiten worden in het decreet 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.

2.1.1.4 De opmaak van een gemeentelijke visie integraal handelsvestigingsbeleid

De gemeente Schoten wenst in uitvoering van het integraal handelsvestigingsbeleid een gemeentelijke kleinhandelsvisie rond de baanwinkelproblematiek op te maken en af te stemmen op de provinciale kleinhandelsvisie. Een intergemeentelijke visie Bredabaan met de stad Antwerpen heeft tot voordeel dat de kleinhandelsontwikkelingen zich niet gaan verplaatsen tot net over de gemeentegrens.

2.1.1.5 De opmaak van gemeentelijke ruimtelijke plannen

Gemeenten kunnen met het oog op de verwezenlijking van de doelstellingen van het integraal handelsvestigingsbeleid gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken. De gemeente stemt de inhoud van de ruimtelijke plannen af op de doelstellingen van het integraal handelsvestigingsbeleid. De ruimtelijke plannen vormen de vertaling van de gemeentelijke kleinhandelsvisie rond baanwinkels en het ruimtelijk structuurplan/beleidsplan.

2.1.1.6 Analyse van de huidige situatie

De basis van een efficiënt kleinhandelsbeleid wordt gevormd door een analyse van de huidige kleinhandelsstructuur en ruimtelijke context toegespitst op de doelstellingen van het integraal handelsvestigingsbeleid:

- analyse van het aanbod aan ruimte voor kleinhandel;
- analyse van de bestaande kleinhandelsstructuur;
- maatstaven ter ondersteuning van het integraal handelsvestigingsbeleid.

2.1.2 Beleidsnota Economie 2019-2024

Een sterke lokale economie met levendige kernen in dorpen en steden wordt voor de Vlaamse Regering een belangrijke prioriteit voor de volgende jaren. Ondernemende en levendige kernen zorgen immers voor meer leefbaarheid en sociale cohesie.

Het laten bloeien van lokaal ondernemerschap in bedrijvige kernen is één van de zes brede projecten in het missiegericht beleid van de Vlaamse Regering.

Steden en gemeenten worden aangemoedigd om met de instrumenten uit het integraal handelsvestigingsbeleid effectief aan de slag te gaan.

2.2 Provinciaal niveau

2.2.1 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA)

2.2.1.1 Profiel

Kleinhandel is de commerciële activiteit van het verkopen (met verkoopsoppervlakte) van (niet ter plaatse vervaardigde) goederen aan de onmiddellijke gebruiker die ze niet ter plaatse verbruikt.

Buiten de steden zijn vooral drukke verkeerswegen de spil geworden voor kleinhandel. Zichtlocatie en autobereikbaarheid zijn hier doorslaggevende locatiefactoren.

De bestaande ruimtelijke structuur van grootschalige detailhandel kan worden ontleed in twee categorieën waarin de kleinhandel voornamelijk ruimtelijk voorkomt: kleinhandelsconcentraties (bestaande en in ontwikkeling) en solitaire handelszaken.

De Bredabaan in Schoten is een kleinhandelsconcentratie die samenhangt met een stedelijk gebied. Het gaat om een lintvormige uitloper van een stad (of excentrische zone). Het concentratielint is geënt op een verbindingsweg, de weg is de enige ontsluitingsas voor de winkels die hierop met in- en uitgangswegen aangesloten zijn. De concentratie ontwikkelt zich in de lengte hiervan.

De spreiding van de bebouwing, de lintbebouwing langs verkeerswegen en de dikwijls slechte locatie van verkeersaantrekkende functies verhinderen een optimale verkeersafwikkeling en zijn nefast voor de veiligheid.

Het wegtrekken van commerciële activiteiten naar gebieden langs wegen met een verbindende functie zorgt voor een functiewijziging van verbindend naar bestemmend. Een ondersteuning van de kernen via een specifiek sociaal-economisch beleid is noodzakelijk.

Verdere verbouwing en functieverdichting in lintlandschappen worden niet gestimuleerd. Het profiel van steenweglinten moet in relatie tot hun functie worden onderzocht en bijvoorbeeld worden vernauwd of plaatselijk gewijzigd. Toegangen kunnen worden samengevoegd. Concentraties van bebouwing krijgen daardoor toegangen langs vent-, zij- of dienstwegen.

2.2.1.2 Ontwikkelingsperspectieven voor kleinhandel buiten stedelijke gebieden en kernen van het buitengebied

Concentratie en verweving van kleinhandel in de stad of in de kern van het buitengebied (woonkern, hoofddorp) worden gestimuleerd. Kleinhandel heeft baat bij de concentratie. Meerdere winkels samen hebben een grotere aantrekkingskracht. Ook de verwevenheid met andere functies cumuleert de aantrekkelijkheid. Omgekeerd versterkt kleinhandel de multifunctionaliteit van de centra.

De ondersteuning van kleinhandel in de centra gebeurt vooral door de gemeentebesturen. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling van grootschalige kleinhandelsconcentraties buiten de stedelijke gebieden wordt tegengegaan.

Grootschalige kleinhandel moet complementair zijn met de kleinhandel in het traditioneel centrum. De kleinhandelsconcentratie vult het aanbod van het traditionele winkelcentrum aan.

2.2.1.3 Algemene principes afbakeningsproces

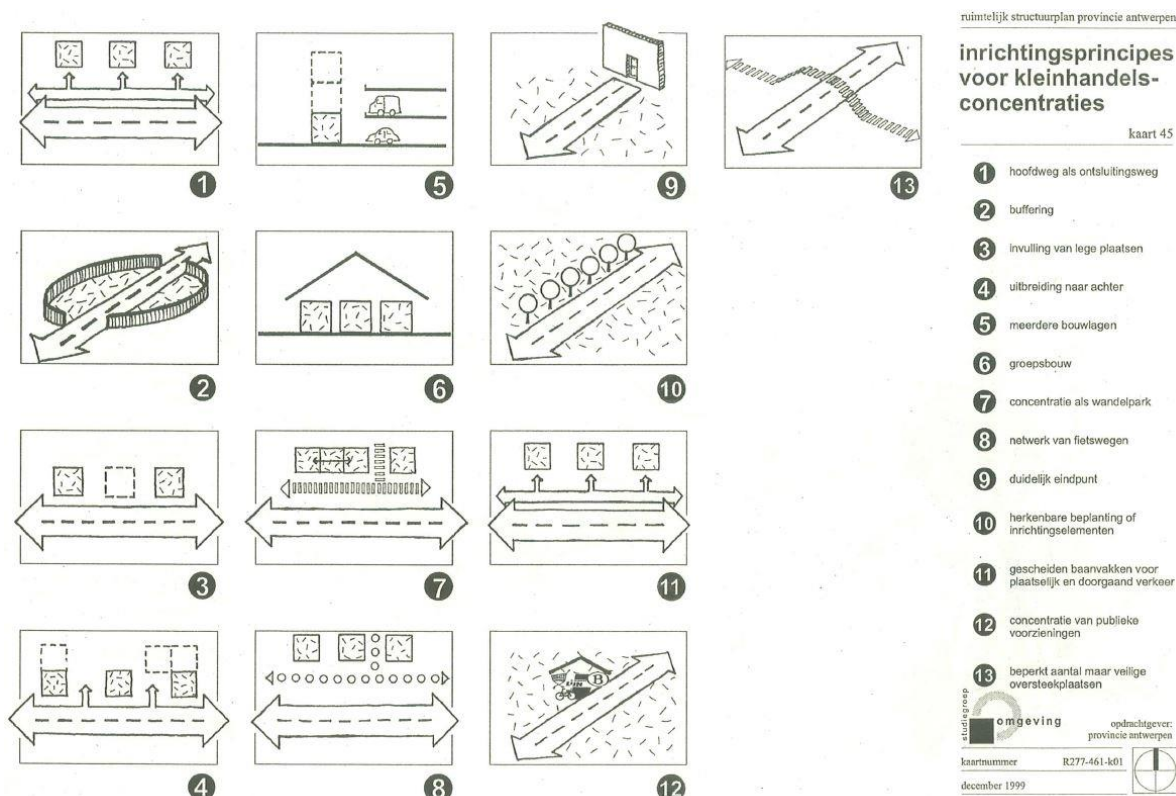
Omdat de verweving van grootschalige detailhandel in het historisch stedelijk weefsel niet altijd mogelijk en gewenst is, moet een aanbod worden gerealiseerd aan kleinhandelszones. Hiermee kan een ondersteuning worden gegeven aan de traditionele kleinhandelscentra.

De basis voor de huidige en toekomstige visievorming wordt gevormd door de vier decretale doelstellingen van het integraal handelsvestigingsbeleid, de provinciale visie detailhandel en het Provinciaal Beleidsplan Ruimte of PBRA.

2.2.1.4 Inrichtingsprincipes

Volgende inrichtingsprincipes worden door de provincie Antwerpen beschouwt als mogelijke bouwstenen voor een uitwerking van de kleinhandelsconcentraties in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan:

1. hoofdweg als ontsluitingsweg: aanpalende straten zonder handelsfunctie blijven zo van verkeeroverlast gespaard;
2. buffering: overgang rondom het gebied naar de open ruimte of de meer kleinschalige bebouwing van bijvoorbeeld het wonen (buffergroen);
3. invulling van lege plaatsen: binnen de concentratie, lege plekken tussen bestaande gebouwen lenen zich tot opvulling;
4. uitbreiding naar achter: handelsruimte achter bestaande winkels;
5. meerdere bouwlagen: zuinige vorm van ruimtegebruik (randvoorwaarde is landschappelijke inpassing), de maximale hoogte is afhankelijk van de draagkracht van het gebied. Ook voor parkeerruimte kan bouwen in de hoogte een oplossing zijn (gemeenschappelijk);
6. groepsbouw: gemeenschappelijk gebruik van infrastructuur (parking, loskaden,...);
7. concentratie als wandelpark: samenhang tussen de verschillende verkooppunten is nodig, een voetgangerspad kan de bezoekers langs de winkels leiden, doorgangen naar naburige winkels moeten gegarandeerd zijn;
8. netwerk van fietswegen: het winkelgebied moet ook op een veilige manier toegankelijk zijn per fiets;
9. duidelijk eindpunt: de concentratie heeft harde grenzen (zichtbaar geaccentueerd);
10. herkenbare beplanting of inrichtingselementen: midden- en zijbermen langs de weg, wandel- en fietspaden kunnen worden beplant als samenhangend element in de concentratie, ook het gebruik van eenvormige inrichtingselementen (zitbanken, lantaarns,...) kan samenhang bevorderen;
11. gescheiden baanvakken voor plaatselijk en doorgaand verkeer: het doorgaand verkeer conflicteert met het plaatselijk verkeer, de scheiding van de twee verkeersstromen is nodig over de lengte van de concentratie.
12. concentratie van publieke voorzieningen: alternatieven voor autobereikbaarheid richten zich op de centrale gedeelten van het winkelgebied (overdekte bus-, tram- of treinhokjes en overdekte fietsstallingen op centrale plaatsen in het winkelgebied zijn wenselijk);
13. beperkt aantal maar veilige oversteekplaatsen: op regelmatige afstanden zijn oversteekplaatsen nodig, een aantal oversteekplaatsen moet zichtbaar en veilig worden uitgebouwd. Een aansluiting op het fietsnet van het stedelijk gebied is essentieel. De fiets- en voetpaden moeten ook aansluiten op wegen in of naar nabijgelegen kernen.



2.2.2 Provinciaal Beleidsplan Ruimte of PBRA

De inhoudelijke voorbereiding van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen (PBRA) ligt in de Nota Ruimte. Het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen bevindt zich op dit moment in de fase van conceptnota.

De Nota Ruimte vertrekt vanuit 4 ruimtelijke principes:

1. zuinig ruimtegebruik, om meer te doen met dezelfde ruimte;
2. veerkracht, zodat we flexibel zijn bij verrassingen zoals een overstroming;
3. nabijheid en bereikbaarheid, zodat we ons duurzaam verplaatsen;
4. eigenheid, want de ene gemeente is de andere niet.

Zeven strategieën werden vastgelegd om de vier ruimtelijke principes in de praktijk in onze provincie te kunnen vertalen:

1. offensieve open ruimte: natuur, landbouw, water en recreatie vormen een samenhangend en functioneel geheel;
2. versterkte vervoercorridors: synergie tussen de uitbouw van multimodale assen en ruimtelijke ontwikkeling;
3. sluitend locatiebeleid voor hoogdynamische functies: voorzieningen en bedrijven op multimodaal ontsloten locaties;
4. levendige kernen: kwalitatieve ruimtelijke clustering van woonomgevingen;
5. samenhangend ecologisch netwerk: onafgebroken netwerken doorheen open en bebouwde ruimte;
6. energie-efficiëntie: een fundamentele bijdrage van het ruimtelijk beleid aan de energietransitie;
7. van versnippering naar bundeling: de meerwaarde van het knooppuntbeleid wordt geïnvesteerd in de open ruimte.

