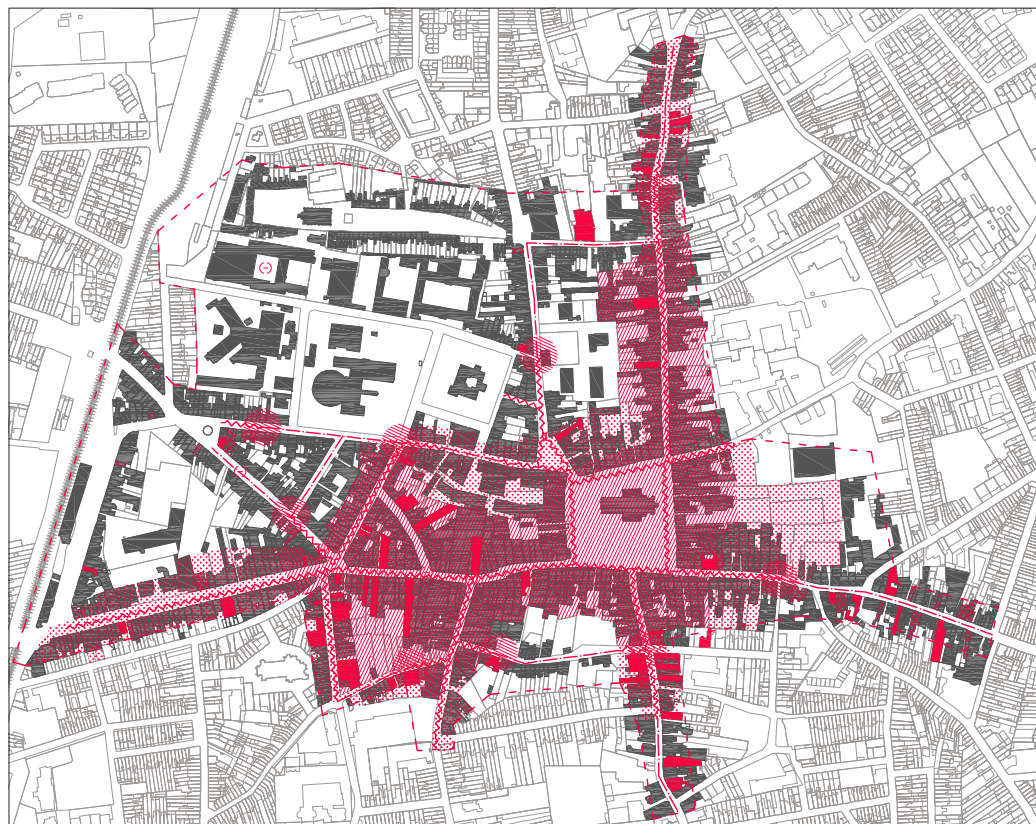


3.

DUALITEIT HANDEL & WONEN



KLOPPEND SHOPPINGHART MET LEEGLOPENDE ADERS

De stad Turnhout wordt door bewoners en mensen uit de omliggende gemeentes *enorm geapprecieerd* vanwege het commerciële aanbod.

In het kader van een kernversterkend beleid stemde de stad Turnhout in 2003 in met de afbakening van een kernwinkel- en winkelgroei gebied in het centrum van de stad. De afbakening van het winkelgebied in de binnenstad was nodig om ingrepen efficiënt en geconcentreerd te organiseren. In 2013 werd het plan voor de gebieden hertekend op basis van een analyse uitgevoerd door de dienst Economie&Werk. Zij analyseerden het winkelgebeuren in het centrum, de leegstandsproblematiek en de handelsstraten.

KERNWINKELGEBIED

In het kernwinkelgebied wordt er bij een nieuwbouw of renovatie steeds opgelegd dat er op het *gelijkvloers een handelsfunctie moet* voorzien worden.

