



## **Gemeente Destelbergen**

Opstellen van een  
gemeentelijk hands-on  
beleidsplan lokale  
economie en voor  
ondersteuning bij de  
enquête

Kenmerk: P140011

Datum: 2016

## **INHOUDSTAFEL**

<b>INLEIDING</b>	<b>8</b>
<b>TOEGEPASTE METHODOLOGIE</b>	<b>10</b>
<b>FASE 1: ANALYSEFASE MET ENQUÊTE</b>	<b>13</b>
<b>1. Destelbergen in kaart gebracht</b>	<b>13</b>
<b>1.1. Ruimtelijke planning Destelbergen</b>	<b>13</b>
1.1.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	13
1.1.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen	17
1.1.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Destelbergen	22
<b>1.2. Ligging, bereikbaarheid en mobiliteit</b>	<b>26</b>
1.2.1. Ligging	26
1.2.2. Bereikbaarheid en mobiliteit	27
1.2.3. Conclusie(s)	30
<b>1.3. Wonen in de gemeente Destelbergen</b>	<b>31</b>
1.3.1. Inwonersaantal en bevolkingsdichtheid	31
1.3.2. Geboorten en overlijdens	33
1.3.3. In- en uitwijkelingen	34
1.3.4. Leeftijdsstructuur	35
1.3.5. Samenstelling van gezinnen	36
1.3.6. Verdeling autochtonen/allochtonen	37
1.3.7. Conclusie	38
<b>1.4. Werken in de gemeente Destelbergen</b>	<b>39</b>
1.4.1. Gemiddeld inkomen	39
1.4.2. Werkloosheid	41
1.4.3. Werkzaamheid	43
1.4.4. Jobratio	45

1.4.5. Ondernemingen	47
1.4.6. Economische sectoren	48
1.4.7. Conclusie	49
<b>1.5. Recreatie in de gemeente Destelbergen</b>	<b>50</b>
1.5.1. Cultuur	50
1.5.2. Toerisme	51
1.5.3. Sport en recreatie	52
1.5.4. Conclusie	53
<b>2. Huidige aanbodstructuur van detailhandel</b>	<b>54</b>
2.1. Detailhandel naar productgroepen en hoofdbranches	55
2.2. Gemiddelde winkelvloeroppervlakte	56
2.3. Gemiddeld aantal verkooppunten	57
2.4. Filialiseringsgraad	59
2.5. Leegstand	60
2.6. Vergelijking van de verschillende winkelgebieden	61
2.6.1. Deelgemeenten	61
2.6.2. Kernverzorgend centrum klein	63
2.6.3. Verspreide bewinkeling	63
2.6.4. Baanconcentratie	65
2.6.5. Heusden-Dorp	66
<b>3. Analyse van de vraag</b>	<b>67</b>
3.1. Koopbinding	69
3.2. Koopattractie	70
3.3. Koopvlucht	71

<b>4. Benchmarkanalyse</b>	<b>72</b>
<b>4.1. Aanbodstructuren in Oost-Vlaanderen</b>	<b>72</b>
4.1.1. Totale winkelvloeroppervlakte per gemeente/stad	72
4.1.2. Winkelvloeroppervlaktes van steden en gemeenten met een vergelijkbaar aantal inwoners	75
4.1.3. Winkelvloeroppervlaktes van randsteden / -gemeenten	76
<b>4.2. Commerciële posities in de provincie Oost-Vlaanderen</b>	<b>77</b>
4.2.1. Koopbinding in de provincie Oost-Vlaanderen	77
4.2.2. Koopattractie in de provincie Oost-Vlaanderen	82
4.2.3. Koopvlucht in de provincie Oost-Vlaanderen	87
4.2.4. Horeca in de provincie Oost-Vlaanderen	92
<b>4.3. Conclusies van de benchmarkanalyse</b>	<b>97</b>
<b>5. Potentieelberekening</b>	<b>98</b>
<b>5.1. Berekening handelspotentieel op basis van de vraaganalyse</b>	<b>98</b>
5.1.1. Methodologie	98
5.1.2. Handelspotentieel dagelijkse goederen	100
5.1.3. Handelspotentieel periodieke goederen	104
5.1.4. Handelspotentieel uitzonderlijke goederen	108
<b>5.2. Conclusie</b>	<b>113</b>
<b>5.3. Berekening handelspotentieel op basis van de aanbodanalyse</b>	<b>114</b>
5.3.1. Dagelijkse goederen	114
5.3.2. Periodieke goederen	116
5.3.3. Uitzonderlijke goederen	118
<b>5.4. Conclusie</b>	<b>120</b>
<b>5.5. Invulling van de detailhandelsconcentratie</b>	<b>121</b>

<b>6. Bevraging van interne en externe respondenten</b>	<b>123</b>
<b>6.1. SWOT-analyse intern en extern</b>	<b>125</b>
6.1.1. Relatie tussen de kernen	129
<b>6.2. Imago</b>	<b>130</b>
6.2.1. Huidige positieve associaties	130
6.2.2. Huidige negatieve associaties	130
6.2.3. Gewenste associaties	131
<b>6.3. Commerciële analyse</b>	<b>132</b>
6.3.1. Begrenzing centrum Destelbergen	132
6.3.2. Evaluatie aantrekkingskracht op vlak van handel	132
6.3.3. Speciaalzaken met bepaalde aantrekkingskracht	132
6.3.4. Profiel kooppubliek	132
6.3.5. Ruimtelijke ordening	133
6.3.6. Handelsverenigingen	133
6.3.7. Handelsbevorderende initiatieven	133
6.3.8. Functionele invulling	134
6.3.9. Parkeren	135
6.3.10. Bereikbaarheid	135
6.3.11. Concurrentiële steden en gemeenten	136
6.3.12. Toerisme	136
6.3.13. Verenigingsleven	137
6.3.14. Cultuur	137
<b>6.4. Relatie gemeente en lokaal ondernemen</b>	<b>138</b>
<b>6.5. Recente evoluties</b>	<b>139</b>
<b>7. Kwantitatief marktonderzoek</b>	<b>140</b>

<b>8. Trends en ontwikkelingen</b>	<b>141</b>
<b>8.1. Consumentengedrag</b>	<b>141</b>
8.1.1. Cross-channel aankopen	141
8.1.2. Stijgende internetaankopen	141
8.1.3. Glocalisering	141
8.1.4. Digitale superconsument	142
8.1.5. Hybride consument	142
8.1.6. Toenemend individualisme	142
8.1.7. Toenemende vergrijzing	142
8.1.8. Afnemende vrije tijd van consumenten	143
<b>8.2. Retailers</b>	<b>143</b>
8.2.1. Multicommunicatie door retailers	143
8.2.2. Prijs / kwaliteitvechters versus high-end aanbieders	143
8.2.3. Aanbod brandstores neemt toe	144
8.2.4. Afname van het aantal zelfstandigen	144
<b>8.3. Winkelvastgoed</b>	<b>144</b>
8.3.1. Toenemende overcapaciteit fysiek winkelaanbod	144
8.3.2. Multilevel marketing en communicatie	145
8.3.3. Clustering en uitbreiding bestaand grootschalig aanbod	145
8.3.4. Retailclusters als belevingsgebied	145
8.3.5. Toenemend totaalvolume winkelvloeroppervlakte	146
<b>8.4. Aanbodstructuur</b>	<b>146</b>
8.4.1. Shake out retailclusters	146
8.4.2. Belang van profilering neemt toe	146
8.4.3. Concurrentie tussen steden en gemeenten onderling en andere aanbieders loopt deels via bereikbaarheid	147
8.4.4. Afnemende bereikbaarheid en oplopende parkeertarieven	147
8.4.5. Verschuiving van winkels naar de periferie	147

**FASE 2: STRATEGIE- EN VISIEVORMINGSFASE 149**

**1. Doelgroepen 149**

1.1. Lokale bezoeker 149

1.2. Bovenlokale bezoeker 150

**2. Visie 151**

**3. Doelstellingen 151**

**FASE 3: ACTIEPLAN 153**

Doelstelling 1: Het afbakenen van de kernwinkelgebieden 153

Doelstelling 2: Het verbeteren van de mobiliteit en bereikbaarheid 154

Doelstelling 3: Het verminderen van leegstaande panden 158

Doelstelling 4: Het verhogen van koopbinding en koopattractie 161

Doelstelling 5: Het verbeteren van de samenwerking tussen de  
middenstandsverenigingen 170

Doelstelling 6: Het verhogen van beleving door gerichte evenementen 171

Doelstelling 7: Het vereenvoudigen van de administratie 171

Doelstelling 8: Het verwerven van financiële middelen 173

Doelstelling 9: Het opwaarderen van de horeca 173

## INLEIDING

Het gemeentebestuur van de gemeente Destelbergen lanceerde de opdracht om een gemeentelijk hands-on beleidsplan lokale economie te laten opstellen en wenste hierbij ondersteuning bij de enquêtering voor bijkomend onderzoek.

Als Nelson Group stelden wij ons graag kandidaat voor deze opdracht, een opdracht die gezien onze ruime ervaring en expertise op het vlak van detailhandel en kernversterkend beleid op ons lijf geschreven is. Het verheugde ons trouwens te vernemen dat de gemeente Destelbergen overtuigd is van de toegevoegde waarde van een beleidsplan lokale economie dat vorm geeft aan de commerciële invulling en het hart van de gemeente. Detailhandel is mede bepalend voor zowel het imago van een gemeente als Destelbergen als voor de uitbouw van de lokale economie en de creatie van lokale tewerkstelling. Meer en meer steden en gemeenten stellen alles in het werk om zich te differentiëren als winkelstad of –gemeente en zodoende bewoners, bezoekers en investeerders aan te trekken. Net als Destelbergen pleiten wij voor het uitbouwen en uitspelen van de commerciële troeven van de gemeente, troeven die zullen bijdragen tot het positioneren van en invulling geven aan Destelbergen met bijzondere aandacht voor het handelsapparaat, binnen de gemeentelijke ambities en beleidskeuzen.

De detailhandelsvisie werd uitgeschreven op basis van de huidige situatie en rekening houdend met de (huidige) positionering van de gemeente Destelbergen en deze van de omliggende steden en gemeenten. Het gaat om een **marktgerichte visie**, niet uitsluitend een aanbodgerichte visie. Wat wil de consument? Waarvoor is er nog ruimte in de markt? Een visie in nauwe interactie met de aanbod-, de vraag- en de ruimtelijke structuur. Nelson Group gaat voor een marktgerichte, unieke, wervende en concrete toekomstvisie, strategie en actieplan.

De methodologie die Nelson Group voor dit rapport hanteerde, gaat uit van duidelijk vooropgestelde doelstellingen dewelke benadrukken dat een geactualiseerde toekomstvisie voor de detailhandel van de gemeente Destelbergen ontwikkeld moest worden. Daarenboven diende deze visie eenvoudig vertaald te kunnen worden in acties. De creatie van maatschappelijk draagvlak (zowel intern als extern) behoorde eveneens tot de doelstellingen.



Nelson Group weet vanuit haar ervaring op de Vlaamse markt dat commerciële planning vertrekt vanuit een geïntegreerde benadering. Hierbij is het niet alleen belangrijk om een pakket van acties en maatregelen uit te werken, maar ook om een multidisciplinair plan op te maken en het beleid en de marketing op elkaar af te stemmen.

## TOEGEPASTE METHODOLOGIE

Nelson Group heeft voor de opmaak van het gemeentelijk hands-on beleidsplan lokale economie van de gemeente Destelbergen geopteerd voor een gefaseerde aanpak. De methodologie betreft het doorlopen van een duidelijk stappenplan. Doorheen het proces werd eveneens actief gewerkt aan de creatie van draagvlak, hetgeen de implementatie in positieve zin zal beïnvloeden.

<b>FASE 0: OPSTARTFASE</b>
<p><b><u>Stap 1: Take-in en interactieve opstartmeeting</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Projectpresentatie en formalisering van proces</li> <li>- Selectie van 'bevoorrechte getuigen'</li> <li>- Samenstelling van stuurgroep</li> <li>- Informatie-overdracht (o.a. studiemateriaal, strategische nota's)</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Opstartmeeting met stuurgroep</b></p>
<b>FASE 1: ANALYSEFASE MET ENQUÊTE</b>
<p><b><u>Stap 2: Inventarisatie, desk research en analyse</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verdieping in bestaande gegevens en informatie               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Analyse van ruimtelijk-functionele structuur</li> <li>• Analyse van vraag</li> <li>• Analyse van aanbod</li> </ul> </li> <li>- In kaart brengen van trends en ontwikkelingen</li> <li>- Concurrentie-analyse en benchmark</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Stuurgroepmeeting en rapportering</b></p> <p><b><u>Stap 3: Kwalitatief onderzoek</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beleid en administratie – interne actoren (8-tal diepte-interviews)</li> <li>- Externe actoren (8-tal diepte-interviews)</li> </ul> <p><b><u>Stap 4: Kwantitatief marktonderzoek</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opmaak, afname en analyse van online enquête</li> <li>- Passantenbevraging (200 respondenten)</li> </ul> <p><b><u>Stap 5: Strategische interpretatie</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bundeling, analyse en interpretatie van resultaten</li> <li>- Opmaak van SWOT-analyse</li> <li>- Definiëring van basiskrijtlijnen detailhandelsvisie</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Stuurgroepmeeting en rapportering</b></p>
<b>FASE 2: STRATEGIE EN VISIEVORMINGSFASE</b>
<p><b><u>Stap 6: Visievorming en strategie-ontwikkeling</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Workshop</li> <li>- Ontwikkeling van integrale visie en strategie</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Stuurgroepmeeting en rapportering</b></p>
<b>FASE 3: ACTIEPLAN</b>
<p><b><u>Stap 7: Opmaak van strategisch-commercieel actieplan</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opmaak van concreet hands-on actieplan</li> </ul> <p><b><u>Stap 8: Terugkoppelingssessie</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Presentatie resultaten onderzoek</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Stuurgroepmeeting en rapportering</b></p>

Bij de ontwikkeling van het hands-on beleidsplan lokale economie voor de gemeente Destelbergen heeft Nelson Group zich gebaseerd op de input van talrijke partijen. Zo werden verschillende diepte-interviews met lokale handelaars en andere bevoorrechte getuigen georganiseerd.

Het beeld dat van de gemeente en haar detailhandel verkregen werd tijdens de desk research, werd tijdens de externe audit aangevuld, verdiept en verfijnd met de visies en de opinies van de belangrijkste actoren, de zogenaamde 'bevoorrechte' getuigen'.

Tijdens deze gesprekken werd onder andere gepeild naar volgende thema's:

- Visie met betrekking tot detailhandel in de gemeente Destelbergen
- Imago van de gemeente Destelbergen
- Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen van de gemeente Destelbergen
- Noden en behoeften die zich voordoen in de markt
- Prioriteiten voor de detailhandel in de gemeente Destelbergen

De volgende personen werden bevraagd tijdens de interne audit:

Naam	Functie
<b>Leden van het CBS</b>	
Marc De Pauw	Burgemeester
Rose Leirens	Tweede schepen (openbare werken, groenaanleg en – onderhoud, mobiliteit en verkeer, lokale economie, toerisme en musea)
Carolien Ongena	Vierde schepen (jeugd, kinderopvang en gezinszorg, ontwikkelingssamenwerking, informatisering, gelijke kansenbeleid, Europese aangelegenheden)
<b>Diensthoofden</b>	
Dirk De Pauw	Afdelingshoofd ruimtelijke organisatie – milieuambtenaar
Filip Keppens	Afdelingshoofd ruimtelijke organisatie – stedenbouwkundig ambtenaar
Jo Van Tassel	Afdelingshoofd vrije tijd
Davy Willaert	Mobiliteitsambtenaar
Gert Deryckere	Gemeentesecretaris

De volgende personen werden bevraagd tijdens de externe audit:

<b>Vereniging / locatie</b>	<b>Naam</b>	<b>Bedrijf</b>
<b>VZD</b>	Gaby De Coninck	Carrosserie – voorzitter middenstandsvereniging Destelbergen
<b>MVH</b>	Joke Amend	Optiek Joke – ondervoorzitter ALE
	Gunter De Cock	Argenta – voorzitter ALE en voorzitter middenstandsvereniging Heusden
<b>Kern Destelbergen</b>	Rebecca Hannsens	Apotheek Du Faux
<b>Kern Heusden</b>	Kathleen Vermeulen	Luka Fine Food & Wine – lid van Unizo
<b>Kern Eenbeekeinde</b>	Bart Van Peteghem	Krantenshop Eenbeekeinde
	Van Cauwenberghe	Eetwinkel Van Cauwenberghe
<b>Horeca</b>	Michel Meesen	Chaflo & Co
	Wouter Van den Broecke	B&B Karels Halte
	David Baeyens	Café – Feestzaal De Matroos
	Marleen Haegeman	Casa del Locos

## FASE 1: ANALYSEFASE MET ENQUÊTE

### 1. Destelbergen in kaart gebracht

#### 1.1. Ruimtelijke planning Destelbergen<sup>1</sup>

##### 1.1.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het RSV werd definitief vastgesteld bij Besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997, en werd gedeeltelijk herzien bij besluit van 19 maart 2004.

Binnen dit kader worden in het RSV een aantal uitspraken gedaan die duidelijk van toepassing zijn of duidelijk consequenties hebben op de gemeente Destelbergen.

##### *Deels stedelijk gebied, deels buitengebied*

Binnen het RSV wordt vanuit het streven naar openheid en stedelijkheid de ruimte opgedeeld in delen met een stedelijk karakter (stedelijk gebied) en delen met een buitengebiedkarakter (buitengebied) waarvoor een specifiek ruimtelijk beleid wordt vooropgesteld. Destelbergen behoort tot beide. Gent en Antwerpen worden geselecteerd als grootstedelijk gebied. De precieze afbakening van het grootstedelijk gebied Gent, dat delen bevat van onder andere de gemeente Destelbergen, is gebeurd door het Vlaamse gewest in nauw overleg met de provincie en de gemeente.

Voor het deel van de gemeente dat zal behoren tot het grootstedelijk gebied Gent gelden volgende ontwikkelingsperspectieven:

- Opvangen van een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten.
- Binnen de geraamde behoefte aan bijkomende woongelegenheden in Vlaanderen tot 2007 wordt voor het stedelijk gebied per provincie een procentuele verdeling gemaakt. Voor Oost-Vlaanderen bedraagt het min. percentage te realiseren woongelegenheden in de stedelijke gebieden 61%. Het Vlaams gewest stelt voor het grootstedelijk gebied Gent een

---

<sup>1</sup> [www.destelbergen.be](http://www.destelbergen.be)

kwantitatieve optie inzake de bijkomende woongelegenheden tot 2007 op.

- Concentreren van het wonen en het werken in de stedelijke gebieden. Verder moet gestreefd worden naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad en naar minimale woondichtheden. Voor de stedelijke gebieden wordt gestreefd naar een minimale woningdichtheid van 25 woningen per hectare.
- Behoud en ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden. Waarborgen voor landbouw in stedelijke gebieden. De landbouw draagt onder meer bij tot het beheer van delen van het randstedelijk groen.

Voor het deel van de gemeente dat zal beschouwd worden als buitengebied gelden volgende ontwikkelingsperspectieven:

- De volgende beleidscategorieën worden qua nederzettingsstructuur onderscheiden: de kernen (hoofddorpen en woonkernen), linten, bebouwd perifeer landschap en verspreide bebouwing. De provincie selecteert in het PRS de hoofddorpen en de woonkernen. Bundelen van wonen en werken in de kernen van het buitengebied. Voor de kernen van het buitengebied wordt gestreefd naar een minimale dichtheid van 15 woningen per hectare.
- Binnen de geraamde behoefte aan bijkomende woongelegenheden in Vlaanderen tot 2007 wordt voor het buitengebied per provincie een procentuele verdeling gemaakt. Voor Oost-Vlaanderen bedraagt het max. percentage te realiseren woongelegenheden in de kernen van het buitengebied 39%. De provincie stelt in het PRS een kwantitatieve taakstelling inzake de bijkomende woongelegenheden op naar de gemeenten die tot het buitengebied behoren.
- Het Vlaams Gewest bakt in de gewestplannen of in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur af, zijnde de grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO); het agrarisch gebied, waarbinnen bouwvrije zones (samenhangende zones die veeleer beperkt zijn in oppervlakte) worden aangeduid; de bos en bosuitbreidinggebieden en de verwevinggebieden. Deze afbakening garandeert de ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw en versterkt de interne samenhang en functioneren van de natuurfunctie.

### *Gebieden voor economische activiteiten*

Binnen het RSV worden economische knooppunten geselecteerd die concentratiegebieden voor economische activiteiten zijn. Het deel van Destelbergen dat deel uitmaakt van het grootstedelijk gebied Gent, behoort ook tot het economisch knooppunt. In deze locaties worden de economische ontwikkelingen gestimuleerd en geconcentreerd. Concreet wordt voor de provincie Oost-Vlaanderen min. 77% tot max. 82% van de behoefte aan lokale en regionale bedrijventerreinen of bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven voorzien in de economische knooppunten, de rest (18% tot 23%) van deze behoefte is voorzien buiten de economische knooppunten.

De bedrijventerreinen, met uitsluiting van deze in de zeehavens en in de internationale luchthaven Zaventem, worden gedifferentieerd naargelang het belang van de omvang van de bedrijven. Het gaat om bedrijventerreinen voor regionale bedrijven, lokale bedrijven of historisch gegroeide bedrijven. De (kwantitatieve) invulling van de differentiatie gebeurt bij de afbakening van de bedrijventerreinen door de respectievelijke bestuursniveaus.

### *Categorisering van het wegennet*

Er wordt geopteerd voor de optimalisering van het bestaande wegennet. Deze optimalisering houdt een functionele categorisering van het wegennet in. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het hoofdwegennet, de primaire wegen (cat. I en II), de secundaire wegen en de lokale wegen. Hoofdwegen zijn wegen met een internationale en gewestelijke verbindingfunctie. Primaire wegen I zijn wegen met een verbinding- en verzamelfunctie op Vlaams niveau, waarbij de verbindingfunctie (op Vlaams niveau) primeert. Primaire wegen II zijn wegen met een verbinding- en verzamelfunctie op Vlaams niveau, waarbij de verzamelfunctie (op Vlaams niveau) primeert. Secundaire wegen zijn wegen met een verbinding- en/of verzamelfunctie op lokaal en bovenlokaal niveau. Lokale wegen ten slotte zijn wegen waarbij het toegang geven de belangrijkste functie is. Voor iedere categorie worden telkens de algemene principes naar tracering en ruimtelijke inrichting als ontwikkelingsperspectieven aangegeven.

Binnen het RSV worden volgende wegvakken geselecteerd:

- Hoofdweg: A14 (E17) van Antwerpen tot Rijsel  
Volgende principes staan bij de aanleg en inrichting voorop: o.a. beperking van het aantal aansluitingen, enkel toegankelijk voor gemotoriseerde weggebruikers, kruispunten uitsluitend ongelijkvloers.
  
- Primaire weg I: R4 – Oost van A10 (E40) tot A14 (E17)  
Volgende principes staan bij de inrichting voorop: o.a. afstand tussen aansluitingen kan beperkt worden tot 3 tot 5 km , enkel toegankelijk voor gemotoriseerde weggebruikers. De selectie van de primaire wegen II is niet limitatief. De secundaire wegen worden behandeld in het PRS en de lokale wegen worden behandeld in het GRS.
  
- Hoofdspoorwegen voor personenvervoer  
Antwerpen – Gent – Kortrijk – Rijsel
  
- Waterwegen behorend tot het hoofdwaterwegennet  
Zeeschelde



### 1.1.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen

De gewenste ruimtelijke structuur van de provincie Oost-Vlaanderen wordt in het PRS (goedgekeurd 18 febr. 2004) als volgt omschreven:

#### *Ontwikkelingsvisie voor enkele deelruimten*

Voor Destelbergen, behorende tot 2 verschillende deelruimten, kunnen volgende doelstellingen geformuleerd worden:

Het Oost-Vlaams kerngebied, groeipool in Oost-Vlaanderen

- Een stedelijk lichaam met omgevende dorpen,  
Er wordt een morfologisch samenhangend stedelijk lichaam ontwikkeld. Het vergroeiën van de omgevende dorpen met dit stedelijk lichaam moet worden tegengegaan. In die dorpen kunnen geen bovenlokale voorzieningen en bedrijvigheid ontwikkelen. Ze staan enkel in voor de opvang van de eigen lokale groei inzake wonen.
- Openbaar vervoer, de relatie tussen stad en dorpen,  
De openbaar vervoersassen vormen structurerende elementen voor de stedelijke ontwikkeling en de relatie met de omgevende dorpen. Het spoorwegnetwerk vormt een verbindend net voor het grootstedelijk gebied intern en met de forenzenwoondorpen, terwijl tram en bus instaan voor een ontsluitend net voor het stedelijk gebied. De R4 wordt uitgebouwd als grootstedelijke verdeelweg. De belangrijkste steenwegen worden gestructureerd als multifunctionele hoofdstraten.
- Open ruimte als band tussen stad en buitengebied,  
De openruimtestructuren worden ingeschakeld als verbinding tussen het stedelijk gebied en de omgevende open ruimte. De valleien worden als ecologische en recreatieve assen doorgetrokken in het stedelijk gebied. Binnen die openruimtestructuren bevindt zich een actieve, toekomstgerichte land- en tuinbouw. Belangrijke aandachtspunten in dit verband zijn: het openhouden van de open ruimte voor de rundveehouderij, de belangrijke economische waarde van de sierteelt, de functionele waarde van producten voor de versmarkt, het netwerk van bedrijven die actief zijn op vlak van toerisme, landbouweducatie, thuisverkoop, e.d.

- Regionale tewerkstelling op goed ontsloten locaties.

De regionale bedrijvigheid wordt gesitueerd op goed bereikbare locaties. De voorkeur gaat uit naar locaties op knooppunten van openbaar vervoersassen met de R4.

#### De Scheldevallei, groene slagader van Vlaanderen

- Openruimteactoren ingeschakeld in het landschapsbeheer en de natuurversterking.

Door gebiedsgerichte ontwikkelingen, aansluitend op de afbakeningsprocessen op Vlaams niveau, dienen de landschappelijke, ecologische, toeristisch – recreatieve en landbouw – economische potenties versterkt te worden. Verweving door gebiedsgerichte natuurontwikkeling en duurzame landbouw is hier de belangrijkste doelstelling. Het toeristisch-recreatief medegebruik moet bekeken op het niveau van de vallei, en moet ondergeschikt blijven aan het ecologisch belang.

- Stedelijke kernen en grote dorpen als poorten tussen het stedelijk netwerk en het regionaal park.

De steden en grote dorpen worden in relatie met de Scheldevallei ontwikkeld tot poorten voor toerisme en recreatie. Nieuwe toeristisch & recreatieve voorzieningen worden best in/nabij die kernen gesitueerd.

- Dorpen en verlaten bedrijfsgebouwen ingeschakeld in het toeristisch & recreatief en educatief medegebruik.

De dorpen kunnen optimaal worden ingeschakeld in het toeristisch & recreatief gebeuren door dorpskernvernieuwing, renovatie, herbestemming van verlaten gebouwen, herstel van de relatie met de waterloop, de aanleg van wandel- en fietsroutes, plaatselijke kleinschalige toeristisch & recreatieve uitrusting van de dijken, enz.

#### *Gewenste nederzettingsstructuur*

Destelbergen behoort enerzijds tot het grootstedelijk gebied Gent en anderzijds tot het buitengebied.

Volgende ontwikkelingsperspectieven kunnen aangehaald worden:

#### Groot-stedelijk gebied Gent

- De stedelijke gebieden worden afgebakend in ruimtelijke uitvoeringsplannen. Het Vlaams Gewest leidt de afbakeningsprocessen van de groot- en regionaalstedelijke gebieden.
- In het afbakeningsproces zijn volgende elementen van belang:
  - o de rol van het stedelijk gebied in de gewenste ruimtelijke structuur van Vlaanderen,
  - o aspecten uit de gewenste natuurlijke, agrarische en landschappelijke structuur die een grens kunnen stellen aan het stedelijk beleid.
  - o de taakstellingen inzake wonen, bedrijvigheid, enz. die aan het betreffende stedelijk gebied worden opgelegd.
- De kern Destelbergen wordt aangeduid als behorende tot het groot stedelijk gebied Gent.
- Van de totale taakstelling wonen die in het PRS voorzien wordt voor Destelbergen, wordt gesteld dat voor het gedeelte stedelijk gebied de taakstelling een minimale taakstelling is en dat deze 20% hoger zal liggen als het deel in het buitengebied. De verdeling van de taakstelling wonen tussen het stedelijk gebieddeel en het buitengebieddeel moet gebeuren aan de hand van de factor 1,2 en gerelateerd aan het aantal inwoners van 1991. Concreet betekent dit dat er van de taakstelling 1073, ca. 643 woongelegenheden voorzien worden in het stedelijk gebied.

#### Buitengebied

- Heusden wordt geselecteerd als hoofddorp  
Hoofddorpen zijn de groeipolen van de nederzettingsstructuur van het buitengebied, waar de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid gebundeld wordt. Hoofddorpen onderscheiden zich van woonkernen omdat zij als een mogelijke locatie voor een lokaal bedrijventerrein beschouwd worden. Inzake wonen en voorzieningen is er geen verschil in de taakstelling tussen de hoofddorpen en de woonkernen.
- Van de totale taakstelling wonen die in het PRS voorzien wordt voor Destelbergen, wordt gesteld dat voor het gedeelte buitengebied de taakstelling een maximale taakstelling is en dat deze 20% lager zal liggen als het deel in het stedelijk gebied. De verdeling van de taakstelling wonen

tussen het stedelijk gebieddeel en het buitengebieddeel moet gebeuren aan de hand van de factor 1,2 en gerelateerd aan het aantal inwoners van 1991. Concreet betekent dit dat er van de taakstelling 985 ca. 464 woongelegenheden voorzien worden in het buitengebied.

#### *Gewenste openruimte – structuren*

Voor de gemeente Destelbergen worden 2 belangrijke doelstellingen vooropgesteld:

- Behoud van de omgevingswaarde van het Oost-Vlaams kerngebied:  
Het ruimtelijk beleid is erop gericht de bestaande openruimtefragmenten maximaal te bewaren en het recreatief medegebruik te versterken.
- Riviervalleien als groene vingers  
Deze riviervalleien worden beschouwd als de dragers van natuur en recreatief medegebruik binnen de ecologische randvoorwaarden. Plaatselijk kan het recreatief medegebruik sterker uitgewerkt worden. De steden en een aantal dorpen aan de riviervalleien worden gezien als poorten voor toerisme en recreatie.

#### *Gewenste toeristisch – recreatieve structuur*

Destelbergen bevindt zich in het toeristisch – recreatief netwerk ‘Gent en Scheldestreek’, waarbij gesteld wordt dat vanwege de stedelijke ontwikkelingen in het E17-netwerk en de Dendersteden, en de vrij grote bewoningsdichtheid in dit deel van Oost-Vlaanderen, de ontwikkeling van bijkomende toeristisch – recreatieve infrastructuur van regionaal niveau er wenselijk is. Dat dient in principe buiten de Scheldevallei te gebeuren. Het recreatief medegebruik van de bossen en andere openruimtefragmenten voor extensieve recreatie moet verder kunnen ontwikkelen wegens het belang van extensieve recreatie in die verschillende woonomgevingen.

#### *Gewenste ruimtelijke economische structuur*

Destelbergen bevindt zich deels binnen de afbakeningslijn groot stedelijk gebied Gent en deels in het buitengebied. Hierbij moet men rekening houden dat de taakstelling inzake economische activiteiten uit het “pakket 1” komt, m.a.w. uit het takenpakket voor gemeenten opgesomd in het RSV als deel uitmakend van de

grootstedelijke en regionaalstedelijke gebieden. Voor het invullen van die taakstelling moet men aldus op 2 sporen gaan werken.

Vermits Destelbergen (deels) behoort tot het grootstedelijk gebied Gent, behoort de taakstelling inzake bedrijvigheid tot het “pakket 1”. Dit betekent dat het Vlaamse Gewest de taakstelling inzake bijkomende ruimte voor economische activiteiten bepaalt. De behoefte aan bijkomende bedrijventerreinen (en de gewenste economische structuur) zal verder in dit GRS opgenomen worden en uitgewerkt worden volgens de ontwikkelingsperspectieven, zoals opgenomen in het PRS. Concreet betekent dit dat de gemeente in het GRS een berekening doet van de nood/behoefte aan bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid op middellange termijn (voor een periode van 10 jaar) door een voor het moment van de aanvraag actuele en relevante, kwantitatieve en kwalitatieve analyse van vraag en aanbod.

#### *Gewenste mobiliteit en lijninfrastructuren*

Inzake mobiliteit en lijninfrastructuren worden voor Destelbergen een paar belangrijke uitspraken gedaan in het PRS. Ze worden hieronder dan ook in volgorde van opname in het PRS weergegeven:

- Er wordt gepleit voor de heropening van het station ‘Destelbergen Kasteel ter Linde’ in functie van de uitbouw van een voorstadstreinnet.
- Er worden geen wegen als secundaire weg geselecteerd.

### 1.1.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Destelbergen

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Destelbergen werd op 30/04/2008 definitief vastgesteld door de deputatie. Hiernavolgend worden die zaken uit het GRS aangehaald, die van belang zijn voor voorliggend RUP.

De visie voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Destelbergen wordt vertaald in ruimtelijke concepten. Deze concepten leiden uiteindelijk tot een gewenste ruimtelijke structuur voor de gemeente.

#### *Gewenste nederzettingsstructuur*

Binnen de gemeente Destelbergen kunnen de kernen Destelbergen-centrum en Heusden als structuurbepalende elementen van de bebouwde ruimte aanzien worden. Dit betekent dat de verdere ontwikkeling van het wonen, bedrijvigheid en gemeenschapsvoorzieningen zich in hoofdzaak in of aan deze kernen zal voltrekken. Op deze wijze kan de eigen identiteit van de gemeente, met de typische woon- en open ruimtestructuur, en de ruimtelijke kwaliteit maximaal nagestreefd worden. Deze ontwikkeling zal gebeuren met dien verstande dat de kern 'Destelbergen-centrum' zal behoren tot het stedelijk gebied en dat de kern 'Heusden' zal behoren tot het buitengebied, hetgeen uiteraard verschil oplevert in aantal te realiseren woongelegenheden en mogelijke initiatieven.

De belangrijkste gemeenschapsvoorzieningen in de vorm van diensten vindt men terug in en rond de belangrijkste dorpscentra, hetgeen in de toekomst zal behouden en waar nodig verstevigd worden.

