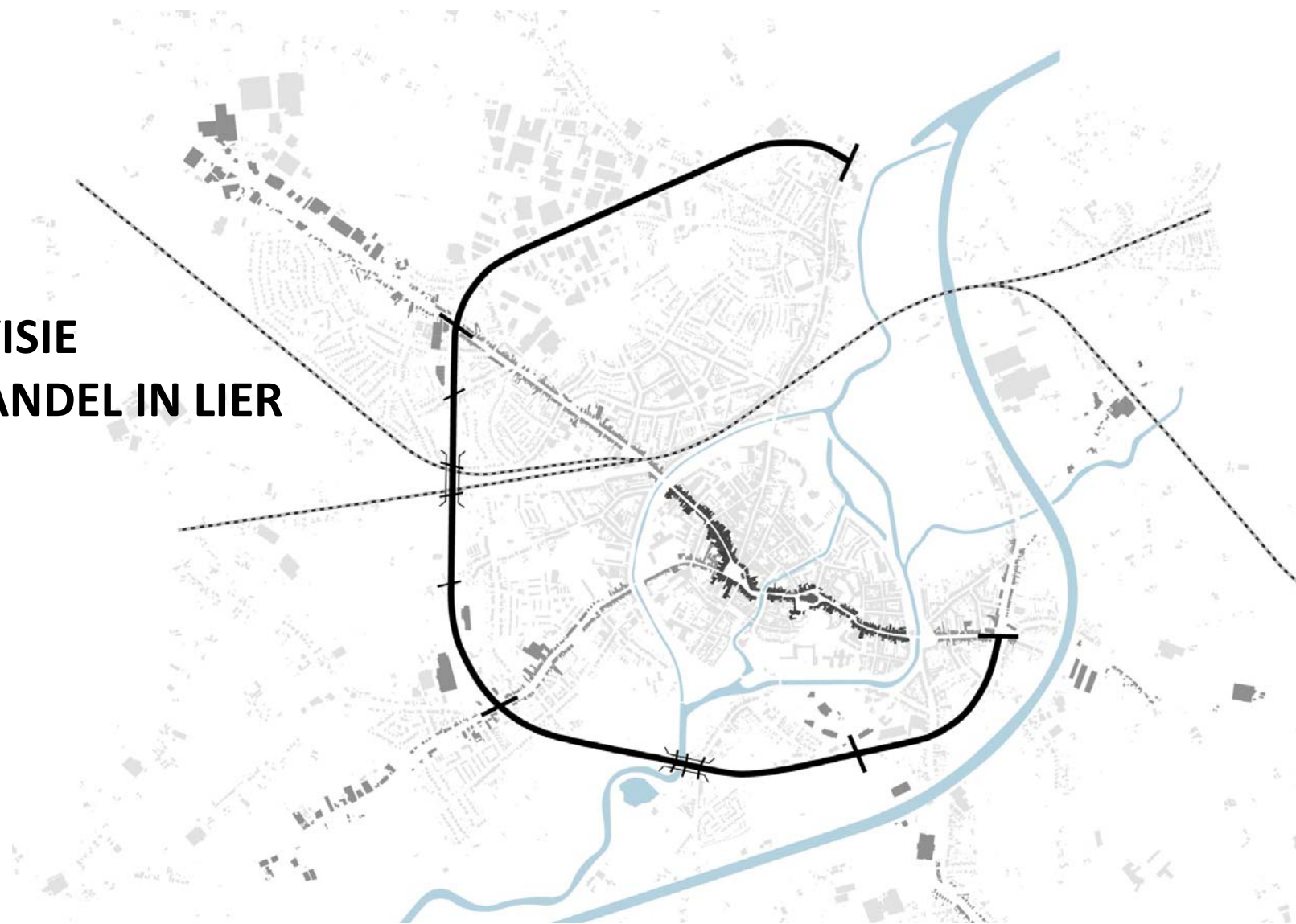


BELEIDSVISIE DETAILHANDEL IN LIER



Inhoud

0. Definities	4
1. Uitgangspunten	7
1.1. Probleemstelling	7
1.2. Behoeftte aan bijkomende oppervlakte voor grootschalige detailhandel in Lier	8
1.3. Basisdoelstellingen	10
1.4. Beleidskader	12
1.5. Beoogde ruimtelijke principes	14
2. Ruimtelijk kader	15
2.1. Bestaande toestand	15
2.2. Selectie van vier detailhandelconcentraties	17
2.3. Gebied buiten de detailhandelconcentraties	19
3. Toekomstperspectieven stedelijke handelsas met kernwinkelgebied	20
3.1. Sleutelkwesties	20
3.2. Gewenste ruimtelijke structuur	22
3.3. Bereikbaarheid	24
3.4. Ontwikkelingsmogelijkheden	26
4. Toekomstperspectieven Antwerpsesteenweg	32
4.1. Sleutelkwesties	32
4.2. Gewenste ruimtelijke structuur	34
4.3. Bereikbaarheid	35
4.4. Ontwikkelingsmogelijkheden	38
5. Toekomstperspectieven Ring west	42
5.1. Sleutelkwesties	42
5.2. Gewenste ruimtelijke structuur	44
5.3. Bereikbaarheid	45
5.4. Ontwikkelingsmogelijkheden	47
6. Toekomstperspectieven Koningshooikt	49
6.1. Gewenste ruimtelijke structuur	49
7. Locatiebeleid	50
8. Acties en maatregelen	51

0. Definities

0.1. Detailhandel

Het leveren van fysieke goederen of diensten aan de consument.

0.2. Grootschalige detailhandel

In de voorliggende beleidsvisie wordt grootschalige detailhandel als volgt gedefinieerd:

- **Grootschalige detailhandel** betreft:

een individuele distributie-eenheid groter dan 800 m² bruto vloeroppervlakte [BVO] waarvan de activiteit bestaat uit het verkopen van producten [inclusief diensten] aan finale consumenten, in eigen naam en voor eigen rekening, zonder deze goederen andere behandelingen te doen ondergaan dan die in de handel gebruikelijk zijn, dan wel een cluster van groot- en/of kleinschalige detailhandel onder één dak of in elkaars directe nabijheid,

Deze handelszaken zijn met andere woorden mega door de aard van het artikel of de distributiewijze.

Hierbij opteert de stad Lier ervoor om restrictiever te zijn dan de oorspronkelijke definitie uit het 'Ruimtelijk afwegingskader voor grootschalige detailhandelsvestigingen', opgemaakt in opdracht van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap dd. 01.12.2009:

- Bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied Lier heeft de provincie de minimum bruto vloeroppervlakte voor detailhandelszaken in het PRUP Antwerpsesteenweg namelijk vastgelegd op 800 m². In de voorliggende beleidsvisie wordt deze minimumnorm overgenomen in plaats van de 1.000 m² uit de definitie van het ruimtelijk afwegingskader.
- Bovendien zal het clusterprincipe waarvan sprake in het tweede deel van de definitie in Lier enkel kunnen worden toegepast in het kernwinkelgebied, om onderlinge concurrentie tussen een dergelijk shoppingcenter in de periferie en de handel in de stadskern ten allen tijde tegen te gaan.

0.3. Dagelijkse goederen

Goederen voor dagelijks gebruik die in hoge frequentie worden aangekocht. Voorbeelden zijn groenten, fruit, vlees, brood, persoonlijke verzorging, ...

0.4. Periodieke goederen

Goederen die met een zekere regelmaat worden aangekocht. Hierbij gaat de aankoper actief uitkijken naar gewenste kwaliteit, prijzen, ... Voorbeelden hiervan zijn kledij, schoenen, boeken, kleinere huishoudartikelen, ...

0.5. Uitzonderlijke goederen

Niet-alledaagse aankopen met invloed op budget. Hiervoor wordt veel tijd uitgetrokken. Voorbeelden zijn meubelen, huishoudapparaten, juwelen, ...

0.6. Recreatief winkelen / funshoppen

Niet-gerichte aankopen van langere duur waarbij andere functies [leisure] van belang kunnen zijn. Wanneer het winkelen als een meer ontspannende activiteit wordt gezien, wordt gesproken van leisure shopping, recreatief winkelen of funshoppen. In dat geval wordt op zoek gegaan naar goederen en aankopen die de secundaire behoeften van de consument vervullen.

0.7. Buurtwinkel

Buurtwinkels zijn die handelszaken die producten voor dagelijkse voeding aanbieden, zoals bakkers , groente- en fruitwinkels, slagerijen, vis- en zuivelwinkels. Eveneens opgenomen zijn superettes en natuurvoedingswinkels, die in veel gevallen een alternatief vormen voor de buurtwinkels. Een buurtwinkel heeft een netto-verkoopsoppervlakte van maximum 400 m².

0.8. Doelgericht winkelen / runshoppen

Efficiënte en gerichte aankopen van korte duur waarbij andere functies dan het winkelen ondergeschikt zijn. Bij het runshoppen of doelmatig winkelen ligt de nadruk op het aankopen van de noodzakelijke goederen die voorzien in de primaire behoeften van de mens

0.9. Horeca

Hotels, pensions, restaurants, cafés, frituren, cafetaria's, feestzalen en alle andere handelszaken waar ter plaatse voedingswaren of dranken kunnen worden genuttigd.

0.10. Diensten

Diensten op te delen in:

Administratieve, financiële diensten en vastgoed: bank, interim, immo,...

Commerciële diensten: reisbureau, kapper, verzorging

0.11. Netto winkelvloeroppervlakte [WVO]

Winkeloppervlakte die in gebruik is voor directe verkoop van goederen, inclusief kassa's en verkoopsruimtes, maar exclusief magazijnen, sanitaire ruimtes, enz.

0.12. Bruto vloeroppervlakte [BVO]

Het geheel van stedenbouwkundig vergunde delen van het gebouw of gebouwencomplex, al dan niet in meerdere bouwlagen, inclusief daaraan fysiek aansluitende en/of bouwtechnisch aansluitende constructies, met uitzondering van de delen van de verharding die tijdens openingsuren publiek toegankelijk zijn en bedoeld voor parkeren.

0.13. Wonen en aan het wonen verwante voorzieningen

Stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan: buurtwinkels met een maximale oppervlakte van 400 m², horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkeer- en openbaarvervoervoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen, voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Louter kantoorfuncties zijn niet toegelaten, wel kleinschalige (thuis)kantoren als onderdeel van de woonfunctie.

1. Uitgangspunten

1.1. Probleemstelling

Lier wordt gekenmerkt door een gevarieerd, gespecialiseerd en kwalitatief **handelsaanbod in het stadscentrum**. Deze handelsfunctie is een absolute troef voor de stad, zowel voor haar eigen bewoners als voor bezoekers van buitenaf, en dient bijgevolg te worden ondersteund.

Tegelijk ontsnapt ook Lier niet aan de algemene maatschappelijke tendens dat consumenten minstens een deel van hun aankopen verrichten in **grootschalige handelszaken**, die omwille van de volumineuze aard van hun goederen, de distributiewijze, hun omvang of de grote verkeersattractie niet in het stadscentrum terecht kunnen. Deze evolutie leidt tot de stelselmatige toename van dergelijke functies **buiten de stadscentra**.