Het kernwinkelgebied wordt als volgt afgebakend:

Grote Markt volledig
Gasthuisstraat volledig
Leopoldstraat volledig
St. Antoniusstraat volledig
Victoriestraat nrs. 1 t.e.m. 51 en nr. 2
De Merodelei nrs. 1 t.e.m. 9 en nrs. 2 t.e.m. 22
Renier Sniedersstraat nr. 2
Zegeplein nrs. 1 en 2 en 16
Warandestraat nrs. 47 en 49
Patersstraat nrs. 5 t.e.m. 73 en 2 t.e.m. 74
Baron F. du Fourstraat nrs. 2 en 4
Otterstraat nrs. 1 t.e.m. 7 en 2 t.e.m. 6
Herentalsstraat nrs. 1 t.e.m. 25 en 2 t.e.m. 18
Korte Gasthuisstraat nrs. 1 t.e.m. 55 en 2 t.e.m. 36 en Deken Adamsstraat nr. 87

WINKELGROEIGEBIED

In het winkelgroei gebied wordt er de *mogelijkheid* geboden om handelspanden, die gedurende lange tijd leeg staan, op het gelijkvloers *om te vormen* tot woningen. Een belangrijke randvoorwaarde is echter dat de inrichting van het gelijkvloers toelaat deze opnieuw om te vormen tot een handelspand. De dienst Ruimtelijke Ordening maakte een reeks aan stedenbouwkundige voorschriften op voor dergelijke verbouwingen.

Het winkelgroei gebied wordt als volgt afgebakend:

Patersstraat nrs. 75 t.e.m. 153 en 76 t.e.m. 170
Binnengebied Otterstraat – Grote Markt – baron F. du Fourstraat – Akkerpad (zoals aangeduid op plan)
Otterstraat nrs. 8 t.e.m. 32 en 9 t.e.m. 43
Herentalsstraat nrs. 20 t.e.m. 44 en 27 t.e.m. 45
Warandestraat nrs. 1 t.e.m. 43 en 2 t.e.m. 40
Zegeplein nrs. 3 t.e.m. 14
Korte Gasthuisstraat nrs. 27 t.e.m. 55 en Deken Adamsstraat nr. 87
Victoriestraat nrs. 4 t.e.m. 44
De Merodelei nrs. 11 t.e.m. 95 en 24 t.e.m. 100

bron: Besluit van de Gemeenteraad op 30 december 2013

*“Wij zijn hier vorige week ook nog geweest. Als wij naar Turnhout komen, dan is het om te winkelen. Dat is hier altijd leuk.”
meisje, 11jaar*