Naar de toekomst toe moet Destelbergen kunnen voorzien in de eigen woonbehoefte zonder hierbij een te grote druk op de open ruimte te ontwikkelen. Het principe van de verdichting is hier aan de orde en kan als volgt vertaald worden: het bebouwen van bouwrijpe onbebouwde percelen in de kernen (bestaande juridische voorraad), het bouwrijp maken van gronden binnen de kernen (bestaande juridische voorraad), het stimuleren van grotere bebouwingsdichtheden, voorzien in andere woontypologieën (woningdifferentiatie) om de gewijzigde behoefte ten gevolg van gezinsverdunning en de veroudering van de bevolking op te vangen. Naast inbreiding wordt ook een beleid uitgestippeld voor het aansnijden van

woonuitbreidingsgebieden.

Voorzien in de eigen woonbehoeften betekent niet alleen dat er voldoende woningen moeten zijn, maar ook dat er aandacht besteed wordt aan de kwaliteit van de woningen en de leefomgeving, door o.a. het voorzien van voldoende open ruimten in de kernen, voldoende groen in of in de nabijheid van de kernen en het verbeteren van de verkeersleefbaarheid en verblijfskwaliteit in de kernen.

#### *Gewenste economische structuur*

Vanuit de behoefteberekening kan gesteld worden dat er nood is aan ca. 8ha bijkomend lokaal bedrijventerrein, dit om de herlokalisatiebehoefte van bestaande bedrijven en de behoefte voor nieuwe bedrijven te kunnen opvangen.

Binnen de handelsconcentraties dient een beleid te worden gevoerd welke het interessant maken voor handel, horeca en diensten. Dit zijn de functies die complementair zijn aan het wonen. Deze functies dienen te worden gestimuleerd ter versterking van de kern, zodat voorzieningen aanwezig zijn nabij de woonconcentraties. Verspreid liggende diensten en handelszaken moeten bekeken worden in een gebiedsgerichte aanpak van de open ruimte.

#### *Gewenste recreatieve structuur*

Het centraliseren van recreatieve infrastructuur om de kernen Destelbergen en Heusden dicht bij elkaar te brengen is in de gemeente Destelbergen niet wenselijk gezien de aanwezigheid van de Dam(sloot)vallei (natuurgebied). Daarom is het belangrijk goed uitgebouwde voorzieningen te plannen in of aan de rand van beide kernen, waarbij de bereikbaarheid en de veiligheid voor voetgangers en fietsers een belangrijk uitgangspunt is. Tussen de voorzieningen onderling moeten dan voldoende verbindingen uitgewerkt worden. Zowel voor Destelbergen als voor Heusden worden telkens recreatieve clusters en recreatieve polen voorzien, zoals de cluster Bergenmeers in het centrum van Destelbergen. De bestaande recreatieve infrastructuur wordt hier geoptimaliseerd en uitgebreid met een nieuwe sporthal.

Naast de recreatieve polen, beschikt Destelbergen ook nog over een aantal waterplassen, die allen deel uitmaken van de recreatieve structuur, en waarvoor een onderscheid gemaakt wordt in de ontwikkelingskansen. Het Damvalleimeer is

dienstig voor passieve recreatie, maar ook de natuurlijke en ecologische inrichting ervan speelt een belangrijke rol. Gezien de ligging in de nabijheid van het centrum met twee scholen, is hier ook de natuur-educatieve functie belangrijk. Het meer sluit onmiddellijk aan bij de recreatieve cluster Bergenmeers en kan in die zin hieraan een belangrijke bijdrage leveren als passieve (wandelen, lopen, fietsen) recreatiemogelijkheid.

#### *Gewenste lijninfrastructuur*

In de eerste plaats moet de verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid verhoogd worden en moet de bereikbaarheid van de gemeente in stand gehouden worden.

De kern van Destelbergen behoort tot het Grootstedelijk gebied van Gent en kan aanzien worden als een voorstedelijke kern. De kern van Heusden wordt niet opgenomen en behoudt bijgevolg haar landelijk karakter. Toch hebben beide kernen een goede verbinding met Gent, enerzijds langs de N445, anderzijds langs de N9. Tussen beide kernen is de N447 de belangrijke verbindingsweg. Gezien Destelbergen een voorstedelijke kern is, is de verbinding met het openbaar vervoer belangrijk. Het openbaar vervoer is dan ook de drager voor het verkeer dat ontwikkeld wordt door de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Nieuwe verkeersaantrekkende functies worden in de omgeving van knooppunten van het openbaar vervoer voorzien, of nabij het knooppunt van de R4 met de N445.

Nieuwe ontwikkelingen dienen over voldoende parkeermogelijkheden te beschikken, zodat de parkeerproblemen niet op het openbaar domein afgewikkeld worden.

De N445 en de N447 worden in het GRS geselecteerd als lokale weg type I - verbindingsweg.

#### *Gewenste openruimtestructuur*

De identiteit van de gemeente Destelbergen wordt grotendeels bepaald door de aanwezige openruimtestructuur, waaronder de Schelde- en Dam(sloot)vallei, het open landbouwgebied ten zuiden van de R4, de kastelensites en de open tuinbouwgebieden. Deze openruimtestructuur moet dan ook de basis vormen om ruimtelijke kwaliteit na te streven en te realiseren.



De Schelde- en Dam(sloot)vallei is een centraal gegeven binnen de gemeente en moet naar de toekomst toe de functie van drager van de open ruimte en natuurlijke structuur blijven behouden. De bestaande kastelensites in de gemeente Destelbergen, Heusden en de Bommels moeten opgewaardeerd worden en dienen opnieuw een plaats te krijgen binnen de natuurlijke en landschappelijke structuur van de gemeente. De koppeling met de groenpool Gentbrugse Meersen – Damvallei is daarbij essentieel. Ook de waterlopen en beken kunnen als dragers van de natuurlijke structuur aanzien worden. Het is de bedoeling deze valleien op te nemen in een ecologisch netwerk en aldus de natuurwaarde te verhogen.

## 1.2. Ligging, bereikbaarheid en mobiliteit<sup>2</sup>

### 1.2.1. Ligging

De gemeente Destelbergen is een landelijke, deels verstedelijkte gemeente centraal gelegen in de provincie Oost-Vlaanderen en maakt deel uit van het arrondissement Gent. In het oosten grenst de gemeente aan het arrondissement Dendermonde. Destelbergen bevindt zich ten oosten van de stad Gent, op 7 km afstand.



Figuur 1: Ligging van de gemeente Destelbergen in België

De totale oppervlakte van de gemeente Destelbergen bedraagt 26,56 km<sup>2</sup>. Hiervan is 58% onbebouwd, 21% woongebied en 21% andere (niet gespecificeerd).

De gemeente Destelbergen grenst aan de gemeenten en steden Gent (Sint-Amandsberg en Gentbrugge), Lochristi, Laarne, Wetteren en Melle. De gemeente bestaat uit de kernen Destelbergen (centrumgebied en Eenbeekeinde) en Heusden.

<sup>2</sup> [www.destelbergen.be](http://www.destelbergen.be), verwerkt door Nelson Group



**Figuur 2: Ligging van de gemeente Destelbergen binnen het arrondissement Gent**

### **1.2.2. Bereikbaarheid en mobiliteit**

Op het gebied van wegeninfrastructuur wordt de gemeente Destelbergen van oost naar west doorkruist door de E17 (Kortrijk – Gent – Antwerpen), dit vormt een duidelijke fysieke scheiding tussen Destelbergen in het noorden en Heusden in het zuiden. De gemeente bevindt zich ten noorden van de E40 (Brugge – Gent – Brussel). De R4 (ringweg rond Gent) doorkruist de gemeente van noord naar zuidwest en vormt een aansluiting met de A14/E17. Langs de R4 situeren zich ongeveer 5 op- en afritten in en rond de gemeente Destelbergen.

De N445 (Gent – Zele) of Dendermondesteenweg vormt de belangrijkste ontsluiting van de kern van Destelbergen. Hierlangs is de kern lineair ontwikkeld. Verder lopen de N447 en N438 (beide Melle – Destelbergen) door de gemeente.

De kern van Heusden is minder lineair uitgebouwd, deze wordt rechtstreeks ontsloten richting Melle, Laarne, Wetteren en Destelbergen.



**Figuur 3: Ligging en mobiliteit van de gemeente Destelbergen**

Het huidige aanbod van De Lijn in de gemeente beschikt over volgende openbare buslijnen:

<b>Buslijnen<sup>3</sup></b>	
27	Dendermonde – Wetteren – Heusden – Gent
34	Wetteren – Gent-Sint-Pieters – Sint-Martens-Latem
35	Lokeren – Beervelde – Gent-Sint-Pieters – Sint-Martens-Latem
36	Hamme – Zele – Gent-Sint-Pieters – Sint-Martens-Latem
130	Belbus Laarne – Wetteren – Wichelen
140	Belbus Destelbergen – Melle

**Tabel 1: Buslijnen binnen de gemeente Destelbergen**

In het noorden van de gemeente Destelbergen bevindt zich een deel van de spoorlijn (Gent – Antwerpen), al is er in de gemeente Destelbergen zelf geen station meer.

<sup>3</sup> [www.delijn.be](http://www.delijn.be)

Reizigers kunnen beroep doen op het station van Gent-Dampoort.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van een aantal Belgische steden en gemeenten met hun afstand tot Destelbergen:

<b>Afstandstabel</b>		
<b>Stad</b>	<b>km</b>	<b>min</b>
Gent	7	18
Brussel	58	41
Antwerpen	52	35
Brugge	64	44
Kortrijk	55	33
Sint-Niklaas	32	20
Aalst	35	26
Dendermonde	29	25

Tabel 2: Afstand van de gemeente Destelbergen tot enkele andere steden en gemeenten<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Google maps

### 1.2.3. Conclusie(s)<sup>5</sup>

In de gemeente Destelbergen treffen we voornamelijk infrastructuur voor autowegen aan. Op het grondgebied van de gemeente Destelbergen situeert zich een belangrijk knooppunt van primaire wegen (autosnelwegen). Dit halve klaverblad, quasi centraal gelegen in de gemeente, bevindt zich in de historische Dam(sloot)vallei, een vroeger veen-ontginningsgebied.

Het openbaar vervoer wordt te beperkt aanzien in de deelgemeente Heusden, en ook voor het langzaam verkeer zijn er niet echt veel routes uitgestippeld. De frequentie is echter volgens de oriëntatienota van het mobiliteitsplan vrij goed (met zeker 1 bus per uur), in het weekend is dit eerder beperkt tot goed. Het aanbod daarentegen lijkt minder voldoende. Bij de studie in het kader van de basismobiliteit, wordt echter gesteld dat Destelbergen op de 52<sup>ste</sup> plaats staat van de steden en gemeenten in de provincie Oost-Vlaanderen. Dit houdt in dat er slechts enkele gemeenten zijn met een minder goed aangepast openbaar vervoer.

De verkeersinfrastructuur bestaat voor een groot deel uit de R4, waar de gemeente verschillende aantakingspunten heeft. Belangrijk voor het verkeer en een bron van vele problemen inzake veiligheid en leefbaarheid is de Dendermondesteenweg.

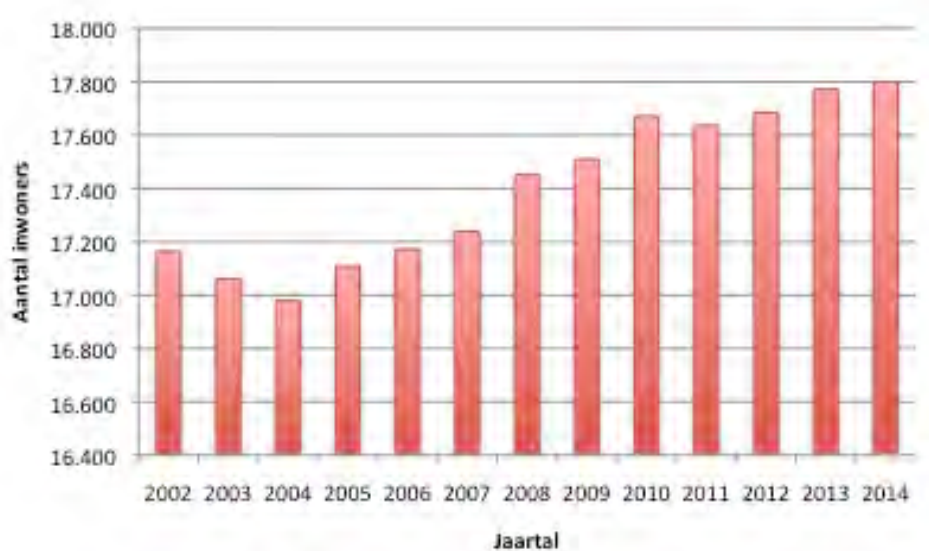
Tenslotte is de gemeente Destelbergen goed gelegen wat betreft de afstand naar verschillende belangrijke steden in Vlaanderen.

---

<sup>5</sup> Mobiliteitsplan fase 1 – Oriëntatienota

### 1.3. Wonen in de gemeente Destelbergen<sup>6</sup>

#### 1.3.1. Inwonersaantal en bevolkingsdichtheid

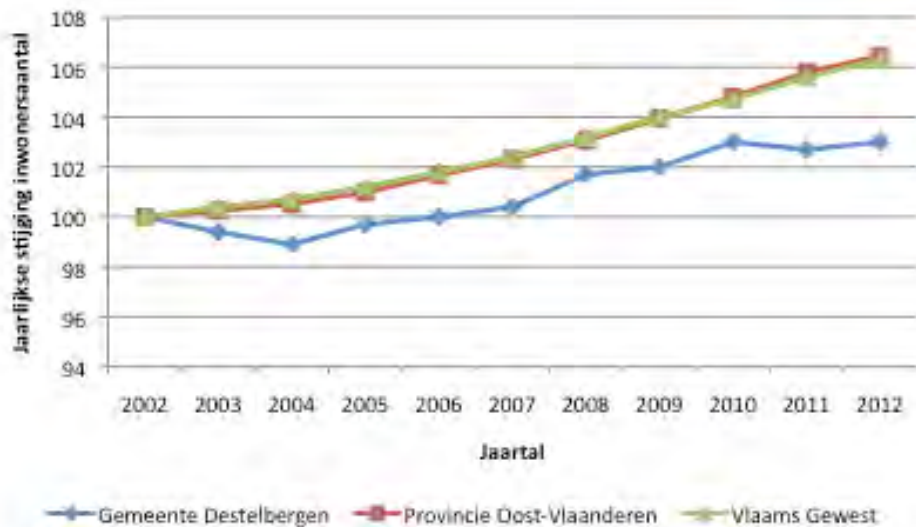


**Figuur 4: Evolutie van het inwonersaantal in de gemeente Destelbergen**

Bovenstaande figuur geeft de evolutie weer van het inwonersaantal in de periode 2002–2014 voor de gemeente Destelbergen. Het inwonersaantal varieert overheen de bestudeerde periode, met een terugval van het aantal inwoners in 2004 en 2011. In 2014 bedraagt het aantal inwoners in de gemeente Destelbergen 17.799. In 2025 wordt het aantal inwoners in de gemeente op 17.816 geprojecteerd.

<sup>6</sup> Lokale statistieken, verwerkt door Nelson Group

Figuur 5 geeft de evolutie weer van het aantal inwoners voor de gemeente Destelbergen, de provincie Oost-Vlaanderen en het Vlaams Gewest. Op de Y-as zien we de jaarlijkse stijging van het aantal inwoners, de X-as geeft de jaartallen weer (2002 = 100). De inwonersaantallen in de provincie Oost-Vlaanderen en in het Vlaams Gewest vertonen sinds 2002 enkel een toename. De gemeente Destelbergen kent daarentegen een afwisselend verloop.



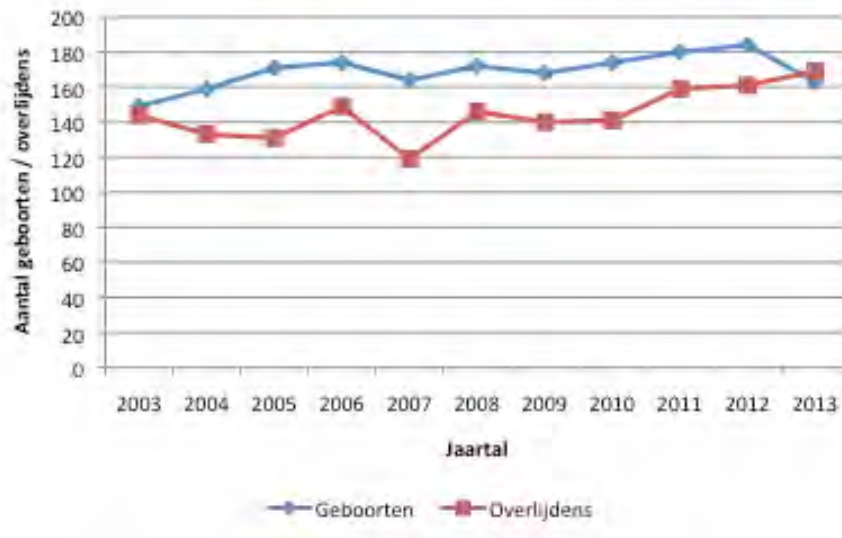
**Figuur 5: Jaarlijkse stijging van het inwonersaantal in de gemeente Destelbergen**

Zoals in de voorgaande grafiek is af te lezen, telde de gemeente Destelbergen in 2014 17.799 inwoners, wat de bevolkingsdichtheid op 670 inwoners per vierkante kilometer brengt. Dit cijfer ligt een stuk hoger dan de bevolkingsdichtheid in het Vlaams Gewest (548 inwoners per vierkante kilometer) en de provincie Oost-Vlaanderen (474 inwoners per vierkante kilometer). Een lagere bevolkingsdichtheid kan echter voor een betere levenskwaliteit van de inwoners zorgen.



### 1.3.2. Geboorten en overlijdens

De figuur hieronder geeft de evolutie weer van het aantal geboorten en overlijdens in de gemeente Destelbergen over de periode 2003-2013. In 2013 lag het aantal geboorten op 163, het aantal overlijdens op 169.

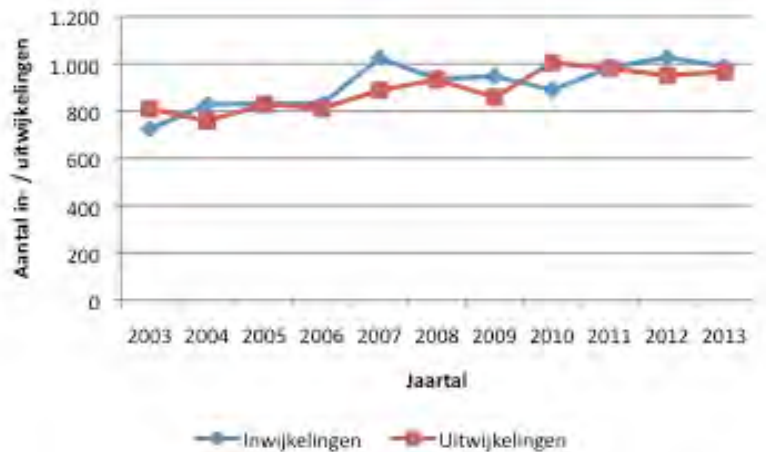


**Figuur 6: Evolutie van het geboorte- en sterftcijfer in de gemeente Destelbergen over de periode 2003 - 2013**

Enkel in het jaar 2013 ligt het aantal geboorten lager dan het aantal overlijdens. De natuurlijke aangroei voor de gemeente Destelbergen is dus over het algemeen positief. De natuurlijke aangroei, of natuurlijke accres, is makkelijk af te lezen van Figuur 6 als de kloof tussen de blauwe en de rode lijn. Ter vergelijking: de provincie Oost-Vlaanderen heeft voornamelijk een positieve natuurlijke aangroei en het Vlaams Gewest vertoont reeds jaren een positieve natuurlijke accres.

### 1.3.3. In- en uitwijkingen

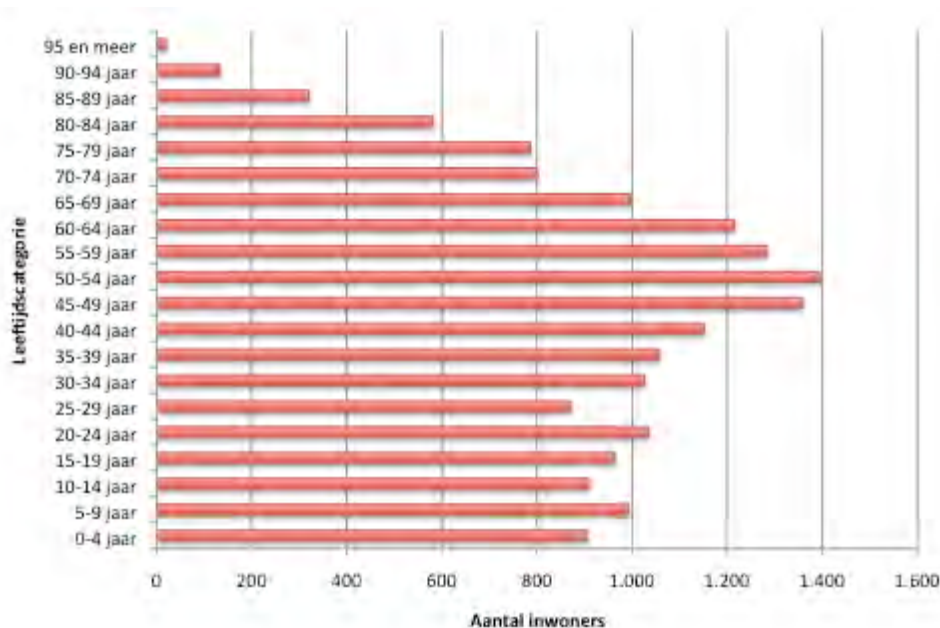
Het aantal inwijkingen in de gemeente Destelbergen, weergegeven door de blauwe lijn in onderstaande figuur, vertoont een geleidelijke groei over de periode 2003–2013 van 724 tot 988. Ook het aantal uitwijkingen, weergegeven door de rode lijn, groeide over de bestudeerde periode van 810 tot 967.



**Figuur 7: Evolutie van het aantal in- en uitwijkingen in de gemeente Destelbergen over de periode 2003 - 2013**

Het verschil tussen het aantal inwijkingen en het aantal uitwijkingen wordt het migratiesaldo genoemd. Over de bestudeerde periode kende de gemeente Destelbergen over het algemeen een positief migratiesaldo, met uitzondering in de jaren 2003 en 2010, al is het verschil tussen beide niet zo groot.

### 1.3.4. Leeftijdsstructuur



**Figuur 8: Aantal inwoners naar leeftijdscategorie in de gemeente Destelbergen in 2014**

Bovenstaande figuur geeft een overzicht van de verdeling van de bevolking van de gemeente Destelbergen naar leeftijdscategorieën. Meteen valt op dat de categorie tussen de 45 en 54 jaar de grootste groep vormt met een totaal van 2.753 inwoners (15% van de bevolking). Daarnaast kan worden opgemerkt dat de gemeente over een redelijk actieve bevolking beschikt: meer dan de helft van haar bevolking kan worden ondergebracht onder de noemer ‘bevolking op beroepsactieve leeftijd’ (20–64 jaar).

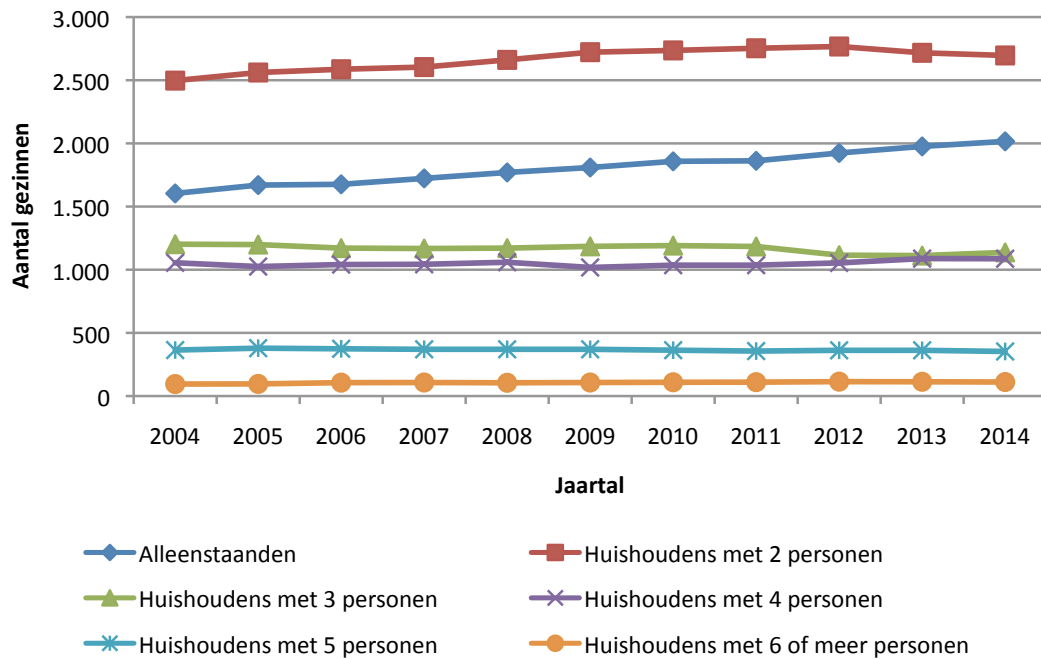
Leeftijdscategorie	Procentueel aandeel
0–20 jaar	21%
21–59 jaar	58%
60 en meer	21%
Totaal	100%

**Tabel 3: Verdeling leeftijdscategorieën van de inwoners van Destelbergen in 2014**

Tabel 3 geeft de verdeling weer van de inwoners van de gemeente Destelbergen over drie leeftijdscategorieën. De leeftijdscategorie 21–59 jaar vormt de meest omvangrijke groep. 21% van de inwoners is jonger dan 21 jaar en ook 21% is 60 jaar of meer.

### 1.3.5. Samenstelling van gezinnen

De samenstelling van de gezinnen in de gemeente Destelbergen wordt weergegeven in onderstaande figuur. Over de gehele bestudeerde periode was het huishouden bestaande uit twee personen de meest voorkomende gezinsvorm in de gemeente, gevolgd door de groep alleenstaanden. Deze eerste groep steeg van 2.497 gezinnen in 2004 tot 2.696 gezinnen in 2014, al daalt deze groep lichtjes sinds 2013.



**Figuur 9: Evolutie van de samenstelling van de gezinnen in de gemeente Destelbergen in de periode 2004 – 2014.**

De komende jaren wordt verwacht dat het aantal huishoudens zal blijven toenemen, tot 7.597 huishoudens in 2025 (t.o.v. 7.400 in 2014).

Het aantal alleenwonenden in de gemeente Destelbergen nam sterk toe de afgelopen jaren. Over de periode 2004–2014 steeg het aantal alleenwonende mannen met ongeveer 29% en het aantal alleenwonende vrouwen met ongeveer 23%.

### 1.3.6. Verdeling autochtonen/allochtonen

Het overzicht van het aantal allochtonen in de gemeente Destelbergen kan worden teruggevonden in onderstaande tabel. Het aantal allochtonen vertoont vrijwel een stijgende trend over de gehele periode 2000 – 2010. Het aandeel allochtonen ten opzichte van de totale bevolking van de gemeente kende een stijging en bedroeg in het jaar 2010 2,6%.

	Aantal allochtonen	Totaal aantal inwoners	%
2000	211	17.172	1,2%
2001	221	17.166	1,3%
2002	208	17.163	1,2%
2003	216	17.060	1,3%
2004	232	16.979	1,4%
2005	293	17.109	1,7%
2006	303	17.172	1,8%
2007	321	17.239	1,9%
2008	371	17.451	2,1%
2009	409	17.510	2,3%
2010	462	17.671	2,6%

Tabel 4: Overzicht verdeling allochtonen/autochtonen in de gemeente Destelbergen

### **1.3.7. Conclusie**

In 2004 en 2011 kende de gemeente Destelbergen een afname van het bevolkingsaantal. In 2014 lag het aantal inwoners op 17.799. Verwacht wordt dat het bevolkingsaantal zal toenemen tot 17.816 inwoners in 2025. De gemeente Destelbergen kent een natuurlijke aangroei, wat betekent dat er meer geboortes zijn dan sterfgevallen in de gemeente. De toename in het inwonersaantal van de gemeente kan vooreerst toegewezen worden aan het feit dat er steeds meer mensen in de gemeente Destelbergen komen wonen en minder mensen de gemeente achter zich laten (positief migratiesaldo, al is het verschil tussen het aantal in- en uitwijkelingen niet zo groot).

Het huishouden met 2 personen is de grootste gezinsvorm in de gemeente Destelbergen, gevolgd door de groep alleenwonenden.

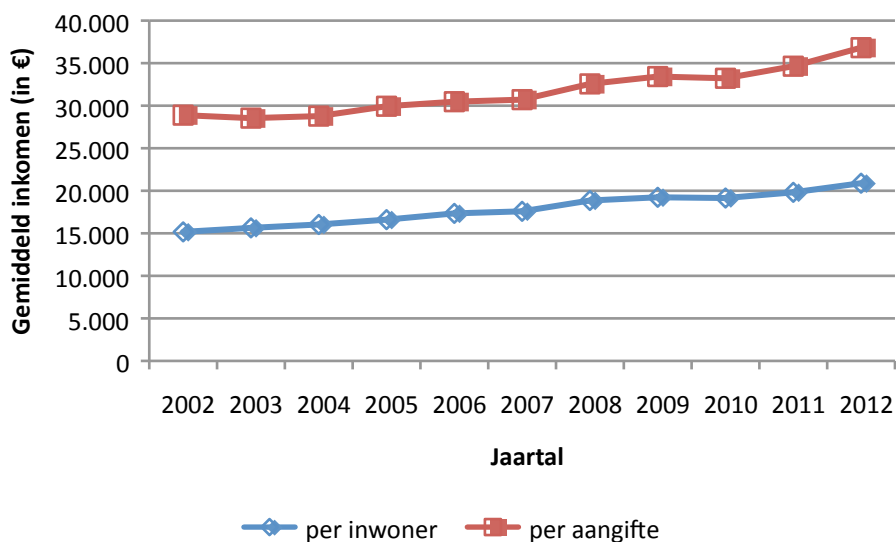
## 1.4. Werken in de gemeente Destelbergen<sup>7</sup>

### 1.4.1. Gemiddeld inkomen

In de gemeente Destelbergen bedroeg het gemiddeld inkomen per inwoner in het aanslagjaar 2012 € 20.890. In vergelijking met het arrondissement Gent, de provincie Oost-Vlaanderen en het Vlaams Gewest, die respectievelijk over een gemiddeld inkomen per inwoner beschikken van € 18.339, € 18.030 en € 17.765, scoort de gemeente Destelbergen een stuk beter.

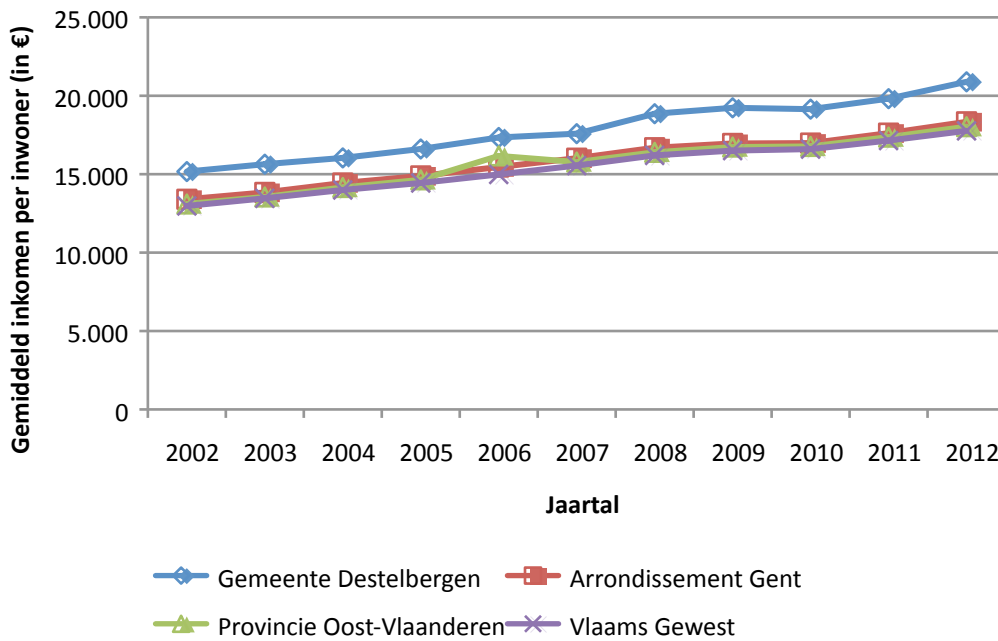
Ook het gemiddeld inkomen per aangifte kent een eenzelfde trend. Voor 2012 bedraagt het gemiddeld inkomen per aangifte in de gemeente Destelbergen € 36.819, een gemiddelde dat eveneens hoger ligt dan dat van het arrondissement Gent (€ 32.085), de provincie Oost-Vlaanderen (€ 31.744) en het Vlaams Gewest (€ 31.593).

De hierop volgende figuur geeft deze evoluties grafisch weer.



**Figuur 10: Evolutie gemiddeld inkomen in de gemeente Destelbergen in de periode 2002 - 2012.**

<sup>7</sup> Lokale statistieken, verwerkt door Nelson Group



**Figuur 11: Evolutie gemiddeld inkomen per inwoners in de gemeente Destelbergen, het arrondissement Gent, de provincie Oost-Vlaanderen en het Vlaams Gewest in de periode 2002 - 2012.**

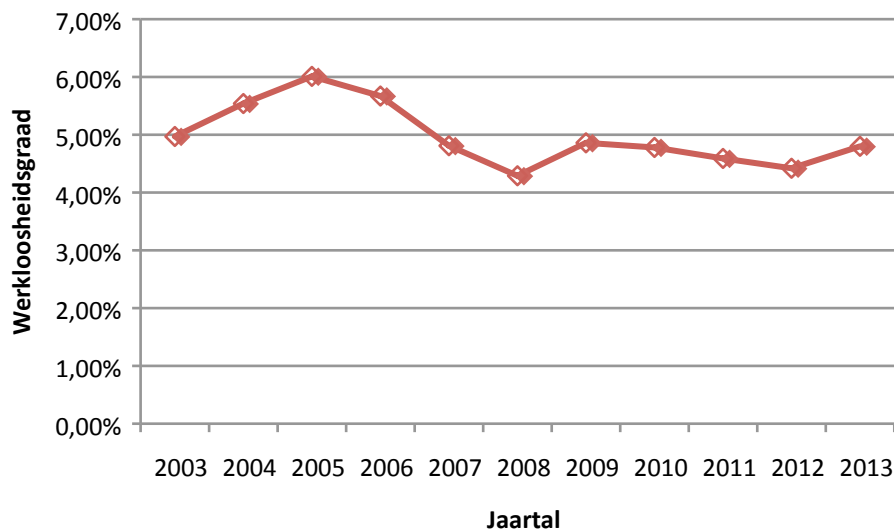
Op bovenstaande figuur wordt de evolutie van het gemiddeld inkomen per inwoner weergegeven voor het arrondissement Gent, de provincie Oost-Vlaanderen en het Vlaams Gewest. De gemiddelde inkomenscurve voor de gemeente Destelbergen kent ongeveer dezelfde opgaande trend, al ligt het gemiddeld inkomen per inwoner dus een stuk hoger.



