

STUDIE KERNVERSTERKING WONEN EN DETAILHANDEL

Deze publicatie kwam tot
stand op initiatief van de gemeente Brasschaat.



OPDRACHTGEVER

Gemeente Brasschaat
Verhoevenlei 11
2930 Brasschaat



STUDIETEAM

BUUR | bureau voor urbanisme
Sluisstraat 79/03.02
3000 Leuven
www.buur.be
contactpersoon BUUR: Stéphanie De Deken
stephanie@buur.be



6 januari 2020

STUDIE KERNVERSTERKING WONEN EN DETAILHANDEL GEMEENTE BRASSCHAAT

Voorliggend rapport vormt de synthese van deelopdracht 1 binnen de studie kernversterking wonen en detailhandel, die opgemaakt voor het grondgebied van de gemeente Brasschaat .

Dit rapport omvat de visie van de gemeente ten aanzien van haar kernversterkend beleid. Binnen een tweede fase van de opdracht zal een RUP worden opgemaakt, die voorliggende visie doorvertaalt naar de vergunningenpraktijk van de gemeente Brasschaat.

INHOUDSTAFEL

01

PROBLEEMSTELLING

1.1 DE UITDAGING	P 08
1.2 KERNVERSTERKING	P 09

02

UITDAGINGEN EN AMBITIES VOOR BRASSCHAAT

2.1 DE EIGEN IDENTITEIT BEWAREN	P 12
2.2 BRASSCHAAT, EEN GROENE GEMEENTE	P 16
2.3 BRASSCHAAT BEREIKBAAR HOUDEN	P 20
2.4 HOE EN WAAR WONEN?	P 24
2.5 STERKE HANDELSCENTRA	P 28

03

VISIE OP KERNVERSTERKING I.F.V. WONEN

3.1 DUURZAME VERDICHTINGSLOCATIES	P 35
3.2 SELECTIEF VERDICHTEN	P 44
3.3 HET GEWENST CULTUURLANDSCHAP	P 52
3.4 SELECTIEVE VERSTERKING VAN DE WOONKERNEN - EEN VOORUITBLIK	P 58

04

VISIE OP KERNVERSTERKING I.F.V. HANDEL

4.1 STRUCTUURSCHETS VOOR BRASSCHAAT-CENTRUM	P 62
4.2 AFBAKENING KERNWINKELGEBIED	P 67
4.3 HANDEL BINNEN DE OVERIGE DEELKERNEN VAN BRASSCHAAT	P 96

05

STRATEGIEËN VOOR KERNVERSTERKING

5.1 OPBOUW VAN EEN ZONERINGSKAART KERNVERSTERKING	P 101
5.2 ZONES BINNEN DE KERNEN VAN BRASSCHAAT	P 103
5.3 GEMEENTELIJKE PROJECTEN BUITEN HET TOEPASSINGSGEBIED VAN DE ZONERINGSKAART	P 115

06

TOETSKADER & (JURIDISCH) INSTRUMENT

6.1 HET TOETSKADER SAMENGEVAT	P 119
6.2 AFWEGING (JURIDISCHE) INSTRUMENTEN	P 126
6.3 RUP VERSUS FLAKEREND BELEID	P 130

07

BIJLAGE	P 135
---------	-------

1.0

PROBLEEMSTELLING

1.1

PROBLEEMSTELLING (VOLGENS BESTEK)

KERNVERSTERKING DOOR STURING VAN HET WONEN

Net als vele gemeenten staat Brasschaat voor de uitdaging om een vergrijzende bevolking te huisvesten en jonge gezinnen te kunnen houden in een gemeente waar een groot deel van het woningaanbod bestaat uit grondgebonden woningen aan lage woningdichtheid. De gemeente beschikt naast woongebieden ook over woonparken waar zij de identiteit van het 'wonen in het groen' wil bewaren en versterken. De uitdaging van de verdichting zal om die reden dienen te gebeuren in de kernen waarbij de gemeente de uitdaging van nieuwe woonvormen wil meenemen.

Een groot deel van de wijzigingen in het woningaanbod vindt plaats via klein- of middenschalige projecten op basis van gewone vergunningsaanvragen. De gemeente beschikt niet over een voldoende actuele en concrete beleidsvisie om de vergunningsaanvragen bewust te kunnen sturen naar de meest geschikte locaties en typologie. Evenmin zijn er hiervoor de juiste sturende juridische instrumenten. De gemeente heeft daarom nood aan een visie op woonverdichting, functieverweving en een instrument om dit waar te maken.

KERNVERSTERKING: LEEFBARE KERNEN MET VOLDOENDE VOORZIENINGEN

Een kwalitatief aanbod aan woonomgevingen staat of valt met een voldoende en bereikbaar aanbod van dagelijkse voorzieningen. Het voorzieningenniveau van Brasschaat op vlak van kleinhandel en horeca is behoorlijk en redelijk geconcentreerd in de dorpscentra. Ook het aanbod aan gemeenschapsvoorzieningen is behoorlijk. De gemeente wil inzetten op een duurzaam behoud van dit aanbod, en deze goed ruimtelijk integreren in aangename en aantrekkelijke woonkernen. Daarbij wil de gemeente vanuit de uitgewerkte visie voor detailhandel gaan naar een afbakening van de kernen.

Door de vele grote uitdagingen waar de retailsector mee geconfronteerd wordt en zal worden, is het duidelijk dat de leegstand niet meer geheel terug ingevuld zal geraken. Bovendien is versnippering nefast voor het goed functioneren van een winkelcentrum. Om deze redenen willen we een traject starten dat de inkrimping en afbakening van het kernwinkelgebied Brasschaat centrum als resultaat zal hebben. In dit toekomstig afgebakend stuk wensen we een aaneengesloten geheel van detailhandel op het gelijkvloers te bekomen en een zeer gericht beleid te kunnen voeren dat de detailhandel de juiste duw in de rug biedt.

1.2 KERNVERSTERKING

KERNVERSTERKING?

Kernversterking betekent in eerste instantie dat we de bestaande kwaliteiten in de verschillende kernen van Brasschaat willen behouden, en gericht -op plaatsen waar verbetering mogelijk is- projecten opzetten om de omgeving te verbeteren: meer groen waar dit ontbreekt, een nieuwe verbinding leggen, een betere parkeeroplossing... Waar dit verantwoord is, gebruiken we verdichting: bijvoorbeeld een kleinschalig project met méér maar kleinere woningen, als hefboom.

Want 'sterkere' woonkernen betekent ook dat we de woninggroei –die nog een tijdje nodig zal zijn door het groeiend aantal huishoudens- op de juiste plekken opvangen. Daar waar meer gezinnen juist een groter draagvlak vormen voor wat wij als inwoners dagelijks nodig hebben in onze directe woonomgeving: zorg, winkels en diensten, cultuur en sport, vlotte mobiliteit... Kernversterking betekent daarom ten slotte dat we volop inzetten op sterke handelscentra.



2.0

UITDAGINGEN EN AMBITIES VOOR BRASSCHAAT

2.1 DE EIGENIDENTITEIT BEWAREN

I. VANDAAG

EEN ECHT GROENE GEMEENTE

Brasschaat is echt een groene gemeente, met prachtige grote groengebieden rond de woonkernen: het Gemeentepark, het Peerdsbos, het militair domein... Ook de vele woonwijken met grote tuinen en mooie dreven geven Brasschaat dit groene gezicht.

DIVERSITEIT AAN WOONMILIEUS

In de verschillende woonkernen – we onderscheiden Sint-Mariaburg, Donk, Kaart, Brasschaat-Centrum, Driehoek, Bethanie en Maria-Ter-Heide - treffen we heel gevarieerde woonmilieus aan. Deze gaan van ruime villa's op grote percelen in de groene woonparken, over rijwoningen, tot appartementen in de centra van de woonkernen. Een aantal van die woonwijken is echt karakteristiek, zoals Donk of de officierenwijk. Door dit brede woonaanbod huisvest Brasschaat ook een mooie bevolkingsmix.

GOED UITGERUSTE GEMEENTE

Brasschaat heeft een groot aanbod aan voorzieningen: scholen, een ziekenhuis, cultuur en recreatie. Ook het winkelaanbod is indrukwekkend, met heel wat winkels in de verschillende woonkernen en een bovenlokaal shoppingaanbod in centrum Brasschaat. Tezamen met de bedrijvigheid op de Coppenskazerne, zorgen al deze voorzieningen voor een belangrijke tewerkstelling op eigen grondgebied.

EEN FIERE GEMEENTE

Dat alles maakt dat zeer veel inwoners trots zijn op hun gemeente. De tevredenheid over het wonen in Brasschaat is bij de hoogste van Vlaanderen. Onze inwoners zijn daarnaast, veel meer dan gemiddeld in Vlaanderen, tevreden over het voorzieningenaanbod: scholen, sport en spel, cultuur, winkels en horeca,... De gemeentemonitor wijst uit dat deze zeer worden gesmaakt. Toch moeten we erover waken dat die fierheid in de toekomst even groot blijft.



II. UITDAGINGEN

GOED GELEGEN, MAAR GOED BEREIKBAAR?

Brasschaat is goed gelegen, in de nabijheid van Antwerpen en tegelijk in een mooie, groene omgeving. Maar deze ligging heeft ook een keerzijde. Door onze centra lopen enkele belangrijke steenwegen die veel bovenlokaal verkeer van en naar de E19 en de Antwerpse Ring leiden: de Bredabaan, de Kapelsesteenweg en de Sint-Jobsesteenweg. Die automobilititeit heeft een zware impact op de centra van een aantal woonwijken. Door de toenemende files worden we ook steeds minder vlot bereikbaar met de auto. Als we in de toekomst nog een actieve jonge bevolking willen aantrekken, zullen we in de bereikbaarheid moeten investeren.

EVOLUTIE BEVOLKING KAN KARAKTER BEDREIGEN?

Brasschaat is een groene gemeente, maar ze vangt ook heel wat groei op voor bijkomende woningen. De toename van woonkavels, vooral voor woningen met tuin, knabbelt aan ons areaal echte open, groene ruimte. En de huishoudensgroei in onze regio lijkt voorlopig nog niet voorbij. Kunnen we ons groen karakter wel behouden als we blijven verder bouwen zoals voorheen?



In het woningaanbod groeide het aantal appartementen het sterkst, dit vertaalt zich natuurlijk in veel minder bijkomende perceelsoppervlakte. Ondertussen wonen toch een aanzienlijk deel van onze inwoners op een appartement. Veranderen al die nieuwe appartementen het aanzicht en het karakter van Brasschaat, en is dit dan ten goede?

TROEVEN NIET OVERAL EVEN STERK AANWEZIG?

Het grootste deel van onze inwoners mag dan wel tevreden zijn over de woonomgeving en het voorzieningenaanbod: we moeten ook oog hebben voor de plekken waar dit niet allemaal in orde is. Sommige woonwijken hebben veel appartementen en bijna geen openbare parkjes. Het winkelaanbod is niet in alle woonkernen optimaal. We moeten bekijken of en hoe een kernversterkend beleid deze tekorten kan verhelpen.

DE PLEINEN IN DE CENTRA: GEMISTE KANSSEN?

Brasschaat investeert al jaren sterk in een kwalitatief openbaar domein. Vele van onze straten zijn mooie lanen met veel groen. Maar de inrichting van een aantal 'centrumpleinen' – we



denken dan aan de pleinen dicht bij de winkelclusters, meestal de kerkpleinen – is misschien wat verouderd in vergelijking met andere gemeenten en steden. We vinden hier vooral veel parkeerplaatsen, en minder de gezelligheid van horeca of groene plekjes om te zitten. Een kernversterkend beleid zal ook moeten bekijken waar we het openbaar domein een nieuw gezicht moeten geven.



III. AMBITIE

ONTWIKKELING OP MAAT VAN DE GEMEENTE

Op Brasschaat zal, net zoals op andere gemeenten in onze regio, nog steeds een bepaalde druk liggen om het woningaanbod te laten groeien. Dit onder meer omdat, door de vergrijzing, de gezinnen kleiner worden en we met steeds minder personen in één woning wonen. We gaan er niet bij voorbaat van uit dat dit slecht moet zijn voor onze gemeente. Het nieuwe woningaanbod zal immers nodig zijn om onze huidige, vergrijzende bevolking een plek te geven en tegelijk ruimte te bieden voor nieuwe jonge gezinnen. We bekijken daarom hoe we de ontwikkelingen en projecten in onze gemeente juist kunnen inzetten voor een nog mooier Brasschaat. We behouden hierbij onze grote troeven en kwaliteiten.

GROEN KARAKTER BEWAREN

Dat betekent in eerste instantie dat we die uitgesproken groene gemeente blijven. We raken niet aan het bestaande groene karakter. Nieuwe projecten worden ingezet om nog meer groen in de centra te brengen, of het bestaand groen beter te verbinden.



BEELDBEPALENDE WIJKEN BLIJVEN

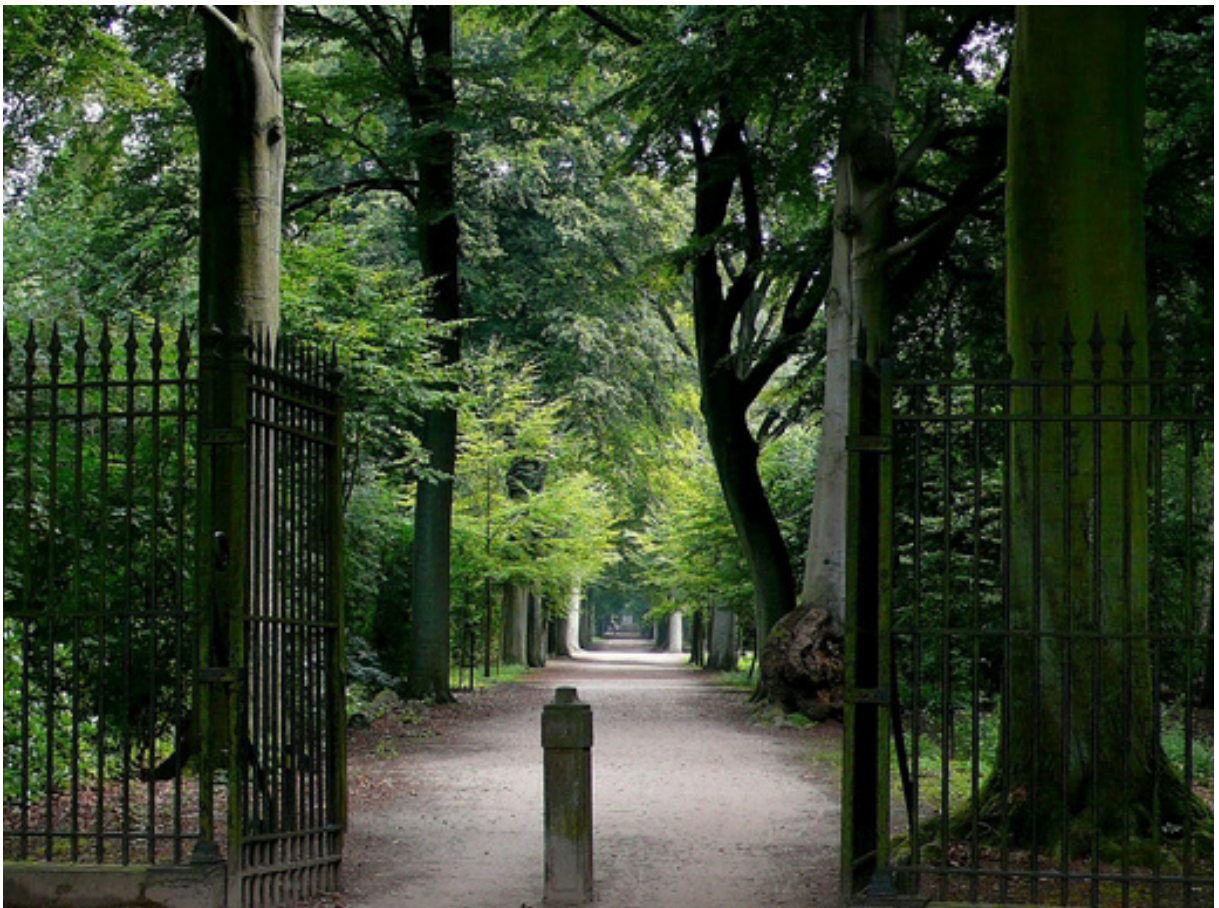
We koesteren die stukken van de woonwijk die echt beeldbepalend zijn: markante wijken met allemaal dezelfde (type) woningen of eenvormige architectuur. Historisch belangrijke sites. We gaan geen ondoordachte projectontwikkeling toelaten die aan deze beeldbepalende stukken woonwijk of sites zouden raken.

STERKE HANDELSCLUSTERS

We zorgen dat er genoeg draagvlak is voor de bestaande handelsclusters; genoeg klanten die er vlot geraken, een juiste omkadering en een geschikte inrichting van straten en pleinen. We bekijken voor de wijken met een minder winkelaanbod hoe deze toch kunnen worden bediend.

AANTREKKELIJK VOOR JONG EN OUD!

Aantrekkelijke ontwikkelingsprojecten op de juiste plaats, nog meer groen, investeringen in een goed handels-en voorzieningenaanbod, een garantie op bereikbaarheid... Al deze inspanningen vallen onder de term 'kernversterking' en moeten ervoor zorgen dat Brasschaat aantrekkelijk blijft voor jong en oud...



2.2

BRASSCHAAT, EEN GROENE GEMEENTE



I. VANDAAG

MOOIE GROTE GROENGEBIEDEN

Brasschaat beschikt over enkele zeer uitgestrekte groengebieden, met waardevolle natuur. Denken we hierbij aan het Peerdsbos, het militair domein, de Rietbeemden, ... Deze gebieden zijn erg belangrijk: ze zorgen vormen op ecologisch vlak een ruime en kwalitatieve habitat voor fauna en flora, ze dragen bij aan de woon- en leefkwaliteit voor de inwoners van Brasschaat en ze vormen tevens mooie plekken om te gaan wandelen, fietsen, ...

WATERSTRUCTUUR

Er stromen tal van waterlopen doorheen Brasschaat. De Laarse Beek in het zuiden van de gemeente en de



Kaartse beek in het noorden van de gemeente, zijn de grootste natuurlijke waterlopen. Zij worden gevoed door kleinere waterlopen die zich een weg banen doorheen het bebouwd weefsel en daar voor kleine groene adertjes doorheen de woonkernen zorgen. De Antitankgracht is een opmerkelijke waterstructuur. Ze is uitgegroeid tot een zeer kostbaar element op het vlak van natuurverbinding, op het vlak van geschiedenis - ze verbindt ook tevens tal van forten in de omgeving - en op het vlak van recreatie.

GROENE WOONWIJKEN

Het groen in Brasschaat beperkt zich niet tot de randen, maar dringt ook erg diep in de woonwijken. Dit in de vorm van grote tuinen, statige dreven en lanen. In de centra werden tal van kleine groene speelplekjes ingericht.



II. UITDAGINGEN

MINDER PUBLIEK GROEN IN CENTRA

De grote publieke groengebieden, zoals het park van Brasschaat, Peerdsbos, de Brusselse Bossen, de Uitlegger,... bevinden zich voornamelijk aan de randen van de gemeente. In de centra van de gemeente - daar waar de meeste inwoners zonder of slechts met een kleine tuin wonen - zijn de publieke groene plekken opmerkelijk minder groot en talrijk. Om de levenskwaliteit van onze inwoners in de kernen te vergroten, dient gezocht te worden naar opportuniteiten om groene plekken op een korte afstand te voorzien.

WEINIG CONTACT MET GROENE RANDEN

Onze grote mooie bossen en parken aan de randen van de gemeente liggen soms nog mentaal 'te ver weg'. Er is vaak te weinig contact tussen het bebouwd weefsel en de groene gebieden, de verbindingen tussen beide niet optimaal, waardoor de grote meerwaarde van deze groene gebieden voor de inwoners van Brasschaat nog onderbenut blijft.



KLIMAATUITDAGINGEN

Dat de weersomstandigheden zullen veranderen, met extremere pieken van regenval en hitte, is duidelijk. Ook Brasschaat zal zich moeten wapenen tegen de impact van de klimaatwijziging. Dat is een uitdaging, maar tegelijk een enorme kans. Een woonkern die hieraan het hoofd kan bieden staat namelijk gelijk met een aangename woonkern vol groen. Meer groen in de woonkern zorgt voor waterbuffering en verkleint het hitte-eilandeffect in de zomer. Ruimte voor waterbuffering rond beekjes en waterlopen helpt om het hoofd te bieden aan de overstromingsproblematiek. Tegelijk bieden deze kleine groene plekjes kansen om nieuwe verbindingen voor trage weggebruikers doorheen de kernen en publieke groene ontmoetingsplekjes te voorzien.

DRUK VAN (WOON)ONTWIKKELING

Het aantal huishoudens is in de voorbije decennia sterk gegroeid. Hierdoor kwamen er sinds 2005 maar liefst 52 hectaren bebouwde percelen bij: een groei met 3,6% (data: gemeentemonitor 2018, rubriek 'ruimte'). Het leeuwendeel van die nieuwe bebouwde percelen waren voor woningen met tuin. Het aantal appartementen steeg veel sterker, maar nam natuurlijk veel minder extra onbebouwde

ruimte in.

Die toename van bebouwde percelen valt in Brasschaat nog mee: in Vlaanderen nam de bebouwde oppervlakte gemiddeld met 11,4% toe. Maar ze vormt toch een aandachtspunt. De huishoudensgroei in onze regio is immers voorlopig nog niet voorbij. Hoe kunnen we ons groen karakter behouden? Dit lijkt moeilijk als we blijven verder bouwen zoals voorheen...

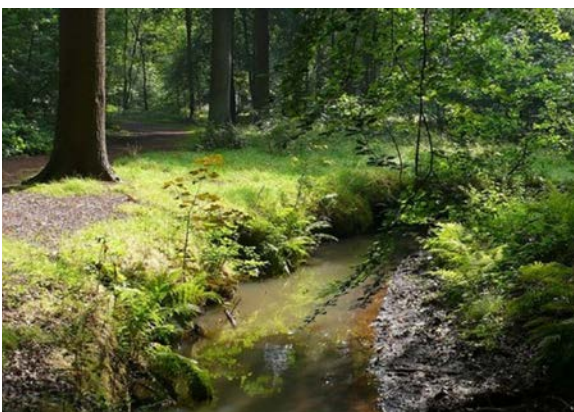
III. AMBITIE

WOONPARKEN GROEN HOUDEN

et groene karakter in de woonwijken van Brasschaat laat zich het duidelijkst voelen in de woonparken. Ze dragen op die manier bij aan de kwaliteit van Brasschaat als geheel. Het is belangrijk het groen in deze wijken naar de toekomst veilig te stellen en zelf verder te gaan versterken.

RUIMTE VOOR WATER

De kernen zijn de plekken met de hoogste verhardingsgraad binnen de gemeente en zijn bijgevolg ook de plekken die het meest watergevoelig zullen zijn op piekmomenten van regen. We gaan



onderzoeken of we de bestaande beken terug meer plaats kunnen geven en of we andere plekken binnen de kernen kunnen vergroenen, zodat er voldoende plaats is voor de buffering van water op momenten dat dit nodig is.

COMPACT BOUWEN

Zuinig omspringen met onze beschikbare ruimte en voldoende ruimte laten voor water en groen heeft veel te maken met compact bouwen. Door woningen te stapelen of tegen elkaar aan te bouwen kunnen er meer woningen voorzien worden op een kleinere oppervlakte en kan een groter deel onbebouwd gelaten worden. Tegelijk biedt deze vorm van bouwen ook veel kansen om energiezuiniger te bouwen.

ONTWIKKELING IN CENTRA INZETTEN VOOR MEER GROEN

Zowel kijkgroen als het buurtgroen om de hoek verhogen het welbevinden bij de buurtbewoners. Het groen biedt tegengewicht voor de bebouwde ruimte. Zeker voor de inwoners van de dichter bebouwde kernen van Brasschaat, die over het algemeen beschikken over een beperkter buitenruimte, bieden de publieke groene plekken in het bebouwd weefsel een grote meerwaarde. Hier kunnen kleine kinderen spelen, mensen elkaar ontmoeten, de hond worden

uitgelaten. Ze leveren bijgevolg een belangrijke bijdrage aan de levenskwaliteit van de inwoners. We zullen daarom op zoek gaan naar de opportuniteiten en methoden om op de juiste plekken binnen Brasschaat projecten te voorzien waarbij de bebouwing geconcentreerd wordt en een belangrijk deel van de site vrijgehouden wordt voor de uitbouw van een nieuw publiek groen plekje.

CONTACT WIJKEN EN GROENZONES VERSTERKEN

Tot slot zal worden onderzocht op welke manieren het prachtige groen aan de randen van de kernen nog beter zichtbaar en bereikbaar gemaakt kan worden voor de bewoners in de kernen, zodat zij ten volle ervaren te midden van welke kwaliteiten ze wonen en dit ook maximaal kunnen gebruiken.



2.3 BRASSCHAAT BEREIKBAAR HOUDEN



I. VANDAAG

GOED GELEGEN

We wonen in Brasschaat op een plek die in principe zeer goed bereikbaar is. De Bredabaan, de Kapelsesteenweg en de Sint-Jobsesteenweg zorgen ervoor dat er goede verbindingen bestaan met de naburige gemeenten, met de E19 en met de Antwerpse Ring.

KEUZEVRIJHEID OP HET VLAK VAN MOBILITEIT

We beschikken in Brasschaat over tal van verplaatsingsmogelijkheden. De stations van Ekeren, Kapellen en Noorderkempen en de terminus van de tram richting Antwerpen liggen op een boogscheut verwijderd en zijn eenvoudig met de fiets of wagen bereikbaar. De bussen van De Lijn, maken de verplaatsingen naar naburige gemeenten en Antwerpen mogelijk. Daarnaast investeerde de gemeente bijkomend in een systeem van buurtbussen die tegemoetkomen aan de verplaatsingsbehoefte binnen Brasschaat zelf. Dankzij de komst van de



fietssnelwegen zijn ook bovenlokale verplaatsingen met de fiets naar o.m. Antwerpen zeer realistisch geworden.

MOBIPUNTEN

Er wordt volop geïnvesteerd in de uitbouw van mobi-punten. Dit zijn plekken waar verschillende vervoersmiddelen gebundeld worden op één plaats, zoals deelfietsen, deelwagens, openbaar vervoer, ... Hierdoor zijn de verschillende vervoersmiddelen enerzijds vlot bereikbaar en kan er anderzijds eenvoudig overgeschakeld kan worden van het ene vervoersmiddel op het andere. ('combimobiliteit')

II. UITDAGINGEN

SAMEN IN DE FILE

Door de regionale ligging nabij Antwerpen en de E19 heeft Brasschaat te kampen met een grote verkeersdruk op haar hoofdassen. Zeker wanneer er file is op de snelwegen is dit erg voelbaar in de centra. Het nog steeds toenemende autogebruik zal dit probleem enkel verder vergroten. Ook het openbaar vervoer lijdt hieronder, aangezien de bussen op de meeste plaatsen gewoon mee in de file staan.

GROOT AUTOGEBRUIK

We lijken nog steeds onze wagen te verkiezen, niet tegenstaande het feit dat we beseffen dat het eigenlijk anders zou moeten. Doordat we zo snel naar onze wagen grijpen, is de auto heel sterk aanwezig in het straatbeeld. De meest karakteristieke plekken van Brasschaat staan vaak in het teken van de wagen, denk maar aan het kerkplein in Brasschaat, het Kaartse Plein, het Zegeplein, ... De pleinen missen zo de kans om benut te worden als aangename verblijfsplaatsen voor terrasjes, voor groen, voor ontmoeting.

TEKORT AAN PARKEERPLAATSEN?

Niet tegenstaande er vele parkeerplaatsen aanwezig zijn in onze kernen, wordt er soms gebrek aan parkeerplaatsen ondervonden. Nochtans bevinden er zich tal van (onderbenutte) parkeerruimten op korte afstand van de winkelgebieden. Het feit dat we onvoldoende onderscheid maken tussen kortparkeren - ik moet snel een korte boodschap doen, dus ik wil zo dichtbij mogelijk kunnen parkeren - en langparkeren - ik ga een middagje winkelen en kan bijgevolg 5 minuutjes langer wandelen tot aan mijn wagen - maakt dat de huidige parkeerplaatsen onvoldoende efficiënt benut worden.



WINKELN OP DE BREDABAAN

De intensiteit van het wegverkeer op de Bredabaan is niet optimaal voor het winkelgebied. Enerzijds gebeurt het dagje shoppen langsheen een drukke verkeersader die met momenten moeilijk oversteekbaar is. Anderzijds maakt deze situatie de toelevering van winkels zeer moeilijk, waardoor gevaarlijke verkeerssituaties ontstaan met soms leveringen op straat of zelfs op het voetpad.



III. AMBITIE

NOOD AAN BEPERKEN VAN VERPLAATSINGEN

Onze kernen ontzien van extra verkeer, kunnen we in de eerste plaats door onze verplaatsingen te beperken. Wanneer we op een korte afstand van winkels, scholen en andere voorzieningen wonen, zijn we in de mogelijkheid om de fiets te gebruiken of de verplaatsingen zelfs te voet doen. We gaan daarom onderzoeken welke locaties in Brasschaat minder afhankelijk zijn van de wagen voor de dagelijkse verplaatsingen.

RUIMTE VOOR ALTERNATIEVEN OP DE WAGEN

De kernen vormen de uitgelezen locatie om een verbeterd aanbod aan alternatieven op de private



wagen te voorzien. In de kernen worden namelijk met een ‘mobi-punt’ – dat is een plek waar verschillende alternatieven samenkomen - veel mensen bereikt, aangezien er dichter bij elkaar gewoond wordt. Buiten de kern worden met een mobi-punt gewoon minder mensen bediend. Woningen bundelen rond mobi-punten brengt met zich mee dat enerzijds meer mensen beschikken over een degelijk alternatief op de private wagen. Anderzijds zullen ook de alternatieven financieel rendabeler zijn, omdat er meer mensen gebruik van maken. Waardoor er meer in geïnvesteerd kan worden. Kernversterking vormt bijgevolg een kans om de afhankelijkheid van de private wagen te reduceren.

KWALITATIEF PARKEREN

Dat de centra van Brasschaat degelijk bereikbaar moeten zijn met de wagen; daarover bestaat geen twijfel. Toch moeten we op zoek gaan naar een gezond evenwicht tussen ruimte voor de wagen en kwalitatieve pleinen, die het hart van de verschillende centra vormen. Er zal onderzoek gedaan worden naar een systeem waarbij er tegemoet gekomen wordt aan de parkeervraag, maar met een duidelijk onderscheid tussen het gebruik van de parkeerplaatsen ‘voor vijf minuutjes’ tegenover ‘voor enkele uren’, zodat de beschikbare ruimte optimaal en op de meest kwalitatieve manier kan worden aangewend.

EENVOUDIG LADEN EN LOSSEN

Ook willen we op zoek gaan naar een oplossing voor het conflict tussen laden en lossen en het doorgaand verkeer op de Bredabaan. We gaan op zoek naar de plekken binnen het kernwinkelgebied waar het laden en lossen degelijk georganiseerd kan worden. We zoeken hoe deze plekken buiten de levertijden ook op andere manieren gebruikt kunnen worden, zodat alle ruimte optimaal wordt gebruikt.



2.4 WAAR EN HOE WONEN?



I. VANDAAG

MOOIE WIJKEN MET VEEL GROTE TUINEN

Brasschaat vertoont een enorm gevarieerd woningaanbod. Het areaal eengezinswoningen is het grootst. Deze gaan van rijwoningen in de oudere centra en wijken, over halfopen en open bebouwing in de verkavelingen rond de centra, tot zeer grote percelen met villa's in de woonparken.

Het valt misschien wat minder op, maar ook appartementen zijn in Brasschaat zeer goed vertegenwoordigd. Ze vormen bijna een derde van het



woningbestand! De grootste bevolkingsdichtheden vinden we ook, niet verrassend, daar waar de appartementen zijn geconcentreerd: rond de Bredabaan, en in enkele stukken van de wijken Driehoek en Lage Kaart.

MEER GEZINNEN...

Het aantal huishoudens in Brasschaat groeide de laatste 15 jaren. Er kwamen 1.225 huishouden bij: een groei met ruim 8%. Dat is veel, maar heel wat lager dan het Vlaamse gemiddelde van 13%. Maar die groei was niet gelijkmatig, zoals we ook elders in Vlaanderen zien. Het aantal gezinnen met kinderen daalde met enkele honderden, terwijl er bijna 1.500 kleine huishoudens – koppels en alleenstaanden – bij kwamen. Dat is voornamelijk het gevolg van de vergrijzing.

...HEBBEN NOOD AAN MEER WONINGEN

Die extra huishoudens hebben extra woningen nodig. Brasschaat groeide flink op dat vlak: bijna 2.000 woonentiteiten kwamen erbij. Drie kwart daarvan zijn appartementen. Maar er werden ook ruim 500 woningen met tuin gerealiseerd. (data; kadaster van de FOD financiën, 2018)

II. UITDAGINGEN

VEROUDERING IN DE GROENE WOONWIJKEN

Vele verkavelingen werden gerealiseerd in de jaren '70 en '80. Daar wonen ondertussen veel oudere koppels en alleenstaanden. Omdat er in Brasschaat steeds minder grote gezinnen zijn, terwijl er toch nog eengezinswoningen met tuin bij kwamen, weten we dat er steeds meer grote woningen zijn waar nog weinig mensen wonen. Als gevolg van de vergrijzing, zullen vele hiervan in de volgende jaren op de markt komen. Een kans voor het aantrekken van nieuwe jonge gezinnen! Maar dreigt er geen overaanbod en krijgen de senioren hun grote woning nog verkocht?

BEVOLKING BLIJFT GROEIEN (EN VERGRIJZEN)

Ook in de volgende jaren houden we rekening met een verdere bevolkingsgroei. Die zal zorgen voor nog meer extra gezinnen. Opnieuw – dit leren we uit de bevolkingsprognoses - zullen dit vooral oudere mensen en kleine gezinnen zijn: alleenstaande of (oudere) koppels. De klassieke bevolkingsprognose voorspelt nog eens bijna 1.200 huishoudens erbij, tegen 2035, haast uitsluitend alleenstaanden en 2-persoonsgezinnen.

Is ons huidig woningaanbod wel aangepast aan de behoeften van die verouderende bevolking? Zij hebben vooral nood aan een compacte en makkelijk te onderhouden woning. Het liefst dicht bij de dagelijkse voorzieningen, zoals winkels of een apotheek, wanneer autorijden minder evident

huishoudensgroei en woninggroei voorbij 15 jaren

	ALLE WONINGEN		EENGEZINSWONING	APPARTEMENT
groei laatste 15 jaren	13,36%	1980	527	1453
aandeel in de totale groei			26,6%	73,4%

	ALLE HUISHOUDENS		ALLEENSTAAND	GEZIN Z KIND	GEZIN MET KIND
groei laatste 15 jaren	8,31%	1225	750	946	-471
aandeel in de totale groei		1225	61,2%	77,2%	-38,4%

data: provincie in cijfers, begin 2018

prognoses huishoudens 2018-2035

	HUISHOUDENSGROEI		ALLEENSTAAND	2 PERSONEN	3+ PERSONEN
groei 2018-2035	7,4%	1188	647	518	23
aandeel in totaal			54,5%	43,6%	1,9%

data: provincie in cijfers, begin 2018

wordt. Een woning in één van de woonparken of verkavelingen buiten de centra is dan misschien minder geschikt.

OOK JONGE GEZINNEN AANTREKKEN!

Die voorspelling van 1.200 extra gezinnen (data: provincie in cijfers, begin 2018), houdt nog geen rekening met eventuele inspanningen om extra jonge gezinnen van buitenaf naar de gemeente aan te trekken. Als we een mooie bevolkingsmix willen bewaren, zullen hiervoor extra inspanningen moeten komen. Hebben we al nagedacht wat hiervoor moet gebeuren?

III. AMBITIE

KWALITEIT VAN VERDICHTINGSPROJECTEN

De markt heeft zich aangepast aan de woningvraag die het gevolg is van de vergrijzing en gezinsverdunding. Er worden steeds minder huizen met tuin bijgebouwd, en steeds meer appartementen. En terecht, want we hebben ze nodig. Maar komen deze appartementen wel op de juiste plekken terecht? Getuigen ze van voldoende kwaliteit? Brengen ze een verbetering aan voor de woonomgeving, of leggen ze hierop juist extra druk?

VOLDOENDE KLEINE WONINGEN

Gezien de manier waarop de bevolking zal evolueren in onze regio, is het duidelijk dat we nood hebben aan extra kleine woningen voor alleenstaanden en koppels. Zo krijgen ouderen de kans om te verhuizen

naar een woning in de eigen gemeente, die meer aan hun behoeften is aangepast: compact, zonder grote tuin die veel onderhoud vraagt, met lift naar de verdiepingen,... Appartementen hoeven geen grote woontorens te zijn, maar kunnen zich inpassen in de schaal van de normale bebouwing in Brasschaat.

Kleine woningen zijn er ook nodig voor de 'starters'. Jongeren die het ouderlijk huis verlaten en op zoek zijn naar een klein appartement of studio. Jonge koppels zonder kinderen die nog even willen uitkijken waar ze zich definitief willen vestigen. Ook hen willen we graag in onze gemeente een plek bieden: ze zorgen ervoor dat op termijn een mooie mix van jong en oud in Brasschaat blijft wonen.

RUIMERE WONINGEN MET TUIN VOOR GEZINNEN

Ook voor de gezinnen met kinderen bieden we voldoende plaats. Doordat heel wat grote woningen in de volgende jaren op de markt komen, zal er een ruim aanbod aan grote eengezinswoningen zijn voor de nieuwe grotere gezinnen. Een echte toename van grote woningen met tuin is daarom niet direct de uitdaging. We bekijken vooral hoe de kwaliteiten in dit bestaande woningaanbod kunnen worden behouden.

VERSPREIDE GROEI VERMIJDEN

De nieuwe woningen zullen dus vooral van het compacte type zijn: appartementen of kleine rijwoningen, aangepast aan de behoeften van ouderen en jonge starters. Het is duidelijk dat dit nieuwe aanbod best 'centraal' gelegen is. We bedoelen daarmee: op wandelafstand van winkels,



van de dagelijkse voorzieningen (een bank, een apotheek), van zorgaanbod en van openbaar vervoer. Want dat is wat hun toekomstige bewoners nodig zullen hebben. Meer inwoners in deze centra zorgt er ook voor dat de voorzieningen daar, zoals de winkels of het collectief vervoer, meer afnemers en dus draagkracht krijgen. De kans is immers groter dat mensen in hun eigen gemeente gaan winkelen, als ze deze bij wijze van spreken om de hoek vinden. Wie al in de auto moet stappen of een flink eindje fietsen tot een bushalte of een deelwagen, zal dit aanbod veel minder gebruiken. Het is bovendien veel efficiënter om zorg en ondersteuning aan ouderen te bieden, zoals de organisatie van een tweewekelijks ontmoetingsmoment of de verpleging aan huis, als zij dicht bij het aanbod wonen. Daarom lijkt het niet verstandig om te gaan 'verdichten' in de verkavelingen waar niet veel voorzieningen zijn.

VERDICHTEN? JA, MAAR VOOR MEER KWALITEIT!

Maar de centra van de woonwijken zijn vaak al wat dichter bebouwd. We zullen hier niet zomaar woningen toevoegen, zonder ook aan de kwaliteit van deze centra te werken. We zien erop toe dat verdichtingsprojecten enkel kunnen waar dit verantwoord is: waar er voldoende publiek groen is voor nieuwe bewoners die slechts over een compacte buitenruimte zullen beschikken. En omgekeerd gebruiken we de verdichtingsprojecten, die voor een ontwikkelaar best wat winst opleveren, om de woonomgeving ook te verbeteren: extra publiek groen, een nieuwe voetgangersverbinding, een oplossing voor bewonersparkeren,...



BEELDBEPALENDE WIJKEN BLIJVEN

In sommige wijken is verdichting niet aangewezen. In de zones waar een risico is op wateroverlast, gaan we eerder ruimte vrij maken dan extra bebouwen. Misschien kunnen hier gebouwen komen met kleinere, gestapelde woningen, maar veel extra woningen zullen we hier niet toevoegen. Ook in stukken woonwijk waar al veel appartementen staan en er nauwelijks groen is, moet je niet te veel verdichten. Hier is vooral extra groen nodig. De meest karakteristieke woonwijken, tenslotte, gaan we niet wijzigen door hier plots een ander type gebouw neer te zetten.



2.5 STERKE HANDELSCENTRA

I. VANDAAG

EEN STERK WINKELAANBOD!

Brasschaat beschikt over een groot aantal handelszaken. Er zijn er meer dan 600 in onze gemeente. Ongeveer 1/3 daarvan zijn voor 'dagelijkse' inkopen: een bakker, supermarkt, een bank,... De andere winkels zijn eerder voor het funshoppen (kleding, schoenen,...). Of ze verkopen heel specifieke dingen: meubels, zwembaden, bloemen en planten, ... Het winkelaanbod wordt veel door onze eigen inwoners gebruikt. Maar ook van buiten de gemeente trekken we veel kopers. (Voor cijfers wordt verwezen naar de detailhandelsvisie van de gemeente Brasschaat.)

BOVENLOKALE CLUSTERS VOOR FUNSHOPPEN

De belangrijkste winkelcluster voor funshoppen - bv. voor een namiddagje winkelen - vinden we natuurlijk langs de Bredabaan in centrum Brasschaat. Het is

een langgerekt winkelgebied dat zich uitstrekt van Hemelakkers tot ongeveer de Prins Kavellei. We vinden er een mooie mix van lokale zelfstandigen en de ketens, gemengd met horeca. Het parkeeraanbod is ruim, gratis, en vlakbij de winkels. Vermengd met het funshoppen is hier ook een ruim aanbod voor het 'dagelijkse' winkelen. Dit alles maakt dat zowel de inwoners van Brasschaat als mensen uit de omgeving graag hier komen winkelen.

ZES WINKELCLUSTERS EN VERSPREID AANBOD

Maar ook in de andere woonwijken vinden we clusters waar heel wat winkels op loopafstand van elkaar liggen: in Maria-Ter-Heide en aan de wijk Driehoek langs de Bredabaan, in Sint-Mariaburg en Donk langs de Kapelsesteenweg, langs de Miksebaan en in Kaart. Samen met centrum Brasschaat spreken we dus van 6 handelsclusters. Daarbuiten vinden we een meer verspreid aanbod.



II. UITDAGINGEN

WINKELS ONDER DRUK

De handelaars en de eigenaars van winkelpanden hebben het, ook buiten Brasschaat, niet gemakkelijk. Winkels ondervinden veel concurrentie van onder andere het online shoppen en baanwinkels in de periferie, Brasschaat kampt met een vergrijzende bevolking die minder shopt, etc. Het aanbod winkeloppervlakte is toegenomen, maar de vraag naar winkelruimte niet.

Daardoor is er leegstand.

De uitdaging ligt erin, om ervoor te zorgen dat zo veel mogelijk mensen kiezen om in Brasschaat te winkelen: we moeten daarom de aantrekkelijkheid nog verhogen. Tegelijk willen we een overaanbod aan winkelruimte vermijden, zodat de winkelpanden goed ingevuld worden. Dat komt de aantrekkingskracht ten goede.

UITSTRALING WINKELGEBIEDEN NIET OPTIMAAL

Alhoewel het winkelaanbod op zich prima is, kan het nog beter met de uitstraling van onze winkelclusters. Een goede winkelbeleving is niet enkel afhankelijk van de winkels. Gezellige straten, menging met horeca, plekken om even te gaan zitten en genieten op een terrasje of een bankje in het groen,... Ook dit bepaalt de aantrekkingskracht. Brasschaat heeft natuurlijk geen autoluw historisch centrum, zoals sommige andere gemeenten, dat ideaal is voor funshoppen. Onze winkelcentra liggen langs drukke steenwegen, en een aangename inrichting is hier minder evident. Dit neemt niet weg dat er nog kansen zijn. In verschillende winkelclusters zijn er bij voorbeeld pleinen vlakbij de winkels, die beter als verblijfsplein kunnen worden ingericht.



VERKEER EN PARKEREN DOMINEREN

De goede autobereikbaarheid van onze winkelclusters zou een troef moeten zijn. In Brasschaat rijd je met de auto tot bij alle winkels. En er is parkeergelegenheid vlakbij. Helaas is die bereikbaarheid heel wat minder tijdens de file-uren.

De zware verkeersbelasting van de steenwegen komt in conflict met het winkelgebeuren. De verkeersstroom – auto's, maar ook vrachtverkeer en fietsers – bevordert de winkelervaring niet echt. Laden en lossen en parkeerbewegingen op de steenwegen hinderen dan weer de doorstroming en veiligheid. Er is veel parkeerplaats op de steenwegen en de pleinen, maar die neemt ruimte in die anders door de voetganger gebruikt kan worden. Er is te weinig ruimte op de steenwegen om alle functies genoeg plaats te geven.

III. AMBITIE

BEPERKT OF VERSPREID AANBOD IN SOMMIGE WOONKERNEN

We moeten oog hebben voor de kwaliteit van de bestaande handelsclusters. Maar vanuit de consument bekeken, vragen we ons af of dit geclusterd aanbod wel voldoende is. Zo is er geen duidelijke handelscluster in Bethanie of in Driehoek. Er is wel een verspreid handelaanbod. Hoe gaan we hiermee om, en welke keuzes maken we omtrent handel in deze wijken?

EEN UITWAAIEREND GEBIED VOOR FUNSHOPPING

Het belangrijkste gebied voor funshoppin, zijnde het centrum Brasschaat waar je makkelijk voor een (namid)dagje kan gaan winkelen, ligt over een hele lengte langs de Bredabaan. Het is niet zo duidelijk waar het start en stopt: aan de randen is er steeds meer menging met b.v. woningen. Ook in een aantal zijstraten komen er winkels. Er is intussen een overaanbod aan winkelruimte. Andere centra voor funshoppin hebben vaak logische looproutes: je start op een plek en kan al winkelend naar dezelfde plek terugkeren. In Brasschaat is dat minder evident.

BETER GESTRUCTUREERD KERNWINKELGEBIED

We gaan op zoek naar de beste structuur voor een kernwinkelgebied in centrum Brasschaat. Waar start en stopt dit? Waar zijn de nodige rustpunten waar mensen kunnen zitten om even te genieten op een terrasje? Hoe kom je er naartoe, en kan dit ook per fiets of te voet? Als je met de auto komt: waar laat je die best achter?

AANTREKKELIJKE WINKELPLEINEN EN STRATEN

We bekijken welke type ingrepen er nodig zijn om pleinen en straten gezelliger te maken voor wie rustig wil winkelen, en tegelijk goed aangepast te blijven aan wie een snelle boodschap doet. Er is weinig ruimte op de steenwegen, en veel ruimte gaat vandaag naar verkeer en parkeren. Kan die ruimte



beter gebruikt worden? Welke zijn de belangrijkste straten en pleinen om aan te pakken, en wat moet daar dan aan veranderen? En hoe houden we de winkels bereikbaar?

ONDERSTEUNEN VAN DE WOONWIJKEN

Vele woonwijken hebben al een sterke handelscluster. We gaan die clusters volop ondersteunen. Zorgen dat ze goed bereikbaar zijn vanuit de wijken: waar het kan te voet of met de fiets; met de auto als het nodig is. Een geclusterd aanbod zorgt ervoor dat je maar naar een plek toe moet rijden, om daar verschillende winkels tegelijk te kunnen binnen gaan. Als de cluster centraal gelegen is, geraken ook veel mensen hier eenvoudig te voet of met de fiets, en staan we minder in de file.

Maar niet alle woonwijken hebben een centraal

gelegen handelscluster. Hier moeten we kijken of clustervorming kan worden gestimuleerd. Zo niet, zoeken we naar manieren om het verspreide aanbod te ondersteunen. Het is immers goed dat alle woonkernen genoeg winkeltjes voor dagelijkse aankopen hebben.

SAMEN MET DE HANDELAARS!

Veel kennis over hoe we het winkelen in Brasschaat kunnen ondersteunen, zit natuurlijk bij de handelaars zelf. Daarom zullen we een intensief samenwerkingstraject opzetten, waarbij we met de handelaars het ondersteuningsbeleid (op ruimtelijk vlak) uitstippelen.



3.0

VISIE OP KERNVERSTERKING I.F.V. WONEN



duurzame verdichtingslocaties nabij multimodaal bereikbare plekken, clusters van dagelijkse voorzieningen en publiek toegankelijk groen

3.1

DUURZAME VERDICHTINGSLOCATIES

WAAR WOONWEEFSEL VERSTERKEN?

Om een duidelijk kader te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling en selectieve verdichting in Brasschaat, maken we een visie op die voor alle kernen in de gemeente uitspraken doet over gewenste en ongewenste ontwikkelingsmogelijkheden.

Dit vereist een gelaagde benadering. Vanuit duurzaamheidsoogpunt is verdichting en bijkomende bebouwing vooral gewenst op plaatsen nabij:

- » multimodale bereikbare plekken, zodat de kritische massa aan bewoners met een duurzaam mobiliteitsprofiel stijgt;
- » voorzieningen, zodat dagelijkse voorzieningen zich in de directe omgeving van de woningen bevinden én zodat er een grotere kritische massa aan afnemers/gebruikers ontstaat voor die voorzieningen;
- » kwalitatieve groene ruimten, die woonkwaliteit en een grootschalige buitenruimte verschaffen aan bewoners in een denser woonweefsel.

Plekken die aan de drie criteria voldoen worden beschouwd als duurzaam te verdichten weefsel en zijn de plaatsen bij uitstek om te verdichten.

Maar ook binnen dat duurzaam te verdichten weefsel dient omzichtig omgesprongen te worden met verdichting, in functie van het bewaken van de identiteit van Brasschaat. Zoals we bij het bepalen van de ambities regelmatig hebben herhaald, willen we het karakter van de verschillende woonwijken in Brasschaat bewaren en versterken. Dit betekent dat we bepaalde wijken willen vrijwaren van grote veranderingen, maar ook dat we plekken aanduiden waar transformatie voor kwaliteitsverbetering zou kunnen zorgen. We maken dus een onderscheid tussen kwalitatieve geconsolideerde woonwijken waarbinnen een verdichting niet noodzakelijk leidt tot een verbetering de kwaliteit, en plekken binnen de gemeente die kunnen profiteren van extra ontwikkelingsactiviteiten.

GROEN ALS SELECTIECRITERIUM

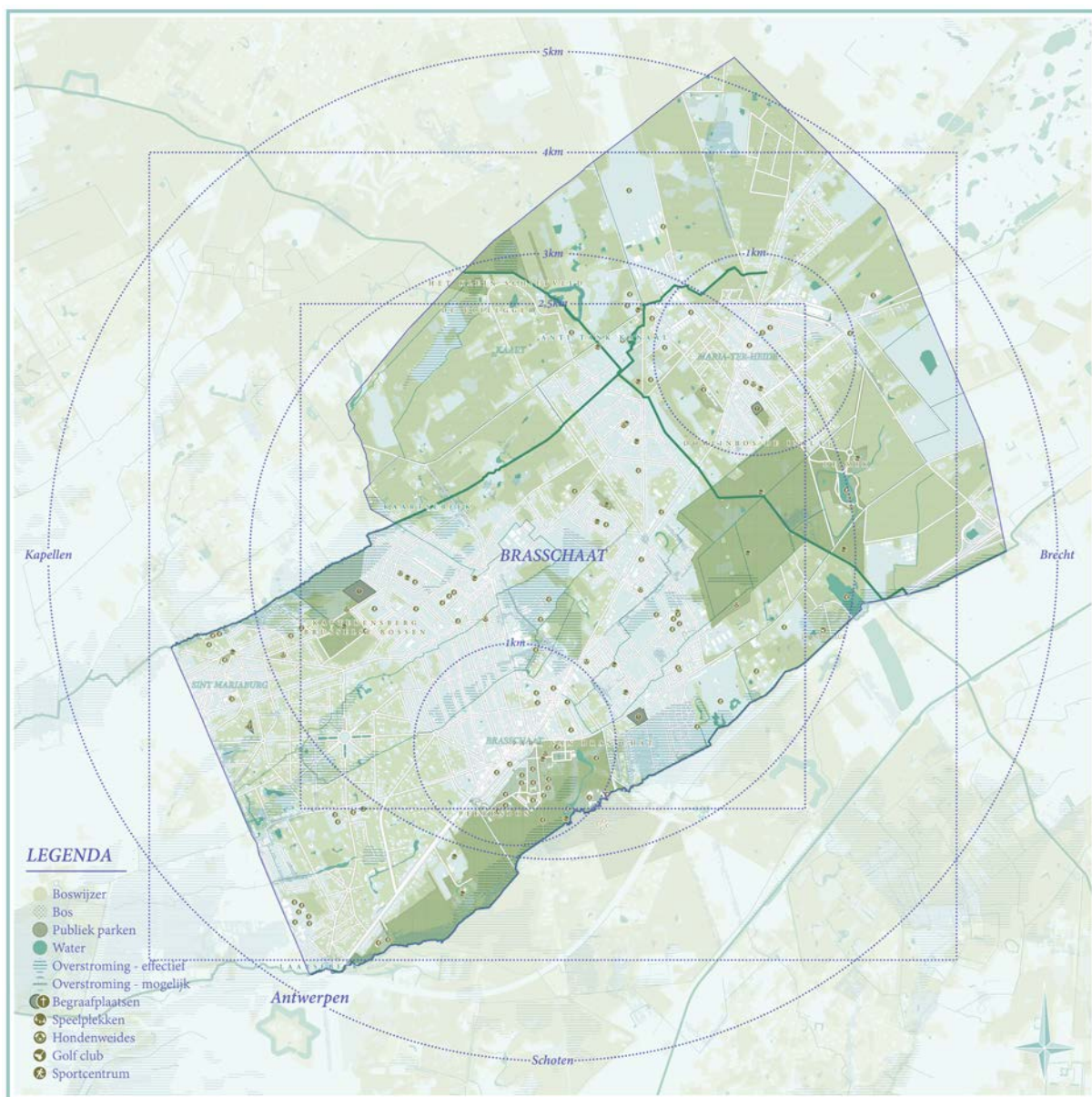
De aanwezigheid van publiek toegankelijk groen geldt als eerste selectiecriteria ten aanzien van duurzame verdichtingslocaties, aangezien grote open en toegankelijke groene ruimte op wandelafstand de bewoners van de dichter bebouwde kernen toch woon- en levenskwaliteit kan bieden.

Het draait niet enkel over levenskwaliteit, ook bieden de groene ruimten tal van ecosystemendiensten, zoals de beperking van het hitte-eilandeffect, het vergroten van bergingscapaciteit voor water, ...

De grote publieke groengebieden bevinden zich aan de randen van de gemeente. Toch is er ook veel potentieel aanwezig centraal in de gemeente.

Om de duurzaam te verdichten locaties op vlak van groen te bepalen, werden de publiek toegankelijke groenruimten geselecteerd. Rondom deze plekken werd een buffer van 500m getrokken. Deze komt overeen met de maximale afstand, waarvoor primair gekozen wordt om de afstand te voet af te leggen.

Binnen deze buffers kan beschouwd worden dat het publiek toegankelijk groen voldoende dicht aanwezig zodat de zone in aanmerking kan komen als verdichtingslocatie op vlak van groen.



groen binnen de gemeente Brasschaat

data: geopunt, GRB, openstreetmap, GIS-data gemeente Brasschaat



zones binnen Brasschaat met publiek toegankelijk groen op wandelafstand
data: GIS-analyse o.b.v. kaart 'groen in de gemeente'

HANDEL EN VOORZIENINGEN ALS SELECTIECRITERIUM

Het is de ambitie te verdichten in de nabijheid van dagelijkse voorzieningen.

Het verdichten rondom een cluster van dagelijkse voorzieningen kent als voordelen dat:

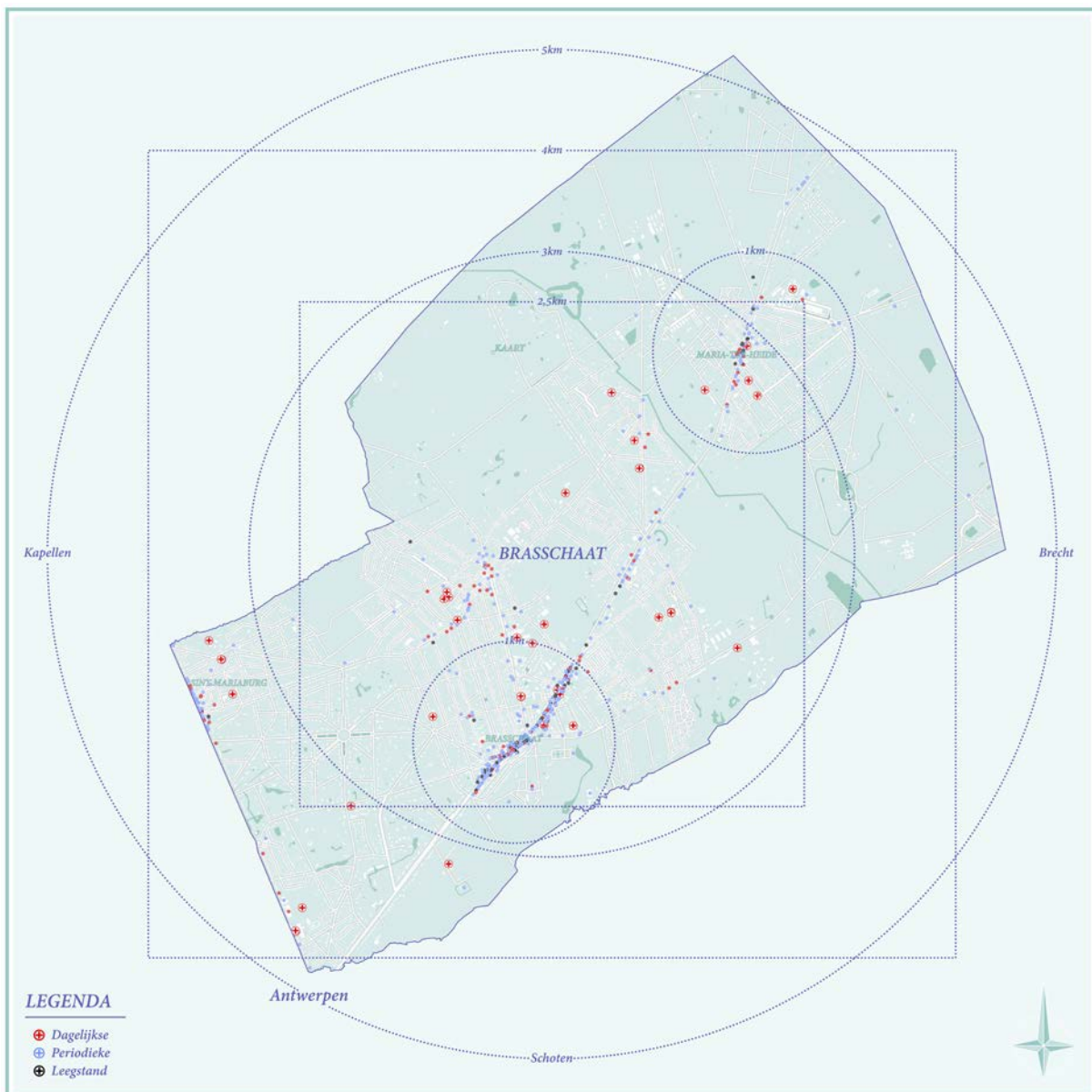
- » er veel minder verplaatsingen gegenereerd worden tot de dagelijkse voorzieningen. De verplaatsingen die vereist zijn kunnen vlot te voet of met de fiets afgelegd worden.
- » er een grotere kritische massa aan afnemers/gebruikers van de lokale voorzieningen, waardoor het lokale handelscentrum versterkt.

Om de duurzame verdichtingslocaties op vlak van handel te bepalen, wordt ingezoomd op de dagelijkse

voorzieningen binnen de gemeente, aangezien zij de grootste invloed hebben.

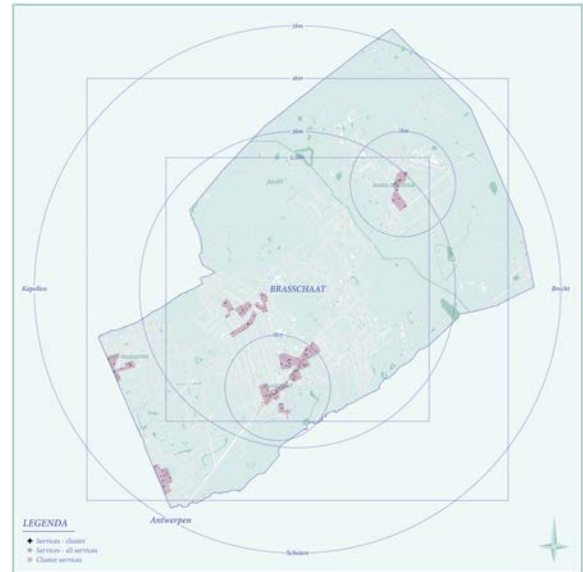
Vervolgens wordt gezocht naar clusters van dagelijkse voorzieningen, aangezien het niet aangewezen is om te gaan verdichten rond één bakker. Maatgevend voor de 'cluster van dagelijkse voorzieningen' is de aanwezigheid van minimaal 5 handelszaken met dagelijkse goederen, die een onderlinge tussenafstand kennen van $< 200\text{m}$. Op die manier zullen de handelszaken elkaar versterken, aangezien gebruikers vlot aankopen in meerdere handelszaken combineren. Op het grondgebied van de gemeente worden 5 kernen dergelijke clusters teruggevonden, zijnde binnen de kernen van Brasschaat, Kaart, Maria-ter-Heide, Mariaburg en Donk.

Rondom deze clusters werden opnieuw buffers van



dagelijkse voorzieningen binnen de gemeente Brasschaat
data: locatus 2018

500m getrokken, die de maximale wandelafstand bepalen. Binnen deze buffers wordt de nabijheid van dagelijkse voorzieningen als voldoende beschouwd om als verdichtingslocatie te kunnen functioneren op vlak van dagelijkse voorzieningen.



clusters van dagelijkse voorzieningen binnen de gemeente Brasschaat
data: GIS-analyse o.b.v. kaart 'dagelijkse voorzieningen'



zones binnen Brasschaat met dagelijkse voorzieningen op wandelafstand
data: GIS-analyse o.b.v. kaart 'cluster dagelijkse voorzieningen'

MULTIMODALE BEREIKBAARHEID ALS SELECTIECRITERIUM

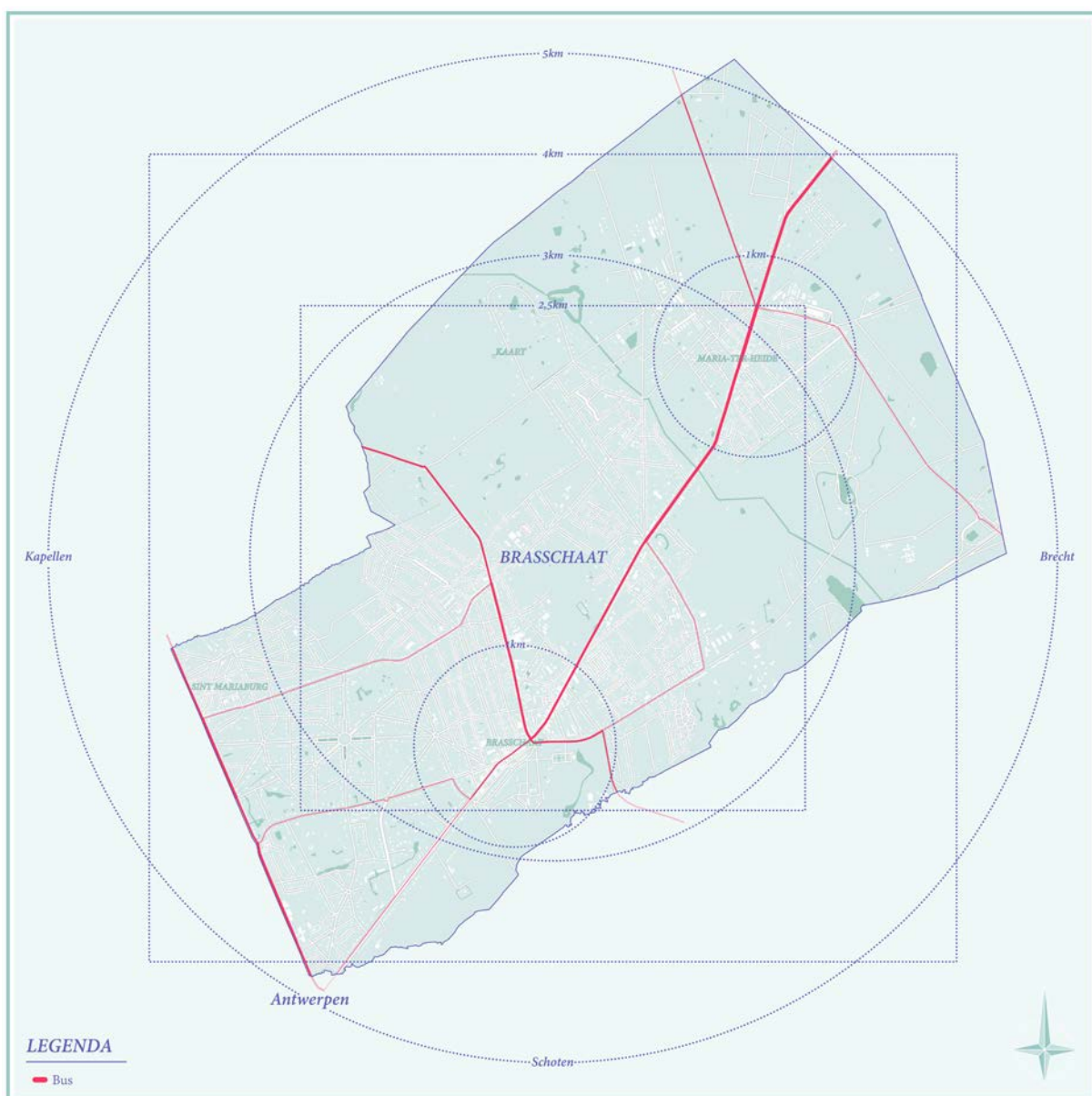
Het is de ambitie om de nieuwe bewoners van Brasschaat een vervoersrijkdom te verschaffen. Het gebruik van de private wagen kan enkel dalen, indien er voldoende kwalitatieve alternatieven aanwezig zijn die een volwaardig alternatief op deze wagen kunnen vormen.

Structurerend binnen deze multimodale bereikbaarheid is enerzijds de aanwezigheid van het openbaar vervoer. Hiervoor gaat de focus naar lijnen met een rechtstreeks verbindende functie en die beantwoorden aan een grote vervoersvraag van de inwoners. Dit brengt ons op de structurerende lijnen op Bredabaan en Kapelsesteenweg. Op de

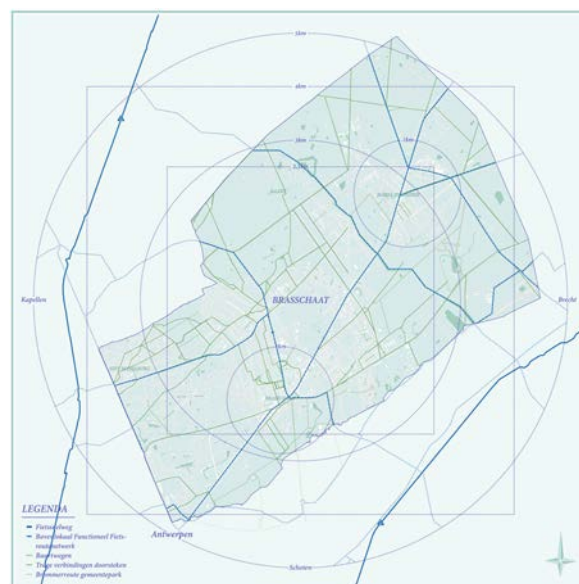
lange termijn kan daar de tangent rond Antwerpen bijkomen, die de verbinding Schoten-Brasschaat-Kapellen zal leggen.

Anderzijds vormen de mobipunten, die Brasschaat volop aan het uitbouwen is, ook een grote hefboom. Dit zijn plekken waar de gemeente volop investeert in het samenbrengen van alternatieven vervoersmiddelen op de private wagen, die zeer bereikbaar worden voor de inwoners.

Het netwerk van zacht verkeer binnen de gemeente is zodanig goed en evenwichtig verspreid, dat het niet als criterium beschouwd voor de versterking van het woonweefsel.

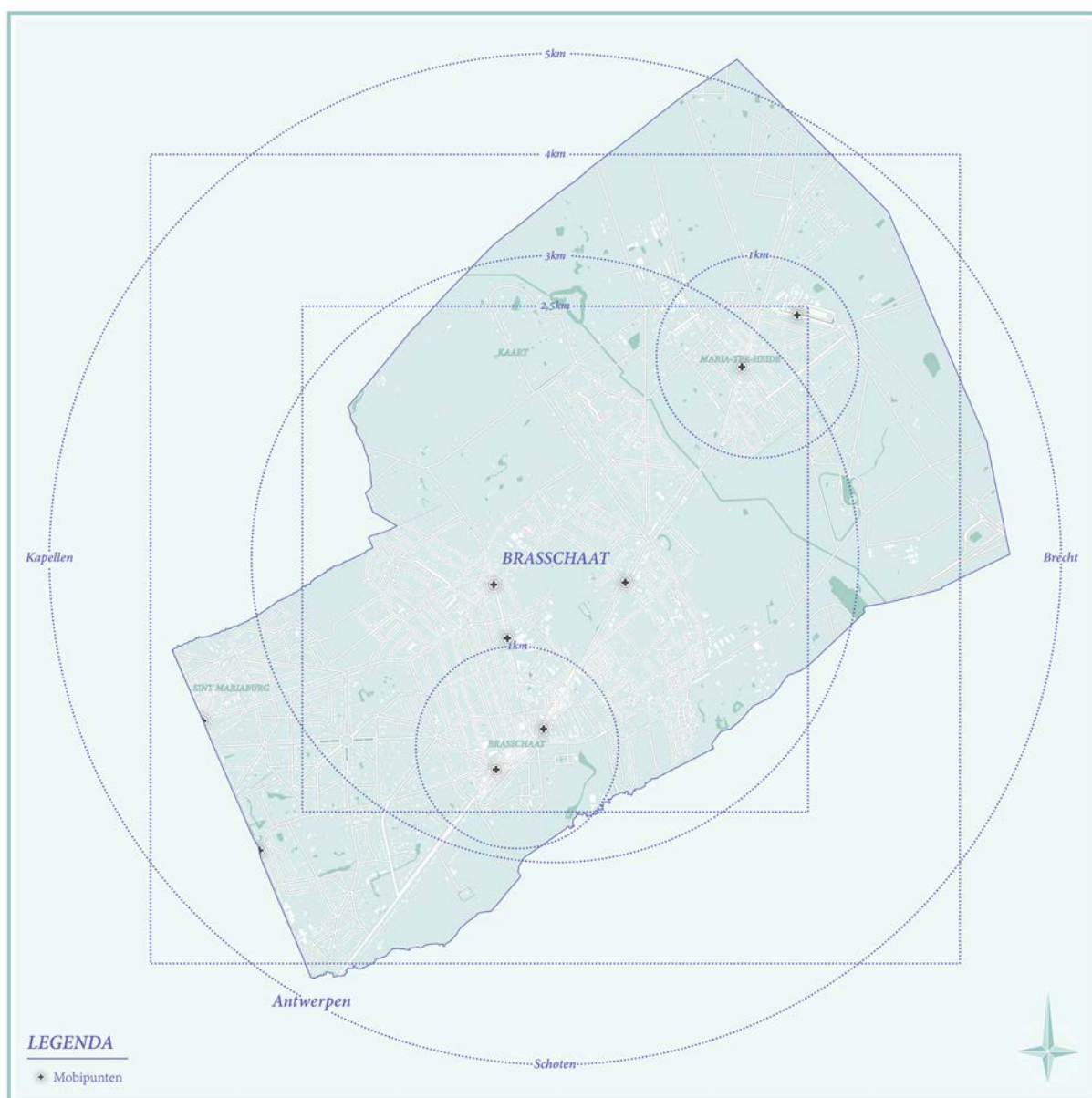


lijnen en haltes van openbaar vervoer binnen de gemeente Brasschaat
data: vervoerregio Antwerpen



fietsnetwerk Brasschaat

data:



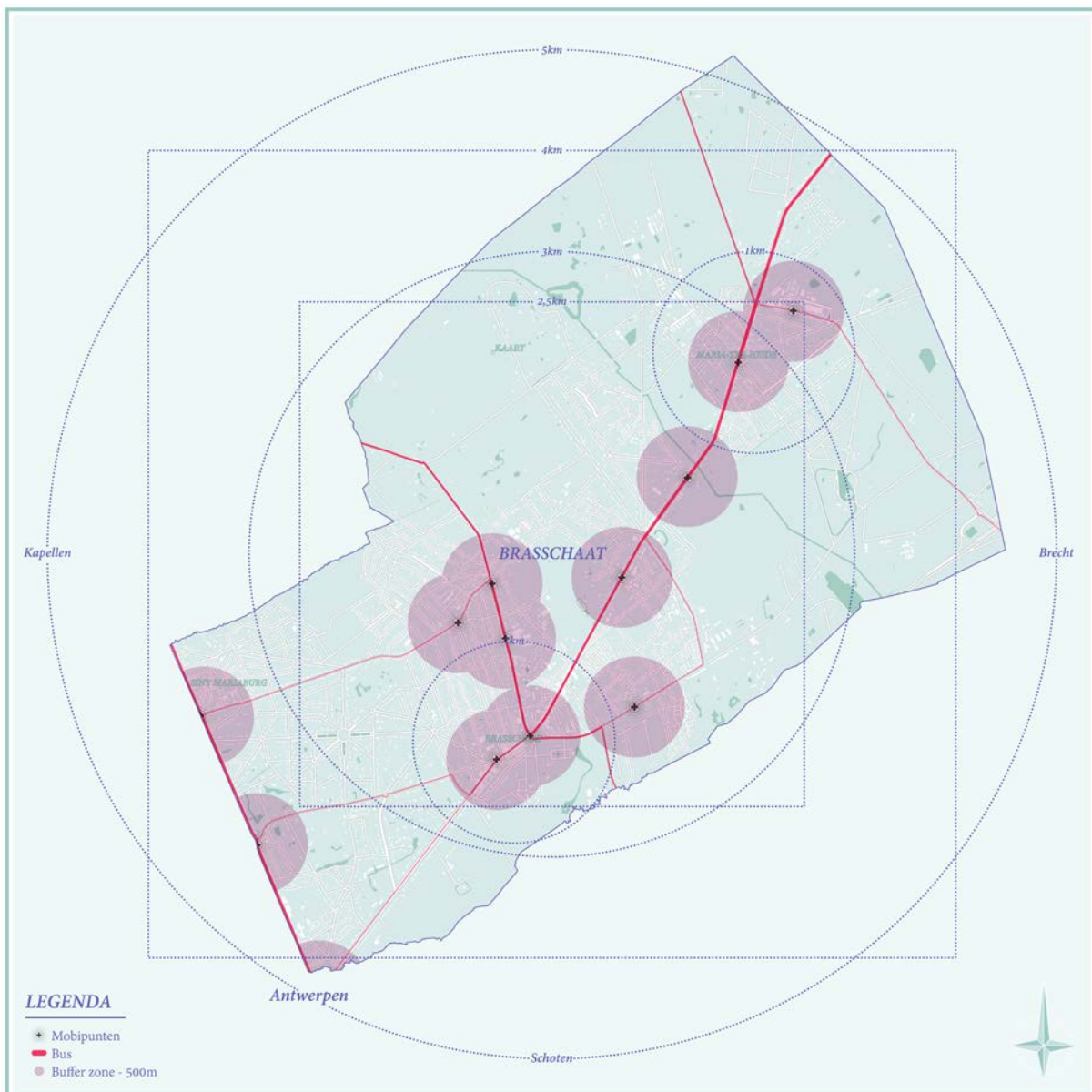
mobipunten binnen Brasschaat (situatie 2020)

data: dienst mobiliteit, gemeente Brasschaat

Binnen het idee van het bepalen van verdichtingslocaties wordt er gefocust op het verdichten in nabijheid van de meest multimodaal ontsloten plekken binnen de gemeente.

Dit zijn bijgevolg de plekken die zowel bediend worden door hoogwaardig openbaar vervoer als door mobipunten.

Ook hier worden opnieuw buffers van 500m getrokken rondom deze plekken, die overeenkomen met de maximale afstand die mensen te voet willen afleggen tot het mobipunt of de bushalte. De zone deze buffer kan beschouwd worden als een verdichtingslocatie op vlak van multimodale bereikbaarheid.



zones binnen Brasschaat met een hoogwaardige multimodale bereikbaarheid op wandelafstand
data: GIS-analyse o.b.v. kaarten 'lijnen en openbaar vervoer' en 'mobipunten'

DE SELECTIECRITERIA GECOMBINEERD

Zoals in de inleiding gesteld wordt er gestreefd naar een verdichting op de plekken die duurzaam te verdichten zijn op vlak van groen én voorzieningen én mobiliteit.

Wanneer alle lagen boven elkaar worden gelegd, ontstaat een duidelijk beeld van plekken die al dan niet binnen één of meerdere deelstructuur een duurzame verdichting opleveren. De plekken die binnen meerdere deelstructuren naar voor komen, lichten donkerder op omwille van de overlap. De plekken die binnen de kaart donker kleuren, zijn bijgevolg de plekken binnen Brasschaat die de grootste bijdrage leveren aan de uitbouw van een

duurzame kern. Deze worden beschouwd als de prioritair te verdichten locaties binnen Brasschaat.

Er wordt een visueel onderscheid gemaakt tussen verdichtingslocaties rondom duurzaam bereikbare plekken en handelscentra enerzijds en publiek toegankelijke groengebieden anderzijds, vermits de eerste 2 zwaarder doorwegen in de afweging welke plekken prioritair te verdichten zijn.



duurzame verdichtingslocaties binnen Brasschaat

3.2 SELECTIEF VERDICHTEN

De kaart duurzame verdichtingslocaties geeft weer dat er binnen Brasschaat een groot potentieel schuilt aan interessante plekken die in aanmerking komen voor verdichting.

Het inzetten op de verdichting van al deze plekken, beantwoordt echter niet aan de woonbehoeften van de gemeente en houdt geen rekening met andere argumenten die bepaalde delen van het grondgebied minder wenselijk maken als verdichtingslocatie.

Bijgevolg is het aangewezen een duidelijke kijk te hebben op de plekken binnen Brasschaat die minder aangewezen zijn om te beschouwen als verdichtingslocaties.

HINDER ALS CRITERIUM VOOR UITSLUITING VAN VERDICHTING?

In de eerste plaats werd nagekeken welke plekken uitgesloten zouden kunnen worden omwille van criteria op vlak van hinder.