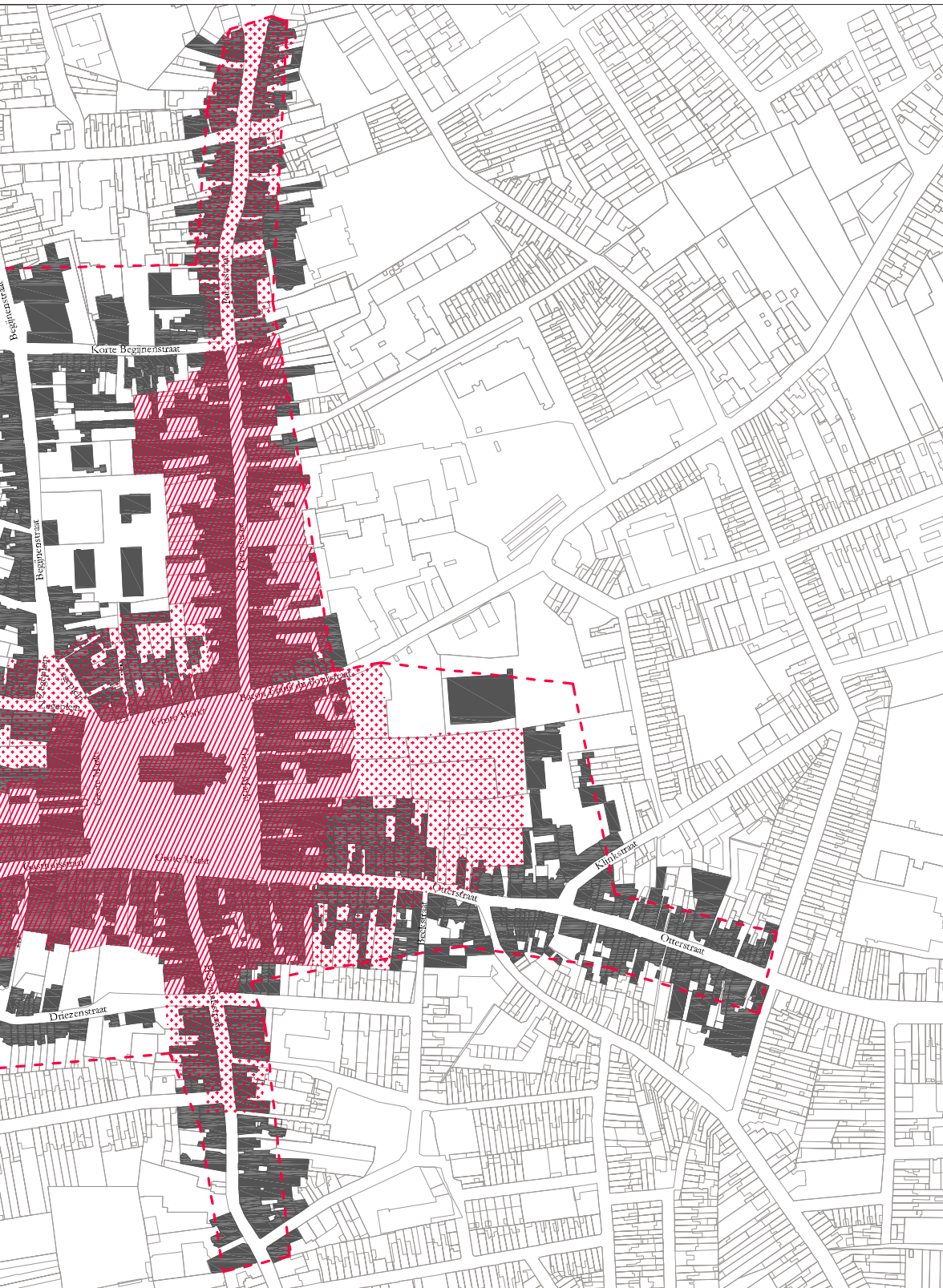
Hof Ammelshausen

K

Atmu



Figuur : Kaart met aanduiding van het kernwinkelgebied en het winkelgroengebied.



Legende :



kernwinkelgebied
winkelroergebied



schaal 1:5000



*“Ik kijk er al naar uit dat Turnova opengaat. Dan kunnen we daar gaan shoppen!”
dame, 62jaar*



bron: <http://www.billenaere-vastgoed.be/vastgoed/4409362/turnova-toren-wonen-tussen-de-wolken-in-de-hoogste-woontoren-van-de-regio>

STADSVERNIEUWING

Turnhout is een stad die niet stilstaat. De kaart links toont alle lopende stadsvernieuwingsprojecten binnen het stadshart. Hierop is zeer duidelijk zichtbaar dat er vooral wordt ingezet op de herontwikkeling van de binnengebieden van de grote bouwblokken.

Een project dat momenteel in uitvoering is, en enorm leeft onder de Turnhoutenaars, is dat van de Turnova site (aangeduid met * op de luchtfoto). Deze nieuwe ontwikkeling vlak bij de Grote Markt zet in op wonen, winkelen en beleven. Er worden zo'n 250 wooneenheden en een 40-tal winkels gecreëerd. Daarnaast komt er de nieuwe stedelijke academie, een viersterrenhotel en een ondergrondse parking. Er wordt ook ingezet op publieke ruimte: drie pleinen met elk een eigen sfeer worden omkaderd door cafés, restaurants en terrassen.

bron: <http://www.turnova.com/>

Turnova laat de Turnhoutenaars niet ongemoeid. De reacties zijn gemengd. Sommige bewoners kijken erg uit naar de nieuwe winkels die er komen, andere zijn eerder terughoudend naar het effect van deze

*“Nu zijn ze daar Turnova aan't bouwen.
Die toren wordt hoger dan de Sint-
Pieterskerk.
Da's toch schandalig?”
man, 76jaar*

ontwikkeling op hun stadskern. Over de architectuur zijn ze het over het algemeen eens: het is een 'modern' project. Toch hebben sommige mensen wat vragen over de hoogte van de toren, die boven de Sint-Pieterskerk uit komt.

