

Maas Altitude 100 – Interviews met handelaars

Juli-augustus 2025

CONTEXT

Ons consortium (Stratec-Espaces Mobilités – EcoRes) werd aangesteld om de voorbereidende studie uit te voeren voor het lokaal mobiliteitscontract van de maas Altitude 100 in Vorst.

Onze technische diagnose wordt aangevuld met een gebruikersgerichte diagnose die tot doel heeft de leefomgeving in de wijk te verbeteren, met name door:

- De veiligheid en toegankelijkheid van de wegen en openbare ruimtes te waarborgen;
- De prestaties van het bovengrondse openbaar vervoer te verbeteren;
- Een samenwerkingsmechanisme tussen Gewest en gemeenten op te zetten.

Voor deze maas bestond reeds een Gemeentelijk Mobiliteitsplan, waarvoor de bevolking al werd geraadpleegd. Onze opdracht bouwt daarom voort op dit reeds opgestarte proces, met als doel in dialoog te gaan met doelgroepen die doorgaans weinig betrokken of geraadpleegd worden in participatieve trajecten.

Na een verkennende wandeling met kinderen van 8 tot 12 jaar (zie verslag) hebben wij een twaalfstal interviews afgenomen met handelaars uit de wijk.

Dit rapport vormt een aanvulling op de technische diagnose die werd voorgesteld aan het begeleidingscomité.

METHODOLOGIE

Om een methodologie vast te leggen die rekening houdt met de realiteit van onze doelgroep, hebben wij overleg gepleegd met de gemeentelijke verantwoordelijken en met de verantwoordelijke van de handelaarsvereniging van Altitude 100, Thomas Mamackis.

Hierdoor konden wij de belangrijkste aandachtspunten van de wijkhandelaars identificeren:

Cliënteel en aantrekkelijkheid van de handelszaken

- De handelaars willen hun verworvenheden beschermen, maar staan open voor voorstellen zolang deze bijdragen aan de aantrekkelijkheid van hun zaak.
- Het cliënteel is over het algemeen trouw en lokaal.

- Voor restaurants vormen terrassen een echte meerwaarde (meer dan 30% stijging van de omzet). Ze nemen weliswaar ruimte in op het trottoir, maar dragen ook bij tot de veiligheid van de wijk omdat er meer mensen op straat zijn. De vergroening van terrassen maakt de buurt bovendien aangenamer tijdens de zomer.

Toegankelijkheid / verkeer

- Leveringen gebeuren altijd in dubbele rij; er zijn geen specifieke laad- en loszones. Schuin parkeren is niet geschikt voor vrachtwagens, die daardoor op de stoep uitsteken.
- Verkeerssnelheid: sommige terrassen zouden beter beschermd moeten worden tegen het verkeer.
- Op bepaalde kruispunten is onvoldoende ruimte voor bus- en ambulancemanoeuvres, wat vooral gevaarlijk is voor klanten op terrassen.
- Er zijn geen fietspaden, hoewel veel klanten met de fiets komen.
- Sommige handelaars klagen over het tekort aan parkeerplaatsen en de hoge parkeerkosten.

Ontmoetings- en verblijfsruimten

- De tram die over het Altitude 100-plein rijdt, belemmert de rechtstreekse toegang tot het plein, waardoor het moeilijk is er een aangename ontmoetingsplaats van te maken met een vlotte voetgangerscirculatie.
- De wijk heeft te weinig ontmoetingsplaatsen voor alle generaties (steeds meer jonge gezinnen vestigen zich in de buurt).
- Er werd een markt georganiseerd, maar die werd door veel bewoners als storend ervaren omdat ze op straat plaatsvond.

Verloop van de interviews

Doelstelling: gedurende 30 tot 45 minuten in gesprek gaan met de handelaars om hun mening te verzamelen over de inrichting van de wijk en de impact daarvan op de aantrekkelijkheid van hun handelszaak:

- Comfort, levenskwaliteit en veiligheid;
- Geluidshinder, luchtkwaliteit, hittegolven en slecht weer;
- Toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit, openbaar vervoer, fiets en parkeerfaciliteiten;

- Logistieke toegankelijkheid (afhankelijk van het type handelszaak).

