

# Richtlijn Afbakening Kleinhandelzones.

## Aanleiding en context:

In het voorjaar van 2017 keurde de colleges van Beerse, Oud-Turnhout, Turnhout en Vosselaar de visienota detailhandel voor de stadsregio goed.

De Visienota bevat volgende 2 doelstellingen:

**DE STADSREGIO WIL EVOLUEREN VAN INTERNE CONCURRENTIE NAAR COMPLEMENTARITEIT**  
door een **sturend beleid** op basis van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen  
in functie van waar welke handel (niet) wenselijk is.

**DE STADSREGIO WIL NIEUWE HANDELAARS AANTREKKEN NAAR DE KERNEN**  
door een **stimulerend beleid** over de **verschillende beleidsdomeinen** heen  
om de beleving te bevorderen en de leefbaarheid van de kernwinkelgebieden te versterken.

En in de visienota werden volgende 4 uitdagingen geformuleerd:

**UITDAGING 1** → nood aan controlerend vergunningenbeleid + monitoring

**AANBODOVERSCHOT AAN SUPERMARKTEN**

**UITDAGING 2** → nood aan winkelarme zones

**ONTWIKKELING BAANCONCENTRATIES NIET MEER WENSELIJK**

**UITDAGING 3** → focus op grootschalige detailhandel die niet in kernen past

**NOOD AAN LOCATIEBELEID VOOR SPECIFIEKE HANDEL**

**UITDAGING 4**

**KERNWINKELGEBIEDEN + KLEINE KERNEN = BELEID OP MAAT**

Zowel op het vlak van de sturende als stimulerende doelstelling vereist de visienota een operationele uitwerking.

Met het afbakenen van verschillende zones voor kleinhandelsactiviteiten willen de gemeenten in de stadsregio de sturende beleidsdoelstelling operationeel maken.

De uitwerking van waar welke kleinhandel (niet) wenselijk is zal door middel van het afbakenen van verschillende zones gebeuren. Volgende zones worden onderscheiden: kernwinkelgebieden, zones voor grootschalige kleinhandel, zone voor buurtgerichte kleinhandel, zone waar kleinhandel ongewenst is. Een aantal van deze zones zullen vallen onder winkelarme gebieden, zoals die zijn gedefinieerd in het DIHB.

Voor elke zone wordt aangegeven wat de gewenste kleinhandelsactiviteiten zijn, zowel op vlak van categorie als op vlak van netto handelsoppervlakte.

De uitwerking van deze zones valt perfect samen met de doelstellingen van het Decreet betreffende het integraal handelsvestingsbeleid (art. 4 DIHB) en natuurlijk ook met de doelstelling uit de visienota detailhandel van de stadsregio. Kernversterking en een goede balans tussen de perifere en kernwinkelgebieden en aandacht voor buurtwinkels en basisvoorzieningen zijn uitgangspunten.

De zones zullen ondubbelzinnig worden afgebakend en op kaart (gis) worden aangeduid.

De zones worden niet vastgelegd over het gehele grondgebied van de betrokken gemeenten. Binnen veel bestemmingszones afgebakend door het gewestplan en Ruimtelijke Uitvoeringsplannen is detailhandel onmogelijk binnen de bestemming of zijn de mogelijkheden al wettelijk vastgelegd.

De afbakening van de zones zal enkel van toepassing zijn op woongebieden in de ruime zin van het gewestplan en RUP's, zones voor grootschalige kleinhandel en dienstverleningzones voor grootwinkelbedrijven.

Uiteraard behouden alle bestaande vergunde kleinhandelsactiviteiten hun rechten. Conform art. 10 van het IHB zullen er geen beperkingen gesteld worden aan geldende socio-economische vergunningen en geldende omgevingsvergunningen voor kleinhandelsactiviteiten en worden er geen niet aan de vergunningsplicht onderworpen uitbreidingen van bestaande en vergunde handelsvestigingen verboden.

### **Toepasselijke Regelgeving**

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009 en latere wijzigingen.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en latere wijzigingen.
- Decreet betreffende het Integraal Handelsvestigingsbeleid (DIHB) van 15 juli 2016 en latere wijzigingen.

### **Richtlijn**

#### **Art. 1 Begrippen:**

**Kernwinkelgebieden:** een afgebakend gebied in een dorps- of stadskern waar een stimulerend beleid inzake kleinhandel wordt gevoerd. Deze gebieden omvatten ook de door de gemeenten afgebakende winkelgroei gebieden.

**Winkelgroei gebieden:** Een afgebakend gebied dat aansluit op een kernwinkelgebied maar waar naast kleinhandel ook wordt ingezet op andere functies zoals wonen en dienstverlening.

**Kleinhandelszones voor grootschalige kleinhandel:** een afgebakende zone waar grootschalige kleinhandel met een minimale oppervlakte van 400m<sup>2</sup> netto handelsoppervlakte kan voorzien worden.

**Winkelarme gebieden:** een afgebakend gebied waar beperkingen aan de kleinhandel worden opgelegd.

#### **Categorieën kleinhandel:**

Categorie 1: verkoop van voeding

Categorie 2 verkoop van goederen voor persoonsuitrusting

Categorie 3 verkoop van planten bloemen en goederen voor land en tuinbouw

Categorie 4 verkoop van andere producten

#### **Art. 2 Toepassingsgebied**

De afbakening van de zones zal enkel van toepassing zijn op woongebieden in de ruime zin en dienstverleningzones voor grootwinkelbedrijven van het gewestplan. En op woongebieden in ruime zin en zones voor grootschalige kleinhandel binnen Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (RUP).