*“Ja, het is waar, er staan nu redelijk wat
winkels leeg... Maarja wat wil je met zo'n
megaproject als Turnova om de hoek. De
kleine handelaars zitten daar niet op te
wachten e.”
man, 59jaar*



bron: <http://www.billenaere-vastgoed.be/vastgoed/4409362/turnova-toren-wonen-tussen-de-wolken-in-de-hoogste-woontoren-van-de-regio>

PROBLEMATIEK VAN DE LEEGSTAND

Ondanks de strategie van de stad Turnhout om de winkels te centraliseren, wordt er enorm veel leegstand waargenomen in de handelspanden binnen het werkgebied. Sommige straatedelen (in de Victorie- of de Herentalsstraat bijvoorbeeld) bestaan op het gelijkvloers volledig uit leegstaande winkels. Dit heeft een negatieve impact op het straatbeeld. In de kaart op de volgende pagina's wordt weergegeven welke handelsgelijkvloers momenteel leeg staan.

Bewoners en handelaars verklaren de leegstand door de komst van *nieuwe grote commerciële projecten*. Deze trekken de handel uit de kleinere straatjes. Veel winkels zouden verhuizen naar het nieuwe Turnova complex. Andere grotere winkels zijn reeds verhuisd naar de stadsring omwille van een betere bereikbaarheid.

Daarnaast tonen studies over heel Vlaanderen aan dat ook de *e-commerce* zijn impact heeft op de activiteit in winkelstraten. Met een simpele klik op de knop bestellen mensen vanuit hun zetel thuis spullen waarvoor ze vroeger naar de stad trokken. Hun bestellingen worden daar bovenop vaak ook aan huis geleverd. De concurrentie met deze service maakt het de kleine handelaar steeds moeilijker. Dit fenomeen zal bovendien alleen maar toenemen.

*Wij komen naar hier voor te winkelen e. Wel jammer dat de Blokker weg is.”
2 dames, 72-74jaar*



GEVOEL VAN ONVEILIGHEID

Naast het verminderde commerciële aanbod in het stadshart, werken deze plekken gevoelens van onveiligheid in de hand. Vrouwelijke bewoners getuigen dat zij deze straten 's avonds, vermijden. De problematiek wordt door hen niet gelinkt aan een tekort aan verlichting, het is een gevoel dat ontstaat omdat het daar 'leeg' is.

Ook de grote winkelstraten, die overdag veel volk aantrekken, worden in het donker als eng ervaren. Eens de winkels sluiten en de mensen naar huis gaan, verdwijnt hier de sociale controle.

*“Als het donker wordt, durf ik hier (Gasthuisstraat, De Merodelei) als vrouw niet alleen over straat.”
vrouw, 50jaar*

*“Wij wonen hier om de boek. Ik woon daar heel graag, maar 's avonds durf ik niet alleen naar de nachtwinkel in de Victoriestraat. Jij hebt ook liever niet dat ik dat doe he schat? (man knikt) Ja, ik heb dan echt een onveilig gevoel.”
vrouw, 28jaar*

NEGATIEVE IMPACT OP HET STRAATBEELD

De leegstand heeft een impact op de beleving van de straat. Een voetganger kijkt vooral naar de grond en de gelijkvloerse verdiepingen van de gebouwen. Wanneer het gelijkvloers leeg is, biedt dit een weinig interessant zicht. Daarnaast is verpaupering vaak een gevolg van langdurige leegstand. Deze straatdelen worden bij gevolg als *onaangenaam* ervaren. Mogelijk kiezen voetgangers voor een andere route waar er wel dingen te zien en te beleven zijn. Dit versterkt het reeds aanwezige gevoel van 'leegheid'.





Figuur : Kaart met aanduiding van de leegstaande winkels. (terreinonderzoek september 2017)



Legende : leegstaand handelsgelijksloers



schaal 1:5000



WINKELPUIEN EN -RECLAME SCHREEUWEN HET UIT

PATRIMONIUM VERSTOPT

Aangezien het werkgebied een aanzienlijk aandeel winkelstraten bevat, wordt de beleving op ooghoogte grotendeels bepaald door de inkleding van de handelspanden. Zoals reeds aangegeven zijn er in Turnhout veel architecturaal interessante gebouwen terug te vinden. Er is echter een groot verschil in de manier waarop de handelaars omgaan met dit gebouwde erfgoed. Sommige panden hebben reeds gedurende lange tijd de functie van handelsgelijkvloers, de aanwezige gevels worden dan soms gerenoveerd met behoud van de authentieke elementen. Andere panden worden pas later aangepast naar een commerciële functie. Dit gebeurt soms met respect voor het bestaande (linker kolom) maar helaas ook vaak zonder (rechter kolom)...