## 1.4.2. Werkloosheid

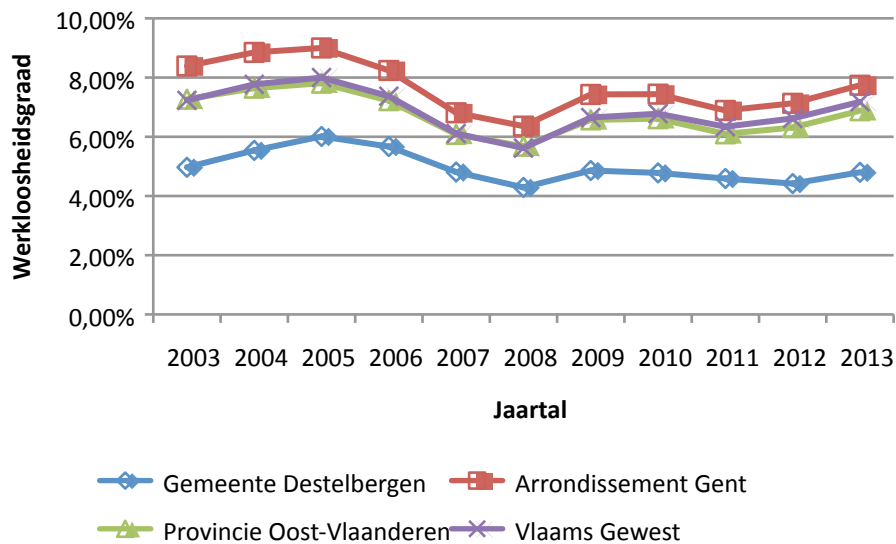
De werkloosheidsgraad wordt gedefinieerd als het aantal niet-werkende werkzoekenden gedeeld door de beroepsbevolking.

De werkloosheidsgraad in de gemeente Destelbergen bedroeg 4,80% in 2013. Hiermee scoort de gemeente beter dan het Vlaams Gewest (7,18%) in hetzelfde jaar. De evolutie van de werkloosheidsgraad in de gemeente Destelbergen in de periode 2003 - 2013 wordt weergegeven in figuur 12 en kent een schommelende trend. Overheen de gehele bestudeerde periode daalde het werkloosheidspercentage van 4,97% in 2003 naar 4,80% in 2013.



**Figuur 12: Evolutie van de werkloosheidsgraad in de gemeente Destelbergen in de periode 2003 - 2013.**

De evolutie van de werkloosheidsgraden in het arrondissement Gent, de provincie Oost-Vlaanderen en het Vlaams Gewest volgen dezelfde evolutie als die van de gemeente Destelbergen (zie onderstaande figuur). De werkloosheidsgraad van de gemeente Destelbergen ligt jaar na jaar lager dan in de andere bestudeerde regio's.

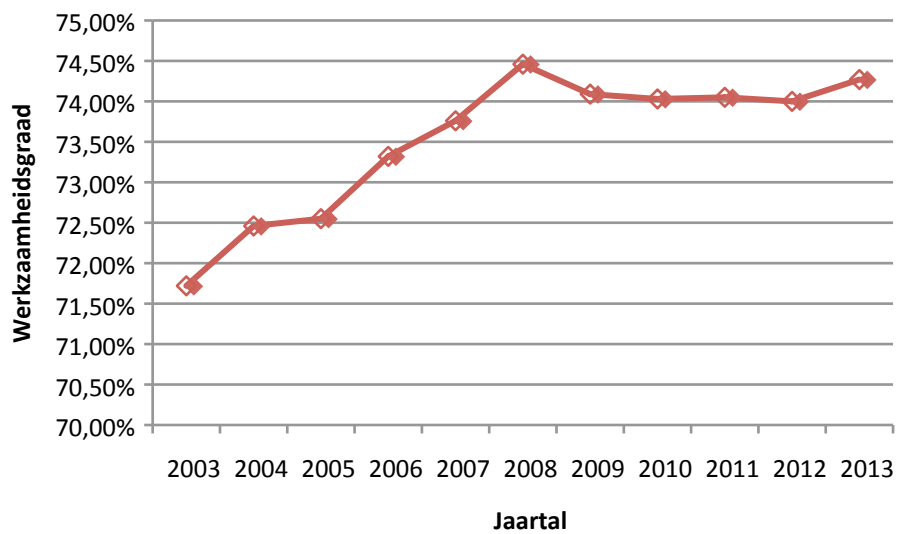


**Figuur 13: Evolutie van de werkloosheidsgraad in de gemeente Destelbergen, het arrondissement Gent, de provincie Oost-Vlaanderen en het Vlaams Gewest in de periode 2003 - 2013.**

### 1.4.3. Werkzaamheid

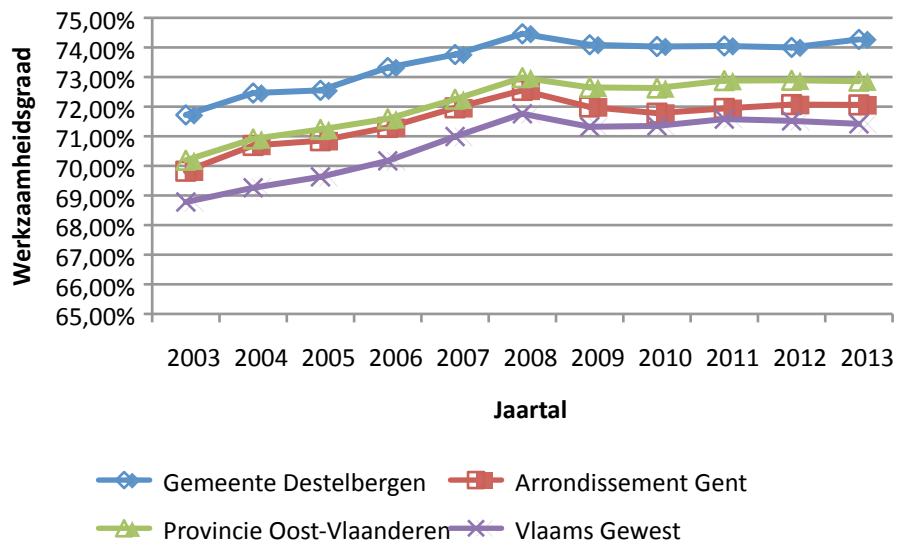
De werkzaamheidsgraad wordt gedefinieerd als het aandeel werkenden in de bevolking op beroepsactieve leeftijd.

Volgende figuur geeft aan dat de werkzaamheidsgraad in de gemeente Destelbergen aanvankelijk steeg van 71,72% naar 74,46% in 2008, waarna dit percentage lichtjes daalde naar 74,00% in 2012 en terug steeg naar 74,27% in 2013.



**Figuur 14: Evolutie van de werkzaamheidsgraad in de gemeente Destelbergen in de periode 2003 - 2013.**

De evolutie van de werkzaamheidsgraden in het arrondissement Gent, de provincie Oost-Vlaanderen en het Vlaams Gewest volgen eveneens dezelfde evolutie als die van de gemeente Destelbergen (zie Figuur 15). De werkzaamheidsgraad in de gemeente Destelbergen ligt jaar na jaar hoger dan in de andere bestudeerde regio's.

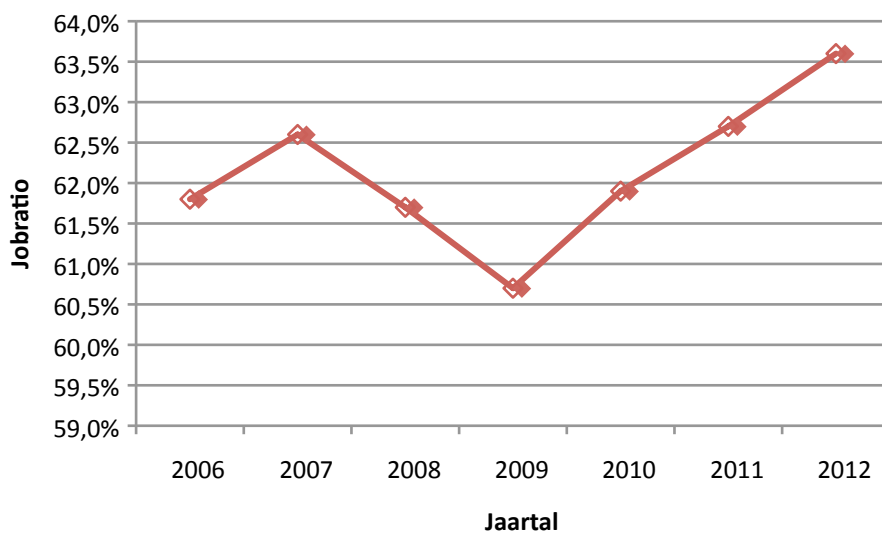


**Figuur 15: Evolutie van de werkzaamheidsgraad in de gemeente Destelbergen, het arrondissement Gent, de provincie Oost-Vlaanderen en het Vlaams Gewest in de periode 2003 - 2013.**

#### 1.4.4. Jobratio

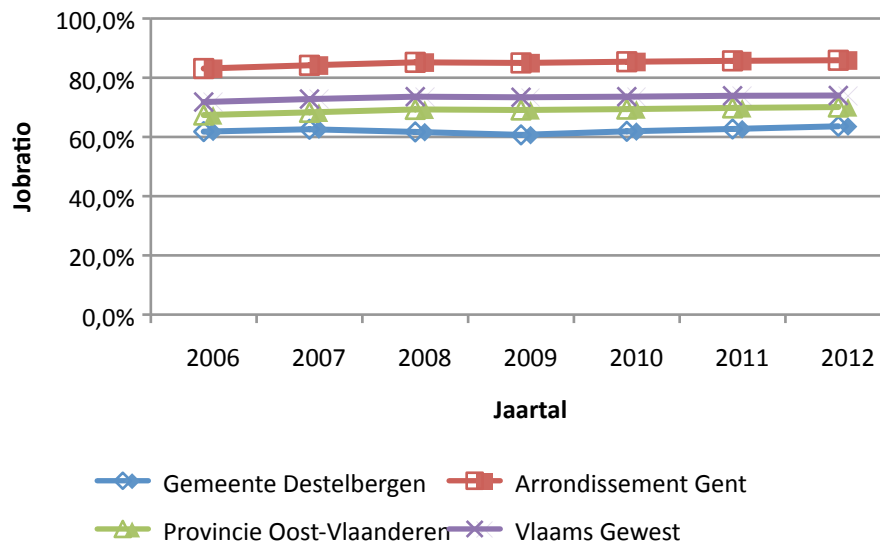
De jobratio kan omschreven worden als het aantal jobs ten opzichte van de bevolking op beroepsactieve leeftijd.

In de gemeente Destelbergen kent de jobratio overheen de bestudeerde periode een schommelend verloop. In 2012 bedroeg de jobratio in de gemeente 63,6%, een stijging van bijna 2% tegenover 2006.



**Figuur 16: Evolutie van de jobratio in de gemeente Destelbergen in de periode 2006 - 2012.**

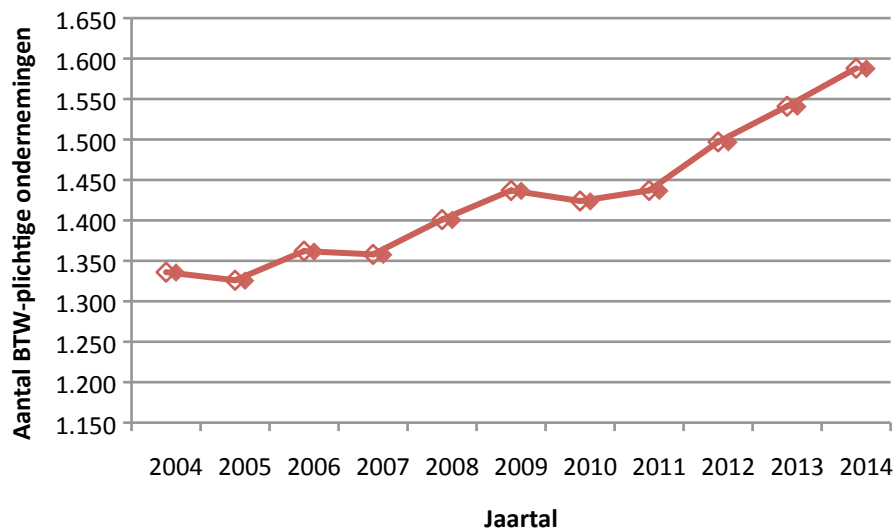
De gemeente Destelbergen kent een lagere jobratio dan het arrondissement Gent, de provincie Oost-Vlaanderen en het Vlaams Gewest. Dit wil zeggen dat de inwoners van Destelbergen vooral in andere steden en gemeenten dienen te zoeken naar een job.



**Figuur 17: Evolutie van de jobratio in de gemeente Destelbergen, het arrondissement Gent, de provincie Oost-Vlaanderen en het Vlaams Gewest in de periode 2006 - 2012.**

### 1.4.5. Ondernemingen

In 2013 telde de gemeente Destelbergen 1.588 BTW-plichtige ondernemingen (zowel natuurlijke personen als rechtspersonen). Onderstaande figuur geeft duidelijk weer dat het aantal BTW-plichtige ondernemingen in de gemeente Destelbergen in de periode 2004 – 2014 steeg. Sinds 2004 is het aantal met ongeveer 19% BTW plichtigen gestegen.



**Figuur 18: Evolutie van het aantal BTW-plichtige ondernemingen in de gemeente Destelbergen in de periode 2004 – 2014.**

#### 1.4.6. Economische sectoren

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de voornaamste economische activiteiten in de gemeente Destelbergen die het meeste aantal personen tewerkstellen. Hieruit kunnen we afleiden dat in de gemeente Destelbergen de meeste personen tewerkgesteld zijn in diensten in verband met gebouwen, landschapsverzorging.

NACE-sector	Aantal
Diensten in verband met gebouwen; landschapsverzorging	1.429
Vervoer te land en vervoer via pijpleidingen	310
Openbaar bestuur en defensie; verplichte sociale verzekeringen	306
Vervaardiging van voedingsmiddelen	304

**Tabel 5: Overzicht voornaamste economische activiteiten in de gemeente Destelbergen naar aantal tewerkgestelde personen in 2010.**



### **1.4.7. Conclusie**

De inwoners van Destelbergen beschikken over een hoger gemiddeld inkomen, een lagere werkloosheidsgraad en een hogere werkzaamheidsgraad dan haar arrondissement, provincie en gewest. Dit wijst op een relatief goede welvaart in de gemeente.

Wanneer we naar de jobratio binnen de gemeente kijken, kan geconcludeerd worden dat een groot deel van de werkende bevolking in de gemeente Destelbergen buiten de grenzen van de gemeente werkt.

Tenslotte zien we dat het aantal ondernemingen (natuurlijke personen en rechtspersonen) de afgelopen jaren is toegenomen.

## 1.5. Recreatie in de gemeente Destelbergen<sup>8</sup>

### 1.5.1. Cultuur

#### 1.5.1.1. Cultuurbeleid

De cultuurraad moet een integraal cultuurbeleid bevorderen. De raad geeft onder andere adviezen aan het gemeentebestuur, maar is ook een forum voor samenwerking en overleg. Het is zeker niet louter een adviesorgaan maar ook, samen met de verenigingen die lid zijn, een partner van de gemeente. In die rol kan de cultuurraad initiatieven nemen om het culturele welzijn te stimuleren.

#### 1.5.1.2. Cultuuraanbod

De gemeente Destelbergen beschikt over een bibliotheek met een uitgebreid aanbod aan boeken, kranten en tijdschriften, CD's, DVD's, strips, taalcursussen, luisterboeken, .... In de gemeente zijn ook verschillende cultuurverenigingen aanwezig. Via de cultuurdienst kunnen kunstwerken van kunstenaars uit Destelbergen gehuurd en eventueel aangekocht worden. Daarnaast stelt de gemeenteraad van Destelbergen om de twee jaar een dorpsdichter aan die gedichten schrijft, geïnspireerd door de gemeente zelf. Tenslotte bevindt er zich een gemeentelijk museum in de gemeente Destelbergen. Het museum spitst zich toe op gebeurtenissen, zaken en voorwerpen die in de eerste plaats betrekking hebben op het eigen gebied.

---

<sup>8</sup> [www.destelbergen.be](http://www.destelbergen.be), verwerkt door Nelson Group

### 1.5.2. Toerisme

Destelbergen ligt in de Oost-Vlaamse sierteeltregio. Onder meer de internationaal gekende zadenproducent Raes en het Provinciaal Proefcentrum voor Sierteelt zijn hier gevestigd. De kleurrijke Hydrangea kijktuin van de Hydrangeum vzw toont een overzicht van een rijk plantengeslacht hortensia's. Het Damvalleimeer is een pleisterplaats voor talrijke watervogels en 'de Damvallei' is een moerassig natuurgebied. De Schelde maakte hier ooit een grote bocht, maar de meander werd afgesneden en verveende. Op het Damslootmeer in Heusden wordt gezeild en worden regelmatig wedstrijden en zeillessen georganiseerd.

Het Familiepark Harry Malter in Heusden, met talrijke dieren en attracties, is een ideale bestemming voor een dagje uit met het hele gezin.

De ambachtelijk bereide, minimum negen maanden gerijpte, natuurlijk gedroogde Gandaham wordt in de gemeente Destelbergen gemaakt. Ganda ham leent zich uitstekend om in de meest uiteenlopende recepten te worden gebruikt.

De Gallische Hoeve is de enige waarheidsgetrouwe reconstructie van een landelijke nederzetting uit de late ijzertijd. De Gallische Hoeve is uniek in Vlaanderen. Hier ziet men hoe onze verre voorouders leefden en werkten. Op deze site vind je een hoeve en een kleine graanschuur met verhoogde vloer (spieker). De re-enactementgroep Menapil laat de Gallische hoeve op regelmatige basis tot leven komen. De gemeente telt ook heel wat kastelen, die per fiets ontdekt kunnen worden door de Kastelenroute te volgen.

### 1.5.3. Sport en recreatie

De sportraad geeft advies aan het gemeentebestuur, hetzij op verzoek van het gemeentebestuur, hetzij op eigen initiatief over alle aangelegenheden die de sportraad belangrijk acht in het kader van het sportbeleid. Alle sportverenigingen kunnen zetelen in de sportraad. De gemeentelijke sportraad is ook vertegenwoordigd binnen de provinciale sportraad.

De jeugdsportwerkgroep heeft als doel de sportpromotie voor de lokale jeugd te bevorderen door een betere coördinatie tussen de sportdienst, de sportverenigingen met jeugdwerking en de lokale scholen. De jeugdsportwerkgroep organiseert zelf ook activiteiten zoals sportinitiatiereeksen, schoolsportdagen, naschoolse sportactiviteiten, enz. Sportverenigingen die lid zijn van de sportraad worden met hun jeugdwerking ondergebracht en erkend binnen de jeugdsportwerkgroep. De jeugdsportwerkgroep vergadert apart van de sportraad.

De gemeente Destelbergen beschikt over volgende sportinfrastructuren:

- Sportpark Bergenmeers: een multifunctioneel sportpark met een polyvalente sporthal, een danszaal, een zaal voor gevechtssporten en een tennishal met binnenterreinen en openluchttennisterreinen
- Sporthal Kristalbad: een sportzaal van 30 m op 18 m, die kan opgedeeld worden als een basketbalveld, een volleybalveld of vier badmintonterreinen
- Eenden- en Surfmeer (recreatievijver)

Daarnaast beschikt de sportdienst nog over een aanbod van sportlessen voor volwassenen, zoals Keep fit, Fit+ en Tai Chi. De gemeente Destelbergen heeft ook enkele mountainbikeroutes uitgestippeld en aangelegd en er worden sportkampen georganiseerd. Ook verschillende sportverenigingen zijn aanwezig in de gemeente.

#### **1.5.4. Conclusie**

De gemeente Destelbergen heeft een mooi aanbod aan recreatiemogelijkheden voor zijn inwoners en bezoekers: een divers cultuur- en natuuraanbod aangevuld met de nodige sportinfrastructuur. De mogelijkheden tot overnachting in de gemeente Destelbergen zijn wel beperkt. In 2013 kende de gemeente 1.542 aankomsten en 3.374 overnachtingen.

## 2. Huidige aanbodstructuur van detailhandel<sup>9</sup>

De inventarisatie van het aanbod gebeurde op kwantitatieve manier. Hiervoor werd gebruik gemaakt van de gegevens van de feitenfiche van Destelbergen van januari 2015 en van de gegevens van Locatus, opgehaald in januari 2015.

In wat volgt wordt de detailhandel van de gemeente Destelbergen onder de loep genomen. Om verwarring te vermijden geven we nog even mee wat er onder de termen retail en detailhandel verstaan wordt. Onder *retail* verstaan we alle activiteiten van bedrijven die zich richten op de directe afzet van goederen en diensten aan consumenten, voor zover deze goederen en diensten betaald worden uit het netto-inkomen van de consument. *Detailhandel* vormt een onderdeel van retail. Enkel dat gedeelte van de totale economische bedrijvigheid dat zich bezighoudt met de verkoop van goederen direct aan de consument, wordt detailhandel genoemd.

De gemeente Destelbergen beschikt volgens gegevens van de feitenfiche over een detailhandelsomvang van circa 15.747 vierkante meter winkelvloeroppervlakte (inclusief leegstand) en 255 verkooppunten. De gemiddelde winkelvloeroppervlakte in de gemeente Destelbergen bedraagt ongeveer 62 vierkante meter winkelvloeroppervlakte per winkel.

---

<sup>9</sup> Locatus; feitenfiche gemeente Destelbergen (januari 2015), verwerkt door Nelson Group

## 2.1. Detailhandel naar productgroepen en hoofdbranches

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de retail in de gemeente Destelbergen uitgesplitst naar productgroep en hoofdbranche. Op het eerste niveau onderscheiden we de productgroepen (dagelijkse, periodieke en uitzonderlijke goederen) die verder worden uitgediept naar hoofdbranches (bv: Levensmiddelen, Persoonlijke verzorging, ...). Voor elk van deze niveaus wordt het aantal verkooppunten en het aantal winkelvloeroppervlakte gegeven.

Onderstaande tabel geeft aan dat de gemeente Destelbergen 255 verkooppunten telt, waarvan 233 handelspanden ingevuld zijn en 22 handelspanden leeg staan.

Productgroep / hoofdbranche	# verkoop-punten	# winkelvloer-oppervlakte
<b>Dagelijkse goederen</b>	<b>46</b>	<b>5.224</b>
Levensmiddelen	38	4.784
Persoonlijke verzorging	8	440
<b>Periodieke goederen</b>	<b>24</b>	<b>2.403</b>
Kleding en mode	19	2.203
Huishoudelijke artikelen	1	30
Vrije tijd	4	170
<b>Uitzonderlijke goederen</b>	<b>21</b>	<b>3.168</b>
In en om woning	12	1.946
Bruin- en witgoed	3	273
Auto en fiets	4	598
Doe-het-zelf	2	351
<b>Overig</b>	<b>142</b>	<b>Niet gespecificeerd</b>
Horeca	43	Niet gespecificeerd
Cultuur	2	Niet gespecificeerd
Transport en brandstoffen	22	Niet gespecificeerd
Ontspanning	6	Niet gespecificeerd
Diensten	66	Niet gespecificeerd
Andere	3	<b>2.123</b>
<b>Leegstand</b>	<b>22</b>	<b>2.829</b>

Tabel 6: Retail in de gemeente Destelbergen opgesplitst naar productgroep en hoofdbranche.

## 2.2. Gemiddelde winkelvloeroppervlakte

De totale winkelvloeroppervlakte in de gemeente Destelbergen bedraagt 15.747 vierkante meter (inclusief leegstand). Teneinde een vergelijking te maken met andere steden en gemeenten wordt gekeken naar de winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners. De gemiddelde winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners bedraagt voor de gemeente Destelbergen 885 vierkante meter. Wanneer deze vergeleken wordt met het gemiddelde van de provincie Oost-Vlaanderen, zien we dat de gemiddelde winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de gemeente Destelbergen beduidend lager ligt dan het Oost-Vlaamse gemiddelde (1.815 vierkante meter / 1.000 inwoners).

	Gemiddelde wvo per 1.000 inwoners (in m <sup>2</sup> )
Gemeente Destelbergen	885
Gemiddelde VRIND	1.650
Provincie Oost-Vlaanderen	1.815

Tabel 7: Vergelijking gemiddelde winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners.

Ook wanneer de gemiddelde winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners vergeleken wordt met de gemiddelde VRIND<sup>10</sup> merken we een groot verschil.

Op basis van deze cijfers kunnen we concluderen dat de gemeente Destelbergen een winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners heeft die behoorlijk lager ligt dan gemiddeld.

<sup>10</sup> Destelbergen is 1 van de 5 gemeenten in de provincie Oost-Vlaanderen, geclassificeerd volgens VRIND als “grootstedelijke rand” - alle resultaten worden gebenchmarkt door de gemeente te vergelijken met andere gemeentes uit dezelfde VRIND-klasse (Vlaamse Ruimtelijke Indeling).



### 2.3. Gemiddeld aantal verkooppunten

De verdeling van het aantal verkooppunten naar hoofdbranche (binnen de detailhandel) wordt geïllustreerd door de tabel hieronder. Wat betreft de dagelijkse goederen en de overige detailhandel, scoort de gemeente Destelbergen beter dan de gemiddelde VRIND en de provincie Oost-Vlaanderen, voor periodieke en uitzonderlijke goederen scoort de gemeente lager. Wat betreft leegstand heeft de gemeente Destelbergen procentueel meer leegstaande panden dan de provincie Oost-Vlaanderen en de gemiddelde VRIND.

	# verkooppunten gemeente Destelbergen	# verkooppunten gemiddelde VRIND	# verkooppunten provincie Oost- Vlaanderen
<b>Dagelijkse goederen</b>	<b>18%</b>	<b>16%</b>	<b>16%</b>
Levensmiddelen	15%	13%	13%
Persoonlijke verzorging	3%	3%	3%
<b>Periodieke goederen</b>	<b>9%</b>	<b>13%</b>	<b>12%</b>
Kleding en mode	7%	9%	9%
Huishoudelijke artikelen	0,5%	2%	1%
Vrije tijd	1,5%	2%	2%
<b>Uitzonderlijke goederen</b>	<b>8%</b>	<b>11%</b>	<b>11%</b>
In en om woning	5%	6%	6%
Bruin- en witgoed	1%	2%	2%
Auto en fiets	1,5%	1%	1%
Doe-het-zelf	0,5%	2%	2%
<b>Overig</b>	<b>56%</b>	<b>55%</b>	<b>54%</b>
Horeca	17%	18%	20%
Cultuur	1%	1%	1%
Transport en brandstoffen	9%	8%	7%

Ontspanning	2%	2%	2%
Diensten	26%	25%	22%
Andere	1%	1%	2%
<b>Leegstand</b>	<b>9%</b>	<b>5%</b>	<b>7%</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>255</b>	<b>230</b>	<b>28.472</b>

**Tabel 8: vergelijking van aandeel verkooppunten in de gemeente Destelbergen, de gemiddelde VRIND en de provincie Oost-Vlaanderen.**

Wanneer we kijken naar het aantal verkooppunten binnen de gemeente Destelbergen, zien we dat de hoofdbranche 'diensten' het grootst aantal verkooppunten heeft met 66 verkooppunten, gevolgd door 'horeca' met 43 verkooppunten en 'levensmiddelen' met 38 verkooppunten (zie tabel 6).

## 2.4. Filialiseringsgraad

De filialiseringsgraad wordt berekend aan de hand van de gegevens van Locatus in januari 2015, gezien niet al deze gegevens uit de feitenfiche van de gemeente Destelbergen gehaald kunnen worden.

	# verkoop- punten	# zelf- standigen	# filialen	% filialen in winkelgebied
Centrum Destelbergen	55	42	13	24%
Verspreide bewinkeling Destelbergen	60	54	6	10%
Verspreide bewinkeling Heusden	40	36	4	10%
Baanconcentratie Destelbergen	39	29	10	3%
Heusden-Dorp	61	48	13	21%
<b>TOTAAL</b>	<b>255</b>	<b>209</b>	<b>46</b>	<b>18%</b>

Tabel 9: filialiseringsgraad en spreiding van het aantal filialen in de gemeente Destelbergen.

In de gemeente Destelbergen worden 209 van de 255 verkooppunten uitgebaat door zelfstandigen. Dit komt overeen met 82%. Het grootste aandeel filialen wordt opgetekend in 'centrum Destelbergen' met 24% (kernverzorgend centrum klein).

## 2.5. Leegstand

De gemeente Destelbergen kampt met een leegstand van 8,6%. Met andere woorden, 8,6% van de handelspanden in de gemeente Destelbergen staat leeg, of 18% van de totale winkelvloeroppervlakte (2.829 / 15.747). Hiermee legt de gemeente slechtere cijfers voor dan de gemiddelde VRIND (6,1%) en de provincie Oost-Vlaanderen (7,1%).

	<b>% leegstaande panden</b>
Gemeente Destelbergen	8,6%
Gemiddelde VRIND	6,1%
Provincie Oost-Vlaanderen	7,1%

**Tabel 10: Leegstand in de gemeente Destelbergen, de gemiddelde VRIND en de provincie Oost-Vlaanderen.**

## 2.6. Vergelijking van de verschillende winkelgebieden

Een concentratie van winkels wordt een winkelgebied genoemd als er minimum vijf verkooppunten in de detailhandel geografisch geconcentreerd zijn. De gemeente Destelbergen kent vijf winkelgebieden. De tabel hieronder geeft deze verschillende winkelgebieden weer, samen met het aantal verkooppunten en het aantal winkelvloeroppervlakte.

Winkelgebied	# verkoop- punten	# Winkelvloer- oppervlakte
Centrum Destelbergen	55	2.647
Verspreide bewinkeling Destelbergen	55	3.776
Verspreide bewinkeling Heusden	40	598
Baanconcentratie Destelbergen	44	5.804
Heusden-Dorp	61	2.922
<b>TOTAAL</b>	<b>255</b>	<b>15.747</b>

Tabel 11: Aantal verkooppunten en winkelvloeroppervlakte per winkelgebied in de gemeente Destelbergen.

Het merendeel van de verkooppunten is gevestigd in het winkelgebied 'Heusden-Dorp' met 61 verkooppunten (24%). Andere winkelgebieden van Destelbergen met een groot aandeel verkooppunten zijn 'verspreide bewinkeling Destelbergen' en 'centrum Destelbergen' (elk 21,5% van de verkooppunten).

Op basis van de winkelvloeroppervlakte neemt 'baanconcentratie Destelbergen' de eerste plaats in met 5.804 vierkante meter winkelvloeroppervlakte (37%), gevolgd door het winkelgebied 'verspreide bewinkeling Destelbergen' (15%) en 'Heusden-Dorp' (19%).

### 2.6.1. Deelgemeenten

Voor we inzoomen naar de verschillende winkelgebieden kijken we eerst naar de twee deelgemeenten van de gemeente Destelbergen, namelijk Destelbergen en Heusden.

#### Deelgemeente Destelbergen

Deelgemeente Destelbergen telt 154 verkooppunten met een totale winkelvloeroppervlakte van 12.227 m<sup>2</sup>.

	% verdeling
Dagelijkse goederen	25,2%
Periodieke goederen	16,3%
Uitzonderlijke goederen	22,2%
Leegstand	19,5%

**Tabel 12: Verdeling productgroep naar winkelvloeroppervlakte in de deelgemeente Destelbergen.**

25,2% van de winkelvloeroppervlakte wordt ingenomen door dagelijkse goederen, gevolgd door uitzonderlijke goederen met 22,2% van de winkelvloeroppervlakte. De periodieke goederen nemen 16,3% van de winkelvloeroppervlakte in. 19,5% van de winkelvloeroppervlakte staat leeg in de deelgemeente Destelbergen.

#### Deelgemeente Heusden

Deelgemeente Heusden telt 101 verkooppunten met een totale winkelvloeroppervlakte van 3.520 m<sup>2</sup>.

	% verdeling
Dagelijkse goederen	60,9%
Periodieke goederen	11,6%
Uitzonderlijke goederen	12,9%
Leegstand	12,5%

**Tabel 13: Verdeling productgroep naar winkelvloeroppervlakte in de deelgemeente Heusden.**

De meeste winkelvloeroppervlakte wordt ingenomen door dagelijkse goederen (60,9%), gevolgd door uitzonderlijke goederen (12,9%) en periodieke goederen (11,6%). 12,5% van de winkelvloeroppervlakte staat hier leeg.

### 2.6.2. Kernverzorgend centrum klein

In de gemeente Destelbergen valt het centrum, meer bepaald de Dendermondesteenweg en de Kerkstraat onder ‘kernverzorgend centrum klein’. Eerder bleek al dat dit winkelgebied 55 verkooppunten telt (21,5% van de verkooppunten).

	% verdeling
Dagelijkse goederen	32,9%
Periodieke goederen	21,0%
Uitzonderlijke goederen	5,1%
Leegstand	41,1%

**Tabel 14: Verdeling productgroep naar winkelvloeroppervlakte in winkelgebied ‘kernverzorgend centrum klein’.**

32,9% van de winkelvloeroppervlakte is ingenomen door dagelijkse goederen, gevolgd door periodieke goederen met 21,0% winkelvloeroppervlakte en uitzonderlijke goederen met 5,1% winkelvloeroppervlakte. Het merendeel van de winkelvloeroppervlakte (41,1%) is leegstand.

### 2.6.3. Verspreide bewinkeling

Een groot aantal verkooppunten valt onder de noemer ‘verspreide bewinkeling’. Maar liefst 95 verkooppunten (37%) zijn gelegen in onderstaande winkelgebieden:

- Verspreide bewinkeling Destelbergen
- Verspreide bewinkeling Heusden

Hieronder wordt voor deze twee winkelgebieden een overzicht gegeven.

### Verspreide bewinkeling Destelbergen

Het winkelgebied 'verspreide bewinkeling Destelbergen' telt 55 verkooppunten. Onder 'verspreide bewinkeling Destelbergen' vallen de volgende straten:

- Burgemeester J. Cardonstraat
- Burgemeester Meirsonstraat
- Damvalleistraat
- Dendermondesteenweg
- Goudenhandwegel
- Heanhoutstraat
- Houtstraat
- Kerkstraat
- Kouterstraat
- Palingstraat
- Prosper De Troyerlaan
- Reinaertweg
- Solariumdreef
- Stationsstraat

	% verdeling
Dagelijkse goederen	4,8%
Periodieke goederen	2,8%
Uitzonderlijke goederen	33,8%
Leegstand	4,3%

**Tabel 15: Verdeling productgroep naar winkelvloeroppervlakte in winkelgebied 'verspreide bewinkeling Destelbergen'.**

Uitzonderlijke goederen omvat hier de grootste winkelvloeroppervlakte, namelijk 33,8%. Dagelijkse goederen (4,8%) en periodieke goederen (2,8%) nemen slechts een klein aandeel in van de winkelvloeroppervlakte. 4,3% van de winkelvloeroppervlakte staat hier leeg.