Momenteel stellen zich in Lier evenwel de volgende probleemsituaties:

- De uitwaaiing naar de periferie zet zich nog steeds verder en heeft een zeer belangrijke impact op de leegstand in de kernen.
- De locaties waar grootschalige detailhandelszaken zich juridisch kunnen vestigen in Lier, zijn talrijk en wijd verspreid, met een **wildgroei** tot gevolg.
- Hierdoor is het afdwingen van een consistente en duurzame ontwikkeling op elk van deze sites zeer moeilijk, wat leidt tot een **verlies aan ruimtelijke kwaliteit**.
- Daarenboven zijn de aangeboden parkeervoorzieningen op eigen terrein vaak ontoereikend, in het bijzonder op piekmomenten, en resulteert de verspreide ligging op vele plaatsen in **mobiliteitsproblemen** [filevorming tijdens piekmomenten, verkeerscongestie ten gevolge van een opeenvolging aan in-/uitritten, foutparkeren, gevaarlijke manoeuvres, ...]
- Tegelijk vreest het stadsbestuur dat de ontwikkeling van handelszaken buiten het centrum de **teloorgang van het dynamische handelsapparaat in de handelskern** zal betekenen
- Tot slot wordt het stadsbestuur ook geconfronteerd met de **schijnbare discrepantie** tussen de consumentenbehoefte aan en de marktvrage naar locaties voor grootschalige detailhandel:

Aan het loket worden enerzijds veel ad hoc vragen naar nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor grootschalige detailhandel vastgesteld, meestal onder impuls van winkelketens die in Lier een vestiging willen openen;

Anderzijds wijst een studie van de provincie uit dat de kwantitatieve behoefte aan bijkomende grootschalige detailhandel in Lier eerder beperkt is, wanneer men zich baseert op de noden van de Lierse bevolking [zie hoofdstuk 1.2]

De opmaak van deze beleidsvisie en de daaruit volgende verordening is een dynamisch gegeven. Ook na dit eindrapport zal de vinger aan de pols gehouden worden via analyse en onderzoek om zodoende de impact van veranderende demografische en commerciële tendensen op te volgen en de acties en maatregelen in dit kader bij te sturen.

1.2. Behoeftte aan bijkomende oppervlakte voor grootschalige detailhandel in Lier

Een overzicht van het **huidig volume aan grootschalige detailhandel [= aanbod]**, zoals opgemaakt door IDEA Consult dd. 21.02.2011, levert de volgende cijfergegevens op:

- Lier telt 65 winkels of 53.000 m² voor doelgericht/laagfrequente aankopen, waarvan 30 winkels of 22.300 m² zich situeren in clusters/baanwinkelconcentraties. Hiermee vormt Lier de vierde grootste concentratie van de provincie Antwerpen. Ter vergelijking enkele andere concentraties:
 - A12 → 111 winkels of 102.000 m²
 - Geel [Antwerpsesteenweg] → 56 winkels of 29.500 m²
 - Heist-op-den-Berg [Liersesteenweg] → 46 winkels of 24.000 m²
- De koopbinding voor uitzonderlijke goederen bedraagt 60%, waarmee Lier de zesde plaats van 54 gemeenten inneemt
- Terwijl de attractie [van buiten de gemeente] 66 % van de omzet bedraagt, wat Lier de derde plaats in de provincie oplevert

De **behoefte en tendenzen** worden, eveneens door IDEA Consult , samengevat op basis van de onderstaande onderzoeksbronnen:

- Stad Lier, Opmaak Commercieel Masterplan Centrumgebied, Eindrapport, [BRO – maart 2008]
- Detailhandel in de Provincie Antwerpen, Visievorming Kernen & Ontwikkelingspolen, Visievorming Lier [WES – april 2010]
- Detailhandel in de Provincie Antwerpen, Visievorming [WES – juli 2010]
+ Lot 2 [bij voornoemde]: Studie van vraag & aanbod, Leeswijzer fiches en kaarten [WES – september 2009]
- LOCATUS databank
- VKBO-Gemeenterapport, Data-Integratie, Coördinatiecel Vlaams e-government [CORVE], e-government en ICT-Beheer [e-IB], Bestuurszaken

Dit resulteert in de volgende **prospectie voor de komende tien jaren** waarbij telkens de vergelijking wordt gemaakt tussen:

- enerzijds een internet-flop-scenario dat uitgaat van gelijkblijvende internetverkoop [nu 1,5%]
- anderzijds een internet-top-scenario dat wordt gekenmerkt door stijgende internet-verkoop [naar 5% in 2020]
- Voor uitzonderlijke goederen
 - In een internet-flop-scenario:
 - bedraagt de marktruimte in de provincie tot 2020: +100.000 m² of een stijging van +7% ten opzicht van het huidige aanbod
 - waarvan Lier geen groot deel kan opnemen, want Lier heeft reeds veel
 - in de veronderstelling dat Lier het gemiddelde van +7% op zich neemt, betreft dit een stijging van +3.710 m² [= +7% van 53.000 m²]
 -
 - In een internet-top-scenario:

- bedraagt de marktruimte in de provincie tot 2020: -50.000 m² of een daling van -3,5% ten opzichte van het huidige aanbod
- in de veronderstelling dat voor Lier het gemiddelde van -3,5% van toepassing is, neemt de marktruimte voor doelgericht/laagfrequente aankopen in Lier tot 2020 met -1.855 m² af [= -3,5% van 53.000 m²]
-
- Voor periodieke goederen:
 - In een internet-flop-scenario: bedraagt de marktruimte in de provincie tot 2020: +26.000 m² of een stijging van +2,73% ten opzichte van het huidige aanbod
 - In een internet-top-scenario: bedraagt de marktruimte in de provincie tot 2020: 0 m² of geen stijging/daling ten opzichte van het huidige aanbod
- Gezien kan worden gesteld dat grootschalige kleinhandel is opgebouwd uit 20% periodieke en 80% uitzonderlijke goederen én de kans op het internet-top-scenario veel groter wordt geacht dan de kans op het internet-flop-scenario, kan uit deze studie worden afgeleid dat de netto uitbreidingsbehoefte voor grootschalige detailhandel in Lier vrijwel nihil is

De resultaten van deze studie impliceren dat de stad Lier **voornamelijk volume** zal moeten **faciliteren voor verplaatsers en slechts beperkt ruimte** dient te **voorzien voor nieuwkomers**. Om deze reden betreft het een bewuste keuze van de stad Lier om in te spelen op de kwantitatieve BEHOEFTE [~ bovenstaande cijfergegevens] en niet op de VRAAG [~ vanwege de winkelketens].

1.3. Basisdoelstellingen

Met voorliggende beleidsvisie inzake grootschalige detailhandel beoogt de stad Lier de probleemsituatie, zoals beschreven in hoofdstuk 1.1, evenwel resoluut om te buigen. Het stadsbestuur hanteert daartoe vijf strategische basisdoelstellingen:

1. Voorzien in de reële behoeften [kwantitatief en kwalitatief] van de Lierse bevolking inzake koopmogelijkheden

De Lierse bevolking moet zoveel mogelijk zijn gading kunnen vinden in het handelsaanbod in Lier. Door de inwoners de gelegenheid te geven om hun aankopen te doen in hun eigen stad, vergroot hun comfort en levenskwaliteit. Bovendien helpt dit de verplaatsingsbehoefte te beperken, wat past in een duurzame mobiliteit. Winkelen in eigen stad biedt tenslotte ook een meerwaarde voor de stedelijke economie.

De kwantitatieve behoefte van de Lierse bevolking aan bijkomende handelsruimte is blijkbaar niet groot. De creatie van veel bijkomende vestigingsmogelijkheden is daarom geen doel op zich van het beleid.

Anderzijds biedt een beperkt bijkomend aanbod de mogelijkheid om de kwaliteit van het handelsapparaat in Lier te verbeteren. Bijkomende vestigingsmogelijkheden kunnen ook als hefboom fungeren om bestaande handelsconcentraties te versterken en te verbeteren. Een extra aanbod biedt tenslotte de kans aan slecht gelegen handelszaken om zich te herlokalisieren.

2. De kwaliteit van de stedelijke handelsas met kernwinkelgebied in het stadscentrum consolideren en verbeteren

Een hoogwaardig kernwinkelgebied is een belangrijke factor in de rol van Lier als centrumstad. Het kernwinkelgebied trekt bezoekers aan van binnen en buiten de stad. Dit houdt het stadscentrum levendig en geeft bovendien impulsen aan het toerisme, de horeca, het cultureel leven en de economie van Lier.

De groei van grootschalige detailhandel, die meestal moeilijk inpasbaar is in het stadscentrum, mag niet ten koste gaan van het kernwinkelgebied. Hiertoe is het voor het stadsbestuur noodzakelijk om:

- enerzijds een duidelijk centrumbeleid te voeren, dat erop gericht is het kernwinkelgebied te versterken [onder meer door bijkomend aanbod aan handelsruimte, de kwaliteit van de publieke ruimte te verbeteren en de bereikbaarheid van het centrum op peil te houden];
- anderzijds het aanbod aan locaties buiten de stadskern gericht te beperken.

3. De kwaliteit van de bestaande grootschalige detailhandelslocaties buiten het centrum optimaliseren

De grootschalige detailhandelslocaties buiten het centrum maken inherent deel uit van onze leefomgeving en bepalen mee de waarde ervan. Daarom wil het stadsbestuur de kwaliteit van deze locaties verbeteren, ten bate van de omwonenden, de passanten én van wie deze locaties bezoekt als consument of werknemer.

De kwaliteitsverbetering heeft onder meer betrekking op de verdichting van deze locaties, de verbreding van het aanbod, de verbetering van de belevingswaarde [beeldkwaliteit van de gebouwen en van het publiek domein] en de optimalisatie van de verkeerssituatie. Om dit binnen een marktconforme context zoveel mogelijk via private investeringen te laten gebeuren, is het aangewezen om een beperkt bijkomend aanbod aan vestigingslocaties, onder strikte stedenbouwkundige voorwaarden, als hefboom in te zetten.

Door de grootschalige detailhandel te bundelen op geschikte locaties buiten het stadscentrum, kan bovendien de negatieve impact van de detailhandel op de stedelijke structuur [onder meer door versnippering van de ruimte, verschraving van de beeldkwaliteit en toename van de verkeersdruk] worden beperkt.

4. Complementariteit nastreven tussen de verschillende winkelconcepten

De beleidsvisie gaat er van uit dat verschillende winkelconcepten elkaar aanvullen:

- De stedelijke handelsas met kernwinkelgebied richt zich:
 - op een aanbod van dagelijkse goederen. Voorbeelden zijn groenten, fruit, vlees, brood, zuivel,...
 - op een aanbod van periodieke goederen. Voorbeelden zijn kledij, schoenen, boeken, kleinere huishoudtoestellen, ...
 - op een aanbod van uitzonderlijke goederen. Voorbeelden zijn juwelen, telecommunicatie, speciaalzaken,...
 - op het 'recreatief winkelen', waarbij het voor het vergroten van de attractiviteit weliswaar wenselijk blijft dat het recreatief, impulsief en doelgericht winkelen elkaar er aanvullen
 - horeca is essentieel om het recreatief winkelen te doen functioneren, vandaar de noodzakelijke interactie met de toeristisch recreatieve as

- De periferie – waar grootwinkels inspelen op de behoefte aan 'doelgericht winkelen' – en zich richten:
 - op dagelijkse goederen die niet draagbaar zijn omwille van de hoeveelheid die aangekocht wordt. Voorbeeld: supermarkten, drankencentrales
 - op een aanbod van uitzonderlijke, niet draagbare goederen. Voorbeelden zijn meubelen, huishoudapparaten, wagens,...

5. In Koningshooikt: ondersteuning van de handel op niveau van de woonkern

De handel in de woonkern richt zich:

- op een aanbod van dagelijkse goederen in buurtwinkels. Voorbeelden zijn groenten, fruit, vlees, brood, zuivel,... De bovengrens van 400 m² wordt gehanteerd rekening houdend met de schaalgrootte van het dorp.
- op een aanbod van uitzonderlijke goederen. Voorbeelden zijn juwelen, telecommunicatie, speciaalzaken,...

1.4. Beleidskader

Deze beleidsvisie wordt opgemaakt in overeenstemming met de **startnota ‘Winkelen in Vlaanderen’**, zoals goedgekeurd door de Vlaamse Regering dd. 23.07.2010. Deze nota vormt de basis voor overleg over een beleid van kernversterking, waarbij de Vlaamse regering beleidsinitiatieven voorop stelt om:

- de verdere ontwikkeling van baanwinkellinten drastisch te beperken
- nieuwe inplantingen van grootschalige handelszones zorgvuldig af te wegen
- en de complementariteit met de handel en wandel van de stedelijke en dorpskernen beter te bewaken

Op 21.12.2012 werd ondertussen de nota **‘Winkelen in Vlaanderen 2.0’** voorgesteld, welke voortbouwt op deze goedgekeurde nota uit 2010, doch een update inhoudt en bijkomende voorstellen formuleert inzake beleidsmaatregelen, waarbij financiële ondersteuning, vergunningenbeleid en planningsbeleid elkaar ondersteunen.