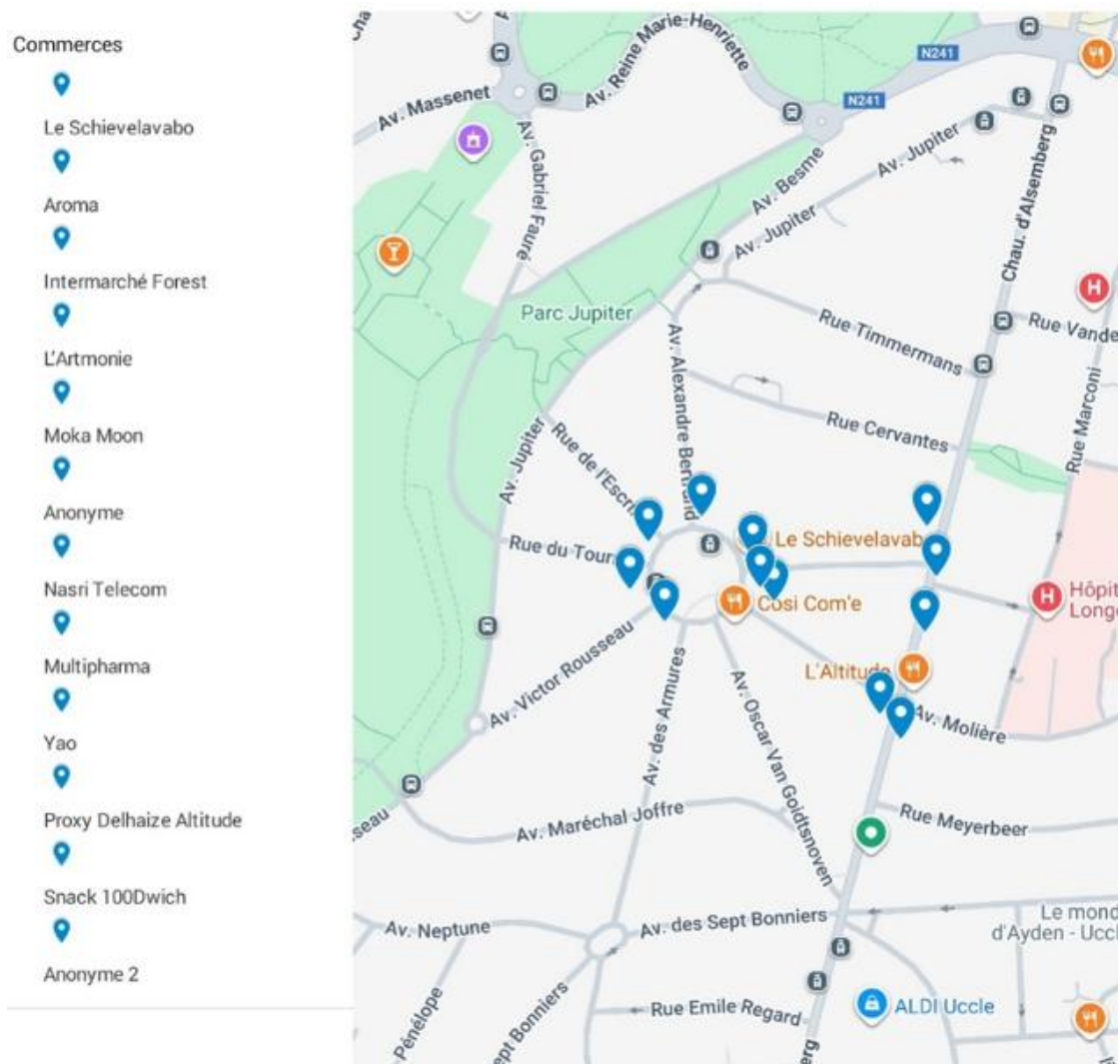
Wij namen twaalf interviews af met handelaars uit de wijk Altitude 100 (uitsluitend gevestigd op het grondgebied van de gemeente Vorst). Nadat wij ons bezoek hadden aangekondigd, ontmoetten wij hen tijdens een rondgang door de wijk. Op basis van een interviewgids bespraken wij de belangrijkste thema's.

De meeste gesprekken werden opgenomen (behalve wanneer anonimiteit gewenst was of bezorgdheid bestond over de verwerking van de informatie). De interviews vonden plaats op 6 augustus en 21 augustus 2025.

Overzicht van de bezochte handelszaken

Wij spraken met verschillende soorten handelszaken:

- horeca, een theesalon, een kleine kruidenierszaak, diverse voedingswinkels, grote en middelgrote supermarkten en dienstverleners (apotheek, schoonheidsverzorging, kapsalon enz.).



RESULTATEN VAN DE INTERVIEWS

Leefkwaliteit in de wijk en commerciële aantrekkingskracht

Mening over de evolutie van de handelszaken in de wijk tijdens de voorbije jaren (dynamiek, behoeften, uitdagingen enz.)