De vier ruimtelijke principes en de zeven strategieën vormen het algemene toetsingskader en de strategische visie voor de lange termijn. Op middellange termijn zorgen een set van beleidskaders voor de uitvoering van die visie. De provincie Antwerpen start met drie beleidskaders:

1. de ruimtelijke vertaling van de strategische visie, om die visueel te kunnen weergeven;
2. levendige kernen, om te komen tot een netwerk van dorps- en stadskernen rond multimodale verkeersknopen en met aandacht voor levenskwaliteit;
3. verdichten en ontlichten van de ruimte, om bebouwde ruimte efficiënter te gebruiken, open ruimte te versterken en versnippering tegen te gaan.

2.2.3 Interprovinciale visie detailhandel

Het detailhandelsbeleid gaat verder dan het uitsluitend afwegen van kortetermijnbelangen; het dient een visie aan te geven die vooruitkijkt en rekening houdt met het (gewenste) functioneren van de maatschappij op langere termijn. De krachtlijnen van de provinciale visie detailhandel worden getoetst aan de hedendaagse (economische) realiteit.

Volgende 7 principes vormen de ruggengraat van de visie:

1. Kernversterking als basis voor vitale steden en gemeenten

De provincie trekt volop de kaart van kernversterking om steden en gemeenten vitaal te maken en te houden. Het doel is om duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel uit te stippelen, waarbij gestreefd wordt naar een goede balans tussen aantrekkelijke detailhandel in de kern en grootschalige detailhandel in de periferie. Bijkomende ontwikkelingen van baanwinkels langs invalswegen of verbindingswegen worden afgeremd.

2. Een selectief locatiebeleid voor nieuw winkelaanbod

De provincie ondersteunt een selectief locatiebeleid voor het detailhandelsaanbod op basis van een duidelijke, onderbouwde visie met betrekking tot de impact op het bestaande aanbod, de effecten op de leefomgeving, de omvang en samenstelling van de bevolking en de rol van het verzorgingsgebied van de gemeente. De toename van baanwinkels en retailparken in de periferie vergroten de commerciële leegstand in de kernen en de verdere aangroei van het autoverkeer.

3. Herstructureren en verdichten, eerder dan creëren van nieuwe concentraties detailhandel

Een toekomstgericht detailhandelsbeleid draagt bij tot de verdichting van bestaande detailhandelsclusters, in plaats van het creëren van nieuwe handelsconcentraties. Bijkomende solitaire kleinhandelsontwikkelingen worden vermeden.

4. Een toegankelijk basisaanbod in buurten en kernen

Het principe van proximateit (winkels in de woonkern) leidt tot een afnemend autogebruik en dus minder milieu- en mobiliteitsproblemen. Een basisaanbod aan bereikbare en nabije voorzieningen verzekert een betere leefbaarheid.

5. Detailhandelsbeleid vraagt om een geïntegreerde en integrale aanpak

De provincie stimuleert de gemeente om een integraal en sectoroverschrijdend kernversterkend beleid te voeren. De instrumenten om het aanbodbeleid te sturen liggen in eerste instantie vervat in de beleidsdomeinen ruimte en mobiliteit.

6. Een structurele aanpak van het detailhandelsbeleid

De gemeente Schoten neemt een regisserende rol op en treedt in dialoog met de betrokken partners en stakeholders. De integratie van de socio-economische vergunning in de nieuwe omgevingsvergunning (kleinhandelsvergunning) is een hefboom om meer sturend op te treden als gemeente.

7. Detailhandelsbeleid op maat van de gemeente

De provincie ondersteunt de ontwikkeling van detailhandel in relatie tot de omvang en de nood van het verzorgingsgebied van de gemeente.

2.2.4 Baanbrekend winkelen

2.2.4.1 Basisprincipes

Met de steun van het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO) bundelden de provincies Antwerpen, Oost-Vlaanderen en Vlaams-Brabant (steenwegen lopen over verschillende gemeenten heen) hun krachten om te zoeken naar een langetermijnvisie voor de problematiek van de baanwinkels.

Er worden vijf basisprincipes vooropgesteld voor de toekomstoriëntatie van de steenweg:

- 1) open ruimte behouden, versterken en herwaarderen;
- 2) een gezonde en duurzame balans tussen kernwinkel- en perifere ontwikkeling langs de steenweg;
- 3) optimaal multimodaal functioneren van steenwegen;
- 4) verwevingsmogelijkheden (horizontaal en verticaal) als basis: zoeken naar synergie;
- 5) klimaatbestendigheid voor nieuwe ontwikkelingen.

2.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven voor detailhandel

De steenweg moet eerder verbinden dan ontsluiten met veilige oversteekbare kruispunten, met zo weinig mogelijk in- en uitritten, met veilige fietspaden en een vlotte doorstroming voor het openbaar vervoer.

Basis voor de visie op steenweg locaties is de opdeling in 4 verschillende ontwikkelingsperspectieven voor detailhandel. Deze perspectieven zijn bepaald op basis van zowel economische, ruimtelijke als mobiliteitsindicatoren- en mogelijkheden. De perspectieven worden onderbouwd door zowel doelstellingen uit het decreet Integraal Handelvestigingsbeleid (IHB), de interprovinciale detailhandelsvisie, als de principes uit het witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV).

De vooropgestelde ontwikkelingsperspectieven zijn:

- Winkelvrij
- Winkelarm
- Clustering
- Winkelrijk

Winkelvrij perspectief

Voor de winkelvrije zones geldt het principe dat detailhandel niet toegestaan is. In de meeste gevallen is dit om de open ruimte te behouden en zo mogelijk te versterken.

Bestaande juridische voorschriften worden evenwel behouden en de bescherming van de vergunningstoestand blijft gerespecteerd.

Er kunnen extra beperkingen aan bestaande detailhandel worden opgelegd, zodat uitbreiding of bijkomende parkeerplaatsen niet meer mogelijk zijn. Nieuwe aanvragen voor een omgevingsvergunning zullen detailhandel niet meer toelaten.

De hoofdfunctie open ruimte blijft prioritair voor het gebied. Beleidsinitiatieven zijn gericht op een hersteloperatie in functie van deze gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Er wordt onder meer gezamenlijk met de eigenaar/uitbater van een detailhandelszaak op vrijwillige basis gezocht naar mogelijkheden voor herlocalisatie (met gebruik van tools studie bureau REBEL).

Winkelarm perspectief

Een winkelarm perspectief betekent dat detailhandel strikt beperkt wordt en dat het totaal aanbod van detailhandel niet verhoogt. Er wordt geen nieuwe detailhandel in nieuwe of bestaande panden met een andere functie toegestaan. Bestaande juridische voorschriften blijven evenwel behouden en de bescherming van de vergunningstoestand wordt gerespecteerd.

De volgende parameters worden voorzien:

- binnen het bestaande pandenaanbod kan vergelijkbare detailhandel (= categorieën uit het IHB) blijven bestaan. Bij nieuwe vergunningsaanvragen wordt de bovengrens van 400 m² gehanteerd en kunnen andere detailhandelscategorieën uitgesloten worden;
- bestaande detailhandel kan uitbreiden met maximum 10%. Dit geldt ook voor winkels onder de 400 m². De uitbreiding geldt niet enkel voor de winkelvloeroppervlakte, maar voor alle voor alle constructies die nodig zijn voor een normale detailhandelsbedrijfsvoering;
- nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk tot maximum 100 m² op voorwaarde dat deze ondergeschikt en/of ondersteunend zijn aan de hoofdfunctie per pand en in relatie tot de gewestbestemming binnen stedelijk gebied. In grootstedelijk gebied kan dit tot 400 m²;
- gewenste herlocalisatie op vrijwillige basis, ter ondersteuning van het strategisch commercieel plan of visie van de gemeente en in evenwicht met het aanbod in de kernen wordt aangemoedigd;
- de nabestemming bij herlocalisatie is steeds in functie van het herstelbeleid binnen bestaande bestemmingen, met uitzondering van mogelijke detailhandelontwikkelingen zoals hierboven beschreven. In dit herstelbeleid wordt extra aandacht besteed aan de sanering van leegstaande detailhandelspanden.

Winkelarm op bedrijventerreinen

De bedrijventerreinen zijn in principe niet bestemd voor detailhandel. Hiervoor gelden dezelfde voorwaarden als voor 'een winkelarme zone' waarbij tevens de volgende specifieke parameters van toepassing zijn:

- er is geen bijkomende detailhandel sensu stricto toegestaan. Onder voorwaarden, die bepaalt dienen te worden door de bevoegde overheid, kunnen diensten, horeca, recreatie toegelaten worden, mits zij ondersteunend én complementair aan de hoofdfunctie zijn;
- toonzalen (cf. autotoonzalen e.a.) zijn mogelijk op bedrijventerreinen, maar slechts in combinatie met de hoofdfunctie (atelier, productie, herstelling) én in pandig. Ook hier kunnen verdere lokale richtlijnen bepaald worden;
- ontsluiting van deze winkels/toonzalen kan niet rechtstreeks via de steenweg.

Clustering

Buiten de kernen wordt detailhandel gestimuleerd om zich te clusteren. Dit gebeurt maximaal op plekken met een hoge knooppuntwaarde. Clustering moet zowel het ruimtelijk als het economisch rendement verhogen en de impact op mobiliteit beperken.

De zones voor clustering voorzien prioritair in ruimte voor herlocalisatie van detailhandel gelegen in winkelarme zones op de steenweg. Omdat complementariteit met de kernen en andere functies essentiële voorwaarden zijn, zijn de clusters bestemd voor grootschalige, ruimtebehoevende detailhandel die omwille van de aard van de verkochte goederen op het vlak van afmetingen of volume (niet-draagbaar karakter) en de daarmee samenhangende verkeersgeneratie ook buiten het centrum kunnen. Detailhandel uit categorie 1 en 2 (zijnde verkoop van voeding en verkoop van goederen voor persoonsuitrusting) is daarom niet wenselijk.

De verschijningsvorm en organisatie van de clusters moeten het ruimtelijk en economisch functioneren ervan optimaliseren. Gedeeld ruimtegebruik, duurzaamheid en verweving zijn leidende principes voor de inrichting. Naast detailhandel kunnen dus ook andere functies toegelaten worden, in zoverre zij het functioneren of de realisatie van het perspectief bevorderen. Daarnaast is de multimodale bereikbaarheid een expliciete doelstelling; zowel via een doordachte mobiliteitsplanning als door goede aantakking op aanwezige structuren van openbaar vervoer en fietsinfrastructuur.

Winkelrijk perspectief

Winkelrijke perspectieven worden gegeven aan kernen, maar niet alle kernsegmenten kunnen/zullen winkelrijk zijn. Zij zijn ondergeschikt en/of complementair aan afgebakende kernwinkelgebieden (die andere locaties kunnen omvatten) enerzijds, en een (goedgekeurde) strategisch commerciële visie anderzijds.

Een winkelrijk perspectief heeft als doel om de ruimtelijke en economische leefbaarheid van kernlocaties te waarborgen.

Door detailhandel te stimuleren in combinatie met andere functies, zoals wonen, worden beide functies versterkt. Beperkingen op detailhandel worden niet opgelegd, zolang de verwevenheid met andere functies gegarandeerd kan worden. Monofunctionele detailhandelsgebieden zijn niet gewenst. De omvang van detailhandel (winkelvloeroppervlakte en totaal aanbod) is afhankelijk van het verzorgingsgebied. De uitbouw van het detailhandelsapparaat is op maat van de kern.

2.2.4.3 Inrichting van retailsites

Op perceelsniveau, en zeker in de ontwikkeling van een concentratie van detailhandel in clusters, komen dezelfde ontwerpprincipes terug naar voor:

- groen-blauwe dooradering, doorzichten naar het landschap en eventuele groenbuffers, groenaanplantingen op het terrein zelf;
- aandacht voor de architecturale kwaliteit van de gebouwen (met eenheid qua inrichting van buitenruimte, meubilair, reclame, enz.);
- geconcentreerde in- en uitritten, gecombineerde parkeergelegenheid (liefst nog ondergronds of op het dak, wat het ruimtelijk rendement sterk verhoogt);
- scheiding van bezoekersstromen met laden en lossen;
- veilige oplossingen voor voetgangers, fietsers en gebruikers van het openbaar vervoer.