### Verspreide bewinkeling Heusden

'Verspreide bewinkeling Heusden' omvat 40 verkooppunten. Onder dit winkelgebied vallen de volgende straten:

- Berenbosdreef
- Blauwe Steenstraat
- Bosheidestraat
- Charles Lebonstraat
- Dendermondesteenweg
- Hooistraat
- Kleempendorp
- Laarnebaan
- Magerstraat
- Meersstraat



- Postlaan
- Rendekensstraat
- Sint-Barbarastraat
- Stapsteenweg
- Steenvoordestraat
- Ten Bosse
- Ter Vennen
- Veerdreef
- Wellingstraat
- Zandakkerlaan
- Zandrede

	<b>% verdeling</b>
Dagelijkse goederen	25,1%
Periodieke goederen	/
Uitzonderlijke goederen	54,3%
Leegstand	8,9%

**Tabel 16: Verdeling productgroep naar winkelvloeroppervlakte in winkelgebied 'verspreide bewinkeling Heusden'.**

De uitzonderlijke goederen nemen 54,3% van de winkelvloeroppervlakte in. De dagelijkse goederen nemen 25,1% winkelvloeroppervlakte in. Voor periodieke goederen is er geen winkelvloeroppervlakte aanwezig en 8,9% van de winkelvloeroppervlakte staat leeg.

#### **2.6.4. Baanconcentratie**

Admiraalstraat en Dendermondsteenweg vallen onder het winkelgebied 'baanconcentratie Destelbergen'. 44 verkooppunten (17%) vallen hieronder.

	<b>% verdeling</b>
Dagelijkse goederen	35,0%
Periodieke goederen	23,0%
Uitzonderlijke goederen	22,4%
Leegstand	19,6%

**Tabel 17: Verdeling productgroep naar winkelvloeroppervlakte in winkelgebied 'baanconcentratie Destelbergen'.**

35,0% van de winkelvloeroppervlakte wordt ingenomen door dagelijkse goederen, 23,0% door periodieke goederen en 22,4% door uitzonderlijke goederen. 19,6% van de winkelvloeroppervlakte staat leeg in dit winkelgebied.

## 2.6.5. Heusden–Dorp

Het winkelgebied ‘Heusden–Dorp’ telt 61 verkooppunten (24%). De verkooppunten zijn gelegen in volgende straten:

- Axminsterhof
- Heusdendorp
- Laarnebaan
- Magerstraat
- Meersstraat
- Melkwegel
- Steenvoordestraat
- Tramstraat
- Zandakkerlaan

	<b>% verdeling</b>
Dagelijkse goederen	68,3%
Periodieke goederen	14,0%
Uitzonderlijke goederen	4,4%
Leegstand	13,2%

**Tabel 18: Verdeling productgroep naar winkelvloeroppervlakte in winkelgebied ‘Heusden–Dorp’.**

Het merendeel van de winkelvloeroppervlakte (68,3%) wordt ingenomen door dagelijkse goederen, gevolgd door periodieke goederen, die 14,0% van de winkelvloeroppervlakte innemen en 4,4% door uitzonderlijke goederen. 13,2% van de winkelvloeroppervlakte staat leeg in dit winkelgebied.

### 3. Analyse van de vraag<sup>11</sup>

Enkele begrippen ter inleiding

1. Koopbinding: geeft aan in welke mate de inwoners van een bepaalde stad of gemeente de inkopen ook daadwerkelijk in de eigen stad of gemeente verrichten. De koopbinding geeft meer bepaald aan hoeveel procent van de bevolking in hoofdzaak de inkopen doet in eigen stad / gemeente. In de mate dat de koopbinding daalt, zijn er dus minder inwoners die hun inkopen in de eigen stad / gemeente doen en een toenemend aantal dat hiervoor naar een andere gemeente of stad gaat. De hoogte van de koopbinding wordt grotendeels verklaard door enerzijds de omvang en kwaliteiten van het eigen winkelaanbod en anderzijds de ligging ten opzichte van concurrerende winkelgebieden.
2. Koopattractie: geeft aan in welke mate de inwoners van andere gemeenten of steden voor hun inkopen naar een bepaalde stad / gemeente komen. Hoe hoger de koopattractie naar een gemeente of stad toe, hoe lager de koopbinding in die gemeente of stad zal zijn.
3. Koopvlucht: geeft aan in welke mate de inwoners van een bepaalde stad / gemeente voor hun inkopen naar een andere gemeente of stad gaan. Hoe hoger de koopvlucht, hoe lager de koopbinding.
4. Dagelijkse goederen: producten die door de klant in hoge frequentie worden aangekocht. De aankoop geschiedt derhalve vooral in de omgeving van de woonplaats. Het aankopen is eerder een routinehandeling. Typische voorbeelden zijn vlees, brood en algemene voeding.
5. Periodieke goederen: producten die minder frequent gekocht worden, doch met een zekere regelmaat, gebeurlijk seizoensgebonden. Mensen gaan hiervoor uit winkelen, ze kijken, ze kiezen, ze vergelijken. De aankoop speelt zich vooral af in en om centra met enige uitstraling. Typische voorbeelden zijn kleding, schoeisel en geschenkartikelen.

---

<sup>11</sup> Feitenfiche gemeente Destelbergen (januari 2015), verwerkt door Nelson Group

6. *Uitzonderlijke goederen*: producten die eerder zelden aangekocht worden. De aankoop wordt grondig overwogen en heeft nogal wat invloed op het gezinsbudget. De consument trekt voor een dergelijke aankoop veel tijd uit. De aankoop gebeurt vaak ver van de woonplaats. Typische voorbeelden zijn meubelen, tapijten en audiovisuele artikelen.

### 3.1. Koopbinding

Onderstaande tabel geeft de koopbinding binnen de gemeente Destelbergen weer.

	Gemeente Destelbergen	Gemiddelde VRIND	Provincie Oost- Vlaanderen
Dagelijkse goederen	50,2%	59,4%	63,3%
Periodieke goederen	9,4%	19,3%	26,3%
Uitzonderlijke goederen	15,9%	28,3%	38,0%

**Tabel 19: Koopbinding per productgroep in de gemeente Destelbergen, de gemiddelde VRIND en de provincie Oost-Vlaanderen.**

Voor dagelijkse goederen noteert de gemeente Destelbergen een eerder lage koopbinding in vergelijking met de gemiddelde VRIND<sup>12</sup> en de provincie Oost-Vlaanderen. Een koopbinding van 50,2% voor dagelijkse goederen wijst erop dat de helft van de inwoners in de gemeente Destelbergen hun dagdagelijkse aankopen in de gemeente zelf doen. Voor periodieke en uitzonderlijke goederen blijven er respectievelijk slechts 9,4% en 15,9% van de inwoners binnen de gemeente. In vergelijking met de gemiddelde VRIND en de provincie Oost-Vlaanderen liggen deze cijfers ook een stuk lager.

<sup>12</sup> Destelbergen is 1 van de 5 gemeenten in de provincie Oost-Vlaanderen, geclassificeerd volgens VRIND als “grootstedelijke rand” - alle resultaten worden gebenchmarkt door de gemeente te vergelijken met andere gemeentes uit dezelfde VRIND-klasse (Vlaamse Ruimtelijke Indeling).

### 3.2. Koopattractie

De tabel hieronder geeft de koopattractie binnen de gemeente Destelbergen weer.

	Gemeente Destelbergen	Gemiddelde VRIND	Provincie Oost- Vlaanderen
Dagelijkse goederen	20,2%	29,6%	18,1%
Periodieke goederen	27,4%	48,1%	33,9%
Uitzonderlijke goederen	43,1%	53,3%	38,3%

**Tabel 20: koopattractie per productgroep in de gemeente Destelbergen, de gemiddelde VRIND en de provincie Oost-Vlaanderen.**

Wat betreft de koopattractie doen de dagelijkse en de uitzonderlijke goederen het slechter dan de gemiddelde VRIND, maar beter dan de provincie Oost-Vlaanderen. Voor de periodieke goederen ligt de koopattractie lager dan de gemiddelde VRIND en de provincie Oost-Vlaanderen. Dit wijst erop dat Destelbergen nog onvoldoende attractief is naar andere gemeenten toe om in de gemeente Destelbergen aankopen te komen doen.

De gemeente Destelbergen trekt voor dagelijkse goederen, na inwoners uit de gemeente zelf, vooral inwoners aan uit de gemeenten Laarne, Melle, Wetteren en Moerbeke. Voor periodieke goederen trekt de gemeente Destelbergen vooral inwoners aan uit de gemeenten Laarne en Lochristi en voor uitzonderlijke goederen uit Laarne en Wachtebeke.

### 3.3. Koopvlucht

Onderstaande tabel geeft de koopvlucht binnen de gemeente Destelbergen weer.

	Gemeente Destelbergen
Dagelijkse goederen	49,8%
Periodieke goederen	90,6%
Uitzonderlijke goederen	84,1%

**Tabel 21: Koopvlucht per productgroep in de gemeente Destelbergen.**

Zoals men kan afleiden uit de cijfers van de koopbinding, doen niet al de inwoners van Destelbergen hun aankopen in hun eigen gemeente. De koopvlucht uit Destelbergen ligt hoog, vooral wat betreft de periodieke (90,6%) en de uitzonderlijke goederen (84,1%). Voor de dagelijkse, periodieke en uitzonderlijke goederen zakken de inwoners van Destelbergen vooral af naar Gent en Lochristi.

## 4. Benchmarkanalyse<sup>13</sup>

In wat volgt worden de aanbodgegevens en de commerciële posities van de gemeenten en steden in Oost-Vlaanderen vergeleken met deze gegevens van de gemeente Destelbergen.

### 4.1. Aanbodstructuren in Oost-Vlaanderen

#### 4.1.1. Totale winkelvloeroppervlakte per gemeente/stad

In de tabel hieronder wordt de top 10 van Oost-Vlaamse steden en gemeenten met de grootste winkelvloeroppervlakte weergegeven.

Stad/gemeente	Totale winkelvloeroppervlakte (m <sup>2</sup> )
Gent	499.923
Sint-Niklaas	224.712
Aalst	183.995
Ninove	110.105
Dendermonde	105.428
Lokeren	98.046
Beveren	88.484
Oudenaarde	85.726
Deinze	71.850
Wetteren	68.798

Tabel 22: Top 10 winkelvloeroppervlakte in de provincie Oost-Vlaanderen (incl. leegstand).

De tabel op de volgende pagina geeft een overzicht van de totale winkelvloeroppervlakte van de steden en gemeenten uit de provincie Oost-Vlaanderen. De gegevens in de tabel handelen over het jaar 2014.

De gemeente Destelbergen beschikte in 2014 over 15.747 vierkante meter winkelvloeroppervlakte en telde 17.799 inwoners. Hiermee bekleedde de gemeente

<sup>13</sup> Feitenfiches (januari 2015), verwerkt door Nelson Group



Destelbergen de 53<sup>ste</sup> plaats van de 65 steden en gemeenten in Oost-Vlaanderen. De gemeente beschikte over een aanbod van 885 vierkante meter winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners. Dit cijfer ligt eerder laag in vergelijking met de andere steden en gemeenten in Oost-Vlaanderen, met een gemiddelde van 1.815 vierkante meter per 1.000 inwoners. Slechts 12 gemeenten legden een lagere winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners voor.

Rang	Stad/gemeente	Totale winkelvloer-oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Bevolking 2014	m <sup>2</sup> / 1.000 inwoners
1	Nazareth	37.368	11.447	3.264
2	Sint-Niklaas	224.712	73.716	3.048
3	Lochristi	65.660	21.909	2.997
4	Ninove	110.105	37.658	2.924
5	Oudenaarde	85.726	30.641	2.798
6	Wetteren	68.798	24.635	2.793
7	Eeklo	56.088	20.449	2.743
8	Maldegem	63.763	23.263	2.741
9	Sint-Martens-Latem	22.750	8.439	2.696
10	Ronse	66.666	25.629	2.601
11	Lokeren	98.046	40.332	2.431
12	Deinze	71.850	29.957	2.398
13	Dendermonde	105.428	44.768	2.355
14	Sint-Gillis-Waas	19.076	43.961	2.305
15	Lovendegem	21.573	9.632	2.240
16	Aalst	183.995	83.347	2.208
17	Zottegem	53.765	25.689	2.093
18	Gent	499.923	251.133	1.991
19	Geraardsbergen	64.053	32.995	1.941
20	Zelzate	23.466	12.499	1.878
21	Beveren	88.484	47.192	1.875
22	Herzele	32.115	17.433	1.842
23	Nevele	21.343	11.937	1.788
24	Zulte	27.248	15.570	1.750
25	Temse	48.106	29.073	1.655
26	Zele	32.982	20.713	1.592
27	Waasmunster	16.106	10.641	1.514

28	Merelbeke	35.493	23.780	1.493
29	Stekene	26.111	17.635	1.481
30	Haaltert	25.163	17.901	1.406
31	Zwalm	11.274	8.070	1.397
32	Hamme	33.687	24.673	1.365
33	Lebbeke	25.334	18.635	1.360
34	Zingem	10.013	7.459	1.342
35	Gavere	16.805	12.601	1.334
36	Waarschoot	10.300	7.870	1.309
37	Knesselare	10.664	8.252	1.292
38	Lede	23.082	18.093	1.276
39	Buggenhout	18.314	14.389	1.273
40	Denderleeuw	24.510	19.318	1.269
41	Epe-Mere	24.715	19.563	1.263
42	Wachtebeke	9.153	7.340	1.247
43	Melle	12.994	11.142	1.166
44	Kaprijke	7.136	6.298	1.133
45	Evergem	35.615	34.170	1.042
46	Assenede	14.505	13.951	1.040
47	Kruikebeke	16.790	16.306	1.030
48	Zomergem	8.243	8.302	993
49	Berlare	14.562	14.790	985
50	Brakel	13.531	14.476	935
51	Sint-Laureins	6203	6.649	933
52	Wichelen	10.480	11.442	916
53	Destelbergen	15.747	17.799	885
54	Sint-Lievens-Houtem	8.099	10.083	803
55	Laarne	9.567	12.336	776
56	Kluisbergen	4.846	6.395	758
57	De Pinte	6.270	10.306	608
58	Kruishoutem	4.516	8.121	556
59	Lierde	3.612	6.579	549
60	Moerbeke	3.158	6.248	505
61	Aalter	36.679	83.347	440
62	Oosterzele	5.083	13.489	377
63	Maarkedal	2.267	6.332	358
64	Wortegem-Petegem	2.210	6.323	350
65	Horebeke	634	2.056	309

**Tabel 23: Totale winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners per stad / gemeente in de provincie Oost-Vlaanderen (incl. leegstand).**

#### **4.1.2. Winkelvloeroppervlaktes van steden en gemeenten met een vergelijkbaar aantal inwoners**

Het is zinvol de winkelvloeroppervlakte van de gemeente Destelbergen te vergelijken met gemeenten / steden met een vergelijkbaar aantal inwoners. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de gemeenten met een vergelijkbaar aantal inwoners in de provincie Oost-Vlaanderen.

<b>Rang</b>	<b>Stad/gemeente</b>	<b>Totale winkelvloer-oppervlakte (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bevolking 2014</b>	<b>m<sup>2</sup> / 1.000 inwoners</b>
22	Herzele	32.115	17.433	1.842
24	Zulte	27.248	15.570	1.750
29	Stekene	26.111	17.635	1.481
30	Haaltert	25.163	17.901	1.406
33	Lebbeke	25.334	18.635	1.360
38	Lede	23.082	18.093	1.276
40	Denderleeuw	24.510	19.318	1.269
47	Kruibeke	16.790	16.306	1.030
<b>53</b>	<b>Destelbergen</b>	<b>15.747</b>	<b>17.799</b>	<b>885</b>

**Tabel 24: Totale winkelvloeroppervlakte per stad / gemeente in de provincie Oost-Vlaanderen met vergelijkbaar aantal inwoners (incl. leegstand).**

De vergelijking van de gemeente Destelbergen met enkele andere steden en gemeenten in Oost-Vlaanderen met een vergelijkbaar aantal inwoners, leert dat de gemeente Destelbergen over een significant lager aantal vierkante meter aan winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners beschikt.

### 4.1.3. Winkelvloeroppervlaktes van randsteden / -gemeenten

Uiteraard heeft het detailhandelsaanbod van een gemeente meer aantrekkingskracht op inwoners van nabijgelegen gemeenten dan van ver afgelegen gebieden. Het is dan ook zinvol om even een kijkje te nemen naar de randgemeenten van de gemeente Destelbergen.

Destelbergen heeft vijf randgemeenten en -steden, namelijk Gent, Laarne, Lochristi, Melle en Wetteren. De totale winkelvloeroppervlakte wordt weergegeven in onderstaande tabel.

Rang	Stad/gemeente	Totale winkelvloer-oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Bevolking 2014	m <sup>2</sup> / 1.000 inwoners
3	Lochristi	65.660	21.909	2.997
6	Wetteren	68.798	24.635	2.793
18	Gent	499.923	251.133	1.991
43	Melle	12.994	11.142	1.166
53	Destelbergen	15.747	17.799	885
55	Laarne	9.567	12.336	776

Tabel 25: Totale winkelvloeroppervlakte per randgemeente (incl. leegstand).

De winkelvloeroppervlakte van de gemeente Destelbergen ligt onder die van de randgemeenten (met uitzondering van Laarne).

## 4.2. Commerciële posities in de provincie Oost-Vlaanderen

### 4.2.1. Koopbinding in de provincie Oost-Vlaanderen

Eerder werden in dit rapport de koopbindingscijfers voor de gemeente Destelbergen weergegeven, zowel voor dagelijkse, periodieke als uitzonderlijke goederen. De tabel hieronder toont deze cijfers voor de 65 steden en gemeenten van Oost-Vlaanderen.

Stad/gemeente	Koopbinding		
	Dagelijkse goederen	Periodieke goederen	Uitzonderlijke goederen
Aalst	87,40%	85,40%	81,60%
Aalter	92%	30,60%	58,10%
Assenede	42,80%	8,90%	26,70%
Berlare	51,20%	9,0%	24,40%
Beveren	89,70%	50,80%	60,10%
Brakel	88,10%	18,50%	37,60%
Buggenhout	62,70%	19%	21,20%
De Pinte	50,80%	17,00%	15,20%
Deinze	87,90%	42,70%	57,90%
Denderleeuw	63,80%	22,70%	24,80%
Dendermonde	93,90%	75,40%	76,40%
<b>Destelbergen</b>	<b>50,20%</b>	<b>9,40%</b>	<b>15,90%</b>
Eeklo	94,40%	64,10%	64%
Erpe-Mere	51,40%	6,10%	24,40%
Evergem	70,80%	15,10%	44,20
Gavere	79,20%	10,70%	31,50%
Gent	93,80%	89,60%	84,20%
Geraardsbergen	90,50%	59,20%	72,60%
Haaltert	64,60%	5,10%	19,40%
Hamme	84,20%	22,40%	43,60%
Herzele	53%	16,60%	32,90%
Horebeke	10%	1,50%	2,80%
Kaprijke	31,40%	4,60%	18,30%
Kluisbergen	34,80%	8,40%	23,40%
Knesselare	61,70%	21,70%	36%
Kruibeke	54,10%	6,60%	23%
Kruishoutem	39,10%	13,80%	19%

Laarne	40,90%	9,50%	24,80%
Lebbeke	72,20%	18,40%	40,40%
Lede	77,20%	16,10%	25,80%
Lierde	10,60%	2%	13,70%
Lochristi	86,10%	58,30%	52%
Lokeren	91,30%	52,30%	79,50%
Lovendegem	57,40%	15%	42,20%
Maarkedal	7,50%	/	1%
Maldegem	84,90%	55%	72%
Melle	36,20%	11,60%	17,40%
Merelbeke	83,50%	16,30%	51,50%
Moerbeke	64,40%	11,90%	24,10%
Nazareth	69%	16,70%	30%
Nevele	43,20%	8,20%	16,40%
Ninove	92,60%	69,60%	78,80%
Oosterzele	31,80%	8,70%	20,90%
Oudenaarde	96%	74,10%	74,70%
Ronse	92%	58,90%	81,50%
Sint-Gillis-Waas	68,60%	12,10%	38,60%
Sint-Laureins	30,70%	4,90%	19,90%
Sint-Lievens-Houtem	65%	10,90%	25,80%
Sint-Martens-Latem	34,50%	17,20%	19,70%
Sint-Niklaas	89,80%	85,80%	85,70%
Stekene	82,10%	33,40%	52,30%
Temse	80,10%	18,90%	27%
Waarschoot	62,20%	13,90%	28,60%
Waasmunster	33%	2,90%	10%
Wachtebeke	60,20%	7,30%	33,40%
Wetteren	92,50%	52,50%	70,30%
Wichelen	28%	4%	15,90%
Wortegem-Petegem	6,30%	1%	5%
Zele	85,60%	31,80%	42,70%
Zelzate	90,90%	38,60%	59,30%
Zingem	52,20%	3%	30%
Zomergem	72,70%	19,20%	27%
Zottegem	92,20%	63,70%	59,40%
Zulte	47,60%	8,70%	24,30%
Zwalm	29,70%	12,70%	10,70%

**Tabel 26: koopbinding in de steden en gemeenten van de provincie Oost-Vlaanderen.**

Op vlak van koopbinding voor dagelijkse goederen scoort de gemeente Destelbergen niet bijzonder goed in vergelijking met de andere steden en gemeenten in de provincie Oost-Vlaanderen. Met een koopbinding van 50%, doet de gemeente Destelbergen het minder goed dan gemiddeld en zijn er binnen de provincie Oost-Vlaanderen slechts 18 steden en gemeenten die slechter scoren. De steden Oudenaarde, Eeklo en Dendermonde scoren het best voor dagelijkse goederen, met respectievelijk 96%, 94% en 94%.

Voor periodieke goederen kunnen Gent (90%), Sint-Niklaas (86%) en Aalst (85%) de beste cijfers voor koopbinding voorleggen. Met 9% bekleedt de gemeente Destelbergen de 48<sup>ste</sup> plaats in de provincie Oost-Vlaanderen.

Voor de koopbinding van uitzonderlijke goederen doet Destelbergen het nog slechter in vergelijking met de andere steden en gemeenten uit de provincie Oost-Vlaanderen. Destelbergen staat hier op de 57<sup>ste</sup> plaats met 16%. Ook hier scoren de steden Sint-Niklaas (86%), Gent (84%) en Aalst (82%) het best.

*A. Koopbinding van steden en gemeenten met een vergelijkbaar aantal inwoners*

Onderstaande tabel geeft de koopbinding van de steden en gemeenten uit de provincie Oost-Vlaanderen weer met een vergelijkbaar inwonersaantal dan dat van de gemeente Destelbergen.

Rang	Stad /gemeente	Bevolking 2014	Dagelijkse goederen	Periodieke goederen	Uitzonderlijke goederen
22	Herzele	17.433	53%	17%	33%
24	Zulte	15.570	48%	9%	24%
29	Stekene	17.635	82%	33%	52%
30	Haaltert	17.901	65%	5%	19%
33	Lebbeke	18.635	72%	18%	40%
38	Lede	18.093	77%	16%	26%
40	Denderleeuw	19.318	64%	23%	25%
47	Kruibeke	16.306	54%	7%	23%
53	Destelbergen	17.799	50%	9%	16%

**Tabel 27: koopbinding in de steden en gemeenten met een vergelijkbaar aantal inwoners in de provincie Oost-Vlaanderen.**

De gemeente Destelbergen legt geen betere cijfers voor wanneer de koopbinding van de drie productgroepen vergeleken wordt met deze van steden en gemeenten uit de provincie Oost-Vlaanderen met een gelijkaardig inwonersaantal. Voor dagelijkse goederen scoort de gemeente enkel beter dan Zulte, voor periodieke goederen doet de gemeente het beter dan Haaltert en Kruibeke en voor uitzonderlijke goederen kan de gemeente voor geen enkele stad of gemeente met een gelijkaardig aantal inwoners betere cijfers voorleggen.



**B. Koopbinding van randsteden / -gemeenten**

Rang	Stad/gemeente	Bevolking 2014	Dagelijkse goederen	Periodieke goederen	Uitzonderlijke goederen
3	Lochristi	21.909	86%	58%	52%
6	Wetteren	24.635	93%	53%	70%
18	Gent	251.133	94%	90%	84%
43	Melle	11.142	36%	12%	17%
53	Destelbergen	17.799	50%	9%	16%
55	Laarne	12.336	41%	10%	25%

**Tabel 28: koopbinding van randsteden en -gemeenten.**

Wanneer de koopbinding van de gemeente Destelbergen vergeleken wordt met de koopbinding van de randsteden en -gemeenten, scoort de gemeente Destelbergen ook hier minder goed. Voor dagelijkse goederen scoort de gemeente beter dan Melle en Laarne, voor periodieke en uitzonderlijke goederen kan de gemeente dan geen enkele andere randstad of -gemeente betere cijfers voorleggen.

#### 4.2.2. Koopattractie in de provincie Oost-Vlaanderen

Onderstaande tabel geeft de koopattractiepercentages weer voor dagelijkse, periodieke en uitzonderlijke goederen voor de 65 steden en gemeenten van de provincie Oost-Vlaanderen.

Stad/gemeente	Koopattractie		
	Dagelijkse goederen	Periodieke goederen	Uitzonderlijke goederen
Aalst	20,80%	59,50%	45,20%
Aalter	27,50%	40,30%	42%
Assenede	6,20%	35,50%	27,60%
Berlare	10,50%	35,90%	27,40%
Beveren	14,20%	19,60%	22,70%
Brakel	27,80%	14,10%	30%
Buggenhout	2,70%	16,10%	37%
De Pinte	30,80%	45,50%	69,60%
Deinze	33,90%	46,10%	54,50%
Denderleeuw	19,20%	54,40%	22,40%
Dendermonde	22,80%	50,60%	47,50%
<b>Destelbergen</b>	<b>20,20%</b>	<b>27,40%</b>	<b>43,10%</b>
Eeklo	50,70%	72,10%	62,90%
Erpe-Mere	12,90%	36,50%	39,20%
Evergem	7,60%	25,30%	32,50%
Gavere	12,50%	45,40%	36,10%
Gent	16,60%	50,60%	42,70%
Geraardsbergen	22,10%	35,70%	35%
Haaltert	13,20%	12,90%	34,70%
Hamme	18,30%	23,20%	22,10%
Herzele	12%	24,10%	32,40%
Horebeke	/	/	39,30
Kaprijke	22,30%	38,20%	31%
Kluisbergen	7,90%	31,20%	21,80%
Knesselare	9,70%	21,70%	30,70%
Kruikebeke	8,40%	6,20%	12,60%
Kruishoutem	3%	9,70%	25,60%
Laarne	16,80%	4,40%	18%
Lebbeke	17%	26,60%	36,90%

Lede	36,90%	49,60%	40,20%
Lierde	31,60%	16%	59,80%
Lochristi	22,80%	57,80%	54,50%
Lokeren	20,60%	35,40%	43,90%
Lovendegem	10,40%	59,10%	63,80%
Maarkedal	7,70%	/	54,20%
Maldegem	7,80%	35,20%	40,50%
Melle	32,40%	26,90%	46%
Merelbeke	24%	33,90%	46,70%
Moerbeke	2,50%	/	15,70%
Nazareth	45%	88,60%	79,70%
Nevele	20,10%	18,50%	38,40%
Ninove	32,70%	55,50%	55,70%
Oosterzele	5,90%	0,80%	19,70%
Oudenaarde	39,90%	58,30%	50,90%
Ronse	12,10%	22,80%	27,10%
Sint-Gillis-Waas	11,30%	16,90%	33,70%
Sint-Laureins	8,20%	6,60%	36,40%
Sint-Lievens-Houtem	4,30%	8,90%	19,90%
Sint-Martens-Latem	10,20%	40,90%	56,10%
Sint-Niklaas	20,30%	67,80%	51,50%
Stekene	4,10%	17,30%	20,40%
Temse	16,60%	22%	25,10%
Waarschoot	8,60%	46,30%	36%
Waasmunster	3,60%	56%	41,80%
Wachtebeke	34,50%	25,60%	36,60%
Wetteren	42,30%	57,70%	62%
Wichelen	5,30%	31,60%	32,80%
Wortegem-Petegem	6,10%	/	19%
Zele	18,80%	17,70%	27,90%
Zelzate	31,10%	38,60%	37,30%
Zingem	18%	9%	57,40%
Zomergem	14,80%	31,10%	24,40%
Zottegem	36,60%	56,40%	41,70%
Zulte	10,40%	13,30%	39,70%
Zwalm	16,20%	39,30%	31,80%

**Tabel 29: koopattractie in de steden en gemeenten van de provincie Oost-Vlaanderen.**

Wanneer de koopattractie van dagelijkse goederen van de gemeente Destelbergen met de andere steden en gemeenten in de provincie Oost-Vlaanderen vergeleken wordt, zien we dat de gemeente Destelbergen het niet zo slecht doet. Met een koopattractie van 20% voor dagelijkse goederen bekleedt de gemeente de 24<sup>ste</sup> plaats. Eeklo, Nazareth en Wetteren leggen hier de beste cijfers voor, met respectievelijk 51%, 45% en 42%.

Op vlak van periodieke goederen staat Destelbergen op de 35<sup>ste</sup> plaats met 27% en ligt hiermee iets onder het gemiddelde in vergelijking met de andere steden en gemeenten in de provincie. Hier scoren Nazareth (89%), Eeklo (72%) en Sint-Niklaas (68%) het beste.

Voor de koopattractie van uitzonderlijke goederen doet de gemeente Destelbergen het beter in vergelijking met de andere twee productgroepen. De gemeente staat, in vergelijking met de andere steden en gemeenten, op de 20<sup>ste</sup> plaats, met een koopattractie van 43%. De gemeenten die hier het best scoren, zijn Nazareth (80%), De Pinte (70%) en Lovendegem (64%).

*A. Koopattractie van steden en gemeenten met een vergelijkbaar aantal inwoners*

Onderstaande tabel geeft de koopattractie van de steden en gemeenten uit de provincie Oost-Vlaanderen weer met een vergelijkbaar inwonersaantal dan dat van de gemeente Destelbergen.

Rang	Stad / gemeente	Bevolking 2014	Dagelijkse goederen	Periodieke goederen	Uitzonderlijke goederen
22	Herzele	17.433	12%	24%	32%
24	Zulte	15.570	10%	13%	40%
29	Stekene	17.635	4%	17%	20%
30	Haaltert	17.901	13%	13%	35%
33	Lebbeke	18.635	17%	27%	37%
38	Lede	18.093	37%	50%	40%
40	Denderleeuw	19.318	19%	54%	22%
47	Kruibeke	16.306	8%	6%	13%
53	Destelbergen	17.799	20%	27%	43%

**Tabel 30: koopattractie in de steden en gemeenten met een vergelijkbaar aantal inwoners in de provincie Oost-Vlaanderen.**

In vergelijking met andere steden en gemeenten uit de provincie Oost-Vlaanderen met een gelijkaardig inwonersaantal, scoort de gemeente Destelbergen vaak beter wat betreft de koopattractie van de drie productgroepen. Voor dagelijkse goederen scoort enkel de gemeente Lede beter, voor periodieke goederen scoren de gemeente Lede en Denderleeuw beter en voor uitzonderlijke goederen legt de gemeente Destelbergen zelf de beste cijfers voor.

**B. Koopattractie van randsteden / -gemeenten**

Rang	Stad/gemeente	Bevolking 2014	Dagelijkse goederen	Periodieke goederen	Uitzonderlijke goederen
3	Lochristi	21.909	23%	58%	55%
6	Wetteren	24.635	42%	58%	62%
18	Gent	251.133	17%	51%	43%
43	Melle	11.142	32%	27%	46%
53	Destelbergen	17.799	20%	27%	43%
55	Laarne	12.336	17%	4%	18%

**Tabel 31: koopattractie van randsteden en -gemeenten.**

Wanneer de koopattractie van de gemeente Destelbergen vergeleken wordt met de koopattractie van de randsteden en -gemeenten, scoort de gemeente Destelbergen minder goed. Voor dagelijkse goederen scoort de gemeente enkel beter dan Gent en Laarne en voor periodieke en uitzonderlijke goederen telkens beter dan Laarne.

### 4.2.3. Koopvlucht in de provincie Oost-Vlaanderen

Tenslotte geeft de volgende tabel de koopvluchtpercentages weer voor dagelijkse, periodieke en uitzonderlijke goederen voor de steden en gemeenten van de provincie Oost-Vlaanderen.