De impact van fijn stof concentreert zich binnen de kernen vooral op de Bredabaan en de Kapelsesteenweg. Deze zijn vooral verbonden aan het canyoneffect van de bebouwing. Dit criterium wordt meegenomen in de verdere studie, maar zal niet beperkend zijn op het vlak van verdichting, gezien de inpassingen die eveneens geleverd worden op vlak van modal shift en beperking van de uitstoot van de wagens.

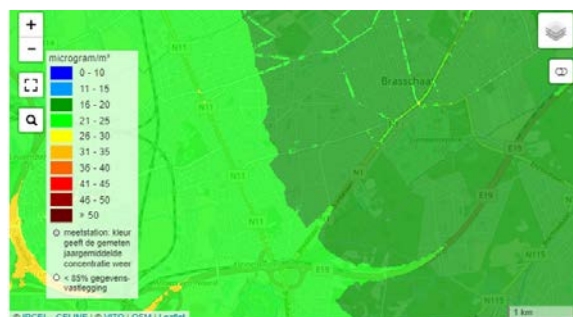
Hinder op vlak van luchtvervuiling t.a.v. roet en stikstofdioxide en geluidsbelasting kennen geen specifieke pieken in de buurt van de kernen van Brasschaat en vormen bijgevolg geen criterium om verdichtingslocaties uit te sluiten.

OVERSTROMINGSGEBIED ALS UITSLUITINGSCRITERIUM

De plekken binnen Brasschaat die binnen recent overstroomd gebied gesitueerd zijn worden uitsluiten van verdichting.

Dit impliceert niet dat er geen projecten uitgebouwd kunnen worden waarbij één gebouw met een hoge dichtheid en een beperkte footprint in de plaats komt van één of meerdere gebouwen met een grote grondinname.

Het resultaat van dergelijke projecten mag echter niet leiden tot een netto verdichting met een grotere grondinname, aangezien dan het probleem t.a.v. overstromingsgevaar enkel vergroot.



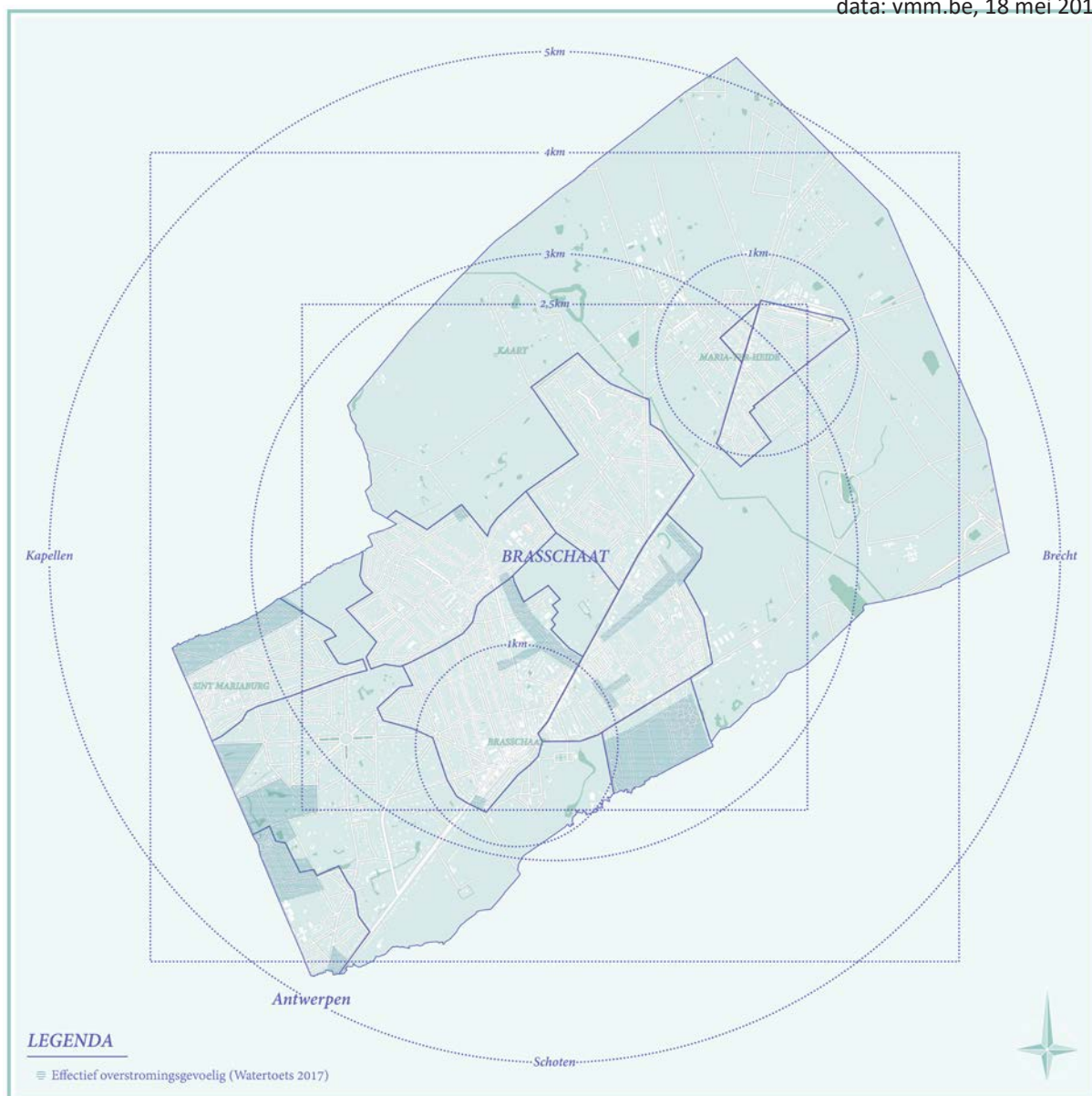
hinder o.b.v. fijn stof (boven)

hinder o.b.v. roet (onder)

data: vmm.be, 18 mei 2018



hinder o.b.v. geluid
data: vmm.be, 18 mei 2018



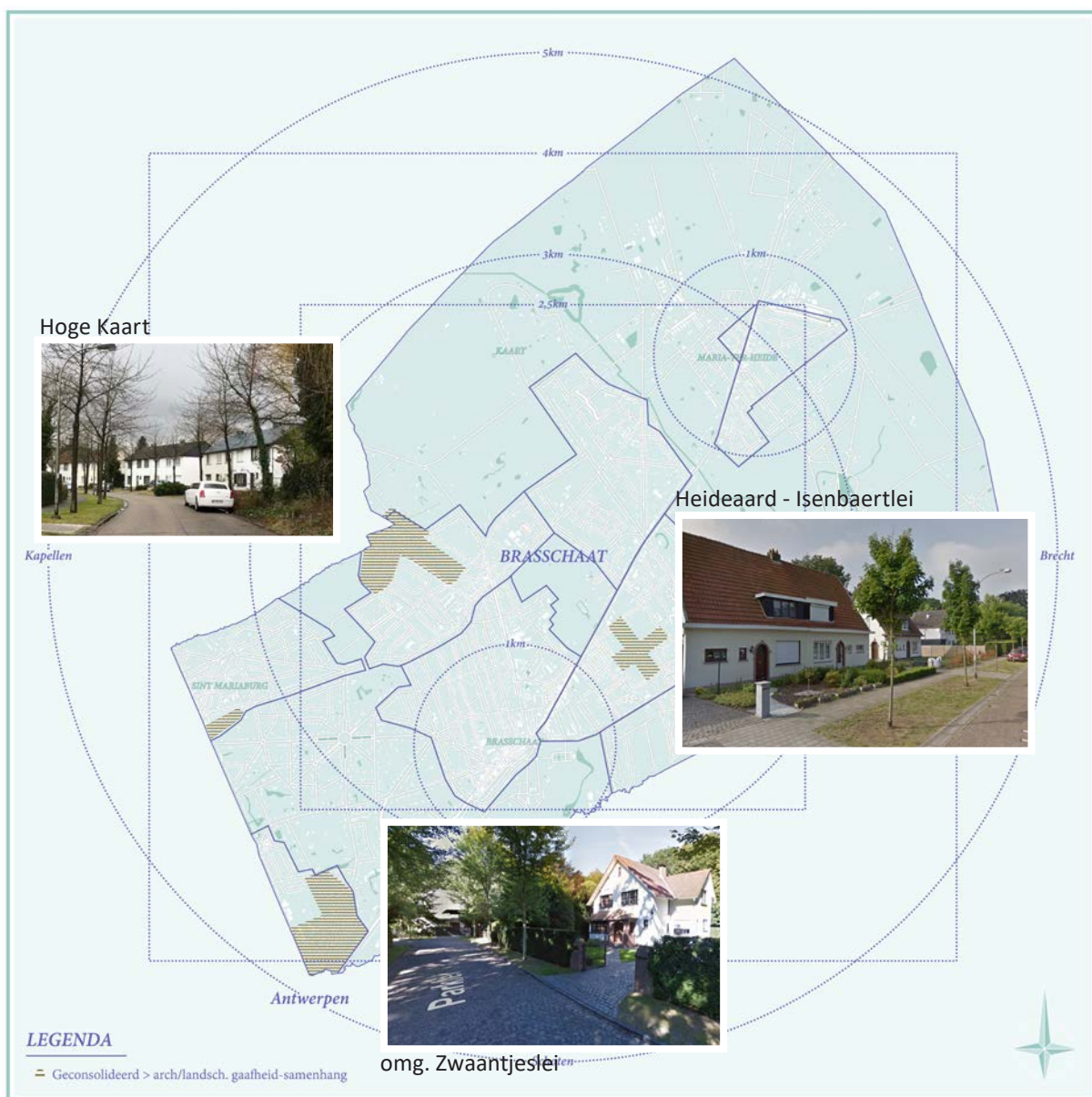
effectief overstromingsgevoelige gebieden in Brasschaat
data: watertoets 2017

RUIMTELIJKE COHESIE ALS UITSLUITINGSCRITERIUM

Brasschaat beschikt over enkele wijken met een grote architecturale en stedenbouwkundige samenhang binnen haar centra. Niet tegenstaande hun potentieel goede condities op vlak van duurzame verdichting, zal een verdichting van dit weefsel niet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarom worden deze wijken uitgesloten van verdichting om de huidige kwaliteiten veilig te stellen.

In onderstaande kaart werd een eerste aanzet gedaan, dit op basis van sterke architecturaal samenhangende gehelen. Het betreft woonwijken die als één eenheid werden ontworpen.

Onderstaande is echter slechts een eerste verkennende oefening, dit voornamelijk om het principe te illustreren. In de finale afbakening van te versterken plekken binnen de kernen van Brasschaat werd onderstaande oefening verfijnd met een straat-per-straat terreinbezoek. (zie verder: zoneringskaart)

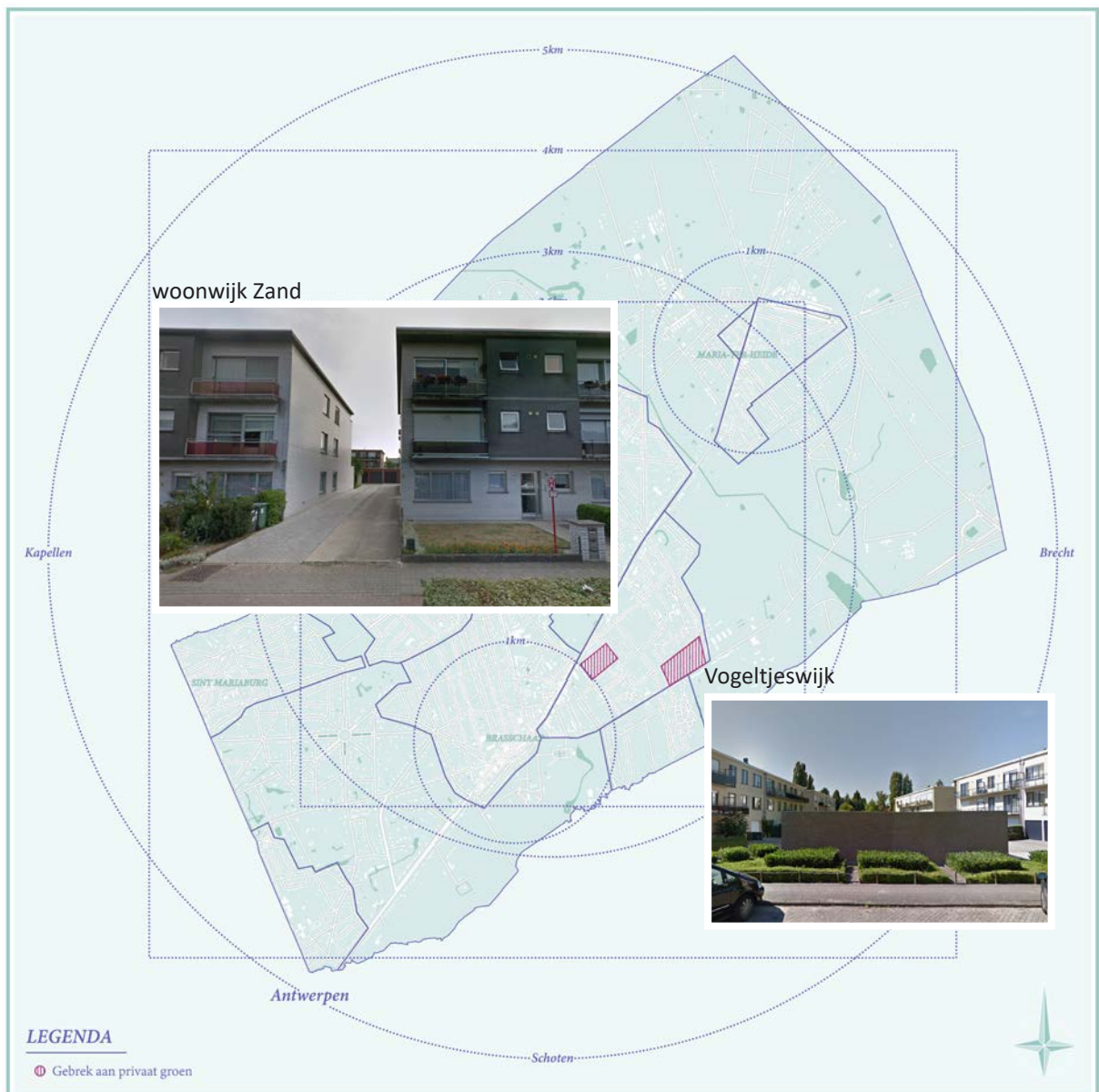


plekken met hoge ruimtelijke cohesie in Brasschaat

ONTDICHTING VOOR MEER GROEN

Dat een strategische ligging niet één-op-één leidt tot verdichting van het woonweefsel geldt eveneens voor de plekken met een zeer hoge verdichtings- en verhardingsgraad. Binnen Brasschaat zijn onder meer de wijken Zand en Driehoek hiervoor typerend. Het zijn woonwijken met een zeer dens woonweefsel, en waarbij de tuinzones quasi volledig verhard werden i.f.v. parkeren.

Een bijkomende verdichting van dit woonweefsel, zou een grote druk leggen op woonkwaliteit en is bijgevolg niet wenselijk. Op dergelijke plekken dient eerder de omgekeerde strategie gehanteerd te worden van ontlichting en dienen opportuniteiten aangegrepen te worden om bijkomend publiek groen te realiseren, dat de inwoners buitenruimte en ademruimte kan bieden, en tevens de adaptiviteit van deze wijken aan klimaatveranderingen kan verbeteren.



plekken met een zeer hoge densiteit en verhardingsgraad

ANTICIPEREN OP TRANSFORMATIE

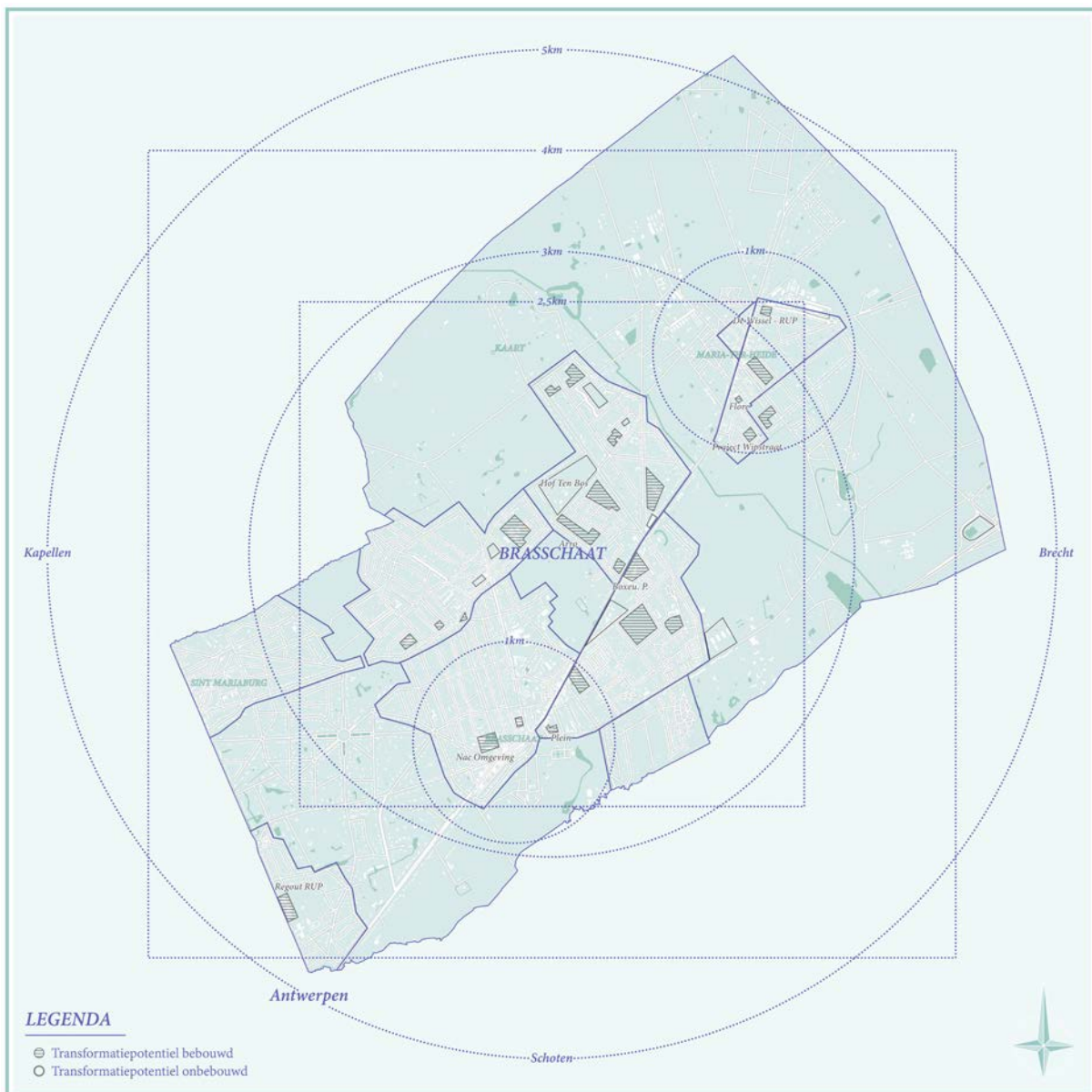
Een aantal plekken binnen Brasschaat hebben transformatiepotentieel: grotere binnengebieden, grotere niet-woonfuncties waarvan mogelijk een functiewijziging kan worden aangevraagd, ...

Het degelijk kunnen anticiperen op mogelijke herontwikkelingsvragen, en bij voorbaat scherpstellen of ze al dan niet in aanmerking komen voor woonverdichting, is essentieel.

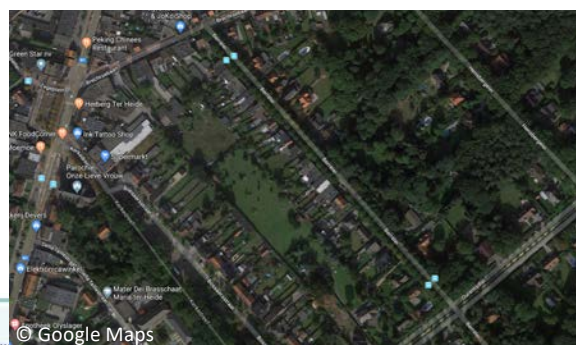
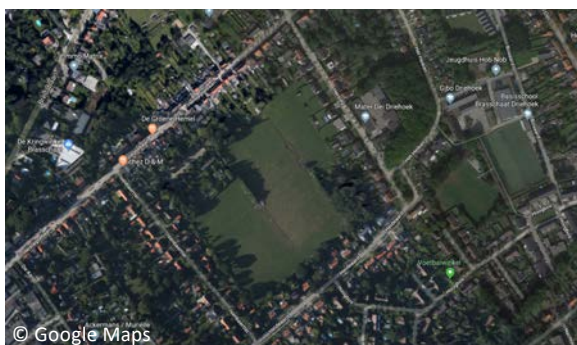
In deze optiek werd een vingeroefening gemaakt om de potentiële transformatielocaties in kaart te brengen. Deze werden ook op de kaart geplaatst met duurzame verdichtingslocaties.

De oefening heeft niet de ambitie exhaustief te willen zijn. Wel toont ze aan dat er zich nog heel wat transformatiepotentieel bevindt binnen de kernen, dat niet steeds geschikt is om groei op te vangen.

Dit is een extra argument om heel helder te communiceren welke perspectieven de gemeente vooropstelt. Er is bijgevolg nood aan de opmaak van een zoneringsplan dat duidelijkheid biedt, dit zowel voor eigenaars en omwonenden.



potentiële transformatielocaties in Brasschaat



potentiële transformatielocaties versus duurzame verdichtingslocaties in Brasschaat

SYNTHESE - DUURZAME VERDICHTINGSLOCATIES

Wanneer alle besproken lagen boven elkaar geplaatst worden, genereren we het overzicht aan duurzaam te verdichten locaties binnen Brasschaat. Deze zullen leidend zijn voor de afbakening van de te versterken delen van de kernen binnen de opmaak van een gebiedsdekkende afbakening op perceelsniveau.

Daarbij zullen elementen zoals water, ruimtelijke cohesie en de huidige densiteit van de woonwijken onderstaande kaart verder nuanceren, zodat een dichtheidsbeleid kan ontstaan op basis van duurzaamheidscriteria enerzijds en kenmerken van het bestaande weefsel anderzijds.

Hoe de woonkernen te versterken en te verdichten, is natuurlijk niet louter afhankelijk van de ligging van bepaalde plekken. Het is essentieel eveneens rekenschap te geven aan de rol die bepaalde zones of sites spelen in het geheel van het gemeentelijke 'landschap'.

Hierop gaat het volgende hoofdstuk verder in.



duurzame verdichtingslocaties Brasschaat

3.3

HET GEWENSTE CULTUURLANDSCHAP

Om de coherentie binnen het weefsel van Brasschaat als geheel te bewaken, dienen samenhangende netwerken uitgewerkt te worden.

Het gewenst cultuurlandschap geeft inzicht in de gewenste mobiliteitsstructuur, landschappelijke structuur en voorzieningenstructuur. Elk van deze deelstructuren voorziet in het uitbouwen van een samenhangend netwerk, dat aansluit op de bovenlokale netwerken of deze in buurgemeenten, voorziet in het wegwerken van de missing links op gemeentelijk niveau en duidelijkheid schept in de te versterken structuren.

De kaart geeft inzicht in de rol van de verschillende plekken binnen de gemeente en op deze manier in

bijkomende randvoorwaarden die op te leggen zijn aan projecten om te voorzien in de realisatie van deze gewenst samenhangend cultuurlandschap. De kaart dient geïnterpreteerd te worden als een visiekaart en dient bijgevolg als instrument voor de gemeente om de gerealiseerde maatschappelijke meerwaarde van een project bijkomend te kunnen evalueren i.v.t. zijn bijdrage tot de versterking van de ruimtelijke structuur van Brasschaat als geheel (zie projectbrief).

Om de gedetailleerde keuzes, hieronder getoond, te begrijpen, is een verdere lezing van de volgende hoofdstukken aangewezen.

GEHANTEERDE PRINCIPES MOBILITEITNETWERKEN

Het openbaar vervoer dient een vlotte doorstroming en een hoogwaardige bediening te kennen. Het is essentieel dat een aantal halteplaatsen zich ontwikkelen tot multimodale knopen (door de combinatie met een mobipunt), die drager worden van een duurzame woonontwikkeling.

De weginfrastructuur vereist een duidelijke hiërarchie in het wegennetwerk, die vervolgens kan doorvertaald worden in het straatbeeld zodat ze leesbaar wordt voor de gebruikers.

Het gebruik van zachte verkeersmodi dient aangemoedigd te worden. Hiervoor wordt in de eerste plaats ingezet op het wegwerken van barrières in de netwerken ter hoogte van hoofdwegen.

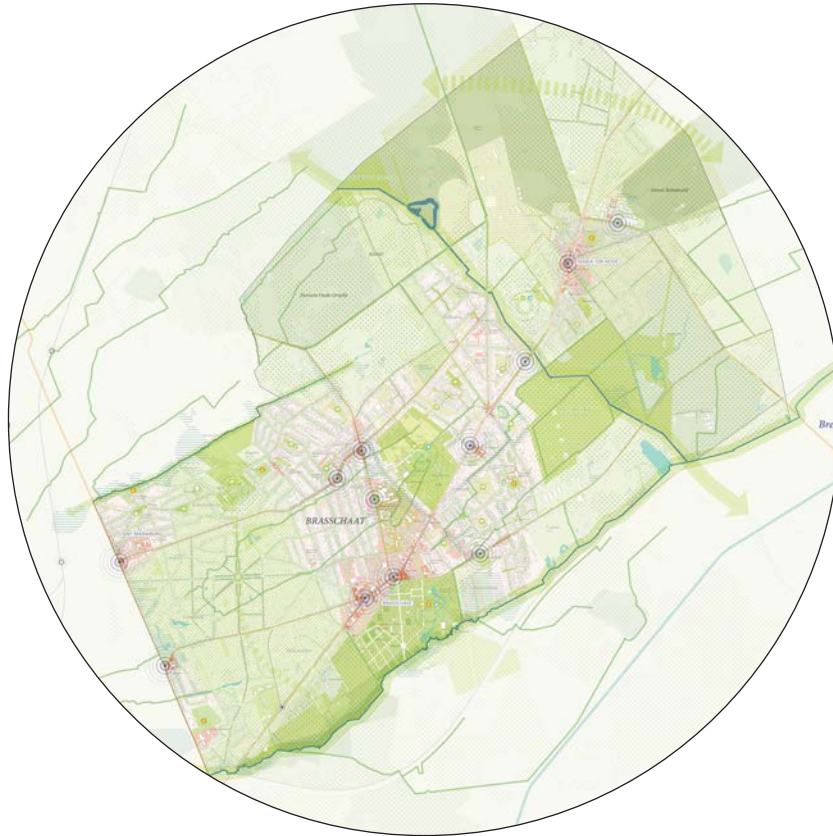
Op het vlak van fietsinfrastructuur wordt ingezet op de uitbouw van een veilig functioneel fietsroutenetwerk, dat aangevuld kan worden door alternatieve fietsroutes en op fietssnelwegen die een sterke verknoping kennen met het lokaal weefsel.

Naar voetgangers toe ligt de focus op de vervollediging van een fijnmazig netwerk doorheen het bebouwd weefsel dat verplaatsingsafstanden tot een minimum kan herleiden.

EEN SAMENHANGENDE GROENSTRUCTUUR

De samenhangende groenstructuur voor Brasschaat vertrekt vanuit de consolidatie van het bestaand groen. Draggers hiervan zijn de vallei van de Laarse Beek, de Kaartse beek en de omgeving van de antitankgracht.

De beekstructuren die dwars doorheen het woonweefsel lopen, worden beter onder de aandacht gebracht. Ze vormen namelijk de basis voor de uitbouw van een coherent netwerk doorheen het bebouwd weefsel van Brasschaat. De versterking van deze basisstructuur biedt enerzijds ruimte aan water, maar zorgt er anderzijds voor dat deze structuren hun verbindende rol op ecologisch en landschappelijk vlak (beleving en recreatie) terug kunnen opnemen. Ook dienen snelle en aangename verbindingen uitgebouwd te worden voor voetgangers en fietsers tussen kern en natuur.



EEN LEESBARE VOORZIENINGENSTRUCTUUR

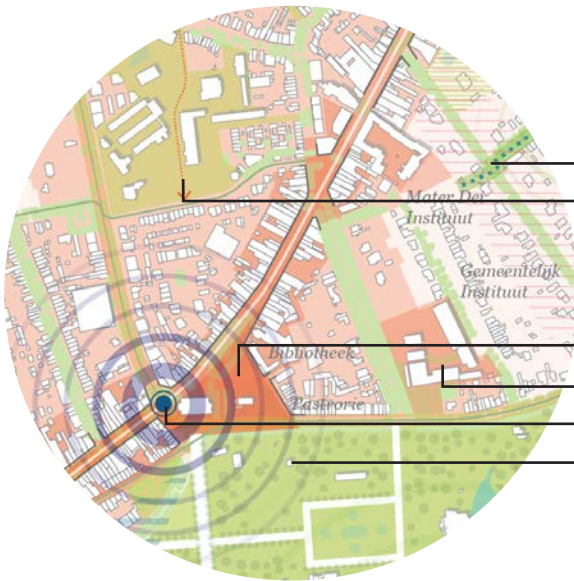
Op het vlak van de voorzieningenstructuur van Brasschaat wordt in de eerste plaats ingezet op een versterking van de leesbaarheid en helderheid van de ruimtelijke structuur, zodat herkenbare deekernen kunnen bijdragen aan een versterking van de identiteit van Brasschaat als geheel.

Naast de leesbaarheid, dient ook ingezet te worden op een verbetering van de kwaliteit van verblijfsplekken op strategische plaatsen, zoals de centrumpleinen, de hoofdassen, schoolomgevingen, ... die eveneens een structurerende rol vervullen binnen het weefsel van de gemeente.

Een doordachte verdichting van de te versterken kernen kan ook als hefboom optreden voor de versterking van de voorzieningenstructuur in die zin dat een grotere concentratie van bewoners zorgen voor breder financieel draagvlak voor de voorzieningen binnen Brasschaat.

Naar locatiebeleid dienen de bovenlokale voorzieningen geïntegreerd te worden op de meest multimodaal bereikbare plekken binnen de gemeente, de lokale voorzieningen daarentegen dienen degelijk

vervlochten te zijn binnen het woonweefsel van de gemeente. Er dient daarbij specifieke aandacht te gaan naar de bereikbaarheid van de dagelijkse voorzieningen en naar de verbindingen tussen deze plekken, die essentieel zijn binnen het dagelijks gebruik van de ruimten door de bewoners van Brasschaat, zodat de korte verplaatsingen kunnen gebeuren door middel van duurzame modi.



landschappelijke verbinding

link voor zacht verkeer

uitbouw verblijfsplek

publieke functie

mobipunt

parkgebied

netwerk van zacht verkeer die rechtstreekse linken leggen

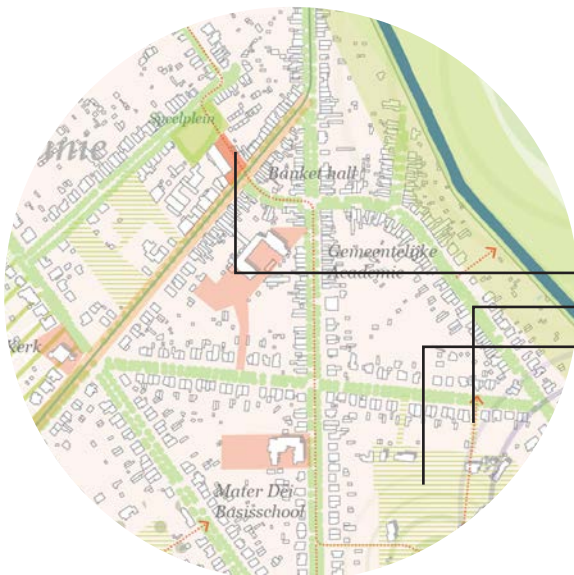
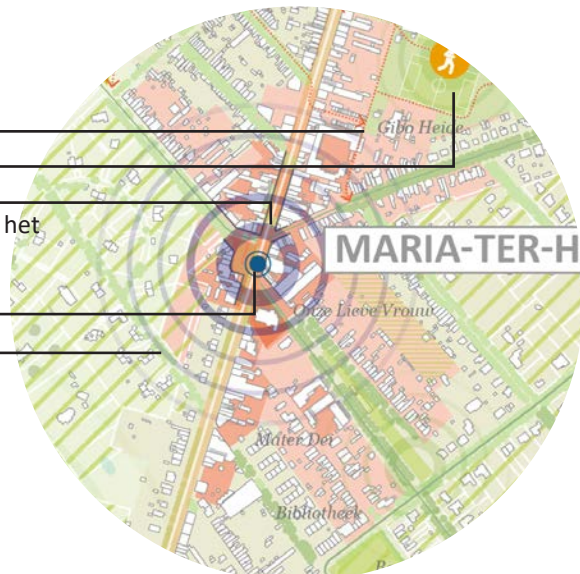
recreatievoorziening

uitbouw van een voorzieningenkern

» focus op beeldkwaliteit en verblijfskwaliteit van het openbaar domein

uitbouw verblijfsplek nabij mobipunt

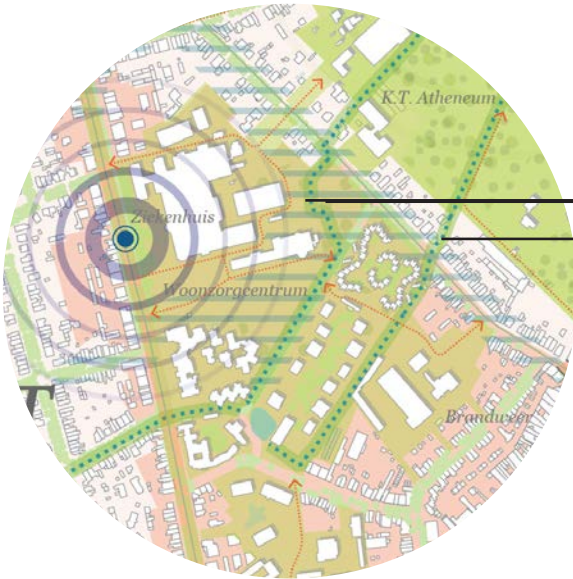
natuurlijke link met omliggend landschap



uitbouw van een voorzieningenkern

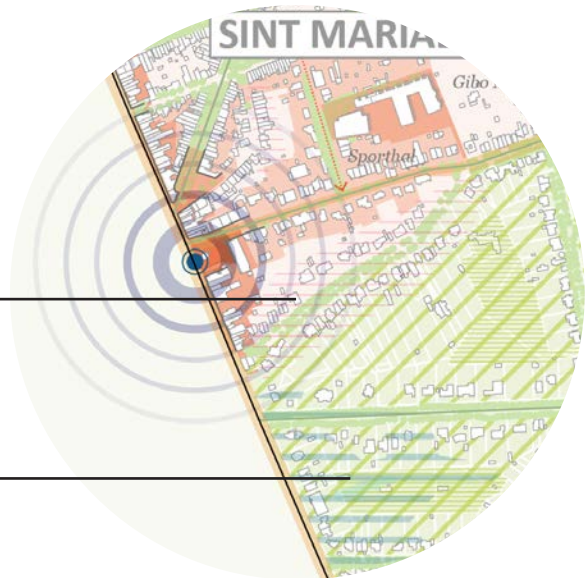
netwerk van zacht verkeer

uitbouw van een publiek toegankelijk groene plek



uitbouw van ecologische corridors en samenhangende
landschapsstructuur doorheen bebouwd weefsel
aandacht voor verbindende kwaliteit groen en blauw

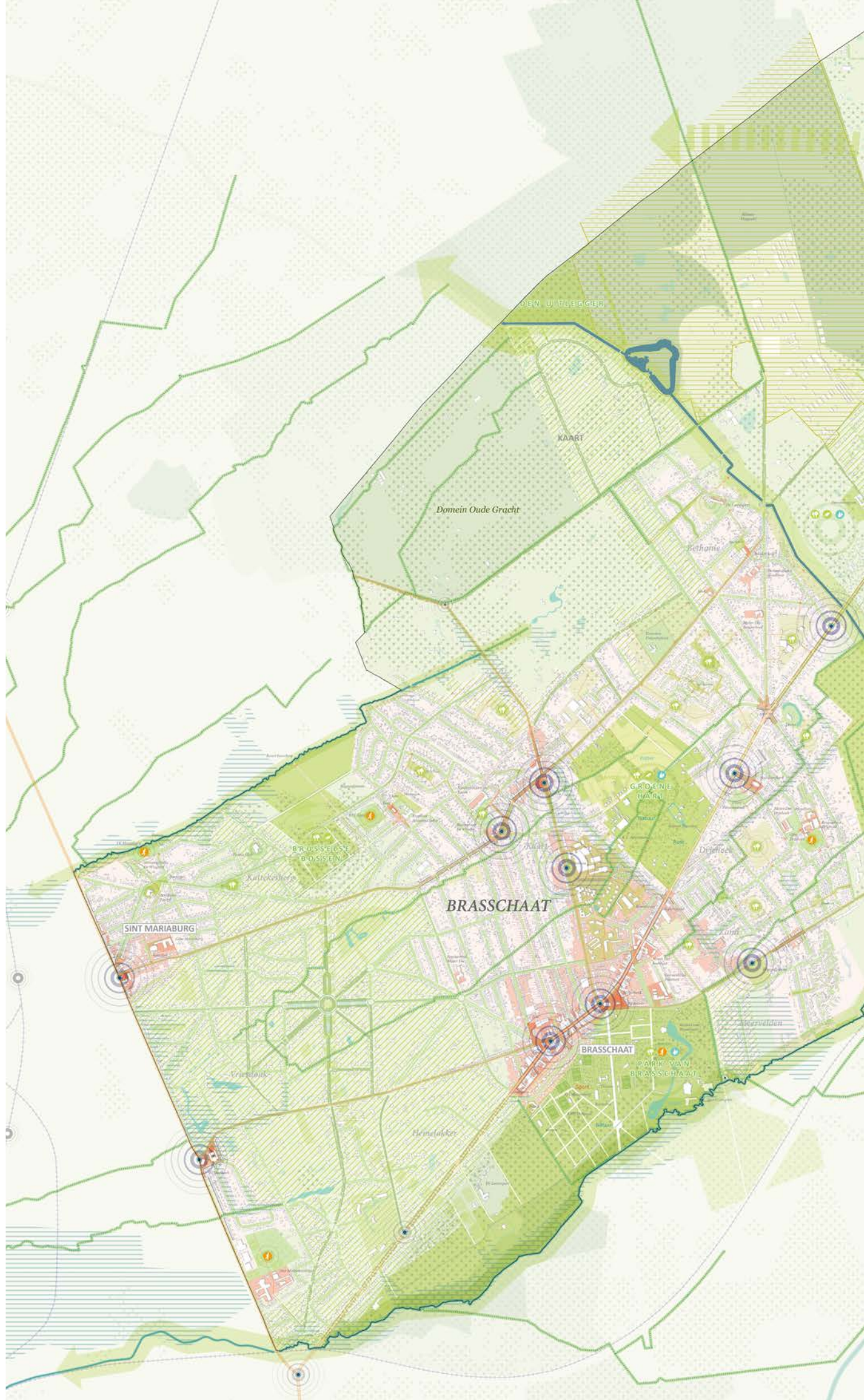
aandachtsgebied harmonie binnen de bebouwde
omgeving

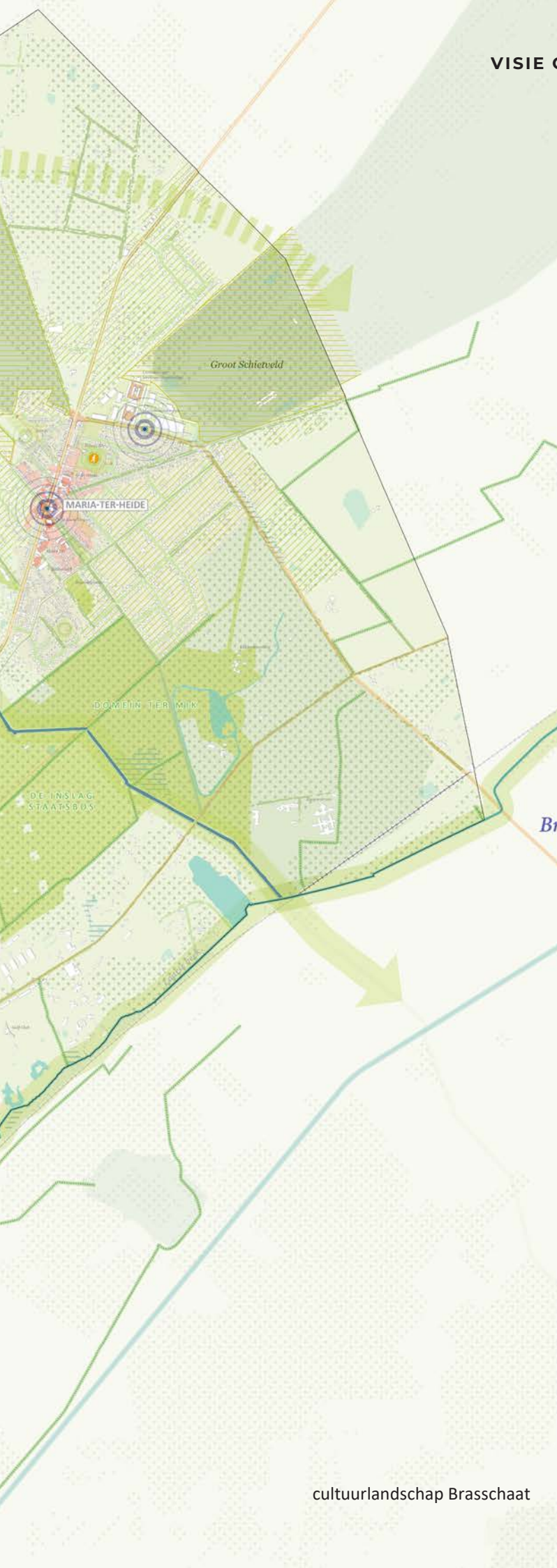


aandachtsgebied voor water (overstromingsrisico)



netwerk van publiek toegankelijke groene plekken
doorheen het bebouwd weefsel, die onderling ver-
bonden zijn door een landschappelijk/ecologisch
netwerk.





cultuurlandschap Brasschaat

Bronnen:

voorliggende kaart is gebaseerd op een lezing van de ruimte o.b.v. een GIS-analyse (data gemeente Brasschaat) en eigen lezing van de ruimte.

Bijkomend werden onderstaande data gehanteerd bij de totstandkoming van de kaart:

- » data mobipunten gemeente Brasschaat,
- » data buslijnen: vervoersregio Antwerpen
- » data laanbomen: laanbomenbeheerplan
- » data overstromingsgebieden: geopunt
- » atlas van de buurtwegen
- » cultuurlandschapskaart provincie Antwerpen

LEGENDE

- STRUCTUREREND GROENBLAUW NETWERK
- WATERLOPEN
- GEBIEDEN LANDSCHAPSATLAS
- HABITATRICHTLIJNGEBIEDEN
- GRONTENDEELS ONVERHARDE GEBIEDEN
- BEBOST GEBIED
- PUBLIEK GROEN
- ECOLOGISCHE VERBINDING
- /// WOONPARKEN
- MILITAIR DOMEIN
- STRATEGISCH PRIVAAT GROEN
- ATTRACTIEPOOL OPEN RUIMTE
- STRUCTURERENDE LAANBOMEN
- LAANBOMEN MET DOELSTELLING NAAR NATUUR
- WATEROPPERVLAK
- AANDACHTSGEBIED VOOR WATER
- STRUCTURERENDE VERKEERSAS
- GEBIED MET STERKE HARMONIEKENMERKEN
- PUBLIEKE CENTRUMFUNCTIE
- GEWENST MOBIPUNT
- GEWENSTE VERBINDING ZACHT VERKEER
- PARK
- GEBIEDEN MET EEN FOCUS OP BIODIVERSITEIT
- GEBIEDEN MET EEN FOCUS OP WATERBUFFERING / -INFILTRATIE
- SPORTVOORZIENING

3.4 SELECTIEVE VERSTERKING VAN DE WOONKERNEN - EEN VOORUITBLIK

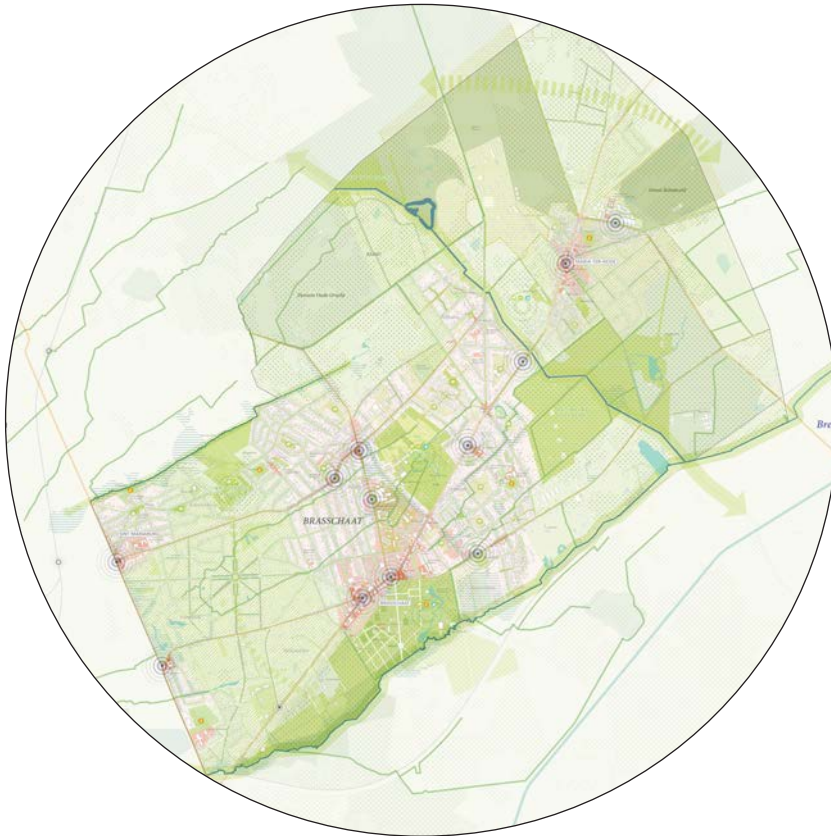
Het onderzoek naar de strategisch gelegen verdichtingslocaties en de analyse van het 'cultuurlandschap' werd gecombineerd met een aantal aanvullende analyses:

- » een onderzoek naar de versterking van de bovenlokale handelskern in Brasschaat-centrum
- » een onderzoek naar de potenties van de lokale centra in de overige wijken
- » een doorvertaling van deze analyses in een 'zoneringskaart' met beleid per zone

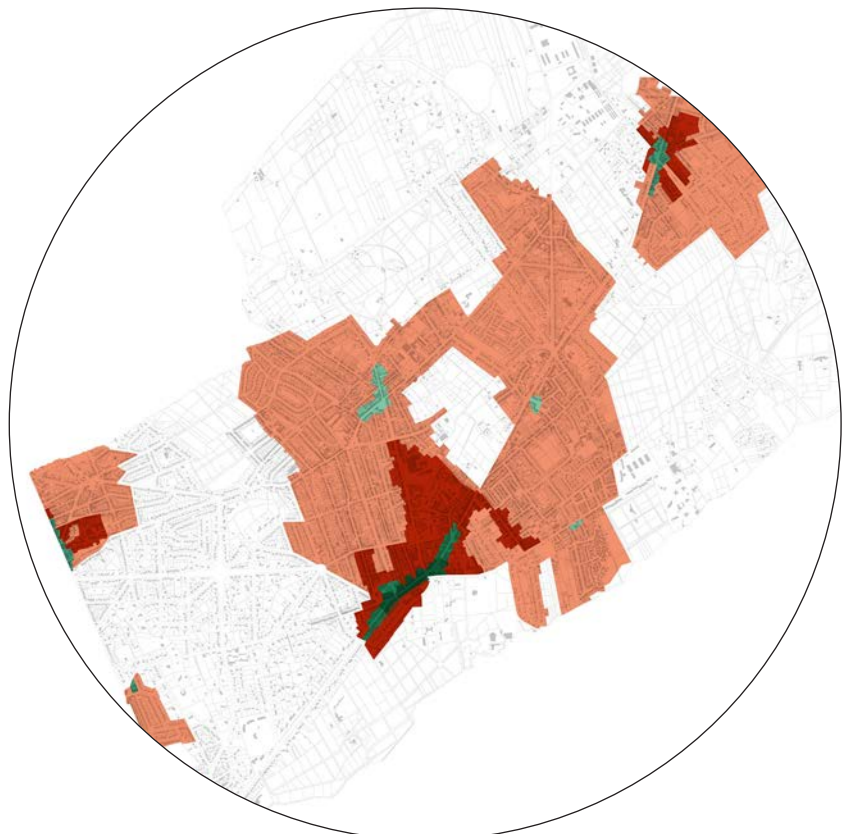
We bespreken deze onderdelen in de volgende hoofdstukken, en ronden af met een bespreking van het toetskader voor kernversterking en de keuze voor het instrumentarium.



visie op kernwinkelgebied Brasschaat



gewenst cultuurlandschap Brasschaat



zoneringskaart kernversterking Brasschaat

4.0

VISIE OP KERNVERSTERKING I.F.V. HANDEL

4.1 ONDERZOEK STRUCTUUR BRASSCHAAT-CENTRUM

We bespraken hierboven de uitdagingen rond handelskernversterking. Voor Brasschaat-centrum werd een eerste oefening uitgevoerd, om de kansen en potenties in de vingers te krijgen, met een eerste aanzet van structuur en basisdoelstellingen. De structuur die we hier uitzetten, wordt verder verder verfijnd in een afbakingsproces van het kernwinkelgebied, dat onder 4.2 aan bod komt.

HET COMMERCEEL CENTRUM AFBAKEN EN HERSTRUCTUREREN

Langs de Bredabaan bestaat momenteel een langgerekt centrum met handel en voorzieningen. Niet alle secties vertonen dezelfde concentratie aan handel en diensten. Deze is het sterkst van Dr. Roosensplein tot kerk maar waaiert in beide richtingen uit. Een model van winkellussen is door de structuur niet haalbaar. Daarom is het belangrijk



commercieel centrum Brasschaat

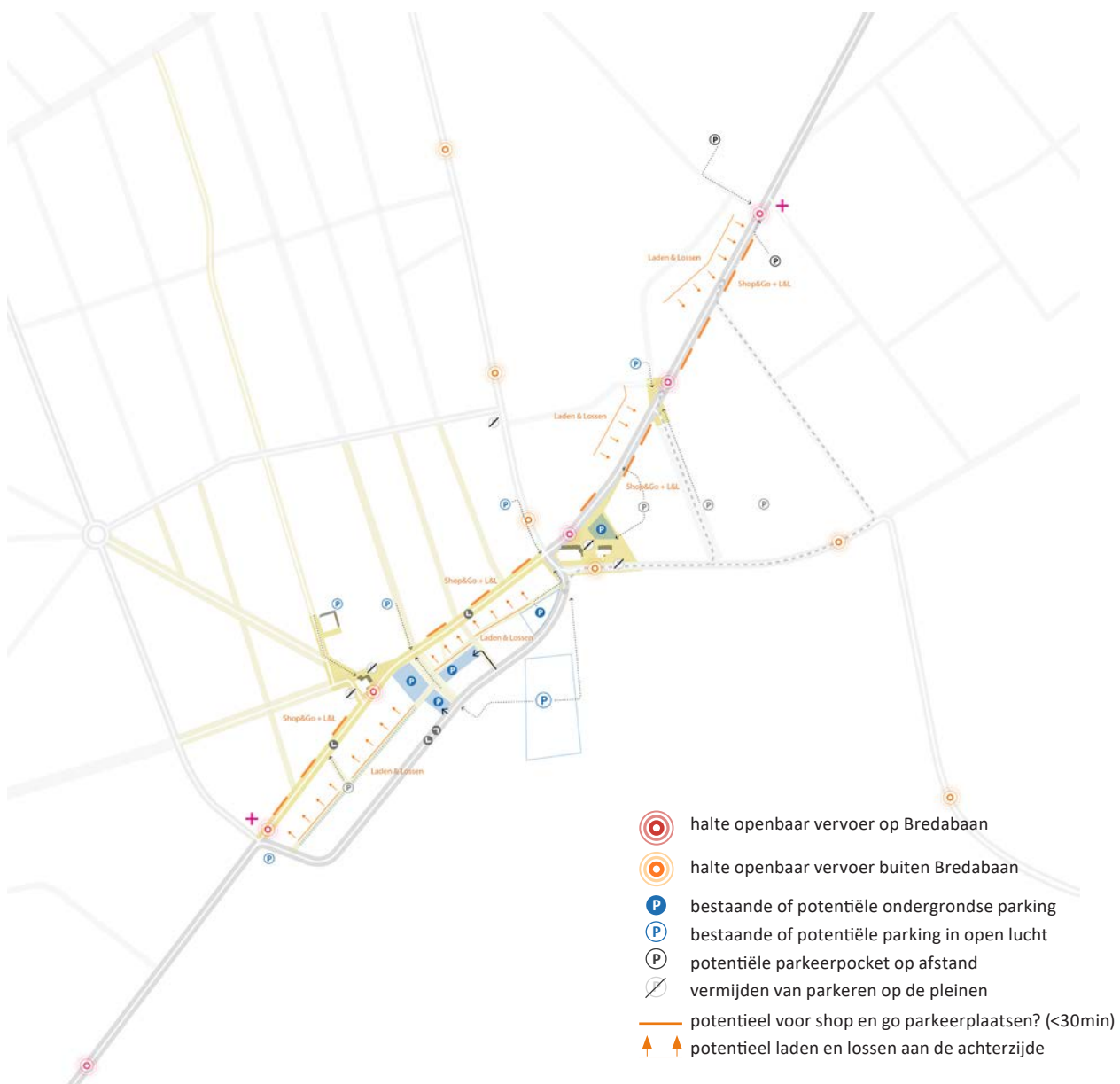
dat het winkelgebied duidelijke eindpunten krijgt: rustpunten waar funshoppers even kunnen verblijven en hun winkeltocht in de andere richting verderzetten of afronden. Op de Bredabaan liggen twee evidente 'rustpunten': kerkplein en Dr. Roosensplein. Maar ook andere rustpunten kunnen worden onderzocht: kruispunt met Door Verstraetelei, met de Hemelakkers, ...

In het kernwinkelgebied treedt al wat leegstand op (zie analysekaarten in volgend hoofdstuk): er moet dus onderzocht hoe ruim deze zone kan zijn waarin we het funshoppen willen concentreren. Ook valt op hoe weinig de huidige inrichting van straat en pleinen uitnodigt tot verblijven

HET CENTRUM BEREIKBAAR HOUDEN EN TOCH DE IMPACT VAN HET VERKEER BEPERKEN

In het centrum vinden we een combinatie van gebundelde parkings en veel langsparkeren langs Bredabaan en zijstraten. Parkeerbewegingen en laden en lossen vinden deels plaats op de Bredabaan, met gevolgen voor slechte doorstroming en veiligheid.

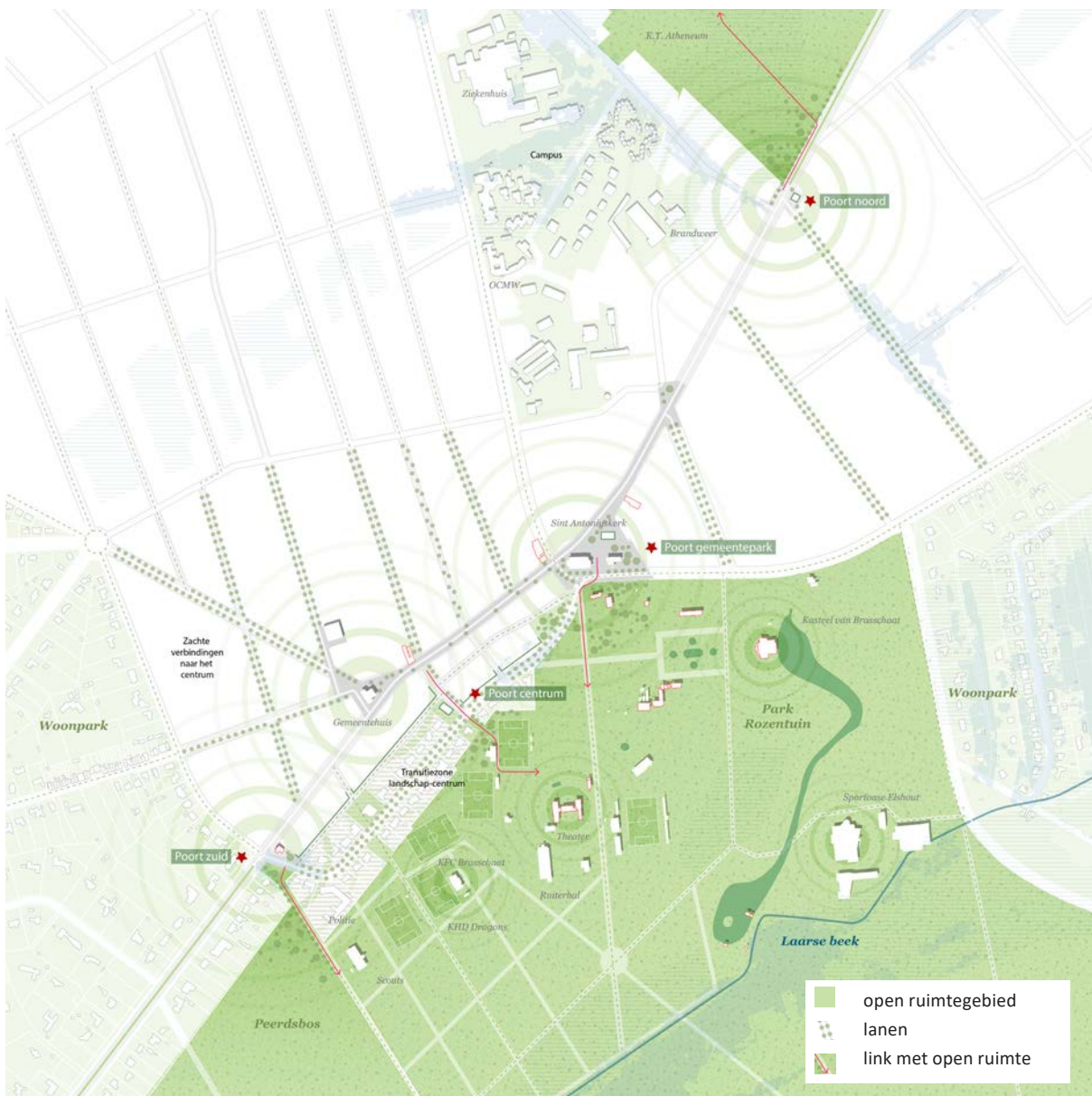
We onderzoeken systemen om het parkeren beter af te stemmen op het onderscheid lang- en kortparkeerders, met evidente verbindingen tussen parkings voor langer parkeren en het kernwinkelgebied. We onderzoeken de relatie tussen parkeren, het verblijfskarakter van straten en pleinen, en ruimte voor zacht verkeer.



ontsluitingsstructuur centrum Brasschaat

GROOTSCHALIG GROEN TEGENGEWICHT VOOR BEBOUWD CENTRUM

Brasschaat is een groene gemeente, maar het centrum is redelijk versteend. Rond dit versteende centrum zitten aantrekkelijke wijken én grote groengebieden. We nemen ook de relatie tussen centrumfuncties, 'rustpunten' en groengebieden in beschouwing.



groenstructuur centrum Brasschaat

SYNTHESE

Voorliggende synthese biedt een inzicht in de structuur van het handelsgebied binnen de kern van Brasschaat. Deze oefening vormt, samen met de gevoerde GIS-analyse (zie volgend hoofdstuk) de basis voor de uitwerking van een visie op het handelsgebied in Brasschaat-centrum en voor uitwerking van de verschillende scenario's in het kader van de afbakening van een kernwinkelgebied.



structuurschets centrum Brasschaat



huidige reikwijdte bestaande handelskern Brasschaat

4.2

AFBAKENING KERNWINKELGEBIED

I. WAAROM EEN AFBAKENING?

Het winkelgebied in het hart van het centrum van Brasschaat situeert zich over een lengte van 2km langsheen de Bredabaan.

Het is de ambitie van de gemeente om haar winkelgebied verder te kunnen uitbouwen als een levendig hart met detailhandel die zich richt op de lokale bevolking maar tevens aantrekkelijk is voor mensen van buiten Brasschaat.

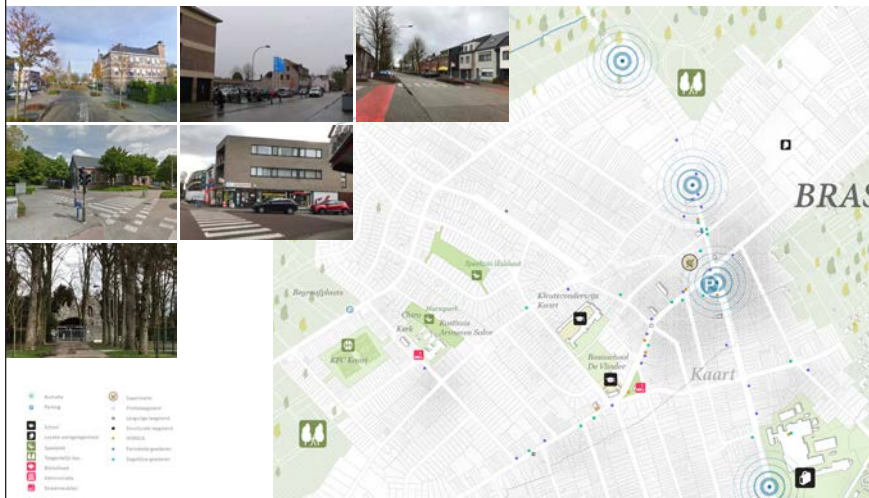
Het winkelgebied kent op dit ogenblik een sterke mix van allerlei handelszaken en commerciële dienstverlening en is bijgevolg divers en rijk van aard. Toch kampt het winkelgebied met het probleem van oprukkende leegstand en versnippering.

Door de vele grote uitdagingen waar de retailsector mee geconfronteerd wordt en zal worden (wijzigend koopgedrag, concurrentie van online-shopping, ...), is het duidelijk dat de leegstand niet meer geheel terug ingevuld zal geraken. Bovendien is een verdere versnippering nefast voor het goed functioneren van een winkelcentrum.

Om deze redenen is het aangewezen op de Bredabaan een meer gericht handelsbeleid te kunnen voeren binnen een compacter gebied. De afbakening van een helder kernwinkelgebied en aanloopstraten biedt de gemeente de kans om binnen deze geselecteerde handelsgebieden een beleid op maat uit te rollen, waarbinnen de gemeente kan sturen en dat de detailhandel de juiste duw in de rug biedt.



KAART
bestaande toestand

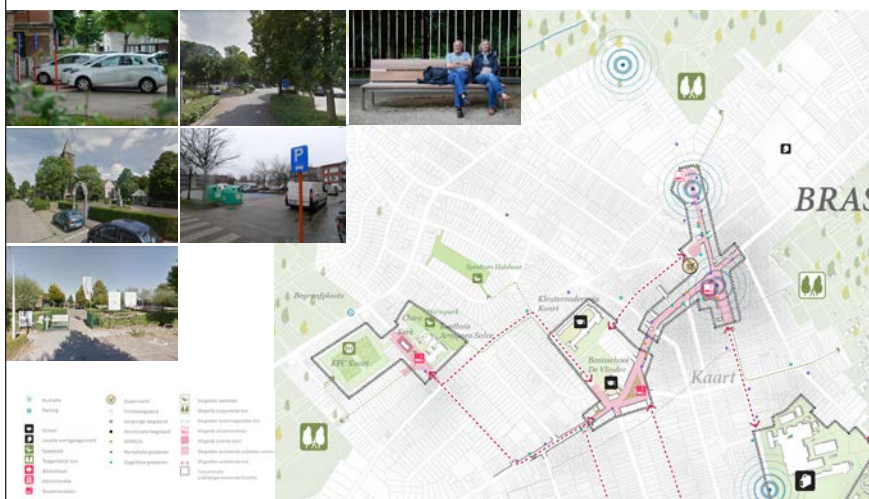


KAART

problematieken en uitdagingen



KAART
kwaliteiten en kansen



werkmateriaal workshop 1 voor het in kaart brengen van bestaande toestand, kansen en bedreigingen per deeltoren van Brasschaat

NAAR EEN GEDRAGEN VISIE OP HET WINKELGEBIED

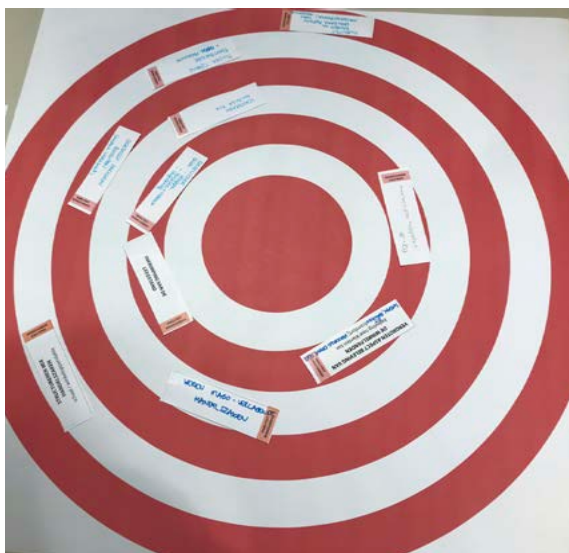
De afbakening van het kernwinkelgebied dient tot stand te komen in nauwe samenspraak met de betrokken handelaars, zodat er een degelijk draagvlak bestaat voor het beleid dat de gemeente zal voeren. Daarom werd het afbakeningsproces gevoerd aan de hand van 3 interactieve workshops met de lokale handelaars, eigenaars en betrokkenen van het handelscentrum.

Een eerste workshop werd ingericht op 26 maart 2019 en behandelde de rol van de verschillende handelskernen binnen Brasschaat. Het was de opzet om inzicht te krijgen in de samenstelling van het weefsel en de specifieke uitdagingen op vlak van handel binnen de verschillende kernen.

In samenspraak met de aanwezigen werd per kern dieper ingegaan op de huidige situatie, op huidige knelpunten en op kansen binnen de centra. Dit gebeurde op basis van kaartmateriaal waarrond een discussie gevoerd werd.

Er werden 4 tafels samengesteld: 2 tafels voor het centrum van Brasschaat, één tafel voor Bethanie - Driehoek - Maria-ter-Heide en een laatste tafel voor Mariaburg en Vriesdonk. Aan iedere tafel waren telkens 10 tot 15 personen aanwezig.

Het verslag van deze workshop alsook het getoonde materiaal kan teruggevonden worden in bijlage van dit rapport.



bepalen prioriteiten voor het handelscentrum Brasschaat
workshop 8 mei 2019

Een tweede workshop op 8 mei 2019 focuste specifiek op het handelscentrum van Brasschaat. Daar werd specifiek ingegaan, op de analyse van de huidige situatie, dit op vlak van kwaliteit van het winkelgebied, de kwaliteit van de openbare ruimte en de kwaliteit van de bereikbaarheid. Per thema werd in een beperkte groep een aantal analysekaarten voorgelegd, die samengesteld werden op basis van GIS-analyse (data: locatus 2018, geopunt en GRB) of op basis van een lezing van de ruimte. Deze analyse werd toegelicht en werd in groep besproken.

Vanuit deze analyse werd samen met de aanwezigen vervolgens per thema een overzicht gemaakt van de acties die de handelaars als prioritair beschouwen. Er werd daarbij aan de hand van de kandoe-methode inzicht geboden in dié prioriteiten die het meeste draagvlak kenden onder de aanwezigheden.

Een 60-tal aanwezigen namen deel aan de workshop, voornamelijk handelaars, leden van de Gecoro, eigenaars of ontwikkelaars.

Het verslag van deze workshop alsook het getoonde materiaal kan teruggevonden worden in bijlage van dit rapport.

Prioriteiten geformuleerd door de deelnemers van workshop
2 (8 mei 2019)

KWALITEIT WINKELGEBIED

1. terugdringen van de leegstand
2. creatie van een compact winkelgebied
3. meer kansen voor horeca
4. gezelligheid en beleving
5. sturing van het aanbod

KWALITEIT PUBLIEKE RUIMTE

1. kansen voor horeca en terrassen
2. verblijven in de openbare ruimte
 - a. pleinen
 - b. Bredabaan
3. meer ruimte voor voetgangers

BEREIKBAARHEID

1. kwalitatieve relatie tussen randparkings en winkelgebied
2. verbeterde relatie fietsers - voetgangers
3. kwaliteit fietsstapplaatsen
4. degelijk parkeeraanbod nabij winkels



workshop 1 - 26 maart 2019

Binnen de derde en laatste workshop op 25 september 2019 werden ingegaan op de effectieve afbakening van het kernwinkelgebied en op het actieprogramma dat gekoppeld is aan deze verschillende deelgebieden.

Voor de afbakening van het kernwinkelgebied werden 3 scenario's uitgewerkt en toegelicht aan de aanwezigen. Vanuit de prioriteiten die door de handelaars in de tweede workshop naar voor geschoven werden, scoorde één scenario het beste, namelijk het scenario met een kernwinkelgebied vanaf Coincoin tot aan de kerk. Dit werd aan de aanwezigen voorgelegd ter beoordeling, aan de hand van de tool 'mentimeter', zie zowel analoog als digitaal aangeboden werd. Handelaars en andere aanwezigen kregen de kans om op verschillende deelaspecten van het scenario hun mening te formuleren.

Er waren een 80-tal aanwezigen. Onder de aanwezigen werd gemiddeld 48 antwoorden per vraag gegeven, sommige aanwezigen vulden met meerdere personen 1 formulier in.

Op de voornaamste vraag of de handel in de kern van Brasschaat binnen voorliggend scenario voldoende ondersteund wordt, spreekt 63% van de stemmers zich positief en 4% van de stemmers zich neutraal uit. Tijdens de mondelinge toelichting na de pauze werd dit resultaat bevestigd door een tweede bevraging met handopsteking. De nuancering die een dergelijk resultaat vereist, komt aan bod in de bijkomende vragen die gesteld werden aan het publiek.

Een belangrijke bezorgdheid van vele respondenten gaat over de gevolgen die de keuze voor één of meer scenario's heeft voor de handelaars die buiten de afbakening vallen. Hierop werd in een tweede bevraging dieper ingegaan, waarbij aan de handelaars gepolst werd naar het vereiste actieprogramma in de aanloopstraten en het kernwinkelgebied.

Bij de handelaars die niet tevreden zijn met de grootte van de afbakening, is er onderlinge verdeeldheid: ongeveer de helft van de personen die de afbakening anders willen, wensen ze kleiner te zien de andere helft dan weer net groter.

Op de vraag of het huidige voorstel voldoende oplossingen biedt om tegemoet te komen aan problemen van leegstand en grote onderbrekingen in het winkelgebied laat 27% zich negatief uit. De meerderheid van deze personen geeft aan dat leegstand niet enkel een kwestie is van het winkelgebied compacter te maken, maar dat ook de huurprijzen en de staat van sommige panden een belangrijke impact hebben.

68% van de respondenten is ervan overtuigd dat het scenario voldoende aanleiding geeft om als gemeente het aanbod te kunnen sturen. Bij de meeste personen die niet akkoord gaan met deze stelling komt naar voor dat ze het niet de taak van de overheid vinden om het aanbod te sturen. Bij de aanwezigen was er een grote eensgezindheid over het feit het de gemeente aan grote attractoren in het winkelgebied ontbreekt.

De aanwezigen waren overwegend positief over de kansen die het voorliggende voorstel biedt ten aanzien van de horeca in het kernwinkelgebied (minder als 30% was niet akkoord), wel was deze eensgezindheid er minder over de kansen voor horeca in de aanloopstraten.

De meeste aanwezigen zien in het voorgelegde scenario voldoende kansen voor de verbetering van de verblijfskwaliteit, dit zowel op de pleinen als op de Bredabaan. De gemiddeld 32% van de aanwezigen die zich niet akkoord verklaren stellen zich onder meer de vraag of er wel voldoende ruimte aanwezig is op de Bredabaan voor het plaatsen van extra terrassen, banken ed. en geven aan dat investeringen op de pleinen hoognodig zijn, aangezien het daar vandaag de dag niet aangenaam vertoeven is.

Onder de aanwezigen bestond de grootste eensgezindheid ten aanzien van de voorstellen m.b.t. parkeren. Maar liefst 73% van de aanwezigen was akkoord met het principe om in de aanloopstraten kortparkeren voor de deur te voorzien i.f.v. runshoppen en 74% van de stemmers sloot zich aan bij het principe om het kernwinkelgebied te ondersteunen door langparkeren in de randen op korte afstand van de handelszaken. Tot slot is 88% van de aanwezigen tevreden met de fietsstalplaatsen op de koppen van de zijstraten voorzien en met grotere stallingen op de pleinen.

Het verslag van deze workshop alsook het getoonde materiaal kan teruggevonden worden in bijlage van dit rapport.

II. WELKE GEBIEDEN BAKENEN WE AF?

AFBAKENING IN KERNWINKELGEBIED EN AANLOOPSTRATEN

Het afbakeningproces is erop gericht om een afbakening te maken van een kernwinkelgebied enerzijds en aanloopstraten anderzijds.

Essentieel is dat het in beide gevallen gaat over de afbakening van een gebied waarin handel volledig wordt ondersteund en alle kansen krijgt. De focus binnen beide gebieden ligt echter anders.

Binnen het kernwinkelgebied ligt de focus op funshoppen, het winkelen waarvoor de bezoeker voor enkele uren naar Brasschaat trekt om van het winkelen een 'evenement' te maken. Dit impliceert dat binnen deze zones de beleving primeert en er bijgevolg veel aandacht dient te gaan naar de verblijfskwaliteit in het gebied. Ook het parkeerbeleid op deze plek dient in het teken van verblijven te staan.

In de aanloopstraten daarentegen ligt de focus op runshoppen, de snelle en gerichte boodschap. Hiervoor is nood aan een goede mix van handelszaken, waaronder dagelijkse voorzieningen, en een parkeerbeleid op maat van kortparkeren. De verblijfskwaliteit primeert echter minder op deze plekken.

KERNWINKELGEBIED

Binnen de optiek dat binnen het kernwinkelgebied funshoppen maximaal ondersteund wordt, worden binnen de afgebakende zone volgende zaken nagestreefd:

- » handel en horeca verplicht op het gelijkvloers, zodat een aaneensluitend handelsgebied ontstaat zonder onderbrekingen.
- » alle assortimenten van handel worden toegelaten
- » er worden geen oppervlaktebeperkingen toegekend aan handelszaken
- » de publieke ruimte wordt ingericht in functie van beleving.
- » er worden kwalitatieve rustpunten voorzien op goedgelegen plekken binnen het winkelgebied
- » er wordt een parkeerbeleid uitgebouwd dat het verblijven ondersteunt
- » er wordt een actieprogramma uitgewerkt op maat van de ondersteuning van het funshoppen



een omgeving in functie van winkelen en verblijven binnen het kernwinkelgebied

AANLOOPSTRAAT

Aangezien binnen de aanloopstraten het runshoppen maximaal ondersteund zal worden, worden binnen de afgebakende zone volgende zaken nagestreefd:

- » handel en horeca zijn toegestaan op het gelijkvloers, maar een menging met andere functies zoals wonen of diensten is mogelijk.
- » alle assortimenten van handel worden toegelaten, maar het centrummanagement geleidt handelszaken binnen de categorie van persoonsuitrusting naar het kernwinkelgebied.
- » er worden geen oppervlaktebeperkingen toegekend aan handelszaken
- » er wordt geen expliciet beleid gevoerd rond rustpunten en beleving
- » er wordt een parkeerbeleid uitgebouwd dat inzet op kortparkeren
- » er wordt een actieprogramma uitgewerkt op maat van de ondersteuning van het runshoppen



een omgeving in functie van de gerichte aankoop in de aanloopstraten

III. ANALYSE

De analyse die voorafging aan de afbakening van het kernwinkelgebied, gebeurde op 3 parallelle sporen. Er werd ingegaan op de kwaliteit van het winkelgebied zelf, op de kwaliteit van het openbaar domein en op de kwaliteit van de bereikbaarheid.