*“In de Gasthuisstraat zijn veel architecturaal interessante panden terug te vinden, helaas begint de architecturale kwaliteit wel pas op niveau +1”
slentelfiguur*



OPZICHTIGE RECLAME NODIG?

Ook de manier waarop de winkels omgaan met het plaatsen van hun naam en reclamepanelen op de gevel bepaalt zeer sterk de kwaliteit van het beeld.

Doordat bij het linker voorbeeld de naam van de keten op een relatief sobere en subtiële manier wordt aangebracht, komt het gebouw relatief goed tot zijn recht. Bij het rechtse voorbeelden is de naam opzichtig aangebracht. Dit type van aanduiding is zeer individualistisch. Er is geen harmonie of samenspraak in de wijze waarop dit gebeurt. De aandacht wordt van het gebouw afgeleid.

Het is ook de combinatie van al deze verschillende reclameborden en naamaanduidingen wat leidt tot een *schreeuwerig geheel op ooghoogte*.



“Al die verschillende winkelpuien door elkaar vormen echt een allegaartje van vanalles. Sommige van die indelingen zijn echt een tang op een varken.”
slentelfiguur



3 60
CBRE

RETAIL POINT
03 293 44 85
TE HUUR
CUSHMAN & WAKEFIELD
02 514 40 00



TORFS

TORFS





AMBIANCE OP DE GROTE MARKT

ROL VAN DE HORECA

Het leeuwendeel van de horeca bevindt zich op de Grote Markt. Hier is een grote concentratie aan terrasjes. Deze plek biedt alles waar een ideaal terras aan moet voldoen: het is er autoluw, er is veel zon, de markt kent een drukke passage en het is een plaats waar kinderen relatief veilig kunnen lopen en spelen.

Opvallend is dat de stad buiten de Grote Markt niet zo'n ruim aanbod heeft aan cafés en restaurants. Horeca zorgt voor dat meer activiteit op straat, zowel 's avonds als overdag. Dit draagt bij tot de sociale controle en aan de levendigheid van een buurt.

De aanwezigheid van *menselijke activiteit* draagt bij tot de beleving en de beeldkwaliteit van de stad.







Figuur : Kaart met private terrassen en publieke zitplaatsen.



Legende :

<ul style="list-style-type: none"> ● ● ● ● ● 	<p>Zitplaatsen private terrassen (aantal)</p> <p>0-12</p> <p>13-25</p> <p>26-50</p> <p>51-100</p> <p>101-177</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ● ● ● ● 	<p>Publieke zitplaatsen(aantal)</p> <p>0-5</p> <p>6-10</p> <p>11-20</p> <p>21-30</p> <p>31-40</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------



50 100 150 200m

schaal 1:5000

GEZELLIG WOONWEEFSEL

Gesprekken met de bewoners van Turnhout leiden over het algemeen tot een *tevredenheid over de woonkwaliteit* binnen de stad. De Turnhoutenaars appreciëren de winkels in het stadscentrum, de aangelegde groene ruimtes in de stad en de rand en de gezellige terrasjes op de markt. Het gevoel dat wanneer je in Turnhout woont, je *dicht bij alles* bent, kwam veel terug. Kinderen kunnen gemakkelijk met de bus, de fiets of te voet naar school en activiteiten.

Als er opmerkingen geuit werden, betroffen deze thema's zoals: mobiliteit, het parkeerbeleid, de cultuurverschillen en zoals reeds aangehaald het gevoel van onveiligheid.

*“Wij wonen hier heel graag, ja. Voor ons is dit de ideale woonplaats: in het groen, de stadskern is niet te groot/niet te klein, het is dicht bij alles.”
dame, 43jaar*





WONEN BOVEN WINKELS

Opvallend is dat de verdiepingen boven de vele aanwezige winkels vaak leeg lijken. Deze worden gebruikt als opslagruimte of staan effectief leeg. Het toegankelijk maken van deze woningen, wordt moeilijker gemaakt doordat er een extra toegang moet voorzien worden in de voorgevel. Handelaars verkiezen vaak meer etalage oppervlakte boven de huurinkomsten die ze zouden kunnen ontvangen.