- De grootdistributie vormt een sterke concurrentie voor de kleine handelszaken. Velen betreuren de sluiting van de boekhandel (6 respondenten).
- Er wordt gewezen op een positieve commerciële dynamiek en een actieve handelaarsvereniging, met een sterke onderlinge solidariteit (7 respondenten). Daarnaast zijn er de voorbije jaren talrijke nieuwe lokale handelszaken bijgekomen (2 respondenten).
- Sommige luxewinkels, die de wijk een zekere uitstraling gaven, zijn verdwenen en hebben plaatsgemaakt voor steeds meer handelszaken uitgebaat door personen van buitenlandse origine (1 respondent).
- Sommige bewoners uiten bezwaren tegen de aanwezigheid van terrassen (1 respondent).
- Er zou onvoldoende solidariteit bestaan tussen bepaalde handelaars en er wordt melding gemaakt van oneerlijke concurrentie (1 respondent).

Comfort

- De trottoirs verkeren soms in slechte staat. Boomwortels tillen de bestrating omhoog en gevallen vruchten maken het voetpad glad. Dit vormt een risico voor personen met een beperkte mobiliteit (1 respondent).

Verkeersgerelateerde onveiligheid en geluidshinder

- De verkeerssituatie wordt als gevaarlijk ervaren, vooral nabij bepaalde terrassen, omdat voertuigen er te snel rijden (1 respondent).
- Geluidshinder door claxons en ambulances wordt vermeld (1 respondent).

Onveiligheid ten gevolge van vandalisme en criminaliteit

- Sommige respondenten ervaren een algemeen gevoel van onveiligheid, waardoor mensen niet meer buiten durven te komen (2 respondenten).
- Regelmatige inbraken en overvallen veroorzaken stress bij de handelaars (5 respondenten).
- De aanwezigheid van personen die als verontrustend worden beschouwd rond het plein (daklozen, ongewoon gedrag enz.) wordt aangehaald (3 respondenten).

- In de meer afgelegen straten, onder meer in de omgeving van de apotheek, is er minder passage, wat volgens de respondenten leidt tot meer vandalisme en agressie.

Netheid

- Handelaars ondervinden moeilijkheden met het beheer van hun afval. Zij moeten hun afval te lang bijhouden, wat geurhinder veroorzaakt (1 respondent).
- Overlast door duiven en duivenuitwerpselen wordt vermeld (1 respondent).
- De netheid van de openbare ruimte wordt als onvoldoende beoordeeld: trottoirs zijn vaak vuil, er is regelmatig overlast en er wordt vaak sluikgestort (4 respondenten).

Troeven voor de aantrekkelijkheid van het handelsgebied

- Er bestaat een behoefte aan meer ontmoetings- en verblijfsruimten (7 respondenten), hoewel slechts weinig handelaars zich engageren voor de organisatie ervan:
 - openbare ruimtes met speelvoorzieningen voor kinderen, fontein en kunstwerken;
 - rustplaatsen met zitbanken voor alle generaties;
 - diervriendelijke verblijfsruimten;
 - wijkrommelmarkten en evenementen.
- Het aanbod van complementaire buurtwinkels (bakker, apotheek, slager, restaurant, postkantoor, huisarts enz.) wordt als belangrijk beschouwd. Deze handelszaken vervullen ook een sociale functie als ontmoetingsplaats voor buurtbewoners (4 respondenten).
- Er wordt de voorkeur gegeven aan kleinschalige buurtgerichte evenementen boven grote evenementen die het verkeer en de toegankelijkheid sterk hinderen (bijvoorbeeld liefdadigheidsfeesten of wedstrijden voor bloemrijke terrassen) (1 respondent).

Toegankelijkheid

- Veel klanten zijn buurtbewoners en verplaatsen zich hoofdzakelijk te voet of met de fiets. De auto wordt minder vaak gebruikt (6 respondenten).
- Klanten klagen over het gebrek aan parkeerplaatsen en de parkeerkosten (5 respondenten). Er is volgens hen onvoldoende kortparkeeraanbod ("Shop & Go") en de parkeerautomaten worden als complex ervaren (2 respondenten).

- Het fietsgebruik is groot, maar de fietsinfrastructuur wordt als ontoereikend beschouwd: er zijn te weinig fietspaden en fietsenstallingen (4 respondenten). Sommige fietsen hinderen bovendien de toegankelijkheid van parkeerplaatsen voor personen met een handicap of blokkeren de trottoirs (2 respondenten).
- Deelsteps zorgen voor hinder in de openbare ruimte. Ze worden vaak ongeordend achtergelaten en de voorziene dropzones zijn oververzadigd (3 respondenten).
- Leveringen gebeuren vrijwel altijd in dubbele rij. Dit wordt soms als gevaarlijk beschouwd, met name in de omgeving van scholen. Sommige bewoners uiten hierover klachten.

Hoe ziet de ideale wijk eruit?