Tevens sluit deze beleidsvisie aan bij de visiekrachtlijnen geformuleerd in de studie **‘Detailhandel in de provincie Antwerpen’** dd. juli 2010:

- Het centrum is vooral geschikt is voor dagelijkse, compacte goederen [zoals kledij] en winkelformules met een kleine oppervlaktebehoefte die best binnen een gezellige funshoppensfeer [vergelijkend winkelen] naar de consument worden gebracht, terwijl volumineuze goederen en winkelformules met grote oppervlaktebehoefte, waarbij doelgericht winkelen primeert, eerder aan de periferie zullen terug te vinden zijn.
- Een clustering in het centrum is op zich de meest wenselijke vorm van detailhandel, maar dit principe kent op verschillende vlakken zijn grenzen [o.a. voor volumineuze en zware goederen, indien parkeergelegenheid nabij de zaak essentieel is, in geval van een grondgebonden, grootschalig, ruim assortiment]. Indien dit om bezwarende elementen niet mogelijk is, geniet een clustering in de periferie de voorkeur op een retailpark.

De beleidsvisie detailhandel krijgt een doorvertaling naar een juridisch afdwingbaar kader via de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) en stedenbouwkundige verordeningen.

Van zodra de bevoegdheid op de handelsvestigingen wordt geregionaliseerd, wordt de socio-economische vergunning maximaal geïntegreerd in dit ruimtelijke instrumentarium. Om kernversterkende ontwikkelingen te realiseren, kunnen o.a. voorschriften worden voorzien op perifere locaties welke ruimtelijke randvoorwaarden (minimale of maximale handelsoppervlakte, parkeernorm, e.d.) koppelen aan de handelsfunctie.

Het is de bedoeling dat na de regionalisering ook assortimentsbepalingen kunnen opgenomen worden, al dan niet gekoppeld aan ruimtelijke randvoorwaarden. Zeker

met betrekking tot de handelsinvullingen die gebaseerd zijn op persoonsuitrusting of voeding is het duidelijk dat de ruimtelijke en mobiliteitseffecten een andere weging hebben dan de effecten van handel waar grootschalige artikelen (witgoed, meubelassortimenten, ...) worden voorzien. Dit zal nog verder worden voorbereid door de betrokken administraties (departement ruimtelijke ordening en Agentschap Ondernemen).

1.5. Beoogde ruimtelijke principes

Om bovenstaande basisdoelstellingen te kunnen vertalen in een concreet ruimtelijk beleid, worden volgende ruimtelijke principes gehanteerd.

- Er kunnen in Lier **GEEN nieuwe grootschalige detailhandelconcentraties** worden gecreëerd, gelet op:
 - de beperkte behoefte aan bijkomende handelsruimte,
 - het streven om bestaande detailhandelsconcentraties te optimaliseren
 - en de schaarse beschikbare ruimte in de stad
- Opstellen van een duidelijk **locatiebeleid**, opdat de juiste functies op de juiste plek terechtkomen
- **Specifiek voor de stedelijke handelsas** dient, conform de winkelnota 2.0, de aandacht uit te gaan naar:
 - Het tegengaan van een verschraling van het aanbod en leegstand in de binnenstad
 - Het creëren van een duidelijke ruimtelijke differentiatie tussen de collectieve ruimte in de kleinhandelszone en de openbare ruimte van de stad
- **Specifiek voor het kernwinkelgebied** dient de aandacht uit te gaan naar:
 - De bescherming van de kleinschalige detailhandel
- **Specifiek voor de periferie** kunnen nieuwe detailhandelszaken enkel worden geconcentreerd in bestaande detailhandelconcentraties (zie 2.. Ruimtelijk kader).
Voordelen van **concentratie** zijn:
 - Mogelijkheid tot het gemeenschappelijk organiseren van de verkeersstructuur, met inbegrip van parkeren
 - Functioneel en spaarzaam ruimtegebruik
 - Nieuwe solitaire ontwikkelingen worden niet toegelaten.
 - Vergroten van de zichtbaarheid en herkenbaarheid van deze concentraties
 - Gemeenschappelijk aantrekken van consumenten
- Ondersteunen van deze detailhandelconcentraties door in te zetten op een **multimodale bereikbaarheid**, bestaande uit:
 - Een goed georganiseerde verkeersstructuur, in het bijzonder met betrekking tot het parkeren
 - Nabijheid van halten voor openbaar vervoer
 - Integreren van infrastructuurvoorzieningen voor zacht verkeer

2. Ruimtelijk kader

2.1. Bestaande toestand

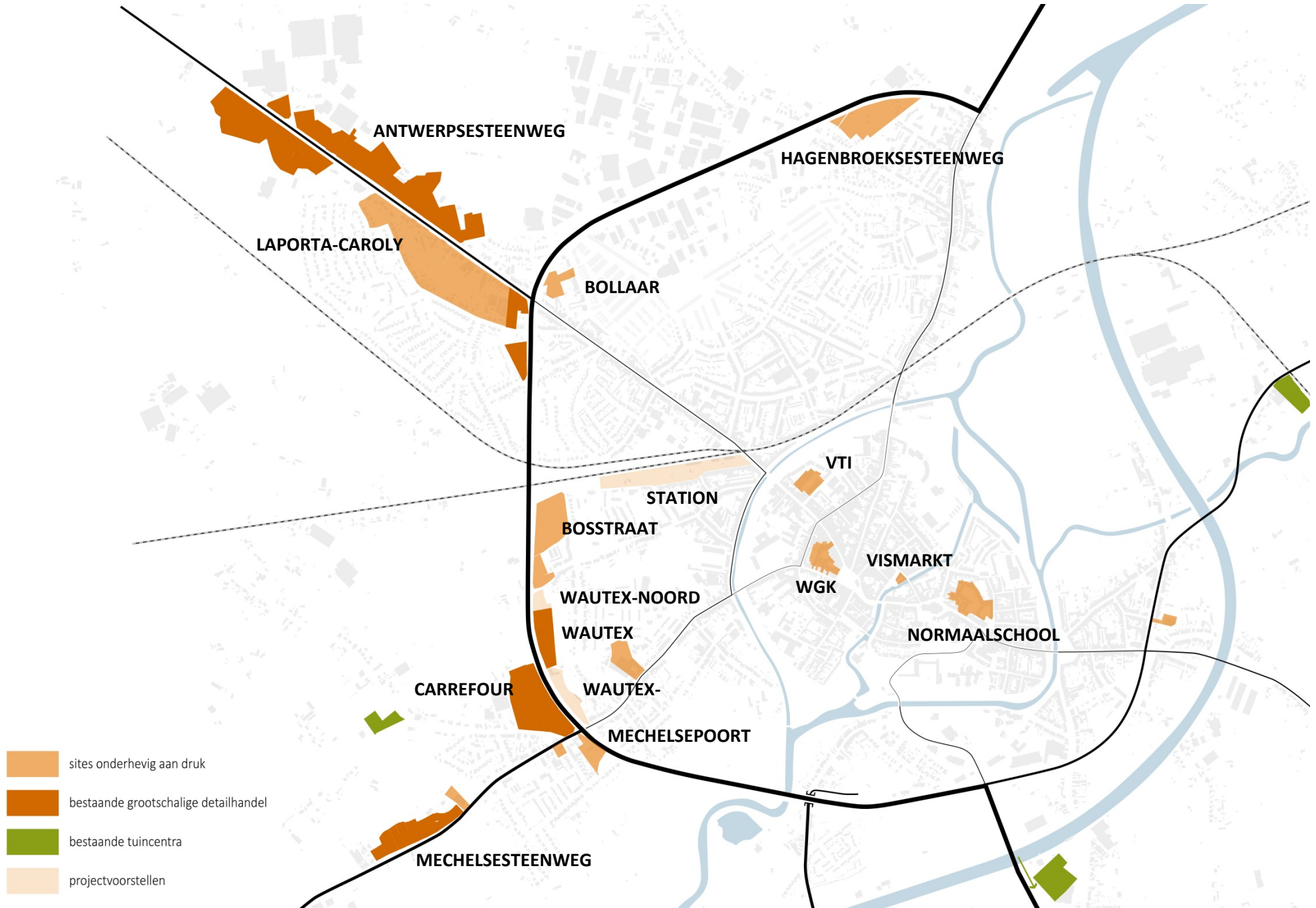
Deze algemene basiskaart geeft een overzicht van alle sites die in de huidige toestand in aanmerking komen voor de inplanting van grootschalige detailhandelszaken. Het betreft een cumulatie van:

- **Sites onderhevig aan druk**, zoals geselecteerd door de diensten ruimtelijke planning en lokale economie op basis van de volgende criteria:
 - percelen > 400 m²
 - onbebouwd
 - gelegen in woon- of woonuitbreidingsgebied
 - waarvoor het momenteel juridisch mogelijk is om een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen voor het inplanten van grootschalige detailhandel

- Reeds **bestaande grootschalige detailhandel**:
 - selectie van de belangrijkste sites
 - waartoe ook ambachtelijke bedrijven en een gemengd gebruik met horeca behoren

- Reeds **bestaande tuincentra**

- De volgende **projectvoorstellen**:
 - Stationsomgeving
 - Wautex



2.2. Selectie van vier detailhandelconcentraties

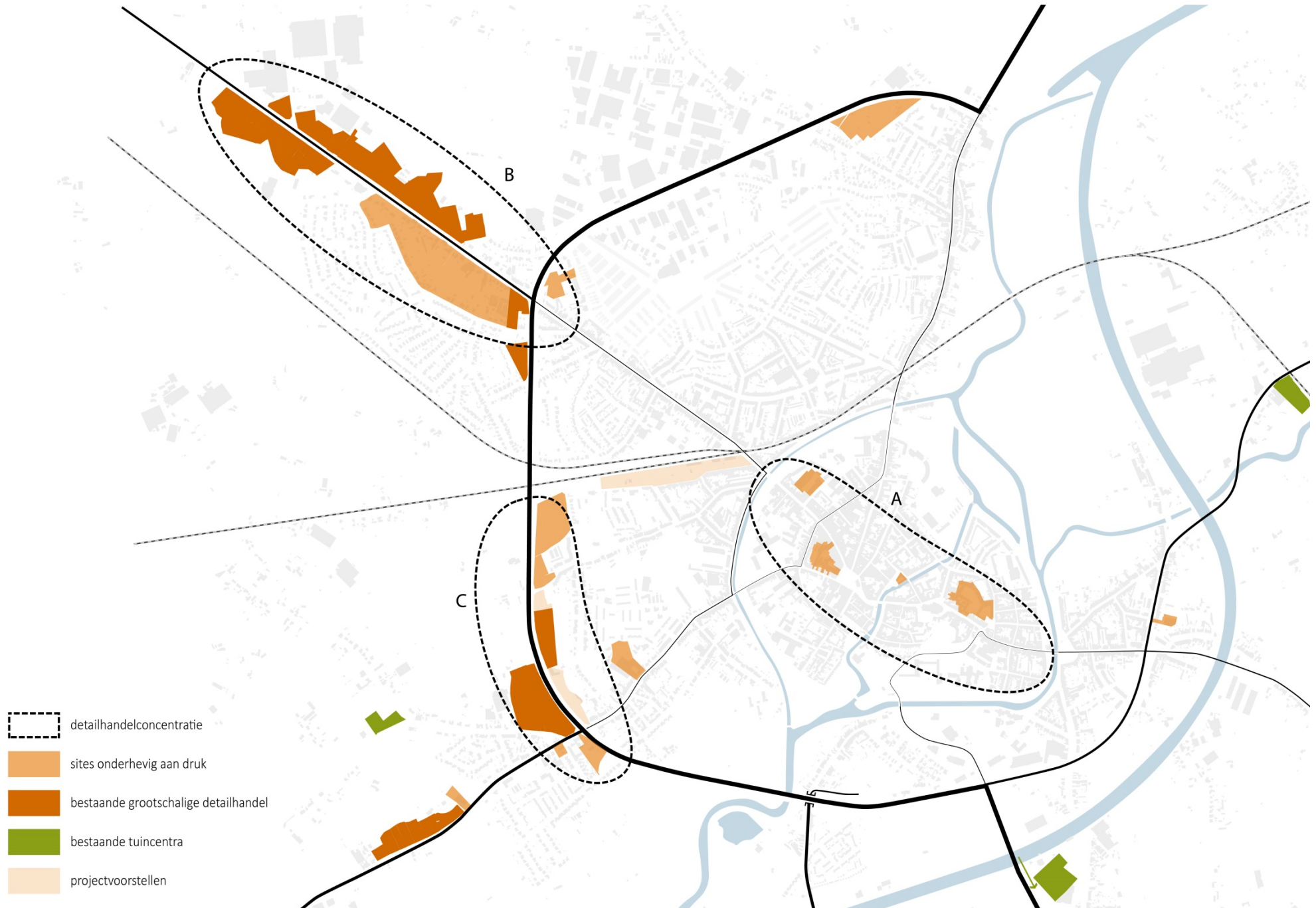
Vandaag zijn in Lier vier bestaande concentraties inzake (grootschalige) detailhandel te onderscheiden:

- A = Stedelijke handelsas met kernwinkelgebied
- B = Antwerpsesteenweg
- C = Ring West
- D = Koningshooikt

Deze vier detailhandelconcentraties hebben elk reeds een zekere kritische massa, een [gemiddeld] kwalitatief aanbod en voldoende ruimte om de behoefte aan bijkomende locaties op te vangen. Hun ligging laat bovendien toe om de ruimtelijke inpassing en de verkeersorganisatie behoorlijk uit te werken.