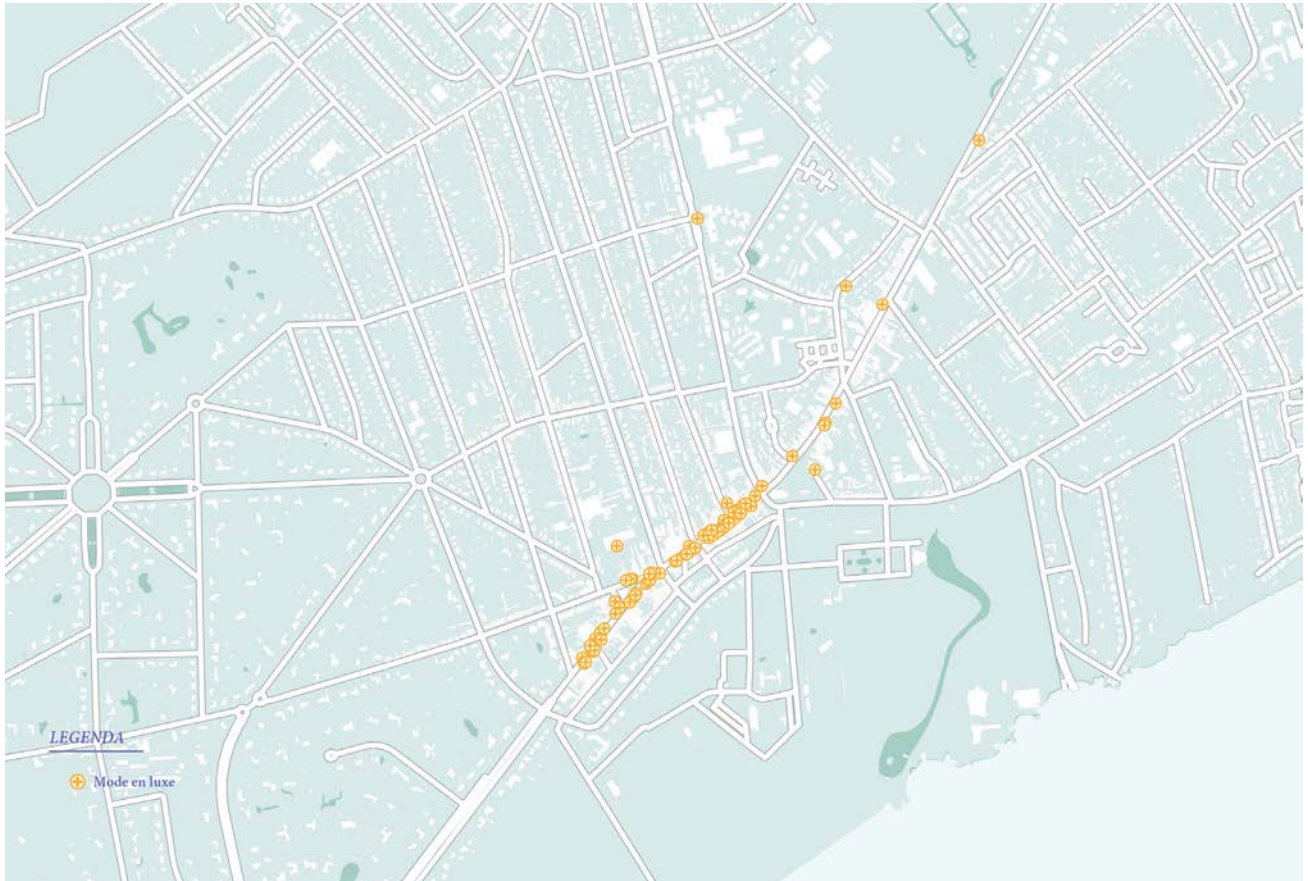
Het rapport geeft een overzicht van het meest relevante kaartmateriaal dat opgesteld werd binnen de analysefase. De analyse werd gebaseerd op gegevens uit Locatus

kwaliteit van het winkelgebied

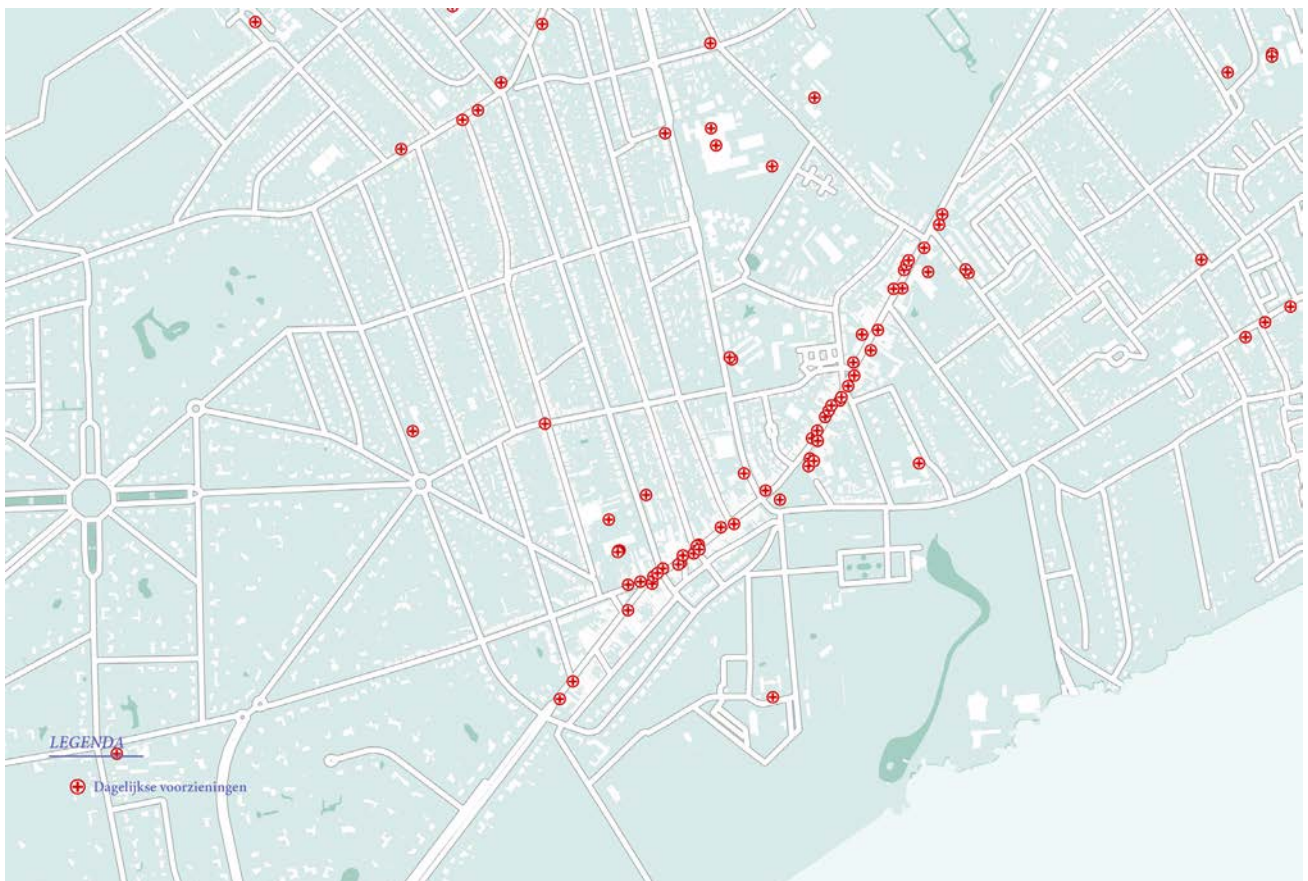
- » er werd in de eerste plaats onderzocht **waar welk type handelszaken** gelegen is. Daarbij komen we tot de conclusie dat:
 - » Het segment mode en luxe hoofdzakelijk gesitueerd is op de Bredabaan tussen de Lemmélei en de kerk. Noordelijk van het kerkplein bevinden er zich slechts enkele handelszaken binnen het segment van mode en luxe, en ze zijn onderling op een relatief grote afstand van elkaar verwijderd.
 - » Dagelijkse voorzieningen een relatief verspreid patroon hebben langsheen de Bredabaan, maar met een iets verhoogde concentratie rondom het dokter Roosenplein en ten noorden van het kerkplein.
 - » Commerciële dienstverlening kent een constant patroon langsheen de Bredabaan vanaf de Hemelakkers tot aan de Prins Kavellei.
 - » Ook horecazaken kennen een relatief verspreid patroon langsheen de Bredabaan. Op het terrein wordt echter duidelijk dat er kwalitatief onderscheid waar te nemen is: het aandeel horecazaken waarin het verblijfskarakter van minder tot geen belang is (vb. afhaalrestaurants, broodjeszaken, ...) ligt aanzienlijk hoger ten noorden van de kerk.
- » op vlak van **leegstand** werd een onderscheid gemaakt tussen frictieleegstand (minder dan een

jaar), langdurige leegstand (tussen één en drie jaar) en structurele leegstand (langer dan drie jaar). Het valt op dat de structurele leegstand sporadisch is in het stuk tussen Dokter Roosenplein en het Kerkplein. Tussen Lemmélei en het Dokter Roosenplein bevinden zich enkele problematische panden, maar het grootste knelpunt op vlak van leegstand is gesitueerd in het noorden. In het segment tussen de Door Verstratelei en de Prins Kavellei is de grootste concentratie aan panden met een structurele leegstand waar te nemen.

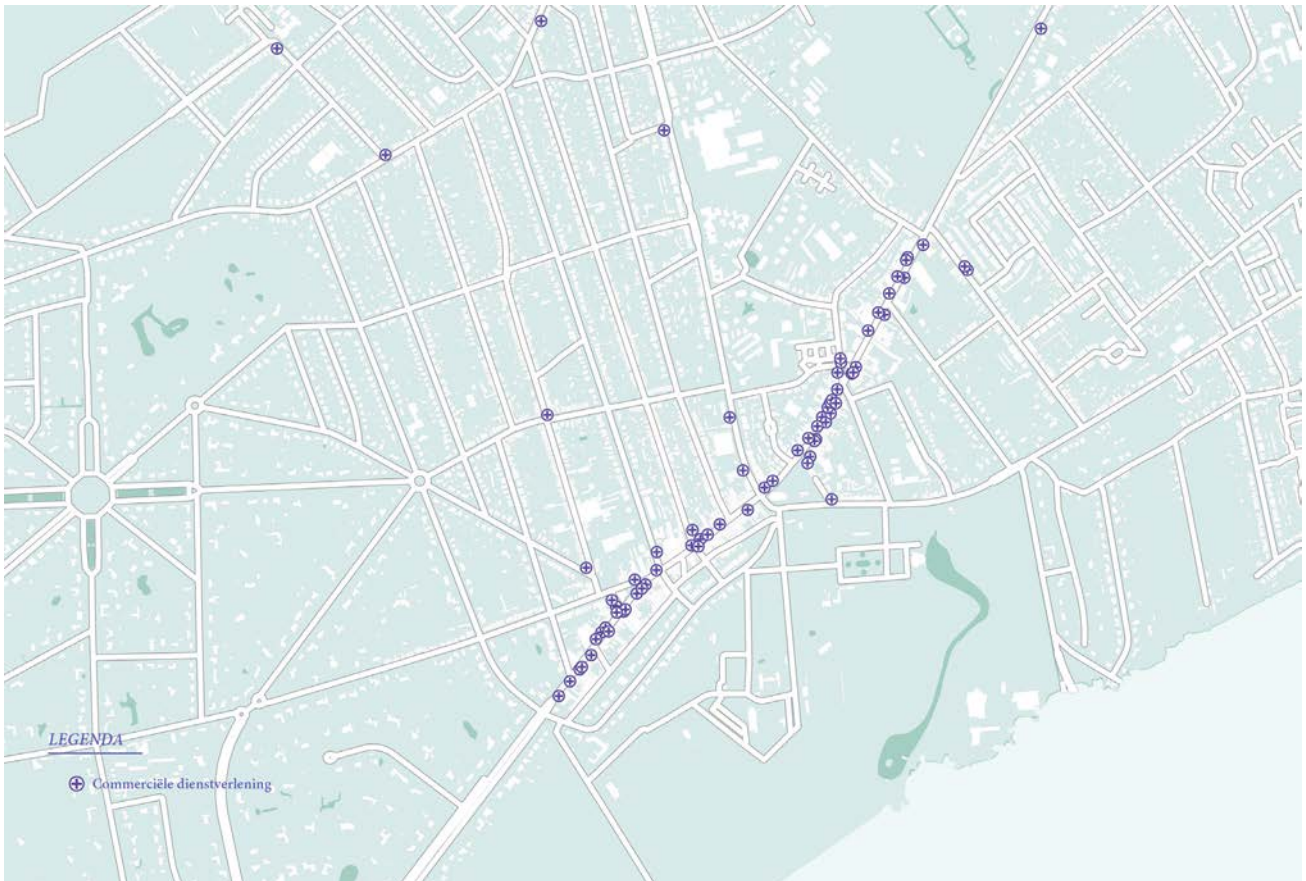
- » Een analyse van de **commerciële dichtheid** geeft de dichtheid weer van het aantal handelszaken ten opzichte van het totale aantal panden. Hier merken we zeer dichtheden in de omgeving van het Dokter Roosenplein, en meer alternerend aan weerszijden van de Bredabaan vanaf de Veldstraat tot aan de Bloemenlei.
- » De **winkeldichtheid** daarentegen, die inzicht biedt in het aantal handelszaken binnen de zuivere detailhandel ten opzichte van het totale aantal panden, geeft een ander beeld. Zaken die behoren tot de 'zuivere' detailhandel verkopen producten aan de eindconsument. Deze parameter telt dienstverlenende zaken (financiële en persoonsgebonden) en horeca niet mee. Dit beeld toont aan dat de winkeldichtheid het grootst is tussen de Lemmélei en het Kerkplein.
- » Op vlak van **grootte van de panden** zien we een relatief grote mix tussen kleine en grotere handelspanden. Het is opvallend dat de grotere panden hoofdzakelijk gelegen zijn aan de randen van het winkelgebied, dit zowel in het noorden als het zuiden.
- » Vanuit terreinbezoeken als vanuit de workshops met handelaars komt naar voor dat Brasschaat niet over échter **trekkers** beschikt binnen haar handelscentrum, met uitzondering van de Delhaize, enkele ketens (waaronder Kruidvat en Hema) en enkele lokale handelszaken (zoals Gysels, Corbello, Lourdon, etc.).



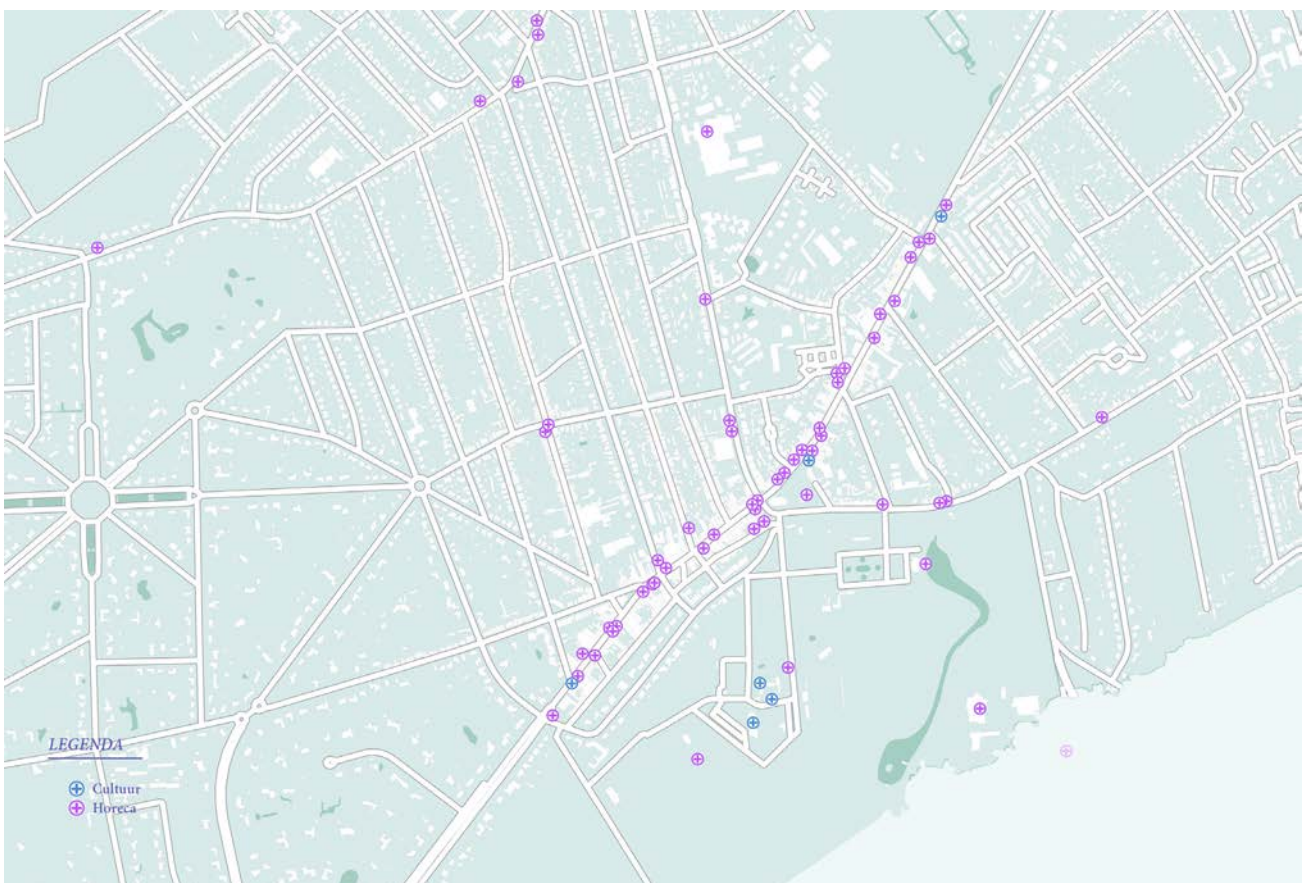
aanbod mode en luxe
data: locatus (2018)



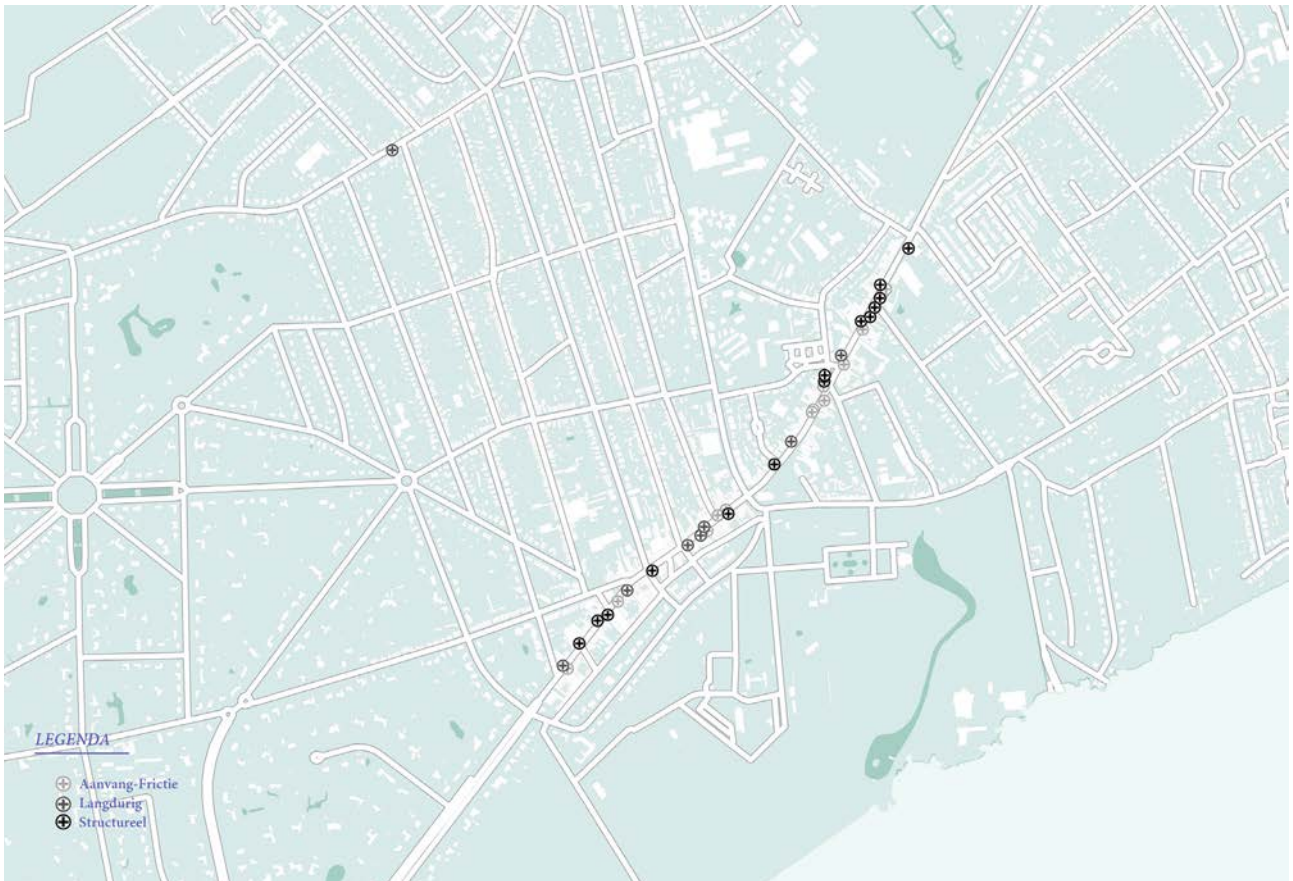
aanbod dagelijkse voorzieningen
data: locatus (2018)



aanbod commerciële dienstverlening
data: locatus (2018)



aanbod horeca en cultuur
data: locatus (2018)



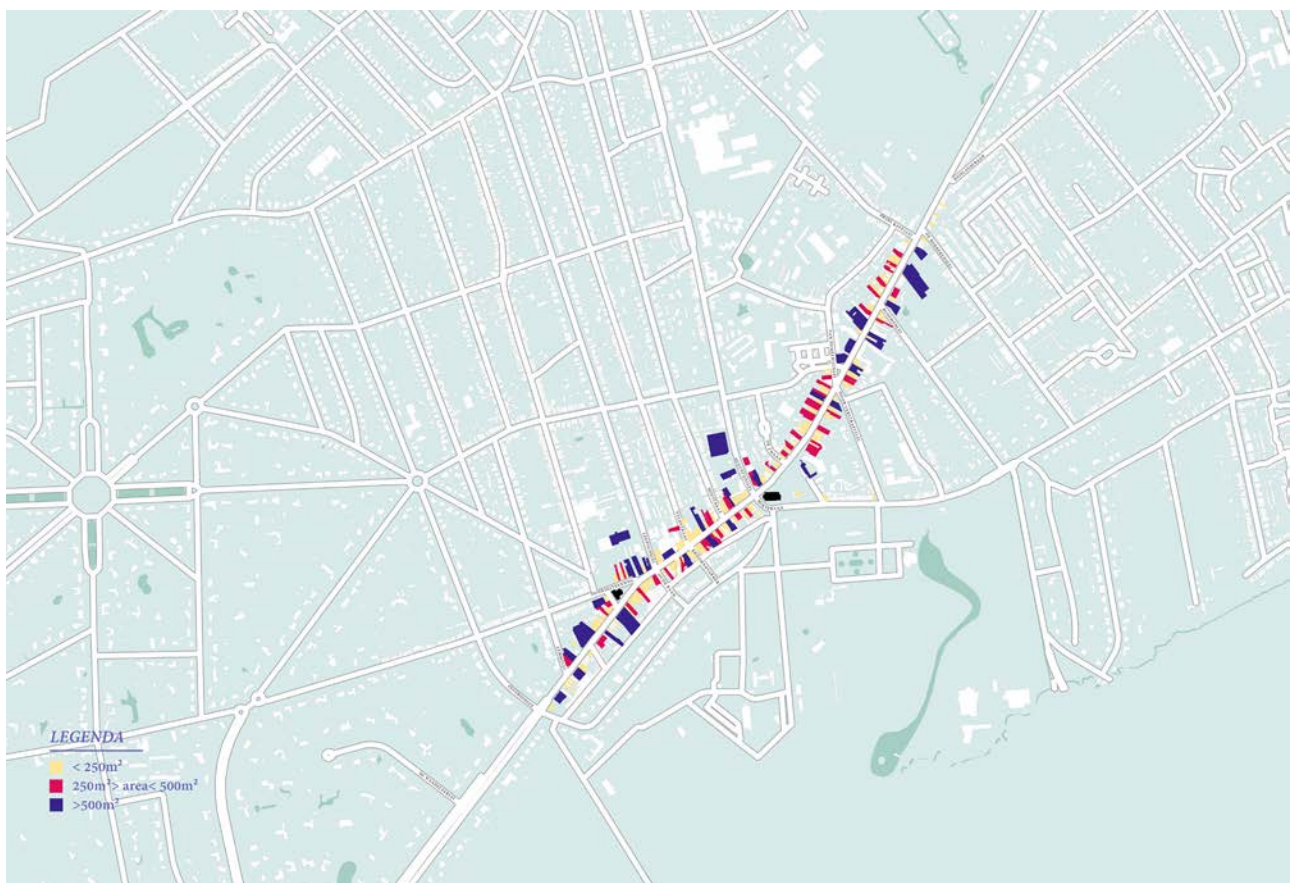
overzicht leegstand binnen handelsgebied Bredabaan
data: locatus (2018)



commerciële dichtheid op de Bredabaan
data: locatus (2018)



winkeldichtheid op de Bredabaan
data: locatus (2018)



grootte handelspanden op de Bredabaan
data: GRB (2018)

ruimtelijke kwaliteit

Voor de evaluatie van de kwaliteit van de publieke ruimte op de Bredabaan wordt gefocust op elementen die bijdragen aan de verblijfskwaliteit en beleving. Hierbij kwamen volgende aspecten aan bod:

- » De aanwezigheid van **groen/laanbomen** is kenmerkend voor Brasschaat. Toch is het duidelijk dat deze sterk in het straatbeeld ontbreken ter hoogte van het handelsgebied van Brasschaat centrum.
- » **Commerciële barrières** in het handelscentrum of fysieke hindernissen hebben een impact op het gebruik van het handelscentrum. Een grote commerciële barrière brengt met zich mee dat bezoekers de handelszaken achter de barrière niet meer aandoen en bijgevolg terugkeren. In die zin is het essentieel commerciële barrières uit de weg te gaan in het kernwinkelgebied. Op heden zien we een relatief sterk samenhangend geheel vanaf de Lemmélei tot aan het Kerkplein. Het kerkplein zelf fungeert als een grote barrière. Meer naar het noorden toe komen er steeds meer gaten in de samenhang van het winkelgebied.
- » Op vlak van **verblijfsruimten** manifesteren de 2 pleinen zich als de belangrijkste plekken binnen het handelsgebied. Toch bevinden er zich nog kansen in het driehoekig pleintje op de hoek van de Door Verstraetelei en de Van Hemelrijcklei en in de steegjes tussen de Bredabaan en de Oude Baan.
- » Het **profiel van de Bredabaan** is een bepalende factor voor het creëren van ruimte voor de verschillende weggebruikers. Er werden 2 sneden gemaakt op plekken die typerend zijn voor de Bredabaan, één ter hoogte van Delhaize (snede A), een tweede ter hoogte van Het Middelheem (snede B). Hieruit blijkt dat de ruimte voor voetgangers en fietsers relatief beperkt is, ten gevolge van de breedte van de wegsectie. De breedte voor het gemotoriseerd verkeer zal steeds minimaal 6m bedragen, ook de ruimte voor de fietsers zal gezien het verbindend karakter van de Bredabaan minimaal behouden moeten blijven. De marges om ruimte te creëren voor de voetgangers bevinden zich bijgevolg enkel in de parkeerstroken. In de sectie ter hoogte van Delhaize is er slechts enkelzijdig langsparkeren, ten noorden van het kerkplein en ten zuiden van het Dokter Roosenplein bevindt er zich tweezijdig parkeren op de Bredabaan.



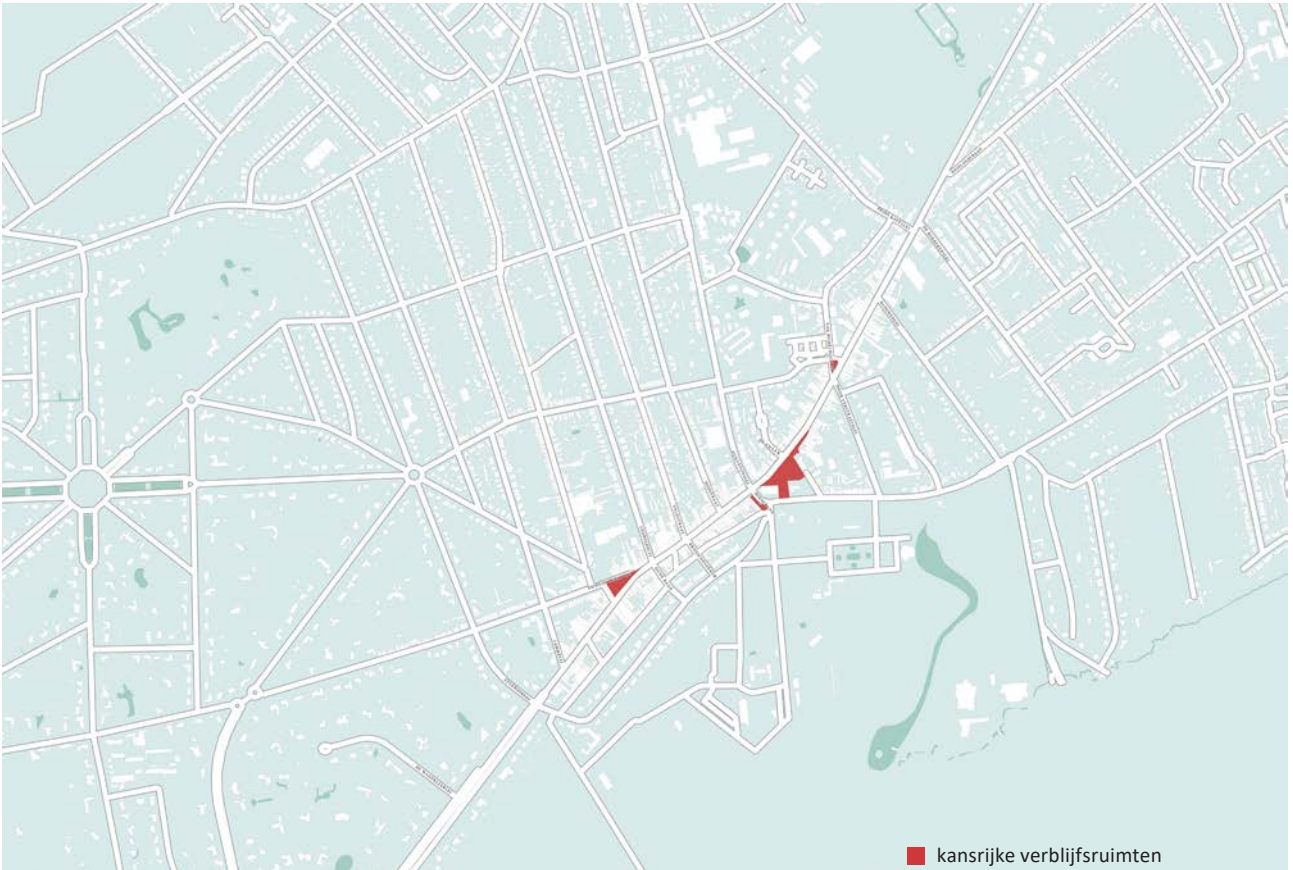
laanbomen op de Bredabaan

data: GIS-data gemeente Brasschaat (2019)

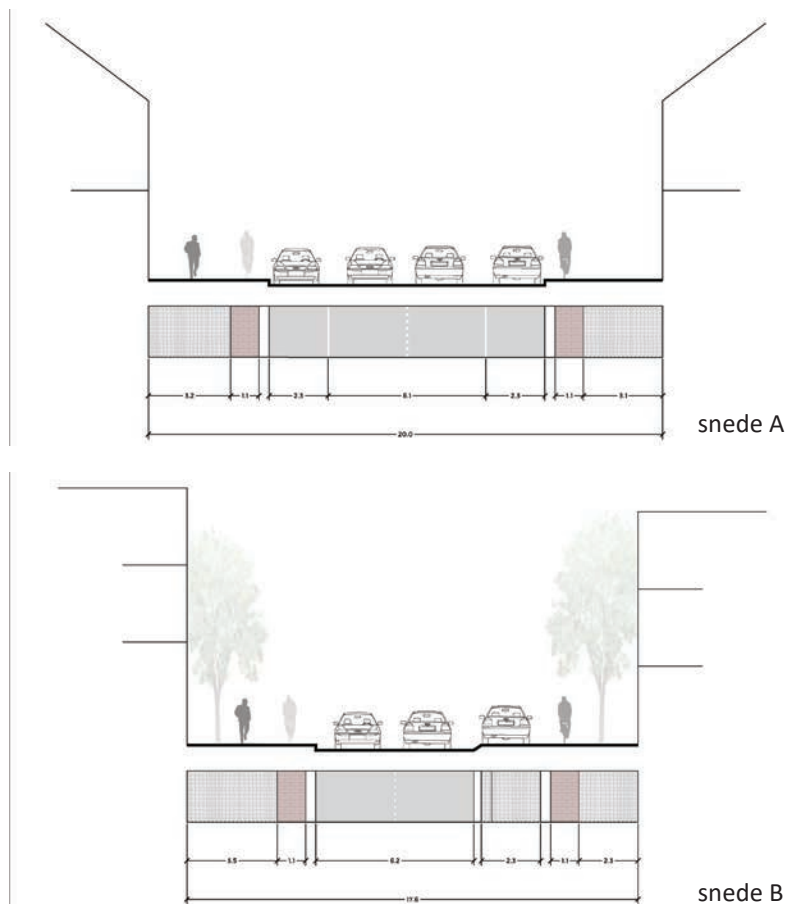


commerciële samenhang op de Bredabaan

data: locatus (2018) en eigen ruimtelijke lezing



kansen voor verblijfsruimten op de Bredabaan
data: eigen ruimtelijke lezing

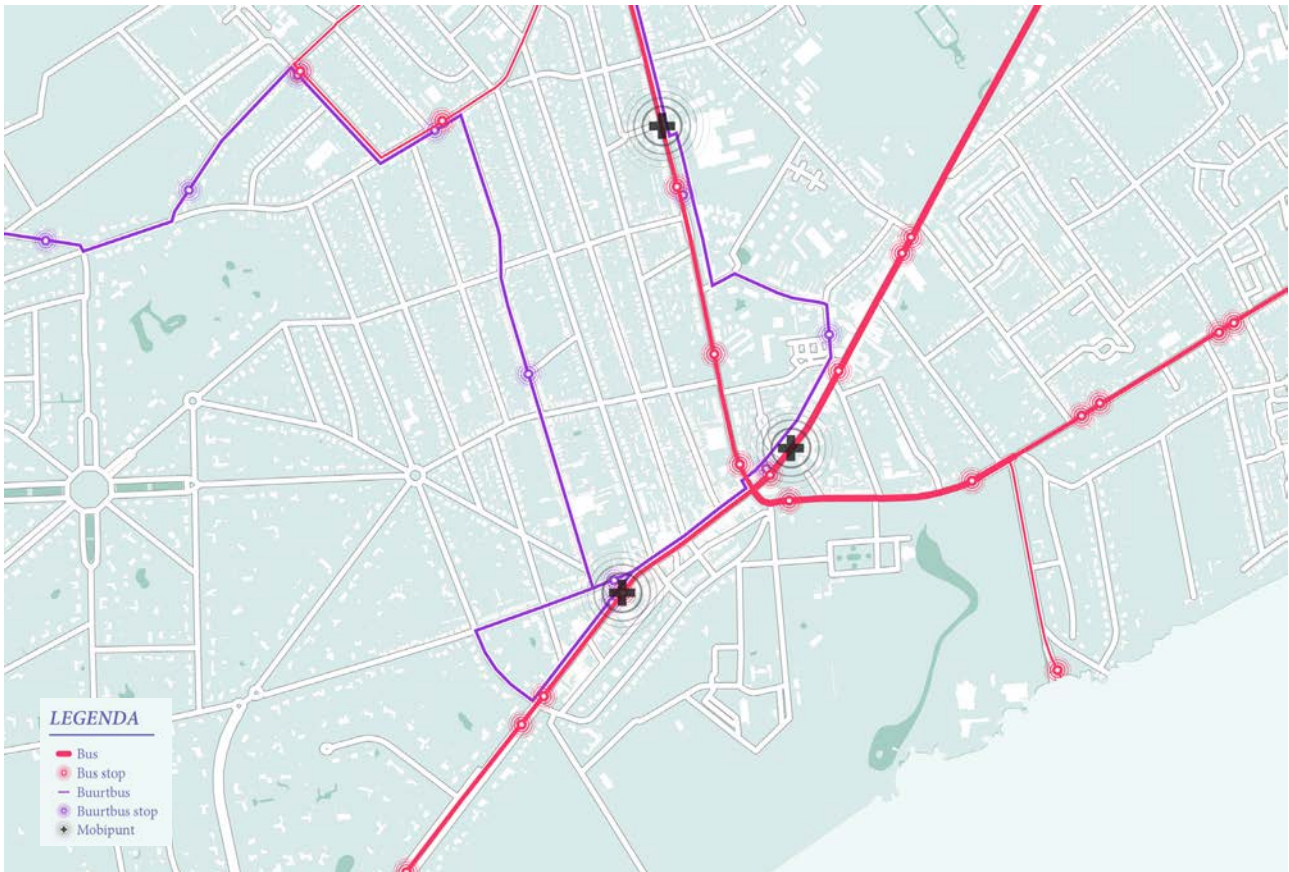


verticale sneden Bredabaan

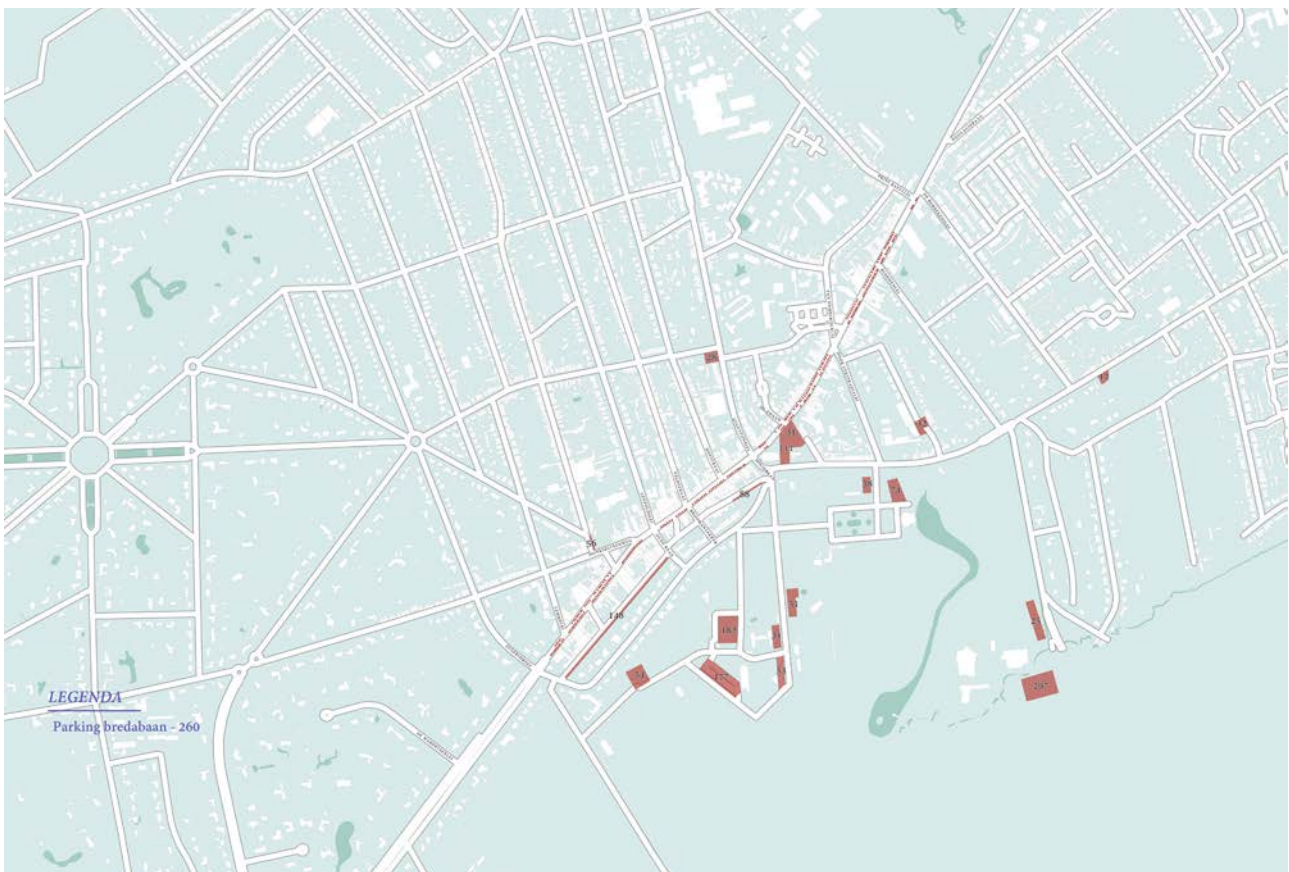
bereikbaarheid van het winkelgebied

De bereikbaarheid van het winkelgebied zoomt in op de multimodale bereikbaarheid van de omgeving van de Bredabaan. Hierbij kwamen volgende aspecten aan bod:

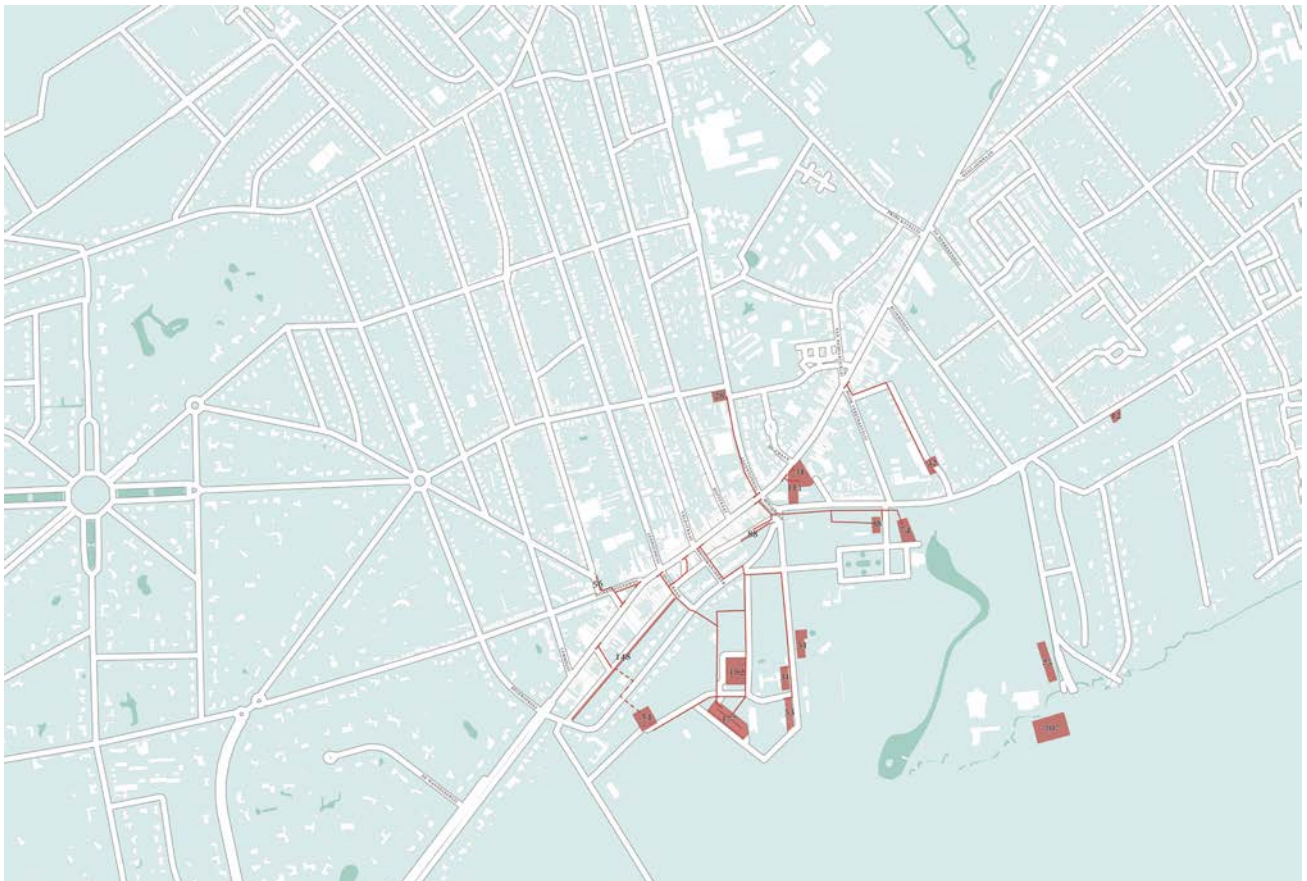
- » Op vlak van openbaar vervoer zien we een goede verdeling van het aantal halteplaatsen op en rond de Bredabaan. Uit de kaart blijkt dat de halteplaatsen op de Bredabaan zelf aan hoge frequentie bediend worden. Daarnaast is de lokale bediening van het handelscentrum door de buurtbus eveneens verzekerd. De halteplaatsen die als meest strategisch beschouwd worden, zijn deze die samenvallen met de mobipunten, aangezien op deze plekken talrijke modi samenkomen.
- » Op vlak van parkeren zien we talrijke publieke parkeerplaatsen op en rond de Bredabaan. Zoals eerder beschreven bevinden er zich langspaarkeerplaatsen op de Bredabaan, die afhankelijk van de breedte van de wegsectie enkelzijdig of dubbelzijdig aanwezig zijn. Deze zijn goed voor een 260-tal parkeerplaatsen. Daarnaast zijn er ook enkele grotere parkings in open lucht waar te nemen die zich in de directe nabijheid van het winkelgebied bevinden. Het gaat hierbij om
 - » Oude Baan +/-150 pp
 - » Parkeerterrein Oude Baan-Kerkplein +/- 90pp
 - » Kerkplein +/-145pp
 - » Park van Brasschaat 400pp in de nabijheid van het winkelgebied, 230pp op grotere afstand
- » De relatie tussen de randparkings en het handelscentrum van Brasschaat is op dit ogenblik niet steeds optimaal. Het gebrek van visuele en mentale verbindingen en de kwaliteit van de verbinding op vlak van openbaar domein of sociale veiligheid maken dat de randparkings op heden onderbenut worden.
- » De fietsstallplaatsen zijn op heden goed verspreid aanwezig in en rond het handelscentrum. De kwaliteit van de kleine fietsbeugels is goed, de kwaliteit van de grootschaligere gebundelde fietsenstallingen op de pleinen daarentegen is een aandachtspunt, dit omwille van het erg slorige karakter en de druk op de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving.



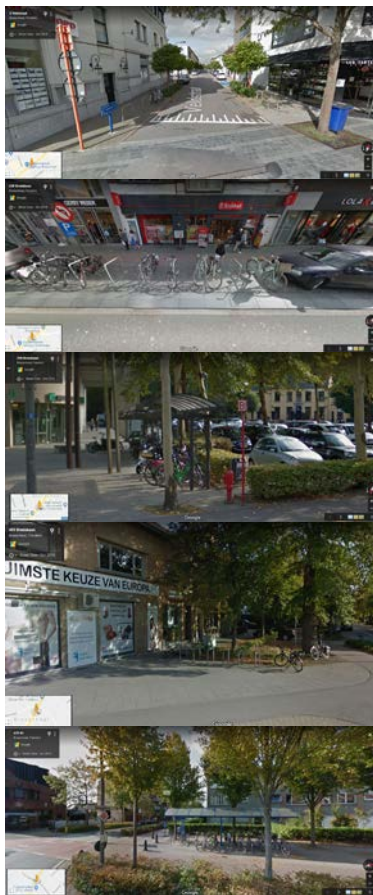
aanwezigheid van openbaar vervoer en mobipunten
data: De Lijn en data gemeente Brasschaat (mei 2019)



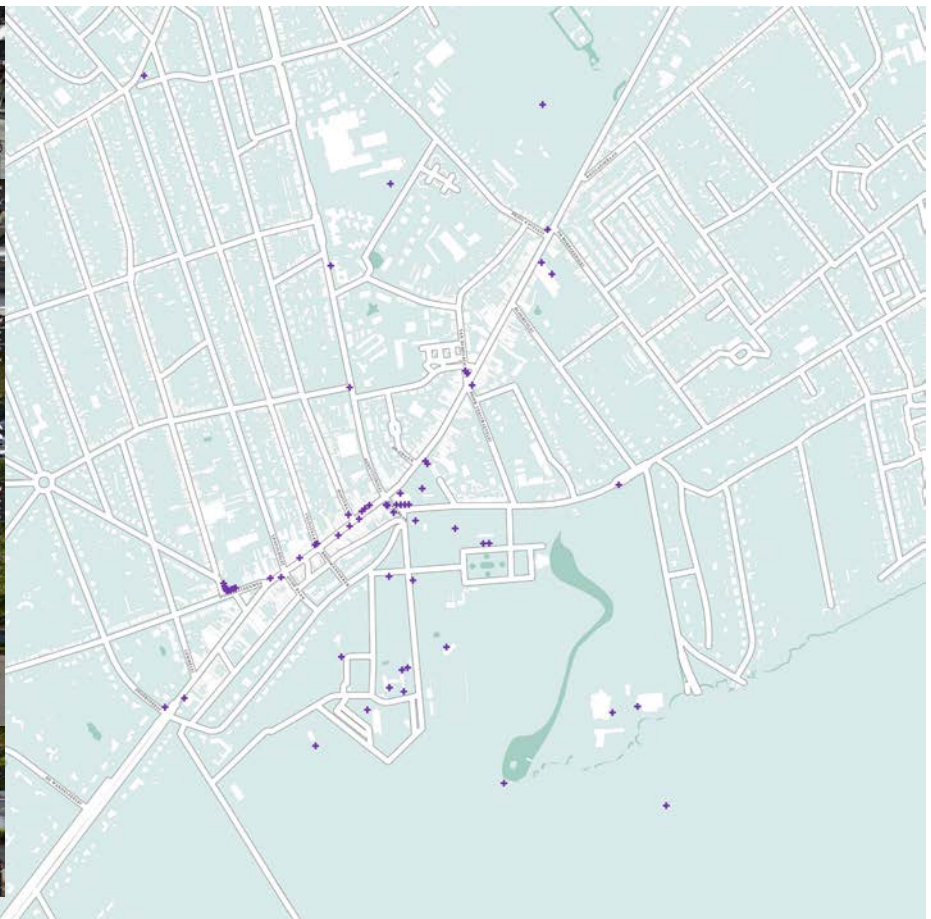
publieke parkings in open lucht
data: eigen tellingen (mei 2019)

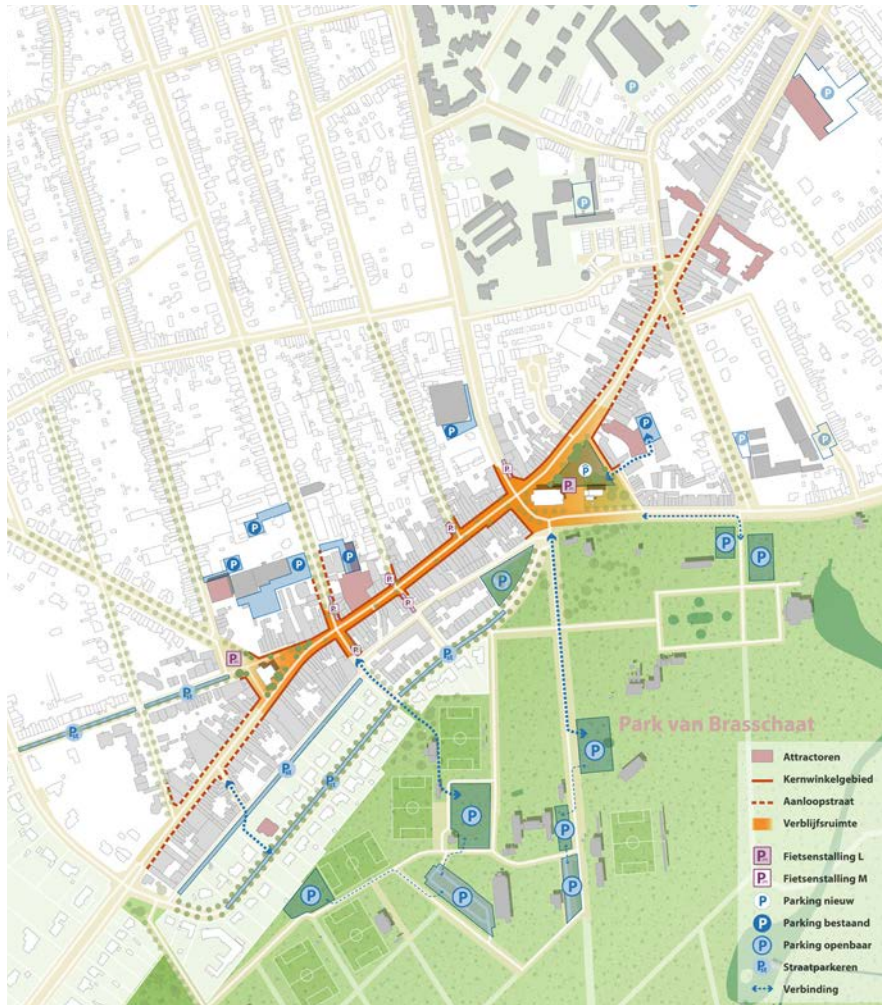


verbindingen van de randparkings met het handelsgebied op de Bredabaan
data: eigen tellingen en lezing (mei 2019)



bron foto's: google street view
fietsenstallingen in de nabijheid van de Bredabaan
data: GIS-data gemeente Brasschaat (mei 2019)





COMPACT SCENARIO: OUD GEMEENTEHUIS - KERK

Een eerste scenario onderzoekt een compact kernwinkelgebied, gesitueerd tussen het Dokter Roosensplein en het kerkplein.

De aanloopstraten lopen van

- » Hemelakkers tot het Dokter Roosensplein
- » Kerkplein tot aan Mater Dei
- » begin Leopoldslei, tot aan Aldi en de toerit tot de parking van Delhaize

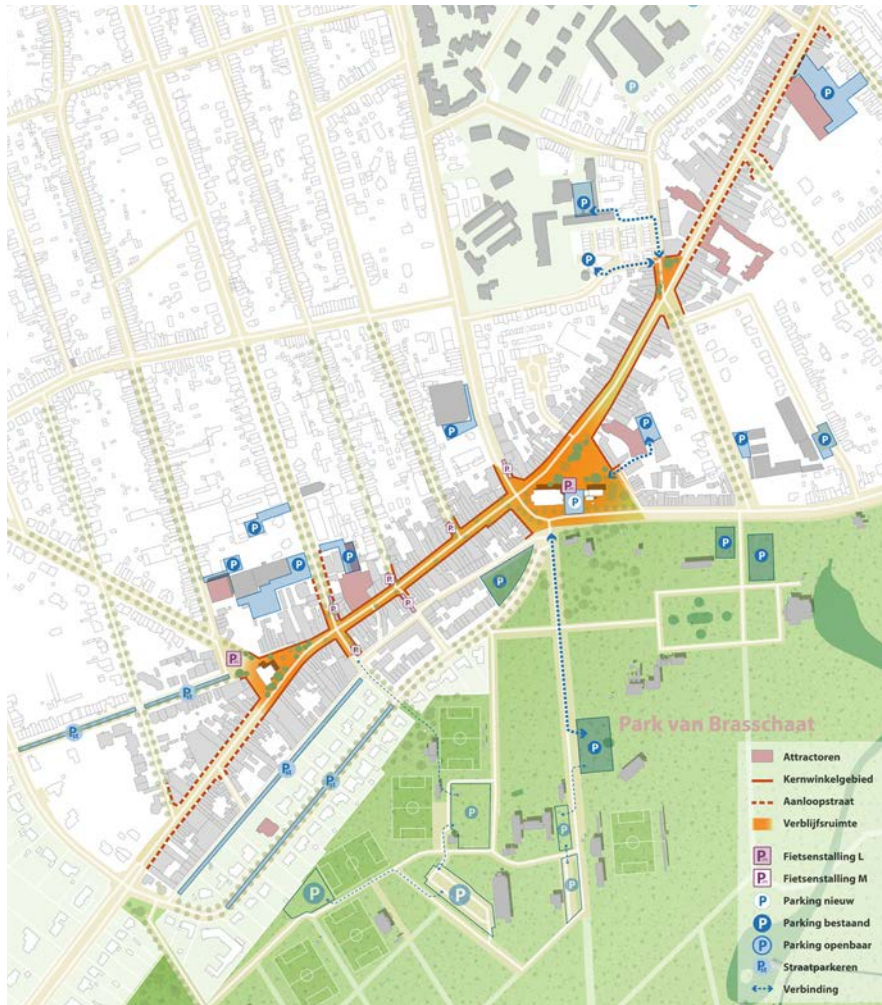
Het scenario wordt als volgt beoordeeld:

+

- » groot deel handelszaken binnen het categorie funshoppen is gelegen in kernwinkelgebied
- » het kernwinkelgebied kent sterke koppen
- » de grootste concentratie aan leegstaande panden valt buiten kernwinkelgebied
- » een beperkt kernwinkelgebied zorgt voor een gerichte en beheersbare aanpak van de leegstand
- » het noordelijk deel van de Bredabaan met een groter aandeel aan handelszaken die buiten de categorie funshoppen valt, wordt ingericht als aanloopstraat

-

- » een compact kernwinkelgebied kent als risico dat er een te beperkt aanbod aan winkelruimte is
- » talrijke handelszaken binnen het categorie van funshoppen die gelegen zijn tussen het oud gemeentehuis en de Hemelakkers vallen buiten kernwinkelgebied



UITGEBREID SCENARIO NOORD: OUD GEMEENTEHUIS - KREATOS

Een tweede scenario onderzoekt een uitgebreid kernwinkelgebied, waarbij de uitbreiding zich t.o.v. het vorige scenario situeert aan noordelijke zijde. Het kernwinkelgebied bevindt zich in dit scenario tussen het Dokter Roosensplein en het kruispunt tussen Hemelrijcklei en Verstraetelei.

De aanloopstraten lopen van

- » Hemelakkers tot het Dokter Roosensplein
- » begin Leopoldslei, tot aan Aldi en de toerit tot de parking van Delhaize
- » kruispunt tussen Hemelrijcklei en Verstraetelei tot Pauwelslei

Dit scenario vereist de noodzakelijke herinrichting van de pleinruimte op het kruispunt Hemelrijcklei x Verstraetelei als bron-/rustpunt.

Het scenario wordt als volgt beoordeeld:

+

- » groot deel handelszaken binnen het categorie funshoppen is gelegen in kernwinkelgebied
- » groot deel horeca is gelegen in kernwinkelgebied

-

- » veel handelszaken buiten de categorie funshoppen vallen binnen het kernwinkelgebied
- » talrijke handelszaken binnen het segment van funshoppen die gelegen zijn tussen het oudgemeentehuis en de Hemelakkers vallen buiten kernwinkelgebied
- » veel leegstaande panden vallen binnen het kernwinkelgebied
- » de noordelijke kop kent geen grote trekkers
- » de uitbouw van het pleintje op het kruispunt Hemelrijcklei x Verstraetelei als noordelijke kop is niet evident
- » het kernwinkelgebied is zeer uitgestrekt, het is de vraag in hoeverre er geen overaanbod gecreëerd wordt binnen het kernwinkelgebied, gezien de verplichting om ieder gelijkvloers te vullen met handel



UITGEBREID SCENARIO ZUID: HEMELAKKERS - KERK

Een derde scenario onderzoekt een uitgebreid kernwinkelgebied, waarbij de uitbreiding zich t.o.v. het eerste scenario situeert aan zuidelijke zijde.

Het kernwinkelgebied bevindt zich in dit scenario tussen de Hemelakkers en het kerkplein.

De aanloopstraten lopen van

- » Kerkplein tot aan Mater Dei
- » begin Leopoldslei, tot aan Aldi en de toerit tot de parking van Delhaize

Het scenario wordt als volgt beoordeeld:

+

- » er bevindt zich een sterke concentratie van handelszaken binnen de categorie funshoppen in het kernwinkelgebied
- » de grootste concentratie aan leegstaande panden valt buiten kernwinkelgebied
- » het kernwinkelgebied kent duidelijke rustpunten met kansen voor horeca

- » het noordelijk deel van de Bredabaan met een groter aandeel aan handelszaken die buiten de categorie funshoppen valt, wordt ingericht als aanloopstraat

-

- » de mogelijkheden tot uitbouw van een sterke zuidelijke kop ter hoogte van de Hemelakkers zijn beperkt
- » het kernwinkelgebied is zeer uitgestrekt, het is de vraag in hoeverre er geen overaanbod gecreëerd wordt binnen het kernwinkelgebied, gezien de verplichting om ieder gelijkvloers te vullen met handel
- » talrijke panden in het zuidelijke stuk van het kernwinkelgebied kennen nog geen handelsgelijkvloers



BEPERKT UITGEBREID SCENARIO: COIN-COIN - KERK

Het voorkeursscenario klopt af op een beperkt uitgebreid kernwinkelgebied aan zuidelijke zijde.

Het kernwinkelgebied bevindt zich in dit scenario tussen de steeg Oude Baan (hoek Coin Coin) en het Kerkplein.

De aanloopstraten lopen van

- » Kerkplein tot aan Mater Dei
- » begin Leopoldslei, tot aan Aldi en de toerit tot de parking van Delhaize

Het kernwinkelgebied wordt in het zuiden begrensd op de hoek met de Oude Baan, daar waar een substantiële overgang waar te nemen is in het aantal handelspanden en tevens 2 sterke horecafuncties aanwezig zijn.

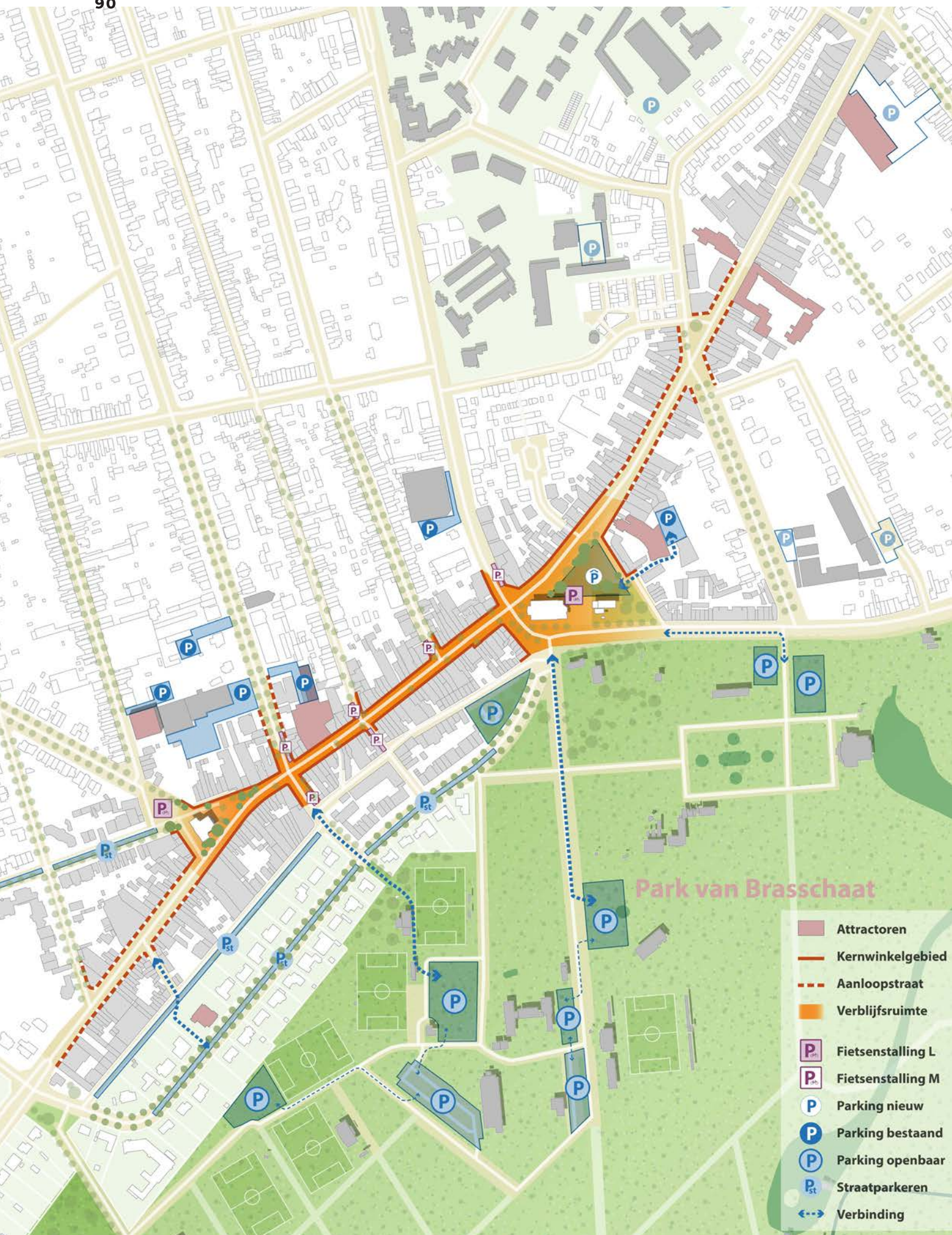
Dit scenario vereist de uitbouw van een nieuw bron-/rustpunt ter hoogte van de Oude Baan en het Vredegerecht, dat zal functioneren als zuidelijke kop van het kernwinkelgebied.

+

- » er bevindt zich een sterke concentratie van handelszaken binnen de categorie funshappen in het kernwinkelgebied
- » de grootste concentratie aan leegstaande panden valt buiten kernwinkelgebied
- » een beperkt kernwinkelgebied zorgt voor een gerichte en beheersbare aanpak van de leegstand
- » het kernwinkelgebied kent duidelijke rustpunten met kansen voor horeca
- » het noordelijk deel van de Bredabaan met een groter aandeel aan handelszaken die buiten de categorie funshappen valt, wordt ingericht als aanloopstraat

-

- » er zijn investeringen vereist om de ruimte rondom de Oude Baan en het vredegerecht uit te bouwen als zuidelijke kop van het kernwinkelgebied



VOORKEURSCENARIO

In navolging van het intensieve proces dat met de handelaars doorlopen werd, ging de gemeente aan de slag met een 'het beperkt uitgebreid scenario' met een afbakening van het kernwinkelgebied vanaf Coincoin tot aan de kerk. Dit omwille van het feit dat dit scenario breed gedragen werd door 2/3 van de aanwezige handelaars tijdens de workshop van 25 september 2019.

In de loop van het najaar en het begin van 2020 ging de gemeente verder aan de slag met het verfijnen van de voorschriften binnen het kernwinkelgebied en de aanloopstraten. Er ontstond bij de gemeente in deze periode echter een bezorgdheid ten aanzien van de geselecteerde afbakening. Voortschrijdend inzicht maakte namelijk duidelijk dat de leegstand in deze periode enkel toenam en dat het aanbod aan handelspanden binnen het kernwinkelgebied waarschijnlijk te groot zou zijn in verhouding tot de vraag. De gemeente stelde zich de vraag of het überhaupt wel mogelijk was om alle gelijkvloerse panden van het geselecteerde kernwinkelgebied in te vullen, zonder aan de vooropgestelde principes en kwaliteit van het kernwinkelgebied te raken. De conclusie was dat dit een uiterst moeilijke opgave zou worden, omwille van de lengte van het weerhouden kernwinkelgebied.

Dit heeft ertoe geleid dat de gemeente begin 2020 besliste om alsnog voor het scenario met het meest compact kernwinkelgebied te opteren, en bijgevolg scenario 1 te weerhouden als definitieve afbakening.

Aan de besproken principes ten aanzien van inhoud van de verschillende winkelgebieden, de beoogde beeldkwaliteit en de principes ten aanzien van mobiliteit werd echter niets meer gewijzigd ten opzichte van wat voorgelegd werd op de workshop van 25 september.

IIII. GEHANTEERDE PRINCIPES IN KERNWINKELGEBIED

1. STERK INZETTEN OP AANGENAME VERBLIJFSRUIMTE

Het Dokter Roosensplein en het Kerkplein worden ingericht als de belangrijkste bron- en rustpunten binnen het kernwinkelgebied.

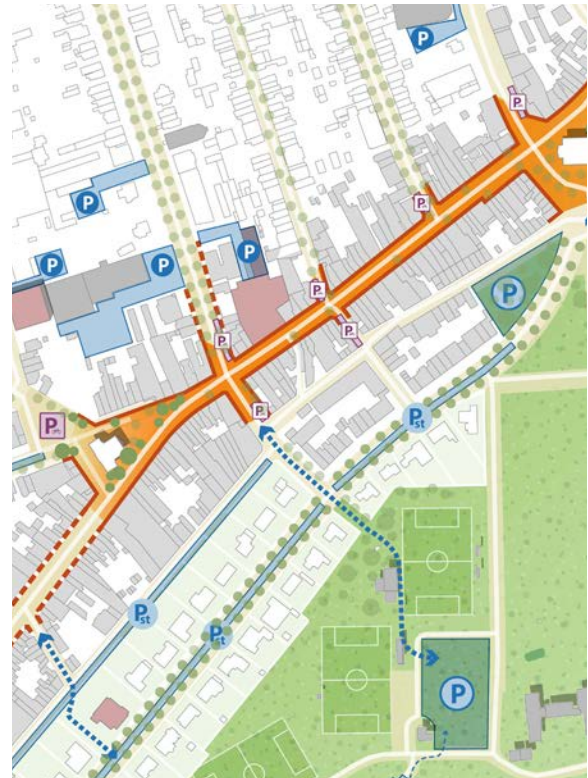
Ze worden ingericht als multifunctionele plekken, die plaats kunnen bieden aan evenementen, maar die tevens op rustige momenten de uitgelezen locatie vormen om je even op een bankje of op een terrasje te plaatsen.



2. HET KERNWINKELGEBIED ALS RUIMTE VOOR BELEVING

Het volledige kernwinkelgebied wordt beschouwd als een plek waar het aangenaam vertoeven is en die in functie staat van beleving.

Dit gaat enerzijds niet-ruimtelijke elementen, zoals muziek, kerstverlichting, enz. en anderzijds over ruimtelijke zaken zoals de inrichting van het openbaar domein, het voorzien van ruimte voor terrassen, het inrichten van kleine rustpuntjes in de vorm van bankjes, enz. Op deze manier onderscheidt het kernwinkelgebied zich duidelijk van de aanloopstraten.



3. GEMENGDE AANLOOPSTRATEN

Binnen de aanloopstraten wordt een goede vermenging van types handelszaken nagestreefd, zodat ze genieten van nabijheidsvoordelen.

Niet elk pand dient over een handelsgelijkvloers te beschikken. Ook kantoren, diensten, commerciële dienstverlening of woningen kunnen hun plaats vinden binnen de aanloopstraten.



4. PARKEERBELEID OP MAAT VAN DEELGEBIEDEN

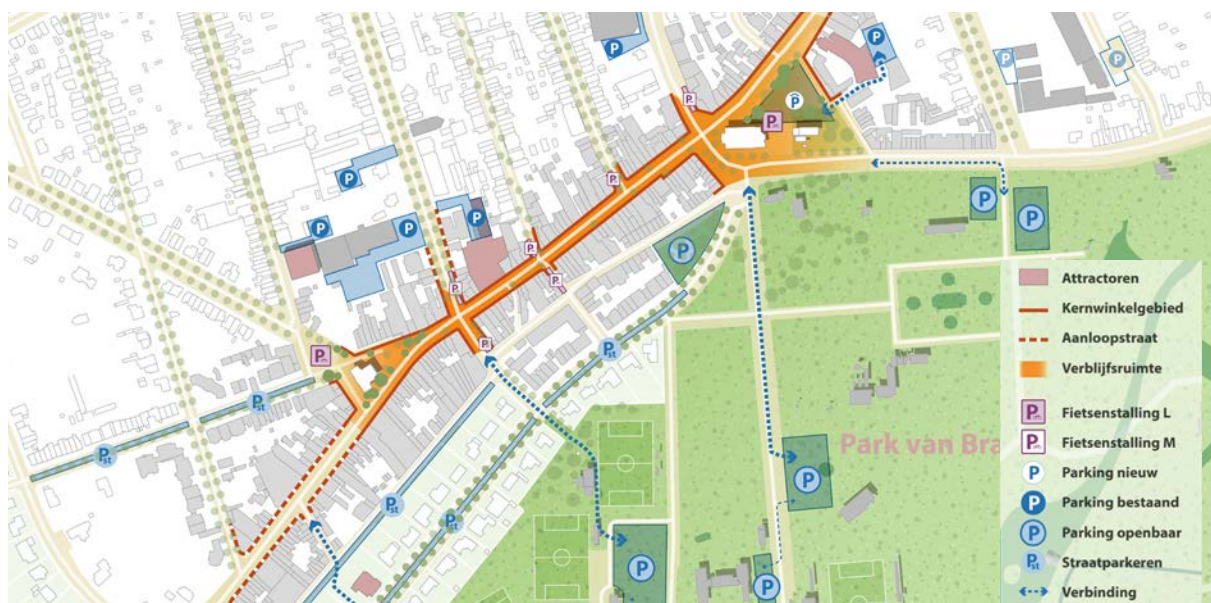
Er wordt een uiteenlopend parkeerbeleid gevoerd binnen het kernwinkelgebied en de aanloopstraten. Binnen het kernwinkelgebied wordt ingezet op kwalitatief langparkeren in functie funshoppers, dit zijn parkeerplaatsen waar de bezoeker zijn wagen voor langere duur kan achterlaten en van waaruit hij zijn bezoek aan het winkelgebied op een goede manier kan starten en eindigen. Deze parkings worden aan de rand van het kernwinkelgebied voorzien. We spreken hierbij onder meer over de parkings in het park van Brasschaat, de parking op de Oude Baan, de geplande parkeerstroken op de Hemelakkers, een meervoudig gebruik van de parkings van Aldi, Colruyt en Delhaize, enz. De kwaliteit van de verbinding tussen beide is fundamenteel voor het gebruik van de randparking en dient bijgevolg kwalitatief



ingericht te worden. De langspaarkeerplaatsen op de Bredabaan zijn in die zin niet fundamenteel voor de goede werking van een kernwinkelgebied, aangezien het vereiste aanbod aan parkeerplaatsen voor langere duur reeds op een kwalitatieve manier op de randen voorzien kan worden. Ze zouden bijgevolg punctueel getransformeerd kunnen worden tot een terrasruimte of een verblijfsplekje, vermits deze wel een essentiële bijdrage leveren aan de kwaliteit en het verbeterd functioneren van het kernwinkelgebied.

Binnen de aanloopstraten zijn de langspaarkeerplaatsen voor de handelszaken wel van belang voor de goede werking van het handelsgebied. Bezoekers doen gerichte aankopen en verblijven kortstondig in de handelszaken. De nabijheid van de parkeerplaatsen is gezien de korte verblijfsduur in de winkels essentieel. De langspaarkeerplaatsen dienen bijgevolg op de aanloopstraten wel bestendig te blijven.

Fietsstalplaatsen worden telkens vooraan in de zijstraten voorzien, zodat het volledige kernwinkelgebied hoogwaardig bereikbaar is per fiets. Op de twee pleinruimten zorgen grotere collectieve fietsenstallingen ervoor dat deze plekken bijkomend versterkt kunnen worden als bronpunt voor het kernwinkelgebied.



4.3

HANDEL BINNEN DE OVERIGE DEELKERNEN VAN BRASSCHAAT

LOKALE HANDELSKERNEN ONDERSTEUNEN DE WOONWIJKEN

De handelsstructuur van Brasschaat is natuurlijk niet beperkt tot het kernwinkelgebied in centrum Brasschaat. Buiten het centrum ondersteunt de gemeente een aantal lokale handelskernen. De focus van het handelsgebeuren ligt hier eerder op de dagelijkse lokale voorzieningen: winkels met dagelijkse producten, zoals een bakker, superetje,... en commerciële of andere diensten zoals een bank, apotheker,... Bij een correcte selectie van deze lokale handelsclusters, kunnen de inwoners van de dichter bevolkte wijken van Brasschaat op korte afstand - te bewandelen of fietsen - hun dagelijkse inkopen doen. Ook vanuit de omliggende woonparken zijn er zo verschillende opties voor inwoners om te winkelen op redelijke beperkte afstand, te overbruggen met de fiets.

Het is niet de bedoeling om voor de lokale handelskernen eenzelfde beleid te voeren als voor het kernwinkelgebied. Het is zelfs uitdrukkelijk niet de bedoeling dat deze kernen in concurrentie treden met het kernwinkelgebied. Het funshoppen wordt hier dus niet nagestreefd. Wel ligt de nadruk op een voor lokale gebruikers aangename inrichting, een goede bereikbaarheid van de handelskern vanuit de wijken en een correct parkeerbeleid, de ondersteuning van handelsfuncties door o.m. correcte bouwvoorschriften,... Door te stimuleren dat handel wordt gebundeld, kan de gemeente ook gericht investeren in deze ondersteuning.

In de lokale handelskernen zit ook nog een hiërarchie: de louter dagelijkse lokale handelskernen en de gemengde. In de gemengde lokale handelskernen kan een beperkt aanbod aan goed verweefbare handelszaken die niet-dagelijkse handelswaren verhandelen, maar toch op een lokaal publiek zijn afgestemd. Ze liggen verder van het kernwinkelgebied en treden zo minder in concurrentie.

SELECTIE VAN 6 LOKALE HANDELSKERNEN

Als gemengde lokale handelskern worden geselecteerd: handelskern Maria-Ter-Heide, handelskern Sint-Mariaburg en handelskern Donk.

Als dagelijkse lokale handelskern worden geselecteerd: handelskern Kaart, handelskern Driehoek en handelskern Miksebaan.

De opties voor de lokale handelskernen worden verderop besproken, samen met de opties voor de omliggende woonwijken.

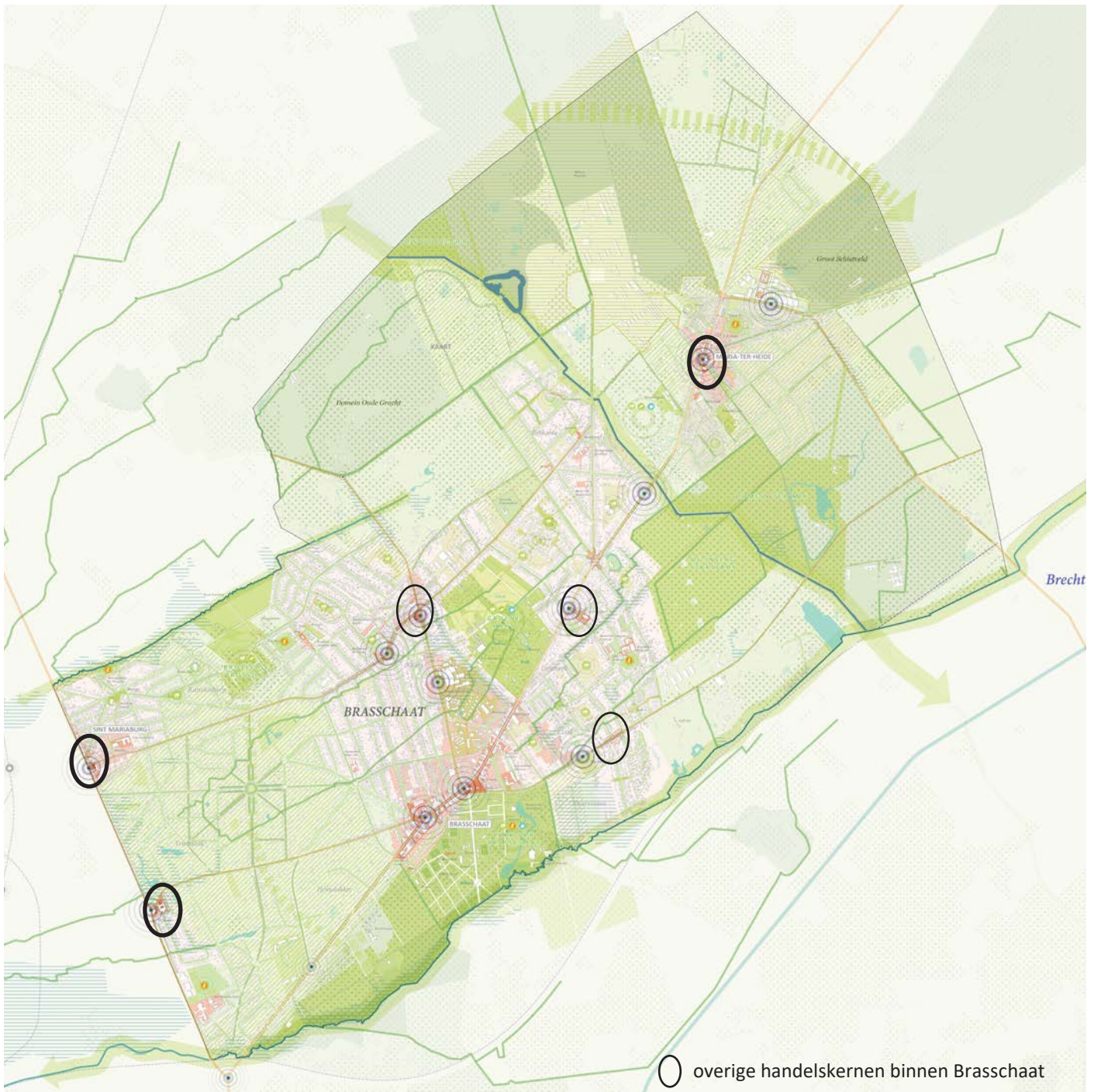
GROOTSCHALIGE DETAILHANDELSZONES?