2.3 Lokaal niveau

2.3.1. Strategisch commercieel plan gemeente Schoten

In 2018 leverde het provinciaal project COach-OPeratie DetailHandel een Strategisch commercieel plan.

2.3.2 GRS Schoten

De voorstudie voor het RUP Kleinhandelslint Bredabaan Schoten werd in 2012 opgeleverd.

De gemeente wenst dit verder als een handelslint te ontwikkelen met dien verstande dat er rekening gehouden wordt met de bestaande structuur: bedrijven, beschermd monument, grootschalige kleinhandel,... M.a.w. wordt er geopteerd om het terrein gemengd te houden.

Bedrijven die willen herlocaliseren krijgen een voorrecht bij aankoop op het nieuwe lokale bedrijventerrein. De detailhandel in dit lint mag geen concurrentie vormen voor de detailhandel in het centrum.

Er dient te worden ingezet op een leegstandsbeleid in de centrumstraat en met een duidelijke differentiatie in aanbod tussen het centrum en de kleinhandelsconcentratie Bredabaan.

2.3.3 Gemeentelijk Mobiliteitsplan

De toegenomen verkeersdruk leidt tot congestie op de Bredabaan. De Beheersmaatschappij Antwerpen Mobiel (BAM) plant een uitbreiding van de bestaande Park and Rides met parkeergebouwen. Aan Keizershoek in Merksem komt een gebouw met 690 parkeerplaatsen. Dit zal wellicht een aanzuigeffect hebben op het verkeer op de reeds drukke Bredabaan.

3 TRENDS IN RETAIL

Lagere grond- en investeringskosten, een goede bereikbaarheid en een groot aantal gratis parkeerplaatsen voor de klanten vormen de voornaamste argumenten voor perifere handelslocaties. De winkelvloeroppervlakte nam de laatste jaren toe maar zette ook een proces in gang van dalende gemiddelde vloerproductiviteit.



Het is belangrijk om te kijken waar deze extra vierkante meters winkeloppervlakte zijn ontwikkeld. In de periode 2008-2019 is de concentratie van retail op steenwegen met 275% toegenomen tot 1.677.097 m² aan winkelruimte (B2C). Parking, opslagplaatsen, de branches horeca en diensten en de vele kleinere winkelpanden zijn hierin niet meegerekend. De winkelpanden liggen verspreid over de steenwegen, zowel in woon-, agrarisch- als in industrieel gebied.

Terwijl de totale winkelvloeroppervlakte in gans Vlaanderen sinds 2008 tot op vandaag steeg met 15%, stelden we ook een toenemende leegstand vast. De totale leegstand in Vlaanderen verdubbelde nagenoeg van 826.380 m² in 2008 tot 1.614.096 m² vandaag. De locaties verschillen evenwel: vooral de kleinere kernen boeten in ten voordele van baanlinten en andere handelsconcentraties.

De groei in de periferie en het toegenomen shoppingaanbod hebben de verplaatsingsbereidheid van de consument sterk beïnvloed. Dit vertaalt zich ook naar significante wijzigingen in het winkel- en koopgedrag. De consument is steeds minder merken- en winkeltrouw en vertoont een wisselend shoppinggedrag naargelang de productcategorie. Hij of zij koopt waar de beste prijs en/of kwaliteit wordt geboden, waar de meest onderscheiden producten verkrijgbaar zijn, of waar de grootste keuze aanwezig is. Het aankoopkanaal heeft minder belang.

Dalende winstmarges en afnemende vloerproductiviteit hebben aanbieders niet alleen doen zoeken naar onderscheidende producten, maar dwingen hen eveneens tot kostenreductie. Vooral winkelketens reageren hierop door schaalvergroting ten aanzien van zowel de winkelpanden als de inkoopvolumes en verhuizing naar goedkopere perifere locaties.

Maatschappelijk zien we momenteel een groeiende sensitiviteit en bewustwording aangaande ecologische voetafdruk, duurzaam ruimtegebruik, circulaire economie, lokale betrokkenheid en gespecialiseerd lokaal aanbod. Jongeren kiezen bewuster voor alternatieve vervoersmodi en laten de auto vaker links liggen.

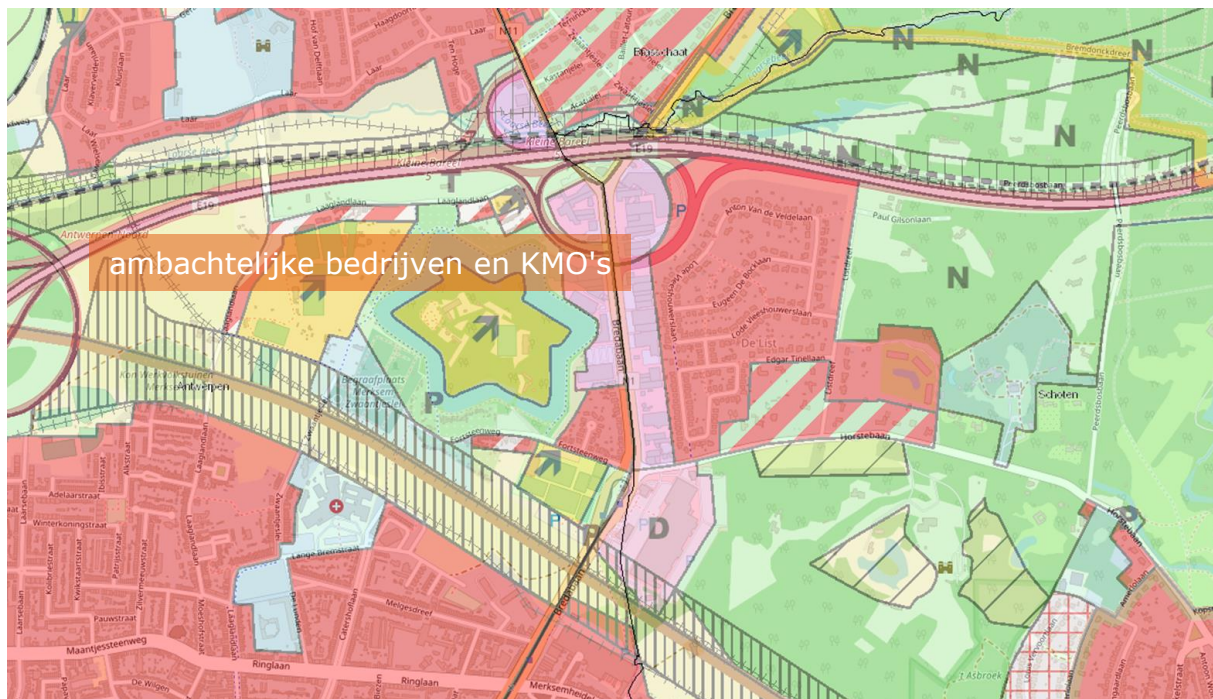
De quasi ongebreidelde groei van perifere winkellocaties heeft duidelijke consequenties gehad die ons vandaag dreigen te verstikken: de open ruimte werd aangetast en consumenten zijn sterker autoafhankelijk geworden voor winkelen en boodschappen doen. We rijden ons bijgevolg steeds vaker vast in het verkeer. De consument reageert door vaker online te kopen wat hem bovendien de mogelijkheid biedt om aangekochte producten weer terug te zenden en terugbetaling van de koopwaar te krijgen. Online aankopen resulteren in een significante impact op logistiek en sturen extra vervoersmiddelen de baan op.

De ontwikkeling van detailhandelsvastgoed gebeurt nog steeds voornamelijk in de periferie. Grondprijzen en bereikbaarheid spelen een cruciale rol. Maar ook in de vastgoed- en retailsector groeit het besef dat een andere aanpak nodig is. Bevragingen tonen aan dat ook zij van kernversterking een (theoretische) prioriteit maken en voorstander zijn van clustering en multifunctionele projecten.

De vastgoedsector verwacht echter een duidelijk en consequent verhaal van een overheid, die als verantwoordelijke partner haar sturende rol opneemt. En daar ligt de uitdaging van deze beleidsvisie: een sturend locatiebeleid formuleren ten aanzien van de inplanting van commerciële panden, gebaseerd op een duurzame, maatschappelijk geïntegreerde visie, die daarenboven ook werkbaar en realisatiegericht is.

4 BREDABAAN (NOORDELIJKE CLUSTER)

4.1 Analyse van het aanbod aan ruimte voor kleinhandel



FIGUUR 1: BRON: GEOLOKET.PROVINCIEANTWERPEN.BE

De geldende bestemmingsplannen voor het kleinhandelslint Bredabaan-Noord zijn het Gewestplan Antwerpen (KB 03/10/1979): voor het kleinhandelslint Bredabaan geldt een bestemmingsvoorschrift 2.1.3. de gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.

Het handelslint langs de Bredabaan werd opgenomen in het grootstedelijk gebied Antwerpen: GRUP afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen (VR 19/06/2009): vanaf de E19 wordt de kleinhandelszone langs de Bredabaan opgenomen inclusief het gedeelte op het grondgebied van Schoten. De kleinhandelszone is een onderdeel van het stedelijk winkelaanbod en wordt daarom opgenomen in de afbakening.

Overeenkomstig het RSPA wordt de Bredabaan in Schoten aangeduid als zijnde een concentratielint dat samenhangt met een stedelijk gebied. Een concentratiezone kenmerkt zich door de aanleg van meerdere wegen en een ontsluiting van de hele zone via een ventweg of zijstraat van een verbindingsweg (meestal K.M.O.-zones).

Overeenkomstig het GRS van de gemeente Schoten wenst de gemeente dit verder als een handelslint te ontwikkelen met dien verstande dat er rekening gehouden wordt met de bestaande structuur: bedrijven, beschermd monument, grootschalige kleinhandel,... . M.a.w. wordt er geopteerd om het terrein gemengd te houden.

Detailhandel in dit lint mag geen concurrentie vormen voor de detailhandel in het centrum, een duidelijke differentiatie in aanbod tussen het centrum en de kleinhandelsconcentratie Bredabaan kan worden doorgevoerd.

Volgens de geldende bestemmingsplannen is er geen kleinhandel toegelaten en zijn de vestigingen op deze percelen in principe zonevreed.

De kleinhandelsvisie en afbakening kan geïntegreerd worden in een gemeentelijk RUP BREDABAAN met als bestemming "zone voor gemengde functies".

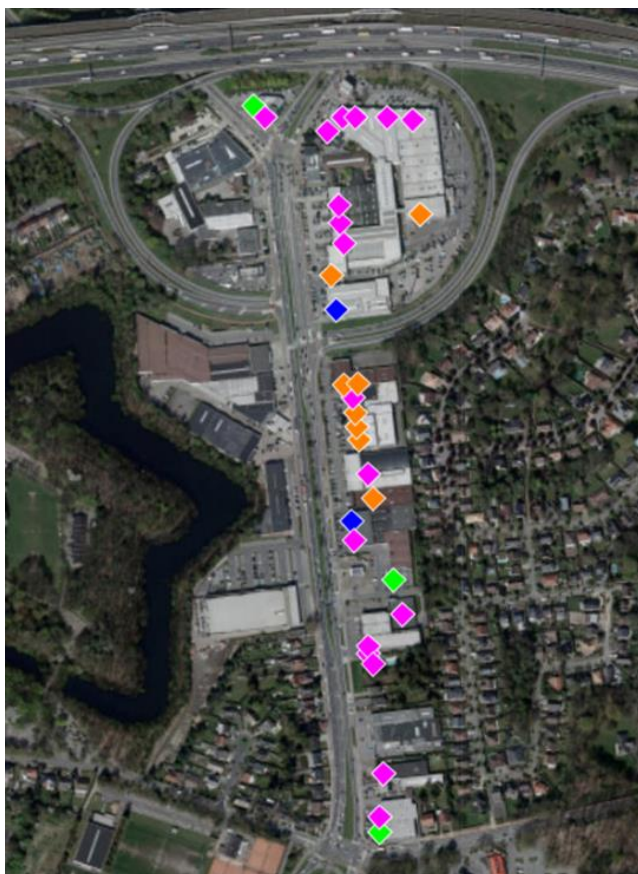
Ruimtelijke plannen bieden een reglementerend kader voor toekomstige kleinhandels- en andere ontwikkelingen en kunnen de verdere ontwikkeling structureren en kwalitatief versterken.

Een gemengde zone biedt de mogelijkheid om toekomstgerichte detailhandel en ambachtelijke bedrijven in synergie te ontwikkelen. Een monofunctionele zone wordt vermeden met ruimte voor flexibele groei binnen de voorwaarden van de cluster.