Daarom worden deze detailhandelconcentraties limitatief geselecteerd als locaties waar de [grootschalige] detailhandel kan in stand gehouden worden en waar een beperkt bijkomend aanbod kan worden gecreëerd.

In de hoofdstukken 3, 4, 5 en 6 zal per detailhandelconcentratie de concrete ruimtelijke uitwerking worden toegelicht.



2.3. Gebied buiten de detailhandelconcentraties

In het gebied buiten de detailhandelconcentratie A – stedelijke handelsas met kernwinkelgebied - is het niet langer wenselijk om nieuwe handelszaken dan wel uitbreidingen van bestaande handelszaken die gericht zijn op de verkoop van periodieke goederen toe te staan. Voorbeelden zijn kledij, schoenen, boeken, kleinere huishoudtoestellen,...

In het gebied buiten de detailhandelconcentraties A, B en C is het – overeenkomstig deze beleidsvisie – niet langer wenselijk om nieuwe ontwikkelingen dan wel uitbreidingen van bestaande grootschalige detailhandelszaken toe te staan .

Voor de volgende locaties betekent dit specifiek:

1. Hagenbroeksesteenweg – site begrepen tussen Ring en Frankenweg:
geen nieuwe ontwikkelingen voor grootschalige detailhandel toegestaan
2. Mechelsesteenweg – garagelint:
huidige KMO te bestendigen, geen uitbreidingen van bestaande grootschalige detailhandelszaken toegestaan
3. Mechelsesteenweg – Ring Zuid:
geen nieuwe ontwikkelingen voor grootschalige detailhandel toegestaan
4. Mechelsesteenweg – voormalige garage Dockx:
geen uitbreidingen van bestaande grootschalige detailhandelszaken toegestaan
5. Kesselsesteenweg – langs spoorweg:
geen uitbreidingen van bestaande grootschalige detailhandelszaken toegestaan
6. Kern Koningshooikt:
geen nieuwe ontwikkelingen voor grootschalige detailhandel toegestaan

Buurtwinkels, handelszaken die gericht zijn op de verkoop van draagbare uitzonderlijke goederen en alle dienstenfuncties blijven binnen het normaal vergunningenbeleid voor woongebieden uiteraard overal wel mogelijk.

3. Toekomstperspectieven stedelijke handelsas met kernwinkelgebied

3.1. Sleutelkwesties

In de stedelijke handelsas met kernwinkelgebied zijn de volgende elementen bepalend bij het formuleren van een visie voor dit gebied:

- De **complexiteit van de stad**
- De **twee hoofdassen** die een duidelijke structuur brengen in de stadskern:
 - NW/ZO as – vanaf het station tot de Veemarkt – als dynamisch handelslint
 - ZW/NO as – vanaf het stadspark tot het Spui – als toeristisch-recreatieve route langsheen de Binnen-Nete
- De geplande ontwikkelingen in de **stationsomgeving**, aan de kop van het handelslint
- Het nieuwe **mobiliteitsplan** waarbij:
 - de Grote Markt verkeersluw wordt gemaakt,
 - het doorgaand verkeer wordt geweerd uit de stad, doch tegelijk
 - de bereikbaarheid van de twee oevers van de Binnen-Nete wordt gegarandeerd, zowel per wagen als naar het parkeren toe
- De aanwezigheid van **enkele binnenstedelijke locaties** die in aanmerking komen voor:
 - grootschalige detailhandel,
 - handelszaken die de meerwaarde van een binnengebied en de nabijheid van het historisch centrum benutten,
 - dan wel een beperkte commerciële ontwikkeling

zoals de site van het Vrij Technisch Instituut, het Wit-Gele Kruis, de Normaalschool en de site begrepen tussen de Sint-Gummaruskerk en de Gasthuisvest



3.2. Gewenste ruimtelijke structuur

Hierbij wordt beoogd dat deze detailhandelconcentratie op de volgende manier gaat functioneren:

- Enkel binnen de detailhandelconcentratie A – stedelijke handelsas met kernwinkelgebied - worden nieuwe handelszaken dan wel uitbreidingen van bestaande handelszaken die gericht zijn op de verkoop van periodieke goederen toegestaan. Voorbeelden zijn kledij, schoenen, boeken, kleinere huishoudtoestellen,...
- Het **kernwinkelgebied** in Lier situeert zich tussen de Anton Bergmannlaan aan het station en de Kerkstraat in het centrum , waarbij het straatbeeld hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door detailhandelszaken. Het betreft een bewuste keuze om deze zone niet uit te rekken van poort tot poort om een goed functionerend kernwinkelgebied te kunnen garanderen.
- Vanaf het station en de Veemarkt enerzijds, vanuit de Karthuizersvest en vanuit de Florent Van Cauwenberghstraat en Kolveniersvest anderzijds zijn er belangrijke **aanlooproutes** naar dit kernwinkelgebied. Langs deze routes zijn eveneens detailhandelszaken aanwezig, maar minder geconcentreerd dan in het kernwinkelgebied. Er treedt immers een vermenging op met andere functies in de stad – zoals ondermeer wonen, diensten, horeca en cultuur – waardoor enerzijds een geleidelijke overgang plaatsvindt naar het omliggende stadsweefsel, doch het tegelijk net deze variatie aan activiteiten is die een versterking vormt voor de dynamische NW/ZO-as.
- Ook ter plaatse van de Binnen-Nete komt de vermenging van de winkelactiviteiten met andere stadsfuncties – in dit geval het dagtoerisme – ten goede aan een bruisende binnenstad. Er is een **verhoogde aanwezigheid van horecazaken** langsheen de toeristisch-recreatieve ZW/NO as, alsook in de zone van het kernwinkelgebied vanaf de Grote Markt tot en met de Sint-Gummaruskerk.
- Een laatste meerwaarde betreft de **veelheid aan verbindingen** tussen het winkelgebeuren enerzijds en de verschillende nevenactiviteiten – SAMWD, Sint-Gummaruskerk, Binnen-Nete, Zimmerplein, begijnhof, cultureel centrum, stadhuis, ziekenhuis, ...

Als gewenste ruimtelijke structuur met betrekking tot detailhandel wordt voor de stedelijke handelsas met kernwinkelgebied het volgende beeld naar voren geschoven:

- **Versterken van de NW/ZO-as** als dynamisch handelslint
- Inzetten op het aantrekken van **sterke trekkers** op strategische locaties langsheen deze winkelas
 - Deze lokken immers bijkomende bezoekers naar de stad
 - en in de buurt gelegen (kleinere) handelszaken profiteren mee van hun impuls
- Handelsactiviteiten bij voorkeur koppelen aan het **historisch patrimonium**
- **Wonen boven winkels wordt gestimuleerd** aan de hand van verschillende instrumenten
- Blijvend garanderen van een **goede autobereikbaarheid in functie van het parkeren**
- **Versterken van de looplijnen** tussen de beschikbare parkeergelegenheden en het winkelgebeuren

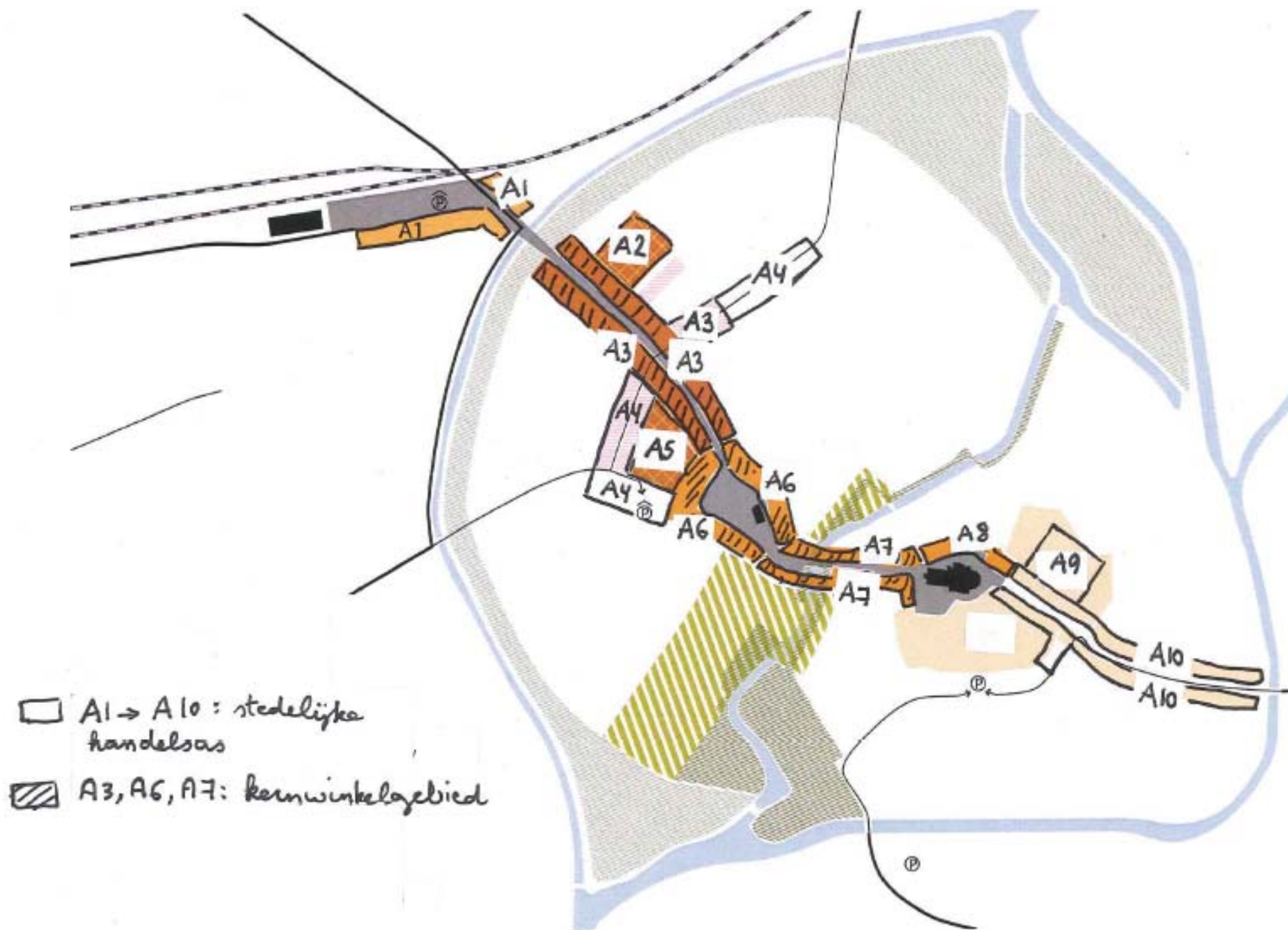
Er dient evenwel te worden opgemerkt dat de aanduidingen op de figuur louter indicatief zijn. De precieze afbakening van deze verschillende zones zal worden uitgewerkt in het kader van de opmaak van de stedenbouwkundige verordening.