Buiten de woonkernen kan de gemeente bovendien nog een beleid voeren rond de selectie van heel specifieke zones voor grootschalige detailhandel die moeilijker in de woonkern te integreren is. Aangezien deze visie handelt over de kernversterking, worden er over dergelijke detailhandelszones buiten de kern, geen uitspraken gedaan.

BELEID BUITEN DE HANDELSZONES

Buiten de geselecteerde handelskernen en de evt. nog af te bakenen grootschalige detailhandelszones, zal de gemeente een restrictief beleid voeren. Hier zijn niet-voedingszaken niet toegelaten (tenzij heel kleinschalig bij de woning) en ook voeding is sterk beperkt tot een klein winkeltje. Op die manier stimuleert de gemeente dat de handelszaken clusteren tot een gemengd aanbod in in totaal 7 handelskernen, die aantrekkelijk genoeg zijn om de Brasschatenaar uit te nodigen tot winkelen in de eigen gemeente, op korte afstand van thuis.

Hoehetwoonverdichtings-enhandelskernversterkend beleid worden geïntegreerd en doorvertaald in instrumenten, bespreken we verder in dit rapport.



5.0

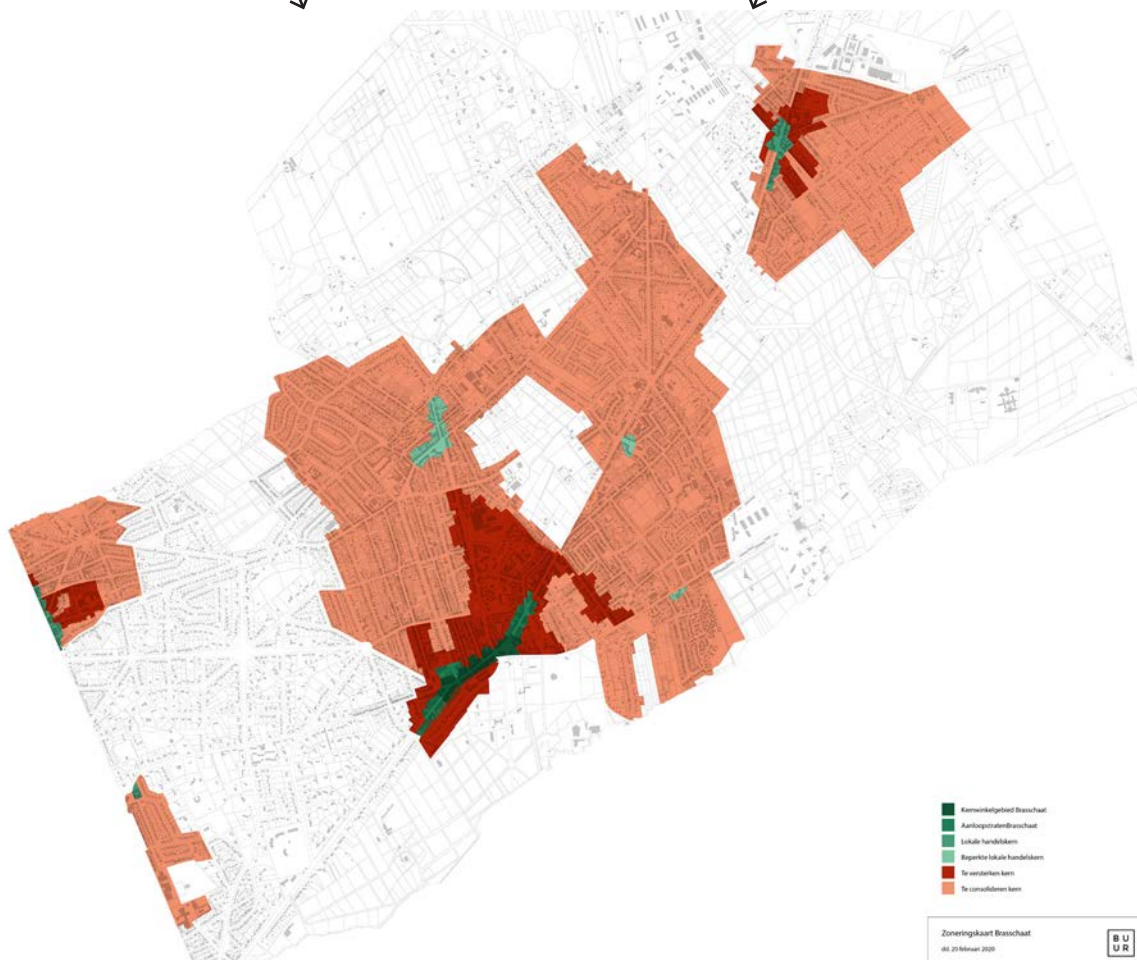
STRATEGIEËN VOOR KERN- VERSTERKING



duurzame verdichtingslocaties Brasschaat



kernwinkelgebied en aanloopstraten Brasschaat



zoneringskaart kernversterking Brasschaat

5.1

OPBOUW VAN EEN ZONERINGSKAART

KERNVERSTERKING VOOR BRASSCHAAT

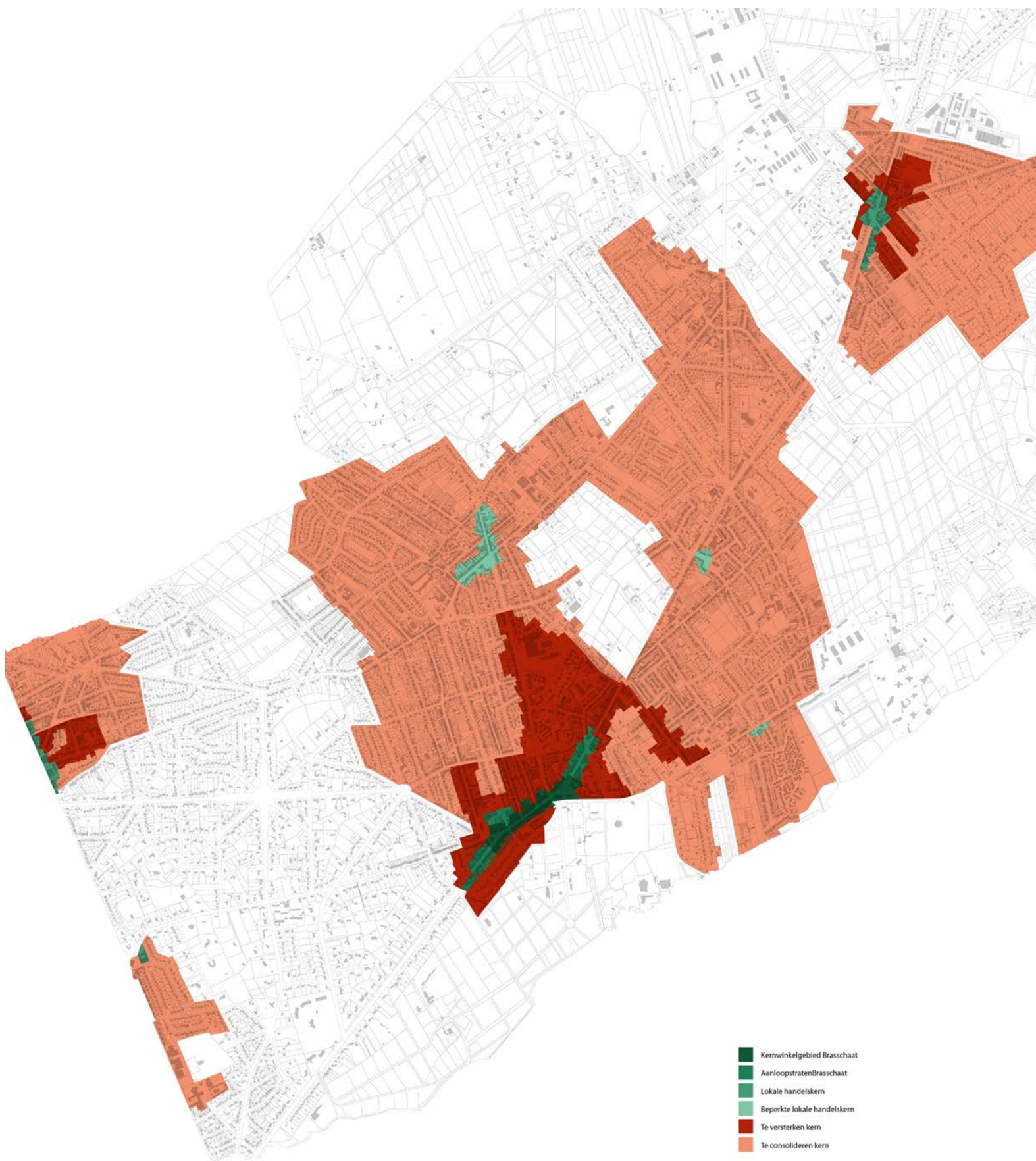
Op basis van de synthese van de strategische verdichtingslocaties van Brasschaat, de afbakening van het kernwinkelgebied en aanloopstraten en de analyse van het beschikbaar en wenselijk lokaal handelsaanbod, kan een eerste zoneringkaart aangezet worden. De ambitie van deze zoneringskaart is het vastleggen van gebieden waarbinnen eenzelfde beleid gevoerd wordt, dit in functie van de uitbouw van duurzame kernen. Ieder deelgebied heeft zijn eigen rol op vlak van kernversterking, die doorvertaald zal worden in het beleid dat gevoerd zal worden.

De zonering binnen de verschillende kernen van Brasschaat bestaat uit zes types: kernwinkelgebied, de aanloopstraten, de lokale handelskernen, de beperkte lokale handelskernen, te versterken kernen en overige delen van de woonkernen.

Voor ieder van deze zones zal er een generiek beleid bepaald worden, dat standaard regels omvat ten aanzien van toegelaten functies, mogelijkheid tot verdichten, woningtypes, bouwhoogten, bouwvolumes, enz. Deze regels geven eenduidig weer wat kan en wat niet.

Het zal echter mogelijk zijn af te wijken van deze standaard voorschriften, dit zo lang de maatschappelijke meerwaarde van de afwijking aangetoond kan worden. Deze afwijking dient te worden aangevraagd aan de hand van een projectbrief. (zie hoofdstuk 7 'toetskader')

Voorliggend hoofdstuk gaat in op de methodiek en de opzet van het werken met de verschillende zones. Er wordt een aanzet gegeven voor de afbakening van de zoneringen en op het generieke beleid dat op de verschillende plekken gevoerd zal worden. Het is echter van belang te onderstrepen dat de afbakeningen en de inhoud van de voorschriften voor de verschillende zones slechts definities worden vastgelegd binnen de RUP-procedure die in januari 2020 aangevat wordt.



zoneringskaart kernversterking Brasschaat

Zoneringskaart Brasschaat
dd. 20 februari 2020



5.2

ZONES BINNEN DE KERNEN VAN BRASSCHAAT

Voor elke zone wordt een principieel perspectief bepaald. Essentieel is dat dit een aanzet is voor het beleid dat verder in detail

zal worden vormgegeven en gevalideerd binnen het RUP.



HANDELSBELEID

- » Het kernwinkelgebied is dé plek waar ingezet wordt op de uitbouw van een sterk en samenhangend handelsgebied in functie van funshoppen. Handel of horeca worden in die zin verplicht op het gelijkvloers.
- » Er wordt geen enkele categorie van handel uitgesloten en er gelden geen oppervlaktebeperkingen voor handelszaken. Dit impliceert dat grotere bouwdiepten i.f.v. handel of horeca toegelaten zijn.
- » Handel is eveneens toegelaten op de verdiepingen.
- » Kantoren, dienstverlening zonder loketfunctie en vrije beroepen zijn enkel op de verdiepingen toegelaten.
- » Handel in tweede orde is niet toegestaan, dit om de handelsactiviteiten te kunnen concentreren op de Bredabaan.

WOONBELEID

- » Het kernwinkelgebied is een plek die goed gelegen is op vlak van nabijheid van voorzieningen, multimodale bereikbaarheid en publiek toegankelijk groen en die in die zin in aanmerking komt voor bijkomende verdichting.
- » Het realiseren van meergezinswoningen is toegestaan.
- » Inbreiding van het woonprogramma is niet toegestaan, omwille van de beperkte diepte van de zone.
- » Het referentievolume betreft een gebouw met een bouwdiepte van 17m op het gelijkvloers, 15m op de verdiepingen en een bouwhoogte van 3 bouwlagen met een dakverdieping. Hoekpanden kunnen 1 bouwlaag hoger voorzien worden tot 4 bouwlagen met een dakverdieping.
- » Binnen deze zone wordt het gebruik van de projectbrief (zie hoofdstuk 6) opgelegd voor ieder project, gezien het strategisch karakter van de zone.
- » Aandachtspunt binnen de projectbrief is de bijdrage aan het aspect beleving in het kernwinkelgebied.



AANLOOPSTRATEN



HANDELSBELEID

- » Binnen de aanloopstraten krijgen handel en horeca alle kansen, zonder dat ze opgelegd worden op de gelijkvloerse verdiepingen.
- » Er wordt geen enkele categorie van handel uitgesloten, al geleidt het centrummanagement handelszaken binnen de categorie van 'persoonsuitrusting' naar het kernwinkelgebied.
- » Er gelden geen oppervlaktebeperkingen voor de handelszaken, m.u.v. handelszaken voor persoonsuitrustingen die beperkt worden tot 400m². Dit impliceert dat grotere bouwdiepten i.f.v. handel of horeca toegelaten zijn.
- » Kantoren, dienstverlening en vrije beroepen zijn overal in de zone toegelaten.
- » Handel is eveneens toegelaten op de verdiepingen.
- » Handel in tweede orde is niet toegestaan, dit om de handelsactiviteiten te kunnen concentreren op de Bredabaan.

WOONBELEID

- » De aanloopstraten zijn plekken die goed gelegen zijn op vlak van nabijheid van voorzieningen, multimodale bereikbaarheid en publiek toegankelijk groen en die in die zin in aanmerking komt voor bijkomende verdichting.
- » Het realiseren van meergezinswoningen is toegestaan.
- » Inbreiding van het woonprogramma is niet toegestaan, omwille van de beperkte diepte van de zone.
- » Het referentievolume betreft een gebouw met een bouwdiepte van 17m op het gelijkvloers, 15m op de verdiepingen en een bouwhoogte van 3 bouwlagen met een dakverdieping. Hoekpanden kunnen 1 bouwlaag hoger voorzien worden tot 4 bouwlagen met een dakverdieping.
- » Binnen deze zone wordt het gebruik van de projectbrief (zie hoofdstuk 6) enkel opgelegd bij afwijking van de generieke voorschriften.
- » Aandachtspunten binnen de projectbrief zijn: ontsluiting, mobiliteit en/of beleving handelskern.



LOKALE HANDELSKERN



HANDELSBELEID

- » Binnen de handelskernen van de deeltkernen worden handel en horeca gefaciliteerd, maar niet opgelegd.
- » Alle handelscategorieën zijn toegestaan, al geleidt het centrummanagement persoonsuitrusting naar het kernwinkelgebied.
- » Er gelden volgende oppervlaktebeperkingen: de categorie voeding tot max 1000m², de categorieën kantoren, dienstverlening en vrije beroepen tot max. 200m². De overige categorieën zijn beperkt tot een maximum van 400m².
- » Dit impliceert dat grotere bouwdiepten i.f.v. handel of horeca mogelijk zijn, welliswaar beperkt tot 20m.
- » Handel is toegelaten op de verdiepingen.
- » Handel in tweede orde is niet toegestaan.

WOONBELEID

- » De handelskernen zijn plekken die goed gelegen zijn op vlak van nabijheid van voorzieningen, multimodale bereikbaarheid (m.u.v. van Kaart en de Miksebaan op de korte termijn) en publiek toegankelijk groen en die in die zin in aanmerking komt voor bijkomende verdichting.
- » Het realiseren van meergezinswoningen is toegestaan.
- » Inbreiding van het woonprogramma is niet toegestaan, omwille van de beperkte diepte van de zone.
- » Het referentievolume betreft een gebouw met een bouwdiepte van 17m op het gelijkvloers, 13m op de eerste verdieping en 9m op de tweede verdieping. De bouwhoogte wordt beperkt tot maximaal 2 bouwlagen met een dakverdieping of 3 bouwlagen onder een plat dak.
- » Binnen deze zone wordt het gebruik van de projectbrief (zie hoofdstuk 6) enkel opgelegd bij afwijking van de generieke voorschriften.
- » Aandachtspunten binnen de projectbrief zijn: ontsluiting, mobiliteit en/of beleving handelskern.

BEPERKTE LOKALE HANDELSKERN



HANDELSBELEID

- » Binnen de handelskernen van de deeltkernen worden handel en horeca gefaciliteerd, maar niet opgelegd.
- » Binnen de handelskern van Kaart, Driehoek en Miksebaan wordt de categoriepersoonsuitrusting uitgesloten.
- » Er gelden volgende oppervlaktebeperkingen: alle categorieën worden beperkt tot 400m², de categorieën kantoren, dienstverlening en vrije beroepen tot max. 200m².
- » Dit impliceert dat grotere bouwdiepten i.f.v. handel of horeca mogelijk zijn, maar worden beperkt tot 20m.
- » Handel is niet toegelaten op de verdiepingen.
- » Handel in tweede orde is niet toegestaan.

WOONBELEID

- » De handelskernen zijn plekken die goed gelegen zijn op vlak van nabijheid van voorzieningen, multimodale bereikbaarheid (na uitbouw van de voorziene mobipunten) en publiek toegankelijk groen en die in die zin in aanmerking komt voor bijkomende verdichting.
- » Het realiseren van meergezinswoningen is toegestaan.
- » Inbreiding van het woonprogramma is niet toegestaan, omwille van de beperkte diepte van de zone.
- » Het referentievolume betreft een gebouw met een bouwdiepte van 17m op het gelijkvloers, 13m op de eerste verdieping en 9m op de tweede verdieping. De bouwhoogte wordt beperkt tot een bouwhoogte van 2 bouwlagen met een dakverdieping of 3 bouwlagen onder een plat dak.
- » Binnen deze zone wordt het gebruik van de projectbrief (zie hoofdstuk 6) enkel opgelegd bij afwijking van de generieke voorschriften.
- » Aandachtspunten binnen de projectbrief zijn: ontsluiting, mobiliteit en/of beleving handelskern.



TE VERSTERKEN WOONKERN



HANDELSBELEID

- » Binnen de te versterken kernen wordt selectief omgegaan met handel: de categorie persoonsuitrusting wordt niet toegestaan, de overige categorieën krijgen wel kansen.
- » Er gelden oppervlaktebeperkingen voor de handelszaken. De categorie voeding wordt beperkt tot 400m², zodat de lokale buurtsupermarkt een nog een plaats verwerft binnen het weefsel, horeca wordt beperkt tot 250m², de overige categorieën worden beperkt op maximaal 200m². Kantoren, dienstverlening en vrije beroepen zijn overal in de zone toegelaten, maar als nevenbestemming.
- » Grotere bouwdiepten i.f.v. handel of horeca zijn niet toegelaten, tenzij verenigbaar met de omgeving en binnen de oppervlakenorm voor handel.
- » Handel is niet toegelaten op de verdiepingen.

WOONBELEID

- » De te versterken woonkernen zijn plekken die goed gelegen zijn op vlak van nabijheid van voorzieningen, multimodale bereikbaarheid en publiek toegankelijk groen en die in die zin in aanmerking komt voor bijkomende verdichting.
- » Het realiseren van meergezinswoningen, eengezinswoningen die compacter zijn dan het omliggende weefsel en inbreiding zijn toegestaan, voor zover het perceel dit toelaat i.f.v. ruimtelijke kwaliteit en dit enkel voor percelen/projectsites die een minimale oppervlakte kennen van 0,5ha en een minimale diepte van 55m, gemeten vanaf de straat.
- » Het referentievolume betreft een gebouw met een bouwdiepte van 17m op gelijkvloers, 13m op de eerste verdieping en 9m op de tweede verdieping of volgt de plaatselijke harmonie. De bouwhoogte wordt beperkt tot maximaal 3 bouwlagen in een heterogene omgeving of volgt de plaatselijke harmonie.
- » Binnen deze zone wordt het gebruik van de projectbrief (zie hoofdstuk 6) enkel opgelegd bij afwijking van de generieke voorschriften.
- » Aandachtspunten binnen de projectbrief zijn: lokale meerwaarde groenstructuur en waterbeheer, zachte verbindingen, landschap,...

OVERIGE DELEN WOONKERN



HANDELSBELEID

- » Binnen de overige delen van de woonkern worden dagelijkse voorzieningen (categorie voeding) en horeca beperkt gefaciliteerd. Kantoren, dienstverlening en vrije beroepen worden toegelaten in nevenbestemming.
- » Er gelden volgende oppervlaktebeperkingen: categorie voeding max 100m² en horeca max 250m². Kantoren, dienstverlening vrije beroepen worden in oppervlakte beperkt door het feit dat ze zich enkel in nevenbestemming mogen manifesteren.
- » Grotere bouwdiepten i.f.v. handel of horeca zijn niet mogelijk.
- » Handel is niet toegelaten op de verdiepingen.

WOONBELEID

- » De overige delen van de woonkernen zijn plekken die op een grotere afstand liggen van voorzieningen, multimodale bereikbaarheid en publiek toegankelijk groen en die in die zin in niet aanmerking komen voor bijkomende verdichting.
- » Het realiseren van meergezinswoningen, eengezinswoningen die compacter zijn als het omliggende weefsel en inbreiding zijn niet toegestaan.
- » Het referentievolume van de woningen wordt bepaald door de harmonieregel.
- » Binnen deze zone wordt het gebruik van de projectbrief (zie hoofdstuk 6) enkel opgelegd bij afwijking van de generieke voorschriften.
- » Aandachtspunten binnen de projectbrief zijn: lokale meerwaarde groenstructuur en waterbeheer, zachte verbindingen, landschap,...
- » Het realiseren van PPS-projecten conform het toepassingsgebied van de omzendbrief 2017/1 blijft wel mogelijk.



WOONWIJKEN BUITEN DE KERNEN



HANDELSBELEID

- » In principe wordt handel niet ondersteund binnen deze wijken en ligt de hoofdklemtoon op wonen.
- » Horeca wordt eventueel beperkt worden gefaciliteerd tot een maximum van 250m².
- » Kantoren en vrije beroepen worden in oppervlakte beperkt door het feit dat ze zich enkel in nevenbestemming mogen manifesteren.

WOONBELEID

- » De woonwijken buiten de kernen zijn plekken die op een grotere afstand liggen van voorzieningen, multimodale bereikbaarheid en publiek toegankelijk groen en die in die zin in niet aanmerking komen voor het creëren van bijkomende dynamiek of een bijkomende verdichting.
- » Het realiseren van meergezinswoningen, eengezinswoningen die compacter zijn als het omliggende weefsel en inbreiding zijn niet toegestaan.
- » Het referentievolume van de woningen wordt bepaald door de harmonieregel.
- » Binnen deze zone wordt het gebruik van de projectbrief (zie hoofdstuk 6) enkel opgelegd bij afwijking van de generieke voorschriften.
- » Aandachtspunten binnen de projectbrief zijn: lokale meerwaarde groenstructuur en waterbeheer, zachte verbindingen, landschap,...
- » Het realiseren van PPS-projecten conform het toepassingsgebied van de omzendbrief 2017/1 blijft wel mogelijk.



centrum Kaart



centrum Kaart



centrum Sint-Mariaburg



centrum Sint-Mariaburg



centrum Driehoek



centrum Driehoek



centrum Maria-ter-Heide



centrum Maria-ter-Heide

	KERNWINKELGEBIED	AANLOOPSTRAAT	LOKALE HANDELSKERN	BEPERKTE LOKALE
PROJECTBRIEF VERPLICHT?	bij nieuwbouw en grondige verbouwing	enkel bij afwijking algemene voorschriften, binnen referentievolumen	enkel bij afwijking algemene voorschriften, binnen referentievolumen	enkel bij afwijking, binnen referentievolumen
HANDELSBELEID				
toelaatbaarheid of verplichting				
handel enge zine	handel, horeca of comm. diensten verplicht op GVL	handel toegelaten	handel toegelaten	bepaalde handel t
horeca	handel, horeca of comm. diensten verplicht op GVL	horeca toegelaten	horeca toegelaten	horeca toegelaten
kantoor en vrije beroepen	enkel op verdiepingen -> goede RO	geen regels -> toegelaten en goede RO	geen regels -> toegelaten en goede RO	geen regels -> toegelaten
commerciële dienstverlening	handel, horeca of comm. diensten verplicht op GVL	geen regels -> toegelaten en goede RO	geen regels -> toegelaten en goede RO	geen regels -> toegelaten
categorieën handel	A B C D toegelaten	A B C D toegelaten	A B C D toegelaten	geen B, rest toege
oppervlaktebeperkingen?	*	**	**	**
A, voeding	geen beperking op omvang functie	geen beperking	< 1000m ²	< 400m ²
B, persoonsuitrusting	geen beperking	< 400m ²	< 400m ²	/
C, planten&bloemen	geen beperking	geen beperking	< 400m ²	< 400m ²
D, overige	geen beperking	geen beperking	< 400m ²	< 400m ²
horeca	geen beperking	geen beperking	< 400m ² (tenzij projectbrief)	< 400m ² (tenzij pr
kantoor, dienstverlening en vrije beroepen	geen beperking	geen beperking	< 200m ²	< 200m ²
handel op de verdiepingen toelaatbaar?	ja	ja	ja	nee
grotere bouwdiepte i.f.v. handel/horeca?	heel perceel mits groen- of ingericht dak	heel perceel mits groen- of ingericht dak	20m	20m
WOONVERDICHINGS- en INBREIDINGSBELEID				
klassieke meergezinswoningen	ja	ja	ja	ja
compactere grondgebondenwoningen dan harmonie? (HOB, rij, cohousing)	n.v.t.	n.v.t.	ja of n.v.t.	ja of n.v.t.
inbreiding (wegenis, 2de orde bouwen) toegelaten?	nee (wel variatie binnen referentievolumen met projectbrief)	nee (wel variatie binnen referentievolumen met projectbrief)	nee (wel variatie binnen referentievolumen met projectbrief)	nee (wel variatie b met projectbrief)
TOEGELATEN VOLUMES				
referentievolumen: hoogte	3BL+D, hoeken 4BL+D (2BL+D op Bredabaan 283 t.e.m. 363)	3BL+D 4BL+D op hoeken	2BL+D of 3BL	2BL+D of 3BL
referentie hoogte handelsgelijkvloers	> 4m	> 4m	> 4m	> 4m
referentievolumen: diepte gelijkvloers (indien geen handel -> zie hierboven)	17m	17m	17m	17m
referentievolumen: diepte verdiepingen	15m	15m	13m / 9m	13m / 9m
andere inplanting referentievolumen mits projectbrief	ja: plaatsing, hoogte & diepte,...	ja: plaatsing, hoogte & diepte,...	ja: plaatsing, hoogte & diepte,...	ja: plaatsing, hoog
toename m ³ door bouwen 2de orde, mits projectbrief en stedenbouwkundige last	nee	nee	nee	nee
aandachtspunten projectbrief: meerwaarde minstens:	beleving KWG	ontsluiting, mobiliteit en/of beleving aanloopstraat	ontsluiting, mobiliteit en/of beleving handelskern	ontsluiting, mobili

* vanaf 400m² zullen een aantal extra motiveringen of beperkingen worden opgelegd, bv. mobiliteitstoets, beperkingen op gevellengte per entiteit zodat geen langgerekte homogene gevels

** regeling voor bestaande handelsfuncties die te groot zijn: kunnen nog verbouwen met +10%, maar niet meer verder toenemen

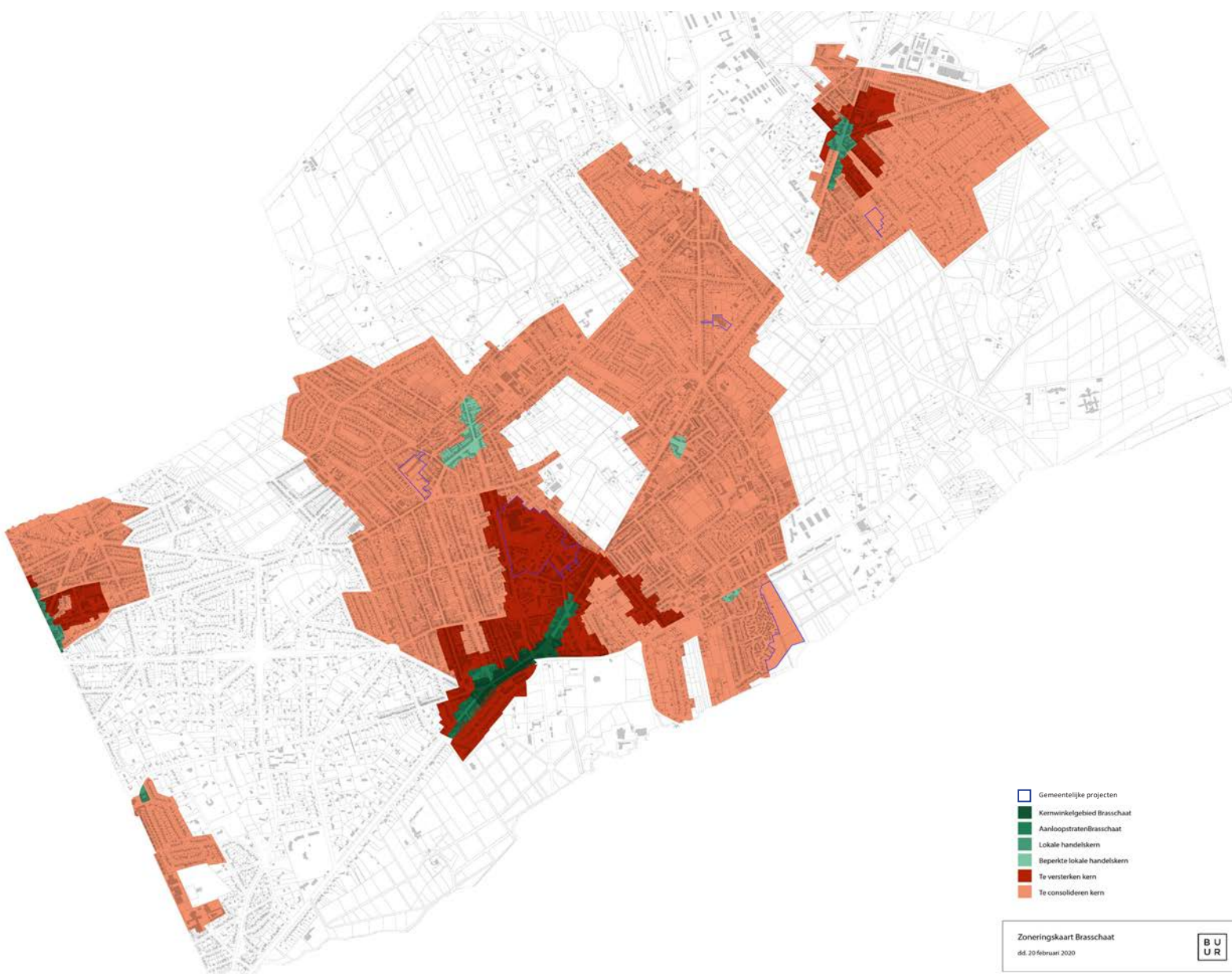
*** er zullen uitzonderingen komen op deze minima voor reeds verharde en/of bebouwde sites die achterin zijn gelegen, om de transformatie hiervan mogelijk te maken

**** buitenste contouren zitten nog niet helemaal goed, sluiten in principe aan bij woonparken

***** dit betekent dus geen nieuwe verkavelingen in roze zone noch woongebouwen in 2de orde. Bestaande sites met loodsen e.d. worden ingezet voor andere functies, zoals kleinschalige ateliers, ontmoetingsruimte,... Wel zal verkavelen of meergezinswonen nog kunnen buiten het toepassingsgebied (dus voor sociale woningen, doelgroepwonen met akkoord met een overheid,...). We noemen een aantal van deze projecten

Bovenstaande tabel is slechts een aanzet en is nog niet beleidsmatig goedgekeurd. De inhoud van het beleid dat gevoerd zal worden binnen de verschillende beleidszones zal verder op punt gesteld worden tijdens de opmaak van het RUP, gedurende het voorjaar en de zomer van 2020.

DE HANDELSKERN	TE VERSTERKEN WOONKERN	OVERLAPZONE TE VERSTERKEN WOONKERN - KERNWINKELGEBIED	TE CONSOLIDEREN WOONKERN****	WOONBESTEMMINGEN BUITEN WOONPARK EN BUITEN VOORGAANDE ZONES
algemene voorschriften, volume	enkel bij afwijking algemene voorschriften, binnen referentievolumen of bij bebouwen binnengebieden	enkel bij afwijking algemene voorschriften, binnen referentievolumen	enkel bij afwijking algemene voorschriften, binnen referentievolumen	n.v.t.
toegelaten	bepaalde handel toegelaten	hier gelden de regels van KVG aan kant Bredabaan en regels te versterken woonkern aan andere straatjide. Voorschriften stellen dat handel zijde Bredabaan ontsluiting kan kennen aan achterzijde, en dat benuten volledig perceel voor gelijkvloerse bouwlaag in de hele overlappende zone kan. Maar tegelijk wordt opgelegd dat deze achterzijde wordt uitgewerkt met goed ingepaste gevels.	bepaalde handel toegelaten	nieuwe handel niet toegelaten
horeca toegelaten	horeca toegelaten		horeca toegelaten	horeca toegelaten
toegelaten en goede RO	geen regels -> toegelaten en goede RO		toegelaten als 'vrijgestelde' nevenbestemming	toegelaten als 'vrijgestelde' nevenbestemming
toegelaten en goede RO	geen regels -> toegelaten en goede RO		toegelaten als 'vrijgestelde' nevenbestemming	toegelaten als 'vrijgestelde' nevenbestemming
toegelaten	geen B, rest toegelaten in nevenbestemming		enkel A - geen B - C&D enkel als vrijgestelde nevenbestemming	geen nieuwe handel toegelaten (noch nieuwbouw noch functiewijziging)
**	**		**	**
< 400m²	< 400m²		< 100m²	/
/	/		/	/
< 200m²	< 200m²		/	/
< 200m²	< 200m²		/	/
projectbrief)	< 250m² (tenzij projectbrief)		< 250m² (tenzij projectbrief)	< 250m² (tenzij projectbrief)
in nevenbestemming	in nevenbestemming		in nevenbestemming	/
nee	nee		nee	n.v.t.
nee, tenzij verenigbaar met omgeving en binnen oppervlakenorm handel	nee, tenzij verenigbaar met omgeving en binnen oppervlakenorm handel		nee	n.v.t.
ja	ja		nee	nee
ja, mits minimale afmetingen perceel (>10m per HOB, >6m voor rijwoning) én goede plaatselijke aanleg	ja, mits minimale afmetingen perceel (>10m per HOB, >6m voor rijwoning) én goede plaatselijke aanleg		nee, harmonieregel	nee, enkel OB toegelaten (tenzij wachtgevel, tenzij sloop en nieuwbouw HOB of rijwoning)
binnen referentievolumen	ja, mits minimale afmetingen perceel (>0,5ha & >55m diepte & in principe 45°regel t.o.v. perceelsgrenzen) én goede plaatselijke aanleg***. Uitzonderingen mogelijk voor reeds bebouwde/verharde binnengebieden,		nee*****	nee
3BL bij heterogene omgeving, harmonie bij harmonieuze omgeving	3BL bij heterogene omgeving, harmonie bij harmonieuze omgeving		harmonie	harmonie
geen voorwaarden	geen voorwaarden		n.v.t.	n.v.t.
17 bij heterogene omgeving, harmonie bij harmonieuze omgeving	17 bij heterogene omgeving, harmonie bij harmonieuze omgeving		harmonie	harmonie
13/9 bij heterogene omgeving, harmonie bij harmonieuze omgeving	13/9 bij heterogene omgeving, harmonie bij harmonieuze omgeving		harmonie	harmonie
te & diepte,...	ja: plaatsing, hoogte & diepte,...		ja: plaatsing, diepte	ja: plaatsing, diepte
ja, mits minimale afmetingen perceel (>0,5ha & >55m diepte & in principe 45°regel t.o.v. perceelsgrenzen) én goede plaatselijke aanleg***. Uitzonderingen mogelijk voor reeds bebouwde/verharde binnengebieden,	ja, mits minimale afmetingen perceel (>0,5ha & >55m diepte & in principe 45°regel t.o.v. perceelsgrenzen) én goede plaatselijke aanleg***. Uitzonderingen mogelijk voor reeds bebouwde/verharde binnengebieden,		nee	nee
lokale meerwaarde: zacht verkeer, groenstructuur, ontmoetingsruimte, doorzicht landschap,...	lokale meerwaarde: zacht verkeer, groenstructuur, ontmoetingsruimte, doorzicht landschap,...		lokale meerwaarde groenstructuur en waterbeheer, zachte verbindingen, landschap,...	lokale meerwaarde groenstructuur en waterbeheer, zachte verbindingen, landschap,...



5.3

GEMEENTELIJKE PROJECTEN BUITEN HET TOEPASSINGSGEBIED VAN DE ZONERINGSKAART

Binnen de gemeente staan enkele projecten in de steigers of op stapel, waaraan reeds een planningsproces voorafging. Het gaat onder meer over school Kaart, het Leeg-Rietbeemden, de zorgdriehoek, het speelbos, enz.

Belangrijk is aan te geven dat deze projecten tot ontwikkeling kunnen los van de bepalingen binnen de zoneringskaart, in zoverre het gaat over projecten die door de overheid worden gebouwd, of die tot stand komen via PPS-formules conform de interpretatie van omzendbrief RO2017/1 (projecten met minimum een overeenkomst met de overheid waaruit blijkt dat het project specifieke beleidsdoelstellingen realiseert).

Bijgevolg gelden de beperkingen op de toegelaten woonverdichting niet voor bv. projecten van sociale woningbouw, projecten waarover een overeenkomsten met de overheid is gesloten over specifieke doelgroepen en/of prijzen en die kaderen in het woonbeleid, projecten met integratie van een substantieel aandeel gemeenschapsvoorzieningen met overeenkomst met de overheid, gesubsidieerde projecten voor ouderenwoningen en zo verder. Hier zal de gemeente uiteraard steeds de goede ruimtelijke ordening toepassen in haar afwegingen omtrent de toelaatbare woonverdichting.

Ter illustratie tonen we hiernaast met blauwe contour op de zoneringskaart, de begin 2020 gekende projectsites waar dergelijke overheidsgestuurde projecten worden overwogen of onderzocht, die mogelijks niet overeenkomen met de beperkingen opgelegd aan private projecten.

6.0

TOETSKADER & (JURIDISCH) INSTRUMENT

DOEL VAN DIT HOOFDSTUK

We bespraken hierboven al enkele onderdelen van het inhoudelijke toetsingskader voor kernversterkende projecten:

- » een zoneringskaart die aangeeft welke types van kernversterkende projecten principieel kunnen worden overwogen
- » een set ‘generieke’ regels die beschrijven welke ‘gewone’ projecten in principe overal in de betreffende zone vergunbaar zijn
- » een manier om afwijkende of ‘andere’ projecten te beoordelen, m.n. aan de hand van een projectbrief.

De onderdelen van dit inhoudelijk toetskader worden nog eens kort overlopen. De onderdelen die hierboven nog niet zijn aangezet, m.n. het afwegingskader voor afwijkende projecten, worden verder uitgewerkt.

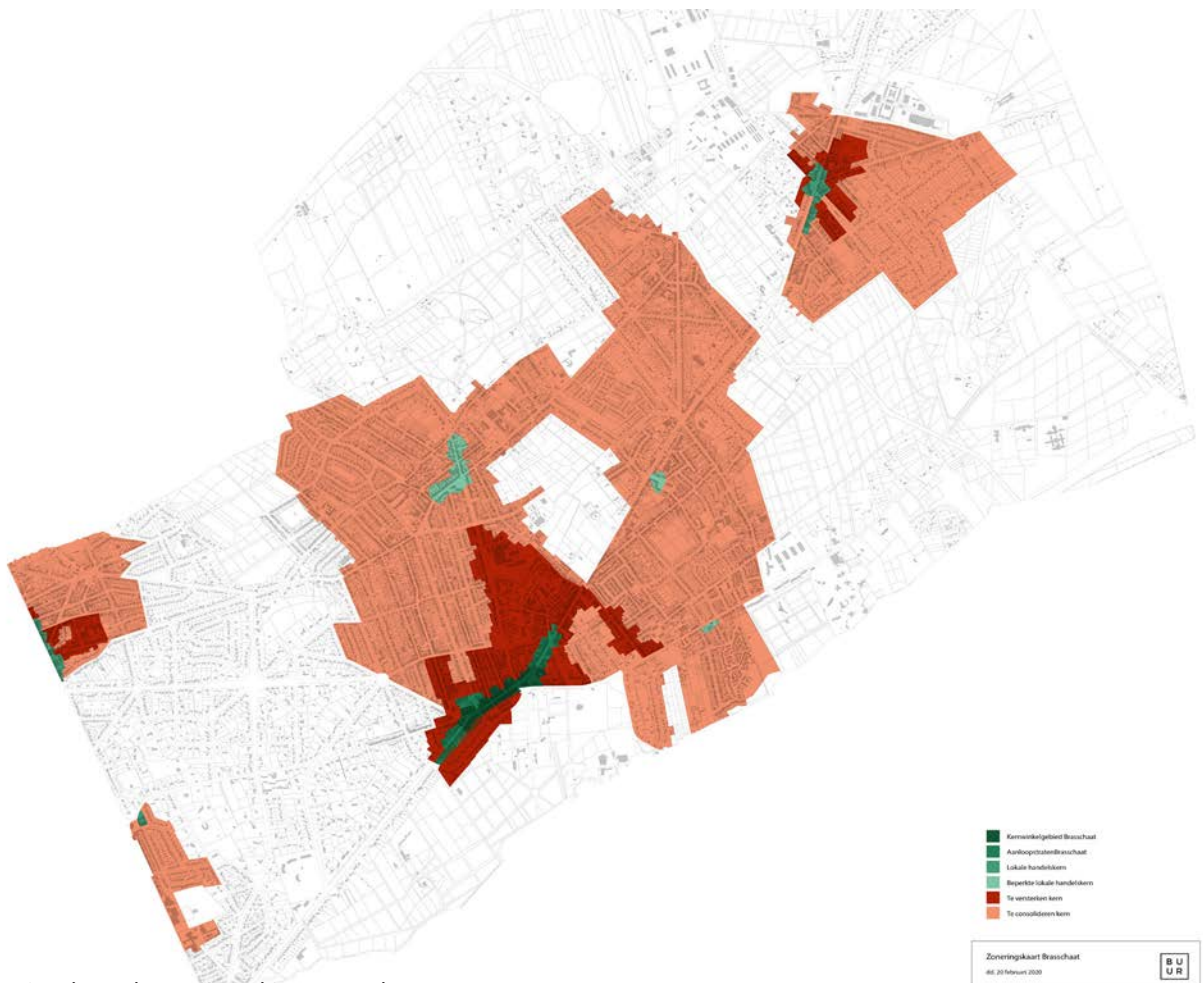
Vervolgens bekijken we in dit hoofdstuk hoe dit toetskader doorvertaling kan krijgen in de praktijk van de vergunningverlening. Het gekozen instrument dient ingezet te worden om omgevingsvergunningen voor verkavelen, bouwen en verbouwen, functiewijzigingen voor projecten van wonen en handel in ruime zin, te sturen.

Er wordt daarbij uitgegaan van de veronderstelling dat het college en goedkeuring verleent aan de afbakening van bovenbenoemde handelsgebieden, en aan een draft versie van een woon- en handelzoneringsplan en bijbehorende set van principevoorschriften.

6.1 HET TOETSKADER SAMENGEVAT

DE ZONERINGSKAART ALS BASIS

Bij de eerste vraag over de mogelijkheden voor projecten op een bepaalde site, is de zoneringskaart de eerste basis. Vanuit de zoneringskaart is duidelijk in welk type zone de projectsite is gelegen: wel of niet handel gewenst, wel of niet verdichting van het wonen gewenst,... De ligging binnen een van de zones bepaalt welke basis-voorschriften er gelden, en of hiervan afwijkingen mogelijk zullen zijn.



zoneringskaart kernversterking Brasschaat

DE GENERIEKE VOORSCHRIFTEN VOOR HARMONISCH INGEPASTE PROJECTEN

Bij elke zone in de zoneringskaart horen algemene generieke voorschriften. Deze staan in zeer voorlopige vorm, in de onderstaande tabel. Deze generieke voorschriften bepalen hoe een project eruitziet, dat zich harmonisch inpast in het bestaande weefsel. Een project dat zich hiermee conformeert, kan worden opgevolgd via de klassieke en normale weg van de vergunningverlening. De goede ruimtelijke ordening moet nog wel ter plaatse afgetoetst, afhankelijk van de directe omgeving. Maar er wordt bv. niet meer gediscussieerd over de fundamentele vragen over welke woningtypes hier geschikt zijn, welke types handel hier al dan niet gewenst zijn,... Er zijn echter enkele aandachtspunten.

Zo wordt in de meest 'gevoelige' zones, waar de inpassing en kwaliteit van elk project echt fundamenteel is voor de kernversterking (minstens

het kernwinkelgebied) een bijkomende motivering vereist a.h.v. een 'projectbrief', zoals hieronder omschreven.

Bij de aftoetsing van die goede ruimtelijke ordening op lokaal niveau, zal de gemeente ook een check doorvoeren van de cultuurlandschapskaart. Om na te kijken of de site niet gelegen is op een plek waar potenties liggen, zoals het doortrekken van een groenverbinding, ruimte voor de beek,... In dit geval bespreekt de gemeente met de aanvrager de mogelijkheden voor een alternatieve invulling.

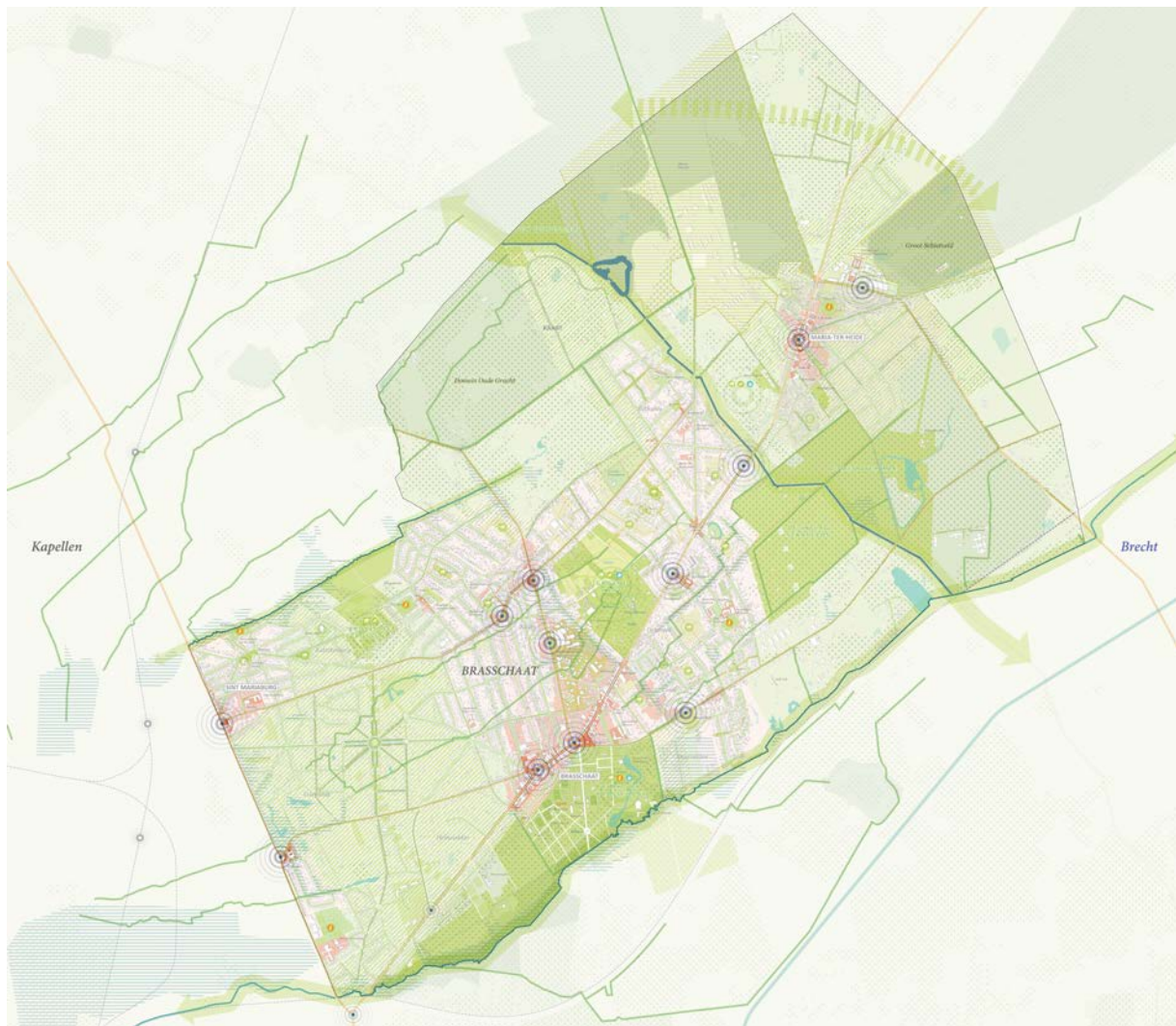
Want de voorschriften laten toe, tenslotte, dat projecten kunnen afwijken van de generieke voorschriften (die louter goede inpassing beogen) mits het respecteren van enkele algemeen geformuleerde kwaliteitsdoelstellingen. Als men hiervan gebruik wil maken, is men echter verplicht de volgende 2 toetsingsmiddelen te hanteren:

PROJECTBRIEF VERPLICHT?	KERNWINKELGEBIED	AANLOOPSTRAAT	HANDELSKERN SMB, MTH en DONK	HANDELSKERN KAART en DRIEHOEK	TE VERSTERKEN WOONKERN	OVERIGE DELEN WOONKERN
HANDELSBELEID toelaatbaarheid of verplichting handel enge zone horeca kantoor, dienstverlening en vrije beroepen	x	enkel bij afwijking generieke voorschriften	enkel bij afwijking generieke voorschriften	enkel bij afwijking generieke voorschriften	enkel bij afwijking generieke voorschriften	enkel bij afwijking generieke voorschriften
categorieën handel oppervlaktebeperkingen A, voeding B, persoonsuitrusting C, planten&bloemen D, overige horeca kantoor, dienstverlening en vrije beroepen	A B C D toegelaten	A B C D toegelaten centrummanagement geleidt B naar KWG	A B C D toegelaten centrummanagement geleidt B naar KWG	geen B, rest toegelaten	geen B, rest toegelaten in nevenbestemming	enkel A, rest enkel als vrijgestelde nevenbestemming
toelaatbaarheid op de verdiepingen	ja	ja	ja	nee	nee	nee
grotere bouwdiepte i.f.v. handel/horeca	ja (onbeperkt?)	ja (onbeperkt?)	ja (20m?)	ja (20m?)	nee, tenzij verenigbaar met omgeving en binnen oppervlakenorm handel	nee
WOONVERDICHTINGS- en INBREIDINGSBELEID klassieke meergezinswoningen compactere grondgebondenwoningen dan harmonie? (HOB, rij, cohousing)	ja	ja	ja	ja	ja	nee
inbreiding (wegenis, 2de orde bouwen) toegelaten?	(ja, als perceel dit toelaat)	(ja, als perceel dit toelaat) -> niet relevant?	(ja, als perceel dit toelaat) -> niet relevant?	(ja, als perceel dit toelaat) -> niet relevant?	ja, als perceel dit toelaat (voorwaarden?)	nee
	(ja, als perceel dit toelaat)	(ja, als perceel dit toelaat) -> niet relevant?	(ja, als perceel dit toelaat) -> niet relevant?	(ja, als perceel dit toelaat) -> niet relevant?	ja, als perceel dit toelaat (voorwaarden?)	nee /
TOEGELATEN VOLUMES	48L+D (28L+D tss Leopoldlei en Hofstraat) > 4m	38L+D 48L+D op hoeken > 4m	28L+D of 38L > 4m	28L+D of 38L > 4m	harmonie of hoger (38L) n.v.t.	harmonie n.v.t.
referentie hoogte handelsgelijklvloers	17m	17m	17m	17m	harmonie of 17/13/9 of?	?
referentievolume: diepte gelijklvloers (zonder uitbreiding i.f.v. handel)	13m / 9m?	13m / 9m?	13m / 9m?	13m / 9m?	?	?
referentievolume: diepte verdiepingen	ja: plaatsing, hoogte & diepte...	ja: plaatsing, hoogte & diepte...	ja: plaatsing, hoogte & diepte...	ja: plaatsing, hoogte & diepte...	ja: plaatsing, hoogte & diepte...	ja: plaatsing, diepte
andere inplanting referentievolume mits projectbrief toename m² door bouwen 2de orde, mits projectbrief en stedenbouwkundige last	(ja, als perceel dit toelaat)	(ja, als perceel dit toelaat)	(ja, als perceel dit toelaat)	(ja, als perceel dit toelaat)	ja	nee
aandachtspunten projectbrief: meerwaarde minstens:	beleving KWG	ontsluiting, mobiliteit en/of beleving handelskern	ontsluiting, mobiliteit en/of beleving handelskern	ontsluiting, mobiliteit en/of beleving handelskern	lokale meerwaarde: zacht verkeer, groenstructuur, ontmoetingsruimte, doorzicht landschap...	lokale meerwaarde groenstructuur en waterbeheer, zachte verbindingen, landschap...

generieke voorschriften per beleidszone (grote tabel zie p110-111)

DE CULTUURLANDSCHAPSKAART: RICHTINGGEVEND VOOR TRANSFORMATIE

De cultuurlandschapskaart toont de gewenste toekomstige ruimtelijke structuur van de gemeente. Ze is steeds richtinggevend. Ze toont de overkoepelende structuren op niveau van de gemeente en dient als indicatie voor plekken waar eerder een transformatie is gewenst van het bestaande weefsel, in plaats van een gewone invulling volgens de huidige structuur. Ze wordt gebruikt als check bij vergunningsaanvragen, om de discussie over de randvoorwaarden van een eventuele transformatie te openen.



cultuurlandschapskaart

DE PROJECTBRIEF STRUCTUREERT DE DIALOOG OVER DE GOEDE RO

De projectbrief laat toe om, mits het respecteren van een aantal zeer algemene kwaliteitsdoelstellingen (die ongeveer overeenkomen met de elementen van de goede ruimtelijke ordening), af te wijken van de 'normale' bouwwijzen die in de basisregels zijn vervat. De projectbrief vormt een middel om bij afwijkende bouwwijzen, deze kwaliteitsdoelstellingen gestructureerd te overlopen.

Een projectbrief is dus een verplicht document bij een vergunningsaanvraag voor projecten die niet de basisregels van de generieke voorschriften volgen. In het kernwinkelgebied, waar de gemeente maximaal op verhoogde belevingswaarde wil inzetten, is een dergelijke projectbrief verplicht bij elke nieuwbouw of grondige verbouwing.

De projectbrief wordt in deze gevallen een verplichte nota bij de vergunningsaanvraag. De aanvrager vult de omschrijvingen en motivatie in, en voegt ze toe aan de vergunningsaanvraag. De gemeente vult aan of deze motivatie volgens haar voldoende is en de keuzes kunnen worden aanvaard.

De brief komt natuurlijk bij voorkeur tot stand via vooroverleg, zodat de gemeente de motivering bij voorkeur kan overnemen in de vergunningsaanvraag. Zonder vooroverleg is de kans groot dat de beoordeling door de gemeente een aantal punten bevat die tot weigering moeten leiden.

ALGEMENE INHOUD VAN DE PROJECTBRIEF

In grote lijnen bevat de projectbrief een motivatie van de volgende aspecten (hieronder wordt duidelijk dat niet elk aspect in elke projectbrief moet worden behandeld):

inleiding

- » omschrijving van het project
- » overeenkomst met de generieke voorschriften voor de zone, of afwijking - algemene motivering voor deze keuze

kwaliteit project

- » architecturale kwaliteit
- » duurzaamheid gebouw
- » (energie - materiaal - water - onderhoud - ...)
- » (privaat) groen & buitenruimte
- » bediening (laden & lossen, brandweer,...)
- » flexibiliteit & aanpasbaarheid

goede inpassing in de ruimere omgeving

- » ruimtelijk
- » programmatorisch
- » mobiliteit

goede inpassing in de onmiddellijke omgeving

- » inpassing volumes en architectuur
- » inpassing programma, hinderaspecten
- » ontsluiting

geboden meerwaarde voor de omgeving (verplicht bij afwijkende structuur) en voorstel stedenbouwkundige last

- » verbeterde ontsluiting
- » (publiek?) groenaanbod
- » belevingsaspect handelskern
- » doorzicht landschap
- » waterbeheer & ecologische structuur
- » ...



In de projectbrief wordt verplicht nagaan hoe een transformatieproject in het kernwinkelgebied bijdraagt aan de aantrekkelijkheid en de kwaliteit van het kernwinkelgebied

6 TYPES PROJECTBRIEVEN

Er wordt een sjabloon voor verschillende types projectbrieven voorzien. Afhankelijk van de ligging van de projectsite en afhankelijk van de aard van het project. De projectbrieven worden uitgewerkt i.k.v. het uitwerken van het instrument, zoals hieronder voorgesteld.

project in het kernwinkelgebied
of dat afwijkt van de generieke
voorschriften

ligging van het projectgebied

handelszone

'te versterken woonkern'

'te consolideren woonkern' en
verspreide bebouwing

alle zones (horeca)

aard van het project	type projectbrief
kleine verbouwing	Geen PB
kernwinkelgebied, nieuwbouw of ingrijpende verbouwing conform basisregels	PB Type A1
nieuwbouw of ingrijpende verbouwing, volume beperkt tot basisregels maar anders ingevuld	PB Type A2
verbouwing, of nieuwbouw conform basisregels	Geen PB
volume beperkt tot basisregels maar anders ingevuld - geen bouwen in binnengebied	PB Type B1
bouwen in 2de orde of inbreiding in binnengebied	PB Type B2
verbouwing, of nieuwbouw conform basisregels	Geen PB
volume beperkt tot basisregels maar anders ingevuld - geen bouwen in binnengebied	PB Type C
oppervlakte conform basisregels	Geen PB
oppervlakte groter dan basisregels	PB Type D

6.2

AFWEGING (JURIDISCHE) INSTRUMENTEN

AF TE WEGEN INSTRUMENTEN

De gemeente beschikt over een aantal mogelijkheden om haar vergunningverlening rond projecten voor wonen of detailhandel te baseren op een gezoneerde visie, zoals hierboven besproken:

Een RUP detailhandel en woonverdichting:

- » een contouren-RUP dat de bestemmingen van het gewestplan en, waar nuttig, de BPA's behoudt
- » dat binnen elke contour regelt hoe deze bestemming al dan niet kan worden ingevuld met bepaalde types woonprojecten en bepaalde types handel: flexibele en 'generieke' regels per zone
- » de mogelijkheid heeft om op de meest strategische plekken gebiedspecifieke voorwaarden op te leggen
- » wordt gebaseerd op het door het college en evt. gemeenteraad goedgekeurde woon- en handelzoneringsplan met bijbehorende vergunningsprincipes

Een verordening detailhandel en woonverdichting:

- » die op dezelfde manier contouren trekt binnen de gemeente,
- » die aan deze zones generieke voorschriften koppelt, die de onderliggende plannen (gewestplan,...BPA's,...) aanvullen

Een formeel goedgekeurde beleidsvisie zonder verordenend karakter

- » die bestaat uit het woon- en winkelzoneringsplan zoals in de visie voorbereid, aangevuld met de vergunningsprincipes binnen elke zone
- » goedgekeurd door het college als interpretatie van de goede ruimtelijke ordening
- » goedgekeurd door de gemeenteraad als beleidsmatig gewenste ontwikkeling, met de bedoeling deze door te vertalen in een formeel beleidskader voor de woonkernen en evt. een verordenend instrument
- » behoorlijk publiek bekendgemaakt, zodat de informatie even vlot te vinden is als overige stedenbouwkundige regelgeving

PRO EN CONTRA VERORDENING DETAILHANDEL EN WOON-VERDICHTING

De verordening is niet het geëigende instrument, om verschillende redenen:

- » Het sturen van handel(scategorieën) kan slechts in heel beperkte mate via een verordening, zoals reeds ettelijke malen uit rechtspraak is gebleken. Zo kan je voor nieuwbouwprojecten geen handel of bepaalde handelscategorieën opleggen of uitsluiten, enkel voor functiewijzigingen in bestaande gebouwen. Een verordening zou aan het doel van het concentreren van de handel voorbij gaan;
- » Het is juridisch zeer onzeker of alle aspecten van woonverdichting wel per verordening kunnen worden geregeld. De toelaatbaarheid van perceelsopdeling, bouwen in 2de orde, opsplitsen van bestaande woningen in meerdere entiteiten,... zijn zaken die mogelijk zijn. Echter, het verbieden van bv. meergezinswoningen in nieuwbouw is eerder een aspect dat in een RUP thuishoort, omdat dit ook als functie of bestemming kan worden beschouwd. Een verordening kan geen bestemmingen regelen.
- » De verordening is niet in staat om 'foute' stedenbouwkundige voorschriften te vervangen: ze kan geen BPA's opheffen, noch verkavelingsvergunningen, noch het RUP meergezinsgebouwen wijzigen of opheffen. Voor het opheffen van BPA's of RUP's bestaat er geen enkel ander middel dan een RUP. Verkavelingen opheffen zonder RUP is een zeer omslachtige procedure die akkoord van de meerderheid van de eigenaars vereist.
- » Om die reden zou de verordening minsten moeten samengaan met een wijziging van het RUP meergezinsgebouwen. Dit kan – hierover moet wel nog advies gevraagd aan de provincie – normaliter met een versnelde procedure.

Naast deze contra-indicaties, heeft de verordening een aantal voordelen die gelijkaardig zijn als bij het RUP:

- » De verordening maakt de visie verplicht toepasbaar in hoger beroep, door Deputatie en Raad voor Vergunningsbetwistingen. Ze geeft dus een hoge juridische zekerheid.
- » De verordening kan per zone ook generieke bouwvoorschriften bevatten, bv. de standaard bouwwijzen aan de straatzijde, de mogelijkheden om hiervan af te wijken,... In dit opzicht zijn een RUP of een verordening evenwaardige keuzes.

De verordening heeft wel twee specifieke voordelen:

- » De verordening kan werken die in principe vrijgesteld zijn van vergunningsplicht, meldingsplichtig maken. Zo heeft de gemeente meer middelen in handen om ongewenste wijzigingen van handelscategorieën in kleinere handelspanden, toch op te volgen.
- » De procedure is wat korter dan een RUP. Wel is onlangs een openbaar onderzoek in de procedure ingebracht. Recente rechtspraak maakt ook duidelijk, dat er minstens een screening van de milieueffecten moet plaatsvinden. Al deze bijkomende stappen, maken dit voordeel tegenwoordig wel wat beperkter.

PRO EN CONTRA RUP DETAILHANDEL EN WOONVERDICHTING

Voor het RUP zijn tal van positieve argumenten:

- » Bijna alle inhoudelijke principes die in de visie zijn verwoord, kunnen in een RUP doorvertaald in verordenende voorschriften; het regelen van gewenste of ongewenste woningtypes, het afbakenen van winkelgebieden en regelingen omtrent gewenste of verboden handelscategorieën, algemene generieke bouwvoorschriften, specifieke voorschriften op bepaalde sites,... Alle combinaties van algemene en detailvoorschriften zijn mogelijk.
- » Tegelijk met het RUP kunnen bestaande voorschriften worden opgeheven, die strijdig zijn met de visie of die onnodig zijn geworden (bv. reeds lang uitgevoerde verkavelingen).
- » Op basis van het ontwerp-RUP kunnen reeds weigeringen afgeleverd worden, en vergunningen voor handelingen van algemeen belang (incl. PPS-projecten)

Nadelen van het RUP:

- » Lange procedure met zeer veel stappen;
- » Daarom blijft het nuttig – ter versnelling van enkele geblokkeerde bouwprojecten in de zones voor kernversterking - een versnelde herziening van dit RUP meergezinsgebouwen door te voeren; deze kan perfect in de 'normale' RUP-procedure worden ingepast.
- » Van vergunningsplicht vrijgestelde werken kunnen niet in het RUP meldingsplichtig worden gemaakt. Handelstransformaties in bestaande winkels zonder andere werken die een vergunning vereisen, ontsnappen zo aan de aandacht.

DOOR COLLEGE EN GEMEENTERAAD FORMEEL GOEDGEKEURDE VISIE: PRO EN CONTRA

De gemeente kan kiezen om voorlopig nog geen verordenend instrument op te maken, en haar vergunningenbeleid te baseren op het formeel goedgekeurde woon- en handelzoneringsplan.

Deze werkwijze heeft duidelijke voordelen:

- » Geen lange formele procedures
- » Vlot aanpasbaar na tussentijdse evaluatie

In het geval van Brasschaat, lijkt deze werkwijze ook verschillende nadelen op te leveren

- » Net zoals bij de verordening, kunnen de bestaande verordenende voorschriften (BPA's, verkavelingen,...) die strijdig zijn met de visie, niet worden opgeheven. De gemeente moet ze verplicht volgen, maar kan wel in de kernversterkende zones afwijkingen i.k.v. ruimtelijk rendement toestaan;
- » Daarom moet er ook bij deze werkwijze een versnelde herziening RUP meergezinsgebouwen komen:
- » Het werken met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen is juridisch eerder onzeker. De instanties in hoger beroep zijn niet gehouden om de visie van de gemeente over te nemen. Daarom geeft deze werkwijze geen zekerheid aan zowel bewoners als ontwikkelaars wat correcte inschattingen van projectrisico's bemoeilijkt.
- » Er is geen formeel openbaar onderzoek, zodat de bezwaren van het publiek pas bij concrete vergunningendossiers naar boven komen. Dit nadeel is wel te ondervangen door uit eigen beweging een openbaar onderzoek (zonder decretaal statuut) te organiseren
- » Alleszins moet in elke vergunningsbeslissing de redenering van het woon- en handelzoneringsplan worden hernomen, en kan niet louter naar het beleidsdocument worden verwezen;
- » De provincie Antwerpen vereist in haar omzendbrief d.d. 4-2-2016 over de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, dat er 'op termijn' een initiatief voor juridische verankering volgt

CONCLUSIE INSTRUMENT

Door de beperkingen op het regelen van handelsfuncties en woningtypologie per verordening, vervalt deze optie.

BUUR adviseert de gemeente om, nadat het woon- en handelzoneringsplan is goedgekeurd, een **RUP detailhandel en woonverdichting** op te maken, op basis van het door het college en evt. door de gemeenteraad goedgekeurde woon- en handelzoneringsplan.

- » Vanuit de nu gekende standpunten van de provincie Antwerpen, lijkt voor deze werkwijze het vlotst een provinciaal draagvlak bekomen te worden;
- » In deze RUP-procedure kan een versnelde herziening van het RUP meergezinsgebouwen worden geïntegreerd;
- » Het RUP leidt tot een juridisch zekere basis, voor publiek en voor ontwikkelaars, ook naar beroepen toe.



In de projectbrief worden kansen geschept om af te wijken van de standaard reglementering in functie van de verbetering van omgevingskwaliteit, waaronder de verblijfskwaliteit van de kernen.

6.3

RUP VERSUS FLANKEREND BELEID

Een RUP is slechts één instrument om uitvoering te geven aan de visie op kernversterking. Daarnaast zal de gemeente een flankerend beleid moeten voeren.

STURING VIA HET RUP BEPERKT

Het RUP zal ervoor zorgen dat de vraag vanuit de markt -projectontwikkelaars, individuele bouwheren,...- in de juiste richting wordt gestuurd. Het RUP maakt duidelijk welke bouwwerken en welke woon- of handelsfuncties waar mogelijk zijn. Omdat het RUP 'verordenend' is, moet elke bouwheer zich hieraan conformeren. Het RUP toont ook duidelijk waar er verdichtingsprojecten mogelijk zijn. Het zal ertoe leiden dat de investeerders in herontwikkelingsprojecten hun aandacht op deze gebieden zullen vestigen.

Maar een RUP initieert op zich geen herontwikkelingen, het vormt enkel het kader voor projecten die worden 'aangevraagd'. Om te zorgen voor bloeiende handelskernen en om te zorgen dat verdichtingsprojecten actief bijdragen aan mooiere en aantrekkelijke woon- en handelskernen, is ruimer beleid nodig.

FLANKEREND BELEID - LASTEN

De gemeente zal onderzoeken op welke wijze ze de meeropbrengsten van verdichtingsprojecten deels kan 'afromen' om in te zetten voor werken van algemeen belang. Ze mag dit, via het instrument 'stedenbouwkundige last', maar heeft daarvoor momenteel nog geen duidelijk kader. In afwachting van de uitwerking van een reglement hierover, kan ze stedenbouwkundige lasten opleggen aan grotere projecten, geval per geval.

Stedenbouwkundige lasten dienen om bouwheren te laten bijdragen tot de extra taken die de overheid draagt ten gevolge van particuliere ontwikkelingen, zoals het bouwen van extra woningen of een concentratie van handelszaken. De gemeente zal investeringen moeten doen om de te verdichten woonkern aantrekkelijk te houden voor de inwoners en de aantrekkingskracht van haar handelskernen te bewaken. Ze kunnen de rest van het flankerend beleid ondersteunen.



tijdelijke inname van 1 of twee parkeerplaatsen ivf terrasruimte voor horeca of enkele zitbankjes.
referentie: Parklet, Rio de Janeiro (Brazilië)



creëren van centrumpleinen in functie van verblijven, activiteiten en horeca
referentie: Wilhelminaplein, Leeuwarden (NL)

FLANKEREND BELEID - AANLEG PUBLIEK DOMEIN

Naast het sturen van bouwprojecten en handelsfuncties via het RUP, zal de gemeente een investeringsplan moeten opzetten voor het openbaar domein in de handelskernen. We geven een aanzet voor het kernwinkelgebied, waar dit eerste prioriteit lijkt.

Verblijfsomgeving creëren in KWG

Een leefbare concentratie aan funshoppen in dit gebied kan niet enkel worden gegarandeerd door winkels en horeca op te leggen bij bouwprojecten. Detailhandel en horeca moeten worden gestimuleerd tot investeringen in dit gebied door het aanbieden van een ideale omgeving voor funshopping. Dit betekent zeker de aanpak van de twee pleinen op de kop, om hier aangename verblijfsomgevingen te maken. Ook langsheen de Bredabaan zal de gemeente zoeken naar, eventueel punctuele, ingrepen om meer verblijfskwaliteit te creëren: kleinschalige zitplekjes, groenelementen,...

De overige handelszones

Ook binnen de andere dealkernen vormen de centrale pleinruimten dé ankerpunten in de omgeving. Ook op deze plekken is het de ambitie een aangename verblijfsomgeving te creëren, die de activiteiten en de handel in de kernen bijkomend kunnen ondersteunen. Binnen deze pleinen zal een andere omgang met parkeren de hefboom vormen om meer ruimte een meer aangename verblijfsruimte te creëren.

De aanleg van een nieuw openbaar domein op alle centrumpleinen is vanzelfsprekend een grote investering, die niet op korte termijn overal voorzien kan worden. Tijdelijke initiatieven kunnen echter een aanzet bieden om een nieuw gebruik te stimuleren en een aantal zaken uit te testen. De tijdelijk inname van enkele parkeerplaatsen in functie van een terras bijvoorbeeld kan op een voorzichtige manier draagvlak genereren om op de pleinruimten minder parkeerplaats aan te bieden, ten voordele van verblijfskwaliteit.

FLANKEREND BELEID - MOBILITEIT & PARKEREN

De verschillende handelszones vereisen een verschillend parkeerbeleid, dit in functie van het profiel van de handelszaken die er gelegen zijn. De opmaak van een mobiliteits- en parkeerstudie is een essentieel element om de werking van deze handelsgebieden te ondersteunen.

Ook is een visie vereist op privaat parkeren in de te verdichten woonkernen, om op deze manier de parkeerdruk op de straten beheersbaar te houden.

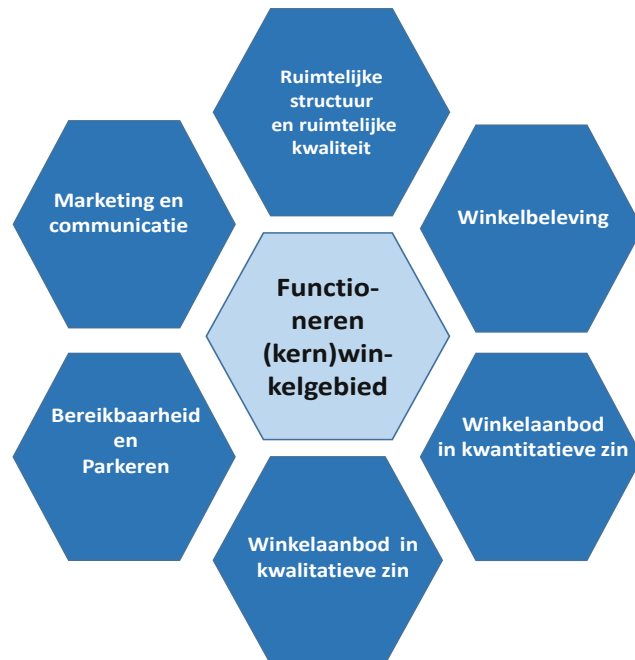
De gemeente is zich hier echter vilwaardig bewust van en schrijft in de loop van het voorjaar 2020 een studie uit.

FLANKEREND BELEID - HANDEL

De gemeente werkte reeds aan een visie en actieplan voor de detailhandel binnen de gemeente. Nu er duidelijk zicht is op de locaties waar handel verder ondersteund zal worden, kan het actieprogramma gericht worden geïmplementeerd. Het gaat hierbij, naast aspecten m.b.t. openbaar domein, onder meer over:

- » het selectief verhogen van de vraag, door evenementen, pop-upinitiatieven, enz.
- » Brasschaat sterk profileren (hoog inzetten op marketing en communicatie), dit door het uitwerken van een eigen identiteit, met een onderscheidende boodschap
- » inzetten op de beleving in het kernwinkelgebied (muziek, versiering, ...)

Binnen het kernwinkelgebied dient ieder gelijkvloers ingevuld te worden door een handels- of horecazaak. Dit vereist bijgevolg een strenge aanpak van de leegstand. In deze optiek is het aangewezen als gemeente na te denken over het implementeren van instrumenten die het leegstandbeleid ondersteunen. Het invoeren van een leegstandsbelasting t.a.v. leegstaande handelszaken behoort daarbij tot de mogelijkheden. Op deze manier beschikt de gemeente namelijk over een drukingsmiddel om eigenaars te stimuleren hun handelszaak binnen het kernwinkelgebied aan marktconforme/redelijke prijzen aan te bieden. Deze belasting heeft tevens in andere steden eveneens als hefboom gediend om zuurstof te pompen in centraal gelegen handelspanden, die niet tot moeilijk verhuurd geraken op de reguliere markt. Het opheffen van deze leegstandsbelasting onder zeer specifieke omstandigheden, creëert namelijk een kader waarbinnen de gemeente gericht kan inspelen op specifieke doelgroepen, zoals jonge starters (zie bijvoorbeeld 'mest' in Mechelen) of op nieuwe businessmodellen, zoals circulaire businessmodellen.



Speerpunten van visie en actieplan handelsbeleid Brasschaat

Bron: Detailhandelsvisie - visie en actieplan, gemeente Brasschaat, 2018



selectief verhogen van de vraag, o.m. door de organisatie van evenementen

foto links: dorpsdag 2018, foto rechts: shopping event 11/03/2018 (bron: gemeente Brasschaat)

7.0 BIJLAGEN

7.1

MATERIAAL EN VERSLAG WORKSHOP 1 MET HANDELAARS OP 27 MAART 2019



BRASSCHAAT KERNVERSTERKING WONEN - DETAILHANDEL

Workshop 1

26 maart 2019



AGENDA

1. Waarom deze studie?

2. Uitdagingen kernversterking

3. Uitdagingen detailhandel

4. Aanpak workshop

5. Vervolg

WAAROM DEZE STUDIE KERNVERSTERKING?



**Brasschaat als aantrekkelijke gemeente voor alle
bevolkingsgroepen met een bloeiend handelsapparaat**

- > kernversterking wonen
- > kernversterking handel

AGENDA

1. Waarom deze studie?

2. Uitdagingen kernversterking

3. Uitdagingen detailhandel

4. Aanpak workshop

5. Vervolg

1. DE EIGEN IDENTITEIT BEWAREN



DE IDENTITEIT VAN BRASSCHAAT - VANDAAG



een echt groene gemeente
zeer diverse woonbuurten
een goed uitgeruste gemeente
een fiere gemeente

DE IDENTITEIT VAN BRASSCHAAT - UITDAGINGEN

Wat zijn de karakteristieken binnen Brasschaat die niet onder druk mogen komen?

Welke plekken binnen Brasschaat zijn nog niet helemaal in orde en hoe kan kernversterkend beleid dit verhelpen?

Hoe kunnen we de kwaliteit van de pleinen in Brasschaat verbeteren?

An aerial photograph of a suburban neighborhood. The landscape is densely populated with green trees, interspersed with numerous houses of various architectural styles. Some houses have swimming pools, and there are several circular or semi-circular roadways. A prominent red tennis court is visible in the lower right quadrant. The overall scene depicts a lush, green residential area.

2.