4.2 Analyse van de bestaande kleinhandelsstructuur

Voor de berekening wordt enkel de kleinhandel s.s. (strikte zin) exclusief de leegstand in rekening genomen. Dit komt neer op de groepen '11-Dagelijks', '22-Mode & Luxe', '35-Vrije Tijd', '37-In/Om Huis' en '38-Detailhandel Overig' uit Locatus (controle op 23/8/2019).

Binnen de database van Locatus wordt de noordelijke cluster opgenomen als een grootschalige concentratie: dit is een concentratie van 5 of meer verkooppunten in detailhandel met een gemiddeld winkerverkoopvloeroppervlakte van minimaal 500 m² per winkel. Het aanbod moet minimaal voor 50% doelgericht zijn. Dit betekent dat minimaal de helft van de winkerverkoopvloeroppervlakte van het betreffende winkelgebied zich richt op de branches "dier en plant", "bruin- en witgoed", "fietsen- en autoaccessoires", "doe-het-zelf" of "wonen".



FIGUUR 2 BRON: LOCATUS

NAAM	STRAAT	HUISNR	GROEP	HOOFDBRANCHE	BRANCHE	WVO
Kréfel	Bredabaan	1205	37-In/Om Huis	37.150-Bruin & Witgoed	37.150.642-Electro	3884
MediaMarkt	Bredabaan	1305	37-In/Om Huis	37.150-Bruin & Witgoed	37.150.642-Electro	3301
AS Adventure	Bredabaan	1257	35-Vrije Tijd	35.100-Sport & Spel	35.100.125-Buitsport	2292
DSM Keukens	Bredabaan	1189	37-In/Om Huis	37.180-Wonen	37.180.291-Keukens	1891
Overstock	Bredabaan	1303	37-In/Om Huis	37.130-Plant & Dier	37.130.559-Tuinmeubelen	1597
Sports Direct.com	Bredabaan	1201	35-Vrije Tijd	35.100-Sport & Spel	35.100.492-Sportzaak	1412
Maisons du Monde	Bredabaan	1267	37-In/Om Huis	37.180-Wonen	37.180.348-Meubelen	1220
Overstock Home	Bredabaan	1303	37-In/Om Huis	37.180-Wonen	37.180.348-Meubelen	1151
Orchestra	Bredabaan	1203	22-Mode & Luxe	22.040-Kleding & Mode	22.040.258-Kindermode	1150
Leen Bakker	Bredabaan	1213	37-In/Om Huis	37.180-Wonen	37.180.350-Woonwarenh	978
Jysk	Bredabaan	1263	37-In/Om Huis	37.180-Wonen	37.180.350-Woonwarenh	952
Action	Bredabaan	1261	22-Mode & Luxe	22.070-Huishoudelijke- & Luxe Ar	22.070.240-Huishoud Art	932
Tom & Co	Bredabaan	1301	37-In/Om Huis	37.130-Plant & Dier	37.130.147-Dibevo	923
Sanitair Winkel.be	Bredabaan	1265	37-In/Om Huis	37.180-Wonen	37.180.447-Badkamers	891
JBC	Bredabaan	1209	22-Mode & Luxe	22.040-Kleding & Mode	22.040.546-Modewarenh	888
Sani-Dump	Bredabaan	1303	37-In/Om Huis	37.170-Doe-Het-Zelf	37.170.280-Sanitairmat	840
Sleepy	Bredabaan	1155	37-In/Om Huis	37.180-Wonen	37.180.066-Slaapkam/Bed	775
Heytens	Bredabaan	1197	37-In/Om Huis	37.180-Wonen	37.180.648-Woningtext	754
Lidl	Bredabaan	1201	11-Dagelijks	11.010-Levensmiddelen	11.010.519-Supermarkt	731
Torfs	Bredabaan	1215	22-Mode & Luxe	22.050-Schoenen & Lederwaren	22.050.453-Schoenen	669
Dea Plus	Bredabaan	1201	37-In/Om Huis	37.180-Wonen	37.180.440-Keukens/Badk	655
Dow	Bredabaan	1161	37-In/Om Huis	37.180-Wonen	37.180.291-Keukens	600
SieMatic	Bredabaan	1191	37-In/Om Huis	37.180-Wonen	37.180.291-Keukens	594
Medi-Market	Bredabaan	1147	11-Dagelijks	11.020-Persoonlijke Verzorging	11.020.156-Drogist	586
Bent	Bredabaan	1207	22-Mode & Luxe	22.050-Schoenen & Lederwaren	22.050.453-Schoenen	452
Het Broekenpaleis	Bredabaan	1211	22-Mode & Luxe	22.040-Kleding & Mode	22.040.138-D&H Mode	396
vanHaren	Bredabaan	1259	22-Mode & Luxe	22.050-Schoenen & Lederwaren	22.050.453-Schoenen	386
ZEB	Bredabaan	1215	22-Mode & Luxe	22.040-Kleding & Mode	22.040.138-D&H Mode	335
Camber	Bredabaan	1187	37-In/Om Huis	37.180-Wonen	37.180.348-Meubelen	153
Vaporshop	Bredabaan	1026	11-Dagelijks	11.010-Levensmiddelen	11.010.555-Tabak speciaalzaak	120
Ferenco	Bredabaan	1026	37-In/Om Huis	37.170-Doe-Het-Zelf	37.170.099-Bouwmateriaal	70
31						31578

FIGUUR 3 BRON: LOCATUS

De noordelijke cluster omvat 31 handelspanden met een totale winkelvloeroppervlakte van 31.578 m² in industriegebied.

4.3 Maatstaven ter ondersteuning van het integraal handelsvestigingsbeleid.

4.3.1 Het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, met inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten

De clustering van retailactiviteiten gebeurt op een ruimtelijk doordachte manier, rekening houdend met de principes van intensief, meervoudig en omkeerbaar ruimtegebruik. Hergebruik van ruimte wordt aangemoedigd ten opzichte van nieuwbouw. De autonome groei van kleinhandelsbedrijven op bedrijventerreinen wordt vermeden.

NAAM	STRAAT	HUISNR	GROEP	HOOFDBRANCHE	BRANCHE	WVO
Orchestra	Bredabaan	1203	22-Mode & Luxe	22.040-Kleding & Mode	22.040.258-Kindermode	1150
Action	Bredabaan	1261	22-Mode & Luxe	22.070-Huishoudelijke- & Luxe Ar	22.070.240-Huishoud Art	932
JBC	Bredabaan	1209	22-Mode & Luxe	22.040-Kleding & Mode	22.040.546-Modewarenh	888
Lidl	Bredabaan	1201	11-Dagelijks	11.010-Levensmiddelen	11.010.519-Supermarkt	731
Torfs	Bredabaan	1215	22-Mode & Luxe	22.050-Schoenen & Lederwaren	22.050.453-Schoenen	669
Medi-Market	Bredabaan	1147	11-Dagelijks	11.020-Persoonlijke Verzorging	11.020.156-Drogist	586
Bent	Bredabaan	1207	22-Mode & Luxe	22.050-Schoenen & Lederwaren	22.050.453-Schoenen	452
Het Broekenpaleis	Bredabaan	1211	22-Mode & Luxe	22.040-Kleding & Mode	22.040.138-D&H Mode	396
vanHaren	Bredabaan	1259	22-Mode & Luxe	22.050-Schoenen & Lederwaren	22.050.453-Schoenen	386
ZEB	Bredabaan	1215	22-Mode & Luxe	22.040-Kleding & Mode	22.040.138-D&H Mode	335
Vaporshop	Bredabaan	1026	11-Dagelijks	11.010-Levensmiddelen	11.010.555-Tabak speciaalzaak	120
11						6645

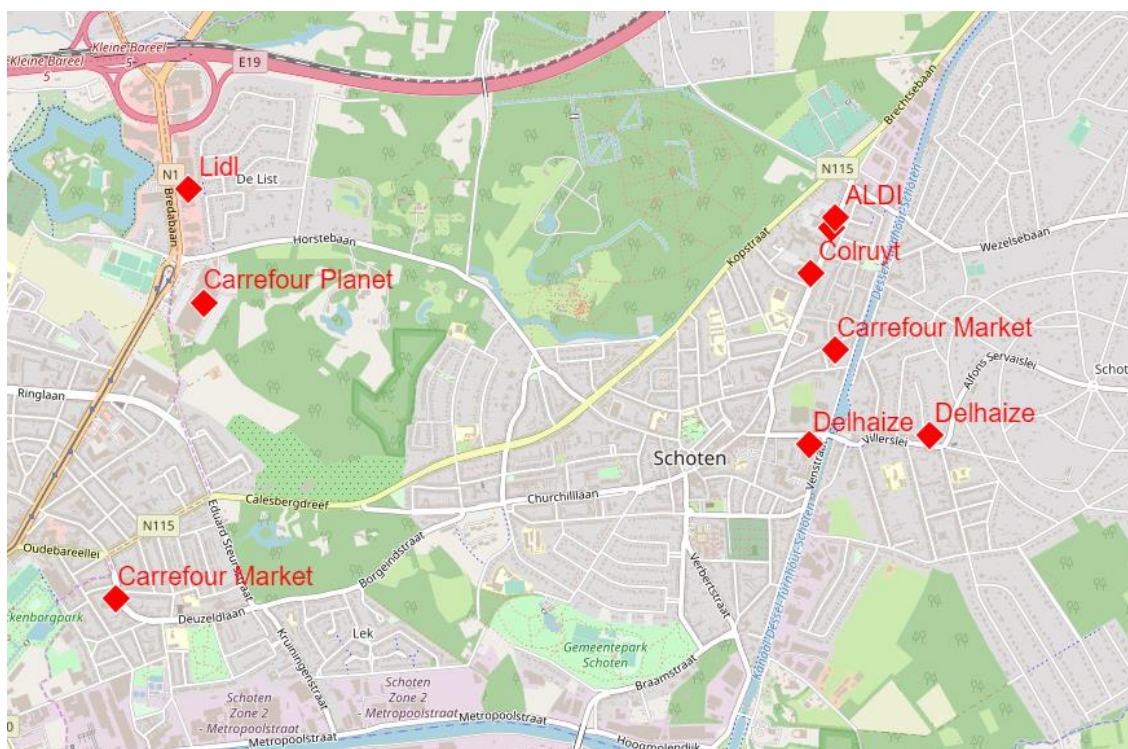
FIGUUR 4 BRON: LOCATUS

Complementariteit van het aanbod met de kern is essentieel. 11 handelspanden met een totale netto wvo van 6.645 m² vallen onder de categorieën 1 & 2 van het decreet integraal handelsvestigingsbeleid. Deze categorieën van kleinhandelsactiviteiten worden beter ondergebracht in het kernwinkelgebied.

4.3.2 Het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten

De nabijheid en bereikbaarheid van kleinhandelsbedrijvigheid tot bevolkingsconcentraties vermindert de noodzaak tot verplaatsingen per auto zodat iedereen in zijn basisaanbod goederen, in bijzonder voeding, kan voorzien en beperkt de druk op open ruimte.

Het aanbod aan supermarkten is verspreid over de gemeente met een vestiging van Lidl (wvo van 731m²) op de noordelijke cluster.