Stad/gemeente	Koopvlucht		
	Dagelijkse goederen	Periodieke goederen	Uitzonderlijke goederen
Aalst	12,60%	14,60%	18,40%
Aalter	8%	69,40%	41,90%
Assenede	57,2%	91,1%	73,3%
Berlare	48,80%	90,10%	75,60%
Beveren	10,30%	49,20%	39,90%
Brakel	11,90%	81,50%	62,40%
Buggenhout	37,30%	81%	78,80%
De Pinte	49,20%	83%	84,80%
Deinze	12,10%	57,330%	42,10%
Denderleeuw	36,20%	77,30%	75,20%
Dendermonde	6,10%	24,60%	23,60%
<b>Destelbergen</b>	<b>49,80%</b>	<b>90,60%</b>	<b>84,10%</b>
Eeklo	5,60%	35,90%	36%
Erpe-Mere	48,60%	93,90%	75,60%
Evergem	29,20%	84,90%	55,80%
Gavere	20,80%	89,30%	68,50%
Gent	6,20%	10,40%	15,80%
Geraardsbergen	9,50%	40,80%	27,40%
Haaltert	35,40%	94,90%	80,60%
Hamme	15,80%	77,60%	56,40%
Herzele	47%	83,40%	67,10%
Horebeke	90%	98,50%	97,20%
Kaprijke	68,60%	95,40%	81,70%
Kluisbergen	65,20%	91,60%	76,60%
Knesselare	38,30%	78,30%	64%
Kruike	45,90%	93,40%	77%
Kruishoutem	60,90%	86,20%	81%
Laarne	59,10%	90,50%	75,20%
Lebbeke	27,80%	81,60%	59,60%

Lede	22,80%	83,90%	74,20%
Lierde	89,40%	98%	86,30%
Lochristi	13,90%	41,70%	48%
Lokeren	8,70%	47,70%	20,50%
Lovendegem	42,60%	85%	57,80%
Maarkedal	92,50%	100%	99%
Maldegem	15,10%	45%	28%
Melle	63,80%	88,40%	82,60%
Merelbeke	16,50%	83,70%	48,50%
Moerbeke	35,60%	88,10%	75,90%
Nazareth	31%	83,30%	70%
Nevele	56,80%	91,80%	83,60%
Ninove	7,40%	30,40%	21,20%
Oosterzele	68,20%	91,30%	79,10%
Oudenaarde	4%	25,90%	25,30%
Ronse	8%	41,10%	18,50%
Sint-Gillis-Waas	31,40%	87,90%	61,40%
Sint-Laureins	69,30%	95,10%	80,10%
Sint-Lievens-Houtem	35%	89,10%	74,20%
Sint-Martens-Latem	65,50%	82,80%	80,30%
Sint-Niklaas	10,20%	14,20%	14,30%
Stekene	17,90%	66,60%	47,70%
Temse	19,90%	81,10%	73%
Waarschoot	37,80%	86,10%	71,40%
Waasmunster	67%	97,10%	90%
Wachtebeke	39,80%	92,70%	66,60%
Wetteren	7,50%	47,50%	29,70%
Wichelen	72%	96%	84,10%
Wortegem-Petegem	93,70%	99%	95%
Zele	14,40%	68,20%	57,30%
Zelzate	9,10%	61,40%	40,70%
Zingem	47,80%	97%	70%
Zomergem	27,30%	80,80%	73%
Zottegem	7,80%	36,30%	40,60%
Zulte	52,40%	91,30%	75,70%
Zwalm	70,30%	87,30%	89,30%

**Tabel 32: koopvlucht in de steden en gemeenten van de provincie Oost-Vlaanderen.**



Op het vlak van koopvlucht zien we hier de omgekeerde cijfers dan de koopbinding. Voor dagelijkse goederen scoort de gemeente Destelbergen minder goed in vergelijking met de andere steden en gemeenten in de provincie Oost-Vlaanderen. Met een koopvlucht van 50%, doet de gemeente Destelbergen het slechter dan gemiddeld en zijn er binnen de provincie Oost-Vlaanderen 18 steden en gemeenten die een hogere koopvlucht noteren.

Ook voor periodieke goederen staat de gemeente Destelbergen op de 47<sup>ste</sup> plaats met 91% wat betreft de koopvlucht.

Voor de koopvlucht van uitzonderlijke goederen doet Destelbergen het nog slechter in vergelijking met de andere steden en gemeenten uit de provincie Oost-Vlaanderen. Destelbergen staat hier op de 57<sup>ste</sup> plaats met 84%.

*A. Koopvlucht van steden en gemeenten met een vergelijkbaar aantal inwoners*

Onderstaande tabel geeft de koopvlucht van de steden en gemeenten uit de provincie Oost-Vlaanderen weer met een vergelijkbaar inwonersaantal dan dat van de gemeente Destelbergen.

Rang	Stad / gemeente	Bevolking 2014	Dagelijkse goederen	Periodieke goederen	Uitzonderlijke goederen
22	Herzele	17.433	47%	83%	67%
24	Zulte	15.570	52%	91%	76%
29	Stekene	17.635	18%	67%	48%
30	Haaltert	17.901	35%	95%	81%
33	Lebbeke	18.635	28%	82%	60%
38	Lede	18.093	23%	84%	74%
40	Denderleeuw	19.318	36%	77%	75%
47	Kruibeke	16.306	46%	93%	77%
53	Destelbergen	17.799	50%	91%	84%

**Tabel 33: koopvlucht in de steden en gemeenten met een vergelijkbaar aantal inwoners in de provincie Oost-Vlaanderen.**

Gezien de koopvlucht de omgekeerde cijfers weergeeft van de koopbinding, legt ook hier dus de gemeente Destelbergen geen betere cijfers voor wanneer de koopvlucht van de drie productgroepen vergeleken worden met deze van steden en gemeenten uit de provincie Oost-Vlaanderen met een gelijkaardig inwonersaantal. Voor dagelijkse goederen scoort de gemeente enkel beter dan Zulte, voor periodieke goederen doet de gemeente het beter dan Haaltert en Kruibeke en voor uitzonderlijke goederen kan de gemeente voor geen enkele stad of gemeente met een gelijkaardig aantal inwoners betere cijfers voorleggen.

B. *Koopvlucht van randsteden / -gemeenten*

Rang	Stad/gemeente	Bevolking 2014	Dagelijkse goederen	Periodieke goederen	Uitzonderlijke goederen
3	Lochristi	21.909	14%	42%	48%
6	Wetteren	24.635	8%	48%	30%
18	Gent	251.133	6%	10%	16%
43	Melle	11.142	64%	88%	83%
53	Destelbergen	17.799	50%	91%	84%
55	Laarne	12.336	59%	91%	75%

**Tabel 34: koopvlucht van randsteden en -gemeenten.**

Ook voor de randsteden zien we hier dezelfde trend als de koopbinding. Voor dagelijkse goederen scoort de gemeente beter dan Melle en Laarne, voor periodieke en uitzonderlijke goederen kan de gemeente voor geen enkele andere randstad of -gemeente betere cijfers voorleggen.

#### 4.2.4. Horeca in de provincie Oost-Vlaanderen

De koopbinding voor horeca in de gemeente Destelbergen ligt net iets lager dan deze van de gemiddelde VRIND en lager dan de koopbinding voor horeca in de provincie Oost-Vlaanderen. De koopattractie van horeca daarentegen ligt hoger dan deze van de gemiddelde VRIND en de provincie Oost-Vlaanderen.

	Gemeente Destelbergen	Gemiddelde VRIND	Provincie Oost- Vlaanderen
Koopbinding	27,0%	31,1%	46,2%
Koopattractie	42,2%	39,7%	31,3%
Koopvlucht	73,0%		

Tabel 35: horeca in de gemeente Destelbergen, de gemiddelde VRIND en de provincie Oost-Vlaanderen.

Onderstaande tabel geeft de koopbinding weer voor dagelijkse, periodieke en uitzonderlijke goederen voor de steden en gemeenten van de provincie Oost-Vlaanderen.

Stad/gemeente	Koopbinding	Koopattractie	Koopvlucht
Aalst	79,0%	41,8%	21,0%
Aalter	69,4%	26,6%	30,6%
Assenede	31,9%	20,3%	68,1%
Berlare	50,0%	49,6%	50,0%
Beveren	61,7%	19,3%	38,3%
Brakel	50,0%	39,1%	50,0%
Buggenhout	44,4%	30,3%	55,6%
De Pinte	36,4%	35,6%	63,6%
Deinze	70,9%	32,6%	29,1%
Denderleeuw	38,1%	27,5%	61,9%
Dendermonde	80,1%	34,7%	19,9%
<b>Destelbergen</b>	<b>27,0%</b>	<b>42,2%</b>	<b>73,0%</b>
Eeklo	57,0%	48,9%	43,0%
Erpe-Mere	38,2%	19,9%	61,8%
Evergem	37,2%	23,9%	62,8%
Gavere	54,4%	9,9%	45,6%

Gent	89,6%	63,5%	10,4%
Geraardsbergen	75,2%	29,2%	24,8%
Haaltert	30,6%	31,7%	69,4%
Hamme	60,0%	17,4%	40,0%
Herzele	31,4%	24,2%	68,6%
Horebeke	11,2%	11,0%	88,8%
Kaprijke	31,8%	51,1%	68,2%
Kluisbergen	49,1%	54,1%	50,9%
Knesselare	44,1%	21,6%	55,9%
Kruibeke	64,2%	13,6%	35,8%
Kruishoutem	42,8%	25,9%	57,2%
Laarne	38,4%	19,6%	61,6%
Lebbeke	50,0%	21,0%	50,0%
Lede	36,1%	28,9%	63,9%
Lierde	11,1%	27,5%	88,9%
Lochristi	52,6%	32,4%	47,4%
Lokeren	72,5%	34,2%	27,5%
Lovendegem	38,2%	19,2%	61,8%
Maarkedal	11,9%	49,0%	88,1%
Maldegem	69,9%	17,8%	30,1%
Melle	14,1%	21,2%	85,9%
Merelbeke	34,2%	33,8%	65,8%
Moerbeke	25,0%	54,8%	75,0%
Nazareth	32,5%	46,2%	67,5%
Nevele	21,7%	12,4%	78,3%
Ninove	78,2%	40,8%	21,8%
Oosterzele	25,7%	33,3%	74,3%
Oudenaarde	76,8%	49,3%	23,2%
Ronse	62,6%	22,1%	37,4%
Sint-Gillis-Waas	34,8%	10,1%	65,2%
Sint-Laureins	50,0%	58,9%	50,0%
Sint-Lievens-Houtem	50,0%	16,4%	50,0%
Sint-Martens-Latem	51,9%	61,6%	48,1%
Sint-Niklaas	72,9%	40,2%	27,1%
Stekene	67,5%	10,5%	32,5%
Temse	52,9%	16,8%	47,1%
Waarschoot	28,5%	31,3%	71,5%
Waasmunster	37,2%	52,9%	62,8%
Wachtebeke	29,8%	59,4%	70,2%

Wetteren	60,4%	40,3%	39,6%
Wichelen	34,6%	27,0%	65,4%
Wortegem-Petegem	21,7%	16,7%	78,3%
Zele	38,1%	22,6%	61,9%
Zelzate	57,5%	17,6%	42,5%
Zingem	18,5%	29,3%	81,5%
Zomergem	50,0%	16,4%	50,0%
Zottegem	60,0%	40,9%	40,0%
Zulte	37,9%	17,7%	62,1%
Zwalm	44,4%	56,8%	55,6%

**Tabel 36: horeca in de steden en gemeenten van de provincie Oost-Vlaanderen.**

Op het vlak van koopbinding voor horeca staat de gemeente Destelbergen met een koopbinding van 27% slechts op de 56<sup>ste</sup> plaats van de 65 steden en gemeenten binnen de provincie. De steden Gent, Dendermonde en Aalst leggen de beste cijfers voor wat betreft koopbinding voor horeca, met respectievelijk 90%, 80% en 79%.

De koopattractie voor horeca binnen de gemeente Destelbergen bedraagt 42,2%, waarmee de gemeente op de 15<sup>de</sup> plaats staat binnen de provincie. De steden en gemeenten Gent, Sint-Martens-Latem en Wachtebeke leggen hier de beste cijfers voor met respectievelijk 64%, 62% en 59%.

Wat betreft de koopvlucht op het vlak van horeca zien we hier het omgekeerde van de koopbinding.

A. *Koopstromen horeca van steden en gemeenten met een vergelijkbaar aantal inwoners*

Onderstaande tabel geeft de koopstromen voor horeca van de steden en gemeenten uit de provincie Oost-Vlaanderen weer met een vergelijkbaar inwonersaantal dan dat van de gemeente Destelbergen.

Rang	Stad / gemeente	Bevolking 2014	Horeca		
			Koopbinding	Koopattractie	Koopvlucht
22	Herzele	17.433	31,4%	24,2%	68,6%
24	Zulte	15.570	37,9%	17,7%	62,1%
29	Stekene	17.635	67,5%	10,5%	32,5%
30	Haaltert	17.901	30,6%	31,7%	69,4%
33	Lebbeke	18.635	50,0%	21,0%	50,0%
38	Lede	18.093	36,1%	28,9%	63,9%
40	Denderleeuw	19.318	38,1%	27,5%	61,9%
47	Kruibeke	16.306	64,2%	13,6%	35,8%
53	Destelbergen	17.799	27,0%	42,2%	73,0%

**Tabel 37: koopattractie in de steden en gemeenten met een vergelijkbaar aantal inwoners in de provincie Oost-Vlaanderen.**

In vergelijking met andere steden en gemeenten uit de provincie Oost-Vlaanderen met een gelijkaardig inwonersaantal, legt de gemeente Destelbergen geen betere cijfers voor wat betreft de koopbinding van horeca. De gemeente Destelbergen staat hier op de laatste plaats. Op het vlak van koopattractie zien we dan weer dat de gemeente Destelbergen de beste cijfers voorlegt.

B. *Koopstromen horeca van randsteden / -gemeenten*

Rang	Stad/gemeente	Bevolking 2014	Horeca		
			Koopbinding	Koopattractie	Koopvlucht
3	Lochristi	21.909	52,6%	32,4%	47,4%
6	Wetteren	24.635	60,4%	40,3%	39,6%
18	Gent	251.133	89,6%	63,5%	10,4%
43	Melle	11.142	14,1%	21,2%	85,9%
53	Destelbergen	17.799	27,0%	42,2%	73,0%
55	Laarne	12.336	38,4%	19,6%	61,6%

**Tabel 38: koopattractie van randsteden en -gemeenten.**

Op het vlak van koopbinding scoort enkel de gemeente Melle minder goed dan de gemeente Destelbergen wat betreft de horeca. Op het vlak van koopattractie scoort de gemeente Destelbergen beter dan Laarne, Melle, Lochristi en Wetteren. Enkel Gent kan betere cijfers voorleggen op het vlak van koopattractie voor horeca dan de gemeente Destelbergen.



### 4.3. Conclusies van de benchmarkanalyse

Uit de benchmarkanalyse kan worden afgeleid dat er voor de gemeente Destelbergen ruimte is voor optimalisatie, maar deze dient op een gestructureerde manier en met een visie te worden bewerkstelligd.

De gemeente Destelbergen beschikte in 2014 over 15.747 vierkante meter winkelvloeroppervlakte en telde 17.799 inwoners. Dit komt neer op 885 vierkante meter per 1.000 inwoners. Hiermee bekleedt de gemeente Destelbergen slechts een 53<sup>ste</sup> plaats van de 65 steden en gemeenten in Oost-Vlaanderen.

De cijfers van het koopstromenonderzoek tonen aan dat de koopbinding zwak is voor de gemeente Destelbergen, wanneer deze met andere steden en gemeenten in Oost-Vlaanderen vergeleken wordt. Ook wanneer vergeleken wordt met steden en gemeenten met een gelijkaardig aantal inwoners of in vergelijking met de randsteden en -gemeenten van Destelbergen, blijkt de gemeente Destelbergen zwak te scoren voor de koopbinding, zowel wat betreft de dagelijkse, periodieke en uitzonderlijke goederen.

Voor de koopattractie kan de gemeente Destelbergen betere cijfers voorleggen. Destelbergen staat hier gemiddeld op de 26<sup>ste</sup> plaats. Ook in vergelijking met de steden en gemeenten met een gelijkaardig aantal inwoners scoort de gemeente Destelbergen relatief goed, maar minder goed in vergelijking met de randsteden en -gemeenten.

De gemeente Destelbergen kent een hoge koopvlucht, vooral wat betreft uitzonderlijke goederen. Wanneer we de koopvlucht vergelijken met steden en gemeenten met een gelijkaardig aantal inwoners, ligt de koopvlucht voor dagelijkse en uitzonderlijke goederen hoger. Ook in vergelijking met de randsteden- en gemeenten heeft de gemeente Destelbergen voor periodieke en uitzonderlijke goederen de zwakste cijfers.

Op het vlak van koopbinding voor horeca staat de gemeente Destelbergen op de 56<sup>ste</sup> plaats binnen de provincie. Voor de koopattractie kan de gemeente betere cijfers voorleggen en staat ze op de 15<sup>de</sup> plaats binnen de provincie.

## 5. Potentieelberekening

Om de hoeveelheid bijkomende winkelruimte te berekenen, die de komende 10 jaar nog kan bijkomen in de gemeente Destelbergen op vlak van dagelijkse, periodieke en uitzonderlijke goederen wordt er in dit onderdeel een potentieelberekening gemaakt.

### 5.1. Berekening handelspotentieel op basis van de vraaganalyse

#### 5.1.1. Methodologie

Vanuit het koopstromenonderzoek en de bijhorende resultaten voor koopbinding en koopattractie proberen we de toekomstige koopbinding en -attractie te ramen. Dit doen we door gebruik te maken van de gemiddelden bij gemeenten met gelijkaardige inkomensaantallen, en aan de hand van onze eigen analyse van de vraagstructuur. Rekening houdend met de natuurlijke aangroei van de bevolking in de regio, komen we tot een raming van de besteding aan dagelijkse, periodieke, en uitzonderlijke goederen die in 2025 in de gemeente Destelbergen gemaakt zou worden. Hierbij maken we steeds gebruik van de formules voor koopbinding en -attractie.

Bij het berekenen van bestedingen door niet-inwoners van de gemeente Destelbergen, wordt gekeken naar het verzorgingsgebied van de gemeente. Deze worden geselecteerd aan de hand van het procentueel aantal inwoners dat producten aankoopt in de gemeente Destelbergen (zie feitenfiche 2015).

Bij de berekening van de besteding in een gemeente vanuit de vraaganalyse gaan we steeds uit van het gemiddeld bestedingsbudget van een huishouden aan dagelijkse, periodieke en uitzonderlijke goederen. Volgens een huishoudbudgetonderzoek van FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie in 2012 wordt in het Vlaams Gewest gemiddeld € 36.948 per jaar uitgegeven per huishouden<sup>14</sup>. Binnen dit budget vloeit uiteraard maar een deel af naar de detailhandel, meer bepaald:

---

<sup>14</sup> <http://statbel.fgov.be/nl>

DAGELIJKS = € 5.606

- Voeding, dranken en tabak: € 5.606

PERIODIEK en UITZONDERLIJK = € 8.353

- Kleding en schoeisel: € 2.062
- Onderhoud en herstelling woning: € 489
- Meubelen en huishoudtoestellen: € 2.576
- Farmaceutische producten: € 615
- Cultuur en vrije tijd: € 1.666
- Persoonlijke verzorging en bezittingen: € 945

Het aandeel periodieke goederen is ongeveer 60% en het aandeel uitzonderlijke goederen 40%. Dit komt neer op € 5.012 shopping en € 3.341 speciality.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Deze onderverdeling is gebaseerd op de detailhandelsstudie van Vlaams-Brabant

## 5.1.2. Handelspotentieel dagelijkse goederen

### A. Bestedingen dagelijkse goederen door inwoners

Als de bestedingen in dagelijkse goederen per huishouden € 5.606 bedragen en de gemeente Destelbergen kent een koopbinding van 50,2%, dan wordt er momenteel 20,8 miljoen euro door de inwoners van de gemeente Destelbergen in hun eigen gemeente besteed.

Bestedingen per huishouden	Aantal huishoudens 2014	Bestedingen dagelijkse goederen 2014	Koopbinding 2014	Bestedingen inwoners in gemeente 2014
5.606	7.401	41,5 milj	50,2%	20,8 milj

Tabel 39: Bestedingen dagelijkse goederen in de gemeente Destelbergen in 2014

Indien we willen weten hoeveel er in de gemeente Destelbergen in dagelijkse goederen in 2025 besteed zou worden, dient het extra aantal huishoudens die zich in de gemeente zullen vestigen in 2025 en de extra besteding in dagelijkse goederen die zij met zich meebrengen mee in rekening te worden gebracht.

Onderstaande tabel berekent aan de hand van de gemiddelde besteding per huishouden in dagelijkse goederen en het verwacht aantal huishoudens in 2025, het totale geraamde bestedingsbudget aan dagelijkse goederen van huishoudens uit de gemeente Destelbergen. Het toont ons dat in 2025 alle huishoudens in de gemeente Destelbergen samen voor 46,6 miljoen euro aan dagelijkse goederen zullen besteden. Van dit bedrag gaat een deel naar detailhandelszaken met dagelijkse goederen in de gemeente Destelbergen.

Bestedingen per huishouden	Aantal huishoudens 2025 <sup>16</sup>	Bestedingen dagelijkse goederen 2025
5.606	8.319	46,6 milj

Tabel 40: Bestedingen dagelijkse goederen in de gemeente Destelbergen in 2025

<sup>16</sup> Op basis van estimatie 20.000 inwoners tegen 2025

Concreet zou dit betekenen dat van de 46,6 miljoen euro die in 2025 door huishoudens uit de gemeente Destelbergen aan dagelijkse goederen besteed zou worden, er 23,4 miljoen euro in detailhandelszaken in de gemeente Destelbergen wordt besteed. Het verschil met de huidige besteding zou dan op 2,6 miljoen euro neerkomen (zie onderstaande tabel).

<b>Bestedingen dagelijkse goederen 2025</b>	<b>Koopbinding 2025</b>	<b>Bestedingen inwoners in gemeente 2025</b>
46,6 milj	50,2%	23,4 milj

**Tabel 41: Bestedingen dagelijkse goederen in de gemeente Destelbergen in 2025 door de inwoners**

*B. Bestedingen dagelijkse goederen door niet-inwoners*

Aan de hand van de feitenfiche van de gemeente Destelbergen, kunnen we het potentieel bestedingsbudget aan dagelijkse goederen van het verzorgingsgebied van de gemeente Destelbergen berekenen.

Momenteel besteden de huishoudens in de gemeenten van het verzorgingsgebied van de gemeente Destelbergen in het totaal 129,8 miljoen euro aan dagelijkse goederen.

<b>Gemeente</b>	<b>Bestedingen per huishouden</b>	<b>Aantal Huishoudens 2014</b>	<b>Bestedingen dagelijkse goederen 2014</b>
Laarne	5.606	5.198	29,1 milj
Melle	5.606	4.601	25,8 milj
Wetteren	5.606	10.783	60,5 milj
Moerbeke	5.606	2.563	14,4 milj
<b>TOTAAL</b>	<b>5.606</b>	<b>23.145</b>	<b>129,8 milj</b>

**Tabel 42: Bestedingen dagelijkse goederen van gemeenten in het verzorgingsgebied in 2014**

Van deze 129,8 miljoen euro dat er momenteel wordt besteed aan dagelijkse goederen in 2014, wordt er door de niet-inwoners (in het verzorgingsgebied) 2,7 miljoen euro besteed in de gemeente Destelbergen zelf.

Gemeente	Bestedingen dagelijkse goederen 2014	Koopattractie in Destelbergen	Bestedingen dagelijkse goederen 2014 in Destelbergen
Laarne	29,1 milj	4,2%	1,2 milj
Melle	25,8 milj	3,3%	0,8 milj
Wetteren	60,5 milj	0,8%	0,5 milj
Moerbeke	14,4 milj	0,7%	0,1 milj
<b>TOTAAL</b>	<b>129,8 milj</b>		<b>2,7 milj</b>

**Tabel 43: Bestedingen dagelijkse goederen van gemeenten in het verzorgingsgebied in Destelbergen in 2014**

Indien we nu ook de bestedingen van het verzorgingsgebied aan dagelijkse goederen in de gemeente Destelbergen willen berekenen voor 2025, dienen we rekening te houden met het extra aantal huishoudens die zich in de gemeenten in het verzorgingsgebied zullen vestigen.

Door de extra huishoudens zal er in het totaal voor 140,6 miljoen euro aan dagelijkse goederen besteed worden, een verschil van 10,8 miljoen euro met de huidige besteding.

Gemeente	Bestedingen per huishouden	Aantal Huishoudens 2025	Bestedingen dagelijkse goederen 2025
Laarne	5.606	5.540	31,1 milj
Melle	5.606	4.971	27,9 milj
Wetteren	5.606	11.760	65,9 milj
Moerbeke	5.606	2.799	15,7 milj
<b>TOTAAL</b>	<b>5.606</b>	<b>25.070</b>	<b>140,6 milj</b>

**Tabel 44: Bestedingen dagelijkse goederen van gemeenten in het verzorgingsgebied in 2025**

Een verhoging van het aantal huishoudens in het verzorgingsgebied zou neerkomen op een totale dagelijkse besteding van 1,9 miljoen euro in de gemeente Destelbergen, een verschil van 0,2 miljoen met de huidige besteding in de gemeente Destelbergen.

Gemeente	Bestedingen dagelijkse goederen 2025	Koopattractie in Destelbergen	Bestedingen dagelijkse goederen 2025 in Destelbergen
Laarne	31,1 milj	4,2%	1,3 milj
Melle	27,9 milj	3,3%	0,9 milj
Wetteren	65,9 milj	0,8%	0,6 milj
Moerbeke	15,7 milj	0,7%	0,1 milj
<b>TOTAAL</b>	<b>140,6 milj</b>		<b>2,9 milj</b>

**Tabel 45: Bestedingen dagelijkse goederen van gemeenten in het verzorgingsgebied in Destelbergen in 2025**

*C. Totaal handelspotentieel dagelijkse goederen*

In 2025 zouden de extra bestedingen aan dagelijkse goederen in de gemeente Destelbergen neerkomen op:

- door inwoners: 2,6 miljoen euro.
- door niet-inwoners: 0,2 miljoen.

Wordt de potentie van de gemeente Destelbergen tegenover een omzetcriterium per vierkante meter gezet, dan wordt de behoefte aan netto-handelsoppervlakte in het dagelijkse goederen assortiment bekomen:

- Dagelijkse goederen:  
 $(2,8 \text{ milj euro} : 5.500 \text{ euro} / \text{m}^2) = 509 \text{ m}^2$

Een besteding van 2,8 miljoen euro in dagelijkse goederen zou neerkomen op een handelspotentieel van 509 vierkante meter netto-winkelvloeroppervlakte of een bruto-winkelvloeroppervlakte van 687 vierkante meter (=509 \* 1,35).

### 5.1.3. Handelspotentieel periodieke goederen

#### A. Bestedingen periodieke goederen door inwoners

Als de bestedingen in periodieke goederen per huishouden 5.012 bedragen en de gemeente Destelbergen kent een koopbinding van 9,4%, dan wordt er momenteel, van de 37,1 miljoen euro, 3,5 miljoen euro door de inwoners van de gemeente Destelbergen in hun eigen gemeente besteed.

Bestedingen per huishouden	Aantal huishoudens 2014	Bestedingen periodieke goederen 2014	Koopbinding 2014	Bestedingen inwoners in gemeente 2014
5.012	7.401	37,1 milj	9,4%	3,5 milj

Tabel 46: Bestedingen periodieke goederen in de gemeente Destelbergen in 2014

Indien we willen weten hoeveel er in de gemeente Destelbergen in periodieke goederen in 2025 besteed zou worden, dient het extra aantal huishoudens die zich in de gemeente zullen vestigen in 2025 en de extra besteding in periodieke goederen die zij met zich meebrengen mee in rekening te worden gebracht.

Onderstaande tabel berekent aan de hand van de gemiddelde besteding per huishouden in periodieke goederen en het verwacht aantal huishoudens in 2025, het totale geraamde bestedingsbudget aan periodieke goederen van huishoudens uit de gemeente Destelbergen. Het toont ons dat in 2025 alle huishoudens in de gemeente Destelbergen samen voor 41,7 miljoen euro aan periodieke goederen zullen besteden. Van dit bedrag gaat een deel naar detailhandelszaken met periodieke goederen in de gemeente Destelbergen.

Bestedingen per huishouden	Aantal huishoudens 2025	Bestedingen periodieke goederen 2025
5.012	8.319	41,7 milj

Tabel 47: Bestedingen periodieke goederen in de gemeente Destelbergen in 2025



Concreet zou dit betekenen dat van de 41,7 miljoen euro die in 2025 door huishoudens uit de gemeente Destelbergen aan periodieke goederen besteed zou worden, er 3,9 miljoen euro in detailhandelszaken in de gemeente Destelbergen wordt besteed. Het verschil met de huidige besteding zou dan op 0,4 miljoen euro neerkomen (zien onderstaande tabel).

Totaal bestedingen inwoners 2025	Koopbinding 2025	Bestedingen inwoners in gemeente 2025
41,7 milj	9,4%	3,9 milj

**Tabel 48: Bestedingen periodieke goederen in de gemeente Destelbergen in 2025 door de inwoners**

*B. Bestedingen periodieke goederen door niet-inwoners*

Aan de hand van de feitenfiche van de gemeente Destelbergen, kunnen we het potentieel bestedingsbudget aan periodieke goederen van het verzorgingsgebied van de gemeente Destelbergen berekenen.

Momenteel besteden de huishoudens in de gemeenten van het verzorgingsgebied van de gemeente Destelbergen in het totaal 92,0 miljoen euro aan periodieke goederen.

Gemeente	Bestedingen per huishouden	Aantal huishoudens 2014	Bestedingen periodieke goederen 2014
Laarne	5.012	5.198	26,1 milj
Melle	5.012	4.601	23,1 milj
Lochristi	5.012	8.540	42,8 milj
<b>TOTAAL</b>	<b>5.012</b>	<b>18.339</b>	<b>92,0 milj</b>

**Tabel 49: Bestedingen periodieke goederen van gemeenten in het verzorgingsgebied in 2014**

Van deze 92,0 miljoen euro dat er momenteel wordt besteed aan periodieke goederen in 2014, wordt er door de niet-inwoners (in het verzorgingsgebied) 1,2 miljoen euro besteed in de gemeente Destelbergen zelf.

Gemeente	Bestedingen periodieke goederen 2014	Koopattractie in Destelbergen	Bestedingen periodieke goederen 2014 in Destelbergen
Laarne	26,1 milj	1,7%	0,5 milj
Melle	23,1 milj	0,1%	0,02 milj
Lochristi	42,8 milj	1,7%	0,7 milj
<b>TOTAAL</b>	<b>92,0 milj</b>		<b>1,2 milj</b>

**Tabel 50: Bestedingen periodieke goederen van gemeenten in het verzorgingsgebied in Destelbergen in 2014**

Indien we nu ook de bestedingen van het verzorgingsgebied aan periodieke goederen in de gemeente Destelbergen zelf willen berekenen voor 2025, dienen we rekening te houden met het extra aantal huishoudens die zich in de gemeenten in het verzorgingsgebied zullen vestigen.

Door de extra huishoudens zal er in het totaal voor 101,3 miljoen euro aan periodieke goederen besteed worden, een verschil van 9,3 miljoen euro met de huidige besteding.

Gemeente	Bestedingen per huishouden	Aantal huishoudens 2025	Bestedingen periodieke goederen 2025
Laarne	5.012	5.540	27,8 milj
Melle	5.012	4.971	24,9 milj
Lochristi	5.012	9.700	48,6 milj
<b>TOTAAL</b>	<b>5.012</b>	<b>20.211</b>	<b>101,3 milj</b>

**Tabel 51: Bestedingen periodieke goederen van gemeenten in het verzorgingsgebied in 2025**

Een verhoging van het aantal huishoudens in het verzorgingsgebied zou neerkomen op een totale periodieke besteding van 1,3 miljoen euro in de gemeente Destelbergen, een verschil van 0,1 miljoen met de huidige besteding in de gemeente Destelbergen.

Gemeente	Bestedingen periodieke goederen 2025	Koopattractie in Destelbergen	Bestedingen periodieke goederen 2025 in Destelbergen
Laarne	27,8 milj	1,7%	0,5 milj
Melle	24,9 milj	0,1%	0,02 milj
Lochristi	48,6 milj	1,7%	0,8 milj
<b>TOTAAL</b>	<b>101,3 milj</b>		<b>1,3 milj</b>

**Tabel 52: Bestedingen periodieke goederen van gemeenten in het verzorgingsgebied in Destelbergen in 2025**

#### *D. Totaal handelspotentieel periodieke goederen*

In 2025 zouden de extra bestedingen aan periodieke goederen in de gemeente Destelbergen neerkomen op:

- door inwoners: 0,4 miljoen euro.
- door niet-inwoners: 0,1 miljoen.

Wordt de potentie van de gemeente Destelbergen tegenover een omzetcriterium per vierkante meter gezet, dan wordt de behoefte aan netto-handelsoppervlakte in het periodieke goederen assortiment bekomen:

- Periodieke goederen:  
(0,5 milj euro : 3.000 euro / m<sup>2</sup>) = 167 m<sup>2</sup>

Een besteding van 0,5 miljoen euro in periodieke goederen zou neerkomen op een handelspotentieel van 167 vierkante meter netto-winkelvloeroppervlakte of een bruto-winkelvloeroppervlakte van 225 vierkante meter (= 167 \* 1,35).

### 5.1.4. Handelspotentieel uitzonderlijke goederen

#### A. Bestedingen uitzonderlijke goederen door inwoners

Als de bestedingen in uitzonderlijke goederen per huishouden 3.341 bedragen en de gemeente Destelbergen kent een koopbinding van 15,9%, dan wordt er momenteel, van de 24,7 miljoen euro, 3,9 miljoen euro door de inwoners van de gemeente Destelbergen in hun eigen gemeente besteed.

Bestedingen per huishouden	Aantal huishoudens 2014	Bestedingen uitzonderlijke goederen 2014	Koopbinding 2014	Bestedingen inwoners in gemeente 2014
3.341	7.401	24,7 milj	15,9%	3,9 milj

Tabel 53: Bestedingen uitzonderlijke goederen in de gemeente Destelbergen in 2014

Indien we willen weten hoeveel er in de gemeente Destelbergen in uitzonderlijke goederen in 2025 besteed zou worden, dient het extra aantal huishoudens die zich in de gemeente zullen vestigen in 2025 en de extra besteding in uitzonderlijke goederen die zij met zich meebrengen mee in rekening te worden gebracht.

Onderstaande tabel berekent aan de hand van de gemiddelde besteding per huishouden in uitzonderlijke goederen en het verwacht aantal huishoudens in 2025, het totale geraamde bestedingsbudget aan uitzonderlijke goederen van huishoudens uit de gemeente Destelbergen. Het toont ons dat in 2025 alle huishoudens in de gemeente Destelbergen samen voor 27,8 miljoen euro aan uitzonderlijke goederen zullen besteden. Van dit bedrag gaat een deel naar detailhandelszaken met uitzonderlijke goederen in de gemeente Destelbergen.

Bestedingen per huishouden	Aantal huishoudens 2025	Bestedingen uitzonderlijke goederen 2025
3.341	8.319	27,8 milj

Tabel 54: Bestedingen uitzonderlijke goederen in de gemeente Destelbergen in 2025

Concreet zou dit betekenen dat van de 27,8 miljoen euro die in 2025 door huishoudens uit de gemeente Destelbergen aan uitzonderlijke goederen besteed zou worden, er 4,0 miljoen euro in detailhandelszaken in de gemeente Destelbergen wordt besteed. Het verschil met de huidige besteding zou dan op 0,5 miljoen euro neerkomen (zien onderstaande tabel).

Totaal bestedingen inwoners 2025	Koopbinding 2025	Bestedingen inwoners in gemeente 2025
27,8 milj	15,9%	4,4 milj

**Tabel 55: Bestedingen uitzonderlijke goederen in de gemeente Destelbergen in 2025 door de inwoners**

*B. Bestedingen uitzonderlijke goederen door niet-inwoners*

Aan de hand van de feitenfiche van de gemeente Destelbergen, kunnen we het potentieel bestedingsbudget aan uitzonderlijke goederen van het verzorgingsgebied van de gemeente Destelbergen berekenen.

Momenteel besteden de huishoudens in de gemeenten in het verzorgingsgebied van de gemeente Destelbergen in het totaal 143,9 miljoen euro aan uitzonderlijke goederen.