BRASSCHAAT, GROENE GEMEENTE

BRASSCHAAT, GROENE GEMEENTE - VANDAAG

**mooie en grote groengebieden
tal van kleine waterlopen doorheen het woonweefsel
groene woonwijken**

BRASSCHAAT, GROENE GEMEENTE - UITDAGINGEN



Hoe krijgen we meer publiek groen tot in het hart van de centra, daar waar de bewoners het het meeste nodig hebben?

Hoe verbinden we de centra beter met het mooie groen aan de randen?

Hoe bieden we stand aan klimaatwijzigingen?

Hoe zorgen we ervoor dan de druk om nieuwe woningen te voorzien de kwaliteit van ons groen niet aantast?

BRASSCHAAT BEREIKBAAR HOUDEN



BRASSCHAAT BEREIKBAAR HOUDEN - VANDAAG



**MOBI
PUNT**

**'OUD
GEMEENTEHUIS'**

Mobipunt?

Je staat bij een "Mobipunt". Dit betekent dat in de onmiddellijke omgeving veel mobiliteitsmogelijkheden zijn. We stimuleren duurzame mobiliteit door ons aanbod van elektrische deelwagens, een halte openbaar vervoer, het voorzien



**goed gelegen
keuzevrijheid
mobi-punten**

BRASSCHAAT BEREIKBAAR HOUDEN - UITDAGINGEN

Hoe bieden we oplossingen voor het (nog steeds) toenemende autogebruik en fileleed, ook bij het openbaar vervoer?

Wat kunnen we doen om onze pleinen niet 'op te geven' aan de wagen en terug meer plaats te bieden aan activiteiten en terrasjes?

Hoe kunnen we de onderbenutte parkings nabij het centrum beter benutten?

Wat is nodig om de druk van het wegverkeer op de kwaliteit van het winkelen te verminderen?

WAAR EN HOE WONEN?



WONEN - VANDAAG

mooie en diverse wijken
meer (kleine) gezinnen
nood aan meer (kleine) woningen



WONEN - UITDAGINGEN



Waar en hoe bieden we plaats aan nieuwe woningen en woonvormen?

Hoe kunnen we een halt toeroepen aan de vergrijzing in de groene woonwijken?

Waar willen we plaats bieden aan jonge gezinnen?

Hoe krijgen we meer kwaliteit in kleine en compacte woningen en hoe kunnen ze een meerwaarde betekenen voor de omgeving?

STERKE HANDELSCENTRA



STERKE HANDELSCENTRA - VANDAAG



een sterk winkelaanbod
mogelijkheden voor funshoppen
vijf handelsclusters en een verspreid aanbod

AGENDA

1. Waarom deze studie?
2. Uitdagingen kernversterking
- 3. Uitdagingen detailhandel**
4. Aanpak workshop
5. Vervolgt

VISIE EN ACTIEPLAN VOOR HET KERNWINKELGEBIED VAN BRASSCHAAT

aanvullingen door Marie-Laure



DOELSTELLINGEN BINNEN VOORLIGGENDE STUDIE

- > ZOEKEN NAAR EEN GERICHT LOCATIEBELEID
 - waar dienen handelsclusters ondersteund te worden?
 - welk perspectief voor verspreide handel?

- > ZOEKEN NAAR EEN BETER GESTRUCTUREERD WINKELGEBIED
 - onderscheid tussen:
 - visie op alle winkelgebieden
 - gedetailleerde visie op kernwinkelgebied Brasschaat (afbakening kernwinkelgebied)

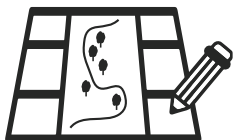
- > EEN AANTREKKELIJK WINKELGEBIED
 - ruimtelijke principes op vlak
 - beleving
 - verblijfskwaliteit
 - winkelkwaliteit

- > EEN BEREIKBAAR WINKELGEBIED
 - ruimtelijke principes t.a.v.
 - parkeren
 - bereikbaarheid voor voetgangers, fietsers, enz.

AGENDA

1. Waarom deze studie?
2. Uitdagingen kernversterking
3. Uitdagingen detailhandel
- 4. Aanpak workshop**
5. Vervolg

WORKSHOP VANDAAG



huidige toestand

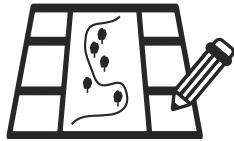


problematieken en uitdagingen



kwaliteiten en kansen

WORKSHOP VANDAAG



huidige toestand

objectieve weergave huidige toestand kern
> aanvullen waar nodig



problematieken en uitdagingen

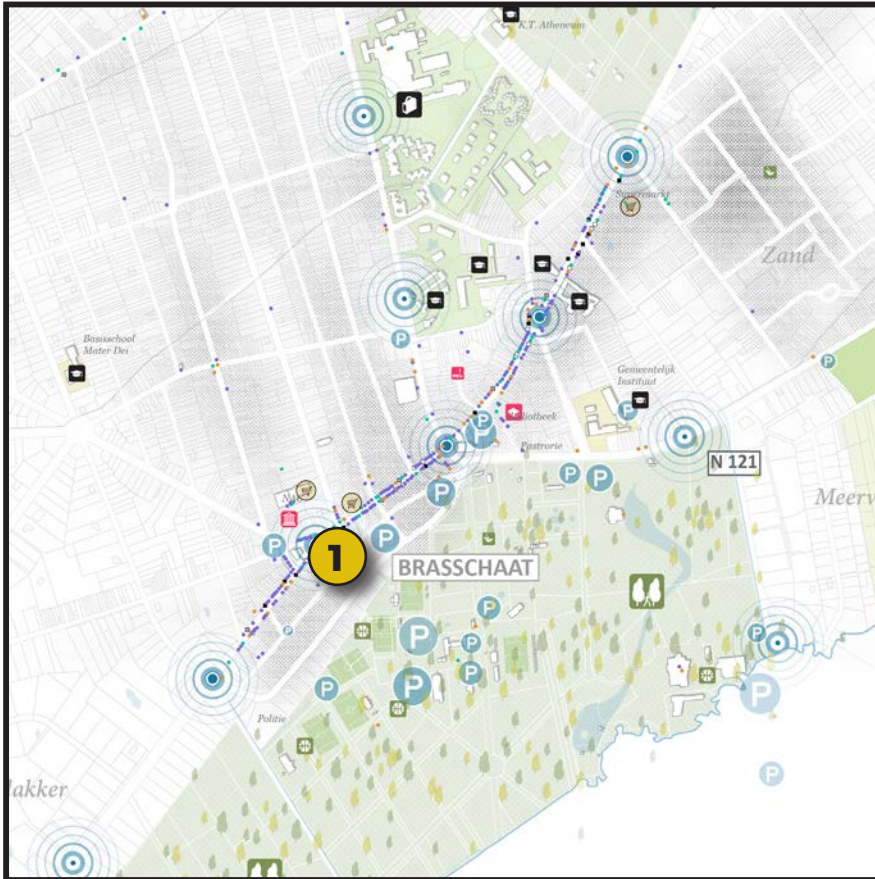
kaart met aanduiding van knelpunten - uitdagingen
> discussiemateriaal
> benoemen van knelpunten - uitdagingen per kern
> mogelijkheid tot gesprek
mogelijkheid tot individuele aanvullingen op post-it



kwaliteiten en kansen

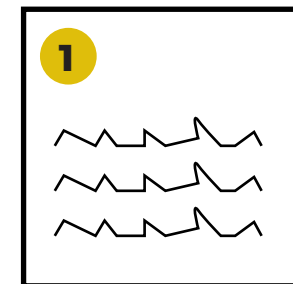
kaart met aanduiding van kwaliteiten - kansen
> discussiemateriaal
> benoemen van kwaliteiten - kansen per kern
> mogelijkheid tot gesprek
mogelijkheid tot individuele aanvullingen op post-it

WORKSHOP VANDAAG



plekken nummeren

- > op post-it steeds verwijzen naar nummer van de locatie
- > gericht opmerkingen geven per locatie

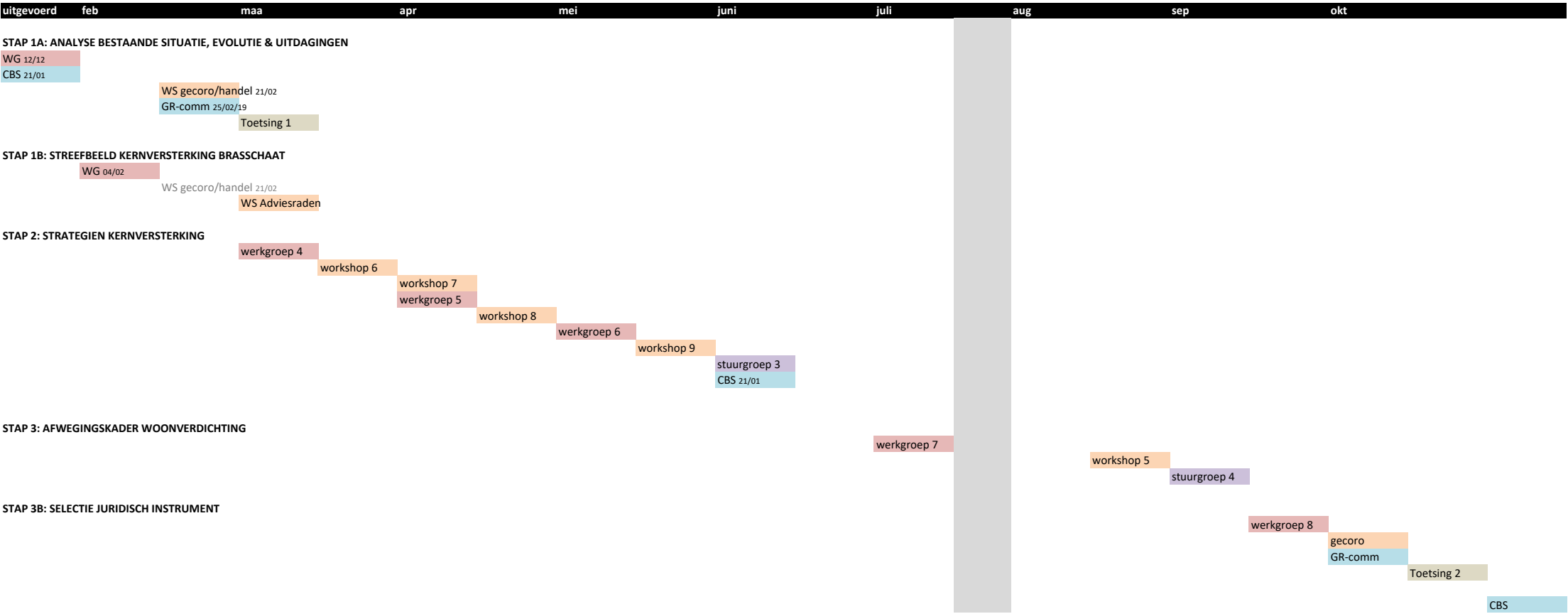


AGENDA

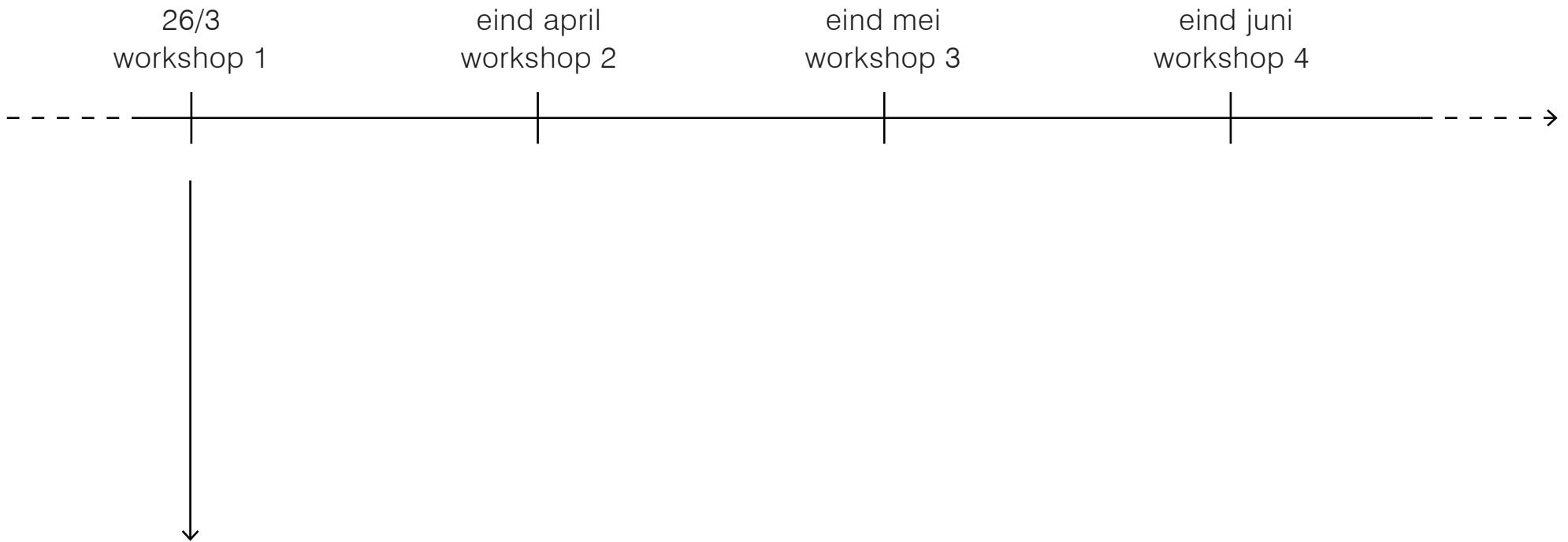
1. Waarom deze studie?
2. Uitdagingen kernversterking
3. Uitdagingen detailhandel
4. Aanpak workshop

5. Vervolg

WE DOEN HET SAMEN!



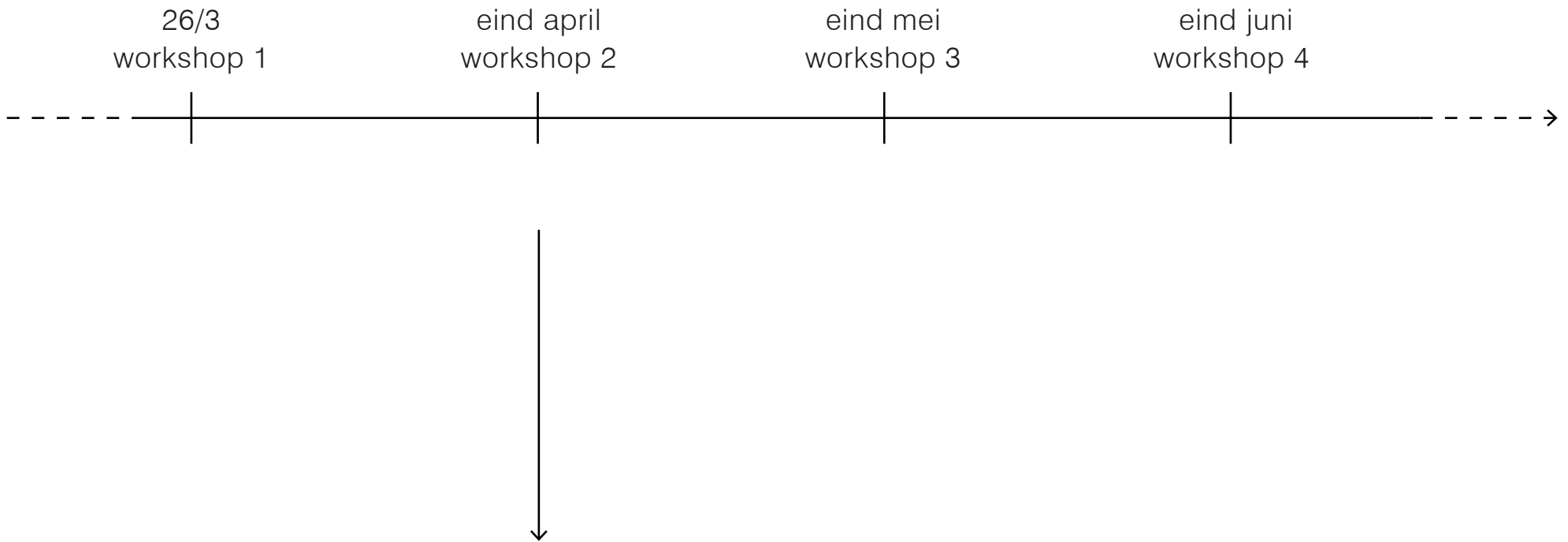
WE DOEN HET SAMEN!



alle kernen binnen Brasschaat

- > doelstellingen (handels)kernversterking
- > input over de bestaande toestand, knelpunten en kansen binnen verschillende kernen

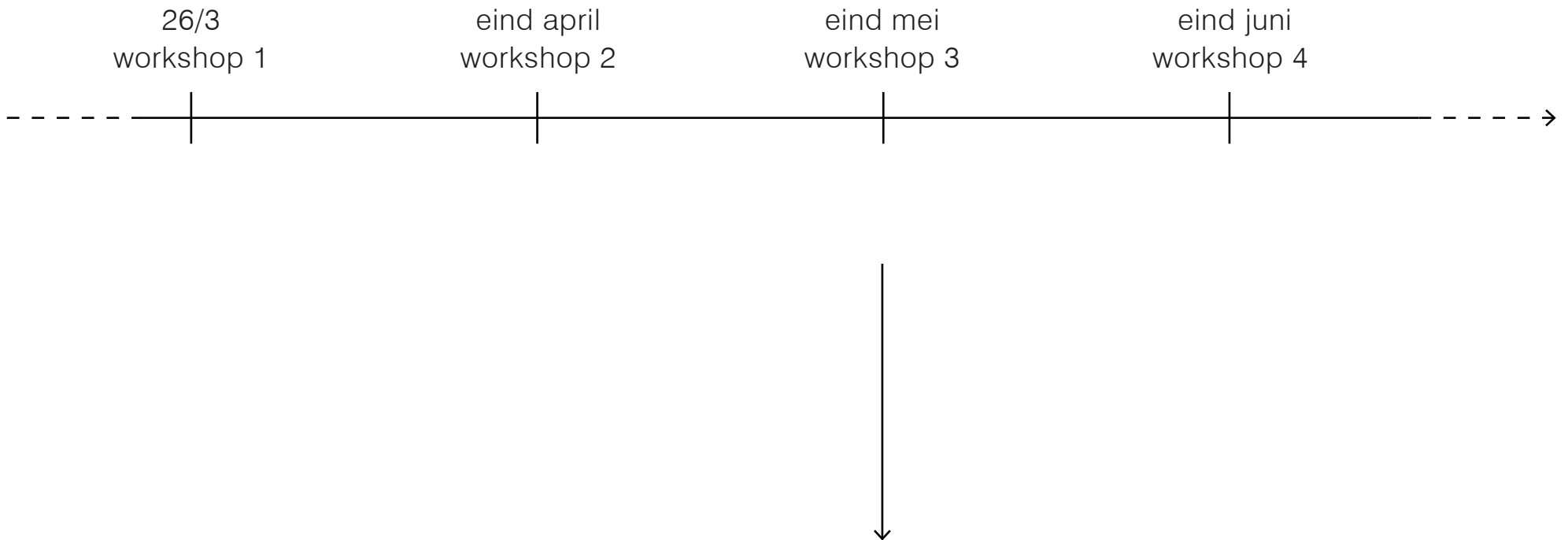
WE DOEN HET SAMEN!



kernwinkelgebied Brasschaat

- > hoe functioneert het handelscentrum van Brasschaat?
- > prioriteiten binnen kernwinkelgebied
- > criteria in (afbakening) kernwinkelgebied Brasschaat

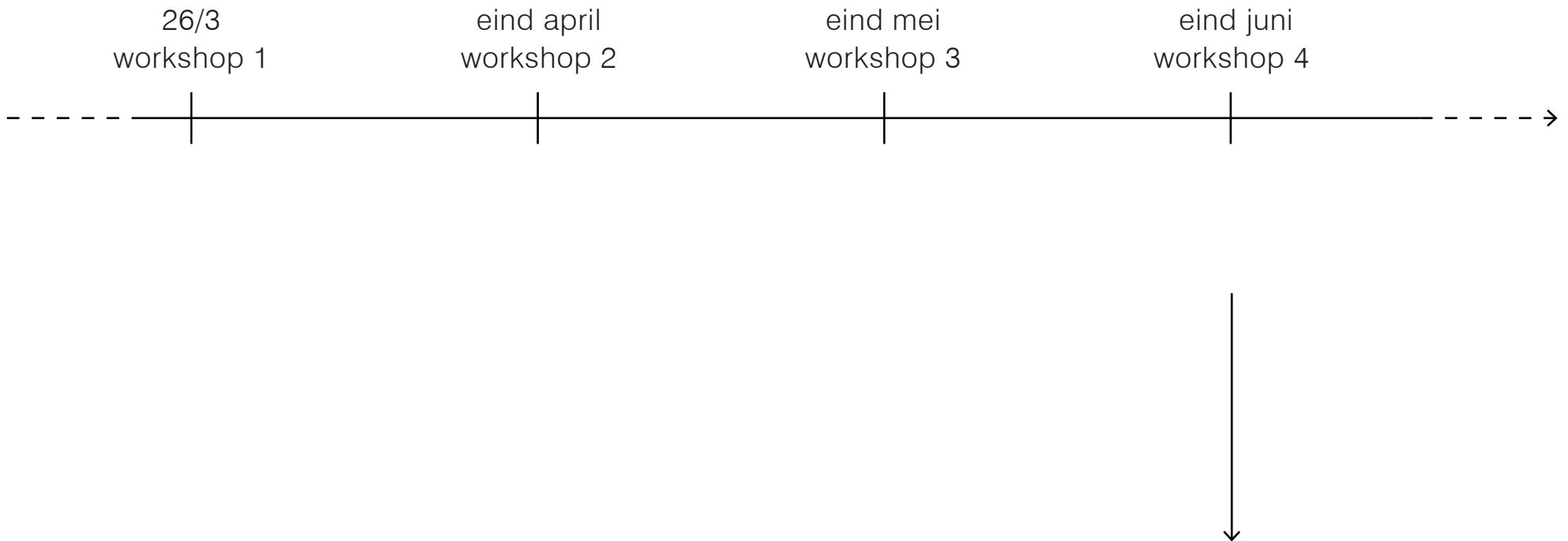
WE DOEN HET SAMEN!



kernwinkelgebied Brasschaat

- > voorleggen scenario's ruimtelijke werking kernwinkelgebied (incl. afbakening)

WE DOEN HET SAMEN!



alle kernen binnen Brasschaat

- > toelichtingruimtelijke werking kernwinkelgebied
- > rol van de verschillende handelsgebieden
 - strategieën binnen kernwinkelgebied
 - strategieën binnen kernen
 - strategieën buiten kernen



- VOORBEREIDEND WERK -

DISCUSSIEKAARTEN PER KERN

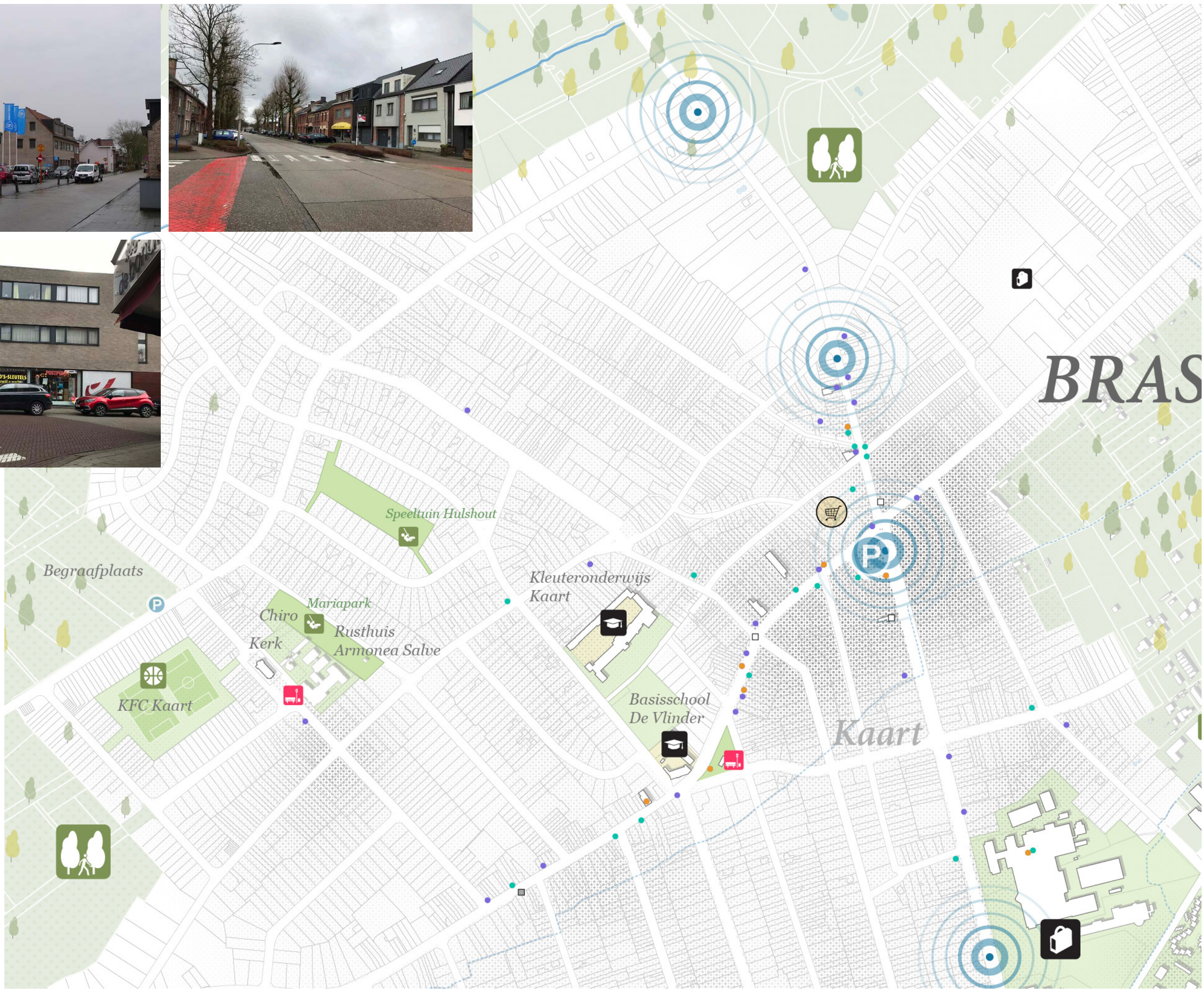
WORKSHOP 1 HANDEL: SCHERPSTELLEN DOELSTELLINGEN HANDELSBELEID BRASSCHAAT
27 maart 2019, 20u

KAART

bestaande toestand

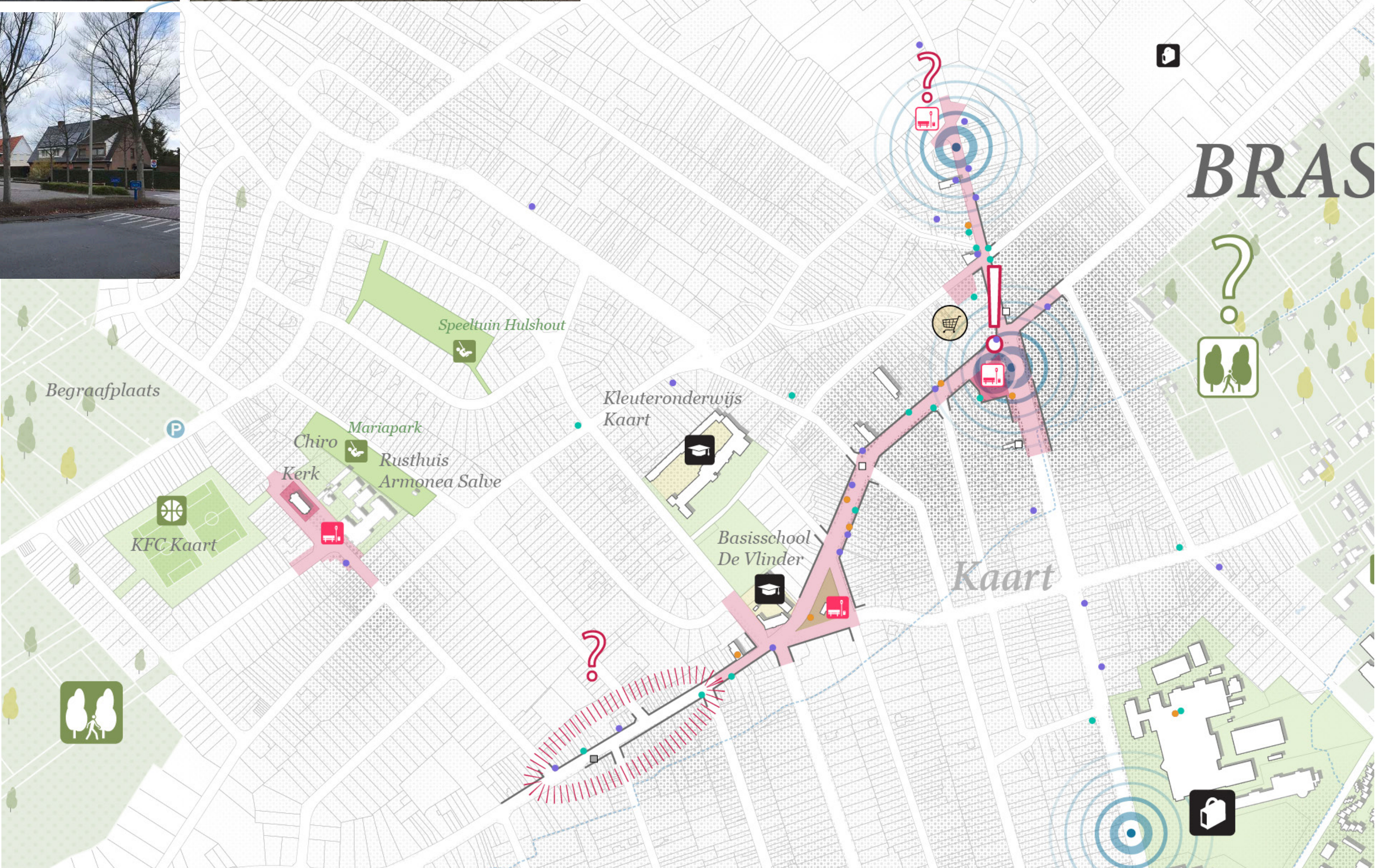
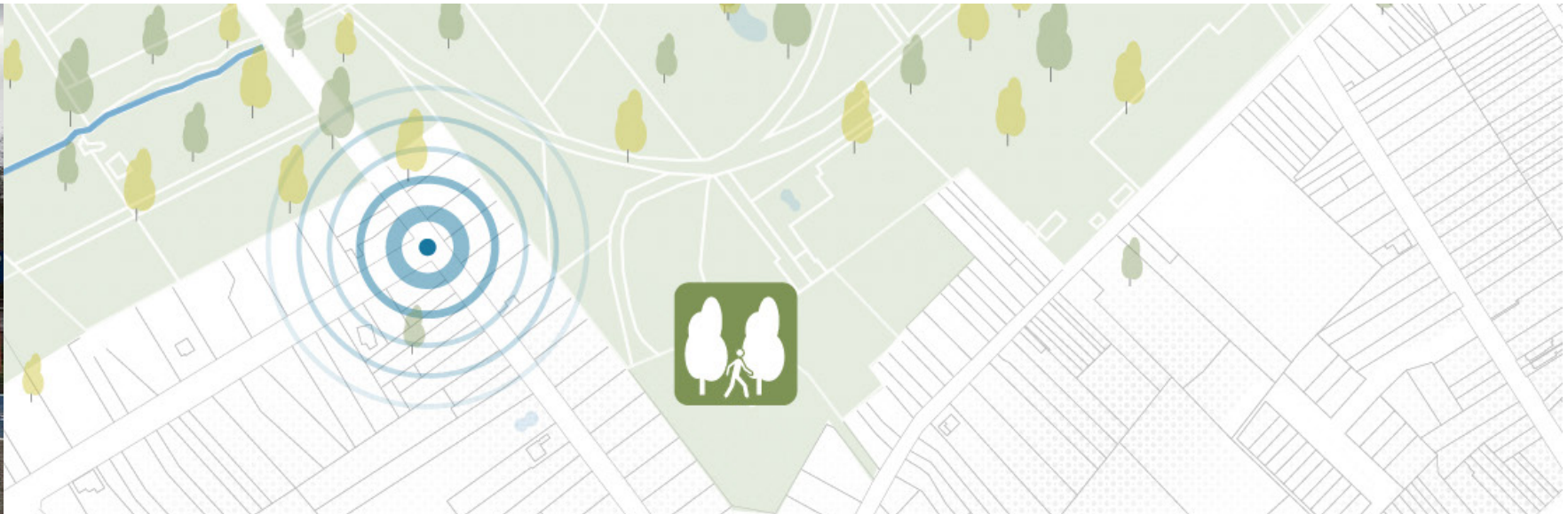


- | | | | |
|--|-------------------------|--|-----------------------|
| | Bushalte | | Supermarkt |
| | Parking | | Frictieleegstand |
| | School | | Langurige leegstand |
| | Locatie werkgelegenheid | | Structurele leegstand |
| | Speelplek | | HORECA |
| | Toegankelijk bos | | Periodieke goederen |
| | Bibliotheek | | Dagelijkse goederen |
| | Administratie | | |
| | Straatmeubilair | | |



KAART

problematieken en uitdagingen



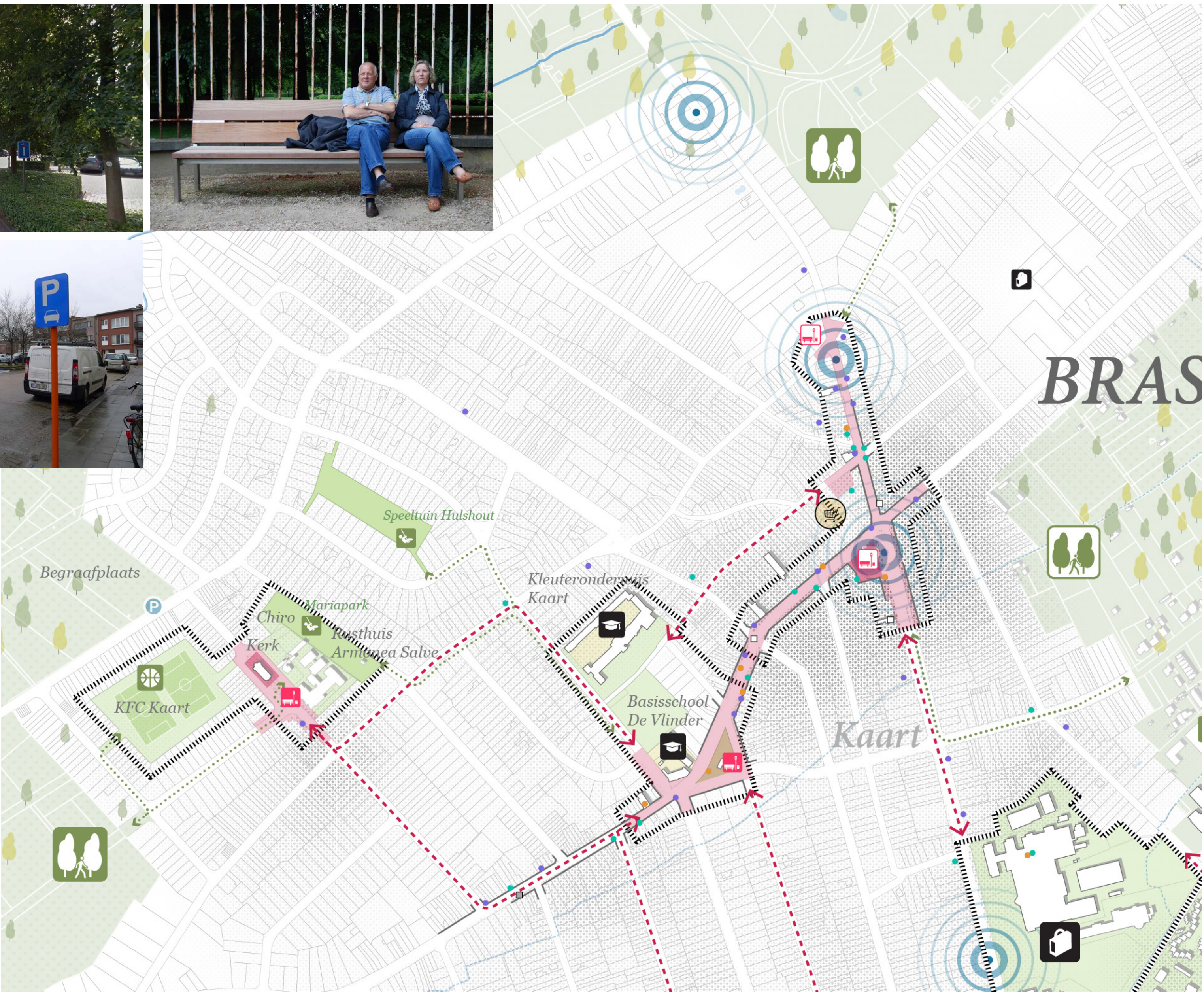
- | | | | | | |
|--|-------------------------|--|-----------------------|--|---------------------------------------|
| | Bushalte | | Supermarkt | | Mogelijke speelplek |
| | Parking | | Frictieleegstand | | Mogelijk toegankelijk bos |
| | School | | Langurige leegstand | | Keuze te maken |
| | Locatie werkgelegenheid | | Structurele leegstand | | Mogelijk straatmeubilair |
| | Speelplek | | HORECA | | Mogelijk verbeterde publieke ruimte |
| | Toegankelijk bos | | Periodieke goederen | | Keuze te maken |
| | Bibliotheek | | Dagelijkse goederen | | Conflicten stedelijk |
| | Administratie | | | | Handel op grotere afstand van de kern |
| | Straatmeubilair | | | | |

KAART

kwaliteiten en kansen



- | | | | | | |
|--|-------------------------|--|-----------------------|--|---|
| | Bushalte | | Supermarkt | | Mogelijke speelplek |
| | Parking | | Frictieleegstand | | Mogelijk toegankelijk bos |
| | School | | Langurige leegstand | | Mogelijke landschappelijke link |
| | Locatie werkgelegenheid | | Structurele leegstand | | Mogelijk straatmeubilair |
| | Speelplek | | HORECA | | Mogelijk verbeterde publieke ruimte |
| | Toegankelijk bos | | Periodieke goederen | | Mogelijke verbeterde link |
| | Bibliotheek | | Dagelijkse goederen | | Concentratie publieksgenererende functies |
| | Administratie | | | | |
| | Straatmeubilair | | | | |

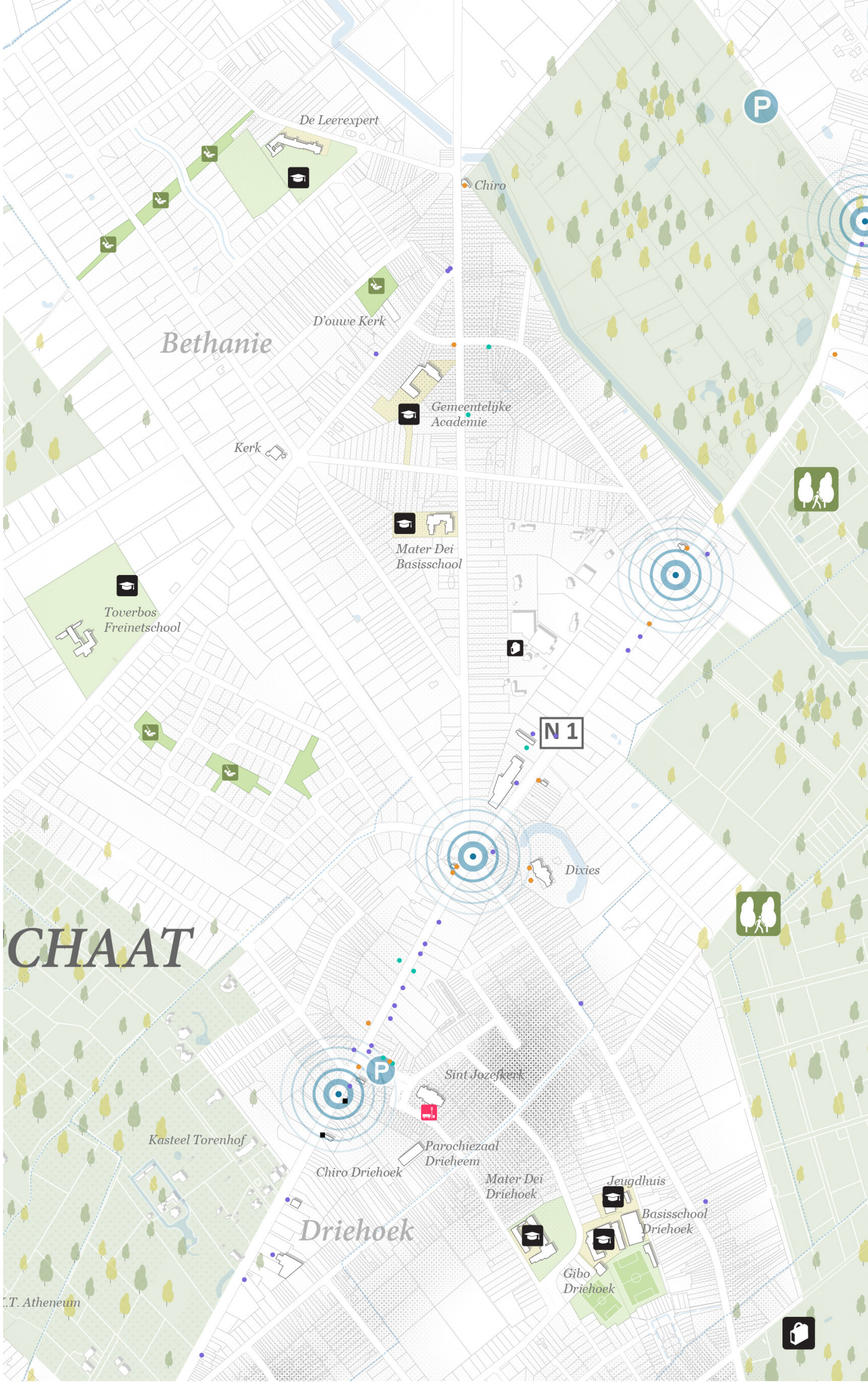


BETHANIE - DRIEHOEK

bestaande toestand



- | | | | |
|--|-------------------------|--|-----------------------|
| | Bushalte | | Supermarkt |
| | Parking | | Frictieleegstand |
| | School | | Langurige leegstand |
| | Locatie werkgelegenheid | | Structurele leegstand |
| | Speelplek | | HORECA |
| | Toegankelijk bos | | Periodieke goederen |
| | Bibliothek | | Dagelijkse goederen |
| | Administratie | | |
| | Straatmeubilair | | |

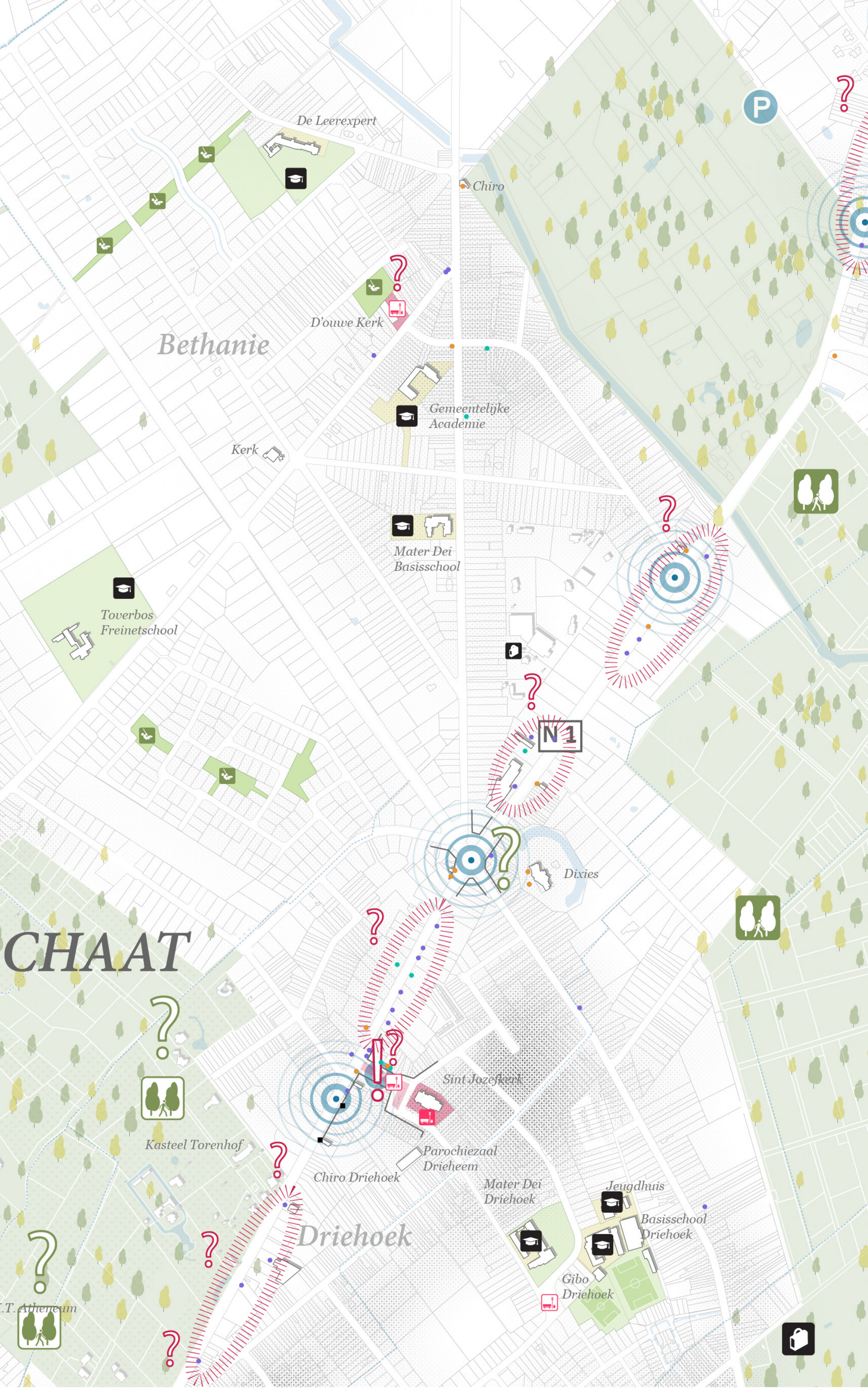


BETHANIE - DRIEHOEK

problematieken en uitdagingen



- | | | | | | |
|--|-------------------------|--|-----------------------|--|---------------------------------------|
| | Bushalte | | Supermarkt | | Mogelijke speelplek |
| | Parking | | FRICTIELEEGSTAND | | Mogelijk toegankelijk bos |
| | School | | Langurige leegstand | | Keuze te maken |
| | Locatie werkgelegenheid | | STRUCTURELE LEEGSTAND | | Mogelijk straatmeubilair |
| | Speelplek | | HORECA | | Mogelijk publiek plein |
| | Toegankelijk bos | | PERIODIEKE GOEDEREN | | Mogelijke verbeterde publieke ruimte |
| | Bibliotheek | | DAGELIJKE GOEDEREN | | Keuze te maken |
| | Administratie | | | | Conflicten stedelijk |
| | Straatmeubilair | | | | Handel op grotere afstand van de kern |

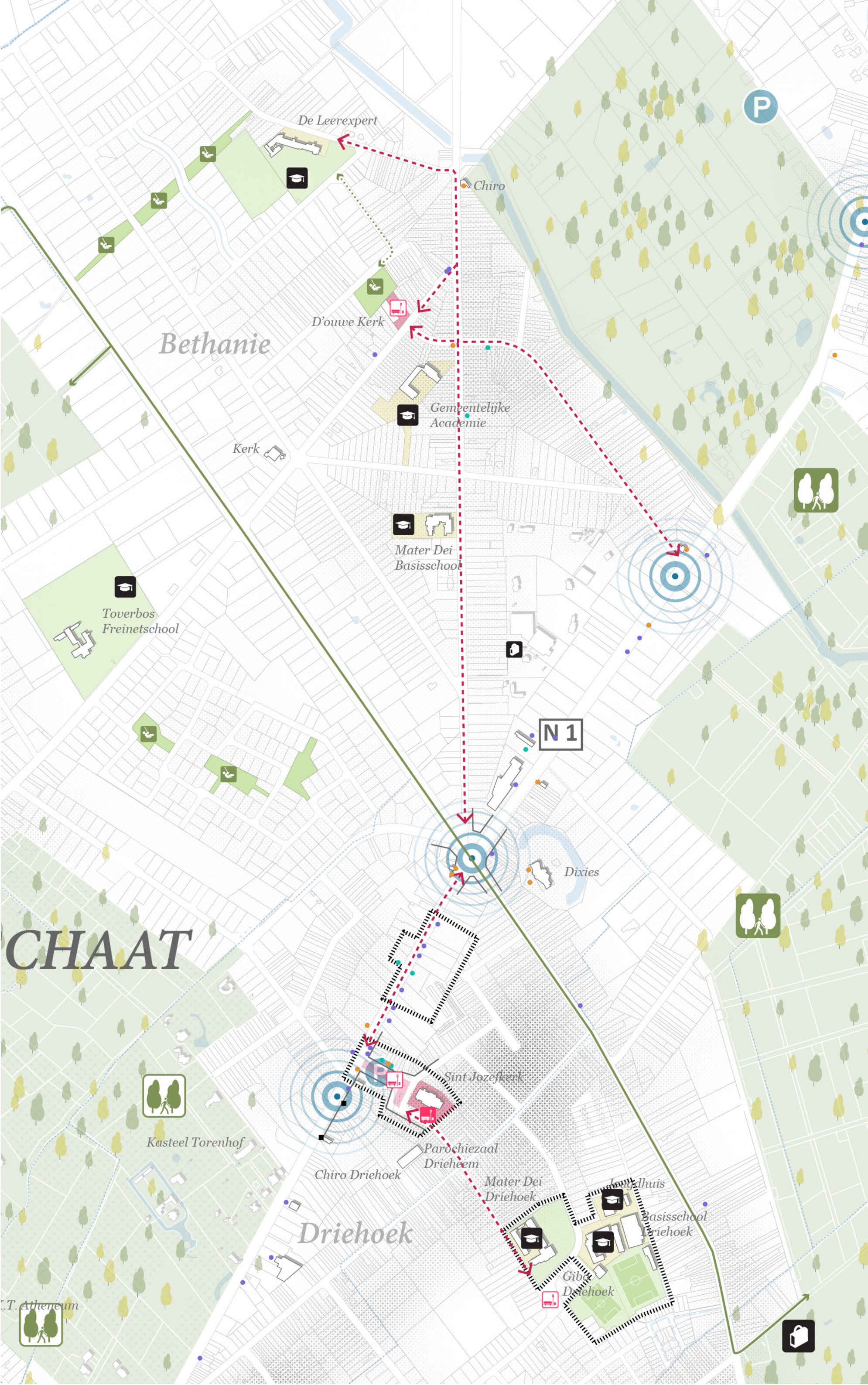


BETHANIE - DRIEHOEK

kwaliteiten en kansen

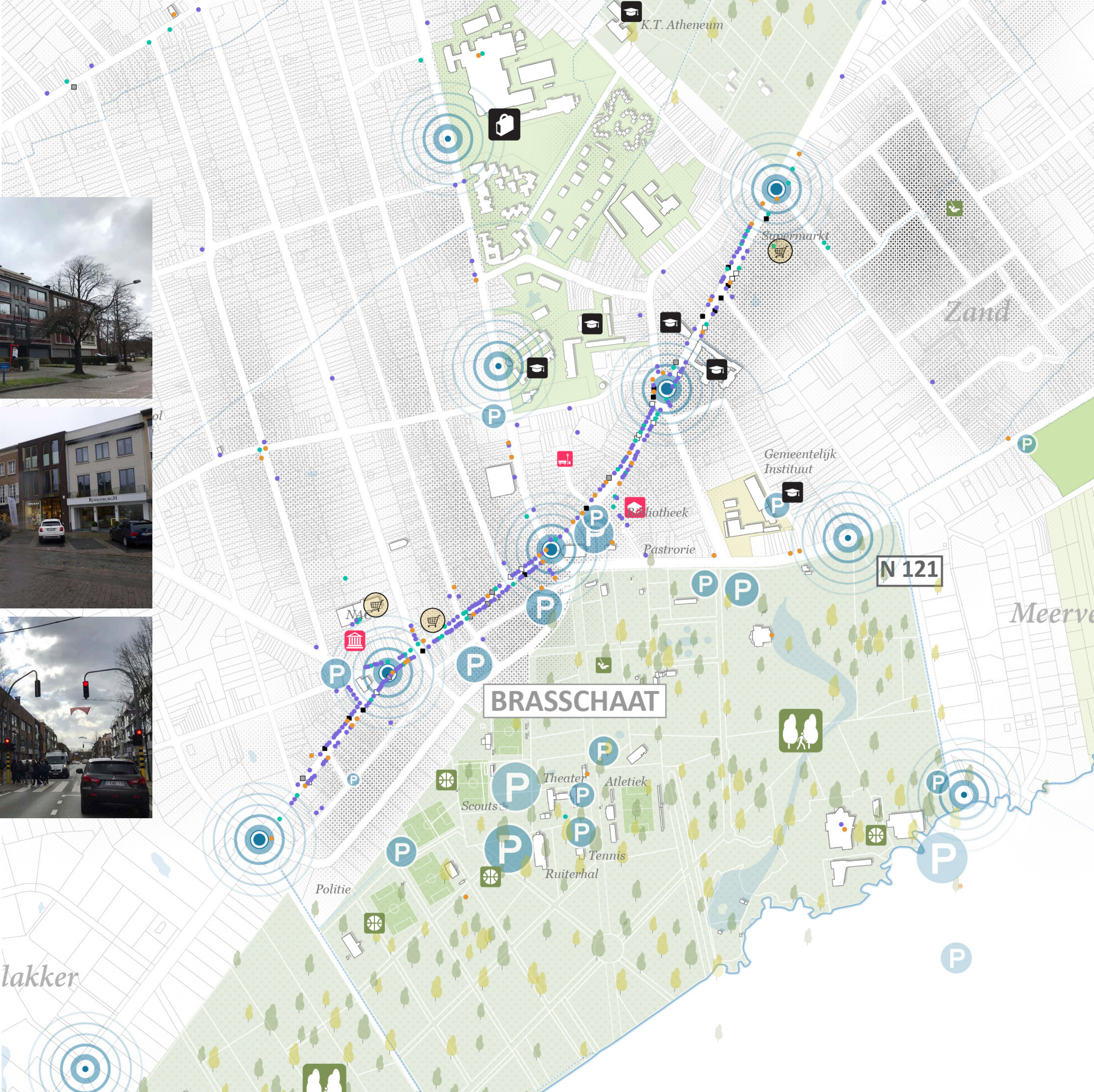


- | | | | | | |
|--|-------------------------|--|---|--|--------------------------------------|
| | Bushalte | | Supermarkt | | Mogelijke speelplek |
| | Parking | | Frictieleegstand | | Mogelijk toegankelijk bos |
| | School | | Langurige leegstand | | Mogelijke landschappelijke link |
| | Locatie werkgelegenheid | | Structurele leegstand | | Mogelijk straatmeubilair |
| | Speelplek | | HORECA | | Mogelijk publiek plein |
| | Toegankelijk bos | | Periodieke goederen | | Mogelijke verbeterde publieke ruimte |
| | Bibliothek | | Dagelijkse goederen | | Mogelijke verbeterde link |
| | Administratie | | Concentratie publieksgenererende functies | | |
| | Straatmeubilair | | | | |



BRASSCHAAT CENTRUM

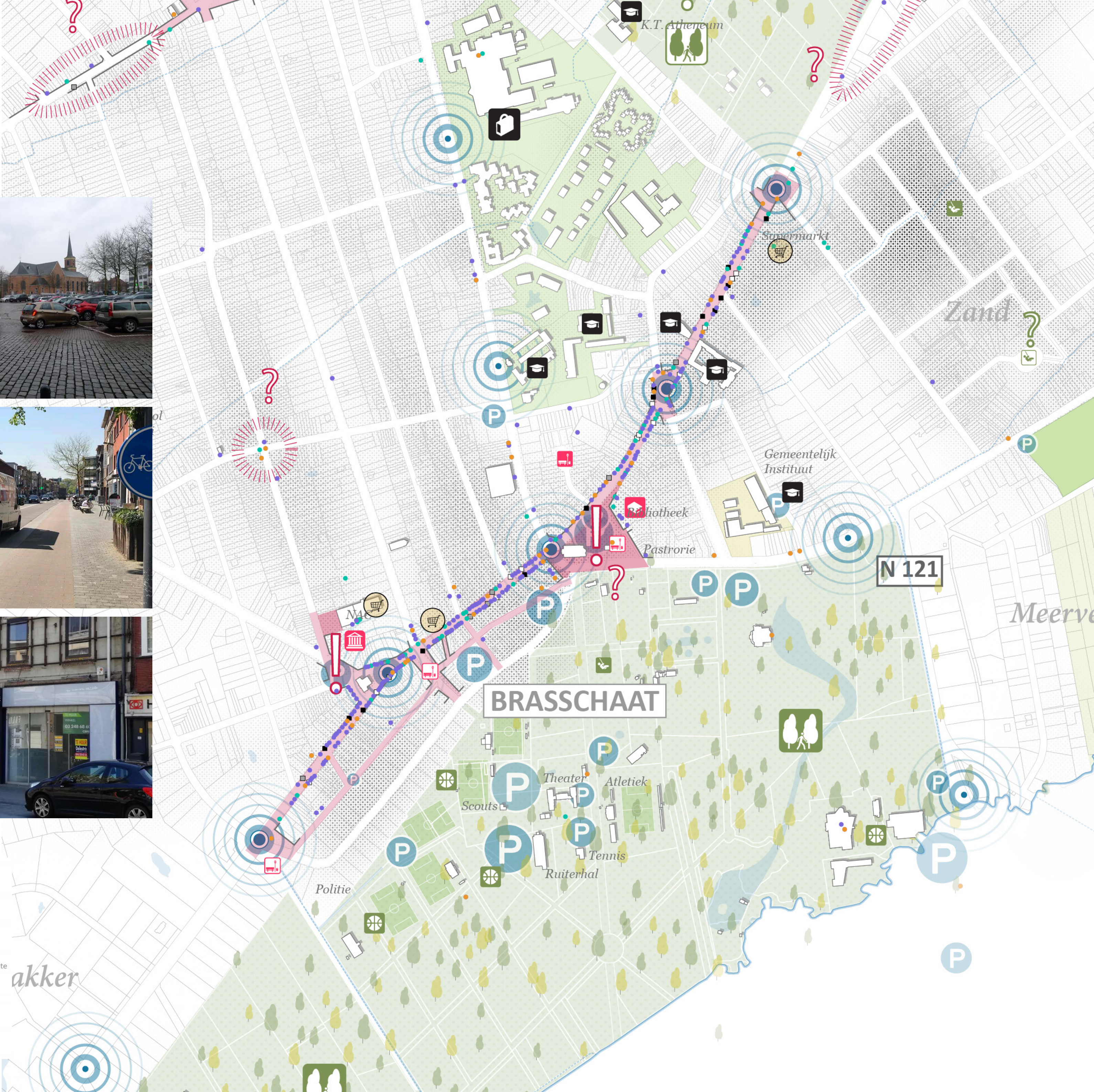
bestaande toestand



- | | | | |
|--|-------------------------|--|-----------------------|
| | Bushalte | | Supermarkt |
| | Parking | | Fictieleegstand |
| | School | | Langurige leegstand |
| | Locatie werkgelegenheid | | Structurele leegstand |
| | Speelplek | | HORECA |
| | Toegankelijk bos | | Periodieke goederen |
| | Bibliotheek | | Dagelijkse goederen |
| | Administratie | | |
| | Straatmeubilair | | |

BRASSCHAAT CENTRUM

problematieken en uitdagingen



- | | | | | | |
|--|-------------------------|--|------------------------|--|---------------------------------------|
| | Bushalte | | Supermarkt | | Mogelijke speelplek |
| | Parking | | Frictieleegestand | | Mogelijk toegankelijk bos |
| | School | | Langurige leegestand | | Keuze te maken |
| | Locatie werkgelegenheid | | Structurele leegestand | | Mogelijk straatmeubilair |
| | Speelplek | | HORECA | | Mogelijk publiek plein |
| | Toegankelijk bos | | Periodieke goederen | | Mogelijke verbeterde publieke ruimte |
| | Bibliotheek | | Dagelijkse goederen | | Keuze te maken |
| | Administratie | | | | Conflicten stedelijk |
| | Straatmeubilair | | | | Handel op grotere afstand van de kern |

BRASSCHAAT CENTRUM

kwaliteiten en kansen



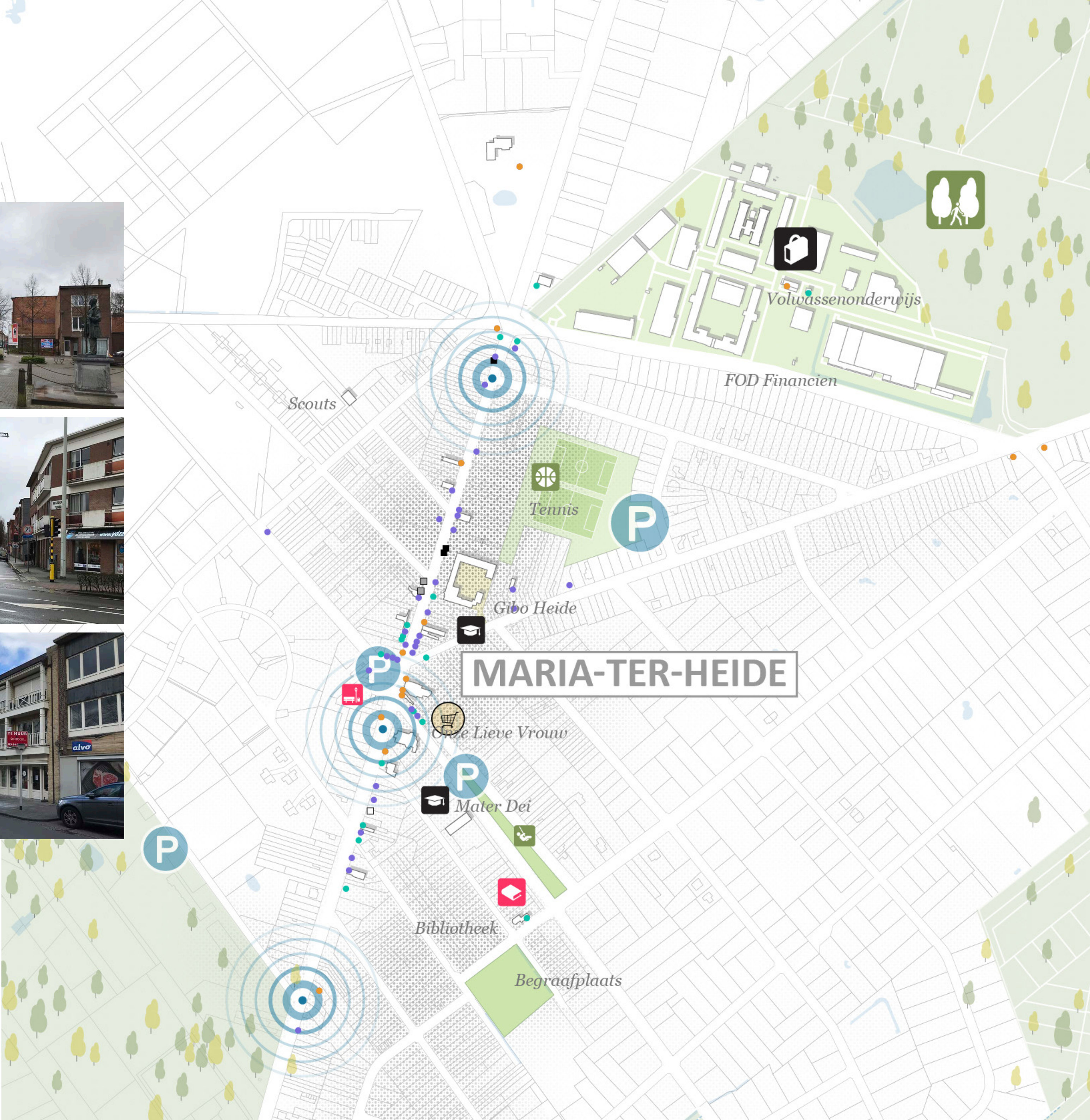
- | | | | | | |
|--|-------------------------|--|-----------------------|--|---|
| | Bushalte | | Supermarkt | | Mogelijke speelplek |
| | Parking | | Frictieleegstand | | Mogelijk toegankelijk bos |
| | School | | Langurige leegstand | | Mogelijke landschappelijke link |
| | Locatie werkgelegenheid | | Structurele leegstand | | Mogelijk straatmeubilair |
| | Speelplek | | HORECA | | Mogelijk publiek plein |
| | Toegankelijk bos | | Periodieke goederen | | Mogelijke verbeterde publieke ruimte |
| | Bibliotheek | | Dagelijkse goederen | | Mogelijke verbeterde link |
| | Administratie | | | | Concentratie publieksgenererende functies |
| | Straatmeubilair | | | | |

MARIA-TER -HEIDE

bestaande toestand

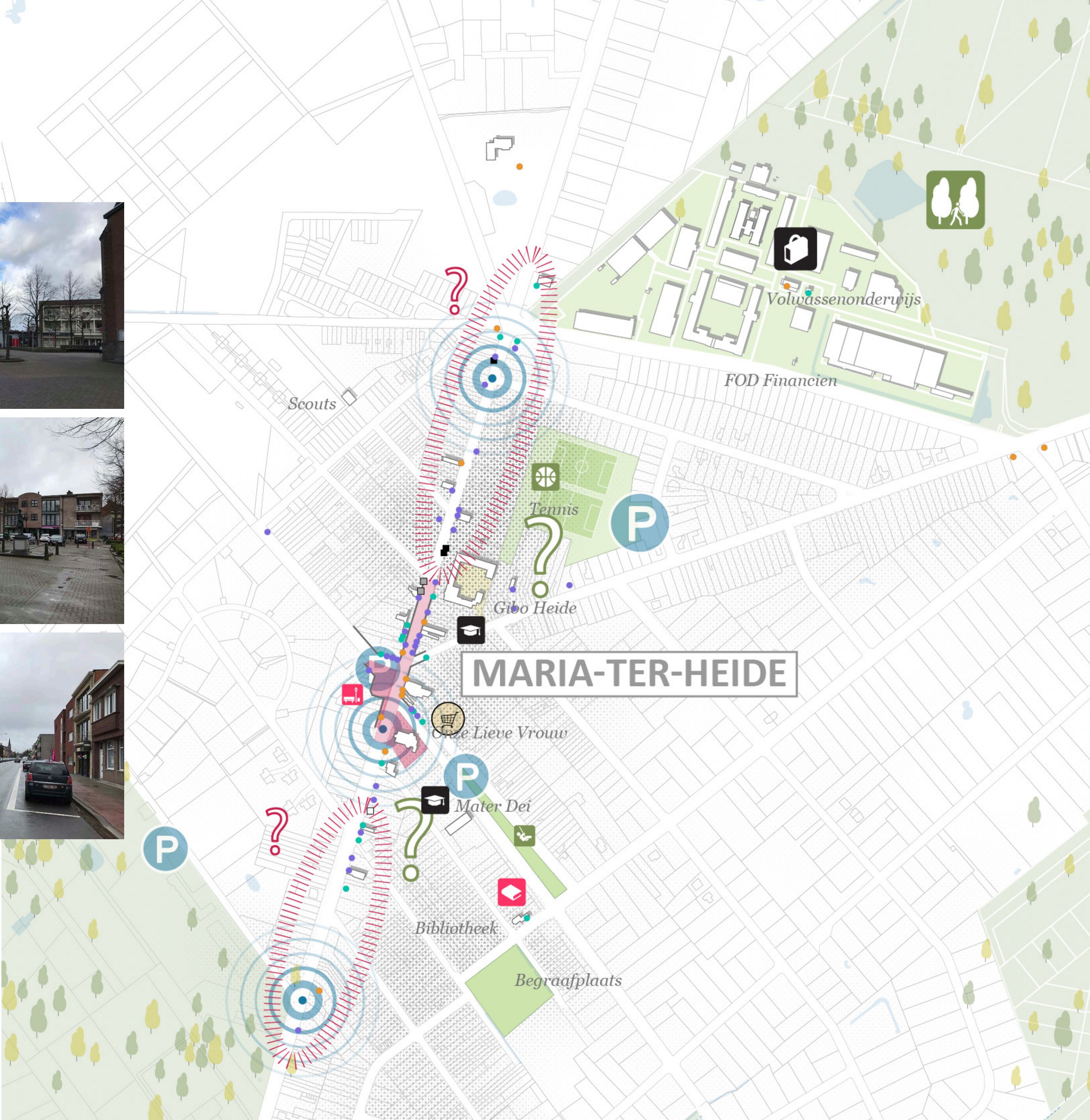


- | | | | |
|--|-------------------------|--|-----------------------|
| | Bushalte | | Supermarkt |
| | Parking | | Frictheleegstand |
| | School | | Langurige leegstand |
| | Locatie werkgelegenheid | | Structurele leegstand |
| | Speelplek | | HORECA |
| | Toegankelijk bos | | Periodieke goederen |
| | Bibliothek | | Dagelijkse goederen |
| | Administratie | | |
| | Straatmeubilair | | |



MARIA-TER -HEIDE

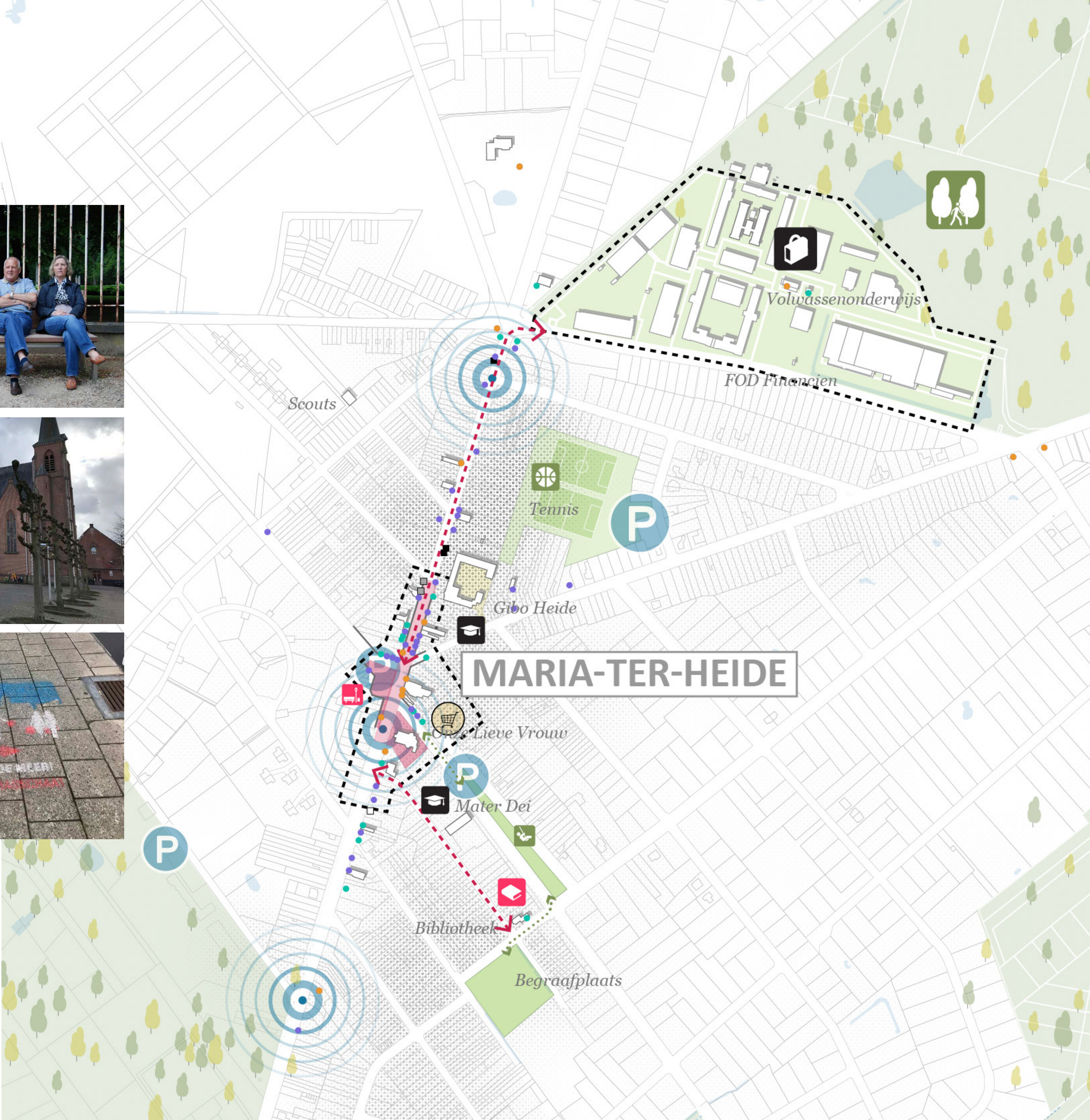
problematieken en uitdagingen



- | | | | | | |
|--|-------------------------|--|-----------------------|--|---------------------------------------|
| | Bushalte | | Supermarkt | | Mogelijke speelplek |
| | Parking | | Frictieleegstand | | Mogelijk toegankelijk bos |
| | School | | Langurige leegstand | | Keuze te maken |
| | Locatie werkgelegenheid | | Structurele leegstand | | Mogelijk straatmeubilair |
| | Speelplek | | HORECA | | Mogelijk publiek plein |
| | Toegankelijk bos | | Periodieke goederen | | Mogelijke verbeterde publieke ruimte |
| | Bibliotheek | | Dagelijkse goederen | | Keuze te maken |
| | Administratie | | | | Conflicten stedelijk |
| | Straatmeubilair | | | | Handel op grotere afstand van de kern |

MARIA-TER -HEIDE

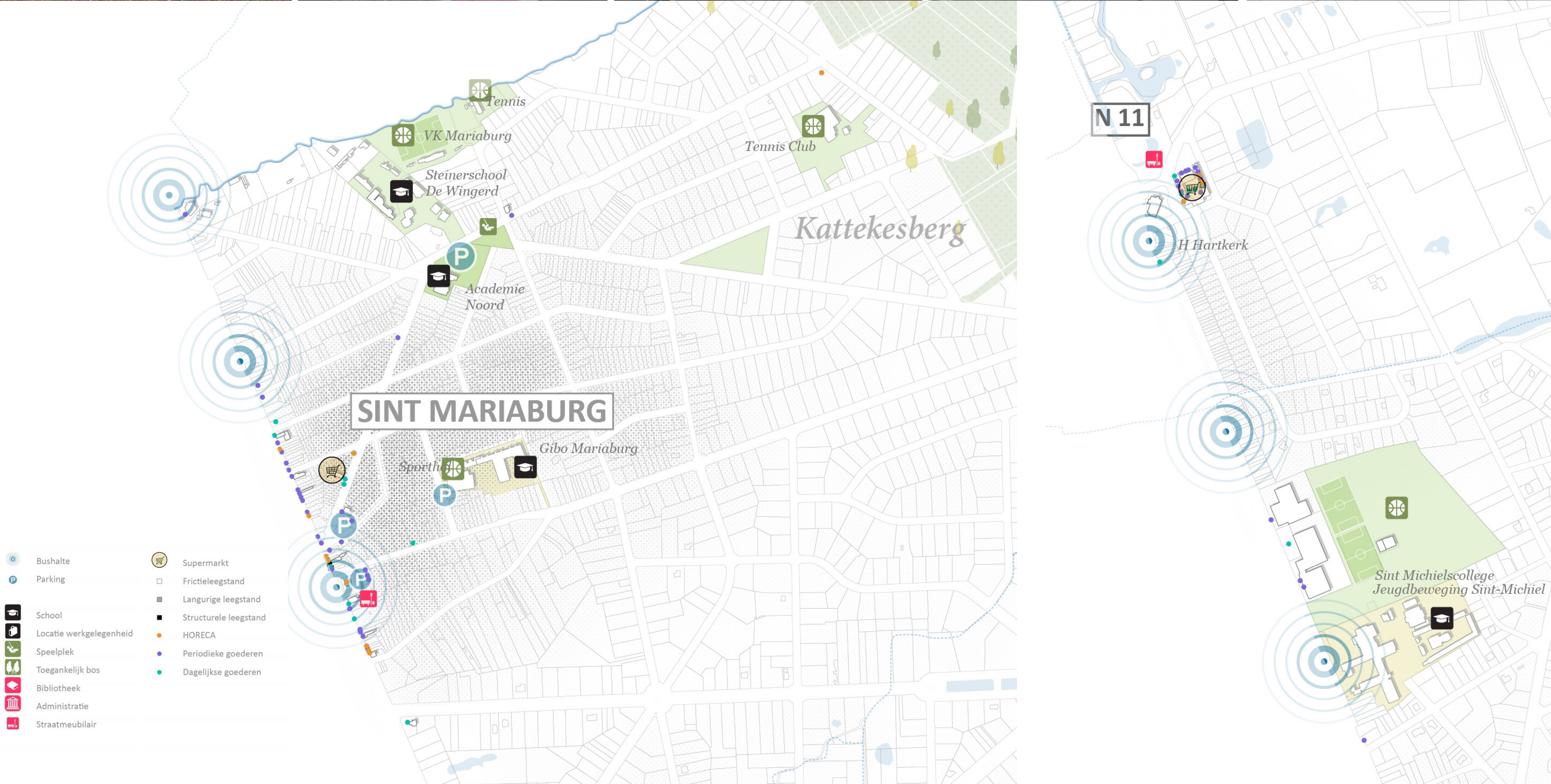
kwaliteiten en kansen



- | | | | | | |
|--|-------------------------|--|-----------------------|--|---|
| | Bushalte | | Supermarkt | | Mogelijke speelplek |
| | Parking | | Frictieleegstand | | Mogelijk toegankelijk bos |
| | School | | Langurige leegstand | | Mogelijke landschappelijke link |
| | Locatie werkgelegenheid | | Structurele leegstand | | Mogelijk straatmeubilair |
| | Speelplek | | HORECA | | Mogelijk publiek plein |
| | Toegankelijk bos | | Periodieke goederen | | Mogelijke verbeterde publieke ruimte |
| | Bibliotheek | | Dagelijkse goederen | | Mogelijke verbeterde link |
| | Administratie | | | | Concentratie publieksgenererende functies |
| | Straatmeubilair | | | | |