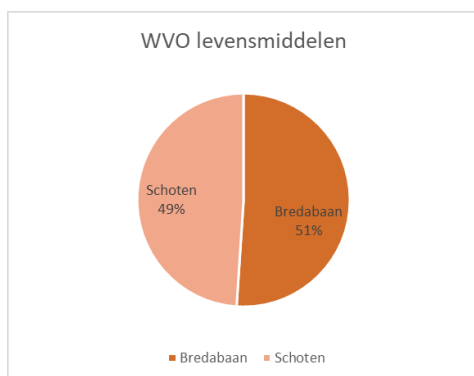


FIGUUR 5 SUPERMARKTEN – BRON: LOCATUS

NAAM	STRAAT	HUISNR	GROEP	HOOFDBRANCHE	BRANCHE	WVO
Carrefour Planet	Bredabaan	967	11-Dagelijks	11.010-Levensmiddelen	11.010.519-Supermarkt	9964
Delhaize	Theofiel Van Cauwenberghslei	90	11-Dagelijks	11.010-Levensmiddelen	11.010.519-Supermarkt	2103
Colruyt	Paalstraat	275	11-Dagelijks	11.010-Levensmiddelen	11.010.519-Supermarkt	1995
Lidl	Paalstraat	333	11-Dagelijks	11.010-Levensmiddelen	11.010.519-Supermarkt	1480
ALDI	Paalstraat	347	11-Dagelijks	11.010-Levensmiddelen	11.010.519-Supermarkt	1175
Carrefour Market	Deuzeldlaan	189	11-Dagelijks	11.010-Levensmiddelen	11.010.519-Supermarkt	1159
Carrefour Market	Zaatstraat	40	11-Dagelijks	11.010-Levensmiddelen	11.010.519-Supermarkt	1028
Lidl	Bredabaan	1201	11-Dagelijks	11.010-Levensmiddelen	11.010.519-Supermarkt	731
8						19635

FIGUUR 6 BRON: LOCATUS

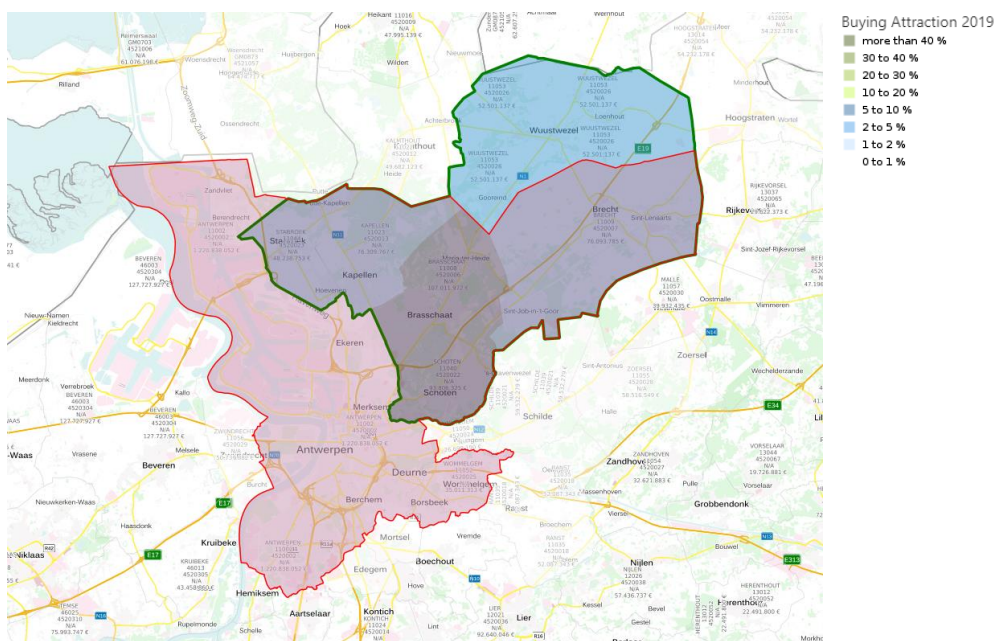
De winkelvloeroppervlakte voor levensmiddelen op de Bredabaan (noordelijke en zuidelijke cluster samen) vertegenwoordigt 51% van de totale wvo voor deze categorie in Schoten. Carrefour Planet heeft een gemeenteoverschrijdend aanbod met een automobilitateffect tot gevolg.



NAAM	HOOFDBRANCHE	BRANCHE	WVO
Carrefour Planet	11.010-Levensmiddelen	11.010.519-Supermarkt	9964
Lidl	11.010-Levensmiddelen	11.010.519-Supermarkt	731
Vaporshop	11.010-Levensmiddelen	11.010.555-Tabak speciaalzaak	120
Leonidas	11.010-Levensmiddelen	11.010.132-Chocola	15
			10830

FIGUUR 7: BRON: LOCATUS

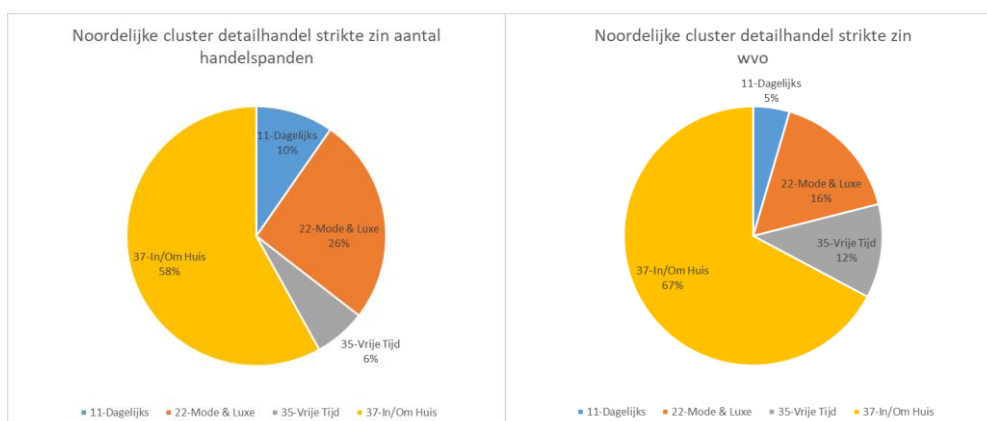
De koopattractie voor dagelijkse goederen wordt duidelijk zichtbaar met het RetailCompass-model.



FIGUUR 8: BRON: RETAILCOMPASS: KOOPATTRACTIE DAGELIJKE GOEDEREN BREDABAAN SCHOTEN

4.3.3. Het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden

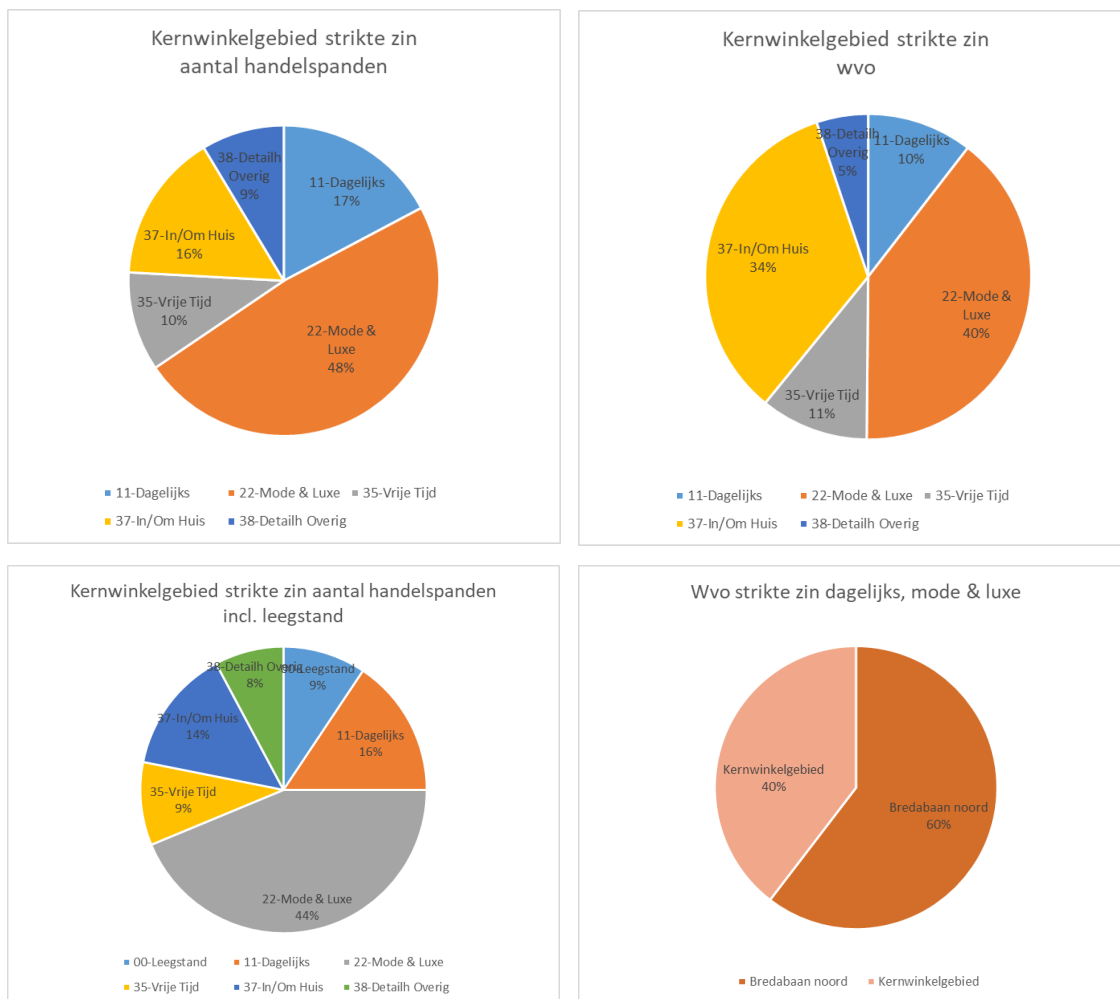
Het versterken van kernwinkelgebieden staat centraal. Er wordt gestreefd naar complementariteit tussen het perifere handelsaanbod en het handelsaanbod in de kern.



FIGUUR 9 BRON: LOCATUS

26% van het totaal aantal handelspanden zijn Mode & Luxe dewelke 16% van de totale wvo uitmaken. Voor dagelijks goederen is 10% van het totaal aantal handelspanden goed voor 5% van de totale wvo.

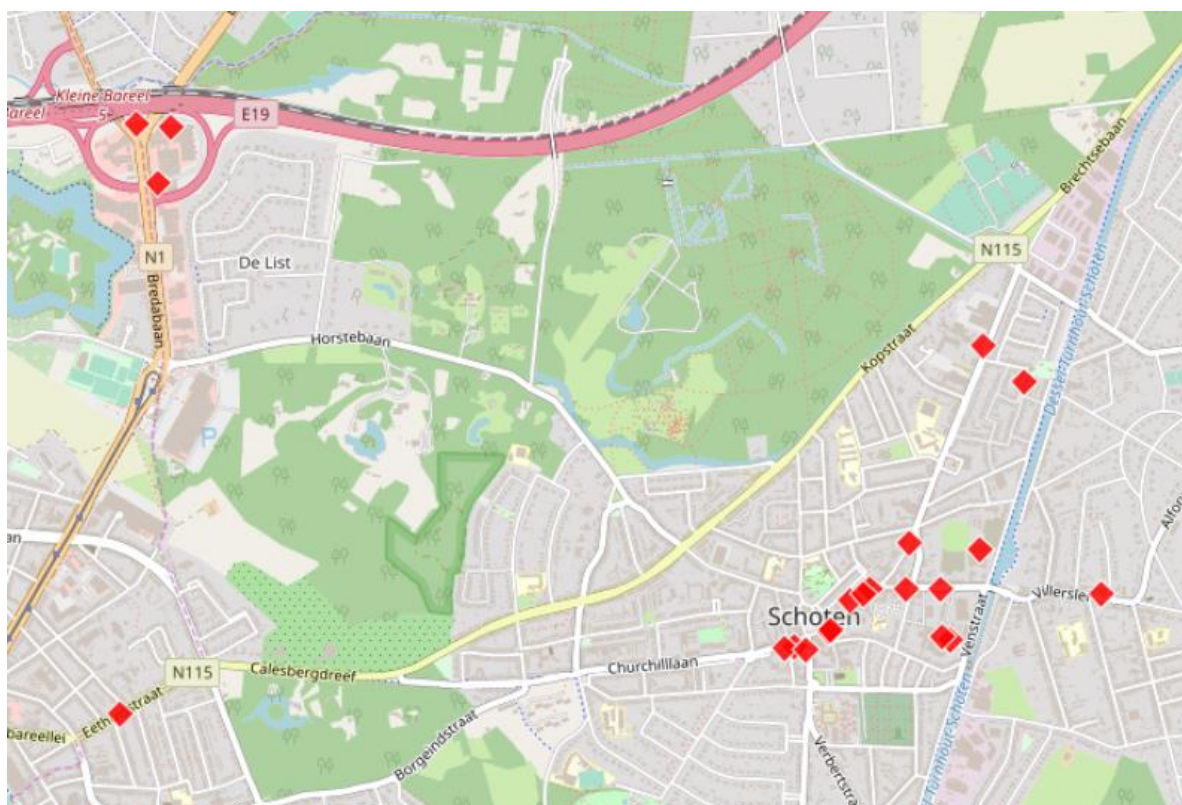
De gezonde branchemix in het kernwinkelgebied moet worden ondersteund door de juiste keuzes op de perifere locaties.



FIGUUR 10: BRON: LOCATUS

In vergelijking met het kernwinkelgebied bevindt 60% van de wvo voor mode & luxe en dagelijkse goederen zich in de noordelijke cluster.

Het grote aantal m² winkelvloeroppervlakte periodieke goederen op de Bredabaan zet druk op het behoud en de verdere ontwikkeling van het kernwinkelgebied. Het percentage leegstand t.o.v. handelspanden in het kernwinkelgebied bedraagt 5,6% (2019, provincies in cijfers).