Bij vertaling van de werking van de detailhandelconcentratie naar een plan met zoneringen voor de stedelijke handelsas met kernwinkelgebied, wordt er bewust voor gekozen om uitsluitend die zones op te nemen die rechtstreeks vorm geven aan de NW/ZO-as. Het is immers de bedoeling van deze beleidsvisie detailhandel om de leesbaarheid en het functioneren van het kernwinkelgebied te verbeteren door net in te zetten op het verdichten en versterken van deze as. Om dit te bewerkstelligen, is voor deze zones evenwel een meer restrictief beleid vereist dan voor de rest van de Lierse binnenstad. Bijgevolg wordt dit gebied zo beperkt mogelijk gehouden. Zoals reeds eerder aangegeven, zal de afbakening van de eigenlijke zonegrenzen worden uitgewerkt in het kader van de opmaak van de stedenbouwkundige verordening.

3.3. Bereikbaarheid

Inzake bereikbaarheid dienen daartoe de volgende doelstellingen te worden nagestreefd:

- Een **verkeersluwe/-vrije zone** vanaf het station tot de Sint-Gummaruskerk
- Gecombineerd met een **zachte verkeersas** langsheen de Binnen-Nete
- Inzetten op voorzieningen voor **voetgangers, fietsers en openbaar vervoer** vanwege de lagere autobereikbaarheid
- Blijvend garanderen van een **goede autobereikbaarheid in functie van het parkeren**



3.4. Ontwikkelingsmogelijkheden

ZONE	PROGRAMMA	OMSCHRIJVING	KATALYSATOR
A1	gemengd stedelijk programma, overwegend horeca en diensten NIVEAU 0 - horeca - detailhandel - commerciële diensten - loketfuncties - wonen VERDIEPINGEN - wonen - alle diensten - kantoren - horeca	Maakt de overgang tussen de stationsomgeving en de Antwerpsestraat	aanleg plein en parking
A2	gemengd stedelijk programma, overwegend [grootschalige] detailhandel NIVEAU 0 - grootschalige detailhandel - detailhandel [winkelketens] - commerciële diensten - wonen - horeca - school VERDIEPING 1 - detailhandel		-verhuis VTI naar stationsomgeving

ZONE	PROGRAMMA	OMSCHRIJVING	KATALYSATOR
	<ul style="list-style-type: none"> - wonen - alle diensten - horeca - school <p>VERDIEPING 1+</p> <ul style="list-style-type: none"> - wonen - alle diensten - horeca - school 		
A3	<p><u>Kernwinkelgebied</u> gemengd stedelijk programma, overwegend handel [winkelketens]</p> <p>NIVEAU 0</p> <ul style="list-style-type: none"> - detailhandel [winkelketens] - horeca - commerciële diensten <p>VERDIEPING 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - detailhandel - wonen - horeca - alle diensten <p>VERDIEPING 1+</p> <ul style="list-style-type: none"> - wonen - alle diensten - horeca 	<p>Het betreft het ‘zwaarder’ gedeelte van het handelslint waar winkelketens zich bij voorkeur vestigen</p> <p>In de Kartuizersvest loopt deze zone tot aan de Vervlietstraat</p>	<p>Op gelijkvloers geen functiewijzigingen toestaan naar andere functies dan opgesomd voor deze zone.</p>

ZONE	PROGRAMMA	OMSCHRIJVING	KATALYSATOR
A4	<p>gemengd stedelijk programma, overwegend speciaalzaken, horeca & residentieel</p> <p>NIVEAU 0 - detailhandel [speciaalzaken] - horeca - alle diensten - wonen</p> <p>VERDIEPINGEN - wonen - horeca - alle diensten</p>		<p>Binnengebied Wit-Gele Kruis</p>
A5	<p>gemengd stedelijk programma, overwegend handel & horeca</p> <p>NIVEAU 0 - grootschalige detailhandel - detailhandel - horeca - alle diensten - wonen</p> <p>VERDIEPINGEN - wonen - horeca - alle diensten</p>	<p>Binnengebied Wit-Gele Kruis</p>	<p>- volwaardige publieke ruimte aanbieden - aansluitend op het openbaar domein - meervoudige beleving [overdag & 's nachts] - verbindingen voor zacht verkeer tussen de centumparking en het handelslint</p>
A6	<p><u>Kernwinkelgebied</u> gemengd stedelijk programma, overwegend horeca</p> <p>NIVEAU 0 - detailhandel - horeca - alle diensten</p>	<p>Gekoppeld aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het historisch patrimonium en publiek domein: Grote Markt met stadshuis, Binnen-Nete en Sint-Gummaruskerk 	<p>Op gelijkvloers geen functiewijzigingen toestaan naar andere functies dan opgesomd voor deze zone.</p>

ZONE	PROGRAMMA	OMSCHRIJVING	KATALYSATOR
	VERDIEPING 1 - detailhandel - wonen - horeca - alle diensten VERDIEPING 1+ - wonen - horeca - alle diensten	- de kruising met de toeristisch-recreatieve route langsheen de Binnen-Nete [de ZW/NO as]	
A7	<u>Kernwinkelgebied</u> gemengd stedelijk programma, overwegend handel & horeca NIVEAU 0 - detailhandel [speciaalzaken] - horeca - alle diensten VERDIEPING 1 - detailhandel - wonen - horeca - alle diensten VERDIEPING 1+ - wonen - horeca - alle diensten		Op gelijkvloers geen functiewijzigingen toestaan naar andere functies dan opgesomd voor deze zone.

ZONE	PROGRAMMA	OMSCHRIJVING	KATALYSATOR
A8	<p>gemengd stedelijk programma</p> <p>NIVEAU 0 - detailhandel [speciaalzaken] - horeca - alle diensten - wonen</p> <p>VERDIEPINGEN - wonen - alle diensten</p>	<p>Gezien zone A8 – ten noorden van de Sint-Gummaruskerk – reeds een perifere ligging kent ten opzichte van de looproute tussen de publieke parking op de Gasthuisvest en KTA en het winkelgebieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kan deze zone bescheidener ontwikkelen - als overgang naar de O-zijde van de handelsas: doelgericht winkelen voor de oostzijde van de stadskern 	
A9	<p>gemengd stedelijk programma, overwegend residentieel en detailhandel, ruimte voor starters</p> <p>NIVEAU 0 - detailhandel - horeca - alle diensten - wonen</p> <p>VERDIEPINGEN - wonen - detailhandel - horeca</p>	<p>Binnengebied Normaalschool</p> <p>Ruimte bieden voor startende detailhandel</p> <p>Doelgericht winkelen voor de O-zijde van de stadskern</p>	<p>Er dient een masterplan te worden opgemaakt voor deze zone in zijn totaliteit</p> <p>Volwaardige publieke ruimte in het binnengebied aanbieden, aansluitend op het openbaar domein</p>

ZONE	PROGRAMMA	OMSCHRIJVING	KATALYSATOR
	- diensten		
A10	gemengd stedelijk programma NIVEAU 0 - detailhandel - horeca - alle diensten - wonen VERDIEPINGEN - wonen - diensten - horeca	Doelgericht winkelen voor de O-zijde van de stadskern	

4. Toekomstperspectieven Antwerpsesteenweg

4.1. Sleutelkwesties

Op de Antwerpsesteenweg zijn de volgende elementen bepalend bij het formuleren van een visie voor deze detailhandelconcentratie:

- Aan de zuidzijde van de Antwerpsesteenweg:
 - De door de stad gewenste bestemmingswijziging van enkele percelen die in het gewestplan staan aangeduid als **gebieden voor milieubelastende industrieën** te midden van een woongebied
 - Verschillende kleinschalige **percelen** die **onder druk** komen te staan, zoals blijkt uit herhaalde vragen tot verkoop ten behoeve van detailhandel
- Op de Ring R16:
 - De aanleg van een **lichten gestuurd verkeerskruispunt** ter ontsluiting van het regionaal bedrijventerrein Antwerpsesteenweg en de lokale bedrijventerreinen Bollaar en Mallekot
 - Het voorstel tot **ondertunneling van de Ring** ter plaatse van de Antwerpsesteenweg [overeenkomstig het streefbeeld N10/R16/N14 uit 2004]
- Het voorstel om de **tramlijn** Antwerpen-Mortsel – die met het project BRABO 1 reeds wordt verlengd tot Boechout – door te trekken tot in Lier



4.2. Gewenste ruimtelijke structuur

Deze detailhandelconcentratie zal op de volgende manier kunnen functioneren:

- Optimalisatie naar branchering toe - grootwinkels spelen in op de behoefte aan ‘doelgericht winkelen’ – en zich richten op:
 - op dagelijkse goederen die niet draagbaar zijn omwille van de hoeveelheid die aangekocht wordt. Voorbeeld: supermarkten, drankencentrales
 - op een aanbod van uitzonderlijke, niet draagbare goederen. Voorbeelden zijn meubelen, huishoudapparaten, wagens,...
- De reeds door het PRUP Antwerpsesteenweg bestemde zones voor grootschalige detailhandel kunnen verder worden verdicht om te resulteren in een zone die bestaat uit **monofunctionele grootschalige detailhandel**, waarbij tegelijk evenwel een oplossing wordt geboden aan de huidige mobiliteits- en parkeerproblematiek.
- In de overige zones wordt geen nieuwe grootschalige detailhandel toegelaten. Bestaande detailhandelszaken, met hun oppervlakte, kunnen behouden blijven, behoudens in de zone B7. Bestaande detailhandelszaken in de zone B7 hebben een uitdovend karakter omwille van nefaste ontsluiting.
- Gezien ingespeeld wordt op doelgericht winkelen, wordt horeca niet toegestaan in deze detailhandelsconcentratie.
- Gezien de beperkte ontsluitingsmogelijkheden voor de “kop” van de detailhandelcluster langs de Ring zijn nieuwe grootschalige detailhandelszaken ook in deze zone niet op hun plaats.

Zoals reeds eerder in deze nota aangegeven, heeft de voorgestelde gewenste ruimtelijke structuur evenwel niet tot doel om bijkomende ruimte voor grootschalige detailhandel aan te bieden. De nieuwe ontwikkelingen die worden voorgesteld betreffen net een middel om als stad **controle te houden op een gebied dat sowieso gaat transformeren** en zodoende ruimtelijke kwaliteit aan te bieden.