Hoe dan ook zou het beschikbaar stellen van de verdiepingen boven commerciële panden ook bijdragen tot een veiliger gevoel in deze straten na sluitingstijd van de winkels. De stad legt deze *verplichting* al op voor panden waarvan de gevel *breder is dan 5 m*.

REGELGEVING VOOR VERHUUR

Om hun pand aan te bieden hebben de eigenaars een verhuursvergunning nodig, te verkrijgen bij de stedelijke dienst Huisvesting en de brandweer. Eigenaars kunnen ook een conformiteitsattest aanvragen, maar dit kost geld waardoor dit niet vaak gebeurt.

Er zijn normen vastgesteld met betrekking tot het verhuren van kamers, deze gaan onder andere over minimale oppervlakte: zo moet een kamer minstens 12 m² zijn (een studio daarentegen heeft een minimale norm van 18 m²). Indien voor de kamers en studio's die permanent bewoond worden een nieuwe stedenbouwkundige vergunning nodig is, volgt een strengere norm, want dan moet de woning minstens 30 m² zijn.

*bron: Verslag - Citywalks – 4 augustus 2016:
Bart Heysmans – dienst huisvesting*



WINKELS TRANSFORMEREN NAAR WONINGEN

Binnen het beleid van het winkeluitbreidingsgebied wordt een kader gecreëerd waarin leegstaande winkelpanden kunnen omgevormd worden tot woningen. Dit kan *mits een terugkeer naar de oorspronkelijke functie mogelijk* blijft.

De regelgeving om deze transformatie mogelijk te maken klinkt als volgt:

- Essentiële nutsleidingen worden voorzien in de zijmuren van het pand.
- De binnenmuren mogen niet dragend zijn.
- In de voorgevel wordt er gewerkt met een overspanning, zodat het mogelijk blijft een grote etalage te voorzien.
- Bij een nieuwbouw is de vrije hoogte van het gelijkvloers minstens 3,50 m.
- Er moet een buitenruimte worden voorzien. Op gelijkvloers mag die zich niet langs de straatkant bevinden. Patio's zijn wel toegestaan.
- De toegangen moeten gescheiden voorzien worden vanaf een gevelbreedte van 5 m.
- Het slopen van panden op de lijst van onroerend erfgoed is ongewenst.
- De voor- en zijgevels die zichtbaar zijn, moeten bij herbouw bewaard blijven.
- Aanwezige publiciteit moet verwijderd worden.

bron: Richtlijnen omvormen handelruimtes op het gelijkvloers naar woningen in het winkelgroei gebied Turnhout



Binnen het werkgebied worden enkele voorbeelden gevonden van winkels die deze transformatie hebben ondergaan. Helaas zijn er weinig geslaagde voorbeelden terug te vinden. Vaak worden de gevelopeningen op het gelijkvloers behouden zoals deze reeds waren. Om wat privacy te verkrijgen, voelen bewoners de nood zich af te schermen met gordijnen.

Het idee om de functie van leegstaande winkelpanden te gaan herdenken, is zeker een goed initiatief. Vooral gezien de aanzienlijke leegstand in het centrum van de stad.

“Ik denk dat er enorm veel potentieel zit in het uitwerken van goede modellen om het wonen boven winkels of in leegstaande handelspanden aantrekkelijk te maken.”
sleutelfiguur





Figuur : Kaart met winkels die omgevormd zijn tot woningen. (terreinonderzoek september 2017)



Legende :  omgevormd handelsgelijksloers



schaal 1:5000





TE HUUR

Delestré
IMMOBILIËN

054/33 62 52

opendeur
vrijdag 10 september 2011
14u00 - 17u00
Schaarbeek
Cly Decker
Schaarbeek
Country Club
Luchter
Luchter



VEEL/GROTE GEVELOPENINGEN

Opmerkelijk is dat de meeste gebouwen relatief *veel en/of grote gevelopeningen* hebben. Deze vaststelling geldt niet enkel voor de winkelpanden, die vanwege commerciële doeleinden openheid creëren, maar evenwel voor de woningen.