Gemeente	Bestedingen per huishouden	Aantal huishoudens 2014	Bestedingen uitzonderlijke goederen 2014
Laarne	3.341	5.198	17,4 milj
Melle	3.341	4.601	15,4 milj
Lochristi	3.341	8.540	28,5 milj
Zingem	3.341	2.991	10,0 milj
Lokeren	3.341	16.230	54,2 milj
Moerbeke	3.341	2.563	8,6 milj
Wachtebeke	3.341	2.956	9,9 milj
<b>TOTAAL</b>	<b>3.341</b>	<b>43.079</b>	<b>143,9 milj</b>

**Tabel 56: Bestedingen uitzonderlijke goederen van gemeenten in het verzorgingsgebied in 2014**

Van deze 143,9 miljoen euro dat er momenteel besteed wordt aan uitzonderlijke goederen in 2014, wordt er door de niet-inwoners 0,7 miljoen euro besteed in de gemeente Destelbergen zelf.

Gemeente	Bestedingen uitzonderlijke goederen 2014	Koopattractie in Destelbergen	Bestedingen uitzonderlijke goederen 2014 in Destelbergen
Laarne	17,4 milj	1,2%	0,2 milj
Melle	15,4 milj	0,4%	0,1 milj
Lochristi	28,5 milj	0,1%	0,03 milj
Zingem	10,0 milj	0,3%	0,03 milj
Lokeren	54,2 milj	0,4%	0,2 milj
Moerbeke	8,6 milj	0,4%	0,03 milj
Wachtebeke	9,9 milj	0,9%	0,1 milj
<b>TOTAAL</b>	<b>143,9 milj</b>		<b>0,7 milj</b>

**Tabel 57: Bestedingen uitzonderlijke goederen van gemeenten in het verzorgingsgebied in Destelbergen in 2014**

Indien we nu ook de bestedingen van het verzorgingsgebied aan uitzonderlijke goederen in de gemeente Destelbergen zelf willen berekenen voor 2025, dienen we rekening te houden met het extra aantal huishoudens die zich in de gemeenten in het verzorgingsgebied zullen vestigen.

Door de extra huishoudens zal er in het totaal voor 157,2 miljoen euro aan uitzonderlijke goederen besteed worden, een verschil van 13,3 miljoen euro met de huidige besteding.

Gemeente	Bestedingen per huishouden	Aantal huishoudens 2025	Bestedingen uitzonderlijke goederen 2025
Laarne	3.341	5.540	18,5 milj
Melle	3.341	4.971	16,6 milj
Lochristi	3.341	9.700	32,4 milj
Zingem	3.341	3.309	11,1 milj

Lokeren	3.341	17.619	58,9 milj
Moerbeke	3.341	2.799	9,4 milj
Wachtebeke	3.341	3.117	10,4 milj
<b>TOTAAL</b>	<b>3.341</b>	<b>47.055</b>	<b>157,2 milj</b>

**Tabel 58: Bestedingen uitzonderlijke goederen van gemeenten in het verzorgingsgebied in 2025**

Een verhoging van het aantal huishoudens in het verzorgingsgebied zou neerkomen op een totale uitzonderlijke besteding van 0,7 miljoen euro in de gemeente Destelbergen, echter geen verschil met de huidige besteding in de gemeente Destelbergen.

<b>Gemeente</b>	<b>Bestedingen uitzonderlijke goederen 2025</b>	<b>Koopattractie in Destelbergen</b>	<b>Bestedingen uitzonderlijke goederen 2025 in Destelbergen</b>
Laarne	18,5 milj	1,2%	0,2 milj
Melle	16,6 milj	0,4%	0,1 milj
Lochristi	32,4 milj	0,1%	0,03 milj
Zingem	11,1 milj	0,3%	0,03 milj
Lokeren	58,9 milj	0,4%	0,2 milj
Moerbeke	9,4 milj	0,4%	0,04 milj
Wachtebeke	10,4 milj	0,9%	0,1 milj
<b>TOTAAL</b>	<b>157,2 milj</b>		<b>0,7 milj</b>

**Tabel 59: Bestedingen uitzonderlijke goederen van gemeenten in het verzorgingsgebied in Destelbergen in 2025**

E. *Totaal handelspotentieel uitzonderlijke goederen*

In 2025 zouden de extra bestedingen aan uitzonderlijke goederen in de gemeente Destelbergen neerkomen op:

- door inwoners: 0,5 miljoen euro.
- door niet-inwoners: 0,0 miljoen.

Wordt de potentie van de gemeente Destelbergen tegenover een omzetcriterium per vierkante meter gezet, dan wordt de behoefte aan netto-handelsoppervlakte in het uitzonderlijke goederen assortiment bekomen:

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Uitzonderlijke goederen:<br/>(0,5 milj euro : 1.500 euro / m<sup>2</sup>) = 333 m<sup>2</sup></li></ul> |
|---|

Een besteding van 0,5 miljoen euro in uitzonderlijke goederen zou neerkomen op een handelspotentieel van 333 vierkante meter netto-winkelvloeroppervlakte of een bruto-winkelvloeroppervlakte van 450 vierkante meter (= 333 \* 1,35).

De nog potentiële winkelvloeroppervlakte voor periodieke goederen verdelen tussen de kernen Destelbergen en Heusden is hier niet zinvol omwille het lage aantal vierkante winkelvloeroppervlakte (67 m<sup>2</sup>). De gemiddelde winkelvloeroppervlakte in de gemeente bedraagt momenteel 62 vierkante meter. Dit zou dan uitkomen op één potentiële winkel die zich binnen de gemeente nog kan vestigen.



## 5.2. Conclusie

Aan de hand van de berekende handelspotentiëlen, komen we tot het totale handelspotentieel van de gemeente Destelbergen voor 2025:

- Dagelijkse goederen:  
(2,8 milj euro : 5.500 euro / m<sup>2</sup>) = 509 m<sup>2</sup>
- Periodieke goederen:  
(0,5 milj euro : 3.000 euro / m<sup>2</sup>) = 167 m<sup>2</sup>
- Uitzonderlijke goederen:  
(0,5 milj euro : 1.500 euro / m<sup>2</sup>) = 333 m<sup>2</sup>

De omzet die de gemeente Destelbergen extra zou maken, wordt geraamd op 3,8 miljoen euro.

Het totaal potentieel van winkelvloerruimte komt zo neer op 1.009 vierkante meter netto-winkelvloeroppervlakte, of een bruto-winkelvloeroppervlakte van 1.362 vierkante meter (1.009 \* 1,35).

### Extra berekening:

Indien naast de verhoging van het aantal huishoudens ook de koopbinding binnen de gemeente Destelbergen zou stijgen naar de gemiddelde koopbinding van de VRIND-klasse<sup>17</sup> waarin de gemeente zich zou bevinden, zouden we tot volgende resultaten komen:

- Dagelijkse goederen:  
(6,5 milj euro : 5.500 euro / m<sup>2</sup>) = 1.182 m<sup>2</sup>
- Periodieke goederen:  
(4,6 milj euro : 3.000 euro / m<sup>2</sup>) = 1.533 m<sup>2</sup>
- Uitzonderlijke goederen:  
(4,0 milj euro : 1.500 euro / m<sup>2</sup>) = 2.667 m<sup>2</sup>

<sup>17</sup> Koopbinding VRIND-klasse:

- Dagelijkse goederen: 59,4%
- Periodieke goederen: 19,3%
- Uitzonderlijke goederen: 28,3%

## 5.3. Berekening handelspotentieel op basis van de aanbodanalyse

In wat volgt, wordt de detailhandel van de gemeenten die in het verzorgingsgebied van de gemeente Destelbergen liggen, besproken.

Voor de berekening van het potentieel aan winkelvloeroppervlakte wordt de werkelijke winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners vergeleken met de winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie Oost-Vlaanderen.

### 5.3.1. Dagelijkse goederen

#### 5.3.1.1. Aanbod dagelijkse goederen in het verzorgingsgebied

Gemeente	Aantal winkels	Bevolking	Totaal wvo	%	Bevolking potentieel	Wvo potentieel	Wvo / 1.000 inw
Destelbergen	46	17.799	5.224	50,2	8.935	2.622	293
Laarne	30	12.336	4.320	4,2	518	181	349
Melle	30	11.142	5.170	3,3	368	171	465
Wetteren	82	24.635	12.372	0,8	197	99	503
Moerbeke	16	6.248	2.275	0,7	44	16	364
<b>TOTAAL</b>	<b>204</b>	<b>62.160</b>	<b>29.361</b>		<b>10.062</b>	<b>3.089</b>	<b>307</b>

Tabel 60: Winkelvloeroppervlakte dagelijkse goederen in verzorgingsgebied

Als we het verzorgingsgebied voor dagelijkse goederen in kaart brengen, kunnen we becijferen dat er 307 vierkante meter winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners voorhanden is. Als we dit vergelijken met het gemiddelde in Oost-Vlaanderen (414), blijkt dat dit getal een stuk lager ligt. Het aantal winkels per 1.000 inwoners in het verzorgingsgebied (3,4), ligt hoger dan in de provincie Oost-Vlaanderen (3,0).

Branchemix	Aantal winkels	Wvo potentieel	Wvo / 1.000	Wvo / 1.000 provincie	Vershil
Levensmiddelen	166	2.847	283	382	- 26%
Persoonlijke verzorging	38	242	24	32	- 25%
<b>TOTAAL</b>	<b>204</b>	<b>3.089</b>	<b>307</b>	<b>414</b>	<b>- 26%</b>

**Tabel 61: Winkelvloeroppervlakte dagelijkse goederen per type assortiment in verzorgingsgebied**

Het verschil tussen het gemiddelde aanbod aan dagelijkse goederen in Oost-Vlaanderen bevindt zich vooral bij “levensmiddelen” (99 vierkante meter winkelvloeroppervlakte minder winkelvloeroppervlakte dan in Oost-Vlaanderen).

#### 5.3.1.2. Handelspotentieel dagelijkse goederen

Voor handelszaken in het dagelijkse assortiment is er nog wat ruimte. Mocht het verzorgingsgebied evenveel winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners tellen als in de provincie Oost-Vlaanderen (potentieel wvo), dan zou er plaats zijn voor 4.166 vierkante meter winkelvloeroppervlakte in het convenience assortiment. Dit betekent 1.077 vierkante meter meer dan er nu voorhanden is.

	Wvo	Wvo / 1.000 inwoners	Wvo / 1.000 provincie	Wvo potentieel	Vershil
Levensmiddelen	2.847	283	382	3.844	997
Persoonlijke verzorging	242	24	32	322	80
<b>TOTAAL</b>	<b>3.089</b>	<b>307</b>	<b>414</b>	<b>4.166</b>	<b>1.077</b>

**Tabel 62: Potentieel winkelvloeroppervlakte dagelijkse goederen per hoofdbranche**

## 5.3.2. Periodieke goederen

### 5.3.2.1. Aanbod periodieke goederen in het verzorgingsgebied

Gemeente	Aantal winkels	Bevolking	Totaal wvo	%	Bevolking potentieel	Wvo potentieel	Wvo / 1.000 inw
Destelbergen	24	17.799	2.403	9,4	1.673	226	135
Laarne	14	12.336	1.025	1,7	210	17	81
Melle	16	11.142	2.426	0,1	11	2	182
Lochristi	53	21.909	26.376	1,7	372	448	1.204
<b>TOTAAL</b>	<b>107</b>	<b>63.186</b>	<b>32.230</b>		<b>2.266</b>	<b>693</b>	<b>306</b>

**Tabel 63: Winkelvloeroppervlakte periodieke goederen in verzorgingsgebied**

Als we het verzorgingsgebied voor periodieke goederen in kaart brengen, kunnen we becijferen dat er 306 vierkante meter winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners voorhanden is. Als we dit vergelijken met het gemiddelde in Oost-Vlaanderen (434), blijkt dat dit getal een stuk lager ligt. Het aantal winkels per 1.000 inwoners in het verzorgingsgebied (1,7), ligt lager dan in de provincie Oost-Vlaanderen (2,2).

Branchemix	Aantal winkels	Wvo potentieel	Wvo / 1.000	Wvo / 1.000 provincie	Vershil
Kleding / mode	79	500	221	301	- 27%
Huishoudelijke artikelen	9	32	14	47	- 70%
Vrije tijd	19	161	71	86	- 17%
<b>TOTAAL</b>	<b>107</b>	<b>693</b>	<b>306</b>	<b>434</b>	<b>- 29%</b>

**Tabel 64: Winkelvloeroppervlakte periodieke goederen per type assortiment in verzorgingsgebied**

Het verschil tussen het gemiddelde aanbod aan dagelijkse goederen in Oost-Vlaanderen bevindt zich vooral bij "huishoudelijke artikelen" (33 vierkante meter winkelvloeroppervlakte minder) en "kleding en mode" (80 vierkante meter winkelvloeroppervlakte minder).

### 5.3.2.2. Handelspotentieel periodieke goederen

Voor periodieke goederen is er minder ruimte. Mocht het verzorgingsgebied evenveel winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners tellen als in Oost-Vlaanderen (potentieel wvo), dan zou er plaats zijn voor 984 vierkante meter winkelvloeroppervlakte in het assortiment periodieke goederen. Dit betekent 291 vierkante meter méér dan er nu voorhanden is. Dit verschil is vooral te wijten aan het huidige lagere aanbod “kleding en mode” in het verzorgingsgebied in vergelijking met de provincie.

	<b>Wvo</b>	<b>Wvo / 1.000 inwoners</b>	<b>Wvo / 1.000 gem. provincie</b>	<b>Wvo potentieel</b>	<b>Vershil</b>
Kleding en mode	500	221	301	682	182
Huishoudelijke artikelen	32	14	47	107	75
Vrije tijd	161	71	86	195	34
<b>TOTAAL</b>	<b>693</b>	<b>306</b>	<b>434</b>	<b>984</b>	<b>291</b>

**Tabel 65: Potentieel winkelvloeroppervlakte periodieke goederen per hoofdbranche**

### 5.3.3. Uitzonderlijke goederen

#### 5.3.3.1. Aanbod uitzonderlijke goederen in het verzorgingsgebied

Gemeente	Aantal winkels	Bevolking	Totaal wvo	%	Bevolking potentieel	Wvo potentieel	Wvo / 1.000 inw
Destelbergen	21	17.799	3.168	15,9	2.830	504	178
Laarne	21	12.336	3.604	1,2	148	43	291
Melle	19	11.142	4.125	0,4	45	17	378
Lochristi	57	21.909	27.563	0,1	22	28	1.273
Zingem	17	7.459	5.879	0,3	22	18	818
Lokeren	86	40.332	39.883	0,4	161	160	994
Moerbeke	7	6.248	538	0,4	25	2	80
Wachtebeke	11	7.340	3.407	0,9	66	31	470
<b>TOTAAL</b>	<b>239</b>	<b>124.565</b>	<b>88.167</b>		<b>3.319</b>	<b>803</b>	<b>242</b>

Tabel 66: Winkelvloeroppervlakte uitzonderlijke goederen in verzorgingsgebied

Als we het verzorgingsgebied voor uitzonderlijke goederen in kaart brengen, kunnen we becijferen dat er 242 vierkante meter winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners voorhanden is. Als we dit vergelijken met het gemiddelde in Oost-Vlaanderen (782), blijkt dat dit getal een heel stuk lager ligt. Het aantal winkels per 1.000 inwoners in het verzorgingsgebied (1,9), ligt net onder dat van de provincie Oost-Vlaanderen (2,0).

Branchemix	Aantal winkels	Wvo potentieel	Wvo / 1.000	Wvo / 1.000 provincie	Vershil
In en om woning	130	489	147	498	- 70%
Bruin- en witgoed	40	83	25	71	- 65%
Auto en fiets	25	109	33	23	+ 30%
Doe-het-zelf	44	122	37	190	- 81%
<b>TOTAAL</b>	<b>239</b>	<b>803</b>	<b>242</b>	<b>782</b>	<b>- 69%</b>

Tabel 67: Winkelvloeroppervlakte uitzonderlijke goederen per type assortiment in verzorgingsgebied

Het verschil tussen het gemiddelde aanbod aan dagelijkse goederen in Oost-Vlaanderen bevindt zich vooral bij “doe-het-zelf” (153 vierkante meter winkelvloeroppervlakte minder) en “in en om woning” (351 vierkante meter winkelvloeroppervlakte minder). In het assortiment “auto en fiets” heeft het verzorgingsgebied een groter aanbod (10 vierkante meter winkelvloeroppervlakte meer).

### 5.3.3.2. Handelspotentieel uitzonderlijke goederen

Indien dezelfde methode ook toegepast wordt voor het assortiment uitzonderlijke goederen, blijkt dat er hier nog ruimte is voor 1.793 vierkante meter wvo méér dan dat er nu voorhanden is. Dit verschil is vooral enkel te wijten aan het huidige lage aanbod in het assortiment “in en om woning” en “doe-het-zelf” in vergelijking met de provincie.

Branchemix	Wvo	Wvo / 1.000 inwoners	Wvo / 1.000 gem. provincie	Wvo potentieel	Vershil
In en om woning	489	147	498	1.653	1.164
Bruin- en witgoed	83	25	71	236	153
Auto en fiets	109	33	23	76	- 33
Doe-het-zelf	122	37	190	631	509
<b>TOTAAL</b>	<b>803</b>	<b>242</b>	<b>782</b>	<b>2.596</b>	<b>1.793</b>

**Tabel 68: Potentieel winkelvloeroppervlakte uitzonderlijke goederen per hoofdbranche**

## 5.4. Conclusie

Uit de berekening van het handelspotentieel vertrekkende van de aanbodzijde werd tot de volgende conclusies gekomen omtrent het verschil tussen de hoeveelheid winkelvloeroppervlakte in het verzorgingsgebied en in de provincie Oost-Vlaanderen.

- |   |                                    |                      |
|---|------------------------------------|----------------------|
| - | Potentieel dagelijkse goederen     | 1.077 m <sup>2</sup> |
| - | Potentieel periodieke goederen     | 291 m <sup>2</sup>   |
| - | Potentieel uitzonderlijke goederen | 1.793 m <sup>2</sup> |

Op het vlak van dagelijkse goederen blijkt er nog wat ruimte in het aanbod te zijn, en ligt de hoeveelheid winkelvloeroppervlakte nog wat onder deze van de provincie Oost-Vlaanderen.

Op het vlak van periodieke goederen blijkt er al een vrij groot aanbod te zijn, al ligt de hoeveelheid winkelvloeroppervlakte nog een beetje onder dat van de provincie Oost-Vlaanderen.

Het uitzonderlijke goederen assortiment ligt qua winkelvloeroppervlakte nog een beetje lager. Het assortiment schiet voornamelijk tekort op het vlak van “in en om woning” en “doe-het-zelf”.



## 5.5. Invulling van de detailhandelsconcentratie

Uit de berekening van het handelspotentieel, vertrekkende vanuit de vraagzijde, werd tot de volgende conclusie gekomen:

- Dagelijkse goederen:  
(2,8 milj euro : 5.500 euro / m<sup>2</sup>) = 509 m<sup>2</sup>
- Periodieke goederen:  
(0,5 milj euro : 3.000 euro / m<sup>2</sup>) = 167 m<sup>2</sup>
- Uitzonderlijke goederen:  
(0,5 milj euro : 1.500 euro / m<sup>2</sup>) = 333 m<sup>2</sup>

Deze bovenstaande berekening bevat de mogelijk omzet die gehaald kan worden in 2025, gegeven de huidige omzet van de gemeente Destelbergen en het verzorgingsgebied. Dit dient echter nog getoetst te worden aan de analyse van het aanbod. Uit de berekening van het handelspotentieel vertrekkende van de aanbodzijde, merken we dat er nog een klein beetje ruimte is in het periodieke assortiment en iets meer ruimte in het dagelijkse en uitzonderlijke goederen assortiment.

- Potentieel dagelijkse goederen  
1.077 m<sup>2</sup>
- Potentieel periodieke goederen  
291 m<sup>2</sup>
- Potentieel uitzonderlijke goederen  
1.793 m<sup>2</sup>

De analyse van de vraag weegt het meest door. Deze gaat immers uit van de behoeften en de huidige invulling van de behoeften. De analyse van het aanbod is belangrijk voor de invulling van de detailhandel.

De grootte van de detailhandelsconcentratie en de verdeling dagelijkse, periodieke en uitzonderlijke goederen wordt dus bepaald door de vraaganalyse, waarbij de aanbodanalyse ons duidelijk maakt dat er nog wat plaats is in het dagelijkse en uitzonderlijke goederen assortiment.

Dit handelspotentieel, gevonden aan de hand van de vraaganalyse, kunnen we verdelen naargelang de “gaten” in het huidige aanbod van de detailhandel. We gebruiken een methode waarbij segmenten uit een assortiment, die slechts over een kleine hoeveelheid winkelvloeroppervlakte beschikken, in vergelijking met de provincie Oost-Vlaanderen, sterker vertegenwoordigd zullen zijn.

De gewogen verdeling van het handelspotentieel aan dagelijkse, periodieke en uitzonderlijke goederen (aan de hand van de aanbodzijde) geeft volgende verdeling:

Assortiment	Subsegment	Potentieel aantal m <sup>2</sup> wvo
Dagelijks: 509 vierkante meter	Levensmiddelen	473
	Persoonlijke verzorging	36
Periodiek: 167 vierkante meter	Kleding/mode	104
	Huishoudelijke artikelen	43
	Vrije tijd	20
Uitzonderlijk: 333 vierkante meter	In en om woning	213
	Bruin- en witgoed	27
	Auto en fiets	0
	Doe-het-zelf	93

**Tabel 69: Verdeling van potentieel netto-winkelvloeroppervlakte over de segmenten.**

Bij “Levensmiddelen” en “In en om woning” beschikken over het hoogste netto-winkelvloeroppervlakte van het ganse assortiment. Deze verdeling is slechts een richtlijn en toont een verdeling naargelang het aanbod in de omgeving.

## 6. Bevraging van interne en externe respondenten

Voor de opmaak van deze studie werden zowel interne als externe personen van de gemeente Destelbergen bevraagd.

Volgende interne respondenten verleenden hun medewerking aan deze studie:

Naam	Functie
<b>Leden van het CBS</b>	
Marc De Pauw	Burgemeester
Rose Leirens	Tweede schepen (openbare werken, groenaanleg en – onderhoud, mobiliteit en verkeer, lokale economie, toerisme en musea)
Carolien Ongena	Vierde schepen (jeugd, kinderopvang en gezinszorg, ontwikkelingssamenwerking, informatisering, gelijke kansenbeleid, Europese aangelegenheden)
<b>Diensthooften</b>	
Dirk De Pauw	Afdelingshoofd ruimtelijke organisatie – milieuambtenaar
Filip Keppens	Afdelingshoofd ruimtelijke organisatie – stedenbouwkundig ambtenaar
Jo Van Tassel	Afdelingshoofd vrije tijd
Davy Willaert	Mobiliteitsambtenaar
Gert Deryckere	Gemeentesecretaris

Volgende externe personen, uit het handelsleven van de gemeente Destelbergen, werden bij de studie betrokken:

<b>Vereniging / locatie</b>	<b>Naam</b>	<b>Bedrijf</b>
<b>VZD</b>	Gaby De Coninck	Carrosserie – voorzitter middenstandsvereniging Destelbergen
<b>MVH</b>	Joke Amend	Optiek Joke – ondervoorzitter ALE
	Gunter De Cock	Argenta – voorzitter ALE en voorzitter middenstandsvereniging Heusden
<b>Kern Destelbergen</b>	Rebecca Hannsens	Apotheek Du Faux
<b>Kern Heusden</b>	Kathleen Vermeulen	Luka Fine Food & Wine – lid van Unizo
<b>Kern Eenbeekeinde</b>	Bart Van Peteghem	Krantenshop Eenbeekeinde
	Van Cauwenberghe	Eetwinkel Van Cauwenberghe
<b>Horeca</b>	Michel Meesen	Chaflo & Co
	Wouter Van den Broecke	B&B Karels Halte
	David Baeyens	Café – Feestzaal De Matroos
	Marleen Haegeman	Casa del Locos

Essentieel bij het lezen en interpreteren van deze resultaten is het gegeven dat verschillende antwoorden elkaar kunnen tegenspreken en soms zelfs onjuist zijn. Ze zijn immers gebaseerd op subjectieve meningen en percepties van de bevroegde respondenten. Dit betekent echter niet dat deze antwoorden daarom noodzakelijkerwijs irrelevant zijn. Integendeel, onjuiste percepties kunnen opgevangen worden en omgebogen worden tot realistische percepties.

## 6.1. SWOT-analyse intern en extern

De SWOT-analyse geeft een goede kijk op de interne sterkten en zwakten in combinatie met de externe opportuniteiten en bedreigingen van de gemeente en haar handelsapparaat volgens de bevroagde personen. De sterkten, zwakten, opportuniteiten en bedreigingen worden in wat volgt weergegeven.

### Sterkten

#### Algemeen:

- Gemakkelijk bereikbaar
- Centrale ligging (dichtbij alles)
- Veel passage door ligging op steenweg en gewestweg
- Sociale gemeente (ons kent ons)
- Dichtbij Gent
- Drie kernen die los van elkaar ontwikkeld kunnen worden
- Residentiële, rustige, nette gemeente
- Groene elementen die een bezoek waard zijn
- Welstellende populatie, hoger inkomensniveau
- Stabiele politieke situatie
- Mountainbikeroute
- Gallische hoeve
- Sierteelt voor veilingen, Gandaham
- Lage gemeentebelasting
- Populaire bibliotheek
- Tennis, - voetbalclub
- Kruisbestuiving door de verschillende kernen
- Kwalitatieve openbare voorzieningen
- Goede levenskwaliteit
- Kastelen
- In aantal voldoende parkeerplaatsen
- Goed verenigingsleven

#### Handel:

- Divers aanbod
- Goedkoper dan in een stad

- Goede ligging/bereikbaarheid van handelszaken
- Kapitaalkrachtige inwoners
- Gespecialiseerde handelszaken
- Voldoende parkeermogelijkheden bij de grotere handelszaken
- Noodzakelijke voorzieningen zijn aanwezig
- Kwalitatieve winkels
- Hogere digitaliseringsgraad
- Twee kernen die opportuniteiten hebben op lokale economie
- Ambities gemeentebestuur voor één aanspreekpunt
- Bioplanet

**Kernen:**

- Destelbergen
  - o Kleine zelfstandigen
  - o Uitbreiding sportcomplex
- Eenbeekeinde
  - o Dichtbij Dampoort Gent
  - o Voldoende ontwikkeld
  - o Supermarktketens (Lidl, Aldi)
- Heusden:
  - o Betere voorzieningen
  - o Samenhangende gemeenschap
  - o Heusden koers
  - o Aanwezigheid mooi dorpsplein (voor beleving)

**Zwakten**

**Algemeen:**

- Parkeerbeleid:
  - o Te weinig parkeerplaatsen voor de handelszaken zelf (vaak ook ingenomen door personeel) – potentiële klanten rijden door
  - o Aanbod parkeerplaatsen is toereikend, maar doelgroepen zitten verkeerd gestrengeld, verkeerd gebruik – voor bewoners alternatief zodat ze niet in blauwe zone staan – rotatie voor handelszaken
  - o Blauwe parkeerschijf

- Moeilijk om evenementen te organiseren wegens ligging op steenweg (moeilijk af te sluiten)
- Ongezelligheid
- Doorgaand verkeer
- Verzadigingsgraad tijdens de spitsuren is bereikt
- Bijkomende woningen zullen de parkeerplaatsen op de steenweg niet ten goede komen
- Klein aantal inwoners
- Ontbreken van pleinfunctie, geen evenementenplein
- Geen beleid rond bewegwijzering
- Slaapgemeente, geen aantrekkingskracht
- Geen investeringen op de momenten dat het gunstiger was
- Druk kruispunt bij de scholen
- Betere communicatie rond activiteiten, werken
- Intolerante buurtbewoners (bv: bij fuiven)
- Te weinig ontmoetingsplaatsen voor jongeren – trekken naar Gent
- Geen charme uitstraling
- Vandalisme, diefstal
- Spreiding tussen de kernen
- Openbaar vervoer
- Gebrek aan goede jeugdbewegingen
- Gebrek aan zorgwoningen
- Elitaire gemeente
- Geen centrumplein

**Handel:**

- Weinig samenwerking tussen de verschillende handelaars
- Klein aanbod van winkels
- Kleinere aantrekkingskracht voor kleine winkels gezien de ligging bij een stad
- Versnippering van de handel
- Steenweg snijdt het winkelgebied in twee
- Horeca is onderontwikkeld
- Weinig starters
- Handelszaken die sluiten worden omgevormd tot woningen
- Dure handels- en grondprijzen
- Geen grootwarenhuizen binnen fietsafstand

- Duurdere prijzen bij lokale handelaars
- Geen bedrijven, winkels die er echt uitspringen
- Openingsuren van de handelszaken
- Korte verblijfsduur van bezoekers

**Kernen:**

- Destelbergen:
  - o Winkels liggen verspreid
- Heusden:
  - o Leegstand – kleine zelfstandigen hebben het moeilijk
  - o Minder aangenaam om te winkelen
  - o Verloedering Tramstraat – maar niet spontaan op inzetten?
  - o Toegankelijkheid van de straten in het centrum (smalle voetpaden)
  - o Rijrichting Tramstraat
  - o Parkeerproblemen in het centrum
  - o Geen potentieel meer
  - o Geen attractief dorpsplein
  - o Rijrichting Tramstraat
- Eenbeekeinde:
  - o Politiek gevoelig
  - o Marginaliteit
  - o Verlies van karakter, verloedering
  - o Sluipwegen

**Opportunities**

- Samenwerking met de gemeente
- Gemeente moet het goede voorbeeld geven door te winkelen/consumeren in eigen gemeente
- Speciaalzaken aantrekken – ondersteuning bieden en visie uitwerken
- Kwaliteitslogo ontwikkelen voor handelaars
- Inspelen/nadruk leggen op bovenmatige dienstverlening en kwaliteit
- Meer communicatie rond georganiseerde evenementen
- Inspelen op de nieuwe levenswijzen
  - o Webwinkels – online bestellen
  - o Aangepaste openingsuren (ook op zondag)



- Ontwikkelen van ontmoetingsplaatsen
- Gebruik van banieren, bewegwijzering
- Beter beleid rond activiteiten, evenementen
- Verstandhouding tussen alledaags verkeer
- Inzetten op fietsen
- Betere ontsluiting van het openbaar vervoer – betere verbinding tussen de kernen
- Aanpakken leegstand
- Handel binnen het centrum houden
- Ruimte rond de bibliotheek beter benutten
- Toerisme verder ontwikkelen
- Kruisbestuiving tussen de verschillende winkels
- Markt in Heusden / Destelbergen met kraampjes die niet rechtstreeks concurreren met de middenstand

## Bedreigingen

- Grote ketens/warenhuizen, tenzij het geen concurrentie is voor de zelfstandigen
- Online shoppinggebeuren
- Concentratie van winkels in shoppingcentra
- Werken aan de steenweg
- Wantrouwen tegenover veranderingen
- Lochristi nummer twee worden
- Toeslibben van het verkeer door inplanting van grote handelszaken langs de verbindingswegen

### 6.1.1. Relatie tussen de kernen

- Moet complementair zijn. De kernen ontwikkelen zich niet gelijk.
  - o Heusden: ongestructureerd, minder goed onderhouden
  - o Destelbergen: baanwinkels – meer verdichting
  - o Eenbeekeinde: gepercipieerd als horende bij Gent
- Rivaliteit tussen Destelbergen en Heusden nog steeds gedeeltelijk aanwezig
- Meer initiatieven om de twee kernen samen te brengen
- Drie aparte entiteiten

## 6.2. Imago

De antwoorden met betrekking tot de gegeven associaties worden hier opgenomen. Het gaat hier om meningen en visies van de bevroegde respondenten en weerspiegelt dus niet noodzakelijk de waarheid of werkelijkheid.

### 6.2.1. Huidige positieve associaties

- Betere randgemeente van Gent
- Groen
- Aantrekkelijk
- Rijk
- Hoger inkomen
- Duur
- Residentieel
- Dynamisme
- Discotheken (Bocaccio, Riva)
- Speciaalzaken
- Heusden koers
- Aangenaam, gezellig
- Mooie huizen

### 6.2.2. Huidige negatieve associaties

- Geen imago – grijs
- Slaapgemeente
- Toename vreemdelingen – veiligheidsgevoel
- Marginaliteit Eenbeekeinde
- Mobiliteit
- Ongekend
- Weinig communicatief
- Oudere gemeente / populatie

### **6.2.3. Gewenste associaties**

- Sociaal
- Klantvriendelijk
- Landelijk
- Aangename sfeer
- Goed wonen
- Kwaliteit / service
- Bereikbaar
- Groen
- Residentieel
- Volwaardig winkelaanbod
- 'Place to be'
- Handels-/ondernemingsvriendelijk

## **6.3. Commerciële analyse**

### **6.3.1. Begrenzing centrum Destelbergen**

Op de vraag hoe de respondenten het centrum van de gemeente Destelbergen zouden willen begrenzen, antwoordden enkelen langs de Dendermondesteenweg. Langs deze steenweg dient de handel dan geconcentreerd te zijn en niet verspreid over de kern heen. Voor Heusden zouden ze Heusden-Dorp, Tramstraat, Zandakkerlaan, Leenstraat en Laarnebaan tot het centrum willen begrenzen.

### **6.3.2. Evaluatie aantrekkingskracht op vlak van handel**

Volgens het merendeel van de respondenten oefent de gemeente op het vlak van handel geen bijzondere aantrekkingskracht uit buiten de gemeente.

### **6.3.3. Speciaalzaken met bepaalde aantrekkingskracht**

Volgende speciaalzaken plaatsen, volgens de respondenten, de gemeente Destelbergen op de kaart of hebben een bepaalde aantrekkingskracht:

- Luka Fine Food & Wine
- Kangoeroe
- Casa del Locos
- Eetwinkel Van Cauwenbergh
- Viswinkel Noordzee
- Chaflo & Co
- Lingerie Fragile
- Kaaswinkel
- Bioplanet
- Optiek Joke

### **6.3.4. Profiel kooppubliek**

Zowel de interne als de externe respondenten, zijnde mensen uit het handelsleven, ervaren het kooppubliek van de gemeente Destelbergen als zeer divers. De meerderheid van de handelaars geeft aan dat er geen lijn is te trekken in het 'type klant'. Sommige handelszaken hebben wel een specifiek cliënteel, bv: 40-60

jarigen, de betere (twee-)verdiener, de kwaliteitszoeker, de funshopper. De B&B trekt vooral toeristen, mensen uit het bedrijfsleven en mensen die hun familie in de gemeente komen bezoeken aan.

### **6.3.5. Ruimtelijke ordening**

Binnen de gemeente Destelbergen zouden nieuwe wooneenheden gecreëerd worden. Hierbij is het volgens de respondenten van belang dat men ook de voorzieningen, de parkeerinfrastructuur (en het onderwijs) niet uit het oog verliest.