Als gewenste ruimtelijke structuur voor de detailhandelconcentratie Antwerpsesteenweg wordt het volgende beeld vooropgesteld:

- **Optimaliseren** van de door het PRUP bepaalde zones voor **grootschalige detailhandel**
- Creëren van een **stedelijke wand** als tegenhanger van deze blokkendozenwand
- Bepaleiten van de **ondertunneling van de Ring** opdat ter plaatse van het kruispunt van de Antwerpsesteenweg met de Ring een verknoping kan optreden tussen vier stadsdelen
- Aanmoedigen van het **doortrekken van de tramlijn** tot Lier en de inrichting van de Antwerpsesteenweg als groene stadsboulevard
- **Afwerken** van de randen van het **kruispunt Ring-Antwerpsesteenweg**
- Creëren van een representatieve **toegang tot wijk Zevenbergen**
- Vergroten van de **doorwaadbaarheid** van de detailhandelconcentratie voor zacht verkeer

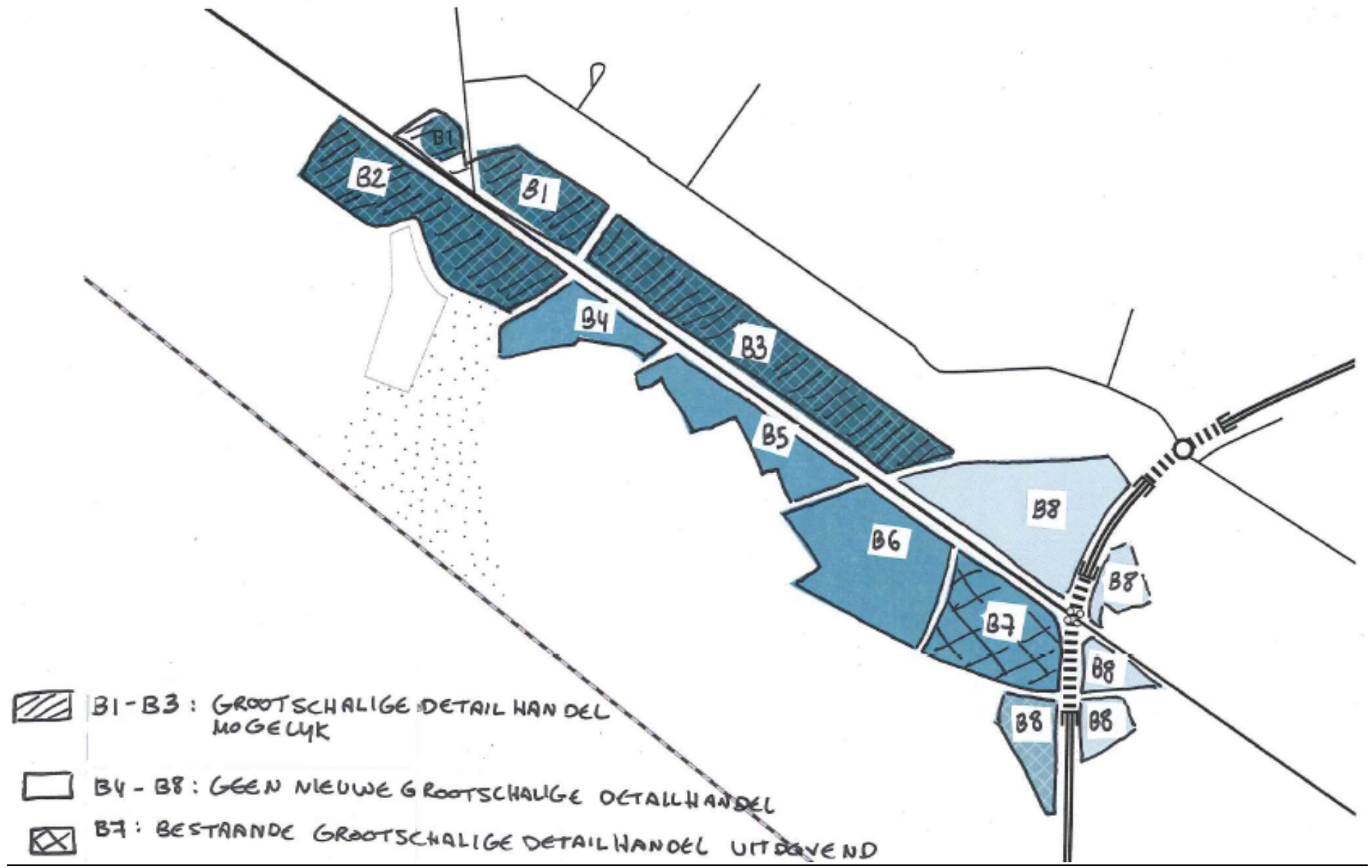
4.3. Bereikbaarheid

Inzake bereikbaarheid dienen daartoe de volgende doelstellingen te worden nagestreefd:

- Korte termijn:
 - Opleggen van een samenwerking tussen de verschillende grootschalige detailhandelszaken om hun **bovengrondse parkeerplaatsen** aan de zijde van de steenweg **samen te voegen** tot enkele lange stroken voor bezoekersparkeren, met als doel het aantal afslagbewegingen op de steenweg tot een minimum te beperken
 - Nieuwe ontwikkelingen in de detailhandelconcentratie dienen verplicht **gestapeld parkeren** te voorzien
 - Garanderen van de aangegeven dwarse verbindingen voor zacht verkeer, opdat:
 - dubbel gebruik van de parkeerpockets gelegen in het regionaal bedrijventerrein mogelijk is op piekmomenten
 - de achterliggende wijk Zevenbergen minder geïsoleerd komt te liggen
 - Positioneren van de bushaltes op strategische plaatsen

- Lange termijn:

- Antwerpsesteenweg uitwerken als **drager van belangrijke fiets- en openbaar vervoerverbindingen** met het doortrekken van de tramlijn tot in Lier en het positioneren van de tramhalten op strategische plaatsen
 - **Ondertunneling van de Ring** ter plaatse van de Antwerpsesteenweg opdat de Ring niet langer een fysieke barrière vormt voor een verbinding met de stadskern
 - Doortrekken van de sleuf van deze ondertunneling in twee richtingen:
 - Aan de zuidzijde: tot voorbij de Baron Carolyaan: opdat de wijk Zevenbergen aan twee zijden kan worden ontsloten en een fysieke verbinding met de stadskern kan worden gerealiseerd
 - Aan de noordzijde: tot achter het verkeersknooppunt met het regionaal bedrijventerrein Antwerpsesteenweg en het lokaal bedrijventerrein Bollaar: opdat het zwaar verkeer met deze bedrijventerreinen als bestemming pas achter het kruispunt met de Antwerpsesteenweg de tunnel verlaat en zodoende het kruispunt met de Antwerpsesteenweg niet onnodig belast
 - Het **verkeersknooppunt** met het regionaal bedrijventerrein Antwerpsesteenweg en de lokale bedrijventerrein Bollaar en Mallekot wordt , zoals voorzien in het streefbeeld van de ring:
 - iets noordelijker ingeplant
 - en uitgewerkt als rotonde in plaats van een verkeerslichten gestuurd kruispunt
- om moeilijke draaibewegingen voor het zwaar verkeer te vermijden



4.4. Ontwikkelingsmogelijkheden

ZONE	PROGRAMMA	OMSCHRIJVING	KATALYSATOR
B1	grootschalige detailhandel, KMO en horeca volgens PRUP Antwerpsesteenweg	<ul style="list-style-type: none"> - Optimaliseren van de bestaande grootschalige detailhandel 	Onderhandeling met de provincie tot wijziging of verfijning PRUP Antwerpsesteenweg <ul style="list-style-type: none"> - nieuwe ontwikkelingen: gestapeld parkeren - bestaand bovengronds parkeren: optimaliseren
B2	grootschalige detailhandel en KMO volgens PRUP Antwerpsesteenweg	<ul style="list-style-type: none"> - Optimaliseren van de bestaande grootschalige detailhandel 	Onderhandeling met de provincie tot wijziging of verfijning PRUP Antwerpsesteenweg <ul style="list-style-type: none"> - nieuwe ontwikkelingen: gestapeld parkeren - verplichte samenwerking i.f.v. gezamenlijke parkeerstrook langs Antwerpsesteenweg
B3	grootschalige detailhandel volgens PRUP Antwerpsesteenweg UITZONDERING - ook horeca toegelaten ter hoogte van zone B8. (Zuid-West)	<ul style="list-style-type: none"> - Optimaliseren van de bestaande grootschalige detailhandel 	Onderhandeling met de provincie tot wijziging of verfijning PRUP Antwerpsesteenweg <ul style="list-style-type: none"> - nieuwe ontwikkelingen: gestapeld parkeren - verplichte samenwerking i.f.v. gezamenlijke parkeerstrook langs Antwerpsesteenweg

ZONE	PROGRAMMA	OMSCHRIJVING	KATALYSATOR
B4	<p>Zone gelegen in het PRUP Antwerpsesteenweg</p> <p>Wonen en aan het wonen verwante voorzieningen</p> <p>Grootschalige detailhandel is uitgesloten</p> <p>Bestaande detailhandelszaken, met hun oppervlakte, kunnen behouden blijven. Bij herbouw dient het parkeren gestapeld, half ondergronds of ondergronds te worden georganiseerd.</p>	<p>PRUP Antwerpsesteenweg: residentieel wonen</p> <p>Volgens het PRUP kunnen de huidige gebouwen niet uitgebreid worden. Bij afbraak van de huidige handelszaken is alleen de oprichting van woningen mogelijk.</p>	<p>Onderhandeling met de provincie tot wijziging of verfijning PRUP Antwerpsesteenweg</p> <p>- nieuwe ontwikkelingen: gestapeld parkeren</p>
B5	<p>Wonen en aan het wonen verwante voorzieningen</p> <p>Grootschalige detailhandel is uitgesloten</p> <p>Bestaande detailhandelszaken, met hun oppervlakte, kunnen behouden blijven. Bij herbouw dient het parkeren gestapeld, half ondergronds of ondergronds te worden georganiseerd.</p>		<p>- nieuwe ontwikkelingen: gestapeld parkeren</p>
B6	<p>Wonen en aan het wonen verwante voorzieningen</p> <p>Grootschalige detailhandel is uitgesloten</p> <p>Bestaande detailhandelszaken, met hun oppervlakte, kunnen behouden blijven. Bij herbouw dient het parkeren gestapeld, half ondergronds of ondergronds te worden georganiseerd.</p>		<p>Opmaak RUP Laporta-Caroly met volgende aandachtspunten:</p> <p>- nieuwe ontwikkelingen: gestapeld parkeren</p> <p>- afzonderlijke bouwvolumes met stedelijk karakter</p> <p>- smallere gevels, teruggetrokken t.o.v. de Antwerpsesteenweg</p> <p>- grotere bouwdiepte toegelaten [bebouwing dwars op steenweg]</p> <p>- zij- en achtergevels georiënteerd op groen landschap</p> <p>- hoge beeldkwaliteit</p> <p>- Inrichten van een landschappelijk kwaliteitsvolle groene buitenruimte tot tegen de Antwerpsesteenweg die eveneens als</p>

ZONE	PROGRAMMA	OMSCHRIJVING	KATALYSATOR
			<p>collectieve groene ruimte voor wijk Zevenbergen wordt aangeboden</p> <p>- Voor-/voorkant situatie toegelaten om deze gemeenschappelijke groene buitenruimte op te laden</p>
B7	<p>stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen</p> <p>Grootschalige detailhandel is uitgesloten</p> <p>Bestaande detailhandelszaken hebben een uitdovend karakter omwille van de nefaste ontsluiting</p>		<p>Opmaak RUP Laporta-Caroly met volgende aandachtspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - er dient een masterplan te worden opgemaakt voor deze zone in zijn totaliteit - ontwikkeling langs Antwerpsesteenweg mits realisatie van collectieve ontsluiting [t.h.v. huidig strijkatelier] - realisatie publiek binnenplein - representatieve bebouwing met stedelijk karakter - gefaseerd ontwikkelbaar - bebouwing langs straat ook richten op binnenplein - bebouwing in tweede orde aan binnenplein mogelijk - nieuwe ontwikkelingen: gestapeld parkeren <p>- Gewicht geven aan het kruispunt als stedelijk centrum [~ nabijheid stationsomgeving]</p> <p>- Gesloten front aan de Ring, ingeplant op de rooilijn [= verstedelijkte ruimte]</p> <p>- Als “kop” van de detailhandelconcentratie dient deze zone te worden uitgewerkt met de nodige representativiteit langsheen de Ring</p>

ZONE	PROGRAMMA	OMSCHRIJVING	KATALYSATOR
B8	gemengd stedelijk programma, langs de Ring Wonen en aan het wonen verwante voorzieningen Geen grootschalige detailhandel Bestaande detailhandelszaken, met hun oppervlakte, kunnen behouden blijven. Bij herbouw dient het parkeren gestapeld, half ondergronds of ondergronds te worden georganiseerd.		- nieuwe ontwikkelingen: gestapeld parkeren

5. Toekomstperspectieven Ring west

5.1. Sleutelkwesties

Voor de detailhandelconcentratie Ring West zijn de volgende elementen bepalend bij het formuleren van een visie voor het gebied:

- De geplande ontwikkelingen in de stationsomgeving om de stad Lier een **nieuw gezicht** te geven, inclusief de aanleg van de ventwegen tot ontsluiting van deze zone via de Ring R16
- De voorziene **ondertunneling van de Ring R16** ter plaatse van de Mechelsesteenweg
- De aanwezigheid van de **vergunde entiteit voor grootschalige detailhandel** – Wautex site waarbij zich zowel op ruimtelijk als mobiliteitstechnisch vlak problemen stellen:
 - o Ruimtelijke integratie t.o.v. het achterliggende woongebied ontbreekt
 - o Betere organisatie van parkeren en ontsluiting, evenals een grotere capaciteit noodzakelijk
 - o PRUP Bosstraat laat momenteel niet toe om kwalitatieve wijzigingen door te voeren



5.2. Gewenste ruimtelijke structuur

Opnieuw betreft het uitgangspunt niet het aanbieden van meer ruimte voor grootschalige detailhandel, maar vormen nieuwe ontwikkelingen het middel om de huidige problemen in het gebied op een kwalitatieve en duurzame wijze te verhelpen.