Vaak wordt interactie met de straat gezocht. Het classicisme kent voornamelijk verticale raamopeningen, terwijl de nieuwe zakelijkheid meer horizontale openingen voorziet. In het modernisme is een combinatie van beide mogelijk.



CLASSICISME



NIEUWE ZAKELIJKHEID



MODERNISME

ACTIEVE OF PASSIEVE GEVELS

Om deze gevoelsmatige interactie van de gevels met de straat te ontleden, wordt er beroep gedaan op de theorie van Jan Gehl uit het boek *'Cities for people'*. In de werkmethode wordt steeds vertrokken van de beleving van de stad op ooghoogte van de voorbijganger. Vertrekkende vanuit dit standpunt, wordt de interactie van een gevel bepaald op basis van de indeling en de openheid van het gelijkvloers. De onderverdeling gebeurt niet op basis van één enkele gevel, maar eerder op meerdere gevels samen als een onderdeel van de straat. Deze gevels worden onderverdeeld in 5 categorieën:

1. *Actieve gevels*

Dit straatdeel bestaat uit kleine units. Er zijn veel deuren die op een korte afstand (100m) uitgeven op de straat. Er worden geen of weinig blinde of passieve delen waargenomen. De gevels bevatten veel reliëf en voornamelijk de verticaliteit wordt gearticuleerd. De gevels zijn mooi gedetailleerd en opgebouwd uit goede materialen.

2. *Vriendelijke gevels*

Ook hier zijn relatief kleine units terug te vinden in het straatbeeld. Er zit wat variatie in de functies van het gelijkvloers. Er zijn weinig blinde of passieve delen. De gevels bevatten reliëf en zijn rijkelijke gedetailleerd.

3. *Gemengde gevels*

In deze straatsdelen zijn zowel kleinere als grotere units terug te vinden. Er bevinden zich af en toe blinde en passieve delen. De gevels zijn bescheiden gedetailleerd en bevatten weinig reliëf.

4. *Saaie gevels*

De units zijn hier relatief groot en bevatten weinig deuren. Er is bijna geen variatie en de units op zich zijn weinig interessant. De gevels zijn niet gedetailleerd.

5. *Inactieve gevels*

Deze straatsdelen worden gekenmerkt door grote units met weinig of geen deuren. Er is geen duidelijke variatie in de functies. Het merendeel van de units zijn blinde of passieve gevels. De opbouw van de gevels is zeer uniform met weinig details en geeft weinig om naar te kijken.

*bron: Active or passive façades -
Studying life in front of open and closed façades.*

Het resultaat, van de toepassing van deze categorisering op het werkgebied, is terug te vinden op de kaart op de volgende pagina's.

Er is echter een kanttekening die hierbij gemaakt moet worden. In sommige straten scoren de gevels redelijk goed als 'actief straatdeel' dankzij de aanwezigheid van kleine units en veel deuren. In praktijk zijn deze straten helaas minder aangename verblijfsruimtes. Veel van deze kleine units staan leeg en/of zijn verloederd.

*“Voor de nieuwbouw projecten is het belangrijk dat er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de architectuur.”
sleutelfiguur*







Figuur : Kaart met de classificatie van de gevels (actief/passief). (terreinsonderzoek september 2017)



Legende :

- actieve gevels
- vriendelijke gevels
- gemengde gevels
- saaie gevels



schaal 1:5000



GESLOTEN VERDIEPINGEN

Winkelstraten worden het meest ervaren door de voetgangers in de stad. Er wordt bij de inrichting van winkelpanden dan ook vooral een nadruk gelegd op het gelijkvloers, om de winkels zo aantrekkelijk mogelijk te maken.

In de Gasthuisstraat zijn er enkele panden die hun nadruk enkel maar op deze onderste verdieping leggen. (zie voorbeelden onderaan) Deze gebouwen bestaan uit een volledig gesloten gevel op de verdiepingen. De gebouwen zijn van een aanzienlijke omvang en de *brede, sombere, grijze vlakken* laten een trieste indruk na in het straatbeeld. Er is geen interactie tussen de activiteit op de verdiepingen en de straat.