De huidige parkeerplaatsen voor de handelszaken zouden uitsluitend voorzien moeten worden voor klanten. Ook de openbare ruimte zou meer verzorgd moeten worden, zoals het onderhouden van de bloembakken en meer groen, om de aantrekkelijkheid van de gemeente te vergroten.

### **6.3.6. Handelsverenigingen**

Volgens de respondenten beschikt de gemeente over volgende handelsverenigingen:

- Verenigde zelfstandigen Destelbergen
- Middenstandsvereniging Heusden
- Unizo
- Lokale adviesraad

Er zijn volgens hen ook reeds gezamenlijke initiatieven geweest met de gemeente en biedt deze ook voldoende ondersteuning (bv: eindejaarscampagne, nieuwjaarsdrink, kerstmarkt). Tussen de verenigingen zijn er ook reeds gezamenlijke initiatieven geweest (Lenteactie en Eindejaarsactie) maar het blijft een delicate kwestie betreffende initiatieven tussen beide gemeenten te organiseren.

### **6.3.7. Handelsbevorderende initiatieven**

Volgens het merendeel van de respondenten heeft de gemeente nog geen initiatieven (bv: steunmaatregelen) gelanceerd om de handel te bevorderen. Of hebben ze hier toch nog niets over vernomen.

Jaarlijks wordt er wel een subsidie toegekend ter waarde van € 5.000 voor de organisatie van een dag van de middenstand, € 1.500 voor de kerstboomverbranding en een nieuwjaarsdrink en ondersteunt de gemeente (logistiek en organisatorisch) de activiteiten van de middenstand. Daarnaast investeert de gemeente ook in de bebloeming om de aantrekkelijkheid en de uniformiteit van de gemeente te vergroten, verplicht ze om bij nieuwbouwprojecten een handelspand op het gelijkvloers te voorzien en investeert ze in fietsvoorzieningen Heusden–Dorp en Tramstraat (fietspad en suggestiestrook).

### **6.3.8. Functionele invulling**

Wanneer de (interne en externe) respondenten gevraagd werden naar de functionele invulling van het handelsapparaat, gaf de overgrote meerderheid aan dat het huidige handelsaanbod al voldoende ingevuld en divers was, toch wat betreft de handelszaken. Doch mogen er nog bepaalde winkels bijkomen. Op het vlak van horeca is er echter nog een groot tekort volgens de respondenten.

Gevraagd naar welke winkels eventueel zouden mogen bijkomen in het handelscentrum werden volgende antwoorden gegeven door interne en externe respondenten:

- Delicatessenzaken
- Horeca (zowel cafés, brasseries als restaurants)
  - o Koffie en theehuis
- Speelgoedwinkels (Bart Smit, Fun)
- Kleine doe-het-zelf zaken
- Sportwinkel
- Kledingzaken (JBC, C&A, Bel&Bo)
- Schoenwinkel
- Slagerij
- Bakker
- Bloemenwinkel
- Groentewinkel

### **6.3.9. Parkeren**

Zowel handelaars als interne respondenten geven aan dat er parkeerproblemen zijn binnen het centrum. Ze geven aan dat er voor de handelszaken in het centrum te weinig (vrije) parkeerplaatsen zijn. Deze worden vaak ingenomen door de bewoners of door het personeel van de verschillende handelszaken zelf, waardoor klanten vaak niet voor de winkel kunnen parkeren. Als gevolg hiervan nemen, volgens de respondenten, klanten niet de moeite om verder te zoeken rijden ze gewoon verder, waardoor de huidige parkeermogelijkheden dus ook de keuze van de consument bepalen om naar Destelbergen of Heusden te komen. Indien er parkeerplaatsen verdwijnen, voelen de handelaars dit ook onmiddellijk. Ook zou volgens de respondenten de Tramstraat in Heusden de verkeerde rijrichting hebben, mensen rijden van het dorp naar het rondpunt (uit het centrum), waar geen parkeerplaats meer is. Indien het andersom zou zijn, zouden de mensen richting het dorpsplein rijden en kunnen ze daar nog parkeren.

De respondenten geven aan dat er bepaalde parkings voorzien moeten worden voor het personeel, zodat deze de parkeerplaatsen voor de deur vrijhouden voor de klanten/bezoekers. Aan de scholen kan men een park en ride systeem voorzien.

Bij nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente mag ook zeker de parkeerinfrastructuur niet uit het oog verloren worden. Het parkeeraanbod moet m.a.w. beter afgestemd worden op de handel.

### **6.3.10. Bereikbaarheid**

Destelbergen en de kernen zijn volgens de bevroegde respondenten zeer goed bereikbaar met de wagen dankzij de ligging nabij de autosnelweg en de vele invalswegen. Echter wanneer er werkzaamheden zijn, is de bereikbaarheid en de signalisatie/bewegwijzering hiervan een probleem voor de handelaars. Op spitsmomenten is er wel vaak sprake van druk verkeer.

Het openbaar vervoer daarentegen zou volgens de respondenten beter omsloten moeten zijn, vooral tussen de kernen.

### **6.3.11. Concurrentiële steden en gemeenten**

De gemeente Lochristi wordt het vaakst als concurrent van de gemeente Destelbergen aangegeven door de respondenten.

Hieronder werden de concurrenten van Destelbergen opgelijst, met enkele van hun sterkten.

- Lochristi
  - o Levendig
  - o Meer winkels
  - o Breed aanbod van grote ketens
  - o Veel verkeer, waardoor files ontstaan
- Gent
  - o Concentratie van mogelijkheden
  - o Voldoende parking
- Laarne
- Wetteren
- Merelbeke
- Antwerpen
- Sint-Niklaas
  - o Shoppingcentra

### **6.3.12. Toerisme**

Volgens de meeste respondenten zijn er binnen de gemeente niet veel toeristische trekpleisters aanwezig, met uitzondering van wandelwegen en fietsroutes (waarvoor, indien gewenst, een kaart moet aangekocht worden in de bibliotheek die op zondag gesloten is). Ook naar de mogelijkheden om deze naar het winkelcentrum te trekken wordt vaak negatief geantwoord. Bovendien wordt hier ook niet echt op ingezet. Er zou eventueel (verder) ingezet kunnen worden op de kastelenroute, mountainbikeroute, ... waarna de toeristen de plaatselijke horeca kunnen bezoeken.



### **6.3.13. Verenigingsleven**

Het verenigingsleven binnen Destelbergen is volgens de meeste respondenten goed en er zijn ook voldoende verenigingen aanwezig.

### **6.3.14. Cultuur**

Op het vlak van cultuur wordt er momenteel ook voldoende ingezet (boekvoorstellingen, concerten, schilderijtentoonstellingen, ...). Al zouden er wel meer middelen vrijgemaakt mogen worden om een eigen deftige programmatie op te zetten. De huidige infrastructuur voor cultuur is niet aantrekkelijk genoeg.

## 6.4. Relatie gemeente en lokaal ondernemen

De gemeentelijke dienstverlening naar de lokale zelfstandigen verloopt volgens de meeste respondenten goed en is veel verbeterd tegenover voorheen, al zouden klachten efficiënter opgelost mogen worden. De communicatie vanuit de gemeente naar de handelaars zou verbeterd kunnen worden, zeker wat betreft werken binnen de gemeente. Een concrete lijst over de middenstand zou ook welkom zijn.

Waar ze terecht moeten met specifieke aanvragen/vergunningen en of ze hierbij goed geholpen worden, antwoorden de meeste respondenten ook meestal positief, al zouden de rooilijnen meer op papier mogen staan. Echter, wordt er ook aangegeven dat het steeds moeilijker wordt om evenementen te organiseren door het omslachtige papierwerk en de steeds strengere regels (nachtlawaai, duur, ...) .

Daarnaast geven ze aan dat het voor starters waarschijnlijk moeilijker is om te weten waar ze precies terecht kunnen.

De contacten met het gemeentebestuur verlopen daarnaast ook vrij gemakkelijk, al geven sommige respondenten aan dat ze eigenlijk weinig contact hebben met het gemeentebestuur.

Het merendeel van de respondenten ervaart de ondersteuning van de gemeentelijke diensten bij de organisatie van evenementen en activiteiten positief.

## 6.5. Recente evoluties

De dynamiek binnen het huidige handelsapparaat is matig tot voldoende. Door de handelsverenigingen worden er verschillende evenementen georganiseerd (o.a. kerstmarkt, rommelmarkt, Dag van de Middenstand, lenteactie, ...), al willen veel handelaars hier vooral extra rendement uithalen. Sommige respondenten vinden het van belang dat de activiteiten vooral extra volk met zich meebrengen, die dan ook spenderen bij de lokale handelaars. De visie met betrekking tot de acties zou wel verbeterd mogen worden.

Volgende winkels werden aangegeven als zijnde geïnteresseerd in een vestiging in de gemeente:

- Albert Heijn
- Okay

Als afsluiter werden de respondenten gevraagd naar de prioriteiten die naar hun mening moeten gesteld worden door het gemeentebestuur van de gemeente Destelbergen voor de verdere uitbouw van de gemeente en haar handelsapparaat.

- Voldoende parkeerplaatsen voor de handelszaken die voor de klanten bestemd zijn
- Digitalisering: via mail op de hoogte worden gehouden
- Aanpakken leegstand
- Middenstand beter ondersteunen bij problemen en helpen zoeken naar aanvaardbare oplossing
- Realisme, rekening houden met de aanwezigheid van Lochristi en Gent
- Inspraak in de plannen van de gemeente
- Communicatie verbeteren (bv: rond wegenwerken)
- Inzetten op potentiële bedrijvigheid
- Premies voorzien voor heropleving te stimuleren
- Fiscale ondersteuningsmaatregelen
- Voldoende budgetten voorzien en een eerlijke verdeling hiervan
- Naamsbekendheid verwerven
- Richting Tramstraat herbekijken

## **7. Kwantitatief marktonderzoek**

De resultaten van de verwerking van de bevestigingen bij zowel de bevolking, de passanten, de handelaars als de ondernemers kunnen terugvonden in de presentatie van 20 april 2015 (des\_P140011\_presentatie-fase1\_150420).

## 8. Trends en ontwikkelingen<sup>18</sup>

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op enkele belangrijke trends en ontwikkelingen en hun impact op retail en detailhandel.

### 8.1. Consumentengedrag

#### 8.1.1. Cross-channel aankopen

De consument maakt in toenemende mate gebruik van meerdere kanalen. Hij oriënteert zich op het internet en stapt vervolgens een fysieke winkel binnen om te kijken en te voelen. Hij kan ook gebruik maken van zijn mobiele telefoon voor de uiteindelijke aankoop. Er zijn hier verschillende combinaties mogelijk.

Effecten voor het (kern)winkelgebied: Wenselijkheid om cross-channel believing aan te bieden in (kern)winkelgebieden: draadloos internet, content (gsm-website) door winkeliers, sms-aanbiedingen, plattegrond op maat gsm, aanbiedingen-overzicht (kern)winkelgebieden, ...

#### 8.1.2. Stijgende internetaankopen

Internetaankopen zijn in Europees perspectief nog bescheiden, maar toch verwacht 70% van de huidige internetaanbieders een sterke stijging (>40%) van de internetverkopen in de komende jaren. Meest aangekocht via internet zijn decoratieartikelen, modeaccessoires en kleding.

Effecten voor het (kern)winkelgebied: waarschijnlijke afname van fysieke winkeloppervlakte.

#### 8.1.3. Glocalisering

Productie en inkoop vinden steeds meer mondiaal plaats, terwijl behoeften van consumenten lokaal in bepaalde mate blijven verschillen.

---

<sup>18</sup> Agentschap ondernemen

Effecten voor het (kern)winkelgebied: kansen voor handelaars die juist kunnen inspelen op 'lokale' voorkeuren.

#### **8.1.4. Digitale superconsument**

Gebruikers van sociale media beïnvloeden elkaar in toenemende mate: *what to shop and where to shop*

Effecten voor het (kern)winkelgebied: winkegebieden dienen op zijn minst op de hoogte te zijn van trends binnen de sociale media en nog beter is dat ze hieraan deelnemen en invloed uitoefenen.

#### **8.1.5. Hybride consument**

De (jongere) consumenten worden steeds minder trouw aan winkelgebieden. Ze doen wat ze willen op de momenten dat ze dat willen en waar ze dat willen. De ene keer is dit doelgericht (runshopping), de andere keer recreatief (funshopping), en wil men beleving.

Effecten voor het (kern)winkelgebied: kernwinkelgebieden treden meer in concurrentie om de gunst van de consument. Alle marketingmiddelen dienen hierbij te worden ingezet. Maar men dient ook ook maximaal in te zetten op recreatief shoppen.

#### **8.1.6. Toenemend individualisme**

Consument heeft steeds meer behoefte aan maatwerk en onderscheidend vermogen.

Effecten voor het (kern)winkelgebied: kansen voor niet-ketens en dus juist voor kernwinkelgebieden.

#### **8.1.7. Toenemende vergrijzing**

Hiermee ontstaat een verminderde mobiliteit van een steeds grotere bevolkingsgroep.

Effecten voor het (kern)winkelgebied: buurtwinkelconcentraties nemen toe in belang.

Deze vervullen in toenemende mate ook een sociaal aspect. Veiligheid wordt eveneens van groter belang en er ontstaan nieuwe marktniches.

### **8.1.8. Afnemende vrije tijd van consumenten**

Vooraf bij jongere consumenten neemt de arbeidstijd en het werkgerelateerd reizen steeds meer tijd in beslag. Senioren hebben meer vrije tijd, maar percipiëren dit doorgaans zo niet (veel andere activiteiten).

Effecten voor het (kern)winkelgebied: belang van winkelconcentraties neemt toe, vanuit een efficiëntiebehoefte van consumenten. Dit biedt kansen voor een clustergericht beleid.

## **8.2. Retailers**

### **8.2.1. Multicommunicatie door retailers**

Retailers communiceren enerzijds landelijk en anderzijds lokaal met consumenten. Aanvullend geven ze in toenemende mate productinformatie (waaronder aanbiedingen) aan passerende consumenten via bijvoorbeeld sms.

Effecten voor het (kern)winkelgebied: vooral ketens lopen voorop met nieuwe vormen van communicatie. Consumenten zullen hier gewend aan raken en verwachten dit ook van zelfstandigen.

### **8.2.2. Prijs / kwaliteitvechters versus high-end aanbieders**

Er vindt in toenemende mate een scheiding plaats tussen winkels die gaan voor een optimale prijs-kwaliteitverhouding en retailers die zich richten op het high-end segment.

Ook de nieuwe generatie shoppingcenters kiezen voor hetzij primair het hoger segment, hetzij meer het middensegment. Zeker het type high-end gebruikers zoeken elkaar op en verwachten ook een hoge kwaliteit van het winkelgebied.

Effecten voor het (kern)winkelgebied: als (kern)winkelgebieden zich niet specifiek

richten op de high-end retailers, dan is de kans erg groot dat ze deze verliezen aan andere aanbodclusters.

### **8.2.3. Aanbod brandstores neemt toe**

Retailers willen zelf meer vat hebben op hun verkoopstrategie en openen daartoe meer eigen winkels.

Effecten voor het (kern)winkelgebied: vooral shoppingcenters trekken hard aan deze brandstores. Ook kernwinkelgebieden zullen zich actief moeten profileren als vestigingsplaats voor deze winkels teneinde de slag niet te verliezen.

### **8.2.4. Afname van het aantal zelfstandigen**

Steeds meer (lang) bestaande zelfstandige winkels sluiten hun deuren. Gebrek aan opvolgers, afnemende vloerproductiviteit, verruimde openingstijden (en daardoor langere werktijden) zijn de meest voorkomende oorzaken. Het aantal nieuwkomers met onderscheidende formules en concepten kan dit niet voldoende compenseren.

Effecten voor het (kern)winkelgebied: vooral in de kernwinkelgebieden wordt deze trend goed gevoeld. Het is juist daar dat zelfstandigen gewenst zijn ter versterking van het onderscheidend vermogen.

## **8.3. Winkelvastgoed**

### **8.3.1. Toenemende overcapaciteit fysiek winkelaanbod**

De verschuiving naar de internetverkopen leidt tot een daling van het aantal fysieke winkels. Een simulatie voor de provincie Antwerpen leidde, bij een groeiscenario van de internetverkopen van 1,5% naar 4%, naar een krimp in de behoefte aan wvo voor periodieke goederen van ruim 19.000m<sup>2</sup> (-2%) tegen 2020.

Effecten voor het (kern)winkelgebied: de effecten van overcapaciteit doen zich vooral voor bij de periodieke goederen, en dus bij de kernwinkelgebieden.



Ondanks dit scenario worden toch nieuwe aanbodclusters ontwikkeld of uitgebreid. Dit resulteert in een extra krimp van minder aantrekkelijke (kern)winkelgebieden.

### **8.3.2. Multilevel marketing en communicatie**

Retailers communiceren in toenemende mate productinformatie (waaronder aanbiedingen) aan passerende consumenten via bijvoorbeeld sms.

In toenemende mate experimenteren shoppingcenterbeheerders met product- en eventinformatie gebundeld voor alle winkels, dus op het niveau van het shoppingcenter.

Effecten voor het (kern)winkelgebied: de inzet van nieuwe communicatie-technologie binnen het kernwinkelgebied is noodzakelijk om niet achterop te raken ten opzichte van de andere centra.

### **8.3.3. Clustering en uitbreiding bestaand grootschalig aanbod**

Het beleid van veel provincies en lokale overheden is er op gericht om solitaire grootschalige baanwinkels te clusteren. Dit gaat doorgaans gepaard met een aanbodbeleid, en dus met een uitbreiding van de totale winkeloppervlakte in deze gebieden.

Effecten voor het (kern)winkelgebied: afhankelijk van de sturing naar branchering, kan dit aanbodbeleid een extra druk geven op de bestaande (kern)winkelgebieden, en dus leiden tot extra leegstand. Het is dan ook een kwestie van een nieuw evenwicht te vinden.

### **8.3.4. Retailclusters als belevingsgebied**

In toenemende mate manifesteren vooral shoppingcenters zich als belevingsgebieden. Enerzijds door een mix van aanvullende vrijetijdsfuncties zoals cinema, horeca en events, anderzijds door meer beleving in het shoppen zelf (retailevents).

Effecten voor het (kern)winkelgebied: kernwinkelgebieden bieden een mix van belevingsfuncties, maar spelen dit vaak onvoldoende uit. Winkelclusters imiteren in feite de stadscentra, maar doen dit vaak beter (ook marketingtechnisch). Het effect is dat veel kernwinkelgebieden een natuurlijk concurrentie-voordeel aan het verspelen zijn, terwijl het eigenlijk een kans zou moeten bieden.

### **8.3.5. Toenemend totaalvolume winkelvloeroppervlakte**

Het aanbod van winkelvloeroppervlakte is in België als geheel de afgelopen 10 jaar toegenomen met 40%. Het totale volume van de bestedingen is slechts minimaal toegenomen.

Effecten voor het (kern)winkelgebied: de sterke stijging van het aanbod heeft al geleid tot een structurele afnemende vloerproductiviteit per m<sup>2</sup>, en een toename van de leegstand, ook in een aantal kernwinkelgebieden.

## **8.4. Aanbodstructuur**

### **8.4.1. Shake out retailclusters**

De trend naar een afnemende totale vloeroppervlakte in vooral het recreatief winkelen in combinatie met de consumententrends, leidt tot een toenemende concurrentie tussen aanbodclusters. Innovatieve aanbodclusters winnen de strijd, de volgers krijgen het moeilijk. Op langere termijn kunnen in Europa gemiddeld zo een 30% van de aanbodclusters in de problemen komen.

Effecten voor het (kern)winkelgebied: ook voor de kernwinkelgebieden geldt dat zij innovatief moeten worden in de strijd om de gunst van de consument. Anders zal men de strijd van de andere aanbodclusters gaan verliezen.

### **8.4.2. Belang van profilering neemt toe**

Er ontstaan steeds meer gethematiseerde aanbodclusters. Deze kunnen gericht zijn op luxe artikelen/winkels, op branches (bijvoorbeeld meubelen), op beleving, enz.

Effecten voor het (kern)winkelgebied: ook kernwinkelgebieden dienen zich te profileren. Een unieke identiteit, niet alleen marketingtechnisch, maar ook daadwerkelijk, wordt steeds meer noodzakelijk.

#### **8.4.3. Concurrentie tussen steden en gemeenten onderling en andere aanbieders loopt deels via bereikbaarheid**

De consument weegt bereikbaarheid en aanbod af. Indien het aanbod (en dus de keuzemogelijkheden) toeneemt is ook de bereidheid om een minder goede bereikbaarheid te aanvaarden kleiner.

Effecten voor het (kern)winkelgebied: aanbodclusters (dus ook kernwinkel-gebieden) moeten bij het bepalen van hun attractiviteit t.o.v. andere clusters, nadrukkelijk de bereikbaarheid meenemen, en hierop sturen indien noodzakelijk.

#### **8.4.4. Afnemende bereikbaarheid en oplopende parkeertarieven**

Steden en gemeenten richten zich in toenemende mate op het leefbaar houden van hun (binnen)steden. Bezoek per auto wordt hierbij vaak ontmoedigd, en het gebruik van openbaar vervoer wordt gestimuleerd.

Onder druk van teruglopende inkomsten op de begroting, wordt verwacht dat veel steden en gemeenten hun parkeertarieven zullen laten stijgen.

Effecten voor het (kern)winkelgebied: voor veel consumenten van buiten de gemeente zijn perifere aanbodclusters gemakkelijker bereikbaar per auto. Daarnaast kan er doorgaans gratis geparkeerd worden. Voor kernwinkelgebieden liggen er uitdagingen om de bereikbaarheid op peil te houden en om het winkelend publiek tegemoet te komen in deze kosten.

#### **8.4.5. Verschuiving van winkels naar de periferie**

Onder druk van de bereikbaarheid, de behoefte aan grotere winkeloppervlakten en gratis parkeren, maar zeker ook van de lagere huisvestingskosten, wordt het voor steeds meer winkels aantrekkelijk om zich te verplaatsen naar perifere aanbodclusters.

Effecten voor het (kern)winkelgebied: bij een ongewijzigd beleid zal een verschraling van het aanbod (vooral van ketens) optreden in het kernwinkelgebied. Hierdoor neemt de concurrentiepositie van het kernwinkelgebied verder af. Vooral goed bereikbare perifere clusters zullen meer aantrekkingskracht genereren.

## **FASE 2: STRATEGIE- EN VISIEVORMINGSFASE**

Deze fase heeft tot doel een geïntegreerde en gedragen visie te formuleren ten aanzien van de detailhandel in de gemeente Destelbergen. Deze visie verwoordt welke richting de gemeente uit kan met de detailhandel en vertaalt zich in doelstellingen en een hands on actieplan.

Vooraleer er overgegaan wordt tot de visie worden de doelgroepen van de gemeente kort weergegeven.

### **1. Doelgroepen**

Het beleid van Destelbergen dient zich in eerste instantie te richten op het versterken van de identiteit en profilering van zowel de gemeente in haar geheel als van haar commerciële troeven. Het is belangrijk dat Destelbergen haar aantrekkingskracht alsook haar koopbinding verhoogt naar bewoners en in mindere mate bovenlokale bezoekers. Welke (basis)voorwaarden hierbij in acht genomen dienen te worden wordt in volgende paragrafen overlopen.

#### **1.1. Lokale bezoeker**

Een belangrijke doelgroep van de gemeente Destelbergen is de lokale bezoeker. De lokale bezoeker is een inwoner van de gemeente en beschouwt Destelbergen als primaire aankoopplaats voor dagelijkse artikelen. De bezoekmotieven van deze doelgroep liggen in de nabijheid en in het doelgericht bezoek van winkels maar ook van andere voorzieningen zoals gemeentehuis, apotheek, horeca, bibliotheek,... de lokale bezoeker is een belangrijke doelgroep daar ze het centrum frequent kunnen bezoeken.

Wil de lokale bezoeker als de gemeente primaire locatie voor de aankoop van dagelijkse artikelen beschouwen, dienen echter een aantal basisvoorwaarden te zijn voldaan.

Deze basisvoorwaarden zijn :

- functionaliteit van de kernen

- compleet winkelaanbod
- proper en veilig centrum
- aanwezigheid van horeca
- voldoende gratis of betaalbare parkeermogelijkheden

Wat betreft de functionaliteit van de kernen betreft, scoort de gemeente op het vlak van het aanbod van dagelijkse goederen vrij goed. Ook het winkelaanbod op het vlak van dagelijkse goederen is zo goed als compleet. Voor de periodieke en de uitzonderlijke goederen scoort de gemeente minder goed. De properheid en de veiligheid binnen de gemeente is ook goed. De Dendermondesteenweg, waarop vele handelszaken gesitueerd liggen, is echter wel een drukke doorgangsweg voor vele mensen die van of naar Gent komen / gaan. De aanwezigheid van horeca is daarentegen nog te beperkt in de kernen. Tenslotte kent de gemeente voldoende gratis parkeermogelijkheden voor de bezoekers, alleen voor de handelszaken zelf zijn de parkeermogelijkheden op sommige drukkere momenten wel beperkt.

## **1.2. Bovenlokale bezoeker**

Het aantrekken van bovenlokale bezoekers naar de gemeente Destelbergen, eventueel in combinatie met een toeristisch bezoek, vereist een aantal extra troeven bovenop de basisvoorwaarden voor het aantrekken van lokale bezoekers. In wat volgt een olijsting van deze gewenste kenmerken.

- voldoende keuzemogelijkheden binnen het winkelaanbod
- aanwezigheid van specifieke trekkers / labels
- meer hoogwaardig en luxe-aanbod
- duidelijke bewegwijzering in centrum
- voldoende en goed gelegen parkeermogelijkheden

Binnen het winkelaanbod van de gemeente Destelbergen zijn de keuzemogelijkheden op dit moment nog niet voldoende, al heeft de gemeente wel enkele specifieke trekkers zoals de eetwinkel, de kangoeroe, ... Een duidelijke bewegwijzering ontbreekt nog. De visualisatie zou nog beter mogen door onder andere bevestiging, banners en welkomstborden in het straatbeeld te voorzien. Er zijn voldoende goed gelegen parkeermogelijkheden voor de bezoekers in de gemeente.

## 2. Visie

De gemeente Destelbergen is overtuigd van het belang van het bepalen van een duidelijke visie voor het behoud en de versterking van haar detailhandelsaanbod. De voorgaande analyses en meer bepaald de SWOT-analyse liggen mee aan de basis van de keuze van de strategische beleidslijnen.

Volgende visie wordt geformuleerd voor de detailhandel van de gemeente Destelbergen:

*Destelbergen wenst met haar handelscentra in te spelen op proximateit: inwoners en bezoekers een shoppingaanbod bieden waarbij de winkels op korte afstand van elkaar liggen.*

*Bovendien zet de gemeente in op het zo aantrekkelijk mogelijk maken van de handelskernen zodat het voor de consument aangenaam en ontspannend winkelen is. Daartoe wordt prioriteit gegeven aan de kleinschalige, gespecialiseerde en authentieke detailhandel, die oog heeft voor kwaliteit en service.*

*Destelbergen wil zich tot slot nog meer profileren als een ondernemingsvriendelijke gemeente die een stimulerend kader schept voor zelfstandigen en ondernemers om er een handelszaak op te richten en uit te baten.*

De gemeente moet streven naar een mix van verschillende handelszaken, die oog hebben voor service, een goed aanbod en authenticiteit, die het verschil maken met de ketens in de nabijgelegen steden en gemeenten. Het bestaande aanbod moet verder versterkt en uitgediept worden. De potentieelberekening heeft eerder aangetoond dat er geen bijkomende vierkante meters winkelruimte ontwikkeld moet worden.

## 3. Doelstellingen

Om de detailhandel binnen de gemeente te stimuleren dienen volgende doelstellingen voor ogen gehouden te worden:

- Het afbakenen van de kernwinkelgebieden
- Het verbeteren van de mobiliteit en bereikbaarheid
- Het verminderen van leegstaande panden
- Het verhogen van de koopbinding en koopattractie (incl. het klaarmaken van de handelscentra voor de digitale toekomst)
- Het verbeteren van de samenwerking tussen de middenstandsverenigingen
- Het verhogen van beleving door gerichte evenementen
- Het vereenvoudigen van de administratie
- Het verwerven van financiële middelen
- Het opwaarderen van de horeca

Deze doelstellingen baseren zich enerzijds op onze ervaring in andere steden en gemeenten en anderzijds op een grondige studie van het handelsapparaat van de gemeente: desk research en interviews met interne en externe betrokkenen.

In de volgende fase worden de acties omschreven die uitgevoerd dienen te worden om de doelstelling te trachten te bereiken.



## FASE 3: ACTIEPLAN

Op basis van de doelstellingen in de voorgaande fase wordt in deze fase een concreet en werkbaar actieplan voorgesteld. Dit actieplan sluit aan bij de vooropgestelde visie en omvat concrete acties die uitgevoerd kunnen worden om het handelsgebeuren te versterken.

<b>Doelstelling 1</b>	<b>Het afbakenen van de kernwinkelgebieden</b>
<b>Omschrijving</b>	<p>Destelbergen-centrum en Heusden vormen de belangrijkste kernen van de gemeente. Binnen de gemeente kunnen we nog een derde kern onderscheiden, namelijk Eenbeekeinde. Elke kern binnen de gemeente heeft zijn eigenheid en kritische massa. De kernen moeten voornamelijk op deze eigenheid blijven inzetten en de kans krijgen om naast elkaar te blijven bestaan. Hierbij wordt Destelbergen-centrum voornamelijk gezien als een functioneel winkelgebied en Heusden als een winkelgebied eerder gericht op speciality en authenticiteit.</p> <p>Het is van belang dat het kernwinkelgebied duidelijk afgebakend wordt om het handelsapparaat te versterken. Waar moeten winkels gestimuleerd worden en waar niet? De leegstand dient dan ook aangepakt te worden in het kernwinkelgebied. Het afgebakend kernhandelsgebied betreft een gebied waarin systematisch acties, maatregelen en initiatieven kunnen genomen worden om het handelsleven te stimuleren en de beleidsopties te geven. Bedoeling is de commerciële aantrekkingskracht te verhogen en de handelspositie van de gemeente te versterken. In het kernwinkelgebied kunnen vervolgens verfraaiingselementen (bebloeming, verlichting bij feestdagen, banieren, vlaggen, welkomstborden, ...) voorzien worden. Ook eventuele speciale acties (braderie, avondshopping, opening op een aantal zondagen, ...) en premies (renovaties, starters, ...) kunnen dan afgebakend worden tot dit gebied. Deze afbakening kan met de tijd eveneens aangepast worden, mochten zich er belangrijke</p>

	<p>wijzigingen voordoen. Op korte termijn zorgt de afbakening voor een duidelijke aanpak en versterkt het de identiteit. Op langere termijn zorgt een goed werkend handelsapparaat voor de promotie van de gehele gemeente.</p> <p>Daarnaast kan ook” een RUP handelscentra opgemaakt worden. Dankzij een RUP kan de visie definitief verankerd worden in een ruimtelijk kader en kunnen bepaalde maatregelen binnen het kernwinkelgebied ook afdwingbaar worden (bv: wonen boven winkelen stimuleren).</p> <p>De afbakening van het kernwinkelgebied van de gemeente wordt aangeduid op de kaarten helemaal achteraan het rapport.</p>
<b>Budget</b>	Realiseerbaar zonder extra budget
<b>Rol gemeente</b>	De gemeente heeft hier een initiërende rol
<b>Partner(s)</b>	/

<b>Doelstelling 2</b>	<b>Het verbeteren van de mobiliteit en bereikbaarheid</b>
<b>2.1. Mobiliteitsplan</b>	
<b>Omschrijving</b>	De gemeente Destelbergen is momenteel volop bezig met het opmaken van een mobiliteitsplan. Dit plan brengt een aantal interessante aspecten met zich mee. Hierbinnen wordt ook de rijrichting van de Tramstraat in Heusden onder de loep genomen. Volgens de handelaars die hier gevestigd zijn, vormt de huidige rijrichting een belangrijk probleem.
<b>Budget</b>	Realiseerbaar zonder extra budget (zit momenteel in de werkingsmiddelen)
<b>Rol gemeente</b>	De gemeente heeft hier een initiërende rol

<b>Partner(s)</b>	/
<b>2.2. Parkeren en bewegwijzering</b>	
<b>Omschrijving 1</b>	Vlot parkeren op korte afstand van de handelszaak is cruciaal voor het handelsleven in de gemeente. Er is immers onvoldoende clustering van handelszaken om consumenten te motiveren om langer te wandelen. De betere bereikbaarheid vormt één van de voornaamste aspecten met betrekking tot aantrekkelijkheid voor de consument. De gemeente moet duidelijke communicatie voeren over het parkeerbeleid. Een overzicht met de inventarisatie van het aantal parkeerplaatsen en de ligging ervan is hier alvast een cruciaal punt. Dit overzicht kan zowel op de website geplaatst worden als in een brochure die éénmalig of één keer per jaar verspreid wordt onder de inwoners.
<b>Budget</b>	Realiseerbaar zonder extra budget
<b>Rol gemeente</b>	De gemeente heeft hier een initiërende rol
<b>Partner(s)</b>	/
<b>Omschrijving 2</b>	Voornamelijk op zaterdag(voormiddag) vormt het parkeren voor de handelszaken een probleem. Indien een plaats voor de deur niet meer beschikbaar is, zou een goede bewegwijzering de consument kunnen helpen de dichtstbijzijnde parking te vinden. De gemeente beschikt momenteel over voldoende parkeerplaatsen, al liggen deze niet onmiddellijk voor een handelszaak. Een betere bewegwijzering van parkings dient ervoor te zorgen dat bezoekers aangemoedigd worden om op deze parkings te parkeren en in het centrum enkele winkels te bezoeken. De parkeerplaatsen voor de handelszaken zelf dienen wel vrijgehouden worden voor de consumenten en niet ingenomen worden door de bewoners of het personeel. De parkeerplaatsen voor de handelszaken kunnen zichtbaar aangeduid worden door een markering in kleur en / of bordjes. Op deze parkeerplaatsen zou dan maximum 15 minuten tot