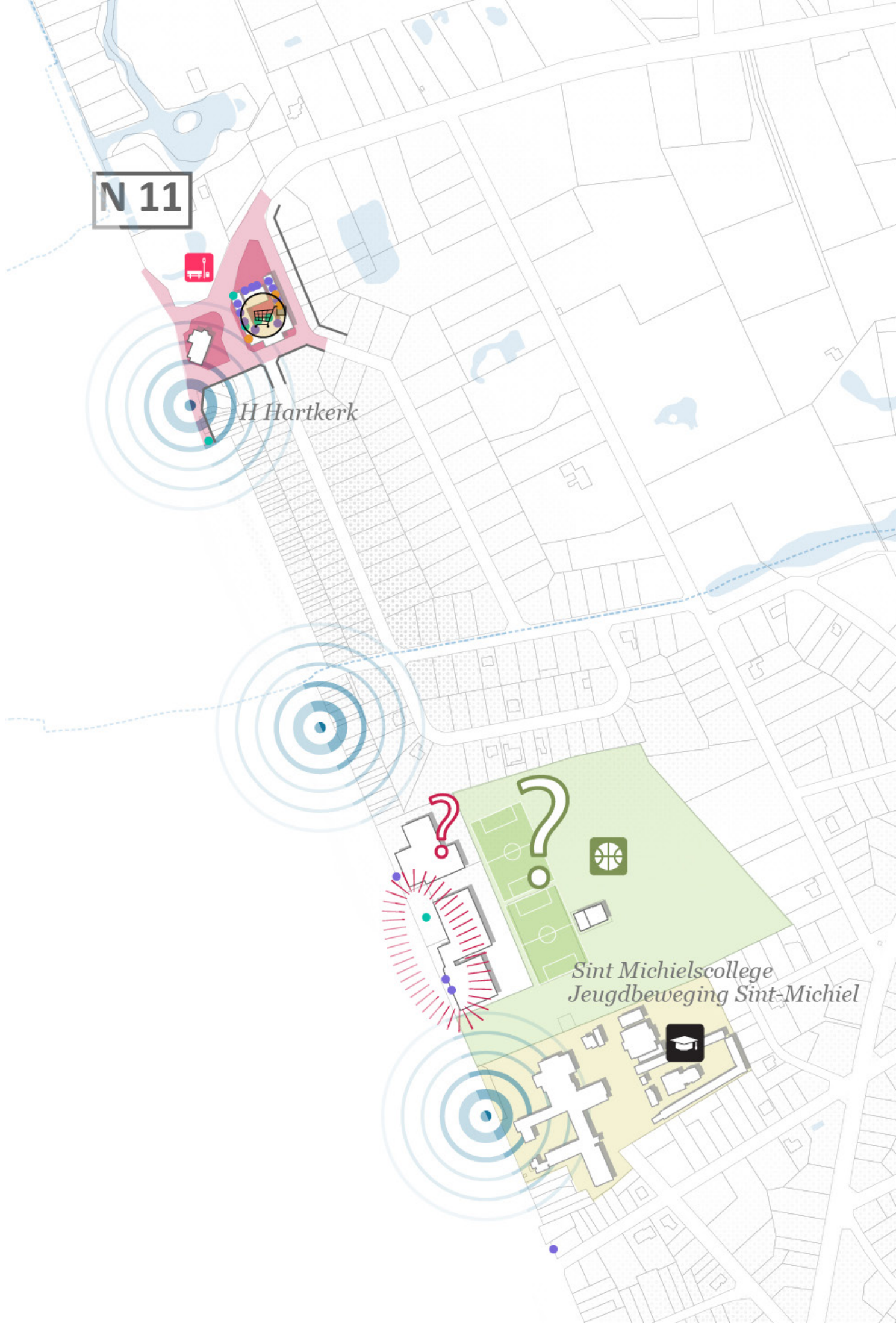
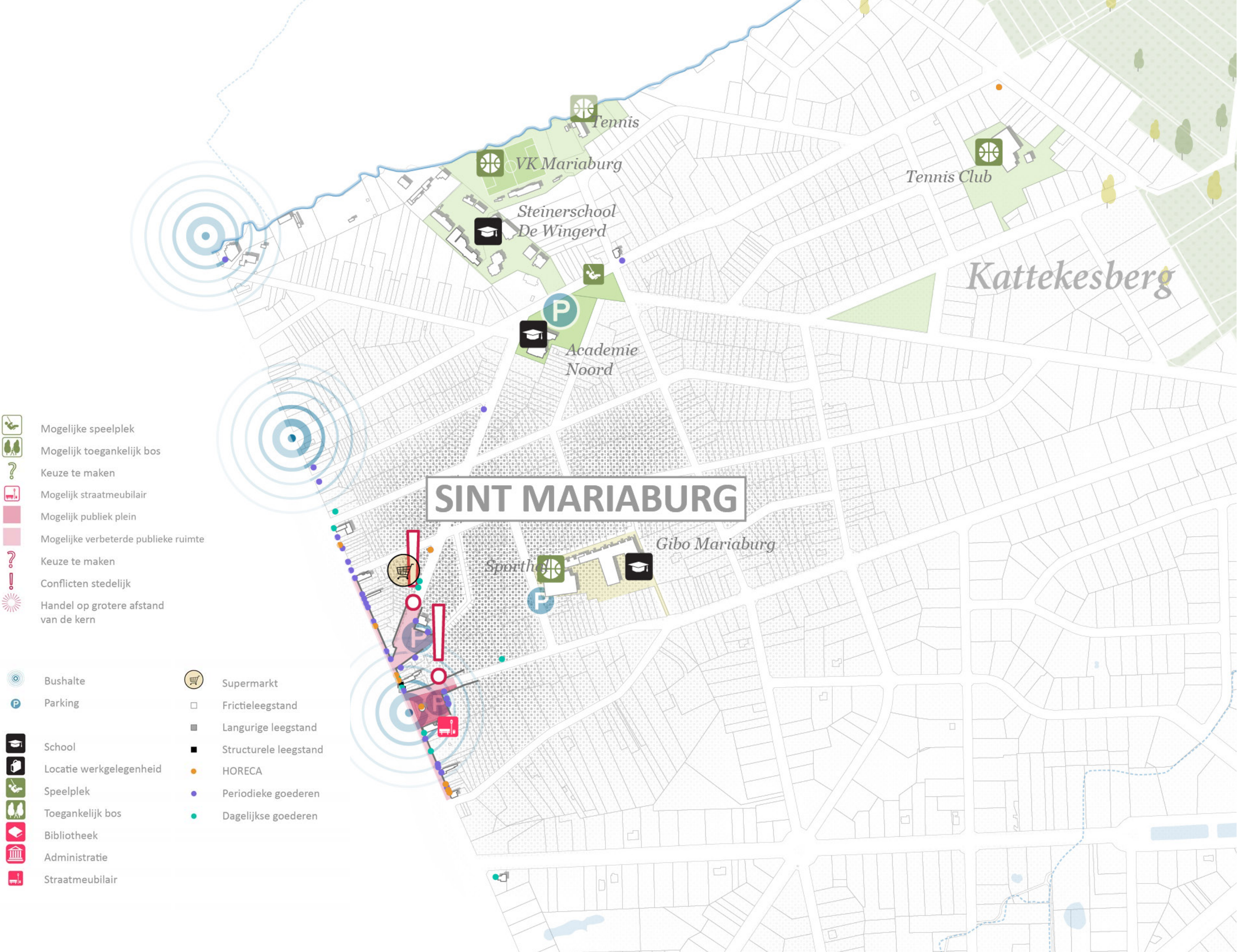
MARIABURG - VRIESDONK

bestaande toestand



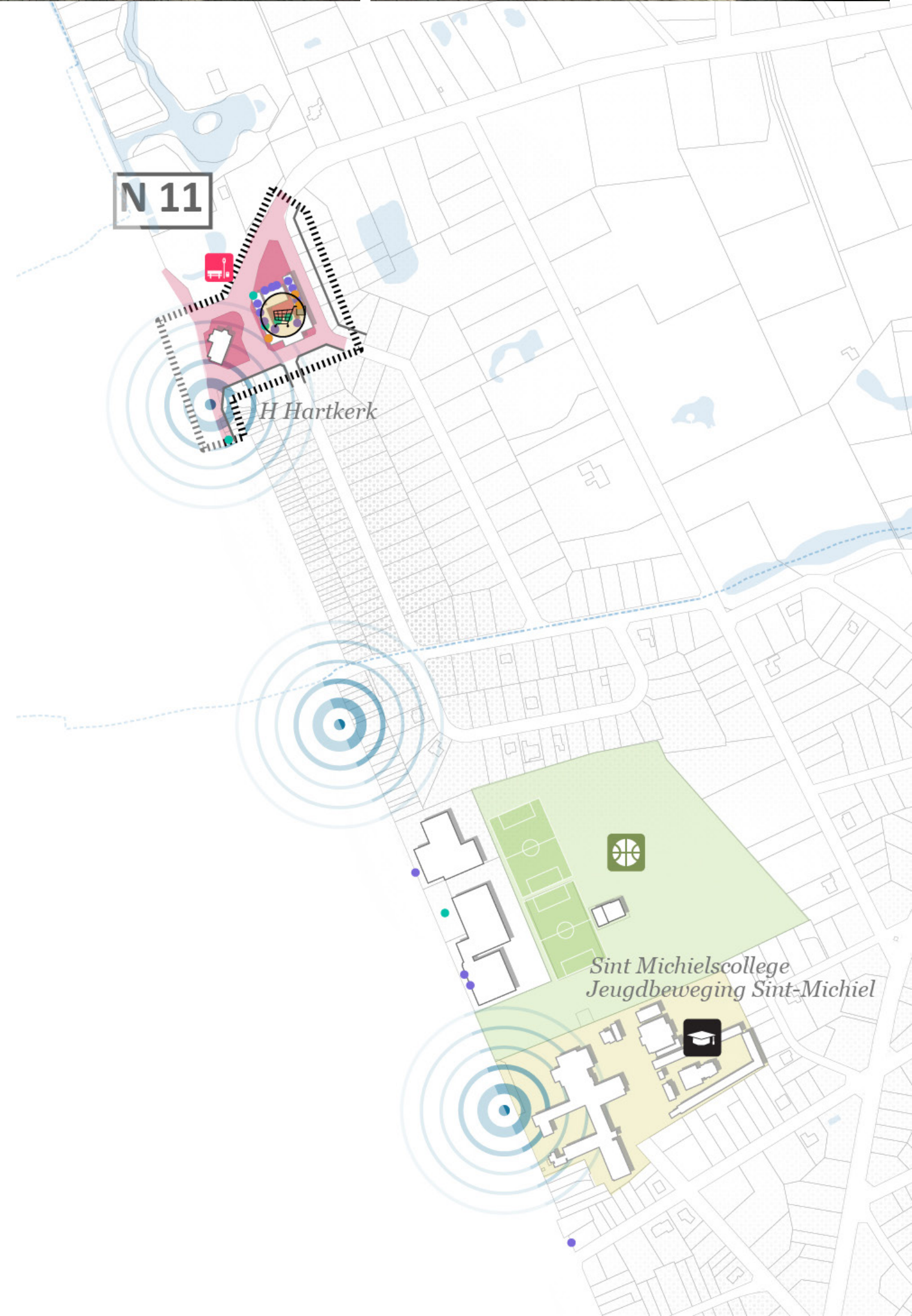
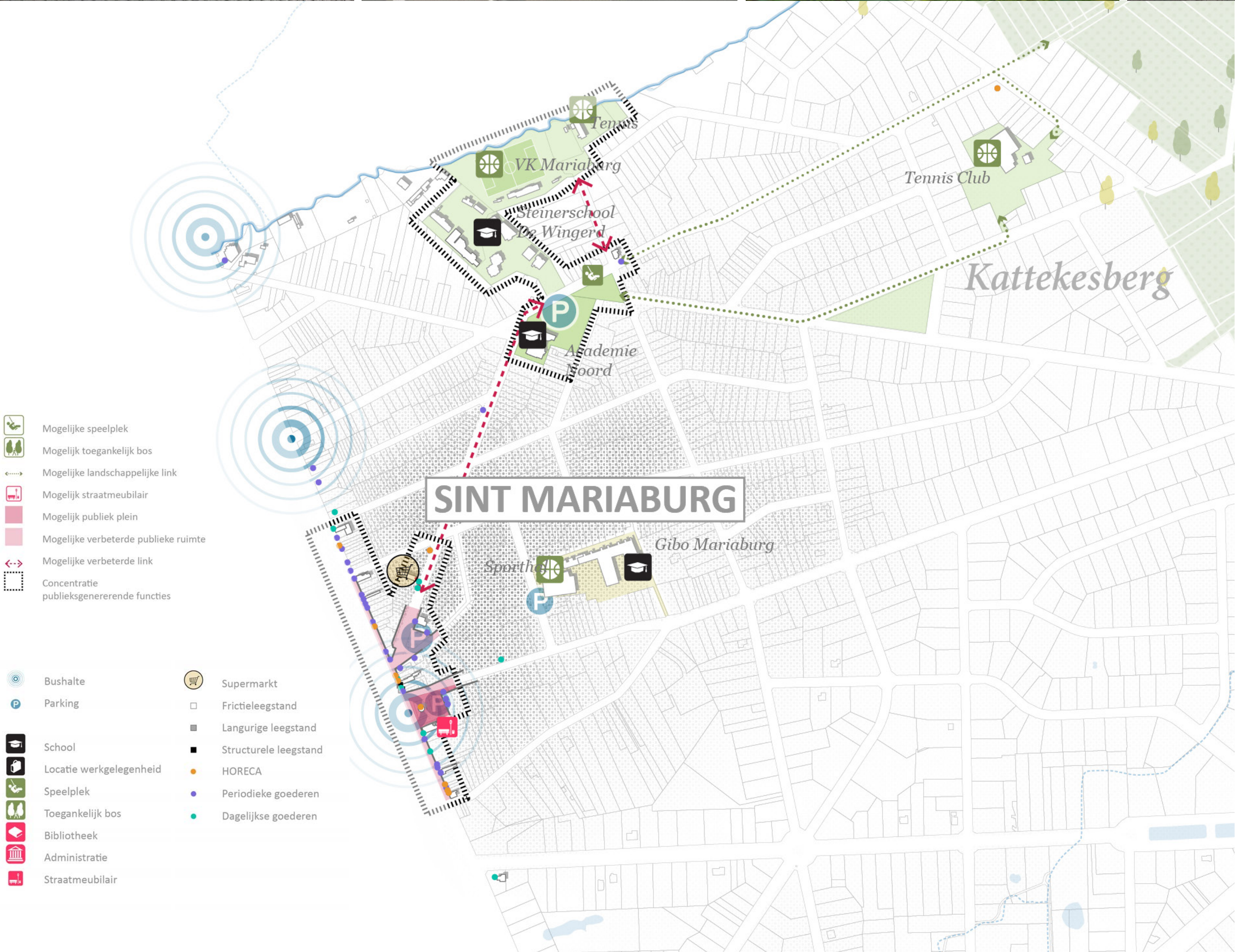
MARIABURG - VRIESDONK

problematieken en uitdagingen



MARIABURG - VRIESDONK

kwaliteiten en kansen



WORKSHOP 1 HANDELSKERNEN BRASSCHAAT

Woensdag 17 maart 2019 – 20u – zaal Vesalius

TAFEL BRASSCHAAT CENTRUM (1-Kristine)

Functioneren winkelgebied:

- Het kernwinkelgebied heeft gebrek aan belevingswaarde, er is te weinig 'fun' gehalte.
- Het winkelgebied waaiert te fel uit.
- Voor de deelnemers is er nood aan een beperkte, goed afgebakend gedeelte waar belevingswaarde voorop staat. Dit loopt bv. van oud gemeentehuis tot kerk. Aansluitend zijn aanloopstraten mogelijk waar winkels kunnen zijn maar waar anders wordt geïnvesteerd in bv. het publiek domein

Mobiliteit:

A. gemotoriseerd verkeer, parkeren en openbaar vervoer

- Bredebaan, te onderzoeken (bv eenrichting en een deel langs de Hemelakkers)
- Pleidooi om het verkeer meer om te leiden ten westen van het winkelgebied, bv. Aerdenlei-Duboislei of zelfs Lage Kaart. Hier moet de doorstroming verbeterd (bv. geen parkeren tussen de bomen met problemen bij in- en uitrijden), zodat de auto's uit de westelijke wijken niet allemaal op de Bredabaan terecht komen.
- Een aantal kruispunten zijn onveilig of zijn slecht ingericht zodat de doorstroming problematisch is: Augustijnslei-Duboislei, Miksebaan-?,
- De tafel is het niet eens of het zinvol is om de omleiding van de autostromen weg van de Bredabaan te onderzoeken (bv. op een richting en de andere richting langs Hemelakkers)
- Parkeren op de Bredabaan zelf wordt als niet kwalitatief beschouwd. Dit kan worden afgebouwd (zeker in het 'belevingsgedeelte' van het kernwinkelgebied).
- Wel is er een sterk pleidooi voor voldoende bezoekersparkings op zeer korte afstand van het KWG. Parkings op het gemeentelijk groen- en sportdomein zijn al te ver.
- Best worden de zijstraten benut. Er kunnen aan en vlakbij de Bredabaan een aantal (woningbouw)projecten gerealiseerd met surplus aan parkings, die voor bezoekers kunnen worden ingezet. Ook een parking onder het kerkplein kan een oplossing zijn; parkeren op straat moet dan wel betalend worden tenzij de gemeente de parking helemaal financiert en gratis maakt
- Suggestie voor een randparking op de middenberm van de Bredabaan (zuid) en pendelbusje langs het winkelgebied Bredabaan
- Een parking (achter de school) wordt niet benut: kan de gemeente ingrijpen?
- Laden en lossen op Bredabaan kan bv binnen venstertijden. Potenties om toe te leveren langs achterzijden moeten bewaard blijven.

B. Fietsen en stappen

- Conflict tussen (snelle) fietsers en voetgangers op de Bredabaan wordt als groot probleem beschouwd. Borden op de voetpaden en het langsparkeren maken het niet veiliger.

Groen

- Er wordt door een deel van de tafel geen grote meerwaarde gezien in het beter beleefbaar maken van de grote aanpalende groendomeinen tot in het kernwinkelgebied. Inzetten op aantrekkelijk publiek domein op pleinen en straten in een strikt afgebakend KWG is meer prioritair.
- Anderzijds kan het interessant zijn om je wandelaars tot aan de horecapleinen te trekken, dus toch ook geen dom idee. In dat opzicht is het geplande onthaalcentrum toerisme in het oude gemeentehuis een goede keuze!

Pleinen en publieke ruimte

- Het kerkplein zou eigenlijk volledig horecaplein moeten zijn. De aanpalende gebouwen hebben ofwel te weinig karakter, ofwel geen mooie relatie met het plein. Het plein moet (grotendeels?) parkeervrij worden (bv. ondergrondse parking of alternatief parkeeraanbod in directe omgeving) en er moeten elementen komen die het een aangenamer karakter geven: groen, fontein, terrasjes,...
- Analoog voor pleintje aan oud gemeentehuis: autovrij te maken en aangename inrichting

Locatiebeleid van handel en wonen

- Er is zeker nood aan meer appartementen. Deze appartementen komen best in het centrum, dicht bij maar daarom niet per se aan de Bredabaan. Ze bedienen immers vooral ouderen die te voet naar de winkels en voorzieningen moeten kunnen gaan.
- Wat er de laatste jaren gebouwd is is wel het juiste woningtype, maar de gebouwen en appartementen missen uitstraling. Het is teveel banale architectuur.
- Een deel van de tafel benadrukt dat er vooral nood is aan deze met wat luxueuzer karakter, die een valabel alternatief zijn voor wie de grotere villa is ontgroeid. De gemeente zou teveel inzetten op betaalbare woningen. Volgens een deel van de deelnemers zijn er teveel gerealiseerd, ook in het centrum, en werkt die menging niet goed.
- Bij de verdichting rond de Bredabaan is het belangrijk de mogelijkheden voor laden en lossen langs achterzijden niet te hypothekeren.

TAFEL BRASSCHAAT CENTRUM (2-Stéphanie)

Functioneren winkelgebied:

- Er zijn geen grote trekkers die eruit springen in het winkelgebied
 - o Binnen het winkelgebied wordt aan alle behoeften voldaan

- Troef van Brasschaat zijn de kleine speciaalzaken, gaande van koffiewinkeltjes tot boetiekjes, die de moeite vormen om de verplaatsing tot hier te maken
- We moeten de kans grijpen om meer sfeer te creëren
- In het stuk tussen Delhaise en kerk zijn er veel oversteekplaatsen
 - Kans om zigzaggend over Bredabaan te winkelen
 - Buiten deze zone is dit veel moeilijker, wat het winkelen bemoeilijkt > aantal lege panden vormt dan ineens ook een reden om terug te keren.
- Bredabaan is een zegen en een last tegelijk
 - Auto weg = ketens weg?
- We dienen in te zetten op sfeer en gezelligheid. Dit is één van de meest essentiële elementen.
 - Zuivere snelle aankopen: gebeuren via internet
 - Naar Brasschaat voor beleving.
- De overkapping van de Antwerpse ring dient als een troef gezien te worden:
 - Van het noorden zal Antwerpen zeer moeilijk toegankelijk worden
 - Nu al merkbaar dat het veel eenvoudiger is om personeel te vinden
 - Hier dient op korte termijn sterk op ingespeeld te worden

Mobiliteit:

- A. gemotoriseerd verkeer
- Het zou interessant zijn om bestemmingsverkeer en doorgaand verkeer op de Bredabaan te kunnen scheiden.
 - Bestemmingsverkeer is veel waardevoller voor de kwaliteit van het winkelgebied.
 - Door het doorgaand verkeer om te leiden, kan de druk op de Bredabaan verlicht worden.
 - Parkeren
 - Onderscheid tussen kort- en langparkeren is wenselijk (grote consensus)
 - Zone voor kortparkeren zorgt voor grote kans op 'een snel plaatsje voor de deur'
 - Is zeer succesvol gebleken in Wijnegem
 - Er kan gewerkt worden met verschillende venstertijden, bijvoorbeeld:
 - < 30 min
 - 30 min < x < halve dag
 - > halve dag
 - Parkeren is komende vanaf het noorden veel moeilijker: alle grote parkings liggen dan links.
 - De aanwezigen zijn het relatief eens over het feit dat de wagen systematisch uit het beeld geweerd mag worden.
 - Er is nood aan een mix van boven- en ondergronds parkeren.
 - Er is nood aan een halt aan het zoekverkeer. Enkel indien er geen enkele parkeerplaats meer te vinden is voor de deur van de winkels, kan dit zoekverkeer geweerd worden.
 - Als het parkeren van de Bredabaan gehaald wordt, zou het verkeer veel plotter gaan.
 - Dubbelzijdig parkeren op de bredabaan is hoegenaamd niet nodig. Er dient ruimte gecreëerd te worden door het parkeren weg te halen van de Bredabaan.
 - Parking weg ten voordele van beleving en groen.
 - "Voor elke parking weg op de Bredabaan dienen er 2 op afstand gecompenseerd te worden"

> parkeerplaatsen schrappen kan, indien de perceptie er is dat er steeds voldoende parkeerplaatsen te vinden is op de overige parkings.

- De Oudebaan is een gemiste kans. Door deze te laten volbouwen zijn er veel kansen gemist om het parkeerprobleem van de Bredabaan op korte afstand aan te pakken.
- Parkings van de supermarkten vangen veel op. Deze zijn erg waardevol.
- De huidige signalisatie op vlak van parkeren is te weinig zichtbaar.
- Er zijn veel grote en goede parkings in het park van Brasschaat, o.m. nabij de ruiterhal.
 - o Er is algemene consensus over het feit dat deze veel meer geactiveerd dienen te worden ifv het handelsgebied op de Bredabaan.
 - o Er zijn op dit ogenblik geen goede linken, deze zouden we moeten kunnen leggen.
 - o Om deze parkings degelijk te kunnen inschakelen, moet er ingezet worden op:
 - Aantrekkelijkheid
 - Verlichting
 - Veiligheid
 - Kwalitatieve relatie met de Bredabaan.
- Laad- en loszones op de Bredabaan zijn erg belangrijk.
- Er is geen consensus over het ondergronds parkeren
 - o Sommige aanwezigen vinden dat alle parkeerplaatsen ondergronds gebracht dienen te worden
 - o Anderen zeggen dat ondergrondse parkeerplaatsen onvoldoende duidelijk zijn en te moeilijk zijn.
- Alle aanwezigen zijn het erover eens dat het gratis parkeren belangrijk is. Het zou aangetoond zijn dat betalend parkeren de omzet doet dalen.

B. voetgangers

- Alle voetgangersbewegingen zijn zeer lineaire bewegingen langs de Bredabaan
 - o Geen vriendelijke dwarse doorwaadbaarheid
 - o Er zijn te weinig én te weinig kwalitatieve dwarse doorsteken
 - o Voetgangersweefsel wordt als onbestaande beschouwd
- Er bevinden zich veel obstakels op het voetpad. Dit onder meer door de horeca. Ze remmen de voetgangers sterk.
- Conflict met snel fietsende fietsers.

C. Fietsers

- Voor snelle fietsers is de Bredabaan de kortste weg en de beste infrastructuur
 - o Eisen een serieuze plek op binnen het profiel van de Bredabaan
 - o Hoge snelheid, zorgt voor dwingende aanwezigheid en voor conflict ten aanzien van shoppers
- Fietsstaplaatsen zijn erg lelijk: slordig en lelijke infrastructuur
 - o Wildparkeren wordt door de aanwezigen als minder problematisch ervaren dan de bestaande fietsverzamelplaatsen (vnl. Oude Gemeentehuis in het achterhoofd).

Groen

- Brasschaat staat gekend om haar groen, het park van Brasschaat is kortbij, maar hiervan is niets terug te vinden op de Bredabaan
 - o Het park zou tot tegen de Bredabaan moeten kunnen komen.
 - o Ook de pleinen dienen vergroend te worden

Pleinen en publieke ruimte

- De pleinen, vnl het kerkplein, zijn op dit ogenblik erg rommelig.
- Het kerkplein dient een rustpunt te vormen op de Bredabaan met plaats voor horeca, banken, bomen, enz.
- Het is essentieel dat de pleinen wel opgevat worden als levendige pleinen en dat er veel activiteiten/ handelszaken in de randen aanwezig dienen te zijn, anders gaat de attractiviteit eveneens verloren.
- Het oud gemeentehuis zou zich perfect lenen voor het opnemen van een horeca-functie.
- De verkeersveiligheid van de Oude Baan is problematisch
 - o Zeer donker
 - o Onveiligheidsgevoel

Locatiebeleid van handel en wonen

A. Handel

- De gemeente hoeft geen handelszaken te 'weren' op bepaalde plekken, maar ze net 'aan te trekken' op de Bredabaan
 - o Er moeten goede redenen geboden worden om ze op de juiste plekken aan te trekken.
- De huurprijzen op de Bredabaan brengen met zich mee dat het voor bepaalde handelszaken interessanter is om zich niet op de Bredabaan te gaan vestigen.
- Voor dagelijkse goederen en speciale horecazaken wordt het minder belangrijk geacht om zich op de Bredabaan te vestigen. Periodieke goederen dienen dan weer wel hier hun onderkomen te vinden.
- Er is algemene consensus over het feit dat de gemeente zich dient te focussen op het aanbieden en verbeteren van de infrastructuur.
- Banken en diensten in het kernwinkelgebied brengen weinig leven en verloop, bovendien zijn de 's zaterdags gesloten.
 - o Ze hoeven niet totaal geweerd te worden uit het kernwinkelgebied, maar het zou logisch zijn om ze op een eerste verdieping te kunnen toelaten. Volgens de huidige regels mag dit echter niet.
- Op de vraag of er nog grote ketens bij aangetrokken moeten worden, komt geen eenduidig antwoord.
 - o Nu goede mix
 - o Ze creëren wel een zekere aantrekkingskracht
 - o De maat van de panden zorgt nu voor het evenwicht

B. Wonen

- Senioren dienen midden in het centrum te wonen: zij zijn het doelpubliek van overdag gedurende de week, 60-plussers zijn de 'big spenders'.

- Prins Kavelhof is totaal verkeerd gesitueerd: te ver van het centrum, geen goede verbindingen

Wonen boven winkels

- Wonen boven winkels dient gestimuleerd te worden
 - o De oude structuur van vele panden speelt hierin in het nadeel
 - o Er is weinig vernieuwing geweest binnen deze panden, waardoor veel leegstand ontstond.
 - Discussie: ook de nieuwe panden staan soms leeg, vele van deze nieuwe panden zijn niet goed van kwaliteit

Vernieuwing

- Bij de afbraak van de oude panden ontstond een weinig samenhangend geheel (letterlijk: een kakofonie van allemaal soorten gebouwen). Er werd geen mooi dorp gecreëerd.
- Er zit een serieuze veroudering op een dele van het vastgoed! (algemene consensus)
 - o Opletten met de vernieuwing
 - o Kwaliteit en samenhang bewaken
- In de eerste plaats renovatie van de bestaande panden stimuleren
 - o Pand van Véronique de Kock, waar van iets erg verouderd een smaakvol en hedendaags pand werd gecreëerd, dient gestimuleerd te worden. Afbraak leidt helemaal niet tot betere panden.

TAFEL BETHANIE – DRIEHOEK – MARIA-TER-HEIDE (Jiska)

Bethanie

- Een zeer beperkt aanbod aan voorzieningen in deze buurt, maar dat wordt niet als een probleem gevoeld
- Momenteel nog een apotheek, bakker en frituur die nog veel volk over de vloer krijgen
- (Apotheek is ook vaak de apotheek van wacht)
- Heel veel woonfunctie in Bethanie, er is hier eerder nood aan meer groen dan aan extra handelsfuncties
- Er is een doorsteek gewenst langs D'Ouwe Kerk vanaf het veelgebruikte speelplein richting de straat

Driehoek

- De meeste winkels liggen verspreid langs de Bredabaan maar zijn voornamelijk bovenlokaal
- Enige functie die inwoners wel eens gebruiken is Hong Kong (afhaalchinees)
- Er zijn dus niet echt dagelijkse voorzieningen, de inwoners trekken voornamelijk naar de grote winkels (Colruyt/Delhaize)
- Rond het centrum van driehoek, aan de kerk, zijn heel veel winkels weggetrokken

- Rond datzelfde centrum bevinden zich ook twee parkings, hier bevindt zich zeker potentieel voor een aangename verblijfsruimte
- Kasteel Torenhof is momenteel privé, spijtig maar weinig aan te doen...
- De scholen en het jeugdhuis vormen een cluster, niet direct relatie met centrum kerk
- (Conflict naar veiligheid bij appartementen waar geparkeerde auto's zijn: beperkte zichtbaarheid)

Maria-Ter-Heide

- Varia
 - o Cluster bedrijven langs de Sint-Jobsesteenweg is een op zich staande entiteit, die eigenlijk volledig los staat van Maria-Ter-Heide zelf
 - o Buurtbibliotheek Mater Dei is nu exclusief van school (vinden de aanwezigen een spijtige zaak)
- Functioneren winkelgebied
 - o Geen specifiek grote trekkers
 - o Een groot en goed aanbod aan dagelijkse voorzieningen
 - o Het uitstekende aanbod is niet bij alle buurtbewoners even goed gekend
 - o De door BUUR gedefinieerde cluster rond de kerk en het Zegeplein wordt als correct aangeduid
 - o Het Zegeplein draagt zeker potentieel in zich om een aangenamere verblijfsplaats te worden, maar de Bredabaan vormt nu nog een obstakel om effectief een cluster te kunnen vormen én is ook niet aangenaam om langs te zitten
- Mobiliteit
 - o De Bredabaan snijdt de cluster rond het Zegeplein wat doormidden
 - o Zachte verbindingen en doorsteken voor voetgangers of fietsers kunnen de cluster ook voor zacht verkeer aantrekkelijker maken
 - o Het Zegeplein is wel interessant als soort mobipunt, waar hier komen twee fietsassen samen en er is ook een bushalte
 - o Naast het Zegeplein, langs de Bredabaan, is ook een kleine inham die vb kan ingezet worden als fietsenstalling (momenteel auto-parking)
 - o Op de as van de voorzieningencluster richting Mater Dei school en voormalige buurtbibliotheek wordt het fiets- en autoverkeer gescheiden wat zeker als pluspunt wordt gezien
 - o De andere school, Gibo Heide, heeft twee toegangen. Deze langs de Bredabaan wordt vaak als erg hinderlijk aangevoeld, omdat er weinig tot geen uitwijkruimte is voor passerende fietsers. De andere toegang wordt het vaakst gebruikt en is ook beter gelegen: parallel met de Bredabaan loopt een veelgebruikte fietsas langsheen de sportvelden, de parking aan de sportcluster wordt ook vaak gebruikt voor ouders om te parkeren en vervolgens de kinderen af te zetten aan de school
- Parkeren
 - o Over het algemeen geen probleem qua parkeergelegenheid, er zijn heel veel parkeerplaatsen in de buurt

- Het Zegeplein wordt momenteel voornamelijk als parking gebruikt door de omwonenden
- De parking aan de kerk wordt als positief onthaald omwille van de directe nabijheid en het feit dat het aan het zicht wordt onttrokken door de struiken rondom

7.2

MATERIAAL EN VERSLAG WORKSHOP 2 MET HANDELAARS OP 9 MEI 2019



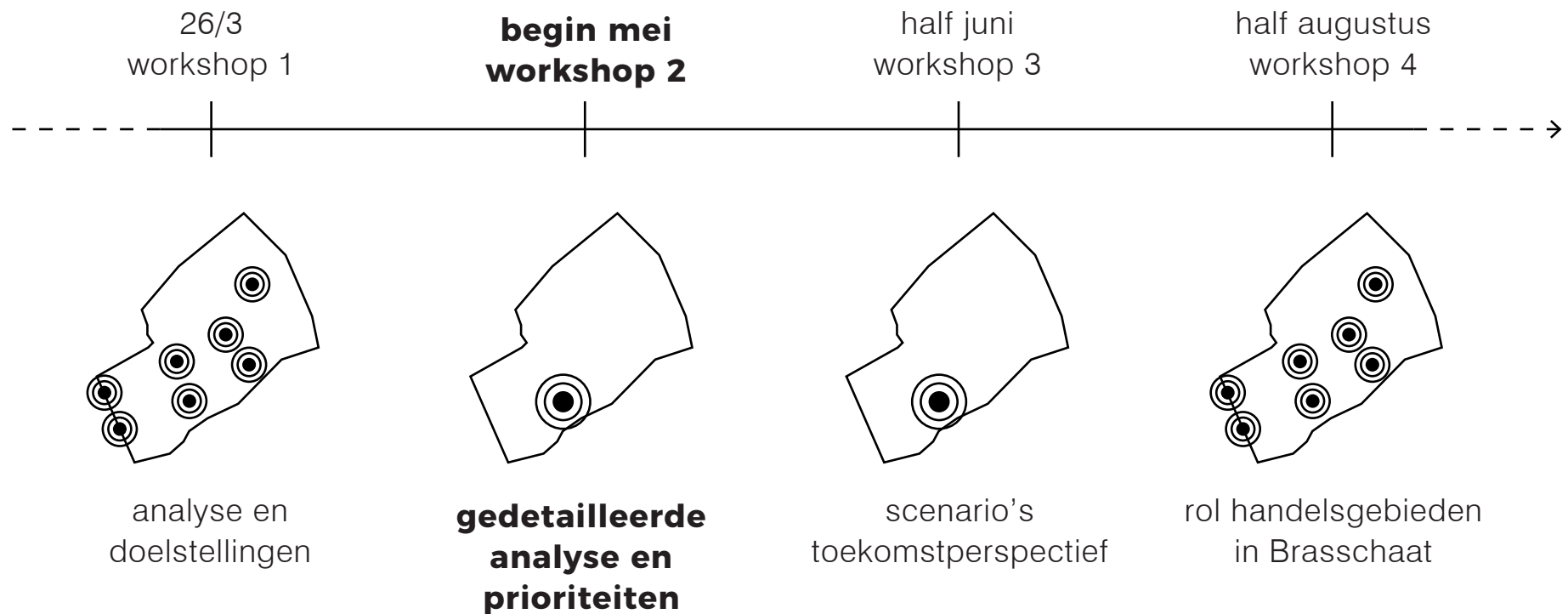
BRASSCHAAT KERNVERSTERKING WONEN - DETAILHANDEL

Workshop 2

9 mei 2019



PROCESVERLOOP



1. ALGEMENE TOELICHTING WORKSHOP

2. THEMATISCHE BESPREKING



KWALITEIT WINKELGEBIED



RUIMTELIJKE KWALITEIT



BEREIKBAARHEID

3. BESLUITEN

30'



KWALITEIT WINKELGEBIED

30'



BEREIKBAARHEID

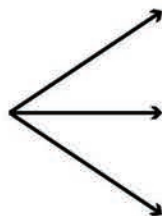
30'



RUIMTELIJKE KWALITEIT



TAFEL 1: KWALITEIT VAN HET WINKELGEBIED



I. ANALYSE

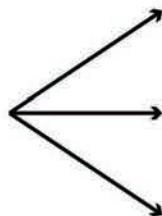
II. PRIORITEITEN

III. CRITERIA



CRITERIA	
1. Locatie	2. Toegankelijkheid
3. Omgeving	4. Verkeer
5. Milieu	6. Cultuur
7. Economie	8. Sociale aspecten
9. Veiligheid	10. Diversiteit

TAFEL 2 : RUIMTELIJKE KWALITEIT



I. ANALYSE

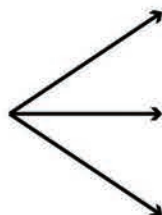
II. PRIORITEITEN

III. CRITERIA



CRITERIA	
1. Locatie	2. Toegankelijkheid
3. Omgeving	4. Verkeer
5. Milieu	6. Cultuur
7. Economie	8. Sociale aspecten
9. Veiligheid	10. Diversiteit

TAFEL 3 : BEREIKBAARHEID



I. ANALYSE

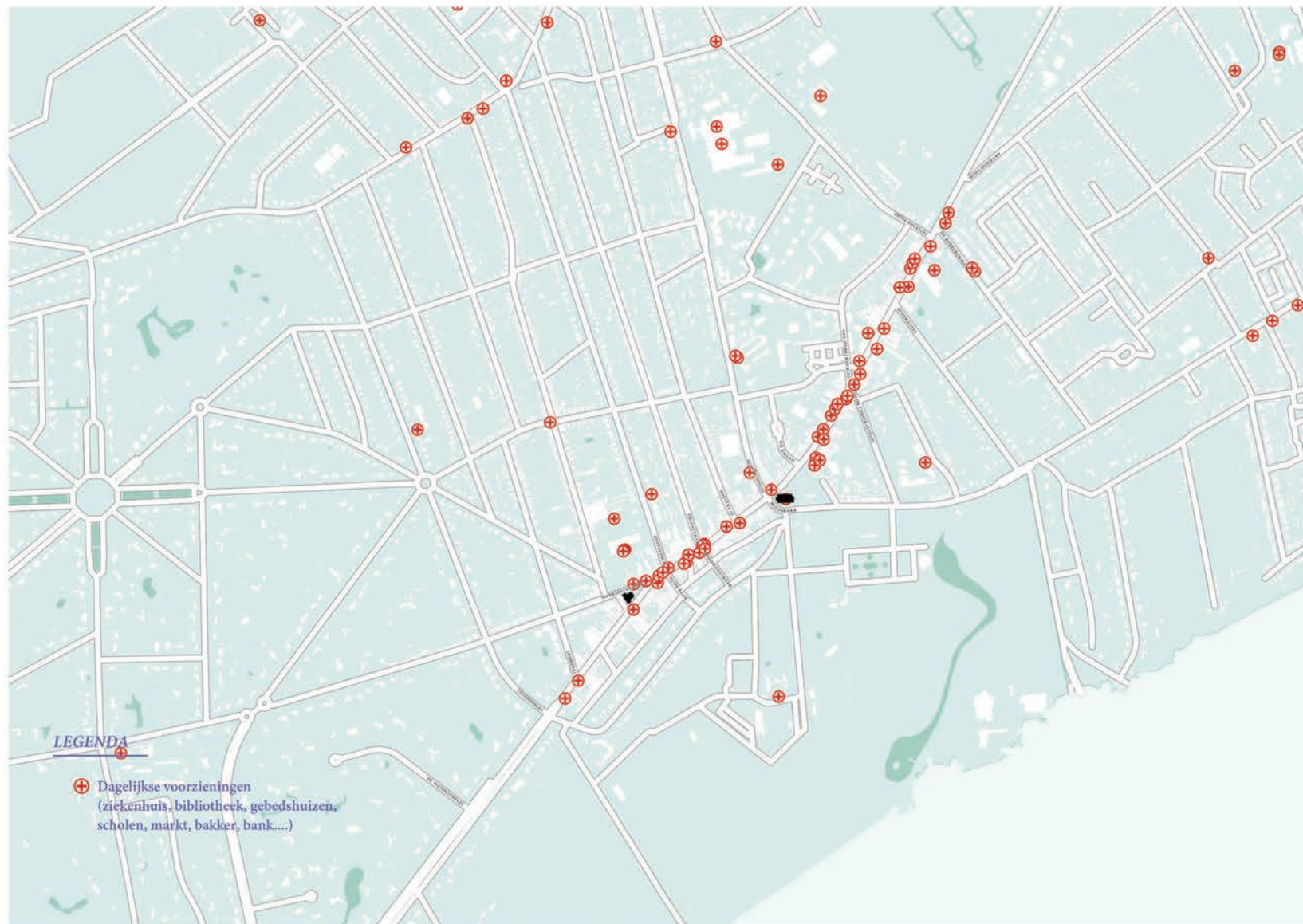
II. PRIORITEITEN

III. CRITERIA

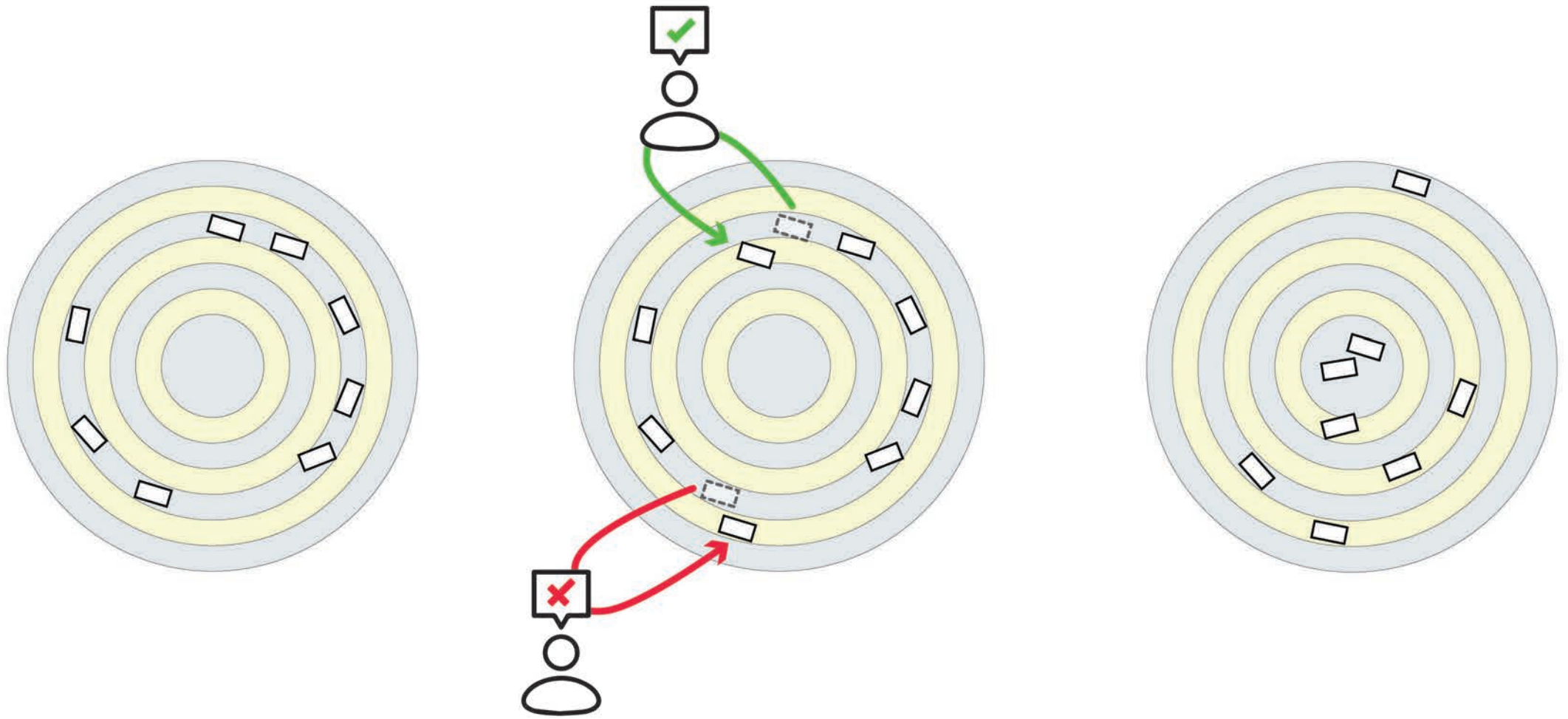


CRITERIA	
1. Locatie	2. Toegankelijkheid
3. Omgeving	4. Verkeer
5. Milieu	6. Cultuur
7. Economie	8. Sociale aspecten
9. Veiligheid	10. Diversiteit

I. ANALYSE



II. PRIORITEITEN



CRITERIA

- XXXXXXXX XX XXX XXX XXXXXXXX
- XXXX XX XXXXX XXXX
- XXXXXXXX XXXX XXXXXXXX
- XXXXXXXX XX XXX
- XXXX XXX XXXXXXXX
- XXXX XX XXXXX XXXX
- XXXXXXXX XXXX XXXXXXXX
- XXX XXXXX XX XXX

1. ALGEMENE TOELICHTING WORKSHOP

2. THEMATISCHE BESPREKING



KWALITEIT WINKELGEBIED



RUIMTELIJKE KWALITEIT



BEREIKBAARHEID

3. BESLUITEN

30'



KWALITEIT WINKELGEBIED

30'

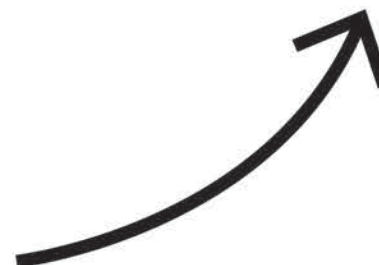


BEREIKBAARHEID

30'



RUIMTELIJKE KWALITEIT



1. ALGEMENE TOELICHTING WORKSHOP

2. THEMATISCHE BESPREKING



KWALITEIT WINKELGEBIED



RUIMTELIJKE KWALITEIT



BEREIKBAARHEID

3. BESLUITEN



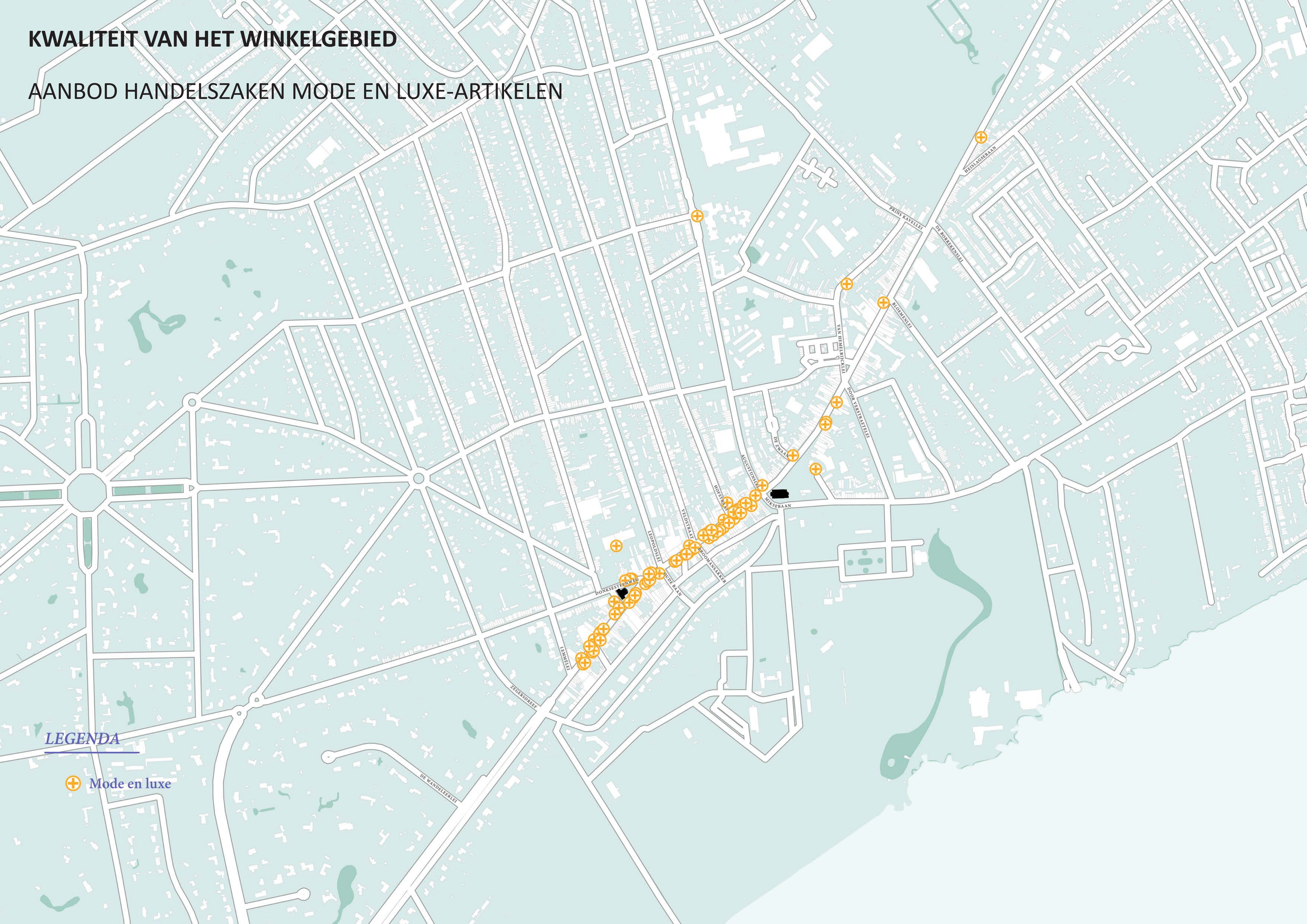
- VOORBEREIDEND WERK -

ANALYSEKAARTEN

WORKSHOP 2 HANDEL: PRIORITEITEN EN CRITERIA KERNWINKELGEBIED
8 mei 2019, 20u

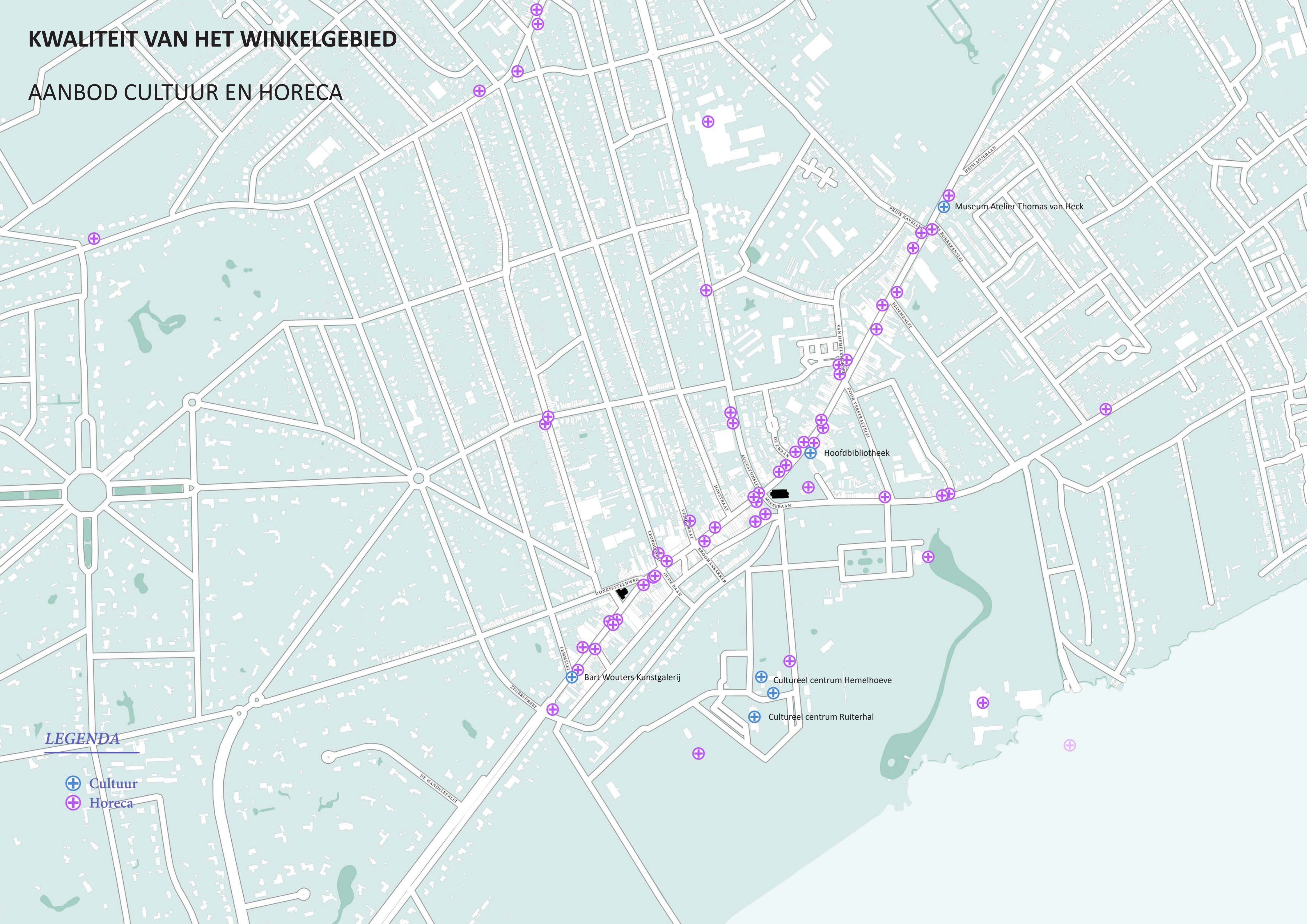
KWALITEIT VAN HET WINKELGEBIED

AANBOD HANDELSZAKEN MODE EN LUXE-ARTIKELEN



KWALITEIT VAN HET WINKELGEBIED

AANBOD CULTUUR EN HORECA



LEGENDA

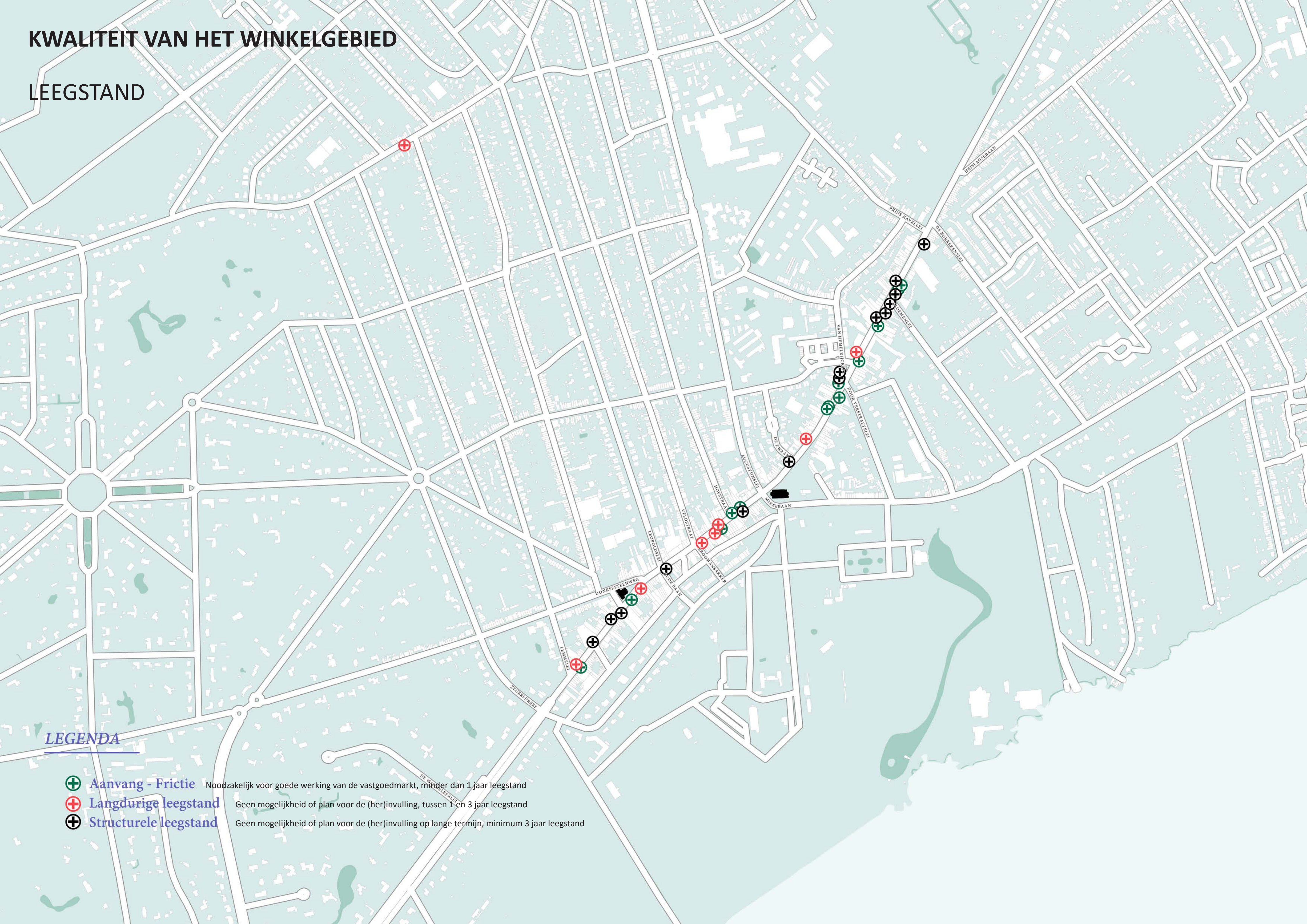
- ⊕ Cultuur
- ⊕ Horeca

AANBOD COMMERCIËLE DIENSTVERLENING

⊕ Commerciële dienstverlening
(vastgoed, verzekering, post, bank...)

KWALITEIT VAN HET WINKELGEBIED

LEEGSTAND

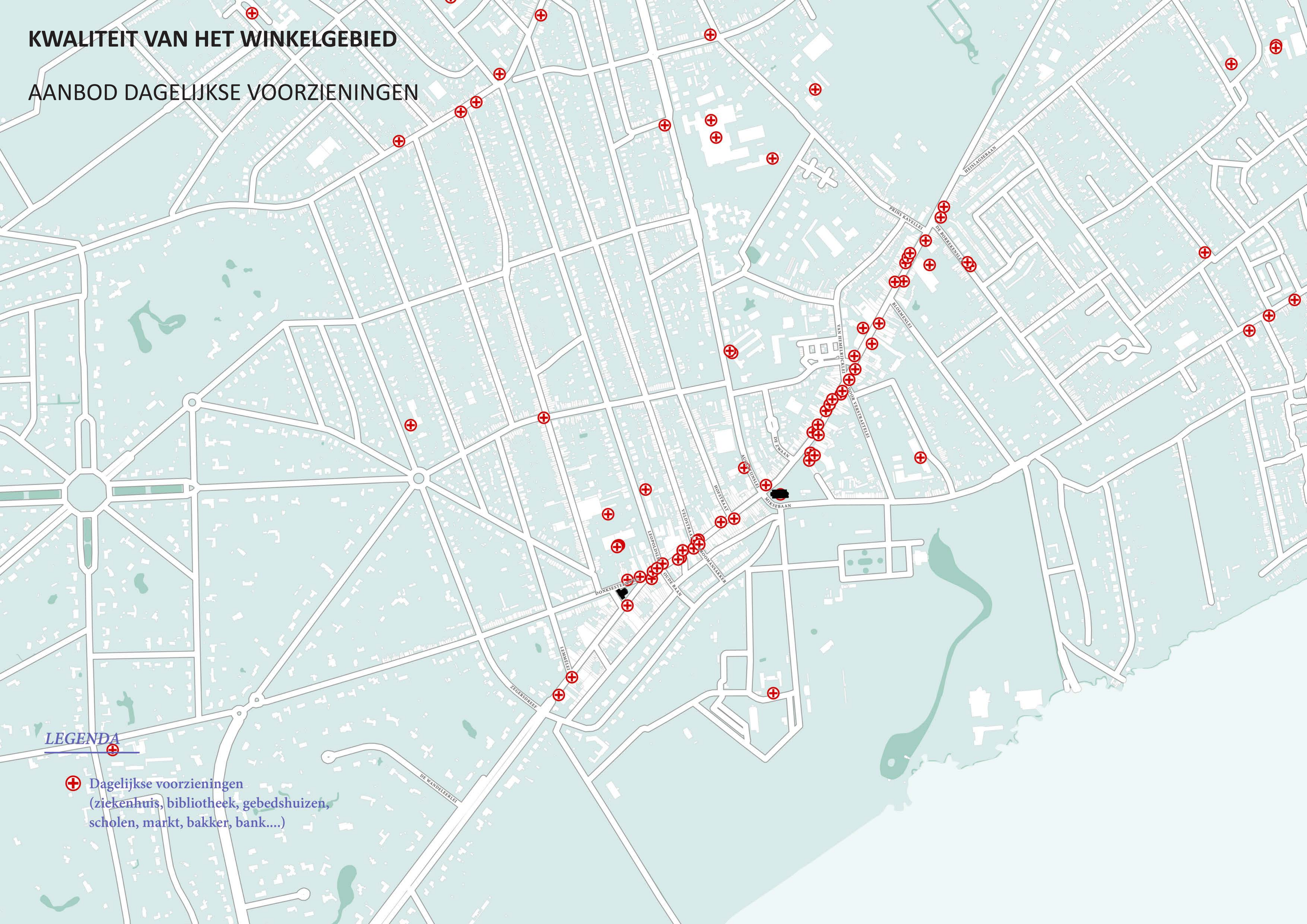


LEGENDA

- Aanvang - Fricie** Noodzakelijk voor goede werking van de vastgoedmarkt, minder dan 1 jaar leegstand
- Langdurige leegstand** Geen mogelijkheid of plan voor de (her)invulling, tussen 1 en 3 jaar leegstand
- Structurele leegstand** Geen mogelijkheid of plan voor de (her)invulling op lange termijn, minimum 3 jaar leegstand

KWALITEIT VAN HET WINKELGEBIED

AANBOD DAGELIJKSE VOORZIENINGEN



LEGENDA

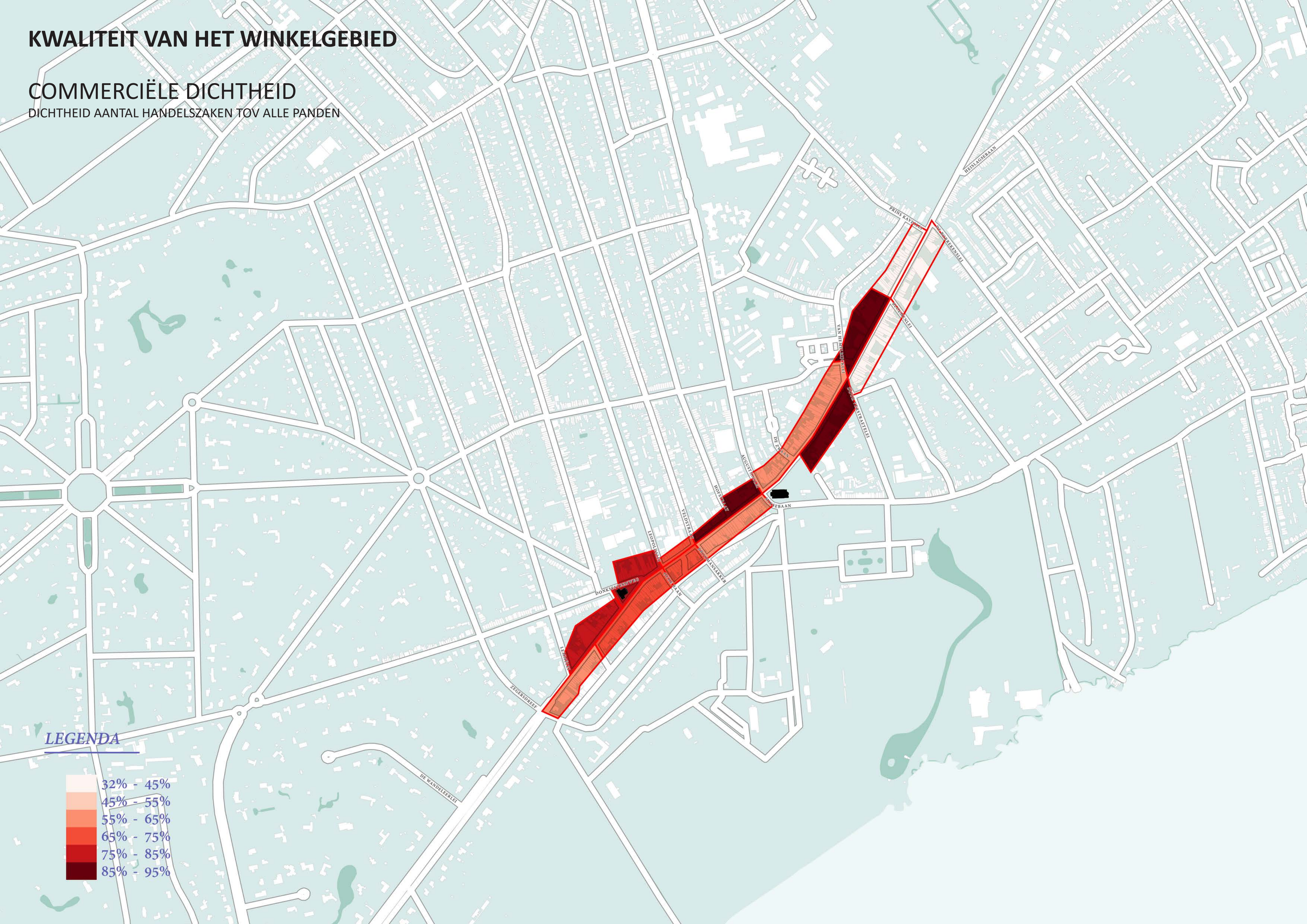
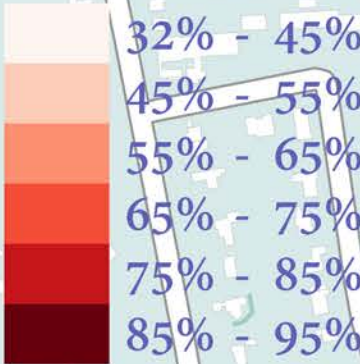
+ Dagelijkse voorzieningen
(ziekenhuis, bibliotheek, gebedshuizen,
scholen, markt, bakker, bank....)