“Ik denk dat er enorm veel potentieel zit in het uitwerken van goede modellen om het wonen boven winkels of in leegstaande handelspanden aantrekkelijk te maken.”
slentelfiguur





24/7
SHOP
ONLINE
SACHA.BE

24/7
SHOP
ONLINE
SACHA

1531A



TEKNOOP
014 725 38 48

TEKNOOP
014 725 38 48

ASSIST

thu

ASSIST

Living and Adapting
to a changing world
with a focus on
the future of
our planet



MEER IN ZICHELFGEEKERDE NIEUWBOUWPROJECTEN

In contradictie met de openheid van de iets oudere gebouwen, wordt opgemerkt dat enkele recentere projecten zich meer naar zichzelf richten. De straatgevels worden vaker gesloten opgevat.

Een mogelijke verklaring hiervoor is dat deze projecten inkijk proberen te vermijden of beperken.



OPEN VERSUS GESLOTEN

Wanneer een recente woning (links) en een iets oudere woning (rechts) naast elkaar worden geplaatst, zijn de verschillen in interactie met de straat duidelijk.



RECENTE WONING MET GESLOTEN GEVEL

De recente woning opteert voor hooggeplaatste ramen op het gelijkvloers. De ramen bevinden zich boven de ooghoogte van de mens. De interactie met de straat en de voorbijgangers is beperkt. Ook de ramen op de verdiepingen zijn relatief klein.

Een deel van de voordeur wordt in melkglas voorzien, dit om licht binnen te laten maar het zicht te beperken.



OUDE WONING MET OPEN GEVEL

Bij de oudere woning is het onderscheid tussen de grootte van de raamopeningen op het gelijkvloers en de verdiepingen minder groot. De openingen die uitgeven op de straat zijn ook van aanzienlijke grootte. Hier wordt er gebruik gemaakt van voile gordijnen om het licht, en niet het zicht, door te laten.

WOON- VERSUS WINKELSTRAAT



CATEGORISERING VAN DE STRATEN

Op basis van de overwegende aanwezige functie binnen een straatdeel, kunnen de straten in het stadshart worden onderverdeeld in 3 categorieën:

1. *Winkelstraten*

In de hoofdwinkelstraat, de Gasthuisstraat, heerst er overdag een gemoedelijke sfeer. Hier zijn straat en voetpad met elkaar gelijk getrokken, als een gedeelde ruimte. Vooral hier zijn er opmerkelijke verschillen waar te nemen in architectuurstijlen, materiaalgebruik en kroonlijsthoogtes. Aangezien de focus tijdens het shoppen vooral op het gelijkvloers ligt, valt dit minder op. De publieke ruimte heeft hier dezelfde relatief koude sfeer als vooraf beschreven.

2. *Woonstraten*

De woonstraten ogen zeer gemoedelijk. Vaak zijn dit ook rustigere straten. Ook hier zijn straat en voetpad op gelijk niveau getrokken, waardoor een brede straat ontstaat.

Het voetpad wordt soms gesuggereerd door kpaaltjes bomen, of parkeerstroken in een andere materialisatie. In de woonstraten zijn verschillende architectuurstijlen aanwezig, maar in mindere mate dan in de winkel- en gemengde straten. De woningen sluiten min of meer harmonieus op elkaar aan.

3. *Gemengde straten*

In de gemengde straten, veelal de uitlopers van de winkelstraten, is deze harmonie moeilijk terug te vinden. Deze straten ogen zeer chaotisch. Winkels sluiten en worden omgevormd tot woningen. Dit gebeurt niet altijd op een geslaagde manier waardoor het geheel verlaten en onaantrekkelijk overkomt. Er wringt iets.

Straten en gebieden die een duidelijke functie hebben als woon- of winkelstraat, zien er harmonieus uit en lijken te kloppen. Bij straten waar een mix tussen wonen en winkelen is, wordt het moeilijker. Dit ligt niet noodzakelijk aan de combinatie van beide functies, maar aan de zoektocht naar een evenwicht in relatie en interactie met de straat. Ook de kwaliteit van de publieke ruimte en de afstemming ervan om het gemengd karakter is belangrijk.