Veiligheid

- Een grotere aanwezigheid van wijkagenten en politie om bewoners en handelaars gerust te stellen en overlast te ontmoedigen (3 respondenten).
- Camerabewaking (2 respondenten).
- Meer openbare verlichting, ook in eenrichtingsstraten en steegjes waar weinig passage is en het onveiligheidsgevoel groter is (2 respondenten).
- Een aangepaste inrichting van gevaarlijke straten, met name de straten die aansluiten op de Alsebergsesteenweg (2 respondenten).
- Een vlot berijdbare rotonde om de doorgang van ambulances te vergemakkelijken (1 respondent).
- Verkeersdrempels en eenrichtingsverkeer om het verkeer veiliger en rustiger te maken (1 respondent).

Toegankelijkheid

- Meer fietsenstallingen en veilige fietspaden (3 respondenten).
- Een betere organisatie van de dropzones voor deelsteps, aangezien deze vaak de trottoirs versperren (3 respondenten).
- Extra parkeervoorzieningen met gedifferentieerde tarieven (1 respondent); vlot parkeren, ook voor handelaars en leveringen (2 respondenten).

Levendigheid en sociale cohesie

- Evenementen die bezoekers aantrekken, zoals concerten, rommelmarkten, activiteiten voor jongeren, een middeleeuwse markt, carnaval of een kerstmarkt (4 respondenten).

- Een regelmatige dialoog met de lokale gemeenschap om de mening van alle doelgroepen in de wijk te verzamelen (1 respondent).

Netheid en aantrekkelijkheid van de openbare ruimte

- Toegankelijke en verzorgde trottoirs, met meer groenvoorzieningen in de nabijheid van terrassen (4 respondenten).
- Een betere aanpak van netheid en onderhoud van de wijk, met bijzondere aandacht voor afval en duivenuitwerpselen (2 respondenten).
- Een verbetering van de verlichting rond de kerk om het plein beter tot zijn recht te laten komen. Het plein zou zo een “instagrambare” plek kunnen worden die op sociale media gedeeld wordt, wat ook een troef vormt voor de communicatie van de handelszaken via sociale media (2 respondenten).
- Buitenruimtes die beschermd zijn tegen het verkeer, bijvoorbeeld door afscheidingen die voorkomen dat kinderen rechtstreeks van een terras de rijbaan oplopen (1 respondent).

Handelszaken

- Minder grote supermarkten en meer kwaliteitsvolle en gediversifieerde handelszaken (5 respondenten).

CONCLUSIE

Volgens de handelaars van de maas kan de wijk aantrekkelijker worden gemaakt door meer in te zetten op ontmoeting, verblijfskwaliteit en lokale dynamiek. Dit kan onder meer worden bereikt door het regelmatig organiseren van evenementen en door de openbare ruimte hierop af te stemmen:

- Herinrichting van het plein (kerk en omgeving) met een betere toegankelijkheid voor voetgangers, ontmoetingsruimtes en aangepaste verlichting;
- Kwalitatieve inrichting van terrassen en trottoirs, onder meer door meer groenvoorzieningen;
- Voetgangersruimtes die beter beschermd zijn tegen het verkeer.

Hoewel de commerciële dynamiek over het algemeen als positief wordt ervaren, wijzen veel respondenten op de sterke concurrentie van de grootdistributie en op de moeilijkheden voor kleine handelszaken om zich in de wijk te vestigen vanwege de hoge huurprijzen. De diversiteit van het handelsaanbod wordt beschouwd als een belangrijke troef voor zowel de aantrekkelijkheid als de levendigheid van de wijk.

Het gevoel van onveiligheid kwam regelmatig aan bod tijdens de gesprekken. Dit zou kunnen worden verholpen door meer openbare verlichting te voorzien in de afgelegen eenrichtingsstraten.

De handelszaken zijn goed bereikbaar voor buurtbewoners, maar de beschikbaarheid en kostprijs van parkeerplaatsen vormen volgens verschillende respondenten een drempel voor gemotoriseerde klanten. Ook het betalingssysteem van de parkeerautomaten wordt door sommige gebruikers als complex ervaren. Een betere communicatie over mogelijkheden voor kortstondig gratis parkeren zou hierbij kunnen helpen.

Daarnaast wordt gewezen op een tekort aan fietsinfrastructuur, zowel wat betreft fietspaden als fietsenstallingen. Dit leidt soms tot hinder op de trottoirs. Ook de zones voor deelsteps worden intensief gebruikt, wat eveneens een impact heeft op de toegankelijkheid van de voetpaden.

Tijdens de gesprekken werden geen specifieke problemen aangehaald met betrekking tot het openbaar vervoer of klimaatomstandigheden zoals hittegolven of hevige regenval. Wel werd de wens uitgesproken om terrassen verder te vergroenen, zodat zij tijdens de zomer aantrekkelijk blijven en bezoekers niet uitwijken naar het Dudenpark.

Bijlagen

- Interviewleidraad
- Verslag van de ontmoeting met de handelaarsvereniging
- Synthese van de interviews (audiobestanden beschikbaar op aanvraag)