KWALITEIT VAN HET WINKELGEBIED

COMMERCIEËLE DICHTHEID

DICHTHEID AANTAL HANDELSZAKEN TOV ALLE PANDEN

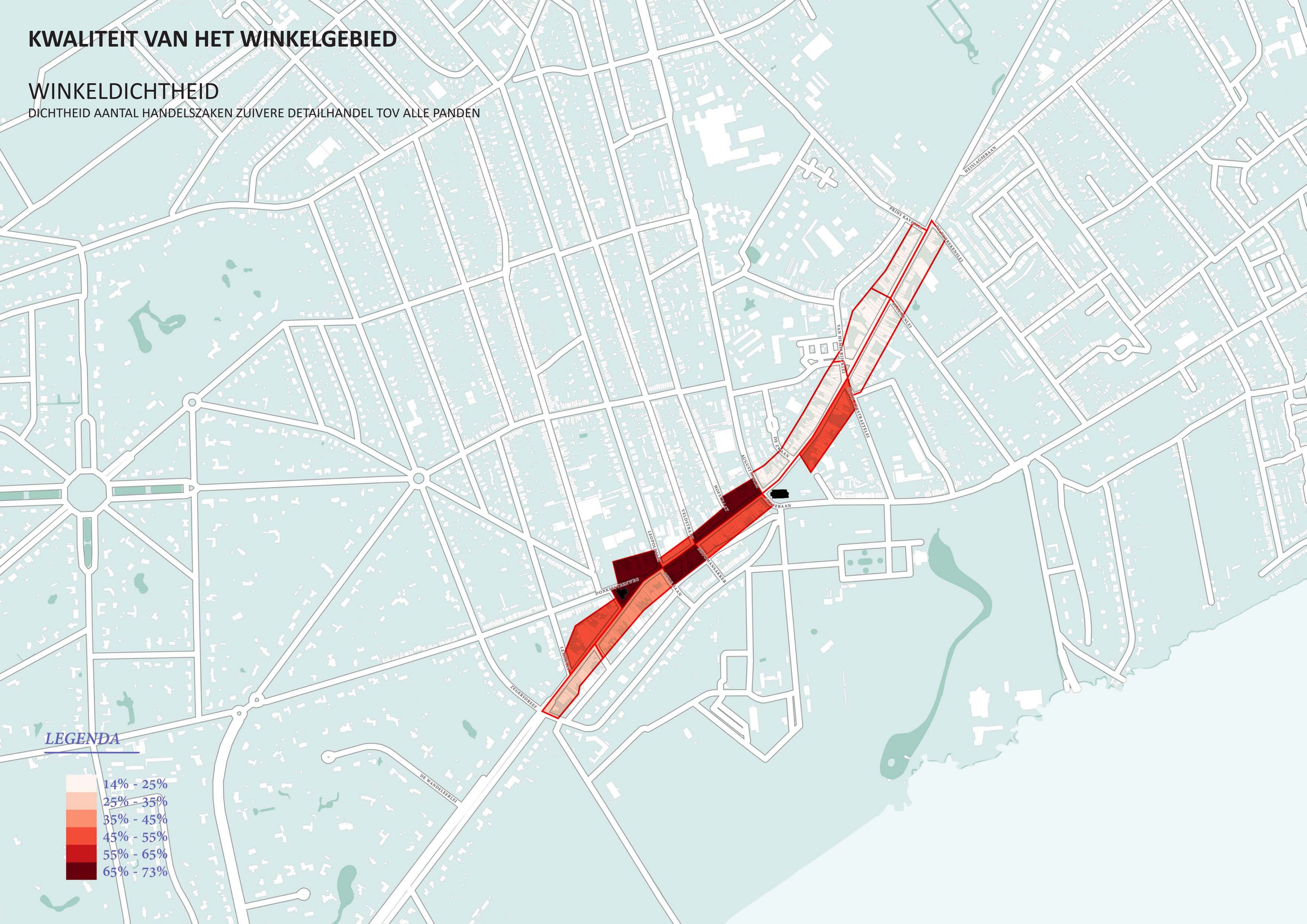
LEGENDA



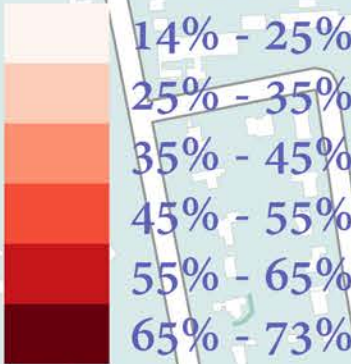
KWALITEIT VAN HET WINKELGEBIED

WINKELDICHTHEID

DICHTHEID AANTAL HANDELSZAKEN ZUIVERE DETAILHANDEL TOV ALLE PANDEN

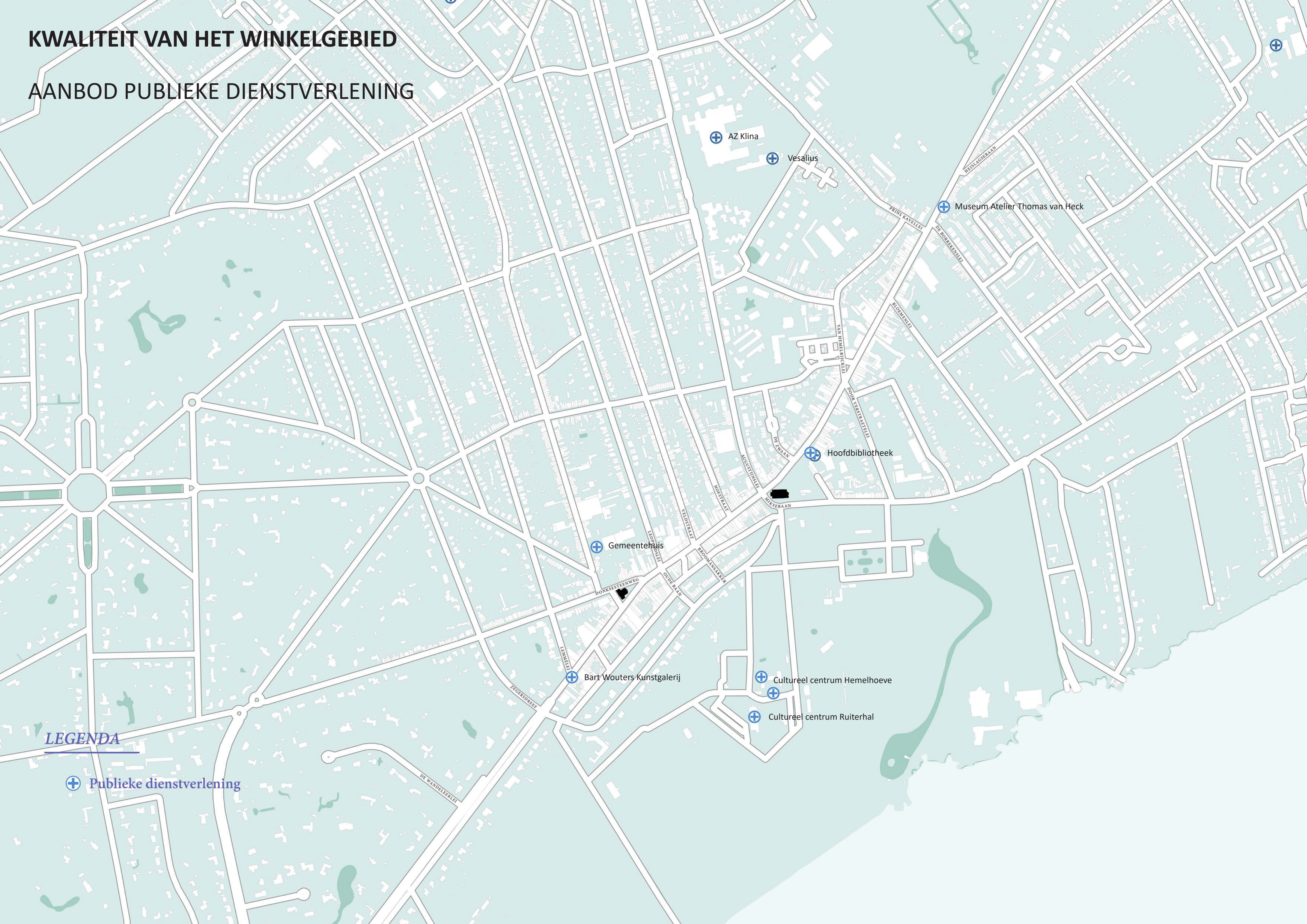


LEGENDA



KWALITEIT VAN HET WINKELGEBIED

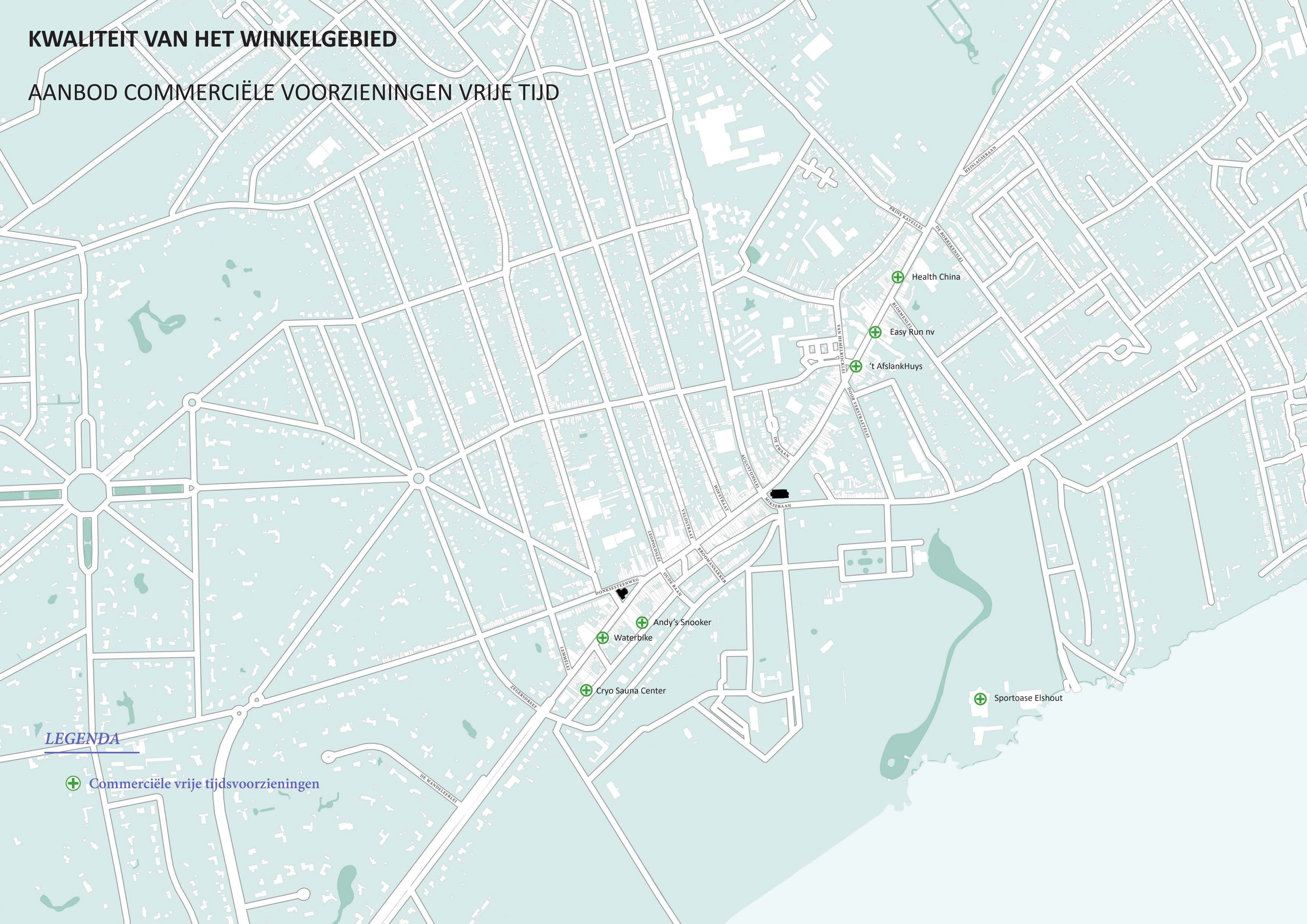
AANBOD PUBLIEKE DIENSTVERLENING



LEGENDA

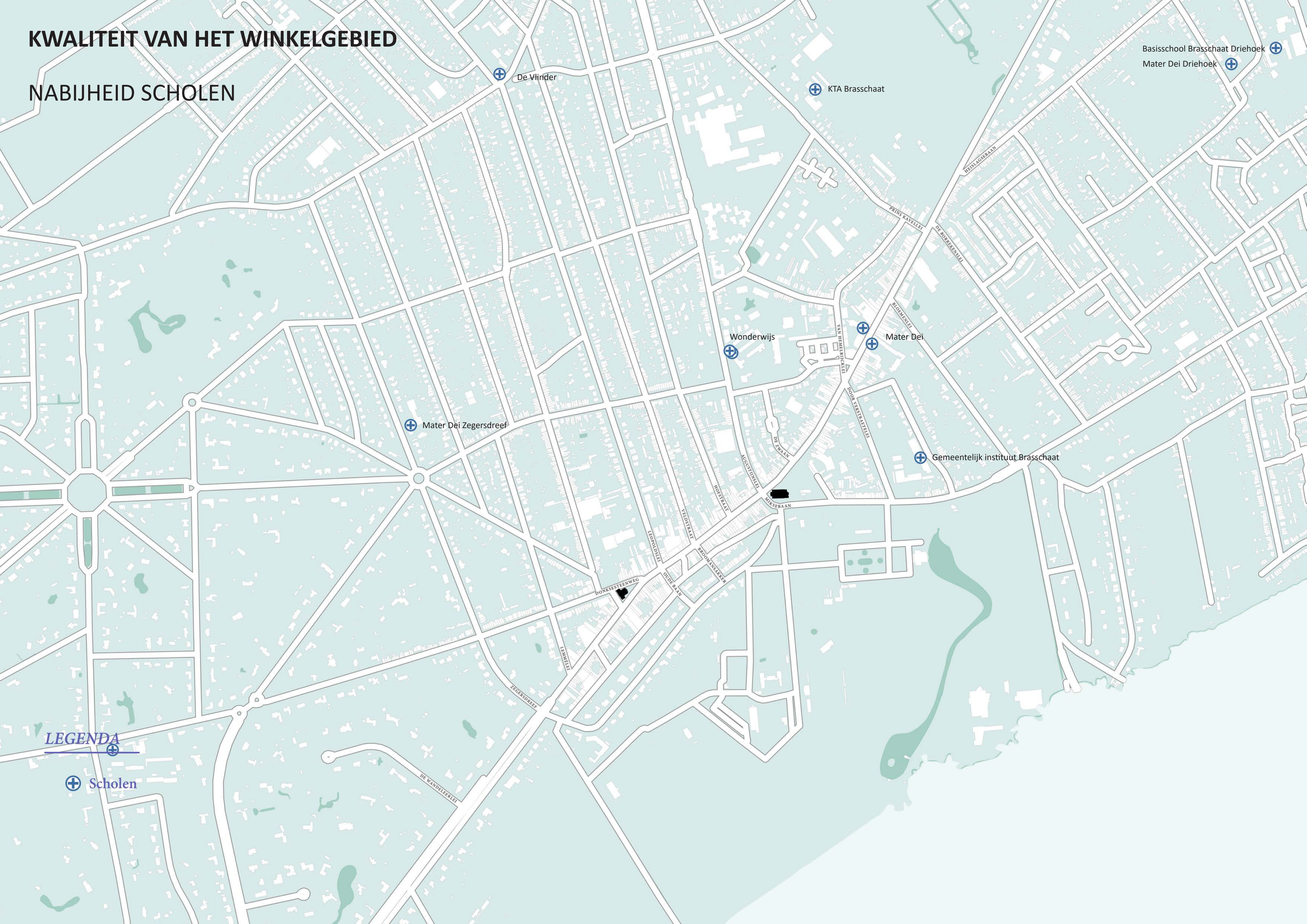
⊕ Publieke dienstverlening

AANBOD COMMERCIEËLE VOORZIENINGEN VRIJE TIJD



KWALITEIT VAN HET WINKELGEBIED

NABIJHEID SCHOLEN

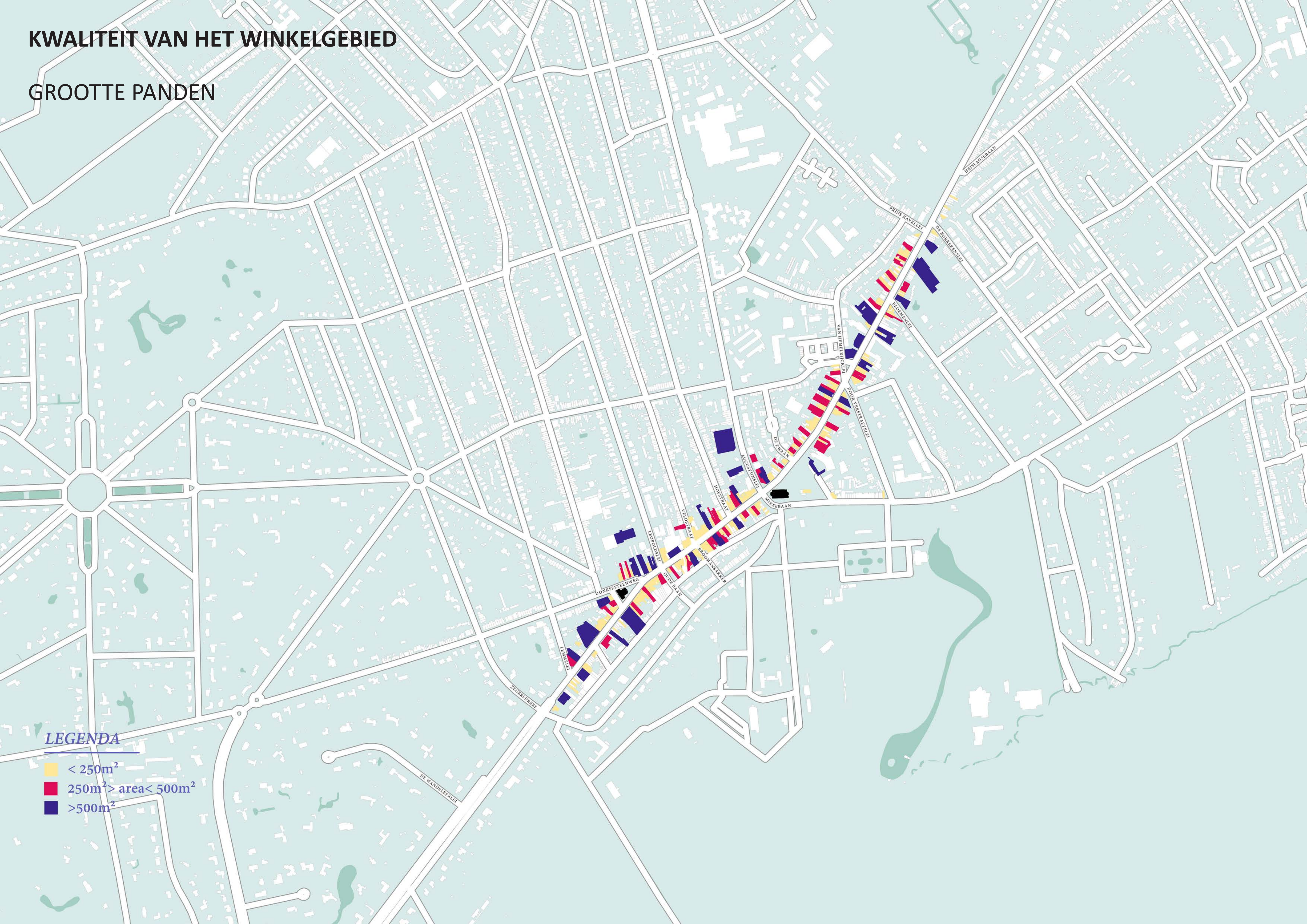


LEGENDA

⊕ Scholen

KWALITEIT VAN HET WINKELGEBIED

GROOTTE PANDEN

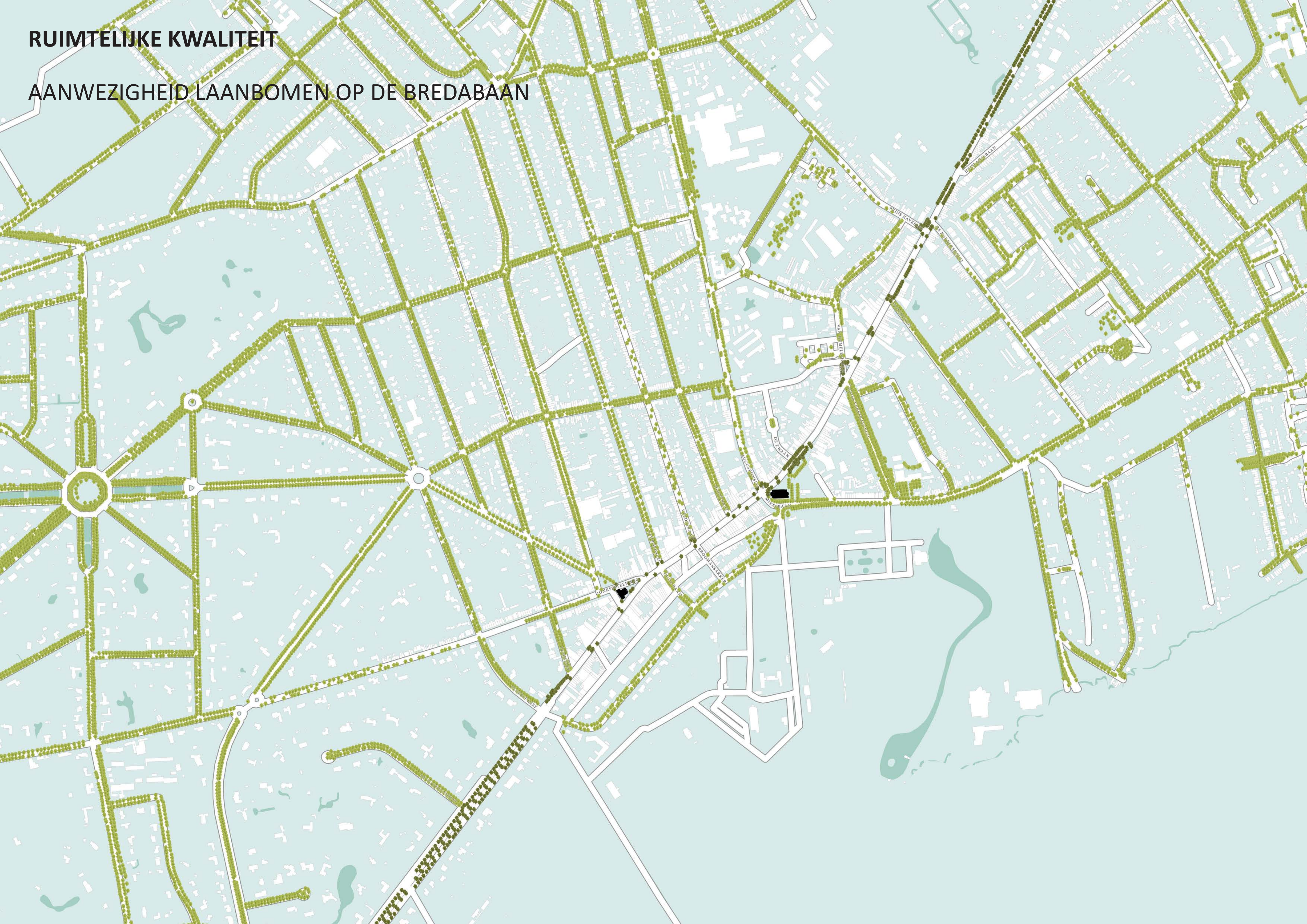


LEGENDA

- < 250m²
- 250m²> area< 500m²
- >500m²

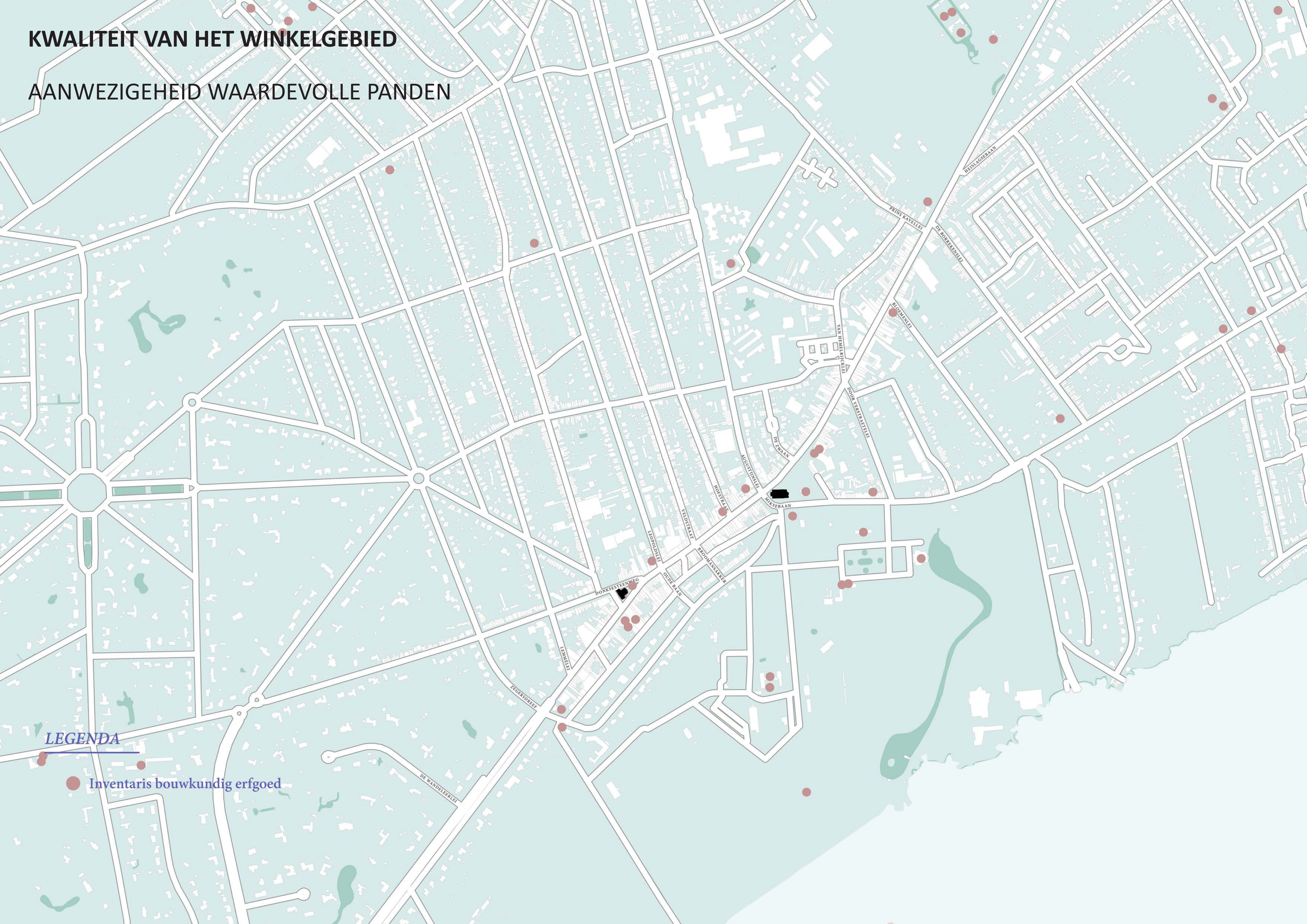
RUIMTELIJKE KWALITEIT

AANWEZIGHEID LAANBOMEN OP DE BREDABAAN



KWALITEIT VAN HET WINKELGEBIED

AANWEZIGEHEID WAARDEVOLLE PANDEN



LEGENDA

● Inventaris bouwkundig erfgoed

RUIMTELIJKE KWALITEIT

ERVARING VAN COMMERCIËLE BARRIERES OP DE BREDABAAN

LEGENDA

— Continuïteit winkelgebied
(analyse gebaseerd op: bouwplaats, leegstand, woongebouw, kruisende straten...)

RUIMTELIJKE KWALITEIT

ERVARING VAN COMMERCIËLE BARRIERES OP DE BREDABAAN

LEGENDA

- Continuïteit winkelgebied
(analyse gebaseerd op: bouwplaats, leegstand, woongebouw, kruisende straten...)

RUIMTELIJKE KWALITEIT

ERVARING VAN COMMERCIEËLE BARRIERES OP DE BREDABAAN

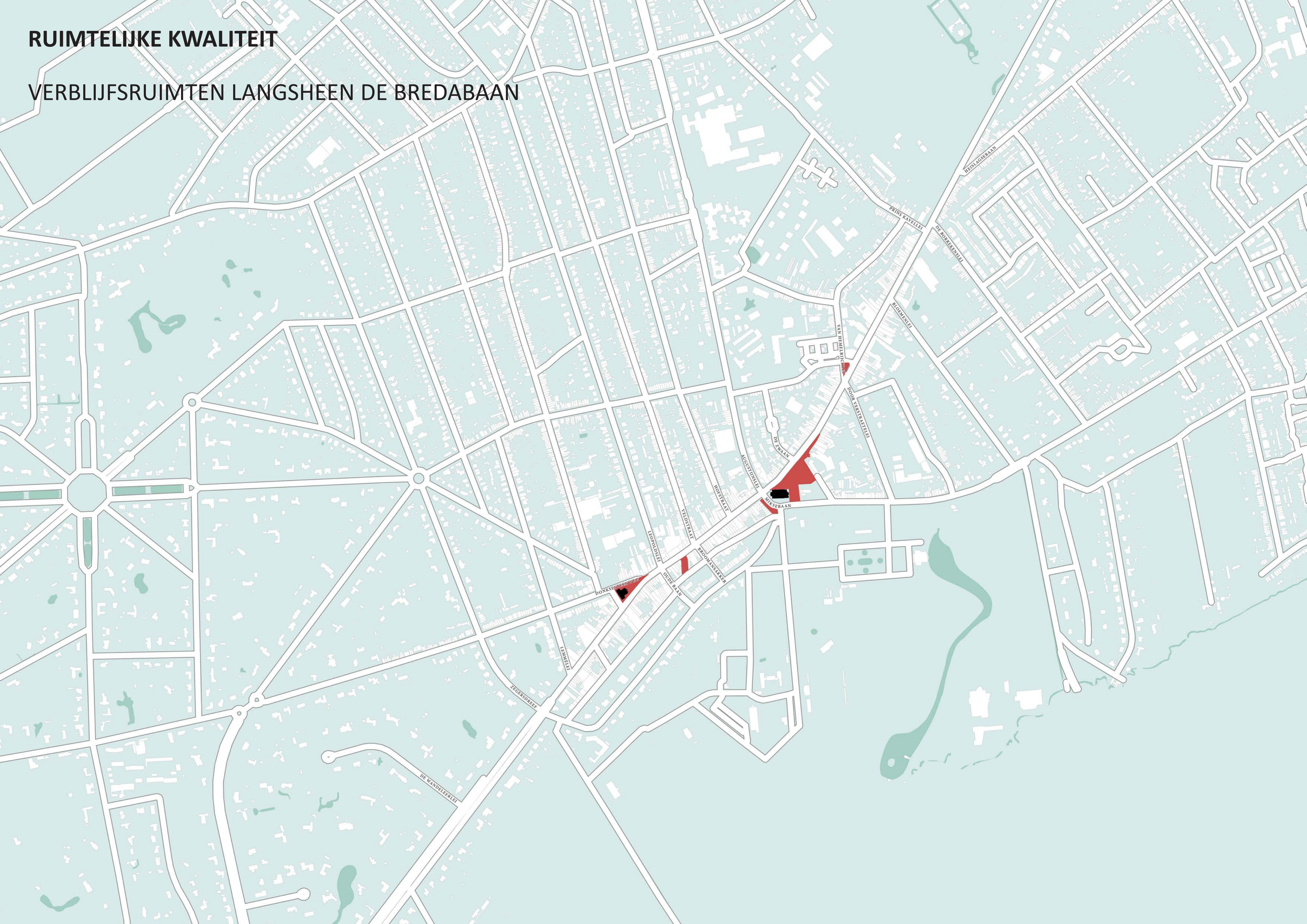
LEGENDA

- Continuïteit winkelgebied
(analyse gebaseerd op: bouwplaats, leegstand, woongebouw, kruisende straten...)

-
- RUIMTELIJKE KWALITEIT**
- ERVARING VAN COMMERCIËLE BARRIERES OP DE BREDABAAN**
- LEGENDA**
- Continuïteit winkelgebied
(analyse gebaseerd op: bouwplaats, leegstand, woongebouw, kruisende straten...)

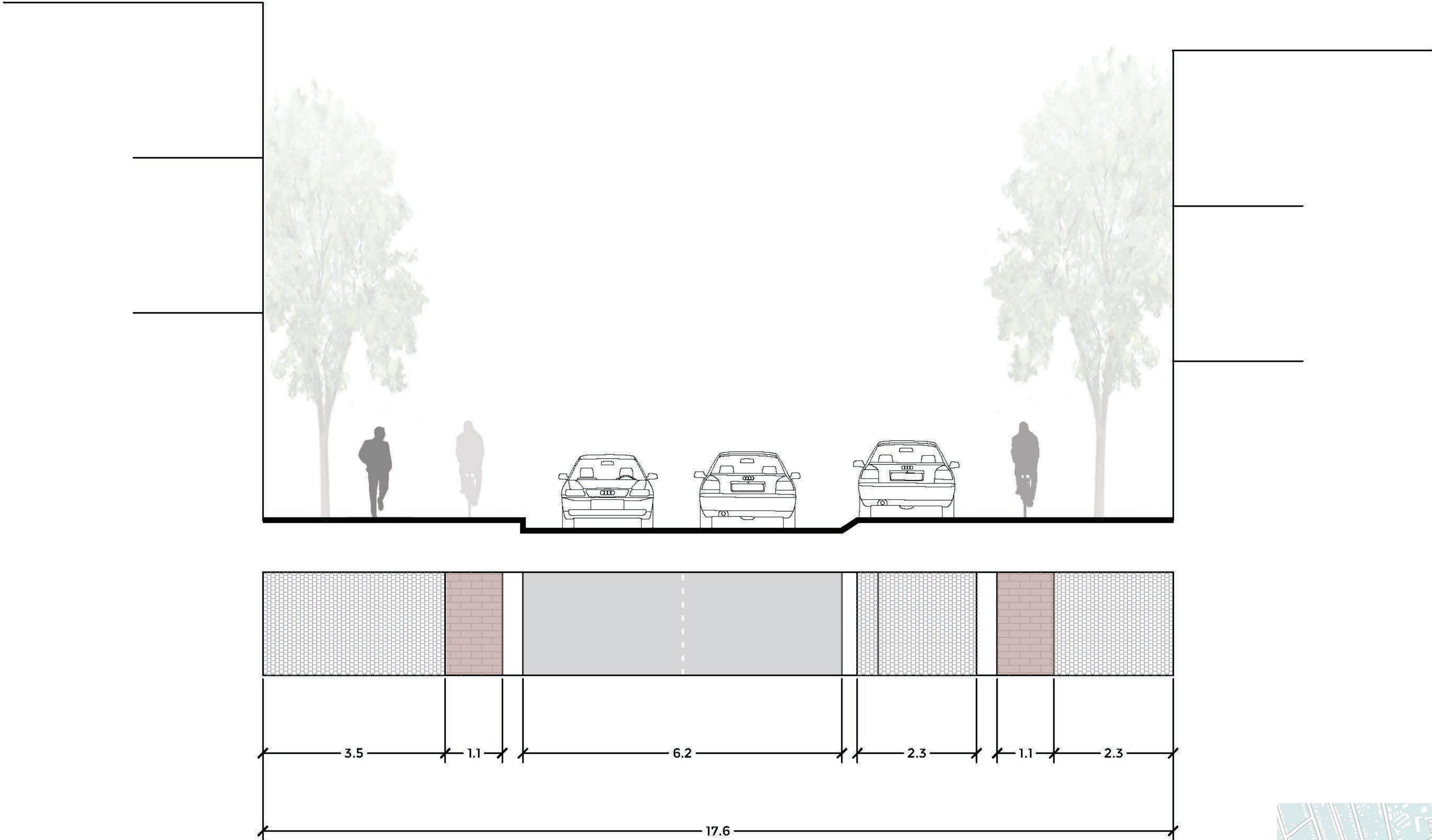
RUIMTELIJKE KWALITEIT

VERBLIJFSRUIMTEN LANGSHEEN DE BREDABAAN



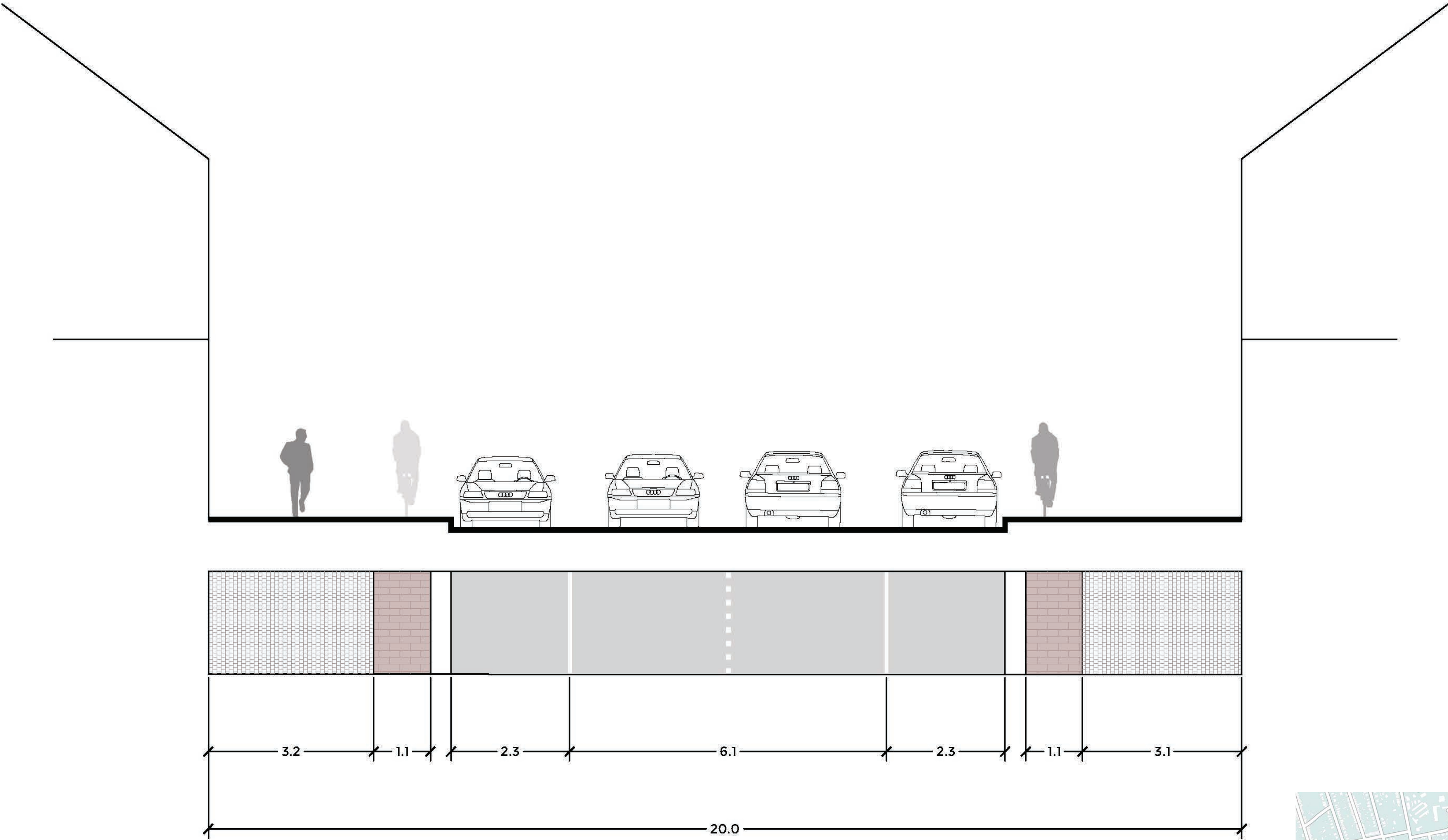
RUIMTELIJKE KWALITEIT

RUIMTE VOOR DE VERSCHILLENDE WEGGEBRUIKERS OP BREDABAAN - SNEDE DELHAISE



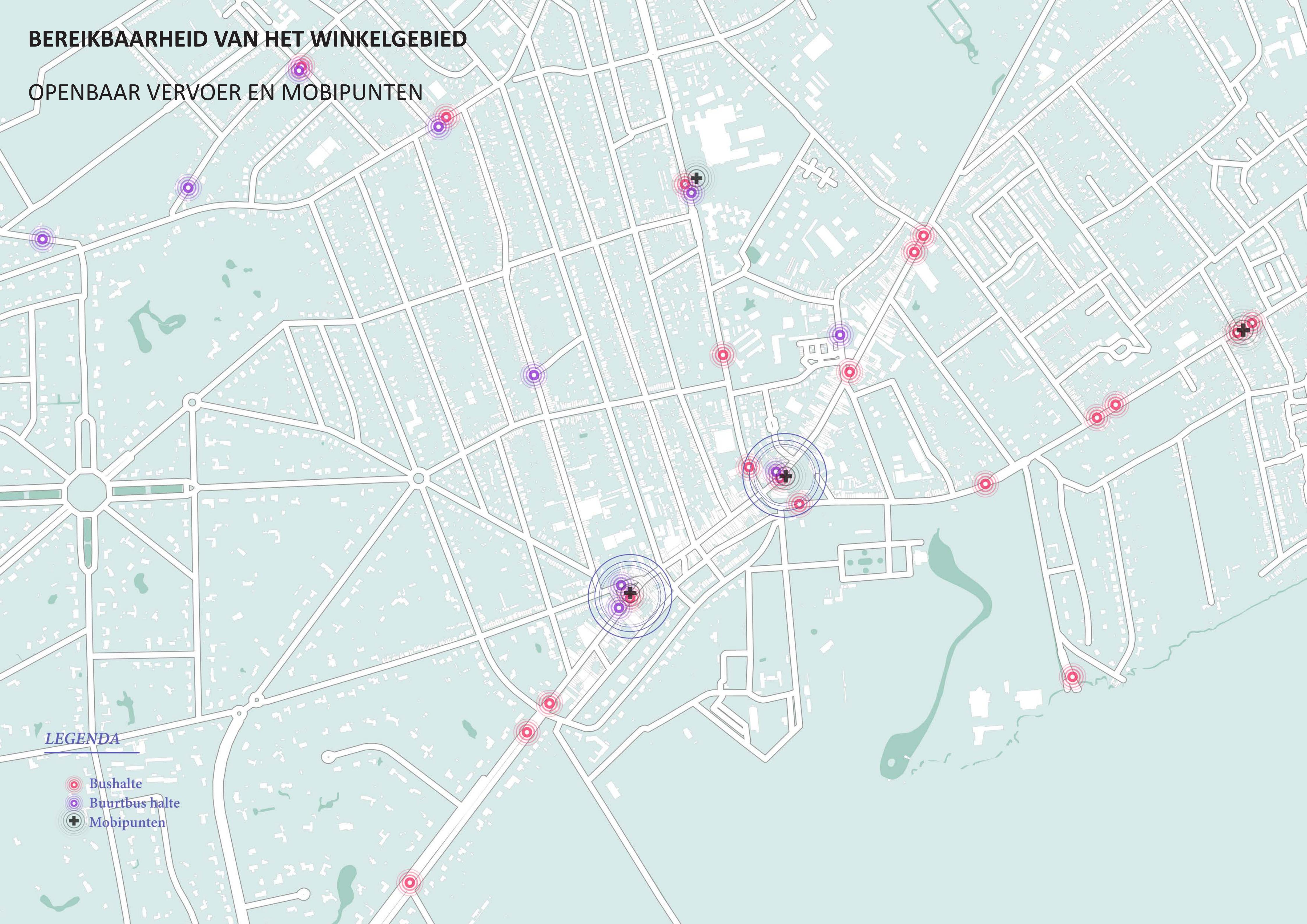
RUIMTELIJKE KWALITEIT

RUIMTE VOOR DE VERSCHILLENDE WEGGEBRUIKERS OP BREDABAAN - SNEDE D. VERSTRAETELEI



BEREIKBAARHEID VAN HET WINKELGEBIED

OPENBAAR VERVOER EN MOBIPUNTEN

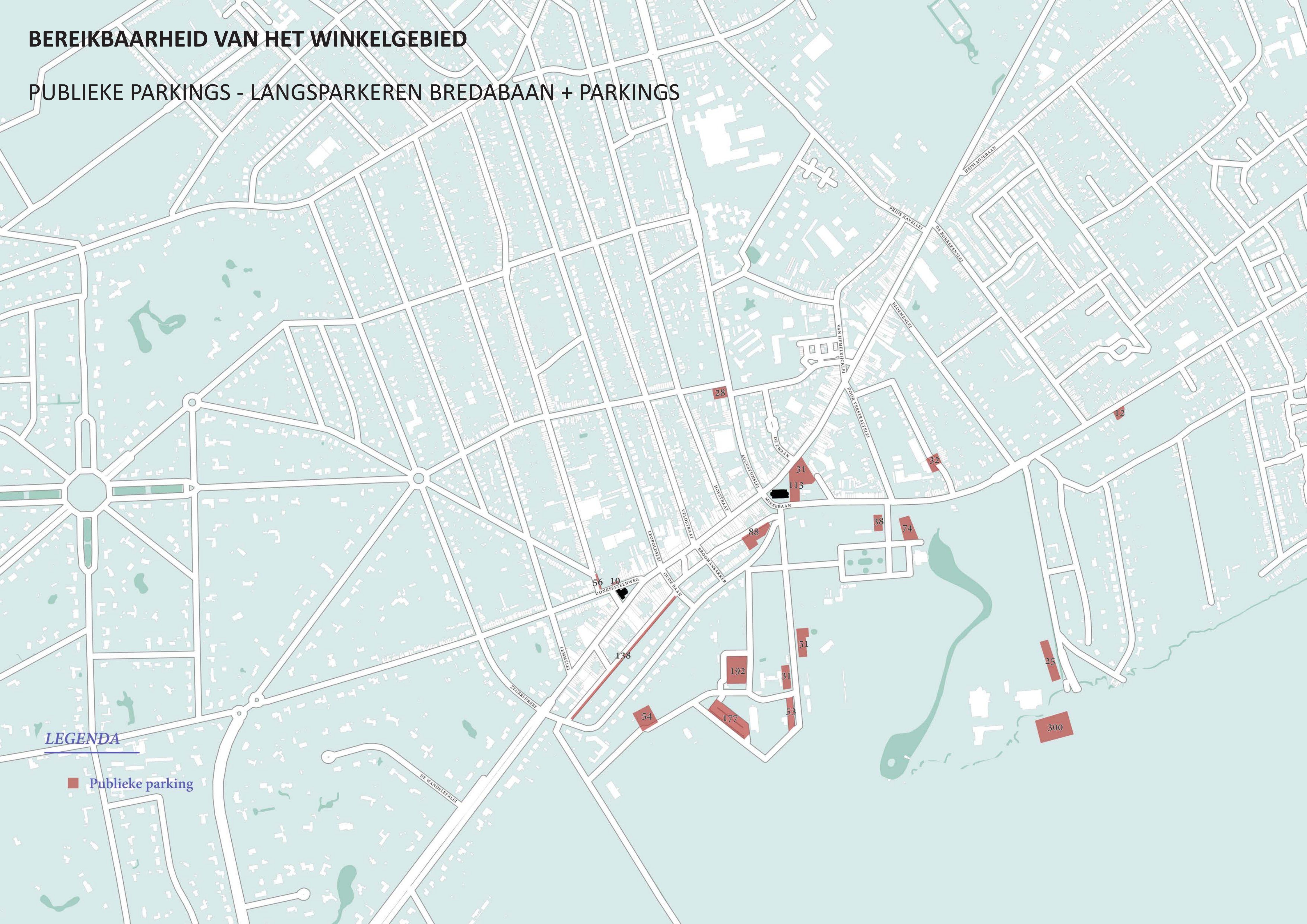


LEGENDA

-  Bushalte
-  Buurtbus halte
-  Mobipunten

BEREIKBAARHEID VAN HET WINKELGEBIED

PUBLIEKE PARKINGS - LANGSPARKEREN BREDABAAN + PARKINGS

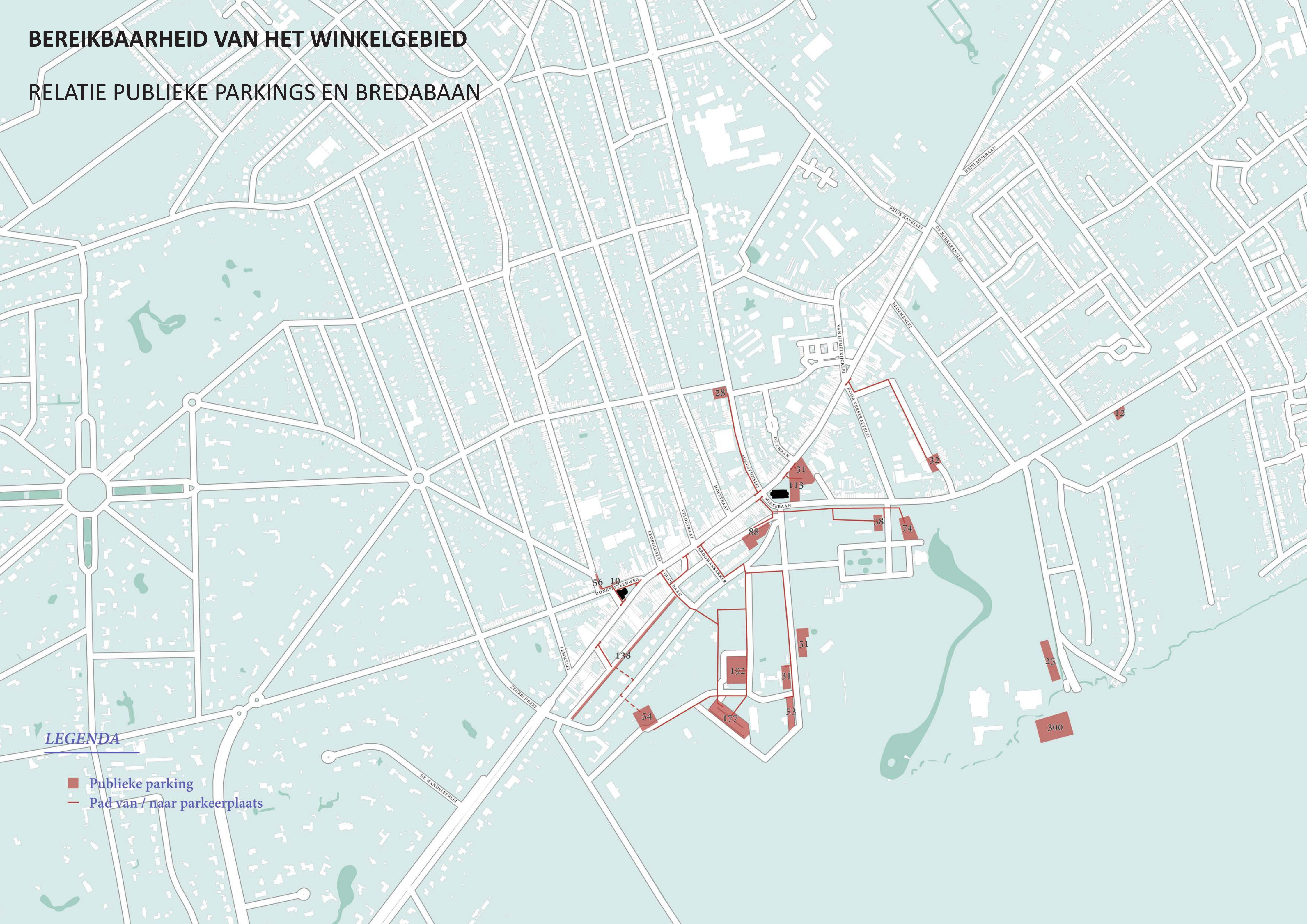


LEGENDA

■ Publieke parking

BEREIKBAARHEID VAN HET WINKELGEBIED

RELATIE PUBLIEKE PARKINGS EN BREDABAAN

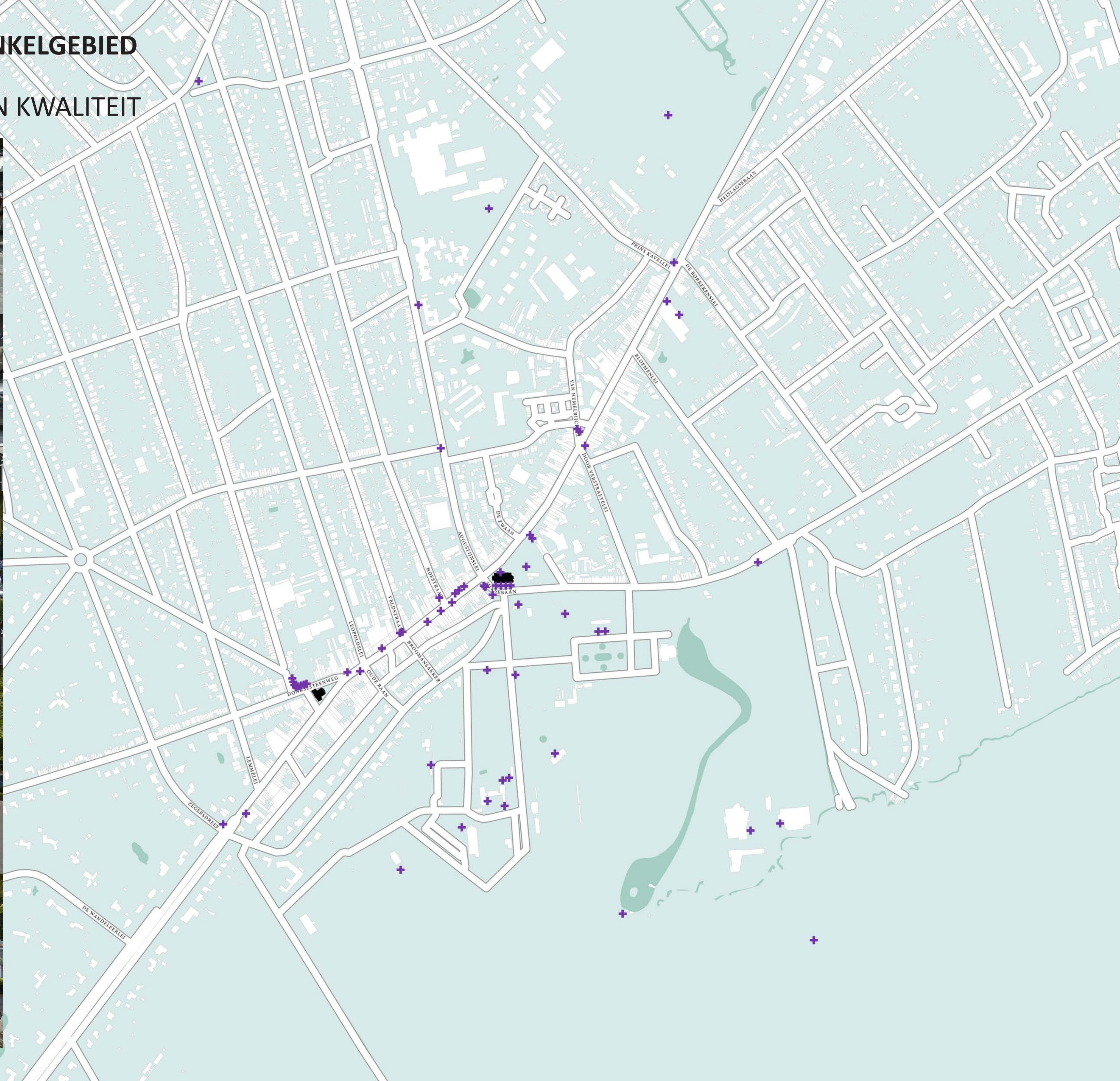


LEGENDA

- Publieke parking
- Pad van / naar parkeerplaats

BEREIKBAARHEID VAN HET WINKELGEBIED

FIETSSTALPLAATSEN: LOCATIE EN KWALITEIT



WORKSHOP 2 HANDELSKERNEN BRASSCHAAT

Donderdag 9 mei 2019 – 20u – NAC

THEMA RUIMTELIJKE KWALITEIT

Beleving en gebruik openbaar domein

- Betere beleving nodig; dit wordt door alle groepen ingevuld als
 - o meer kansen voor gezellige terrasjes bij horeca
 - o mooi ingericht openbaar domein met een aangenaam zitplekje met banken op de juiste plekken, misschien wat kunst,...
 - waar dit zich moet focussen is voorwerp van discussie: sommigen pleiten voor een heel geconcentreerd belevingscentrum tussen gemeentehuis en kerk, anderen bekijken de mogelijkheden over de hele lengte
 - o vergroening van het openbaar domein
 - veel vraag naar hangend groen, en bloemen aan de gevels
 - mogelijkheid ondersteuning aankleding gevels
 - met bomen: op de pleinen ja, in de Bredabaan zelf zeker niet bij iedereen draagvlak
 - geen hagen e.d. die zichten of toegangen kunnen belemmeren
- Kerkplein moet een betere inrichting krijgen met kansen voor horeca; iedereen akkoord. Eensgezindheid:
 - o Oude Pastorie belangrijk: zou goed zijn als beter ingebed in omgeving
 - o Parkeren zoals nu georganiseerd ligt in de weg, misschien beter ondergrond parkeren om bovengronds een attractiever plein te maken
 - o Relatie tussen plein en Bredabaan is bijna nihil, kan anders
 - o Groen nodig
 - o Winkels aan kant gemeentegebouw (waar bibliotheek gevestigd is) werken niet. Hier beter kansen voor horeca creëren
- Discussiepunten:
 - o Markt moet er blijven staan? (verkleint de mogelijkheden, maar markt elders ook niet evident)
 - o Parkeeraanbod toch behouden? Opnieuw suggestie ondergronds parkeren
- Pleinruimte rond gemeentehuis werkt nu niet als verblijfsruimte maar heeft grote potentie!
 - o Meesten houden pleidooi om hier gezellige verblijfsruimte met kansen voor horeca van te maken: dan moet verkeer er wel af
 - o Kanttekening van een of enkelen: parkeren is essentieel voor de dagelijkse winkels die er zitten (misschien oplossing op ander stuk Roosensplein?)
- Er zijn méér kansen voor pleintje aan D. Verstraetenlei dan vandaag benut. De inrichting moet wel gericht zijn op veiligheid: hier is een probleem van hangjongeren en onveiligheidsgevoel.
- Langsheen de Bredabaan:

- Op centraal stuk Bredabaan kan ruimte gemaakt worden voor meer groen, betere oplossingen voor fietsenstallingen (meer toegankelijk maken, betere spreiding en betere locaties zoeken bv. in zijstraten), ruimte voor terrasje e.d., als parkeerplaatsen geschapt. Tegen dit idee lijkt niet of nauwelijks weerstand te bestaan.
 - Nood aan een beter systeem fietsenstallingen: zowel kortparkeren dichtbij winkels als langer parkeren: maar opletten dat niet alles geconcentreerd vlak voor 2 etalages!
 - Hier geen zitbanken e.d.: dit komt op pleintjes en in zijstraten
- In beleavingsaspect komt bij sommigen ook een duidelijke vraag naar meer netheid (vaker en grondiger reinigen) naar voor.

Omvang winkelgebied, barrières, trekkers, winkellussen

- Geen eensgezindheid over de wenselijke omvang van het winkelgebied !
 - Een groep ziet enkel de zone tussen kerk en gemeentehuis als maximaal te ondersteunen
 - Bij de andere groepen is ook veel aandacht voor de andere zones, van Hemelakkers-Zegersdreef tot Bloemenlei
- Geen eensgezindheid of er moet gestuurd worden naar aanvullingen op het heel lineaire winkelgebeuren
 - Sommigen pleiten voor het lichtjes uitbreiden van de mogelijkheden voor winkels en horeca in de diepte, om meer kansen te maken voor gezellige zitplekjes in insteekjes en steegjes, of om eens een doorsteek te maken door een bouwblok om een winkellusje te maken
 - Hiervoor komen ook enkele suggesties: gebruik van het groene binnengebied noord van Bloemenlei, doorsteekje Leopoldslei – Veldstraat
 - Sommige pleiten voor het sterker inzetten van stukken zijstraat, omdat hier bv. gemakkelijker kansen zijn voor horeca met terrassen
 - Andere vinden die extra kansen een zeer slecht idee omdat er nu al overaanbod is aan m² (hier wordt ook wel naar de te hoge prijzen verwezen): enkel naar parkings is dit nuttig
 - Geen eensgezindheid over steegjes als Doelhof: sommigen zien hier grote kans, anderen vinden dit te smal om betekenis te hebben
- Bestaande beperkingen op het winkelgebeuren:
 - Men winkelt vaak maar in een beperkt stuk:
 - tussen gemeentehuis en kerk: heen en weer
 - sommigen nog tot D. Verstraetenlei
 - Winkelbezoek verder dan dat doortrekken:
 - Wordt te lang om te wandelen ?
 - Of men heeft geen weet van interessante winkels verderop

- In het winkeldeel tussen gemeentehuis en Zegersdreef-Hemelakkers zijn de recent bijgekomen winkels zeer interessant, maar dit is nog te weinig gekend of zit te weinig in de shopgewoonte
- Trekkers:
 - Menging met dagelijkse goederen wordt zeer gewaardeerd !
 - Bv Delhaize wordt gewaardeerd als trekker: voedt het winkelgebeuren errond
 - In het zuidelijk deel tussen gemeentehuis en Zegersdreef-Hemelakkers mist men dagelijkse winkels zoals een bakker: zou de andere meer gekend kunnen maken
 - Combinatie met horeca is veel te zwak (zie hieronder)
- Fysieke barrières:
 - Geen enkele groep noemt spontaan kruispunten of infrastructures als barrière !
 - Barrières die wel genoemd worden zijn de school Mater Dei (maar dit hoeft niet 'opgelost'), het Kerkplein bepaalde stukken waar eerder imagooverlagende winkels zitten
 - Onveiligheidsgevoel in een aantal stukken, komt overeen met de concentraties 'imagooverlagende' winkels: net ten noord van Bloemenlei en net ten noord van D. Verstraetenlei, oostkant

Menging met andere functies

- Heel uitdrukkelijk kwam de nood aan meer kwalitatieve horeca naar voor: mensen zoeken deze buiten Brasschaat, dit is een belemmering voor het houden van shoppers. Het gaat over alle types: van de snelle hap, lunch tot het restaurant
 - Creatie van ruimte voor horeca en hun terrassen in gezellige omgeving is daarom cruciaal
 - Wel kanttekeningen hierbij: horecazaken kennen veel verloop: hoe komt dit? Aandachtspunt om verder te onderzoeken !
- Wonen boven winkels belangrijk
 - Zorgt voor cliënteel vlakbij
 - Bevordert onderhoud van de panden
 - Kanttekening: winkels hebben ze soms wel nodig voor opslag

Link met omgeving

- Beter contact met de groenruimten dichtbij Bredabaan is nog wat gemiste kans
 - Werkt bv. niet t.h.v. kerkplein
 - Nieuwe doorsteken naar gemeentepark zijn kans (langs justitiegebouw): mits aangename inrichting zijstraten en doorsteken kan dit de parkings daar doen gebruiken (slechts in 1 groep gemeld)
 - Wordt niet door iedereen als uitdaging ervaren
- Goed nadenken dat lokale gebruikers uit noord, zuid en west het winkelgebied kunnen bereiken

- Sommigen pleiten daarom voor behoud parkeren rond kerk en gemeentehuis: aan te vullen met oplossing voor wie van west komt
- Andere wijzen op alternatieven stimuleren
- Anderen zien ook oplossingen in de secties wat verderop de Bredabaan (zodat deze ook als aanloopstraat worden gebruikt)
- Verbinding naar NAC met beter, kan dan ook als trekker fungeren

Beeldwaarde en erfgoed:

- Algemene steun om de inventarispanen goed te bewaren en te zorgen dat deze goed waarneembaar zijn: wordt zeer belangrijk geacht
- Discussie over de andere oude kleine panden, gaande van 'trachten bewaren en opwaarderen want dit maakt ons karakter', naar 'vervangen door goede nieuwe architectuur
- De aanwezigheid van ketens heeft op bepaalde plaatsen een negatieve invloed op de beeldkwaliteit van de Bredabaan
- Af en toe verloederde woongelegenheden boven winkels die voor opslag worden gebruikt
- Imago verlagende handelszaken terugdringen
- Aanloopplanen in hun kwaliteiten behouden: kasseien, groen (slechts een groep haalde dit aan)
- Uniforme aanleg van het publiek domein: één groep (die KWG ziet van kerk tot gemeentehuis) als vooral in de middelste sectie

Allerlei bijkomende thema's en opmerkingen (eerder horend bij andere tafels):

Mobiliteit

- Mobiliteitsdruk op Bredabaan door ieder ervaren als probleempunt,
 - maar geen eensgezindheid of nuttig is om na te denken over afleiden van een deel verkeer, weg van Bredabaan
 - Suggestie om in stukken langsparkeren weg te halen omdat deze de files en druk verzwaren (niet duidelijk of ook gedragen in secties buiten het centrale deel)
 - Er wordt een tekort aan parkeerplaatsen ervaren door sommigen
- Alternatieven voor parkeren: hier verschillende voorstellen:
 - Zijstraatjes (maar ook gegeerd voor horeca...)
 - Private projecten
 - Betere linken met gemeentepark
 - ...
- Parkeren van bestemmingsverkeer (school, werknemers winkels, bewoners) vreet aan plaats voor klanten
- Voorstel voor ander parkeerbeleid: aanduiding + goede verbinding naar winkelgebied
- Conflict met snelle fietsen en steps opnieuw vermeld, aangenaam wandelen wordt gemist
- Onduidelijke en te veel verspreide fietsenstallingen

Winkelkwaliteit en evenementen

- Leegstand bestrijden:

- Pop-up goed maar mag niet enige zijn, volgens enkelen werkt te veel pop-up marginaliserend
- Probleem van enkele monopolies met te hoge prijzen
- Probleem is misschien wat overroepen? Klanten klagen niet. Leegstand wordt door bezoekers niet zo sterk visueel ervaren.
- Promotie en evenementen:
 - Events die veel volk trekken worden zeer geapprecieerd:
 - Maar kanttekening: zondagsopening knabbelt aan de zaterdagomzet
 - Events kunnen nog beter opgeladen met aanbod dat geen concurrentie geeft voor de winkels maar ze net ondersteunt: lokale jeugd- en sportverenigingen podium geven, rommelmarkt,...

THEMA RUIMTELIJKE KWALITEIT: PRIORITEITEN

- Weinig consensus uit de oefening over 'de' prioriteiten
 - Afbakening is niet eenduidig
 - Algemeen wel prioriteit:
 - Werken aan ruimte en meer kansen voor horeca en terrasjes
 - Werken aan gezellig verblijven in openbaar domein:
 - focus zeker op de pleinen
 - Kansen in centrale sectie Bredabaan om ruimte van parkeerstrook anders in te zetten maar toch voldoende parkeerplaatsen te behouden
- mobilitateitsdruk weghalen op de Bredabaan

7.3

MATERIAAL EN VERSLAG WORKSHOP 3 MET HANDELAARS OP 25 SEPTEMBER 2019



BRASSCHAAT KERNVERSTERKING WONEN - DETAILHANDEL

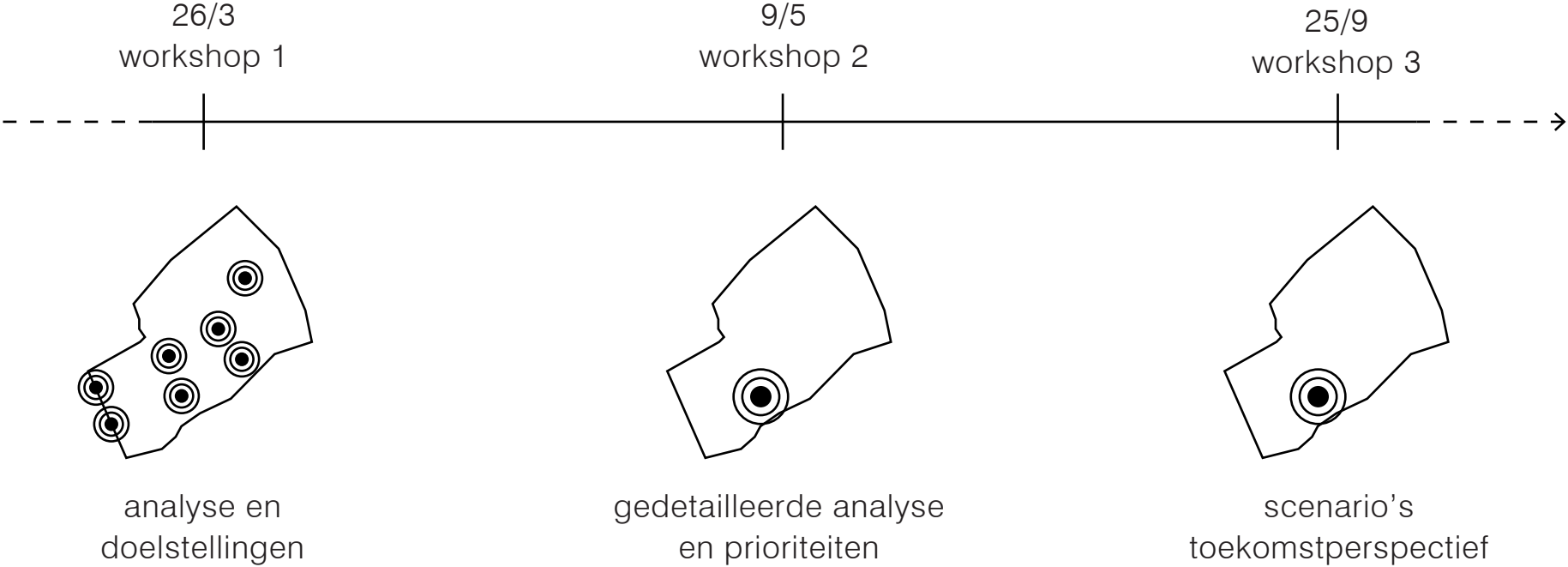
workshop 3 met handelaars

25 september 2019



DOEL VAN DE WORKSHOP

DOEL VAN DE WORKSHOP



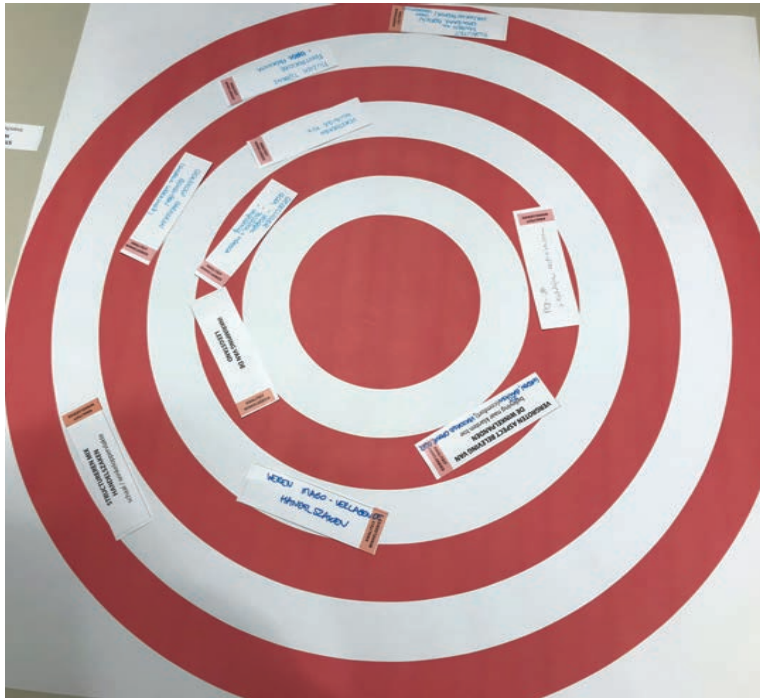
DOEL VAN DE WORKSHOP

AMBITIE:

OP HET EINDE VAN DE AVOND KOMEN TOT EEN GEDRAGEN
VISIE OP HET WINKELGEBIED EN AFBAKENING

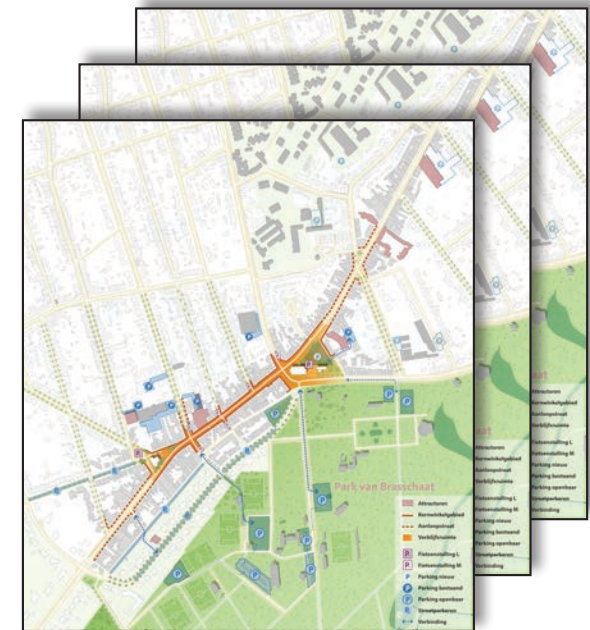
HOE PAKKEN WE DE WORKSHOP AAN?

HOE PAKKEN WE DE WORKSHOP AAN?



workshop 2

- > overzicht op prioriteiten



basis voor beoordeling van de scenario's

OUTPUT WORKSHOP 2 HANDELAARS: PRIORITEITEN

KWALITEIT WINKELGEBIED

1. terugdringen van de leegstand
2. creatie van een compact winkelgebied
3. meer kansen voor horeca
4. gezelligheid en beleving
5. sturing van het aanbod

KWALITEIT PUBLIEKE RUIMTE

1. kansen voor horeca en terrassen
2. verblijven in de openbare ruimte
 - a. pleinen
 - b. Bredabaan
3. meer ruimte voor voetgangers

BEREIKBAARHEID

1. kwalitatieve relatie tussen randparkings en winkelgebied
2. verbeterde relatie fietsers - voetgangers
3. kwaliteit fietsstalplaatsen
4. degelijk parkeeraanbod nabij winkels

HOE PAKKEN WE DE WORKSHOP AAN?

SCENARIO X

PRIORITEITEN

kwaliteit winkelgebied	
_____	✗
_____	✓
_____	✓
_____	✗
_____	✗
publieke ruimte	
_____	✓
_____	✓
_____	✗
_____	✗
_____	✓
mobiliteit	
_____	✓
_____	✗
_____	✗
_____	✓
_____	✗

SCENARIO Y

PRIORITEITEN

kwaliteit winkelgebied	
_____	✓
_____	✓
_____	✓
_____	✗
_____	✓
publieke ruimte	
_____	✓
_____	✓
_____	✓
_____	✓
_____	✓
mobiliteit	
_____	✓
_____	✓
_____	✓
_____	✓
_____	✗

SCENARIO Z

PRIORITEITEN

kwaliteit winkelgebied	
_____	✗
_____	✓
_____	✓
_____	✓
_____	✓
publieke ruimte	
_____	✓
_____	✓
_____	✗
_____	✓
_____	✓
mobiliteit	
_____	✓
_____	✗
_____	✗
_____	✓
_____	✓

HOE PAKKEN WE DE WORKSHOP AAN?

OPBOUW VAN DE AVOND



WAAROM EEN AFBAKENING?

WAAROM EEN AFBAKENING?

huidig winkelgebied kern Brasschaat

langgerekt winkelgebied, geen
afbakening van kernwinkelgebied

gemengd winkelgebied



WAAROM EEN AFBAKENING?

beoordeling

+

alle vormen van shoppen en horeca ondersteund

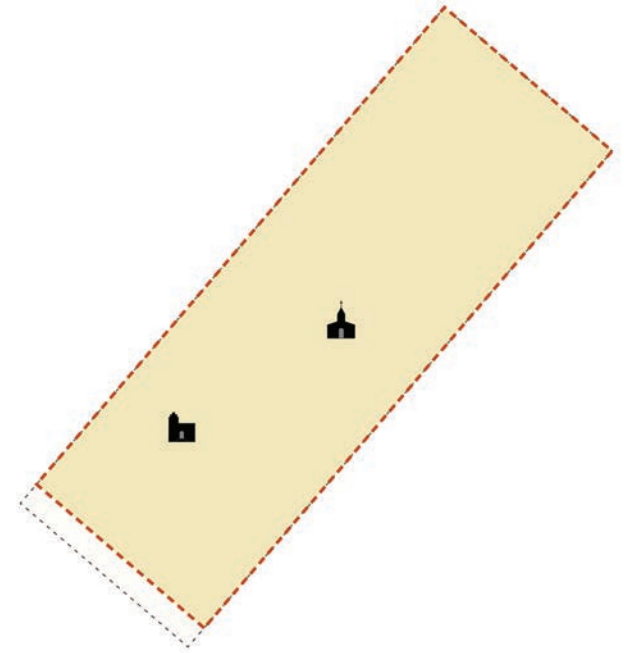
-

grote onderbrekingen en leegstand

sturing aanbod onmogelijk

uitgestrekt winkelgebied: aanpak leegstand uitermate moeilijk

geen duidelijke koppen en terugkeerpunten



WAAROM EEN AFBAKENING?

beoordeling

+

alle vormen van shoppen en horeca ondesteund

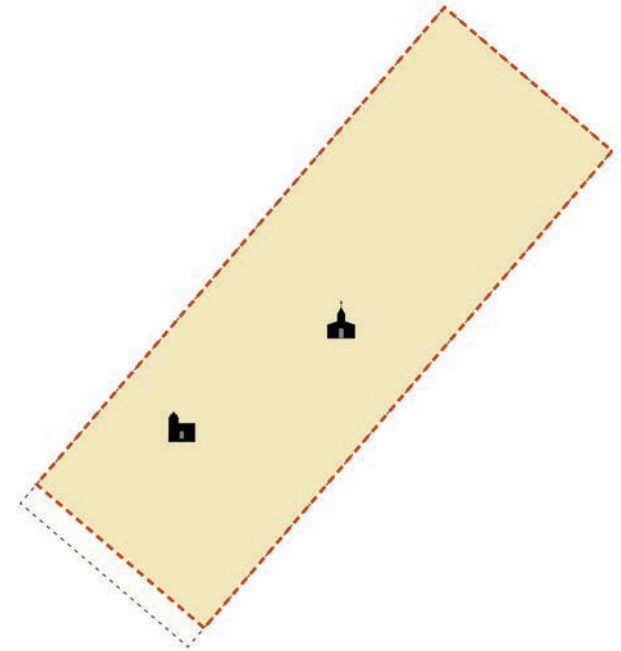
-

grote onderbrekingen en leegstand

sturing aanbod onmogelijk

uitgestrekt winkelgebied: aanpak leegstand uitermate moeilijk

geen duidelijke koppen en terugkeerpunten



- > **wens om de werking van het winkelgebied te verbeteren en leegstand actief te kunnen terugdringen**
- > **op zoek naar de afbakening van een kernwinkelgebied**

WAAR SPREKEN WE OVER?

WAAR SPREKEN WE OVER?