Deze detailhandelconcentratie zal op de volgende manier kunnen functioneren:

- Optimalisatie naar branchering toe - grootwinkels spelen in op de behoefte aan 'doelgericht winkelen' – en zich richten op:
 - op dagelijkse goederen die niet draagbaar zijn omwille van de hoeveelheid die aangekocht wordt. Voorbeeld: supermarkten, drankcentrales
 - op een aanbod van uitzonderlijke, niet draagbare goederen. Voorbeelden zijn meubelen, huishoudapparaten, wagens,...
- Gezien ingespeeld wordt op doelgericht winkelen, wordt horeca niet toegestaan in deze detailhandelsconcentratie.

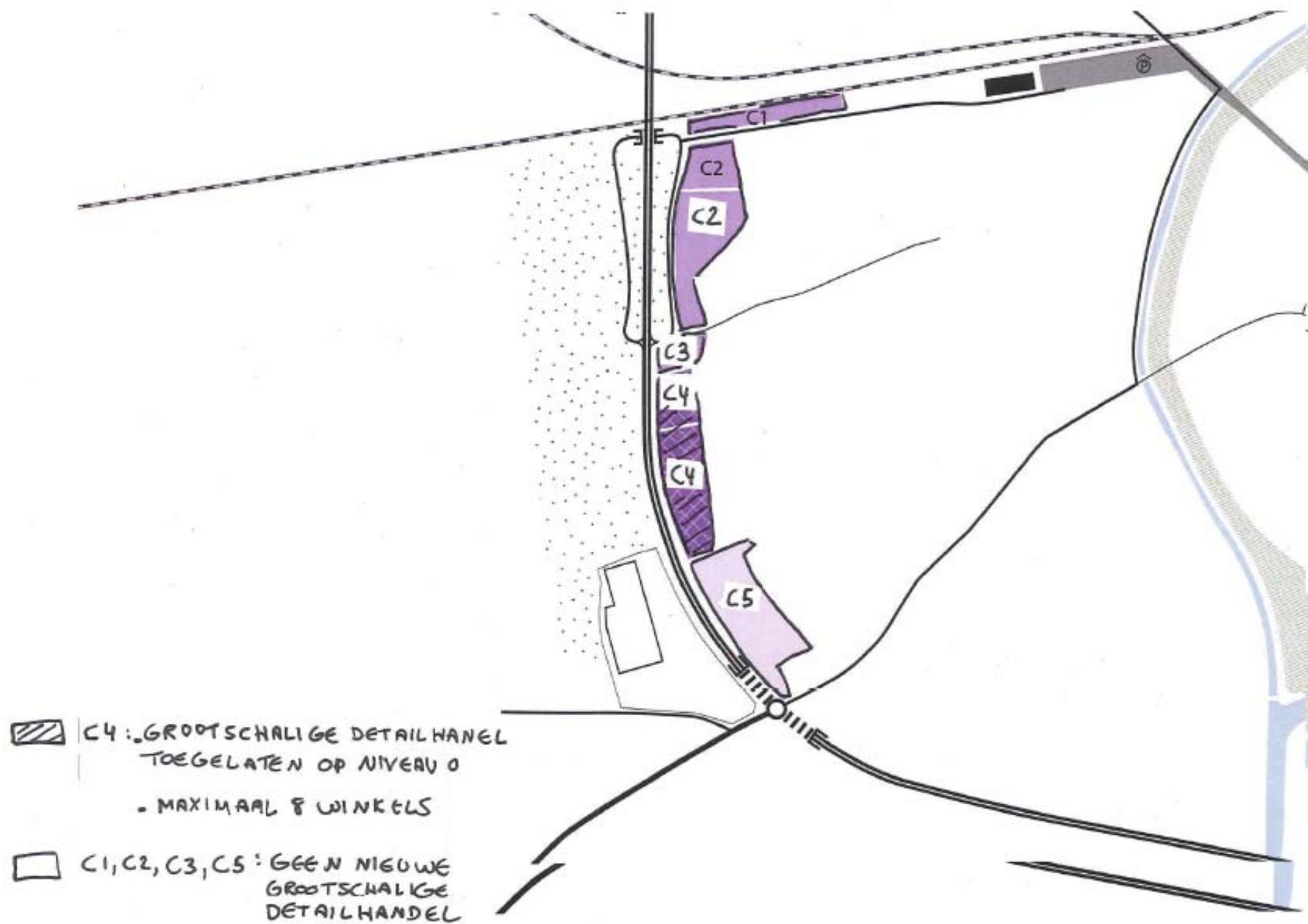
Als gewenste ruimtelijke structuur voor de detailhandelconcentratie Ring West wordt het volgende beeld vooropgesteld:

- **Vrijwaren van het open ruimte gebied** ten westen van de Ring R16 dat bij voorkeur niet wordt bebouwd. Nieuwe grootschalige detailhandel ontwikkelingen worden in geen geval toegelaten. Andere projecten kunnen doordacht worden afgewogen mits deze van strategisch belang zijn voor de stad.
- **Creëren van een stedelijk front** met een ruimtelijk kwalitatief programma aan de binnenzijde van de Ring als beëindiging van de binnenstad
- Integreren van een **aangepaste verkeersstructuur** voor deze ontwikkelingen

5.3. Bereikbaarheid

Inzake bereikbaarheid dienen daartoe de volgende doelstellingen te worden nagestreefd:

- Realiseren van een **ontsluitingslus** ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen in de stationsomgeving
- Aanleggen van een **gepaste verkeersstructuur** voor een vlotte verkeersafwikkeling vanaf de Ring naar de stationsomgeving.
- Opleggen van een **gepaste ontsluiting** voor Wautex, evenals de nieuwe ontwikkelingen ten noorden en de andere dan woonontwikkelingen ten zuiden van Wautex
- Nieuwe ontwikkelingen in de detailhandelconcentratie dienen verplicht **gestapeld parkeren** te voorzien
- Bestaande **bovengrondse parkings** die voorlopig worden behouden, dienen te worden **geoptimaliseerd**



5.4. Ontwikkelingsmogelijkheden

ZONE	PROGRAMMA	OMSCHRIJVING	KATALYSATOR
C1	stedelijke functies in de stationsomgeving - kantoren - alle diensten - wonen		- Masterplan ‘Stationsomgeving’ - realiseren van ontsluitingslus aan de Ring en van de Tramweglei - nieuwe ontwikkelingen: gestapeld parkeren
C2	wonen en aan het wonen verwante voorzieningen		- er dient een masterplan te worden opgemaakt voor deze zone in z’n totaliteit - nieuwe ontwikkelingen: gestapeld parkeren
C3	gemengd stedelijk programma, aan nieuw verkeersknooppunt - wonen en aan het wonen verwante voorzieningen		- er dient een masterplan te worden opgemaakt voor deze zone in zijn totaliteit - gecoördineerde herontwikkeling van alle percelen - realiseren van ontsluitingslus aan de Ring - nieuwe ontwikkelingen: gestapeld parkeren - representatieve “kop” t.h.v. nieuw verkeersknooppunt - vier volwaardige gevels, gericht op de Ring, het verkeersknooppunt dan wel de nieuwe publieke buitenruimte - aantal bouwlagen in overeenstemming met naastgelegen bestaande bebouwing

ZONE	PROGRAMMA	OMSCHRIJVING	KATALYSATOR
C4	<p>gemengd stedelijk programma, met kwalitatieve aansluiting op het achterliggend woonweefsel en op de ontsluiting van de site</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grootschalige detailhandel toegelaten op niveau 0 - verplicht om wonen te integreren op de verdiepingen - minimale oppervlakte per winkel bedraagt 800 m² BVO - totaal aantal winkels bedraagt maximaal 8 stuks 	<p>Volgens het PRUP Bosstraat een zone voor stedelijk wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wonen en aan het wonen verwante voorzieningen - geen nieuwe grootschalige detailhandel - bestaande grootschalige detailhandel kan beperkt uitbreiden ten behoeve van een economisch leefbare bedrijfsvoering - schaalvergroting is niet toegelaten 	<p>Onderhandeling met de provincie tot wijziging of verfijning PRUP Bosstraat</p> <ul style="list-style-type: none"> - er dient een masterplan te worden opgemaakt voor de zone in z'n totaliteit - realiseren van ontsluitingslus aan de Ring (stationsontsluiting) - realiseren van gepaste verkeersoplossing voor ontsluiting van zone C4 - het parkeren zal gestapeld gebracht worden - afzonderlijke bouwvolumes met stedelijk karakter - kwalitatieve uitwerking van de gevels die zich richten naar de achterliggende woonwijk - inplanting van de gebouwen i.f.v. gepaste verkeersoplossing, parkeren en ruimtelijke integratie t.o.v. het achterliggend woonweefsel - gefaseerd ontwikkelbaar
C5	<p>Volgens het PRUP Bosstraat een zone voor stedelijk wonen</p> <p>Wonen en aan het wonen verwante voorzieningen</p> <p>Grootschalige detailhandel is uitgesloten</p> <p>Bestaande detailhandelszaken, met hun oppervlakte, kunnen behouden blijven. Bij herbouw dient het parkeren gestapeld, half ondergronds of ondergronds te worden georganiseerd.</p>	<p>Volgens het PRUP Bosstraat een zone voor stedelijk wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wonen en aan het wonen verwante voorzieningen - geen nieuwe grootschalige detailhandel - bestaande grootschalige detailhandel kan beperkt uitbreiden ten behoeve van een economisch leefbare bedrijfsvoering - schaalvergroting is niet toegelaten 	<ul style="list-style-type: none"> - er dient een masterplan te worden opgemaakt voor deze zone in zijn totaliteit - nieuwe ontwikkelingen: gestapeld parkeren

6. Toekomstperspectieven Koningshooikt

6.1. Gewenste ruimtelijke structuur

Opnieuw betreft het uitgangspunt niet het aanbieden van ruimte voor grootschalige detailhandel, maar het ondersteunen van de handel op niveau van de woonkern.

De handel in de woonkern richt zich:

- op een aanbod van dagelijkse goederen in buurtwinkels. Voorbeelden zijn groenten, fruit, vlees, brood, zuivel,... De bovengrens van 400 m² wordt gehanteerd rekening houdend met de schaalgrootte van het dorp.
- op een aanbod van uitzonderlijke goederen. Voorbeelden zijn juwelen, telecommunicatie, speciaalzaken,...