FIGUUR 11: BRON: LOCATUS: LEEGSTAND SCHOTEN

NAAM	STRAAT	HUISNR	GROEP	BRANCHE	WVO
Leegstand	Churchillaan	13	00-Leegstand	00.000.300-Structureel	65
Leegstand	Paalstraat	8	00-Leegstand	00.000.300-Structureel	78
Leegstand	Theofiel Van Cauwenberghslei	34	00-Leegstand	00.000.200-Langdurig	538
Leegstand	Eethuisstraat	105	00-Leegstand	00.000.200-Langdurig	50
Leegstand	Venstraat	153	00-Leegstand	00.000.200-Langdurig	207
Leegstand	Paalstraat	67	00-Leegstand	00.000.200-Langdurig	60
Leegstand	Paalstraat	43	00-Leegstand	00.000.200-Langdurig	294
Leegstand	Paalstraat	8	00-Leegstand	00.000.200-Langdurig	40
Leegstand	Bredabaan	1303	00-Leegstand	00.000.200-Langdurig	520
Leegstand	Paalstraat	134	00-Leegstand	00.000.200-Langdurig	56
Leegstand	Churchillaan	19	00-Leegstand	00.000.200-Langdurig	55
Leegstand	Verbertstraat	2	00-Leegstand	00.000.200-Langdurig	65
Leegstand	Bredabaan	1257	00-Leegstand	00.000.100-Aanvang/Frictie	1441
Leegstand	Bredabaan	1026	00-Leegstand	00.000.100-Aanvang/Frictie	120
Leegstand	Zaatstraat	5	00-Leegstand	00.000.100-Aanvang/Frictie	1625
Leegstand	Paalstraat	317	00-Leegstand	00.000.100-Aanvang/Frictie	550
Leegstand	Tulpenlaan	58	00-Leegstand	00.000.100-Aanvang/Frictie	36
Leegstand	Venstraat	153	00-Leegstand	00.000.100-Aanvang/Frictie	215
Leegstand	Villerslei	101	00-Leegstand	00.000.100-Aanvang/Frictie	45
Leegstand	Theofiel Van Cauwenberghslei	66	00-Leegstand	00.000.100-Aanvang/Frictie	50
Leegstand	Paalstraat	59	00-Leegstand	00.000.100-Aanvang/Frictie	92
21					6202

FIGUUR 10 LEEGSTAND (BRON LOCATUS)

De voornaamste kenmerken van de leegstand in Schoten:

- 21 leegstaande handelspanden vertegenwoordigen 6.202 m² wvo;
- 6 leegstaande handelspanden bevinden zich in het kernwinkelgebied;
- 57% van de leegstand is langdurig (1-3 jaar) of structureel (>3 jaar).

4.3.4 Het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit

Het grootschalige aanbod van goederen uit de categorieën 1 & 2 van het decreet integraal handelsvestigingsbeleid hebben een verkeersaantrekkende functie die gericht is op voornamelijk automobilititeit. De toegenomen verkeersdruk van gemotoriseerd verkeer leidt tot congestie: voornamelijk op de grote assen waaronder de Bredabaan.

De bereikbaarheid met het openbaar vervoer concentreert zich op tram- en busverbindingen. Vanaf de eindhalte van tram 2 en 3 is de zuidelijke cluster bereikbaar op 180m. De noordelijke cluster kan echter niet als met tramverkeer toegankelijk worden beschouwd gezien de wandelafstand van ongeveer 1.000 m.

De belangrijkste busverbindingen zijn hoofdzakelijk noord-zuid verbindingen en omgekeerd:

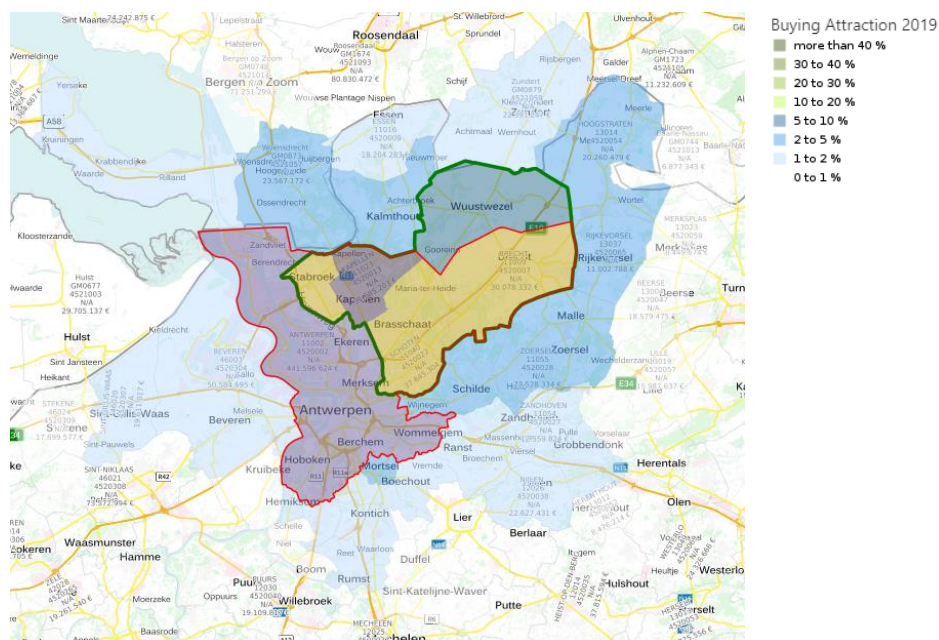


FIGUUR 12: BRON: DE LIJN

- Bus 640: Antwerpen - Brasschaat - Wuustwezel - Loenhout
- Bus 642: Antwerpen - Maria ter Heide via Miksebaan
- Bus 650: Kapellen - Antwerpen Luchtbal Station
- Bus 670: Essen - Kapellen - (Merksem)

Langs de Bredabaan loopt een functionele fietsroute. Deze maakt deel uit van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk. Het voetgangersnetwerk is beperkt en voetgangers zijn dikwijls genoodzaakt zich via de parkings of fietspaden te verplaatsen.

De koopattractie van zowel het aanbod dagelijkse als periodieke goederen overstijgt de gemeentegrenzen met een sterk mobiliteitseffect tot gevolg. Deze categorieën vertonen de grootste bezoekersfrequentie.



FIGUUR 13: BRON: RETAILCOMPASS: KOOPATTRACTIE PERIODIEKE GOEDEREN BREDABAAN SCHOTEN

4.4 Ontwikkeling van kleinhandel

Kleinhandel ontwikkelt zich maximaal in stads- en dorpskernen. Een ruimtelijke uitvoeringsplan zorgt voor de afbakening van de kleinhandelszone Bredabaan noord.

Met het oog op de verdere verwezenlijking van de doelstellingen van het integraal handelsvestigingsbeleid kan de gemeente Schoten aan de hand van een ruimtelijk uitvoeringsplan normen bepalen betreffende de oppervlakte van de categorieën van kleinhandelsactiviteiten. Deze normen kunnen differentiëren al naargelang het bestaande, dan wel nieuwe kleinhandelsbedrijven en handelsgehelen betreft. Ook parkeernormen kunnen hierin worden opgenomen.

Het type aanbod kleinhandel zal worden beperkt en de categorieën 1 en 2 worden uitgesloten. Deze categorieën kunnen beter clusteren in het kernwinkelgebied. De winkels in categorie 3 en 4 (uitzonderlijke goederen) kunnen zich efficiënt clusteren op deze perifere locatie. Op die manier wordt een ruimtelijk ad hoc beleid vermeden. De beperking van het aanbod heeft een sturend effect op zowel de ontwikkeling van het kernwinkelgebied als de mobiliteitsgeneratie.

De gemiddelde netto wvo in de provincie Antwerpen voor grootschalige concentraties detailhandel bedraagt 1.412 m². De gemiddelde netto wvo voor de cluster bedraagt 1.019 m².

De netto wvo van het huidig aanbod in de categorieën 3 & 4 (decreet IHB) bedraagt 1.247 m² wat het grootschalig karakter van deze categorie bevestigt.

De clusterzone Bredabaan-Noord dient te worden ingericht rekening houdend met volgende voorwaarden:

- beperking tot grootschalige detailhandel: enkel grootschalige winkels met een netto wvo ≥ 1.000 m²;
- het opsplitsen van bestaande vergunde kleinhandelsbedrijven is niet toegestaan indien de minimale netto winkelvloeroppervlakte van 1.000 m² per eenheid niet wordt gerespecteerd;
- beperking van het assortiment: enkel de categorieën 3 en 4 van het decreet integraal handelsvestigingsbeleid worden toegelaten. Categorie 4 kan in functie van de huidige en toekomstige mobiliteitsimpact nog verder in branches worden onderverdeeld.

KMO, ambachten, recreatie en horeca zijn mogelijk binnen de cluster en versterken het meervoudig ruimtegebruik. De gemeente kan een multifunctionele werking en verweving van activiteiten in de clusterzone stimuleren door deze functies te koppelen aan een procentueel aantal van de oppervlakte.

Een evolutie naar de oorspronkelijke bestemming van de cluster, in dit geval een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO'S, kan hierdoor zeker worden ondersteund. Bijkomende detailhandel in de categorieën 3 & 4 kan dan beter worden geherlocaliseerd in de zuidelijke cluster die beter multimodaal ontsloten is en meer aansluit bij het woonweefsel. Bij een vrijwillige verhuis naar de zuidelijke cluster kunnen de vertreklocaties de transitie te maken naar bijvoorbeeld KMO of ambacht.

Volgende overgangsbepalingen zijn van toepassing:

- bij stopzetting van bestaande vergunde kleinhandelsactiviteiten in categorie 1 & 2 kan een nieuwe kleinhandelszaak van categorie 3 en/of 4 worden gevestigd onder voorwaarde dat minimaal de bestaande vergunde netto m² wvo behouden blijft,

- voor de bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen in functie van detailhandel van categorie 1 & 2 zijn enkel instandhoudingswerken, onderhoudswerken en verbouwingen binnen het bestaand volume toegestaan voor zover deze geen omgevingsvergunning vereisen. Uitbreidingen zijn niet toegestaan. In geval van herbouw dienen de nieuwe categorisering en inrichtingsvoorschriften te worden gerespecteerd.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan zal voor de in het plan opgenomen percelen onder meer vastleggen:

- de bestemmingen;
- welke activiteiten er mogen plaatsvinden en welke expliciet verboden zijn;
- waar al dan niet mag worden gebouwd en aan welke stedenbouwkundige voorschriften gebouwen en constructies in een bepaalde zone moet voldoen;
- hoe een bepaald gebied moet worden ingericht en beheerd.

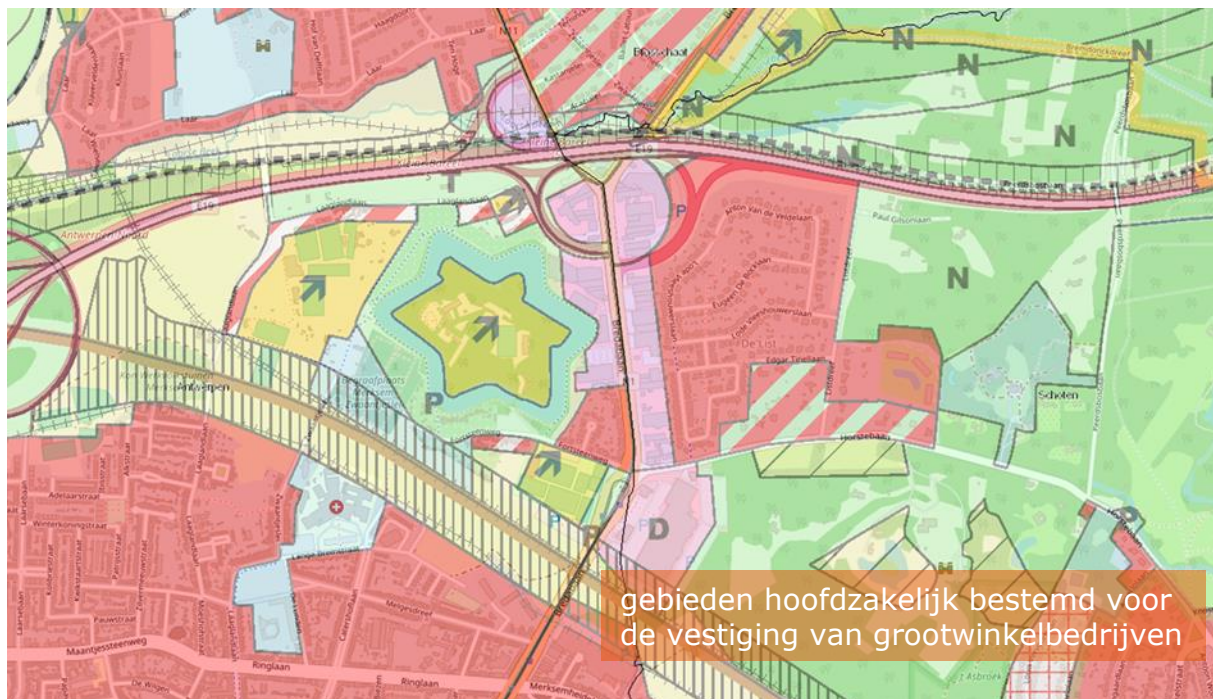
Bij de afbakening wordt rekening gehouden met de volgende doelstellingen:

- complementariteit met het handelsaanbod in de kern: kleinhandelsconcentraties buiten de kernen bieden een aanvulling op het aanbod binnen het kernwinkelgebied. Het type en de omvang van de ontwikkeling moeten bijdragen tot het gehele voorzieningenniveau in verhouding tot het verzorgingsgebied, maar mag de draagkracht van het voorzieningenapparaat in de woonkernen niet structureel aantasten. Het aanbod buiten de kern focust op handelsactiviteiten die om praktische of structurele redenen niet mogelijk zijn in de kern.
- basisbereikbaarheid: de ontwikkeling van kleinhandelsconcentraties gebeurt best op multimodaal bereikbare locaties. De nabijheid van openbaar vervoersknooppunten en fietsinfrastructuur verhogen de ontwikkelingsmogelijkheden. De nabijheid van een hogere knooppuntwaarde verhoogt de ontwikkelingskansen.
- maximaal hergebruik van ruimte: er wordt ingezet op maximaal hergebruik van ruimte: slim en intensief ruimtegebruik. De ingebruikname van open ruimte wordt maximaal vermeden. Er wordt aandacht besteed aan bouwlagen, parkeervoorzieningen geïntegreerd in de bouwvolumes, dubbelgebruik van parkeerplaatsen, gedeeld en meervoudig ruimtegebruik,...
- vermijden van ongewenste kleinhandelslinten: een nieuwe of voortschrijdende (perifere) 'kleinhandelsverlinting' in Vlaanderen wordt tegengegaan. Er wordt getracht concentraties op een ruimtelijk efficiëntere manier in te planten.
- vermijden van kleinhandel in specifiek voor economische activiteiten bestemde ruimte: kleinhandel op bedrijventerreinen moet worden afgebouwd. Bedrijventerreinen zijn voorzien voor niet verweefbare economische activiteiten. Historisch is er kleinhandel al dan niet vergund op bedrijventerreinen aanwezig. Indien de gemeente deze kleinhandel wil bestendigen moeten deze zones omgevormd worden tot kleinhandelszones.

De bijkomende principes van een clusterzone worden toegepast.

5 BREDABAAN (ZUIDELIJKE CLUSTER)

5.1 Analyse van het aanbod aan ruimte voor kleinhandel



De geldende bestemmingsplannen voor de kleinhandelszone Bredabaan zuid zijn het Gewestplan Antwerpen (KB 03/10/1979): voor het kleinhandelslint Bredabaan geldt een bestemmingsvoorschrift 3.0. dienstverleningsgebieden (code 0300).

Deze zijn bestemd voor de vestiging van bedrijven of inrichtingen waarvan de functie verder reikt dan de verzorging van de buurt. Voor zover de veiligheid en de goede werking van het bedrijf of de inrichting het vereist, kunnen ze woongelegenheden voor de exploitant, de bewakers of het onderhoudspersoneel omvatten.

5.2 Analyse van de bestaande kleinhandelsstructuur

Ook de zuidelijke cluster wordt door Locatus opgenomen als een grootschalige concentratie.



FIGUUR 14 BRON: LOCATUS

NAAM	STRAAT	HUISNR	GROEP	HOOFDBRANCHE	BRANCHE	WVO
Carrefour Planet	Bredabaan	967	11-Dagelijks	11.010-Levensmiddelen	11.010.519-Supermarkt	9964
Inno	Bredabaan	967	22-Mode & Luxe	22.030-Warenhuis	22.030.618-Warenhuis	8271
Braderij	Bredabaan	967	38-Detailhandel Overig	38.200-Detailhandel Overig	38.200.153-Partijgoed	399
Pearle	Bredabaan	967	22-Mode & Luxe	22.060-Juwelier & Optiek	22.060.770-Optiek	85
Fleur 2000	Bredabaan	967	37-In/Om Huis	37.130-Plant & Dier	37.130.087-Bloem/Plant	55
Telenet	Bredabaan	967	37-In/Om Huis	37.150-Bruin & Witgoed	37.150.537-Telecom	30
Handyman	Bredabaan	967	37-In/Om Huis	37.150-Bruin & Witgoed	37.150.231-Huishoud Ond	25
Leonidas	Bredabaan	967	11-Dagelijks	11.010-Levensmiddelen	11.010.132-Chocola	15
8						18844

FIGUUR 15 BRON: LOCATUS

8 handelspanden (detailhandel strikte zin, controle op 22/8/2019) vertegenwoordigen 18.844 m² winkelvloeroppervlakte in een gebied voor dienstverlening.

5.3 Maatstaven ter ondersteuning van het integraal handelsvestigingsbeleid

5.3.1 Het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, met inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten

NAAM	STRAAT	HUISNR	GROEP	HOOFDBRANCHE	BRANCHE	WVO
Carrefour Planet	Bredabaan	967	11-Dagelijks	11.010-Levensmiddelen	11.010.519-Supermarkt	9964
Inno	Bredabaan	967	22-Mode & Luxe	22.030-Warenhuis	22.030.618-Warenhuis	8271
Pearle	Bredabaan	967	22-Mode & Luxe	22.060-Juwelier & Optiek	22.060.770-Optiek	85
Leonidas	Bredabaan	967	11-Dagelijks	11.010-Levensmiddelen	11.010.132-Chocola	15
4						18335

FIGUUR 16 BRON: LOCATUS

4 handelspanden met een totale wvo van 18.335 m² vallen onder de categorieën 1 & 2 van het decreet integraal handelsvestigingsbeleid.

5.3.2 Het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten

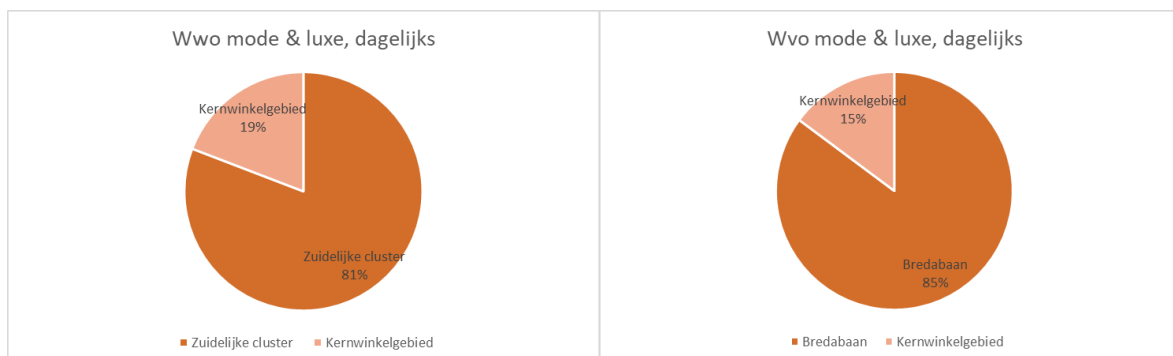


FIGUUR 17 BRON: LOCATUS

In de categorie voeding (1) vertegenwoordigen Carrefour Planet en Leonidas een wvo van 9.979 m².

Carrefour en Lidl op de Bredabaan vertegenwoordigen 54% van het totale aanbod wvo voor supermarkten in de gemeente.

5.3.3 Het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden



FIGUUR 18 BRON: LOCATUS

De winkelvloeroppervlakte in de categorieën 1 & 2 is sterk perifeer ontwikkeld zowel in de noordelijke als de zuidelijke cluster. In vergelijking met het kernwinkelgebied bepalen beide clusters samen 85% van de netto ingevulde winkelvloeroppervlakte. Deze oppervlakte heeft een dominante invloed op de verdere ontwikkeling van het kernwinkelgebied.

5.3.4 Het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit

De zuidelijke cluster heeft door zijn overheersend aanbod aan dagelijkse en periodieke goederen een verkeersaantrekkende functie. Multimodaal bereikbare locaties krijgen de beste ontwikkelingskansen. De nabijheid en toegang tot openbare vervoersknooppunten en fietsinfrastructuur verhogen de ontwikkelingsmogelijkheden en zijn sturend in het toekomstig beleid.

5.4 Ontwikkeling van kleinhandel

Beide clusters hebben nood aan een visie gericht op herstructurering en verbetering van de leefbaarheid.

Invulling van nieuwe ontwikkelingen gebeurt prioritair door herlocalisaties van slecht gelegen, perifere retail, ook van binnen de zone van het RUP.

Wij adviseren om de zuidelijke cluster mee op te nemen in het ruimtelijk uitvoeringsplan rekening houdend met volgende voorwaarden:

- beperking tot grootschalige detailhandel: enkel grootschalige winkels met een netto wvo $\geq 1.000 \text{ m}^2$;
- het opsplitsen van bestaande vergunde kleinhandelsbedrijven is niet toegestaan indien de minimale netto winkelvloeroppervlakte van 1.000 m^2 per eenheid niet wordt gerespecteerd;
- beperking van het assortiment: enkel de categorieën 3 en 4 van het decreet integraal handelsvestigingsbeleid worden toegelaten, categorie 4 kan in functie van de huidige en toekomstige mobiliteitsimpact nog verder in branches worden onderverdeeld;
- nieuwe kleinhandelsvergunningen binnen de vooropgestelde categorieën 3 & 4 worden beoordeeld op hun mobiliteitsimpact en ruimtelijke kwaliteit;
- het behoud van de bestaande hypermarkt Carrefour (categorie 1) wordt toegestaan, door het gemeenteeverschrijdend aanbod is deze locatie beter ingericht voor een multimodale bereikbaarheid, de winkelvloeroppervlakte wordt beperkt tot de huidige netto wvo, hierdoor kan enkel worden verbouwd of opnieuw gebouwd, maar is geen uitbreiding in oppervlakte mogelijk;

- Carrefour beschikt bovenop zijn eigen wvo over in totaal 609 m² handelsruimte verdeeld over 6 winkelpanden, het behoud van deze handelsruimten wordt toegestaan mits beperking van het assortiment in de categorieën 1,3 & 4 voor zover het detailhandel betreft en met beperking van de huidige netto winkelvloeroppervlakte, hierdoor kan enkel worden verbouwd of opnieuw gebouwd, maar is geen uitbreiding in oppervlakte mogelijk;
- het behoud van het bestaande warenhuis Inno (categorie 2) wordt toegestaan, de winkelvloeroppervlakte wordt beperkt tot de huidige netto wvo, hierdoor kan enkel worden verbouwd of opnieuw gebouwd, maar is geen uitbreiding in oppervlakte mogelijk.

NAAM	STRAAT	HUISNR	GROEP	HOOFDBRANCHE	BRANCHE	WVO
Braderij	Bredabaan	967	38-Detailh Overig	38.200-Detailhandel Overig	38.200.153-Partijgoed	399
Pearle	Bredabaan	967	22-Mode & Luxe	22.060-Juwelier & Optiek	22.060.770-Optiek	85
Fleur 2000	Bredabaan	967	37-In/Om Huis	37.130-Plant & Dier	37.130.087-Bloem/Plant	55
Telenet	Bredabaan	967	37-In/Om Huis	37.150-Bruin & Witgoed	37.150.537-Telecom	30
Handyman	Bredabaan	967	37-In/Om Huis	37.150-Bruin & Witgoed	37.150.231-Huishoud Ond	25
Leonidas	Bredabaan	967	11-Dagelijks	11.010-Levensmiddelen	11.010.132-Chocola	15
6						609

De cluster kan ook verder worden ontwikkeld om een mogelijke verschuiving van detailhandel in de categorieën 3 & 4 vanuit de noordelijke cluster op te vangen.

Bij de afbakening wordt er rekening gehouden met dezelfde doelstellingen zoals opgenomen in de noordelijke cluster.