AFBAKENING VAN DEELGEBIEDEN BINNEN HANDELSZONE KERN BRASSCHAAT

- > **kernwinkelgebied**: ondersteunen funshoppen
 - beleving > verblijfskwaliteit & aaneengeschied
 - inrichting i.f.v. verblijven & klantconfort

- > **aanloopstraten**: focus op runshoppen (doelgericht kopen)
 - mix van handelszaken
 - onderbrekingen aanvaardbaar

WAAR SPREKEN WE OVER?

kernwinkelgebied

focus op 'funshoppen' (winkelen als vrijetijdsbesteding)

- > handel en horeca verplicht op het gelijkvloers
- > alle assortimenten toegelaten
- > geen oppervlaktebeperkingen qua winkeloppervlakte
- > publieke ruimte in functie van beleving
- > kwalitatieve rustpunten op goed gelegen plekken
- > parkeerbeleid dat verblijven ondersteunt



WAAR SPREKEN WE OVER?

aanloopstraat

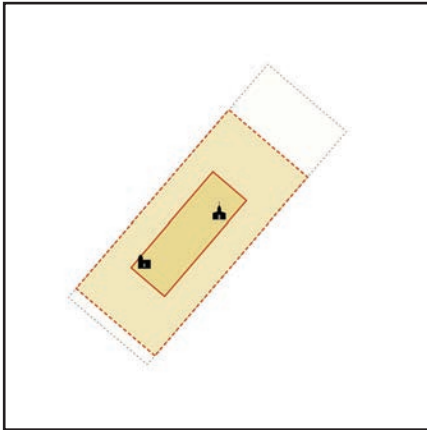
focus op 'runshoppen'

- > handel en horeca toegestaan op het gelijkvloers, menging mogelijk met wonen, diensten...
- > alle assortimenten van handel toegelaten, maar centrummanagement geleidt persoonsuitrusting naar kernwinkelgebied
- > geen oppervlaktebeperkingen qua winkelloppervlakte
- > geen expliciet beleid rond beleving en rustpunten
- > kortparkeren



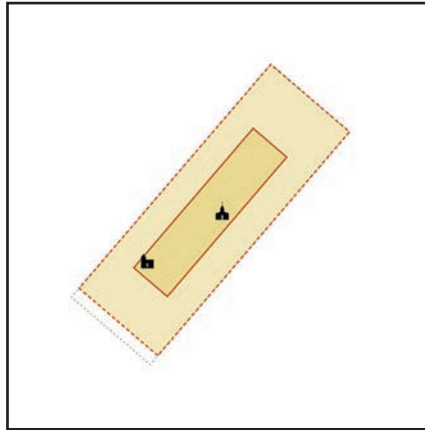
SCENARIO'S

SCENARIO'S



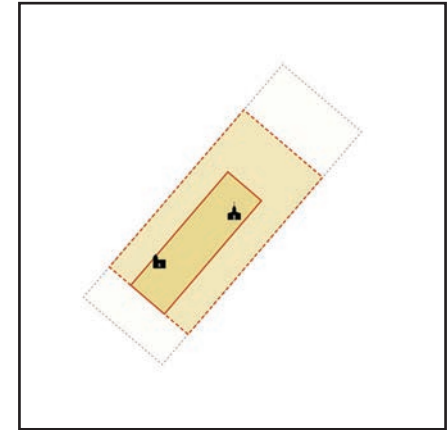
scenario 1
compact

oud gemeentehuis - kerk



scenario 2
uitgebreid noordelijk

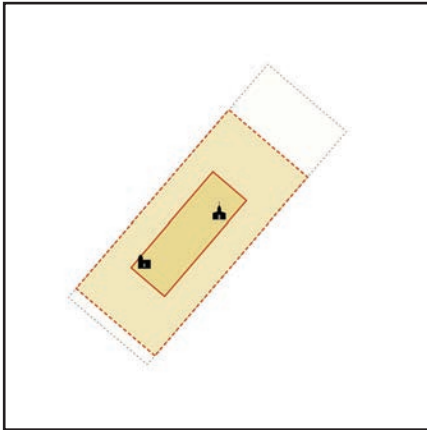
oud gemeentehuis - kreatos



scenario 3
uitgebreid zuidelijk

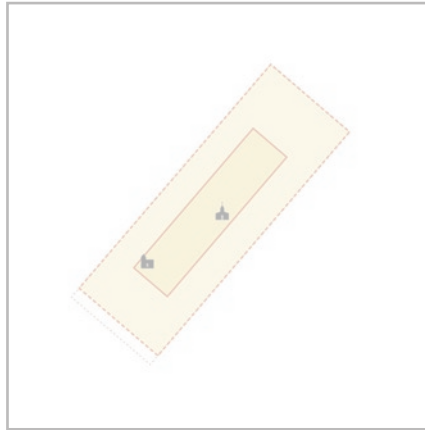
coincoin - kerk

SCENARIO'S



scenario 1
compact

oud gemeentehuis - kerk



scenario 2
uitgebreid noordelijk

oud gemeentehuis - kreatos



scenario 3
uitgebreid zuidelijk

coincoin - kerk

SCENARIO'S

scenario 1 - oud gemeentehuis-kerk

kernwinkelgebied

tussen Dokter Roosensplein en kerkplein

aanloopstraat

Hemelakkers - Dokter Roosensplein

Kerkplein - Mater Dei

begin Leopoldslei (tot aan Aldi - P Delhaize)



SCENARIO'S

scenario 1 - oud gemeentehuis-kerk

principes

sterk inzetten op aangename
verblijfsruimte

oud gemeentehuis plein en
kerkplein als belangrijkste bron-
en rustpunten met horecazones



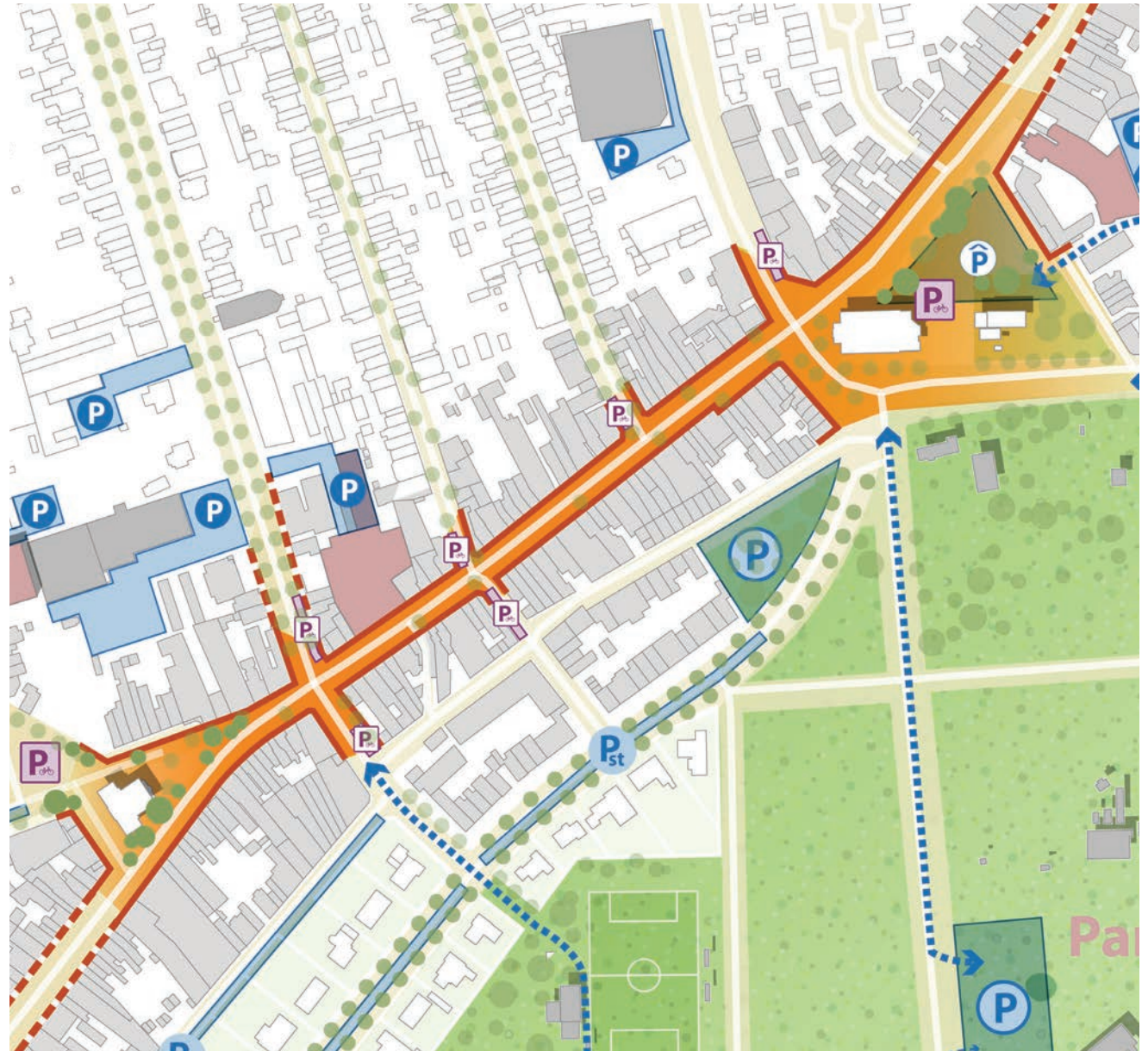
SCENARIO'S

scenario 1 - oud gemeentehuis-kerk

principes

zeer compact kernwinkelgebied

ruimte voor beleving

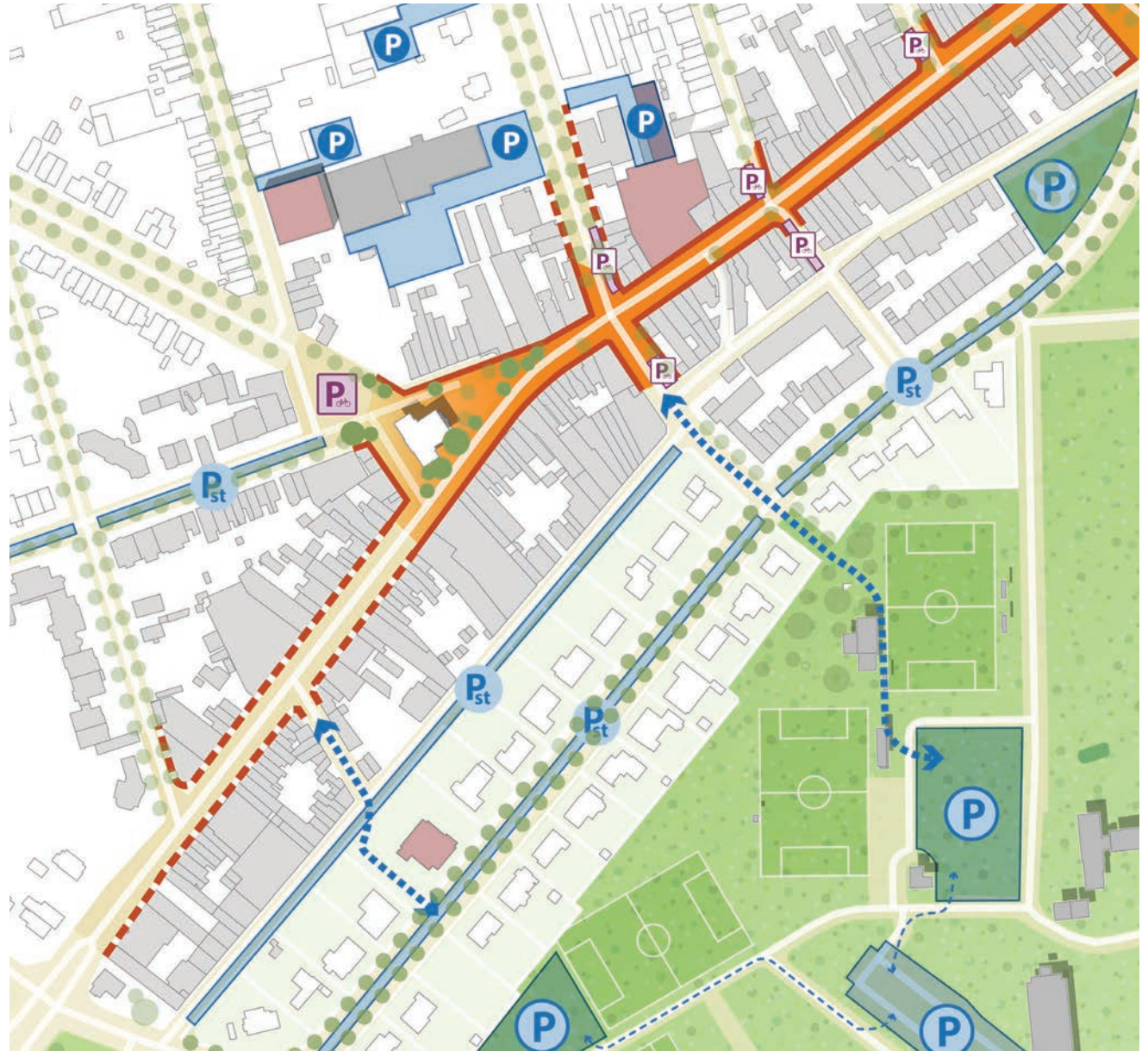


SCENARIO'S

scenario 1 - oud gemeentehuis-kerk

principes

gemengde aanloopstraten



SCENARIO'S

scenario 1 - oud gemeentehuis-kerk

principes

gemengde aanloopstraten

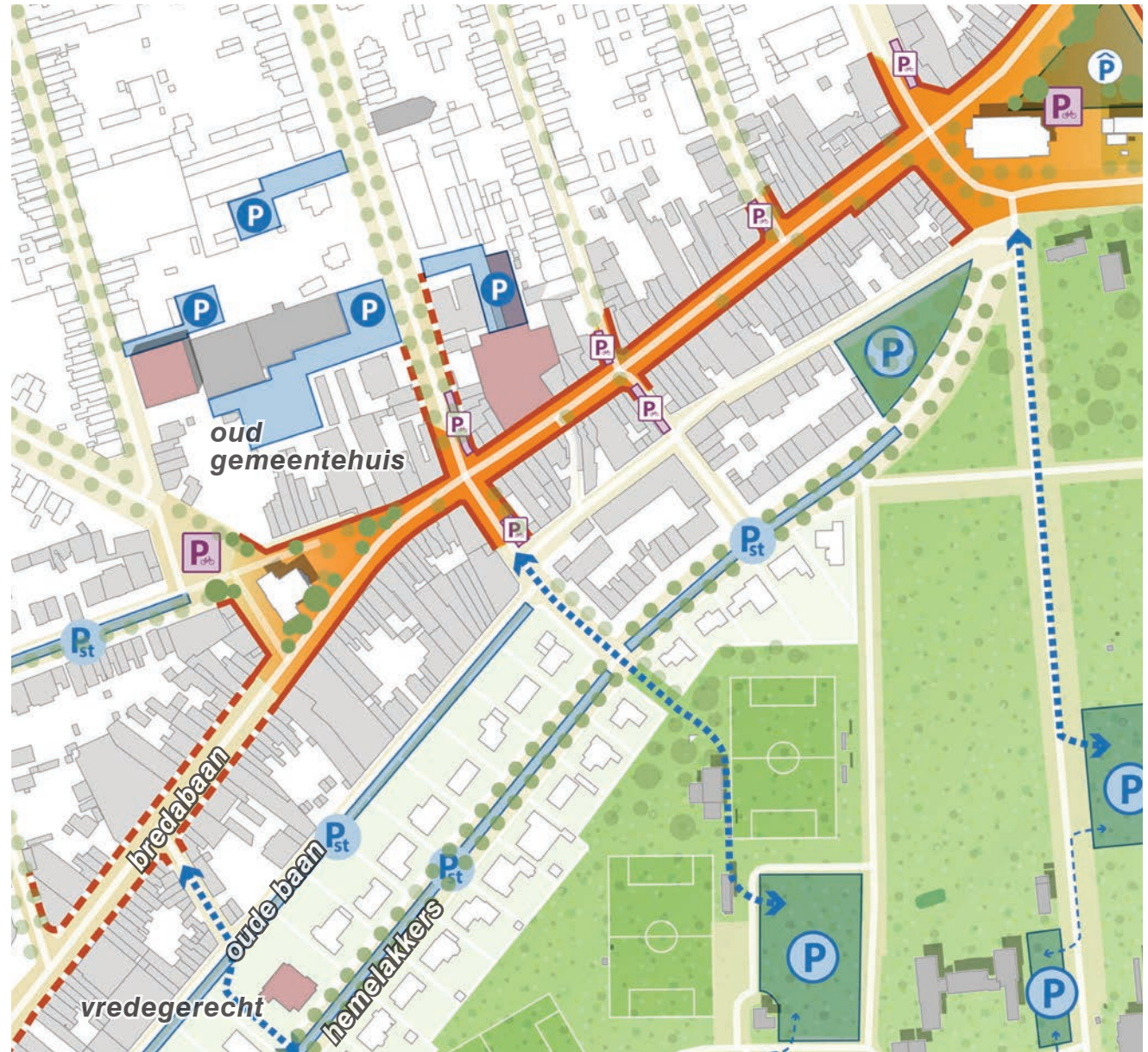


SCENARIO'S

scenario 1 - oud gemeentehuis-kerk

principes

verbinding parkeerpockets via kwalitatieve linken

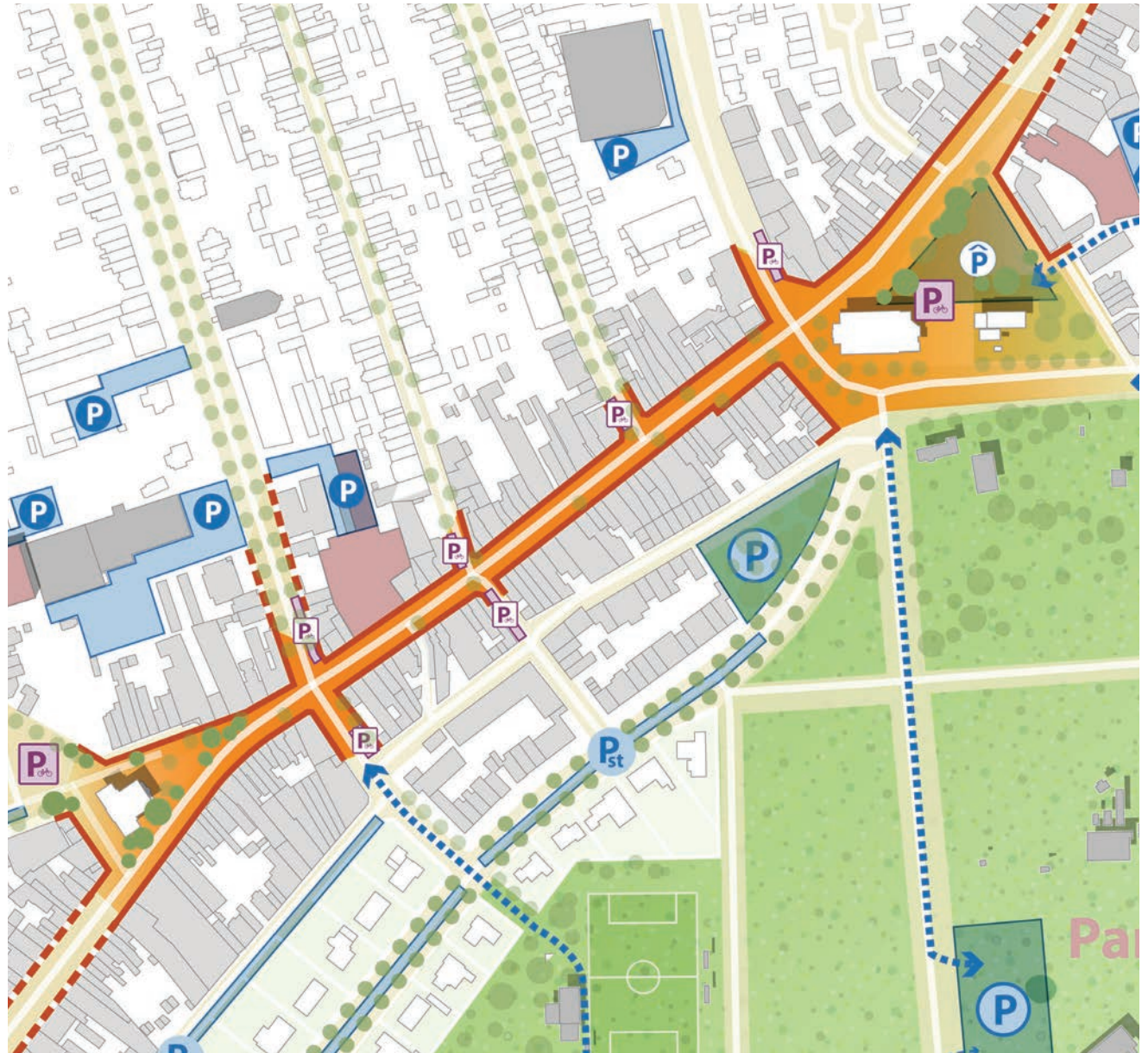


SCENARIO'S

scenario 1 - oud gemeentehuis-kerk

principes

fietsenstallingen in zijstraten



SCENARIO'S

scenario 1 - oud gemeentehuis-kerk

beoordeling

+

groot deel funshoppen in kernwinkelgebied

sterke koppen van het kernwinkelgebied

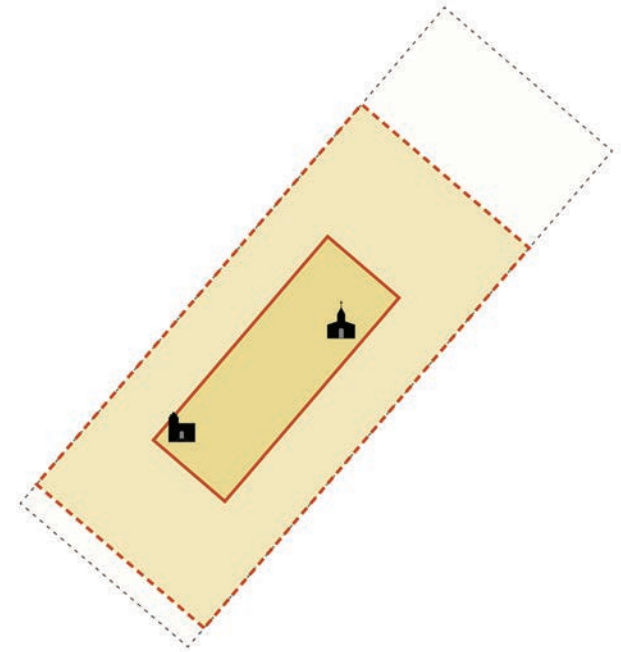
beperkt kernwinkelgebied = gerichte en beheersbare aanpak leegstand

sturing aanbod mogelijk

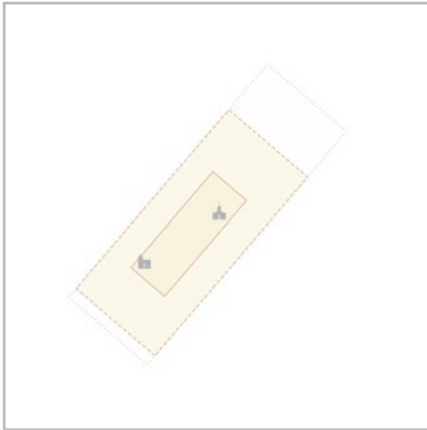
-

te beperkt aanbod aan winkelruimte?

zuidelijk deel funshoppen valt buiten kernwinkelgebied

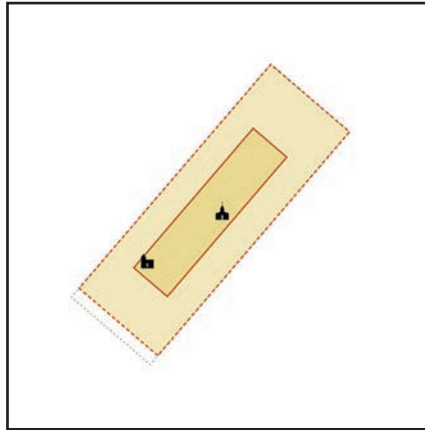


SCENARIO'S



scenario 1
compact

oud gemeentehuis - kerk



scenario 2
uitgebreid noordelijk

oud gemeentehuis - kreatos



scenario 3
uitgebreid zuidelijk

coincoin - kerk

SCENARIO'S

scenario 2 - oud gemeentehuis-kreatos

principes

kernwinkelgebied van
gemeenteplein tot Hemelrijcklei x
Verstraetelei

langgerekte aanloopstraten

noodzakelijke herinrichting
Hemelrijcklei x Verstraetelei als
bron-/rustpunt



SCENARIO'S

scenario 2 - oud gemeentehuis-kreatos

principes

noodzakelijke herinrichting
Hemelrijcklei x Verstraetelei als
bron-/rustpunt

parking atheneum in te zetten



SCENARIO'S

scenario 2 - oud gemeentehuis-kreatos

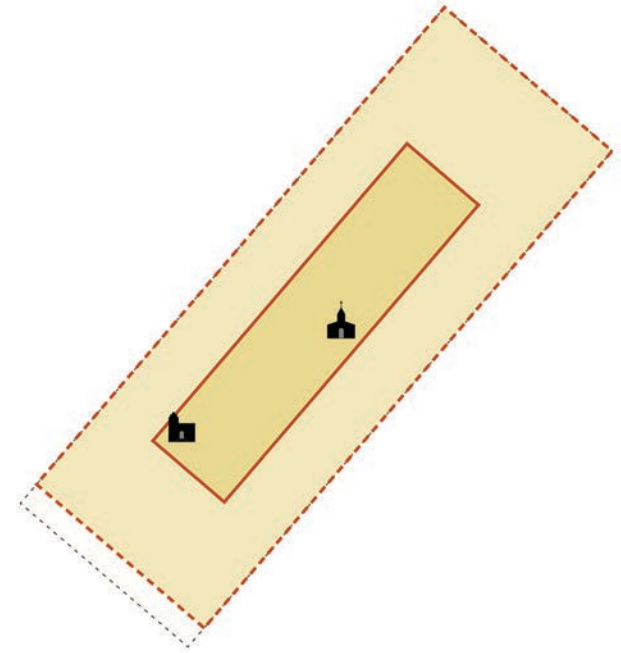
beoordeling

+

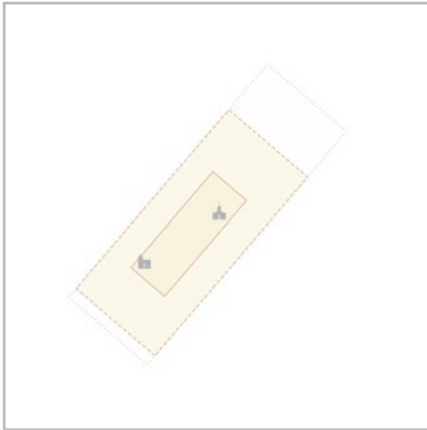
groot deel funshoppen in kernwinkelgebied
groot deel horeca in het kernwinkelgebied
sturing aanbod mogelijk

-

veel handelszaken buiten categorie funshoppen in kernwinkelgebied
zuidelijk deel funshoppen valt buiten kernwinkelgebied
veel leegstand binnen kernwinkelgebied
geen grote trekker aan noordzijde
kop aan noordzijde is niet evident

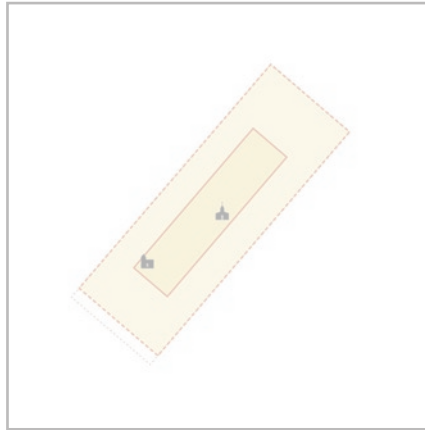


SCENARIO'S



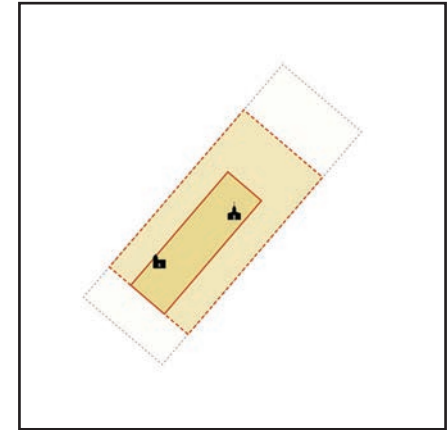
scenario 1
compact

oud gemeentehuis - kerk



scenario 2
uitgebreid noordelijk

oud gemeentehuis - kreatos



scenario 3
uitgebreid zuidelijk

coincoin - kerk

SCENARIO'S

scenario 3 - coincoin-kerk

kernwinkelgebied

tussen steeg Oude Baan (hoek Coin coin) en Kerkplein

aanloopstraat

Kerkplein - Mater Dei

begin Leopoldslei (tot aan Aldi - P Delhaize)

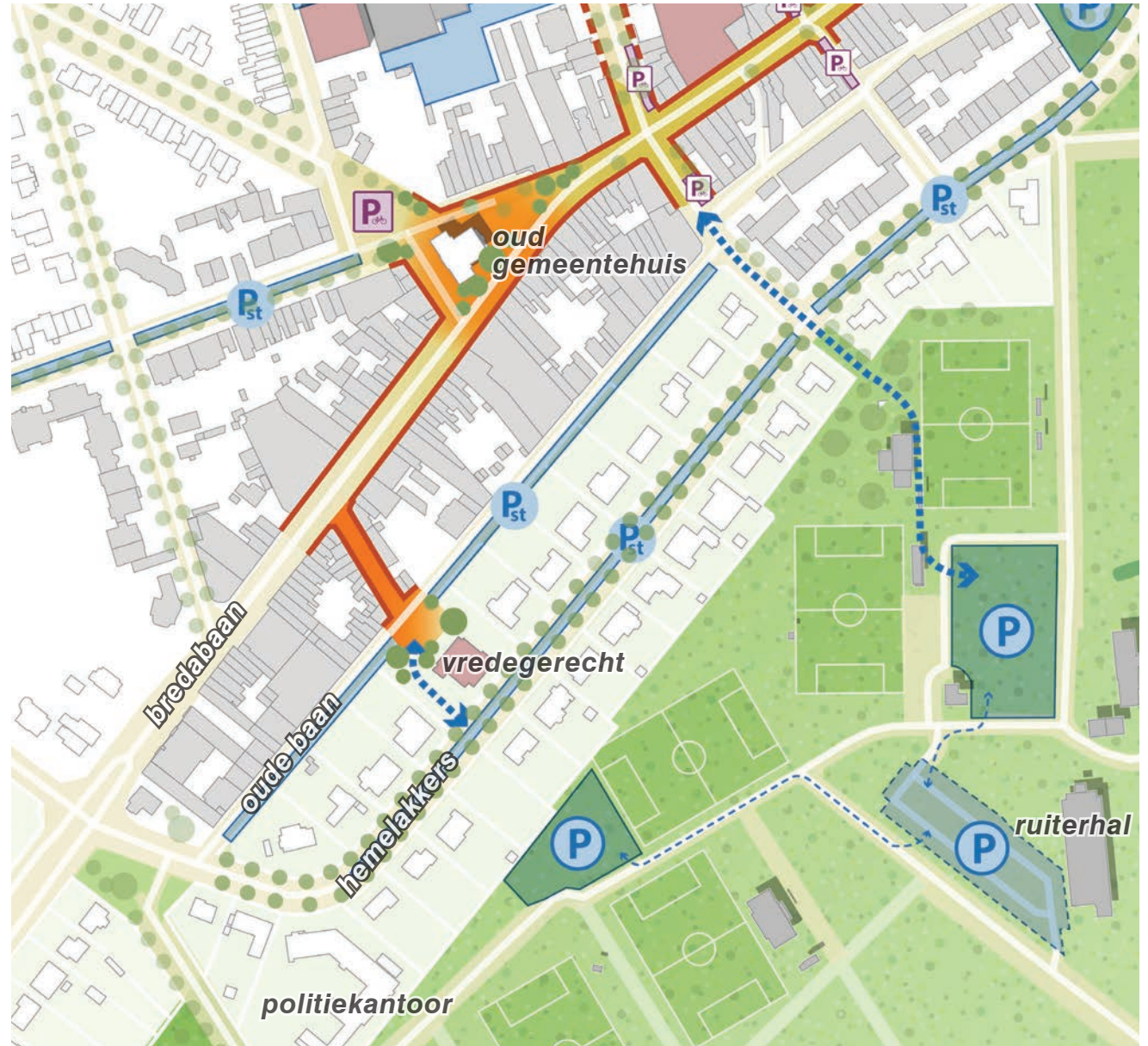


SCENARIO'S

scenario 3 - coincoin-kerk

principes

nieuw bron-/rustpunt aan Oude Baan x Vredegerecht



SCENARIO'S

scenario 3 - coincoin-kerk

principes

aanloopstraat als gemengd
winkelgebied



SCENARIO'S

scenario 3 - coincoin-kerk

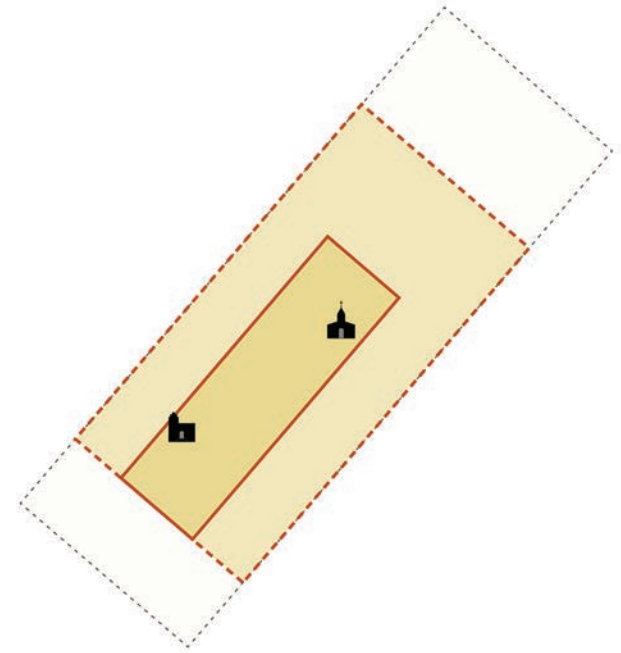
beoordeling

+

sterke concentratie funshoppen in kernwinkelgebied
concentratie huidige leegstand buiten kernwinkelgebied
duidelijke rustpunten met kansen voor horeca
compact kernwinkelgebied = gerichte aanpak leegstand
noordelijk deel als aanloopstraat

-

investeringen in uitbouw zuidelijke kop



BEOORDELING



www.menti.com|



1

Neem je gsm

2

Ga naar www.menti.com

3

Voer de code in: **49 09 89**
en stem!

Relatie met bestaand winkelaanbod

Ziet u alle vormen van handel in de kern van Brasschaat binnen voorliggend scenario voldoende ondersteund?



Relatie met bestaand winkelaanbod

Biedt voorliggend scenario volgens u voldoende oplossingen om tegemoet te komen aan problemen van leegstand en grote onderbrekingen in het winkelgebied?



Relatie met bestaand winkelaanbod

Kan met voorliggend scenario volgens u het aanbod goed gestuurd worden?



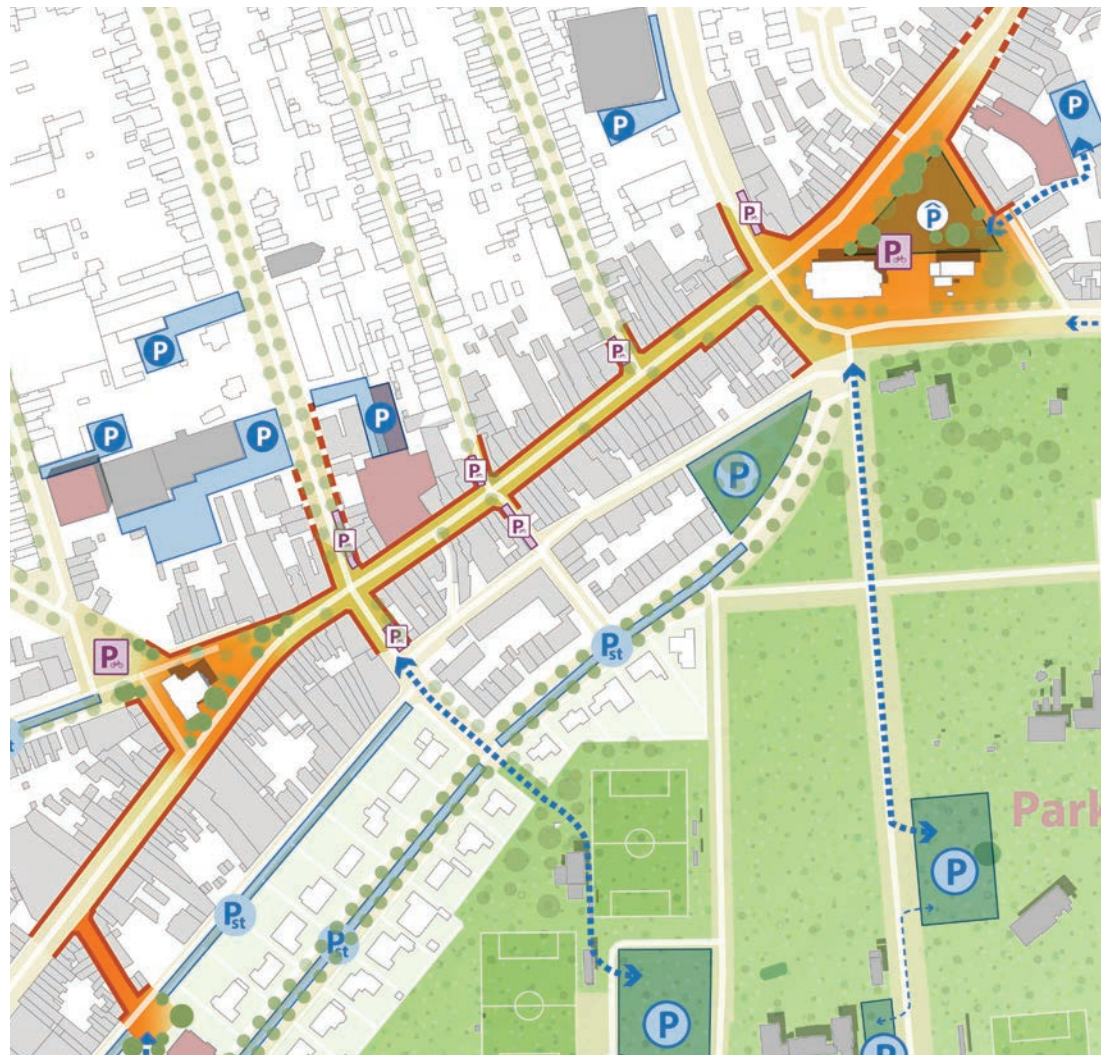
Relatie met bestaand winkelaanbod

Is volgens u binnen voorliggend scenario de bereikbaarheid van de grote attractoren in de kern van Brasschaat voldoende gegarandeerd?



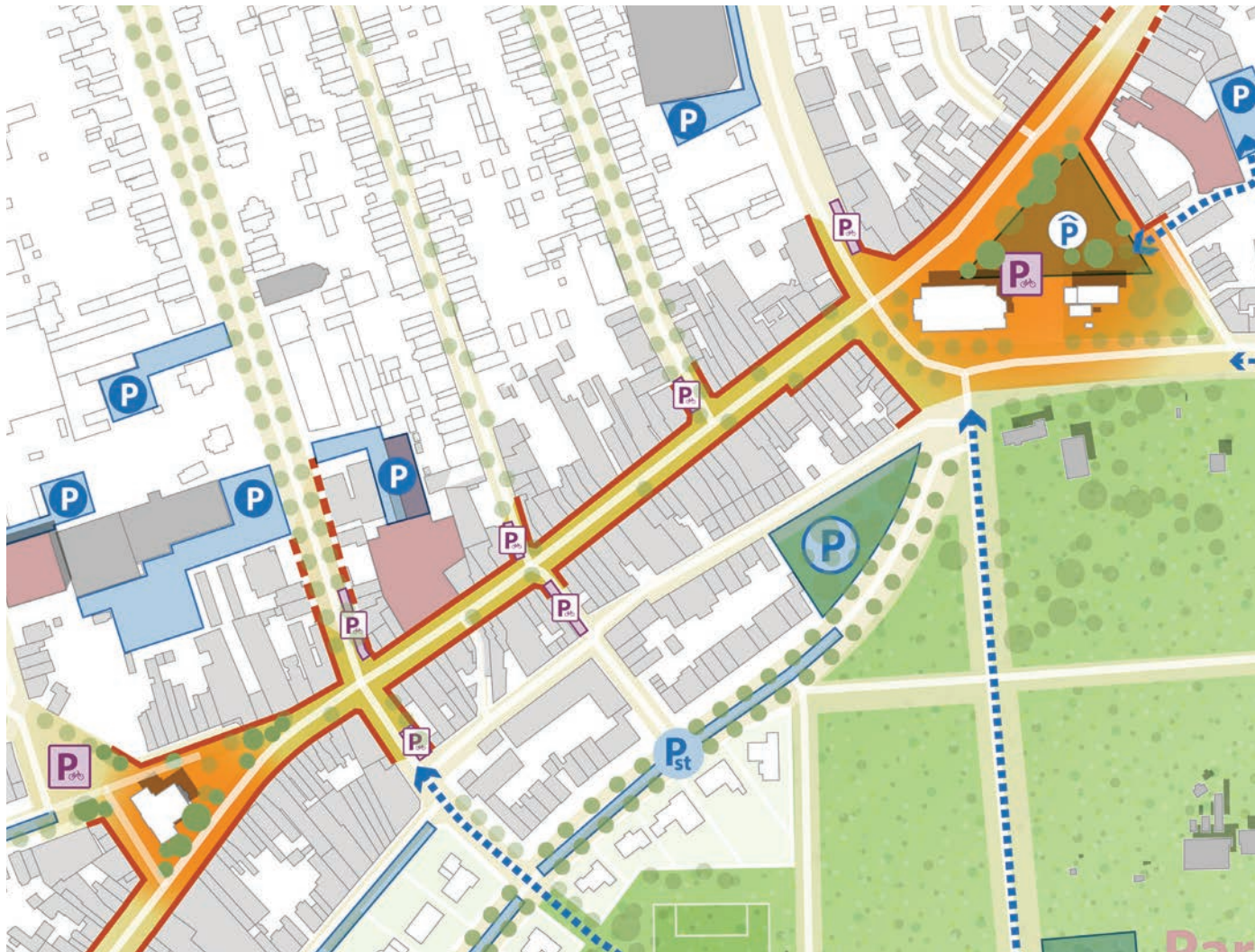
Relatie met horeca

Biedt voorliggend scenario volgens u voldoende kansen voor de versterking van de horeca in het kernwinkelgebied van Brasschaat?



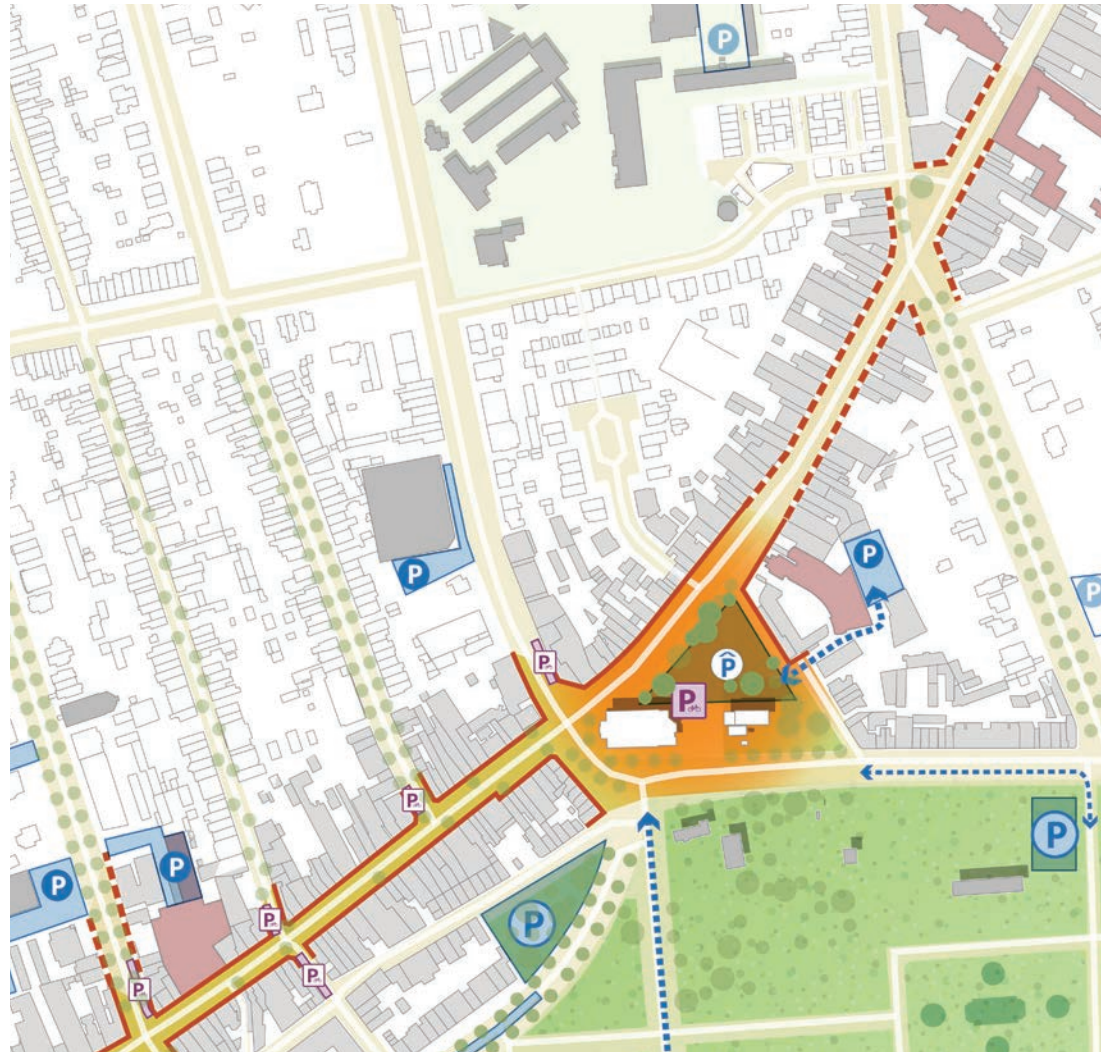
Relatie met horeca

Biedt voorliggend scenario volgens u voldoende kansen voor de versterking van de horeca op de pleinen?



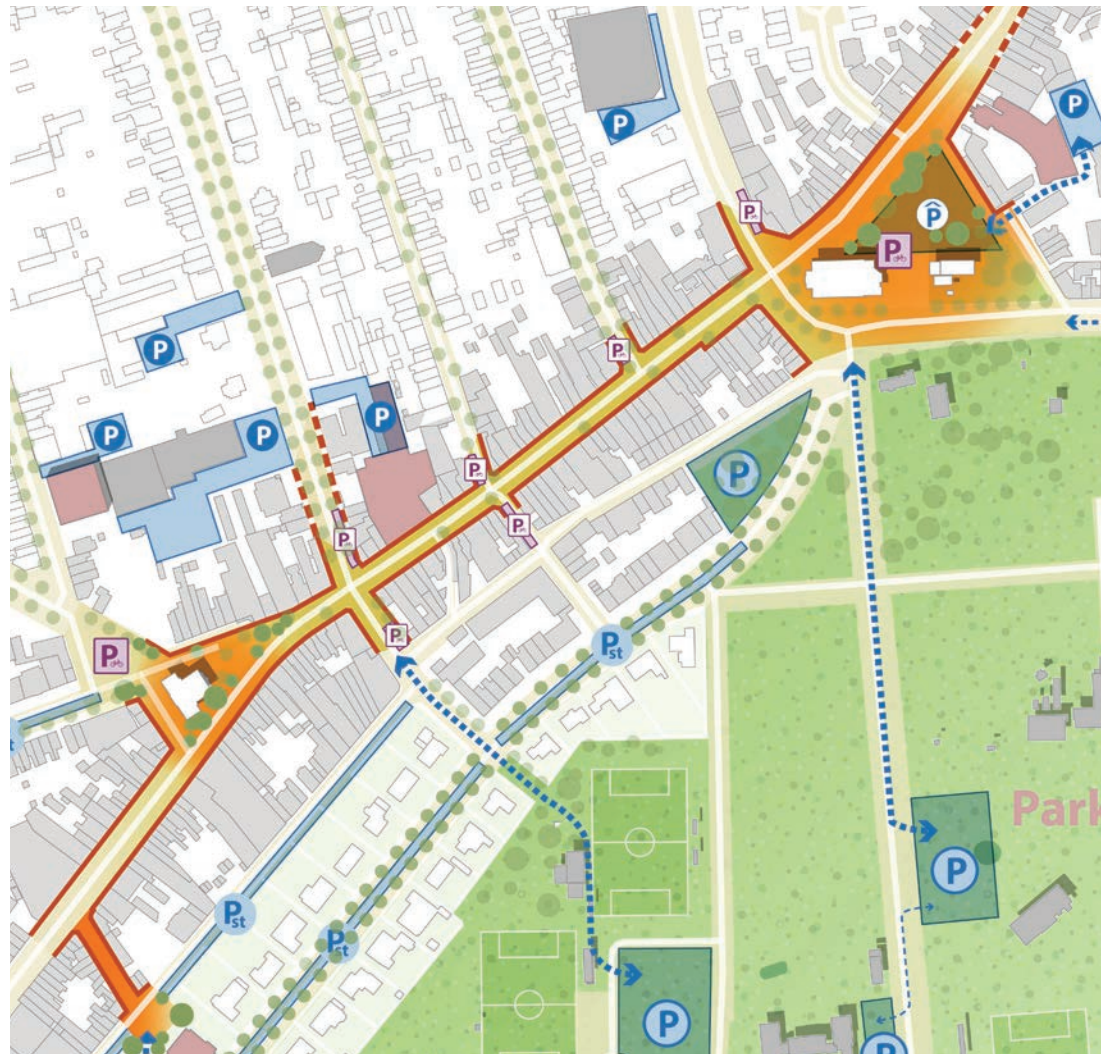
Relatie met horeca

Biedt voorliggend scenario volgens u voldoende kansen voor de versterking van de horeca in de aanloopstraten?



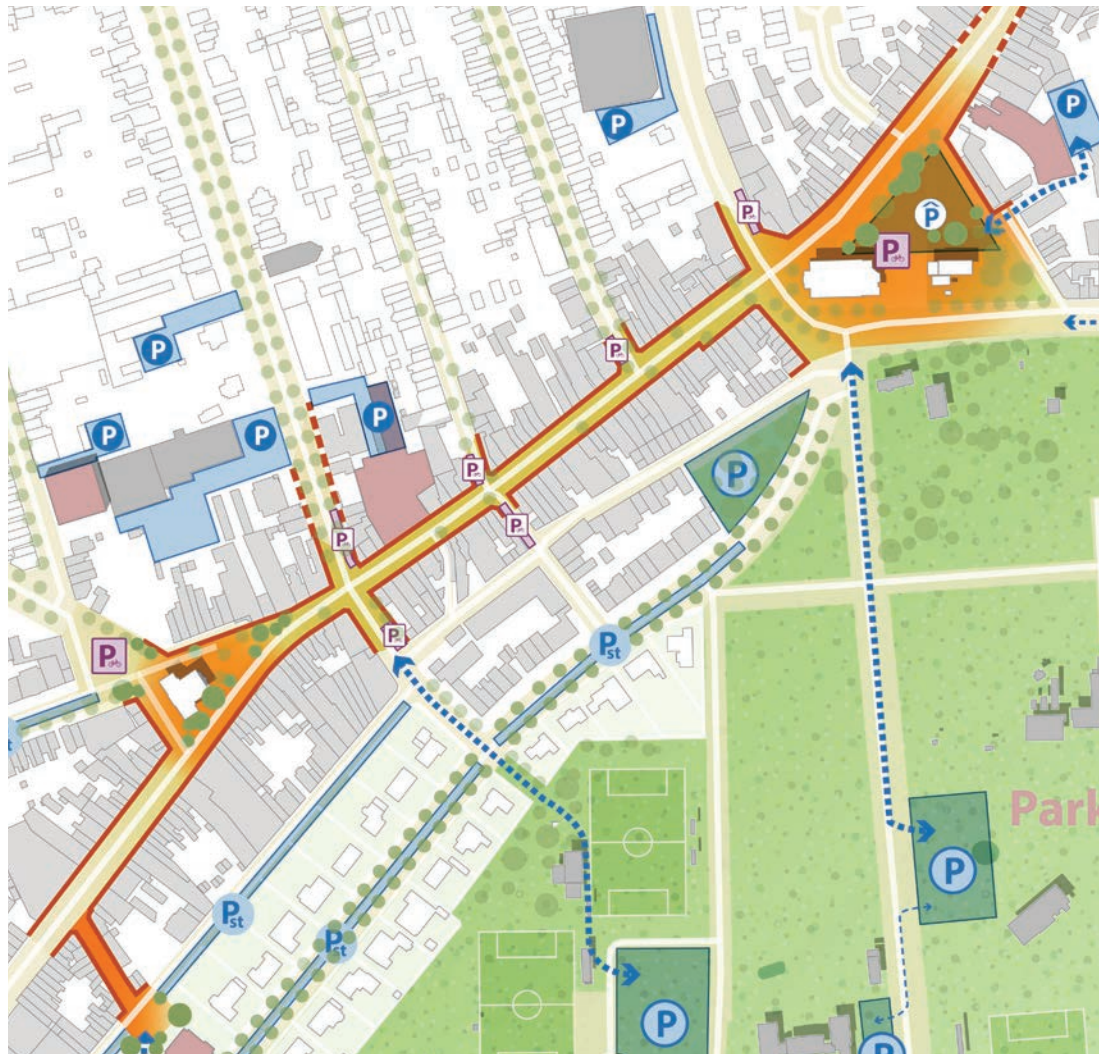
Kwaliteit van het openbaar domein

Biedt voorliggend scenario volgens u voldoende kansen voor de verbetering van de verblijfskwaliteit in het kernwinkelgebied van Brasschaat?



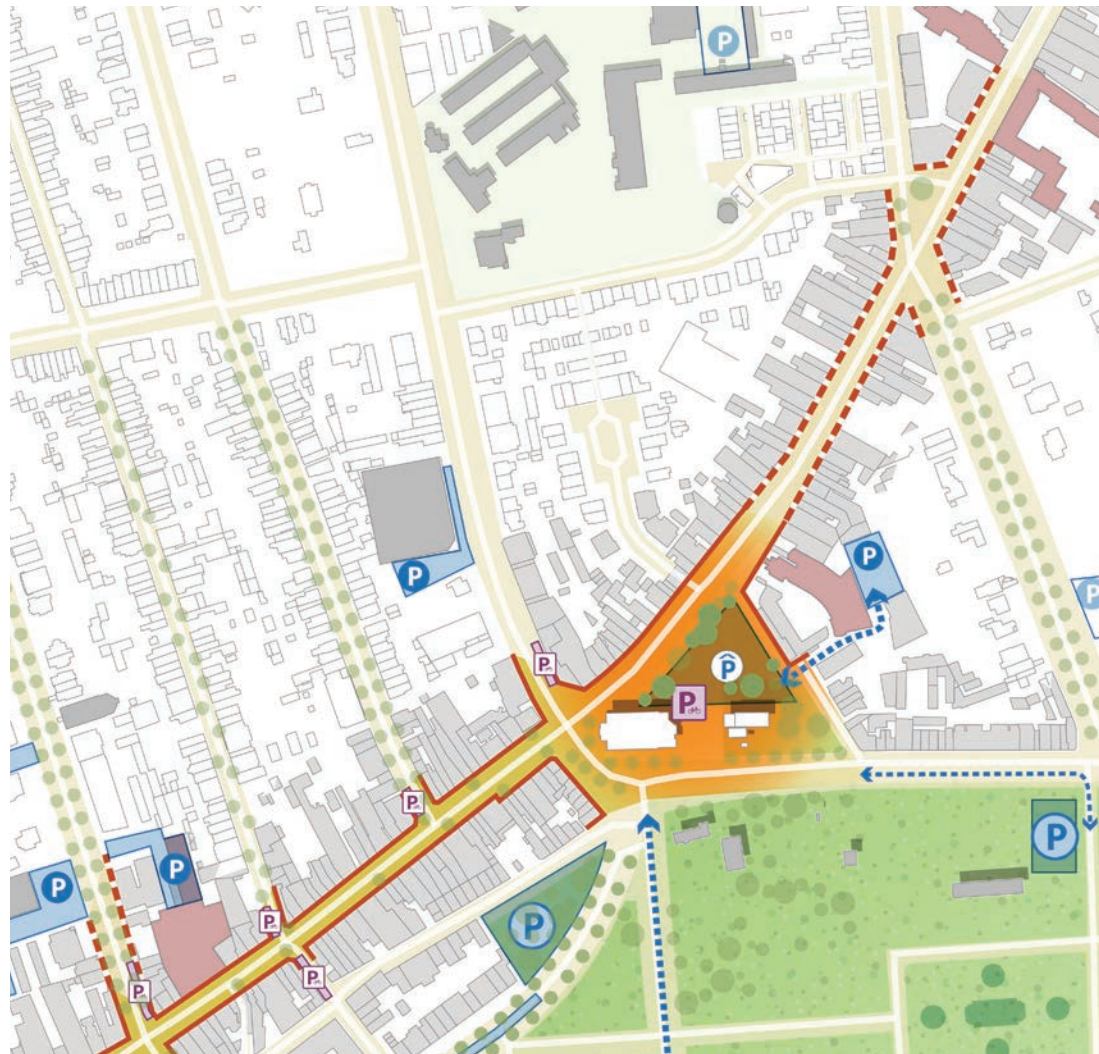
Kwaliteit van het openbaar domein

Biedt voorliggend scenario volgens u voldoende rustpunten?



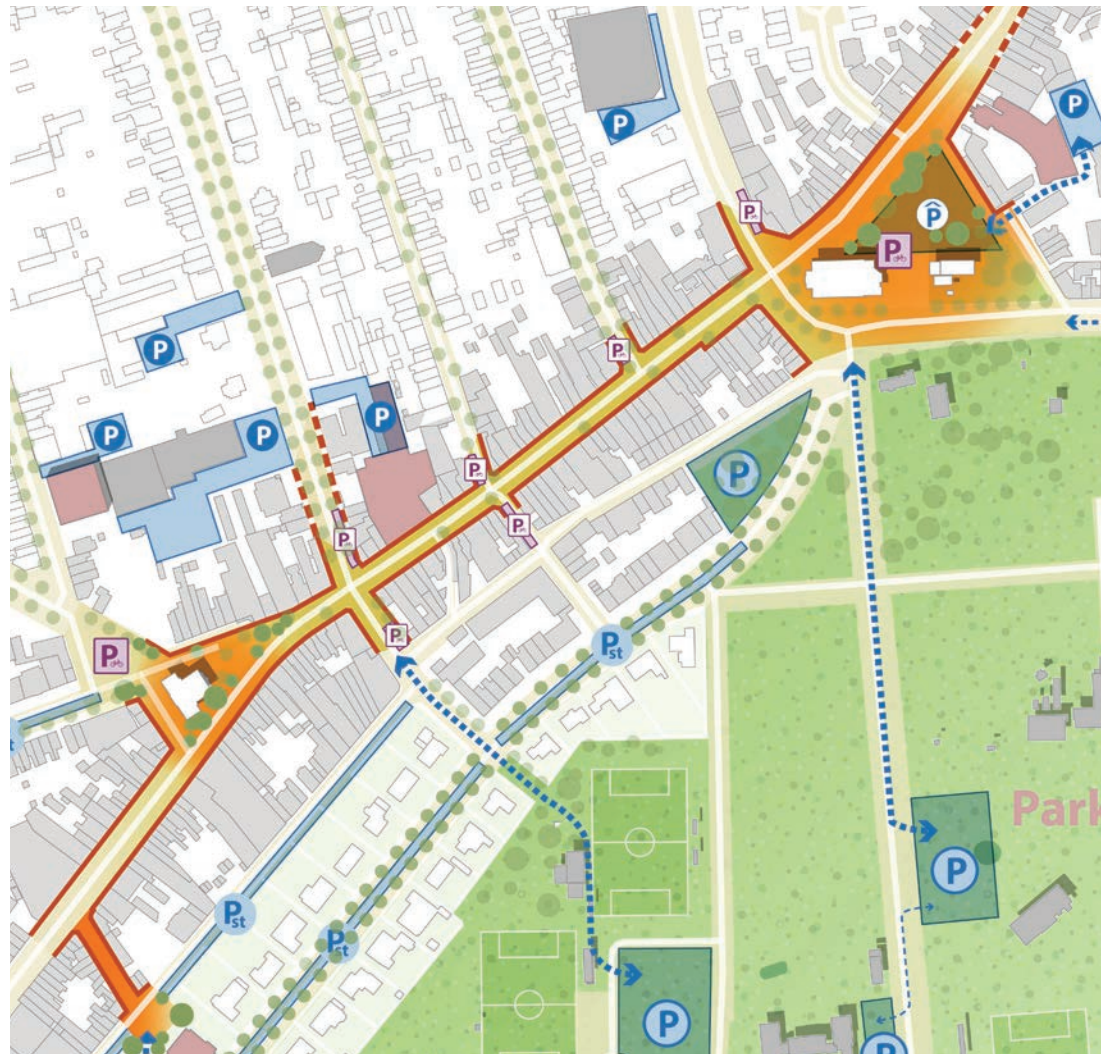
Bereikbaarheid van het winkelgebied

Binnen de aanloopstraten wordt kortparkeren voor de deur voorzien ter ondersteuning van het winkelaanbod op deze plekken. Bent u akkoord met dit principe?



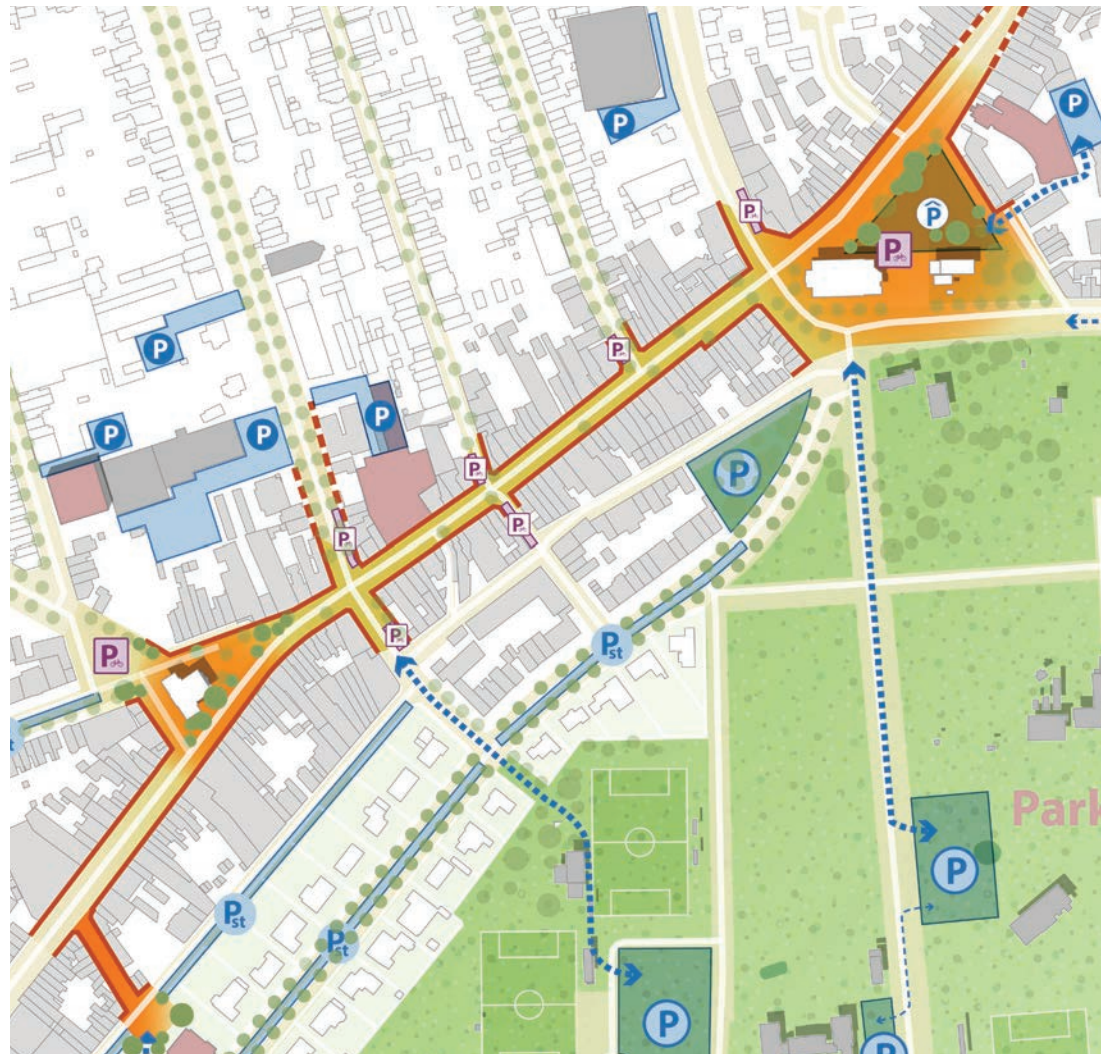
Bereikbaarheid van het winkelgebied

Het kernwinkelgebied wordt ondersteund door langparkeren in de randen op korte afstand van de handelszaken. Bent u akkoord met voorliggend principe?



Bereikbaarheid van het winkelgebied

Fietsstalplaatsen worden op de koppen aan de zijstraten voorzien en bijkomend grotere stallingen op de pleinen. Bent u akkoord met voorliggend principe?



ACTIEPROGRAMMA



www.menti.com



1

Neem je gsm

2

Ga naar www.menti.com

3

Voer de code in: **15 27 72**
en stem!

**WELKE ELEMENTEN VAN HET VOORGESTELDE
ACTIEPROGRAMMA BESCHOUWT U ALS HET MEEST
PRIORITAIR?**

VERBLIJFSKWALITEIT IN HET KERNWINKELGEBIED

Welke ingrepen ziet u mogelijk/noodzakelijk in het openbaar domein ter verbetering van de verblijfskwaliteit in het kernwinkelgebied?





RESULTATEN BEVRAGING MENTIMETER WORKSHOP 3 MET HANDELAARS

Question 4					
Date	2019-09-25				
Session	7				
Type	choices				
Question	Ziet u de handel in de kern van Brasschaat binnen voorliggend scenario voldoende ondersteund?				
Respondents	57				
Choices	Votes				
Helemaal akkoord	14	0,245614035	25%	63%	
Eerder akkoord	22	0,385964912	39%		
Geen voorkeur	2	0,035087719	4%	33%	
Eerder niet akkoord	6	0,105263158	11%		
Helemaal niet akkoord	13	0,228070175	23%		

Question 5	
Date	2019-09-25
Session	7
Type	open
Question	Ziet u de handel in de kern van Brasschaat binnen voorliggend scenario voldoende ondersteund?
Respondents	20
Responses	
Te groot.	
Mi HU	
Neen	
We zijn zelfs niet de aanloopstraat	
Neen	
Voldoende parkeerplek voorzien	
Afbakening is de oplossing niet	
Het huidige voorstel heeft momenteel de grootste leegstand	
Omdat de aanloopstraten helemaal ingekort zijn en veel handelaars buitengesloten worden	
Zou tot kruispunt Zegersdreef/Hemelakkers doortrekken	
Het gebied zou beter lopen tot aan de Door Verstraetelei dus een combinatie van scenario 3 en 2	
Ik stel me gewoon de vraag wat er met de parkeermogelijkheden gebeuren in het bewuste stuk.	
Dat zal de toekomst uitwijzen	
Nee ik ben voor scenario 2	
Veel te beperkt! In scenario 2 omvat u veel meer degelijke zaken terwijl jullie over runshoppen spreken!	
Ik vind de tweede scenario goed met uitbreiding van de Bredabaan tot aan de oude baan	
Compacter	
Te veel dure en te grote panden	
Kerkplein niet centraal plein centrum	
Ik ben voor scenario 2: run, fun en horeca hand in hand, boeiend voor de klanten	

Question 6	
Date	2019-09-25
Session	7
Type	choices
Question	Ziet u de handel in de kern van Brasschaat binnen voorliggend scenario voldoende ondersteund?
Respondents	53
Choices	Votes
compact kernwinkelgebied: oud gemeentehuis - kerk	16
noordelijk kernwinkelgebied: oud gemeentehuis - kreatos	10
geen van beide scenario's	7

vraag overslaan

20

0,377358491

38%

Question 7				
Date	2019-09-25			
Session	7			
Type	choices			
Question	Biedt voorliggend scenario voldoende oplossingen om tegemoet te komen aan problemen van leegstand en grote onderbrekingen in het winkelgebied ?			
Respondents	51			
Choices	Votes			
Helemaal akkoord	11	0,215686275	22%	57%
Eerder akkoord	18	0,352941176	35%	
Geen voorkeur	8	0,156862745	16%	
Eerder niet akkoord	6	0,117647059	12%	27%
Helemaal niet akkoord	8	0,156862745	16%	

Question 8	
Date	2019-09-25
Session	7
Type	open
Question	Biedt voorliggend scenario voldoende oplossingen om tegemoet te komen aan problemen van leegstand en grote onderbrekingen in het winkelgebied ?
Respondents	20
Responses	
Ja	
Te lang winkelgebied waardoor leegstand terug gaat opduiken	
Leegstaande panden eigenaars harder aanpakken	
Aanbod zal duurder worden waardoor leegstand zal blijven.	
Veel te grote ruimte om ingevuld te krijgen. Gaat grotere leegstand veroorzaken. Zo'n grote ruimte invullen lukt in Antwerpen misschien, niet in Brasschaat.	
Weersomstandigheden	
Zou wel de eigenaars met te hoge huurprijzen en dus de leegstand in stand houden aanpakken door leegstandtaks. en verplichte verhuur aan bepaald bedrag	
Er spelen nog andere factoren in de oorzaak van de leegstand. Gaan we dan handelaars verplichten om zich daar te vestigen?	
Je veux bien voir ça dans le futur . Bonne idée .	
Leegstand heeft niet enkel met huurprijzen te maken! Alles start bij de ondernemer zelf! Dromen mag maar het realisme moet blijven primeren! Als u 1€ hebt moet u niet 3€ willen uitgeven	
Hoe gaan jullie concreet de leegstand aanpakken	
Neen, geen enkel scenario kan de leegstand oplossen, in elke zone is er momenteel een leegstand.	
Neen	
Afbakening biedt geen voldoende oplossing om het probleem van leegstand op te lossen	
Regio is goed en is al zo, maar er IS leegstand	
Afbakening is niet de oplossing voor de huidige problemen. Funshopping hoort niet bij Brasschaat.	
De panden in het midden zijn oud, leeg en duur. Vernieuwing is daar nodig	
De gemeente mag meer initiatieven maken zodat meer volk word aangetrokken in de stad	
Je lost de leegstand niet op met winkelgebieden af te bakenen!! Zo ga je specifieke gebieden net viseren!	
Het verkleinen van het gebied zorgt ervoor dat handelaars eromheen nog meer worden benadeeld, gevolg leegstand	

Question 9	
Date	2019-09-25
Session	7
Type	choices
Question	Biedt voorliggend scenario voldoende oplossingen om tegemoet te komen aan problemen van leegstand en grote onderbrekingen in het winkelgebied ?
Respondents	50
Choices	Votes
compact kernwinkelgebied: oud gemeentehuis - kerk	14

0,28

28%

noordelijk kernwinkelgebied: oud gemeentehuis - kreatos	7	0,14	14%
geen van beide scenario's	8	0,16	16%
vraag overslaan	21	0,42	42%

Question 10

Date	2019-09-25
Session	7
Type	choices
Question	Speelt voorliggend scenario volgens u voldoende in op de wens om het aanbod te sturen?
Respondents	38

Choices	Votes			
Helemaal akkoord	13	0,342105263	34%	58%
Eerder akkoord	9	0,236842105	24%	
Geen voorkeur	4	0,105263158	11%	
Eerder niet akkoord	7	0,184210526	18%	32%
Helemaal niet akkoord	5	0,131578947	13%	

Question 11

Date	2019-09-25
Session	7
Type	open
Question	Speelt voorliggend scenario volgens u voldoende in op de wens om het aanbod te sturen?
Respondents	15

Responses
Neen
Sturen onmogelijk
Hoe kunnen we beïnvloeden welke winkels op Welle locatie komt?
Zie vorige opmerking omtrent leegstand
Akkoord
Aanbod zal duurder worden waardoor leegstand zal blijven
Termijn?
Je kan geen aanbod sturen. Dit is geen taak van de gemeente.
Neen
Vraag - aanbod is moeilijk te sturen
Aanbod sturen niet want de winkelier beslist nog altijd zelf waar hij zijn zaak start.
Ja
Het hoort niet tot de taak van de gemeente om zich bezig te houden met het aanbod. Concentreer u op uw eigen verantwoordelijkheden: netheid en vlotte mobiliteit
Goede begeleiding is belangrijk
Verbreding B.Boom, diepere kern maken, dieper mogen bouwen

Question 12

Date	2019-09-25
Session	7
Type	choices
Question	Speelt voorliggend scenario volgens u voldoende in op de wens om het aanbod te sturen?
Respondents	54

Choices	Votes		
compact kernwinkelgebied: oud gemeentehuis - kerk	13	0,240740741	24%
noordelijk kernwinkelgebied: oud gemeentehuis - kreatos	9	0,166666667	17%
geen van beide scenario's	7	0,12962963	13%
vraag overslaan	25	0,462962963	46%

Question 13				
Date	2019-09-25			
Session	7			
Type	choices			
Question	Is volgens u binnen voorliggend scenario de bereikbaarheid van de grote attractoren in de kern van Brasschaat voldoende gegarandeerd?			
Respondents	54			
Choices	Votes			
Helemaal akkoord	10	0,185185185	19%	48%
Eerder akkoord	16	0,296296296	30%	
Geen voorkeur	7	0,12962963	13%	
Eerder niet akkoord	11	0,203703704	20%	39%
Helemaal niet akkoord	10	0,185185185	19%	

Question 14	
Date	2019-09-25
Session	7
Type	open
Question	Is volgens u binnen voorliggend scenario de bereikbaarheid van de grote attractoren in de kern van Brasschaat voldoende gegarandeerd?
Respondents	21
Responses	
Parkeergelegenheid	
Parking kan beter	
Er zijn geen grote atratactoren	
Er zijn geen duidelijke attractoren	
Parkeerplaatsen te weinig.	
Vraag onduidelijk. Niet objectief maar gebaseerd op persoonlijke beoordelingen van wie is een attractor	
Mits er voldoende parking is vlakbij	
Ja	
Niet voldoende parking	
Kerngebied is veel te beperkt en zaken met een uniek karakter vallen uit de boot terwijl net deze extra in de kijker mogen staan!	
Parkeergelegenheid dient gegarandeerd te worden, zowel voor grote attractoren als voor kleinere zaken.	
Je veux bien voir ça dans le futur . Bonne idée.	
Nee, momenteel zijn er geen beduidende attractoren aanwezig volgens mij.	
Bnnen heel Brasschaat hebben we geen attractoren waarom men tot ons zou komen	
Neen	
Niet genoeg parkeerplaatsen. Parkeerplaatsen op BB zijn onpraktisch	
Parking te voorzien oa aan de hockey - etc... of Hemelakkers enkelrichting maken om zo extra parking te voorzien	
Mits voldoende ondersteuning	
Delhaize e.d. zijn geen attractoren voor brasschaat. Ketens zorgen er niet voor dat mensen speciaal naar brasschaat komen. Kleine handelaars die in andere gemeenten niet bestaan zijn dit wel. Manus e.d. vallen al buiten dit gebied.	
Nee	
Er zijn geen grote attractoren!	
Parking bijmaken!	

Question 15	
Date	2019-09-25
Session	7
Type	choices
Question	Is volgens u binnen voorliggend scenario de bereikbaarheid van de grote attractoren in de kern van Brasschaat voldoende gegarandeerd?
Respondents	51
Choices	Votes

compact kernwinkelgebied: oud gemeentehuis - kerk	9	0,176470588	18%
noordelijk kernwinkelgebied: oud gemeentehuis - kreatos	5	0,098039216	10%
geen van beide scenario's	16	0,31372549	31%
vraag overslaan	21	0,411764706	41%

Slide 16

Date	
Session	7
Type	slide
Title	2.Relatie met horeca
Respondents	0

No votes for this session

Question 17

Date	2019-09-25
Session	7
Type	choices
Question	Biedt voorliggend scenario volgens u voldoende kansen voor de versterking van de horeca in het kernwinkelgebied van Brasschaat?
Respondents	51

Choices	Votes			
Helemaal akkoord	21	0,411764706	41%	67%
Eerder akkoord	13	0,254901961	25%	
Geen voorkeur	2	0,039215686	4%	
Eerder niet akkoord	10	0,196078431	20%	
Helemaal niet akkoord	5	0,098039216	10%	29%

Question 18

Date	2019-09-25
Session	7
Type	open
Question	Biedt voorliggend scenario volgens u voldoende kansen voor de versterking van de horeca in het kernwinkelgebied van Brasschaat?
Respondents	7

Responses
Neen
Hoe gaan jullie daar terrassen voorzien?
Fietspad dient weggenomen te worden zodat lokale horeca een mooi terras kan plaatsen. Nu zijn terras van vb de Roode leeuw gewoon gevaarlijk door de breedte
Gezellige plaatsen creëren aan betaalbare prijzen, gezelligheid.
De grootste & meest bruisende zaken liggen daar volledig buiten! De kroon, Pastorie, Ruggeri & Ben's
Je veux bien voir ça dans le futur. Bonne idée .
Te weinig horeca en voorzieningen!

Question 19

Date	2019-09-25
Session	7
Type	choices
Question	Biedt voorliggend scenario volgens u voldoende kansen voor de versterking van de horeca in het kernwinkelgebied van Brasschaat?
Respondents	56

Choices	Votes		
compact kernwinkelgebied: oud gemeentehuis - kerk	9	0,160714286	16%
noordelijk kernwinkelgebied: oud gemeentehuis - kreatos	9	0,160714286	16%
geen van beide scenario's	13	0,232142857	23%
vraag overslaan	25	0,446428571	45%

Question 20

Date	2019-09-25
Session	7
Type	choices
Question	Biedt voorliggend scenario volgens u voldoende kansen voor de versterking van de horeca op de pleinen?
Respondents	51

Choices	Votes			
Helemaal akkoord	19	0,37254902	37%	63%
Eerder akkoord	13	0,254901961	25%	
Geen voorkeur	7	0,137254902	14%	24%
Eerder niet akkoord	6	0,117647059	12%	
Helemaal niet akkoord	6	0,117647059	12%	

Question 21

Date	2019-09-25
Session	7
Type	open
Question	Biedt voorliggend scenario volgens u voldoende kansen voor de versterking van de horeca op de pleinen?
Respondents	6

Responses
Nee
JA
Aanpassingen noodzakelijk
Nee
Betaalbare locaties, gezelligheid (terassen) rekening houden met deze handelaars winterdorp en externe events
Er zijn meerdere horeca zaken NA de kerk en VOOR coincoin
Geen propere pleinen en te weinig ruimte voor terrassen

Question 22

Date	2019-09-25
Session	7
Type	choices
Question	Biedt voorliggend scenario volgens u voldoende kansen voor de versterking van de horeca op de pleinen?
Respondents	56

Choices	Votes		
compact kernwinkelgebied: oud gemeentehuis - kerk	10	0,178571429	18%
noordelijk kernwinkelgebied: oud gemeentehuis - kreatos	7	0,125	13%
geen van beide scenario's	12	0,214285714	21%
vraag overslaan	27	0,482142857	48%

Question 23

Date	2019-09-25
------	------------

Session	7				
Type	choices				
Question	Biedt voorliggend scenario volgens u voldoende kansen voor de versterking van de horeca in de aanloopstraten?				
Respondents	40				
Choices	Votes				
Helemaal akkoord	9	0,225	23%	38%	
Eerder akkoord	6	0,15	15%		
Geen voorkeur	11	0,275	28%		
Eerder niet akkoord	9	0,225	23%	35%	
Helemaal niet akkoord	5	0,125	13%		

Question 24

Date					
Session	7				
Type	open				
Question	Biedt voorliggend scenario volgens u voldoende kansen voor de versterking van de horeca in de aanloopstraten?				
Respondents	0				
No votes for this session					

Question 25

Date	2019-09-25				
Session	7				
Type	choices				
Question	Biedt voorliggend scenario volgens u voldoende kansen voor de versterking van de horeca in de aanloopstraten?				
Respondents	41				
Choices	Votes				
compact kernwinkelgebied: oud gemeentehuis - kerk	6	0,146341463	15%		
noordelijk kernwinkelgebied: oud gemeentehuis - kreatos	9	0,219512195	22%		
geen van beide scenario's	13	0,317073171	32%		
vraag overslaan	23	0,56097561	56%		

Slide 26

Date					
Session	7				
Type	slide				
Title	3.Kwaliteit van het openbaar domein				
Respondents	0				
No votes for this session					

Question 27

Date	2019-09-25				
Session	7				
Type	choices				
Question	Biedt voorliggend scenario volgens u voldoende kansen voor de verbetering van de verblijfskwaliteit in het kernwinkelgebied van Brasschaat?				
Respondents	42				
Choices	Votes				

Helemaal akkoord	10	0,238095238	24%	57%
Eerder akkoord	14	0,333333333	33%	
Geen voorkeur	6	0,142857143	14%	
Eerder niet akkoord	8	0,19047619	19%	
Helemaal niet akkoord	4	0,095238095	10%	

Question 28

Date	2019-09-25
Session	7
Type	open
Question	Biedt voorliggend scenario volgens u voldoende kansen voor de verbetering van de verblijfskwaliteit in het kernwinkelgebied van Brasschaat?
Respondents	3

Responses
Zowiezo moet er gezorgd worden voor groen dat alles aantrekkelijk zal aankleden
Veel te beperkt dus u ontnemt de mensen kwaliteit
Er zal extra inspanning op zeer korte termijn nodig zijn dit in teken van gezelligheid , plaatsen, ...

Question 29

Date	2019-09-25
Session	7
Type	choices
Question	Biedt voorliggend scenario volgens u voldoende kansen voor de verbetering van de verblijfskwaliteit in het kernwinkelgebied van Brasschaat?
Respondents	35

Choices	Votes		
compact kernwinkelgebied: oud gemeentehuis - kerk	3	0,085714286	9%
noordelijk kernwinkelgebied: oud gemeentehuis - kreatos	8	0,228571429	23%
geen van beide scenario's	7	0,2	20%
vraag overslaan	17	0,485714286	49%

Question 30

Date	2019-09-25
Session	7
Type	choices
Question	Biedt voorliggend scenario volgens u voldoende rustpunten (plaatsen om te zitten, pauzeren, ...)?
Respondents	42

Choices	Votes		
Helemaal akkoord	12	0,285714286	29%
Eerder akkoord	11	0,261904762	26%
Geen voorkeur	6	0,142857143	14%
Eerder niet akkoord	5	0,119047619	12%
Helemaal niet akkoord	8	0,19047619	19%

Question 31

Date	2019-09-25
Session	7
Type	open
Question	Biedt voorliggend scenario volgens u voldoende rustpunten (plaatsen om te zitten, pauzeren, ...)?
Respondents	8

Responses

Ja
Meer zitbanken
Pleinen mogen gezelliger ingericht worden
Eerder akkoord
Nee, door de drukke straat en te smalle voetpaden (waar ook nog fietspaden zijn) is er geen plaats om te rusten of aangenaam te winkelen
2 is te weinig
Neen dit kan beter. Banken, gezellige hoekjes,
We hebben heen afbakening nodig
Meer ruimte voor banken

Question 32

Date2019-09-25
Session7
Typechoices
QuestionBiedt voorliggend scenario volgens u voldoende rustpunten (plaatsen om te zitten, pauzeren, ...)?
Respondents33

Choices	Votes		
compact kernwinkelgebied: oud gemeentehuis - kerk	5	0,151515152	15%
noordelijk kernwinkelgebied: oud gemeentehuis - kreatos	7	0,212121212	21%
geen van beide scenario's	10	0,303030303	30%
vraag overslaan	11	0,333333333	33%

Slide 33

Date
Session7
Typeslide
Title4.Bereikbaarheid van het winkelaanbod
Respondents0

No votes for this session

Question 34

Date2019-09-25
Session7
Typechoices
QuestionBinnen de aanloopstraten wordt kortparkeren voor de deur voorzien i.f.v. runshoppen. Bent u akkoord met dit principe?
Respondents52

Choices	Votes		
Helemaal akkoord	19	0,365384615	37%
Eerder akkoord	19	0,365384615	37%
Geen voorkeur	2	0,038461538	4%
Eerder niet akkoord	4	0,076923077	8%
Helemaal niet akkoord	8	0,153846154	15%

73%23%

Question 35

Date2019-09-25
Session7

Type

Question

Respondents

open

Binnen de aanloopstraten wordt kortparkeren voor de deur voorzien i.f.v. runshoppen. Bent u akkoord met dit principe?

15

Responses

Ik vind eerder dat de aanloopstraten dienen om lang te parkeren.

Nee

4 uur

Ja

Klanten die voor lange behandelingen komen kunnen niet parkeren. Ook de handelaar zelf die de hele dag aanwezig is kan niet parkeren.

Akkoord

Kortparkeren: 1 uur

Kortparkeerder in aanloopstraten moet korter

Kort parkeren in kern winkelgebied 30 minuten.

Ja

4.00h

Enkel indien in het 'kerngebied' dan lang geparkeerd zal kunnen worden

Ja, duidelijk aangeven van waar tot waar

Ja

0,5 uur voorzien

Question 36

Date

Session

Type

Question

Respondents

2019-09-25

7

choices

Binnen de aanloopstraten wordt kortparkeren voor de deur voorzien i.f.v. runshoppen. Bent u akkoord met dit principe?

33

Choices	Votes		
compact kernwinkelgebied: oud gemeentehuis - kerk	1	0,03030303	3%
noordelijk kernwinkelgebied: oud gemeentehuis - kreatos	6	0,181818182	18%
geen van beide scenario's	8	0,242424242	24%
vraag overslaan	18	0,545454545	55%

Question 37

Date

Session

Type

Question

Respondents

2019-09-25

7

choices

Het kernwinkelgebied wordt ondersteund door langparkeren in de randen op korte afstand van de handelszaken. Bent u akkoord met voorliggend principe?

42

Choices	Votes			
Helemaal akkoord	20	0,476190476	48%	74%
Eerder akkoord	11	0,261904762	26%	
Geen voorkeur	1	0,023809524	2%	24%
Eerder niet akkoord	5	0,119047619	12%	
Helemaal niet akkoord	5	0,119047619	12%	

Question 38

Date

Session

Type

Question

2019-09-25

7

open

Het kernwinkelgebied wordt ondersteund door langparkeren in de randen op korte afstand van de handelszaken. Bent u akkoord met voorliggend principe?

Respondents3

Responses
Er gaat veel te weinig parking zijn voor andere doeleinden
Mensen die lang willen parkeren moeten op de grote voorziene parkings staan, niet lang parkeren voor de winkels
Meer parking dichtbij winkelcentrum, niet zoals parking van hockey = te ver

Question 39				
Date	2019-09-25			
Session	7			
Type	choices			
Question	Het kernwinkelgebied wordt ondersteund door langparkeren in de randen op korte afstand van de handelszaken. Bent u akkoord met voorliggend principe?			
Respondents	41			
Choices	Votes			
compact kernwinkelgebied: oud gemeentehuis - kerk	7	0,170731707	17%	
noordelijk kernwinkelgebied: oud gemeentehuis - kreatos	8	0,195121951	20%	
geen van beide scenario's	6	0,146341463	15%	
vraag overslaan	20	0,487804878	49%	

Question 40				
Date	2019-09-25			
Session	7			
Type	choices			
Question	Fietsstalplaatsen worden op de koppen van de zijstraten voorzien en grotere stallingen op de pleinen. Bent u akkoord met voorliggend principe?			
Respondents	40			
Choices	Votes			
Helemaal akkoord	28	0,7	70%	88%
Eerder akkoord	7	0,175	18%	
Geen voorkeur	1	0,025	3%	10%
Eerder niet akkoord	3	0,075	8%	
Helemaal niet akkoord	1	0,025	3%	

Question 41	
Date	2019-09-25
Session	7
Type	open
Question	Fietsstalplaatsen worden op de koppen van de zijstraten voorzien en grotere stallingen op de pleinen. Bent u akkoord met voorliggend principe?
Respondents	13
Responses	
Niet op het midden van de baan zoals nu	
Nee	
Akkoord	
Ok	
Ja	
Ja	
.	
Helemaal akkoord	
U neemt parkeerplaatsen af waar het niet nodig is waarbij u de fietsenstalling net overal in zijstraten kan plaatsen	
Akkoord	
Fietsen weg van de Bredabaan	

Ik ben akkoord als deze fietsstalling niet voor de deur is van een winkelier
Eindelijk! Maar fietsers niet meer op de Bredabaan!

Question 42			
Date	2019-09-25		
Session	7		
Type	choices		
Question	Fietsstalplaatsen worden op de koppen van de zijstraten voorzien en grotere stallingen op de pleinen. Bent u akkoord met voorliggend principe?		
Respondents	47		
Choices	Votes		
compact kernwinkelgebied: oud gemeentehuis - kerk	9	0,191489362	19%
noordelijk kernwinkelgebied: oud gemeentehuis - kreatos	9	0,191489362	19%
geen van beide scenario's	7	0,14893617	15%
vraag overslaan	22	0,468085106	47%