7. Locatiebeleid

Om de gewenste ruimtelijke structuur en de beoogde principes, zoals opgenomen in deze beleidsvisie, effectief in realiteit te kunnen brengen, is evenwel een actief locatiebeleid vereist vanwege het stadsbestuur. Dit betekent dat:

- De stad in de eerste plaats communiceert over haar beleid en **haar beleidsvisie actief uitdraagt** met de klemtoon op de complementaire functie van:
 - het eerder ‘recreatief winkelen’ in de binnenstad
 - en het ‘doelgericht winkelen’ voornamelijk in een beperkt aantal perifere detailhandelconcentraties
 - waarbij het voor een stad als Lier een meerwaarde is om beide te kunnen aanbieden
- Bovendien kan zij enkel (her)ontwikkelingen aanmoedigen indien zij zelf mee stuurt en dus **zelf strategische projecten gaat initiëren** door onder meer:
 - Het verwerven van sleuteigendommen
 - Het opzetten van projectcoördinatie binnen de stad, zodat de stad zelf:
 - proactief kan gaan herlokaliseren, dit wil zeggen: zelf de mogelijkheden tot verdichten van de bestaande detailhandelconcentraties kan onderzoeken en actief aanmoedigen
 - informele contacten kan organiseren met de verschillende betrokken partijen [eigenaars, geïnteresseerde ontwikkelaars, mogelijke trekkers, POM, provincie, deLijn, AWV, ...]
 - nieuwe ontwikkelingen kan regisseren
 - de synergie tussen exploitanten en eigenaars kan bevorderen
- Verder is het aangewezen om een **inventaris van beschikbare locaties** op te maken en ter beschikking te stellen

8. Acties en maatregelen

Volgende acties en maatregelen zijn voor het beleid prioritair om voorliggende visie inzake grootschalige detailhandel tot uitvoering te kunnen brengen:

- Opmaken van de volgende **ruimtelijke uitvoeringsplannen / masterplannen** om de gewenste ruimtelijke structuur te garanderen, waarbij de nodige randvoorwaarden kunnen worden opgenomen in de memorie van toelichting en de bestemmingsvoorschriften:
 - **RUP Laporta-Caroly [Antwerpsesteenweg]**, te motiveren vanuit een aantal doelstellingen geformuleerd in deze beleidsvisie detailhandel:
 - Het schetsen van randvoorwaarden voor een **verdichting en schaalvergroting aan de zuidzijde van de Antwerpsesteenweg**
 - Creëren van een **stedelijke wand** als tegenhanger van de blokkendozenwand aan de noordkant, als overgang naar een woongebied
 - Afstappen van de kleine korrel aan de zuidzijde van de Antwerpsesteenweg door **schaalvergroting** te combineren met landschappelijke kwaliteit, ook langs de Baron Carolylaan
 - **Afwerken** van de randen van het **kruispunt Ring-Antwerpsesteenweg**
 - Creëren van een representatieve **toegang tot wijk Zevenbergen**
 - Het voorzien **van een efficiënt ontsluitingssysteem voor klanten, bewoners en leveringen**, met het oog op minder verkeerscongestie en onveiligheid op de Antwerpsesteenweg
 - Vergroten van de **doorwaadbaarheid** van de detailhandelconcentratie voor zacht verkeer
 - **Masterplan Wit-Gele Kruis [stedelijke handelsas]**, te motiveren vanuit een aantal doelstellingen geformuleerd in deze beleidsvisie detailhandel:
 - **Versterken van de NW/ZO-as** als dynamisch handelslint
 - Inzetten op het aantrekken van **sterke trekkers** op strategische locaties langsheen deze winkelas
 - **Versterken van de looplijnen** tussen de beschikbare parkeergelegenheden en het winkelgebieden, wat door het toegankelijk maken van het bouwblok mogelijk wordt
 - **Aanpassing PRUP Bosstraat**, te motiveren van uit een aantal doelstellingen geformuleerd in deze beleidsvisie detailhandel:
 - **Creëren van een stedelijk front** met een ruimtelijk kwalitatief programma aan de binnenzijde van de Ring als beëindiging van de binnenstad
 - Integreeren van een **aangepaste verkeersstructuur** voor deze ontwikkeling
 - Gekoppeld aan de opmaak van het RUP Ring West is ook **de wijziging van het PRUP Bosstraat** gekoppeld
- Opmaken van een **masterplan** voor de volgende binnenstedelijke locaties:
 - Vrij Technisch Instituut [zone A2]
 - Normalschool [zone A9]

- **Afbakenen van de vier detailhandelsconcentraties**
- Opstellen van **stedenbouwkundige verordeningen** voor onder meer het kernwinkelgebied
- Organiseren van **gesprekken met de provincie Antwerpen** inzake:
 - het voorleggen van de **visie detailhandel**, met de analyse, probleemstelling en onderbouwde visie ikv:
 - het wijzigen van het PRUP Antwerpsesteenweg
 - het wijzigen van het **PRUP Bosstraat** op basis van de nieuwe bouwmogelijkheden en –voorwaarden
- Organiseren van **gesprekken met AWV en Vlaamse Gewest** inzake:
 - het realiseren van de **ontsluitingslus t.b.v. de stationsomgeving**
 - een **gepaste verkeersoplossing ter ontsluiting van de site Wautex**, evenals de nieuwe ontwikkelingen ten noorden en de andere dan woonontwikkelingen ten zuiden van deze site
- **Ter beschikking stellen van de nodige middelen om promotionele acties en maatregelen** te ontwikkelen die de koopattractie van de Lierse handelskern kunnen aanzwengelen, zoals bijvoorbeeld:
 - Versterken van de synergie en wisselwerking tussen economie, toerisme en evenementen: de beleveniswaarde van de Lierse handelskern en de uitstraling van de publieke ruimte wordt uitgedragen door een promotionele/publicitaire samenwerking bij evenementen, acties en campagnes. Deze synergie moet een continu proces van actieve stadspromotie/citymarketing beogen waarbij de Lierse identiteit (gezellige, historische handelskern) zowel (h)erkenbaar gemaakt wordt in de publieke ruimte als via diverse mediakanalen. Hierbij moet het verzorgingsgebied (o.m. kleinere randgemeenten) van Lier als structuurondersteunende stad steeds betrokken worden.
 - Organiseren van koopzondagen of andere winkelevents (nocturnes). Samenwerking met mediapartners om hier een ruime bekendmaking in te genereren en koopstromen in het regionale verzorgingsgebied op gang te brengen.
 - Opwaarderen van de handelskern: toeristische attracties alleen zijn niet voldoende om bezoekers naar het centrum te lokken. Hier sluit ook een strategisch plan leegstand bij aan, evenals het proper houden van het openbaar domein en bijhorende handhaving, inclusief het bestrijden van overlast [wildplassen, sigarettenpeuken, graffiti, sluikestorten, geluidshinder, ...];
 - De attractiviteit van ambulante handel uitspelen: markten brengen bezoekers naar de stad;
 - Inzetten op de ontwikkeling van het openbaar vervoer: een vlotte ontsluiting is onontbeerlijk om bezoekers/kopers naar Lier te halen;
 - Aanbieden én communiceren van voldoende en goed gesignaleerde parkeervoorzieningen. Promoten van een helder en aanmoedigend tariefbeleid in samenspraak met de parkeerconcessionaris. Bij piekmomenten inzetten van extra signalisatie, eventuele shuttlediensten, verkeersstewards, ...;
 - Vooropstellen en bewaken van de veiligheid door het plaatsen van bewakingscamera's, politiepatrouilles, een goed functioneren Bin-Z netwerk, ...;

Specifiek voor de kernversterkende maatregelen en acties geeft het Lierse stadsbestuur er de voorkeur aan om in eerste instantie in te zetten op **gerichte capaciteitsopbouw** bij de handelaars/ondernemers en hun respectievelijke handels-, bedrijfs- & belangenverenigingen. Concreet wordt hiermee bedoeld:

- Versterking van kennis en competenties om in te spelen op de economische sterktes, zwaktes, uitdagingen en bedreigingen van detailhandel in het algemeen en in het bijzonder van de marktpositie in Lier;
- Ontwikkeling van een visie op het economisch beleid in Lier;
- Integratie van een ‘economische toets’ in andere beleidsdomeinen;
- Oog voor permanente monitoring [vraag- & aanbodzijde] en evaluatie van de acties en projecten.

De acties en vormingsinitiatieven die hierbij tot versterkend, innovierend maatwerk in Lier kunnen inspireren, staan en vallen evenwel met lerende netwerken. Daarom is het belangrijk dat deze acties/methodieken door de ‘markt’ zelf worden uitgedragen en toegepast, i.c. door de eigen handelaars/ondernemers, als Lierse stadsambassadeurs bij uitstek. De Economische Raad fungeert bijgevolg best als ‘ondernemingspanel’ om alle voorstellen aan wenselijkheid, haalbaarheid en effectiviteit af te toetsen bij de achterban van de afgevaardigde handels-, belangen-, en bedrijvenverenigingen. Bij hun positief advies dienen de detailhandelaars zelf dit ten volle mee te helpen realiseren.

- **UITDAGING 1.1 – Demografische tendens van vergrijzing**

Tegengaan leegstand – strategisch plan leegstand

- o Inventarisatie leegstaande handelspanden
- o Aanschrijven eigenaars leegstaande handelspanden (peiling intenties en openheid tot medewerking voor:)
 - Tijdelijke, creatieve inkleding van leegstaande etalages
 - Tijdelijke, doelgerichte bestickering van leegstaande panden
- o Etalagecursus of ander vormingsaanbod i.k.v. innovatieve retail voor starters

Promotie buurtwinkel [nabijheid dagelijkse goederen]

- o Aanmoedigen van buurtwinkels op wandelafstand d.m.v. de creatie van ruimte hiervoor binnen projecten van stadsontwikkeling
- o Interactieve vormingssessies omtrent innovatie

Promotie bereikbaarheid & parkeergeleiding

- o Uitwerken aanmoedigend parkingtarievenplan (ev. specifiek voor koopzondagen & piekmomenten voor het winkelgebeuren, evenals voor horecabezoek);
- o Promoten van het uitdelen van parkeercheques aan klanten vanaf een bepaald besteed bedrag [horeca & detailhandel] voor één uur gratis parkeren in de ondergrondse parking Grote Markt;
- o Inspelen op een heldere signalisatie i.f.v. de vlotte bereikbaarheid.

- **UITDAGING 1.2 – Demografische tendens van veranderende gezinssamenstelling**

Vorming- & coachingprogramma's gevestigde detailhandelszaken om een aan de consument geheroriënteerd productengamma aan te bieden, rekening houdend met een scherper prijsbewustzijn (kleinere huishoudens)

- **UITDAGING 2 – E-commerce**

Op maat van de stad een dynamische, online handelsgids ontwikkelen voor de handelaars van de handelskern (incl. vorming om zich online te etaleren, acties te posten en de gegevens actueel te houden). Deze handelsgids kan deel uitmaken van een online platform om Shoppen in Lier en alle kernversterkende acties en maatregelen kenbaar te maken (promotie geschenkbonnen – systeem, aankondigingen van evenementen,...);

Profilering via sociale media kan worden aangeboden i.k.v. een vormingssessie

Systematische, doelgerichte communicatie tussen de handels-, belangen- & bedrijvenverenigingen, hun aangesloten leden en de stad Lier (via de adviesraden).

- **UITDAGING 3 – Branchevervaging & specialisatie**

Aansturen op uitbreiding naar ondervertegenwoordigde brancheproducten of gericht naar een assortimentsverdieping of nichemarkt toewerken. Dit kan via projecten van stadspromotie bewerkstelligd worden, evenals in samenspraak met eigenaars van vastgoed en de vastgoedsector.

- **UITDAGING 4.1 – Beleviseconomie [randvoorwaarden recreatief shoppen / identiteitsaanmeting]**

Methodieken bijbrengen waarmee een handelszaak/handelscentrum zich kan onderscheiden;

Vormingssessies inrichten met experts inzake het werken met Apps of mobiele applicaties om de koopbeleving van klanten te verrijken;

Uittesten van nieuwe opportuniteiten voor de handelskern, vernieuwende winkelconcepten, technologieën, marketingvormen, ... op hun toepasbaarheid en effectiviteit;

Citymarketing/stadspromotie:

- o Lancering systeem van geschenkbonnen;
- o Reclameregie via advertentie op lijnbussen, lichtkranten, broodzakken, promotiefilmpjes in cinemazalen, ...;
- o Organiseren van openbare themamarkten;
- o De stad kan zich als winkelstad differentiëren door het consequent 'adverteren' en 'etalen' van het stadsbeeldmerk (identiteit) zowel in de handelskern als op de invalswegen en in de kernen van randgemeenten die tot het verzorgingsgebied van Lier behoren;
- o Tijdens evenementen uitpakken met gadgets, die op verschillende plaatsen [fysiek en online] gratis bedield kunnen worden of te koop worden aangeboden...

- **UITDAGING 4.2 – Nieuwe winkelconcepten**

Juridisch en promotioneel helpen faciliteren van een tijdelijke winkelname om het straatbeeld te verfraaien en de aandacht van consumenten te vestigen op een nieuw product (incubatieruimte voor starters) of het pand zelf (nieuwe investeerders/handelaars).