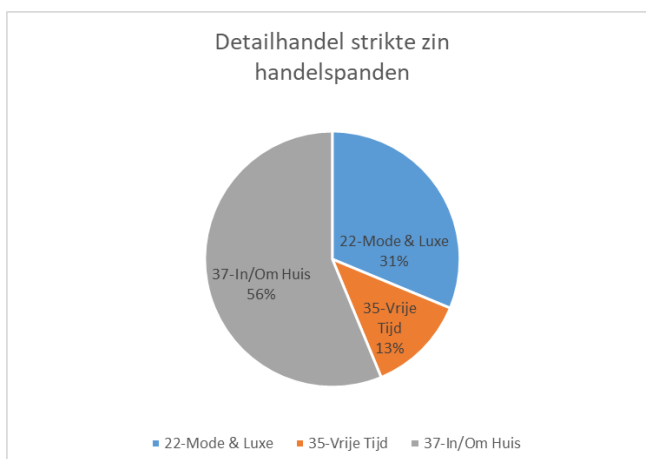
6 BREDABAAN STAD ANTWERPEN

De Stad Antwerpen zal worden betrokken bij de opmaak van het RUP.

NAAM	STRAAT	HUISNR	GROEP	HOOFDBRANCHE	BRANCHE	WVO
Brico	Bredabaan	938	37-In/Om Huis	37.170-Doe-Het-Zelf	37.170.096-Bouwmarkt	4320
Fun	Bredabaan	964	35-Vrije Tijd	35.100-Sport & Spel	35.100.486-Speelgoed	2557
X2O	Bredabaan	964	37-In/Om Huis	37.180-Wonen	37.180.447-Badkamers	1326
Vanden Borre	Bredabaan	974	37-In/Om Huis	37.150-Bruin & Witgoed	37.150.642-Electro	1144
Kwantum	Bredabaan	960	37-In/Om Huis	37.180-Wonen	37.180.350-Woonwarenh	1059
AVA	Bredabaan	992	35-Vrije Tijd	35.110-Hobby	35.110.227-Handvaardigh	994
Sleeplife	Bredabaan	972	37-In/Om Huis	37.180-Wonen	37.180.066-Slaapkam/Bed	977
De Abdij	Bredabaan	994	37-In/Om Huis	37.180-Wonen	37.180.291-Keukens	773
Brantano	Bredabaan	960	22-Mode & Luxe	22.050-Schoenen & Lederwaren	22.050.453-Schoenen	706
E5 Mode	Bredabaan	960	22-Mode & Luxe	22.040-Kleding & Mode	22.040.546-Modewarenh	636
De Matrasenkoning	Bredabaan	960	37-In/Om Huis	37.180-Wonen	37.180.066-Slaapkam/Bed	636
LolaLiza	Bredabaan	968	22-Mode & Luxe	22.040-Kleding & Mode	22.040.135-Damesmode	529
Veritas	Bredabaan	970	22-Mode & Luxe	22.040-Kleding & Mode	22.040.360-Modeaccess	379
NR 4	Bredabaan	960	22-Mode & Luxe	22.040-Kleding & Mode	22.040.135-Damesmode	373
Kvik	Bredabaan	960	37-In/Om Huis	37.180-Wonen	37.180.440-Keukens/Badk	296
Tool Station	Bredabaan	960	37-In/Om Huis	37.170-Doe-Het-Zelf	37.170.249-IJzerw&Gereed	40
16						16745

FIGUUR 19: BRON: LOCATUS

De zone voor detailhandel op het grondgebied van de Stad Antwerpen vertegenwoordigt 16 handelspanden (detailhandel strikte zin) met een wvo van 16.745 m².

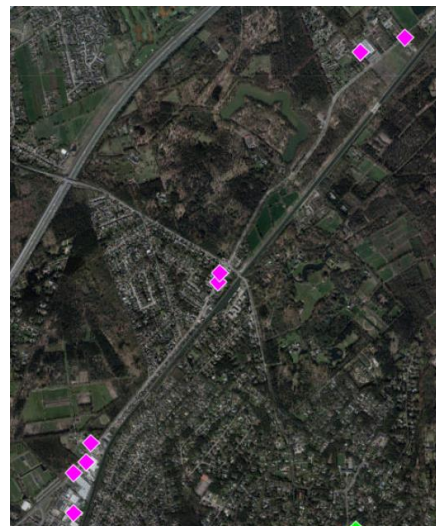
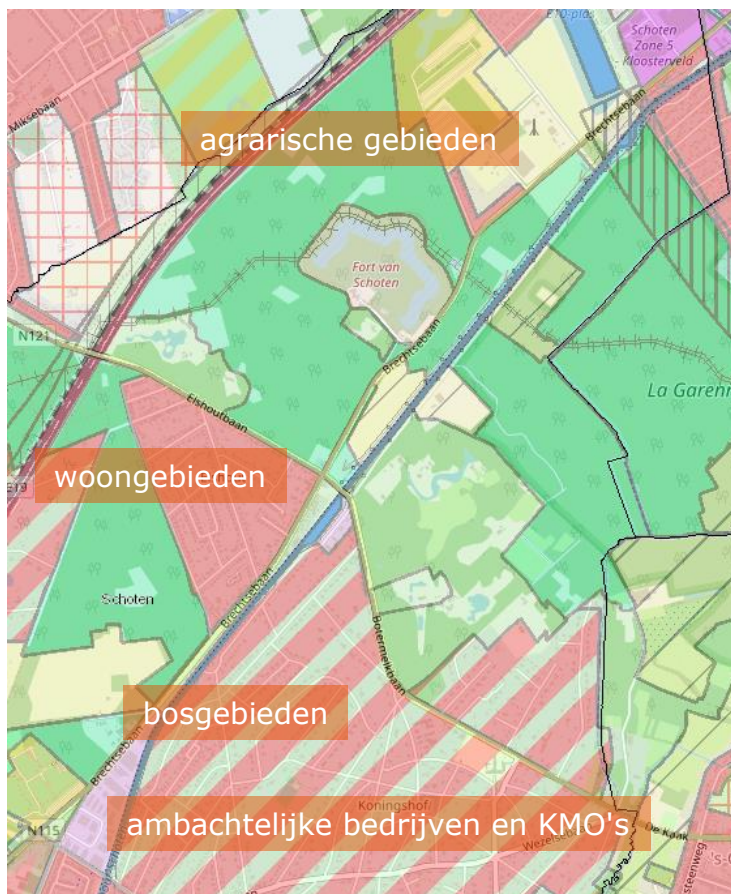


FIGUUR 20: BRON: LOCATUS

31% van de ingevulde handelspanden vallen onder de categorie mode & luxe dewelke beter worden ondergebracht in het kernwinkelgebied. De toekomstige inrichting van deze cluster sluit aan bij de visie van de gemeente Schoten.

7 WINKELARM GEBIED BRECHTSEBAAN

Het detailhandelsaanbod op de Brechtsebaan mag het breed en gevarieerd aanbod in de kern niet bedreigen. Nieuwe solitaire handelsvestingen worden vermeden en bestaande solitaire kleinhandel wordt geoptimaliseerd.



FIGUUR 21: BRON: LOCATUS

7.1 Analyse van het aanbod aan ruimte voor kleinhandel (planologisch)

De inrichting van de Brechtsebaan wordt als winkelarme zone aanbevolen. Gewenste herlocalisatie op vrijwillige basis, ter ondersteuning van het strategisch commercieel plan of visie van de gemeente en in evenwicht met het aanbod in de kernen, wordt aangemoedigd.

7.2 Analyse van de bestaande kleinhandelsstructuur

De kleinhandelsstructuur in strikte zin:

NAAM	STRAAT	HUISNR	GROEP	HOOFDBRANCHE	BRANCHE	WVO
Rodenburg Home & Garden	Brechtsebaan	591	37-In/Om Huis	37.130-Plant & Dier	37.130.558-Tuincentrum	7475
Atelier van Gastel	Brechtsebaan	85	37-In/Om Huis	37.130-Plant & Dier	37.130.558-Tuincentrum	1104
Van den Heuvel	Brechtsebaan	457	37-In/Om Huis	37.130-Plant & Dier	37.130.559-Tuinmeubelen	375
De Cock	Industriepark Brechtsebaan	16	37-In/Om Huis	37.170-Doe-Het-Zelf	37.170.100-Sauna/Zwembad	240
Serena Flooring	Brechtsebaan	36	37-In/Om Huis	37.180-Wonen	37.180.630-Parket/Lamin	220
Intergarden	Brechtsebaan	284	37-In/Om Huis	37.130-Plant & Dier	37.130.555-Tuinartikelen	168
Thyssen - Beunis	Brechtsebaan	690	37-In/Om Huis	37.130-Plant & Dier	37.130.555-Tuinartikelen	92
VK Tronics	Brechtsebaan	62	37-In/Om Huis	37.160-Auto & Fiets	37.160.039-Automaterialen	50
8						9724

FIGUUR 22 BRON: LOCATUS

Het detailhandelsaanbod bestaat voornamelijk uit de categorieën 3 en 4. Omvorming tot andere categorieën is niet wenselijk en het aanbod dient strikt te worden beperkt binnen de vergunde categorie.

7.3 Ontwikkeling van kleinhandel

Volgende parameters zijn van toepassing bij de inrichting van een winkelarme zone:

- het aanbod detailhandel wordt strikt beperkt en niet of nauwelijks verhoogd;
- geen nieuwe detailhandel in nieuwe of bestaande panden met een andere functie toegestaan;
- binnen het bestaande pandenaanbod kan vergelijkbare detailhandel (categorieën uit het IHB) blijven bestaan;
- bestaande detailhandel kan uitbreiden met maximum 10%; dit geldt ook voor winkels onder de 400 m², de uitbreiding geldt niet enkel voor de winkeloppervlakte, maar voor alle voor een normale detailhandelsuitvoering noodzakelijke constructies;
- nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk tot maximum 100 m² op voorwaarde dat ze ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie per pand en in relatie tot de gewestbestemming binnen stedelijk gebied;
- op bedrijventerreinen wordt geen bijkomende detailhandel (sensu stricto) toegelaten, onder voorwaarden zijn diensten, horeca, recreatie enkel ondersteunend en complementair aan de hoofdfunctie mogelijk;
- toonzalen zijn mogelijk op bedrijventerreinen, maar slechts in combinatie met de hoofdfunctie (atelier, productie, herstelling) en inpandig, ontsluiting van deze winkels/toonzalen kan echter niet rechtstreeks via de steenweg.

8 TERMINOLOGIE

Kleinhandelsbedrijf: een distributie-eenheid waarvan de activiteit bestaat uit het te koop aanbieden of wederverkopen van goederen aan consumenten, zonder die goederen andere behandelingen te laten ondergaan dan de behandelingen die in de handel gebruikelijk zijn.

Kleinhandelszone: een specifiek door een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan afgebakend gebied voor de vestiging van kleinhandelsbedrijven en handelsgehelen.

Netto handelsoppervlakte: de oppervlakte, bestemd voor het te koop aanbieden of de verkoop die toegankelijk is voor het publiek, met inbegrip van de niet-overdekte oppervlakten. Die oppervlakte omvat eveneens de kassazones, de zones die zich achter de kassa's bevinden en de inkomruimte.

Bruto vloeroppervlakte: som van de bruto-vloeroppervlakten van alle vloerniveaus (ondergrondse en halfondergrondse parkeergarages uitgesloten). De bruto-vloeroppervlakte van ieder vloerniveau volgt uit de buitenomtrek van de aan het gebouw begrenzend bouwdeel op vloerhoogte. Hierbij zijn de buitenvlakken van de begrenzingen bepalend.

9 GEMEENTELIJKE BELEIDSMATIG GEWENSTE ONTWIKKELINGEN

9.1 BREDABAAN (NOORDELIJKE CLUSTER)

Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen op de noordelijke cluster zijn in strijd zijn met verordenende voorschriften. Voor dit kleinhandelslint geldt een bestemmingsvoorschrift 2.1.3. de gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan de legaliteitsbeoordeling: de bestemmingsconformiteit en de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften blijft dus gelden.

9.2 BREDABAAN (ZUIDELIJKE CLUSTER)

Voor het kleinhandelslint Bredabaan zuidelijke cluster geldt een bestemmingsvoorschrift 3.0. dienstverleningsgebieden (code 0300). In het dienstverleningsgebied kan wel een BGO in functie van detailhandel worden opgemaakt.

Met de omzendbrief van 4 februari 2016 wil de deputatie van de provincie Antwerpen aangeven onder welke voorwaarden zij als beroepsinstantie rekening kan houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen bij de beoordeling van stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen in graad van beroep.

Kristof Schroons | Detailhandelscoach



PROVINCIALE ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ ANTWERPEN

Provinciehuis, Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen

Tel.: 03 240 56 20

GSM: 0486 30 48 20

Kristof.Schroons@provincieantwerpen.be