Specifieke bestemmingsvoorschriften uit RUP's en verkavelingsvoorschriften blijven van toepassing onverminderd bepalingen uit onderstaande artikel 3 .

Naast afwegingen op categorieën en oppervlaktes voor detailhandels kunnen ook andere beleidsdomeinen invloed hebben op een mogelijke inplanting van kleinhandelbedrijven, zoals o.a. mobiliteit, een goede ruimtelijke ordening en milieuregelgeving.

### Art. 3 Zones

Verordende kolom	Toelichtende kolom
<p><u>Art. 3.1 Kernwinkelgebied</u></p> <p>In deze zones is elke categorie van kleinhandel uit art. 3 van het DIHB toegelaten. Er worden geen beperkingen aan oppervlaktes opgelegd.</p> <p>Enkel van toepassing in Beerse, Vosselaar of Oud-Turnhout: Binnen kernwinkelgebied wordt een functiewijziging naar wonen niet toegelaten op de gelijkvloerse verdieping.</p> <p>Enkel van Toepassing in Turnhout: Binnen het kernwinkelgebied is een functiewijziging naar kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, wonen, industrie en bedrijvigheid op de gelijkvloerse verdieping niet toegelaten.</p> <p>Art 3.1.1 Winkelroeigebied: In deze zones is elke categorie van kleinhandel uit art. 3 van het DIHB toegelaten. Er worden geen beperkingen aan oppervlaktes opgelegd.</p>	<p><i>Het betreft een afgebakend gebied in een dorps- of stadskern waar een stimulerend beleid inzake kleinhandel wordt gevoerd. Deze gebieden omvatten ook de door de gemeenten afgebakende winkelroeigebieden. Deze zones worden compact gehouden om een concentratie aan kleinhandelszaken te verkrijgen. Dit versterkt de beleving van de kernen en heeft een positieve kernversterkende impact. Door de veelheid aan voorzieningen en woondichtheid die kernen kenmerkt draagt het concentreren van kleinhandelsactiviteiten bij aan een duurzame mobiliteit en een duurzaam locatiebeleid. Accumulatie van functies vergemakkelijkt een multimodale bereikbaarheid.</i></p>
<p><u>Art. 3.2 Kleinhandelszone voor grootschalige kleinhandel</u></p> <p>Binnen deze zones zijn enkel kleinhandelsbedrijven met een minimale netto handelsoppervlakte van 400m<sup>2</sup> toegelaten.</p> <p>Categoriewijzigingen naar Categorie 1 voeding en categorie 2, verkoop van goederen voor persoonsuitrusting worden niet toegelaten in de kleinhandelszone voor grootschalige kleinhandel.</p>	<p><i>Door de zones voor grootschalige kleinhandel duidelijk af te bakenen wordt de creatie van ongewenste kleinhandelslinten voorkomen. Op mobiliteitsvlak kan op de duidelijk afgebakende zones een meer gericht mobiliteitsbeleid worden uitgerold. Niet alle handelszaken zijn even gemakkelijk verweefbaar in een meer complex opgebouwd weefsel vanwege de volumineuze aard van de verkochte goederen, die zeer vaak ook om grotere winkeloppervlaktes vragen. Producten uit categorie voeding en persoonsgebonden uitrusting hebben geen volumineuze aard. Om een goed toegankelijk aanbod van deze goederen te voorzien worden er voldoende zones voor grootschalige kleinhandel voorzien, weliswaar met een beperking van kleinhandelscategorieën die op hun plaats in de kernen voor een meer duurzame kernversterking zorgen.</i></p>

<p><u>Art. 3.3 Zone voor burgerichte kleinhandel</u></p> <p>Binnen deze zones is enkel kleinhandel met een maximale oppervlakte van 100m<sup>2</sup> netto handelsoppervlakte en die niet meer dan de helft van de vloeroppervlakte van een woning of woongebouw bedraagt, toegelaten.</p>	<p><i>Naast kernen en perifere zones, is een dicht buurtnetwerk van dagelijkse goederen belangrijk.</i></p>
<p><u>Art. 3.4 Zone waar kleinhandel niet gewenst is</u></p> <p>In deze zone worden functiewijzigingen naar kleinhandel niet toegestaan.</p>	<p><i>Het is vanuit mobiliteitsoogpunt en oogpunt van goede ruimtelijke ordening ongewenst om langs belangrijke verbindingswegen met als belangrijkste functie doorstroming van verkeer een spreiding te hebben van kleinhandel.</i></p>

#### **Art. 4 Uitzonderingsmaatregel**

Er kan in uitzonderlijke gevallen afgeweken worden van de bepalingen uit art. 3 van deze richtlijn. Deze afwijking moet omstandig gemotiveerd en uit de motivering moet blijken dat de oplossing een positieve bijdrage levert aan de doelstellingen uit de visienota detailhandel voor de stadsregio en de doelstellingen uit art. 4 van het DIHB.

De toepassing van deze afwijkingsmaatregel mag niet tot gevolg hebben dat er bijkomende vergunde netto handelsoppervlakte gecreëerd wordt.

De toepassing van deze afwijkingsmaatregel is enkel van toepassing op kleinhandelsbedrijven met een netto handelsvloeroppervlakte van minimaal 400m<sup>2</sup>

De toepassing van deze afwijkingsmaatregel is niet van toepassing op kleinhandelsbedrijven waarvan de netto handelsoppervlakte voor meer dan de helft bestaat uit de kleinhandelscategorie persoonsgebonden uitrusting.