	<p>een halfuur geparkeerd mogen worden. Dit moet uiteraard ook gecontroleerd worden om misbruik tegen te gaan.</p>
<b>Budget</b>	Realiseerbaar met beperkt extra budget
<b>Rol gemeente</b>	De gemeente heeft hier een initiërende rol
<b>Partner(s)</b>	/
<b>Omschrijving 3</b>	<p>Voor bepaalde winkels die zich buiten de handelskernen bevinden is een goede bewegwijzering naar deze winkels ook van belang om meer potentiële consumenten aan te trekken. Gezien bepaalde wegen gewestwegen zijn, mogen hier echter niet zomaar bewegwijzeringen aangebracht worden zonder goedkeuring van het gewest (die moeilijk te verkrijgen is). Om dit toch ietwat mogelijk te maken, kunnen de winkels opgesplitst worden in kernen, afhankelijk van welke winkels bij elkaar in de buurt liggen. Vervolgens kan de gemeente bewegwijzeringborden voorzien naar deze kernen. Een overzicht van deze kernen met hun winkels dient dan ook opgenomen te worden op de website.</p>
<b>Budget</b>	Realiseerbaar met beperkt extra budget
<b>Rol gemeente</b>	De gemeente heeft hier een initiërende rol
<b>Partner(s)</b>	/
<b>Omschrijving 4</b>	<p>Momenteel kunnen bezoekers gratis parkeren in het centrum. Om zich als gemeente te onderscheiden is het van belang deze parkeerplaatsen ook gratis te houden en dit ook als één van hun troeven uit te spelen.</p>
<b>Budget</b>	Realiseerbaar zonder extra budget
<b>Rol gemeente</b>	De gemeente heeft hier een initiërende rol

<b>Partner(s)</b>	/
<b>2.3. Openbare werken</b>	
<b>Omschrijving</b>	Ook mobiliteit bij openbare werken is een heikel punt. Daarom is het zeer belangrijk de handelaars (en consumenten) tijdig te informeren. Tijdig betekent voor sommige handelaars reeds enkele maanden op voorhand. Informatie rond werken wordt vandaag beperkt via de gemeentelijke website verspreid maar dit is niet altijd even duidelijk voor de betrokken handelaars en consumenten. Mogelijkheid is om een bestand van e-mailadressen aan te leggen en een informatiemail naar de handelaars te sturen wanneer er werken gepland worden. Eventueel kan ook werk gemaakt worden van een digitale nieuwsbrief naar de handelaars. Dit kan via een uitbreiding van de gemeentelijke website. Een goede bewegwijzering tijdens de werken is ook cruciaal voor de consument.
<b>Budget</b>	Realiseerbaar zonder extra budget
<b>Rol gemeente</b>	De gemeente heeft hier een sturende / initiërende rol (afhankelijk van de uitvoerder van de werken)
<b>Partner(s)</b>	Externe partner (uitvoerder werken)
<b>2.4. Fietsers</b>	
<b>Omschrijving</b>	Inwoners moeten gestimuleerd worden om voor korte afstanden naar de handelszaken de fiets te nemen, dit kan in de eerste plaats al door voldoende fietsenstallingen te voorzien vlak voor de handelszaken. Of met bepaalde acties zoals "Met Belgerinkel naar de Winkel" ( <a href="http://www.belgerinkel.be">http://www.belgerinkel.be</a> ).
<b>Budget</b>	Realiseerbaar met beperkt extra budget
<b>Rol gemeente</b>	De gemeente heeft hier een faciliterende / initiërende rol
<b>Partner(s)</b>	Middenstandsverenigingen VZD en VZH / Unizo

<b>Doelstelling 3</b>	<b>Het verminderen van leegstaande panden</b>
<b>3.1. Leegstandsheffing</b>	
<p><b>Omschrijving</b></p> <p><b>Budget</b></p> <p><b>Rol gemeente</b></p> <p><b>Partner(s)</b></p>	<p>Een leegstandsheffing moet in de eerste plaats zorgen voor de activering van onbenutte panden.</p> <p>De belasting kan specifiek gericht worden op drie soorten gebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• leegstaande gebouwen en/of woningen</li> <li>• ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde woningen</li> <li>• verwaarloosde gebouwen en/of woningen</li> </ul> <p>Deze gebouwen dienen geïnventariseerd en telkens geactualiseerd te worden. Dit kan mede op basis van de gegevens van Locatus. Wanneer deze panden te lang op deze lijst blijven staan, dan zal er leegstandheffing verschuldigd zijn. Vervolgens dient een besluit genomen te worden hoe dit gepenaliseerd dient te worden.</p> <p>Volgende website geeft meer informatie over deze maatregel: <a href="https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/opdracht-een-leegstandsregister-bijhouden-uw-gemeente">https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/opdracht-een-leegstandsregister-bijhouden-uw-gemeente</a>. Deze website is eveneens van toepassingen op woningen.</p> <p>Realiseerbaar zonder extra budget</p> <p>De gemeente heeft hier een initiërende rol</p> <p>/</p>
<b>3.2. Financiële tegemoetkoming en begeleiding</b>	
<p><b>Omschrijving 1</b></p> <p><b>Budget</b></p>	<p>De gemeente kan een (tijdelijke) vermindering van onroerende voorheffing toekennen na de verbouwing of de ingebruikname van een handelspand.</p> <p>Realiseerbaar met extra budget</p>

<b>Rol gemeente</b>	De gemeente heeft hier een initiërende rol
<b>Partner(s)</b>	/
<b>Omschrijving 2</b>	Daarnaast kan de gemeente een handelspandenfonds oprichten dat een substantiële subsidie toekent aan handelaars om hen over de streep te zetten om hun handelszaak in de gemeente Destelbergen op te starten. Dit fonds zou enkel van toepassing kunnen zijn op een afgebakend winkelgebied en enkel op handelszaken die wenselijk zijn in het handelscentrum. De gemeente kan dan een tegenprestatie vragen zoals bijvoorbeeld de handelszaak gedurende vijf jaar open te houden, zoniet dient de handelaar de subsidie terug te betalen. Elke subsidie dient uiteraard te worden beperkt in tijd en omvang. De subsidie dient significant genoeg te zijn om het verschil te maken. Gezien de beperkte middelen binnen de gemeente kan de gemeente ervoor kiezen om 1 starter gedurende 5 jaar te begeleiden.
<b>Budget</b>	Realiseerbaar met extra budget
<b>Rol gemeente</b>	De gemeente heeft hier een initiërende rol
<b>Partner(s)</b>	/
<b>Omschrijving 3</b>	Ook de begeleiding naar starters moet beter in de gemeente zodat de drempel voor starters op deze manier alvast verlaagd wordt. Starters zorgen namelijk voor extra werkgelegenheid en voor een opwaardering van het handelscentrum. Starters dienen één aanspreekpunt met kennis van zaken te hebben waar ze terecht kunnen met allerlei vragen. Dit aanspreekpunt moet duidelijk dan ook zichtbaar zijn.
<b>Budget</b>	Realiseerbaar zonder extra budget

<b>Rol gemeente</b>	De gemeente heeft hier een initiërende rol
<b>Partner(s)</b>	/
<b>3.3. Aankleden etalages</b>	
<b>Omschrijving</b>	Leegstaande winkelpanden ogen niet mooi in het straatbeeld en geven een verloederde indruk weer. Gezien winkelpanden enige tijd leeg kunnen staan eer ze terug ingevuld worden, kan de gemeente Destelbergen onder andere de etalages van de leegstaande panden bestickeren door bv. een afbeelding van een levendige handelszaak met het opschrift “Hier uw handelszaak? Contacteer ...” of aanpalende handelaars, kunstenaars, dienst Toerisme, ... de etalages laten invullen zodat deze een bewoonde indruk krijgen.
<b>Budget</b>	Realiseerbaar met beperkt extra budget
<b>Rol gemeente</b>	De gemeente heeft hier een faciliterende / initiërende rol
<b>Partner(s)</b>	Middenstandsverenigingen VZD en VZH / externe partner
<b>3.4. Shopping Hub en pop-up retail</b>	
<b>Omschrijving</b>	<p>De groeiende leegstand, verarming van de handelskernen in kleine steden en gemeenten en de snel veranderende kopersmarkt vragen een nieuw en doordacht winkelconcept. Winkelen moet terug een ‘bruisende totaalbeleving’ worden, gekoppeld aan gezelligheid, horeca en activiteiten.</p> <p>De nieuwe consument is zogenaamd ‘multichannel’. Dit betekent dat hij of zij zelf kiest wanneer, waar en hoe hij of zij informatie inwint en tot een aankoop overgaat. Hij wil het comfort van online winkelen, maar wil ook wel de persoonlijke service in een fysisch winkelpunt. De klassieke winkel met een grote stock en beperkte openingsuren kan niet aan deze eisen voldoen.</p> <p>De moderne retailer wil zich ook niet meer vastpinnen op de klassieke lokale verankering: hij zoekt een flexibel en</p>



	<p>hedendaags zakenmodel dat enerzijds tegemoet komt aan alle eisen van de markt maar die ook toelaat om op een goedkope manier een snelle spreiding van zijn naambekendheid te verkrijgen. Hij wil de vrijheid van een pop-up store gekoppeld aan een solide business model. Hij wil online shoppen én een fysieke winkel gecombineerd in één concept dat werkt.</p> <p>Om kleine handelskernen terug aantrekkelijk te maken is er nood aan niche handel, leuke producten die men elders niet zo snel vindt; het flexibele moderne retailsysteem van Shopping Hub is hier het ideale platform.</p> <p>Binnen dit principe kan een handelsondersteunend pop-up event georganiseerd worden met de handelaars binnen de gemeente waarbij zij hun overstock of nieuwe producten aanbieden.</p>
<b>Budget</b>	Realiseerbaar met extra budget
<b>Rol gemeente</b>	De gemeente heeft hier een faciliterende rol
<b>Partner(s)</b>	Shopping Hub of andere externe partner / middenstandsverenigingen VZD en VZH

<b>Doelstelling 4</b>	<b>Het verhogen van koopbinding en koopattractie</b>
<b>4.1. Gemeenschappelijk logo</b>	
<b>Omschrijving</b>	<p>Alle communicaties (campagnes, acties, evenementen, ...) zouden op elkaar afgestemd moeten worden. Er dient één logo en look &amp; feel ontworpen te worden voor alles wat te maken heeft met winkelgemeente Destelbergen.</p> <p>Gezien de verstandhouding tussen de kernen Destelbergen en Heusden niet goed verloopt, kan het ontwerp voor het logo best vanuit de postcode 9070 (Destelbergen-Heusden)</p>

<b>Budget</b>	vertrekken. Dit logo dient vervolgens op alle evenementen, acties, promotiematerialen en promotiekanalen vermeld te worden, ongeacht welke middenstandsvereniging de actie op poten heeft gezet. Op deze manier wordt er meer een eenheid gecreëerd tussen de kernen (zie ook punt 5).
<b>Rol gemeente</b>	Realiseerbaar met beperkt extra budget
<b>Partner(s)</b>	De gemeente heeft hier een initiërende rol
<b>Partner(s)</b>	Externe partner voor creatie
<b>4.2. Infoblad / winkelgids</b>	
<b>Omschrijving</b>	Algemene of specifieke informatie rond winkelen binnen de gemeente kan opgenomen worden in het bestaande infoblad of in een nieuwe winkelgids / commercieel magazine. Deze informatie kan bijdragen tot het sensibiliseren van mensen om ze te laten winkelen in de eigen gemeente. Een winkelgids kan informatie bevatten over de verschillende winkels en hun aanbod (inclusief horeca), evenementen, koopacties en eventuele koopzondagen of -avonden. Deze winkelgids kan één keer per jaar verschijnen onder de inwoners en telkens voor nieuwe inwoners met een overzicht van alle winkels en hun aanbod of periodiek waarin telkens een aantal winkels in de kijker worden gebracht en uiteindelijk alle winkels binnen de gemeente ook aan bod komen.
<b>Budget</b>	Realiseerbaar met beperkt extra budget
<b>Rol gemeente</b>	De gemeente heeft hier een faciliterende / initiërende rol
<b>Partner(s)</b>	Middenstandsverenigingen VZD en VZH / Unizo
<b>4.3. Verwelcoming nieuwe inwoners en geschenken</b>	
<b>Omschrijving 1</b>	Jaarlijks verwelkomt Destelbergen nieuwe inwoners en gezinnen. Er kan een welkomstpakket worden opgesteld voor deze inwoners waarbij aan de handelaars van de gemeente de mogelijkheid wordt gegeven om een (gezamenlijk)

	<p>bonnenboekje of (aparte) kortingsbonnen mee te geven. Zo maken nieuwe inwoners kennis met het winkelaanbod van de gemeente en worden ze gestimuleerd om te winkelen in de eigen gemeente.</p>
<b>Budget</b>	Realiseerbaar zonder extra budget
<b>Rol gemeente</b>	De gemeente heeft hier een faciliterende / initiërende rol
<b>Partner(s)</b>	Middenstandsverenigingen VZD en VZH
<b>Omschrijving 2</b>	<p>Daarnaast kan de gemeente Destelbergen bij heuglijke gebeurtenissen waarbij zij een geschenk uitdeelt (bv. huwelijk, 50 jaar getrouwd, ...) een geschenkbond geven die geldig is bij de lokale handelaars. Dit zou ter vervanging zijn van de cheque die vandaag wordt uitgedeeld bij deze gelegenheden. Inspiratie kan hiervoor gezocht worden bij de gemeente Grimbergen. Zij hebben bij de handelaars gevraagd wie wenst mee te werken aan deze actie. Vervolgens kregen de handelaars die positief tegenover dit initiatief stonden een sticker toegestuurd als teken dat hij of zij de bon als betaalmiddel aanvaardden. De waardebonnen zijn geldig tot 1 jaar na uitreiking en een handelaar heeft nadien nog 3 maanden om de bon in te ruilen. De financiële dienst schrijft vervolgens onmiddellijk het bedrag over op hun bankrekening.</p>
<b>Budget</b>	Realiseerbaar met beperkt extra budget
<b>Rol gemeente</b>	De gemeente heeft hier een faciliterende / initiërende rol
<b>Partner(s)</b>	Middenstandsverenigingen VZD en VZH
<b>4.4. Draagtas</b>	
<b>Omschrijving</b>	<p>Er kan een herbruikbare Destelbergen-winkeltas ontwikkeld worden in de gemeentelijke huisstijl. Hiermee geeft de gemeente ook een milieuvriendelijke boodschap en zorgt voor visibiliteit in het straatbeeld. De inwoners kunnen een tas</p>

<b>Budget</b>	verkrijgen door middel van een bon die gepubliceerd wordt in het gemeentelijk infoblad om de zak op te halen oftewel bij lokale handelaars oftewel bij de gemeente zelf. Of deze tas kan ook uitgedeeld worden tijdens de dag van de klant.
<b>Rol gemeente</b>	Realiseerbaar met beperkt extra budget
<b>Partner(s)</b>	De gemeente heeft hier een initiërende rol
<b>Partner(s)</b>	Middenstandsverenigingen VZD en VZH
<b>4.5. Spaarkaart</b>	
<b>Omschrijving</b>	Destelbergen kan overgaan tot de ontwikkeling van een gemeentelijke spaarkaart. Daarbij sturen de handelaars de consumenten ook naar elkaars winkel. In een aantal steden en gemeenten wordt deze spaarkaart reeds gebruikt om de klanten binnen de stad hun aankopen te laten doen bv. in Diest, Leuven, Halle, ... werd dit systeem reeds geïmplementeerd.
<b>Budget</b>	Realiseerbaar met beperkt extra budget
<b>Rol gemeente</b>	De gemeente heeft hier een faciliterende rol
<b>Partner(s)</b>	Middenstandsverenigingen VZD en VZH
<b>4.6. Cadeaubon</b>	
<b>Omschrijving</b>	Om de lokale handel te stimuleren kan de gemeente een chèquesysteem opstarten. Deze chèques zijn cadeauchèques die besteedt kunnen worden naar wens bij de lokale handelaars. Handelaars kunnen zich hiervoor op inschrijven. Deze cadeaubons vormen een creatief concept voor de gemeente die op allerhande manieren gebruikt kunnen worden, zoals bijvoorbeeld als cadeaubon voor de nieuwe inwoners in de gemeente Destelbergen.
	Het opstarten van dergelijk chèquesysteem heeft vele voordelen voor zowel de gemeente als de lokale handelaars

	<p>zoals ondermeer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• als gemeente creëert men goodwill bij de lokale handelaars</li> <li>• de lokale handel wordt gestimuleerd</li> <li>• imagoversterkende werking</li> <li>• verhoogde koopbinding</li> </ul> <p>Deze gemeentelijke cadeaubonnen zorgen dus rechtstreeks voor kernversterking en de vraag naar automatisatie ervan is groot.</p>
<b>Budget</b>	Realiseerbaar met extra budget
<b>Rol gemeente</b>	De gemeente heeft hier een faciliterende rol
<b>Partner(s)</b>	Externe partner / Middenstandsverenigingen VZD en VZH
<b>4.7. 24/24 lokale website</b>	
<b>Omschrijving</b>	Gezien kleine handelaars vaak geen eigen website hebben kan de gemeente een doorklikpagina op de gemeentelijke website ontwikkelen waarop alle handelaars van de gemeente staan met nuttige informatie voor de consument. Dit wordt dan een soort micro-website voor de lokale handelaars waar ook acties, openingsuren en verlofdagen van de handelaars vermeld worden. Daarnaast kan de website ook gebruikt worden als hybride winkelmodel om online producten van de handelaars aan te bieden (naar gedachtegang van het shopping-hub verhaal).
<b>Budget</b>	Realiseerbaar met extra budget
<b>Rol gemeente</b>	De gemeente heeft hier een faciliterende / initiërende rol
<b>Partner(s)</b>	Externe partner / Middenstandsverenigingen VZD en VZH
<b>4.8. Applicatie</b>	
<b>Omschrijving</b>	In lijn met voorgaande paragraaf wordt er reeds een applicatie,

<p><b>Budget</b></p> <p><b>Rol gemeente</b></p> <p><b>Partner(s)</b></p>	<p>waarop de handelaars van Destelbergen kunnen intekenen om de consument up-to-date informatie mee te geven over de winkels en hun eventuele acties en promoties, actief gepromoot. Inschrijven op de app als handelaar kost 30 euro per maand. Momenteel zijn nog niet alle handelaars overtuigd van de meerwaarde van deze applicatie.</p> <p>Realiseerbaar zonder extra budget</p> <p>De gemeente heeft hier een faciliterende rol</p> <p>Externe partner / Middenstandsverenigingen VZD en VZH</p>
<p><b>4.9. Sociale media</b></p>	
<p><b>Omschrijving 1</b></p> <p><b>Budget</b></p> <p><b>Rol gemeente</b></p> <p><b>Partner(s)</b></p>	<p>Sociale media kunnen helpen om evenementen en acties binnen de gemeente aan te kondigen en onder de aandacht te brengen bij de inwoners. Foto's, filmpjes van evenementen en acties kunnen bijvoorbeeld op Facebook gepost worden. Zodoende wordt ook de communicatie tussen de gemeente en de handelaars met de inwoners uitgebreid en versterkt.</p> <p>Realiseerbaar zonder extra budget</p> <p>De gemeente heeft hier een faciliterende / initiërende rol</p> <p>Middenstandsverenigingen VZD en VZH</p>
<p><b>Omschrijving 2</b></p> <p><b>Budget</b></p> <p><b>Rol gemeente</b></p> <p><b>Partner(s)</b></p>	<p>Om de pagina van de gemeente te promoten kan doelgericht geadverteerd worden op Facebook. Zo wordt de Facebookpagina meer onder de aandacht gebracht bij het doelpubliek.</p> <p>Realiseerbaar met zeer beperkt extra budget</p> <p>De gemeente heeft hier een initiërende rol</p> <p>Middenstandsverenigingen VZD en VZH</p>

#### 4.10. Nieuwsbrieven

<b>Omschrijving</b>	Om de inwoners maximaal te informeren over het handelsgebeuren binnen de gemeente, kunnen periodiek nieuwsbrieven uitgestuurd worden naar de inwoners. Hiervoor dient de gemeente een database aan te leggen met de mailadressen van de inwoners. Binnen deze nieuwsbrieven kunnen thema's aan bod komen zoals acties, evenementen, handelaars in de kijker, maar ook praktische zaken zoals omleidingen, verlofdagen, ...
<b>Budget</b>	Realiseerbaar met beperkt extra budget
<b>Rol gemeente</b>	De gemeente heeft hier een faciliterende / initiërende rol
<b>Partner(s)</b>	Middenstandsverenigingen VZD en VZH / Unizo

#### 4.11. Sfeercreatie in het centrum aan de hand van landmarks

<b>Omschrijving</b>	De invalswegen van een gemeente vormen een belangrijke factor in het bepalen van de eerste indruk over de gemeente. De ontwikkeling van landmarks, bijvoorbeeld verwelkomingsborden of banieren (vlaggen), kunnen de handel van de gemeente Destelbergen duidelijker op de kaart plaatsen, commerciële acties en evenementen aankondigen en natuurlijk een aangename sfeer creëren. Zeker bij bepaalde gelegenheden (Pasen, Kerstmis, Dag van de Klant, ...) kunnen de winkelstraten in bijhorende thema's aangekleed worden.
<b>Budget</b>	Realiseerbaar met extra budget
<b>Rol gemeente</b>	De gemeente heeft hier een initiërende rol
<b>Partner(s)</b>	/

#### 4.12. Onderhoud van publiek domein

<b>Omschrijving</b>	Het onderhoud van het publieke domein is belangrijk voor de uitstraling van een gemeente. Goed onderhouden plantsoenen, en voet- en fietspaden bieden een aangename omgeving om te
---------------------	--

<p><b>Budget</b></p> <p><b>Rol gemeente</b></p> <p><b>Partner(s)</b></p>	<p>winkelen. Bevraging van zowel winkelier als handelaar maakt duidelijk dat het groenonderhoud van de winkelstraten geëvalueerd dient te worden en verbeterd waar nodig.</p> <p>Ook werven worden door de ontwikkelaars / eigenaars niet goed onderhouden. De gemeente kan hiervoor eventuele boetes voor nalatigheid vorderen.</p> <p>Realiseerbaar zonder extra budget</p> <p>De gemeente heeft hier een initiërende rol</p> <p>/</p>
<p><b>4.13. Promobijdrage</b></p>	
<p><b>Omschrijving</b></p>	<p>Om van de gemeente een bruisende gemeente te maken op het vlak van het handelsapparaat dienen handelaars (in samenwerking met de gemeente) de handen in elkaar te slaan.</p> <p>Eén van de middelen die hierbij kan helpen is de promobijdrage of het één euro voor één euro principe. De promobijdrage dient om de aantrekkingskracht van het handelscentrum te verhogen. Hiervoor worden acties en evenementen georganiseerd die het aantal passanten in het handelscentrum doet stijgen. De bijdrage is een gedeelde bijdrage van zowel de gemeente Destelbergen als van de handelaars.</p> <p>Voor de gemeente zijn het enkel de handelaars en horeca uit het afgebakende kernwinkelgebied (met eventuele uitzonderingen zoals etalages) die de promobijdrage dienen te betalen. Verder kan overwogen worden om ook de baanwinkels op te nemen in het systeem van de promobijdrage. Proximateitwinkels in de subkernen van de gemeente hebben echter geen baat / opbrengst van de promobijdrage, dus is het aan te bevelen om hen eruit te laten.</p> <p>De financiering dient voor het maken van reclame en promotie,</p>



<p><b>Budget</b></p> <p><b>Rol gemeente</b></p> <p><b>Partner(s)</b></p>	<p>maar ook voor het uitbouwen van kernversterkende initiatieven. Deze initiatieven zullen ervoor zorgen dat het handelscentrum van Destelbergen boven andere handelscentra zal uitstijgen en bijgevolg zal wegraken uit de middenmoot.</p> <p>Binnen deze promobijdrage kan de app hier deel van uitmaken. Gezien de handelaars nog niet helemaal overtuigd zijn van de voordelen van de app en de kostprijs die hieraan vast hangt, kan de gemeente deze app onder brengen in de promobijdrage en wordt deze dus gebundeld samen met een aantal andere acties en promotiemiddelen.</p> <p>Realiseerbaar met extra budget</p> <p>De gemeente heeft hier een initiërende rol</p> <p>Middenstandsverenigingen VZD en VZH</p>
<p><b>4.14. Inspelen op authenticiteit</b></p>	
<p><b>Omschrijving</b></p> <p><b>Budget</b></p>	<p>De gemeente Destelbergen mag zeker geen tweede Lochristi worden. Inzetten op grote filialisering binnen de gemeente is zeker geen doelstelling. De kernen dienen eerder authentieke winkels met speciale producten aan te trekken. Een kwaliteitslabel voor deze handelszaken zou ontwikkeld kunnen worden.</p> <p>Door in te spelen op authenticiteit wordt winkelen bij de eigen lokale handelaars gestimuleerd en krijgen deze eveneens meer kansen om te blijven bestaan en te eventueel zelfs te groeien. Streekproducten kunnen maximaal gecommmercialiseerd worden. Daarnaast worden ook nieuwe handelaars aangetrokken om zich te vestigen in de gemeente en kunnen pop-ups met seizoensgebonden producten ontstaan. Tenslotte kunnen handelaars authenticiteit uitspelen in hun service en extra beleving voor de bezoekers creëren.</p> <p>Realiseerbaar met beperkt extra budget</p>

<b>Rol gemeente</b>	De gemeente heeft hier een faciliterende rol
<b>Partner(s)</b>	Middenstandsverenigingen VZD en VZH
<b>Omschrijving</b>	Aanvullend kan een antiek/kunstenarsmarkt op bijvoorbeeld de eerste zondag van de maand georganiseerd worden. Bezoekers kunnen hierdoor de gemeente beter leren kennen (attractie) en er wordt eveneens een aangename sfeer gecreëerd. Maar ook deze handelaars leren de gemeente beter kennen en kunnen geïnteresseerd geraken hier ook een nieuwe winkel te openen. Bovendien werkt deze antiek/kunstenarsmarkt ook horeca ondersteunend.
<b>Budget</b>	Realiseerbaar met beperkt extra budget (reclame en promotie)
<b>Rol gemeente</b>	De gemeente heeft hier een initiërende rol
<b>Partner(s)</b>	Marktkramers / Middenstandsverenigingen VZD en VZH / Unizo

<b>Doelstelling 5</b>	<b>Het verbeteren van de samenwerking tussen de middenstandsverenigingen</b>
<b>Omschrijving</b>	De twee middenstandsverenigingen (verenigde zelfstandigen Destelbergen en middenstandsvereniging Heusden) leven al geruime tijd op gespannen voet naast elkaar. Gezamenlijke initiatieven lukken vandaag de dag amper. Toch zou een goede samenwerking voor beide verenigingen vruchten kunnen afwerpen voor alle handelaars binnen de gemeente. De gemeente zou in de verbetering van de samenwerking van de twee verenigingen een strikte rol kunnen spelen. Indien de handelaars verdere ondersteuning wensen van de gemeente is een goede samenwerking en integratie van de middenstandsverenigingen noodzakelijk. De gemeente dient hiervoor te werken met een jaarplan waarbij ze ondersteuning

<b>Budget</b>	geven aan het geheel.  Realiseerbaar zonder extra budget
<b>Rol gemeente</b>	De gemeente heeft hier een faciliterende / sturende rol
<b>Partner(s)</b>	Middenstandsverenigingen VZD en VZH

<b>Doelstelling 6</b>	<b>Het verhogen van beleving door gerichte evenementen</b>
<b>Omschrijving</b>	Om de beleving binnen het handelscentrum te verhogen kunnen evenementen georganiseerd worden. Hierbij is van belang dat deze belevingsvol en onderscheidend zijn en dat ze handelsondersteunend zijn (bv: extra bezoekers aantrekken). Met deze evenementen kan ingespeeld worden op de bestaande troeven van de gemeente. Om de evenementen vlot te laten verlopen dient een jaarprogramma opgesteld te worden met thematische evenementen en communicatiecampagnes (bv: solden, valentijn, eindejaar, ...) waar alle handelaars samen hun steentje aan bijdragen.
<b>Budget</b>	Realiseerbaar met extra budget
<b>Rol gemeente</b>	De gemeente heeft hier een faciliterende rol
<b>Partner(s)</b>	Middenstandsverenigingen VZD en VZH

<b>Doelstelling 7</b>	<b>Het vereenvoudigen van de administratie</b>
<b>Omschrijving</b>	Goedkeuringen voor initiatieven van handelaars en dergelijke loopt volgens de handelaars via een omslachtige manier met veel papierwerk. Elk initiatief kan een positieve invloed hebben op het handelsgebeuren en dient daarom aangemoedigd te worden. In de eerste plaats kan dit al door de administratie te

<b>Budget</b>	vereenvoudigen en zo de handelaar aan te moedigen om een aanvraag in te dienen.
<b>Rol gemeente</b>	Realiseerbaar zonder extra budget
<b>Partner(s)</b>	De gemeente heeft hier een initiërende rol
<b>Partner(s)</b>	/
<b>7.1. Eénduidig aanspreekpunt</b>	
<b>Omschrijving</b>	Binnen de gemeente zou er één persoon aangesteld moeten worden die het aanspreekpunt vormt voor ondernemers, bedrijven en handelaars in de gemeente. Hij of zij weet dient te weten wat reilt en zeilt in de gemeente op economisch vlak en kent de noden en behoeften zodat deze gepaste activiteiten en diensten kan ontwikkelen voor de ondernemers. Indien een ondernemer met een vraag zit, is deze persoon het eerste aanspreekpunt.
<b>Budget</b>	Realiseerbaar zonder extra budget
<b>Rol gemeente</b>	De gemeente heeft hier een initiërende rol
<b>Partner(s)</b>	/
<b>7.2. Optimalisatie bestaande middelen</b>	
<b>Omschrijving</b>	Het gebruik van de bestaande middelen binnen de gemeente dienen onder de loep te worden genomen en geëvalueerd te worden. Momenteel gaan er nog te veel middelen naar niet-handelsondersteunende initiatieven. Al deze middelen dienen gespendeerd te worden voor initiatieven die bezoekers aantrekken naar de commerciële kernen en deze initiatieven dienen vervolgens georganiseerd te worden op momenten wanneer de handelszaken open zijn.
<b>Budget</b>	Realiseerbaar zonder extra budget
<b>Rol gemeente</b>	De gemeente heeft hier een initiërende rol

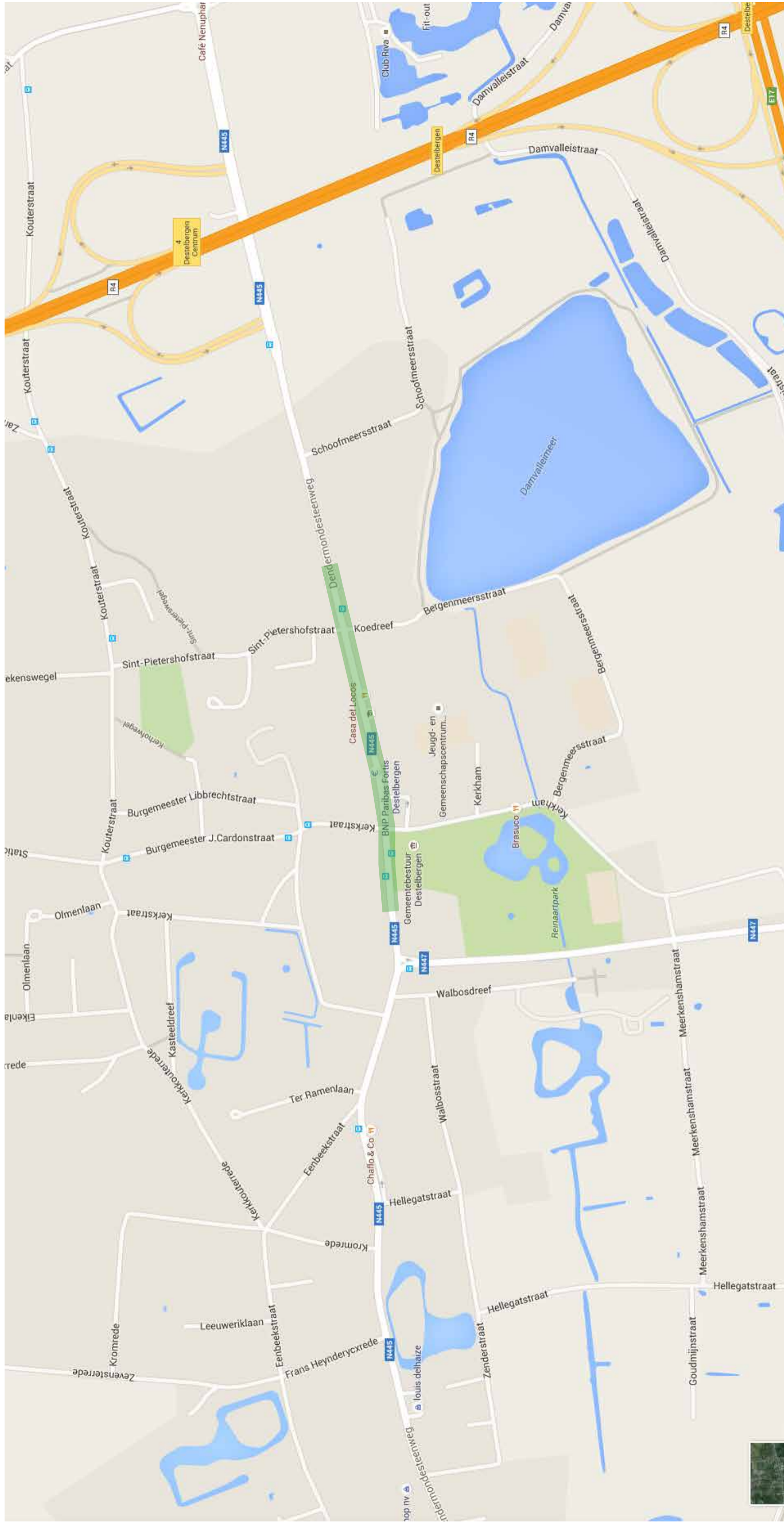
<b>Partner(s)</b>	/
-------------------	---

<b>Doelstelling 8</b>	<b>Het verwerven van financiële middelen</b>
<b>Omschrijving</b>	Gezien de middelen binnen de gemeente beperkt zijn, kan ze actief op zoek gaan naar subsidies en steunmaatregelen voor de coördinatie van gesubsidieerde projecten, teneinde de door het gemeentebestuur genomen beleidsbeslissingen te kunnen financieren en uitvoeren. Middelen zijn te halen bij de provincie, Vlaanderen en Europa.
<b>Budget</b>	Realiseerbaar zonder extra budget
<b>Rol gemeente</b>	De gemeente heeft hier een initiërende rol
<b>Partner(s)</b>	/

<b>Doelstelling 9</b>	<b>Het opwaarderen van de horeca</b>
<b>Omschrijving</b>	Horeca bepaalt mee het gezicht van een gemeente. Goede horeca zorgt voor een extra aantrekkingskracht van bezoekers, verhoogt de leefbaarheid van het wonen en zorgt eveneens voor een versterking van de andere handelszaken. Een goed horecabeleid is dan ook van belang om de horeca op te waarderen en de belevingswaarde binnen de gemeente te verhogen. Het horecabeleid wordt voor de gemeente Destelbergen het best vastgelegd in een beperkt horecabeleidsplan. Dit is een instrument om structureel en planmatig te werken aan de horeca en zijn kwaliteit. Met dit plan wordt een kader geschetst voor de toekomstige ontwikkeling van horeca en geeft aan welke acties hiervoor ondernomen kunnen worden.
<b>Budget</b>	Realiseerbaar met extra budget

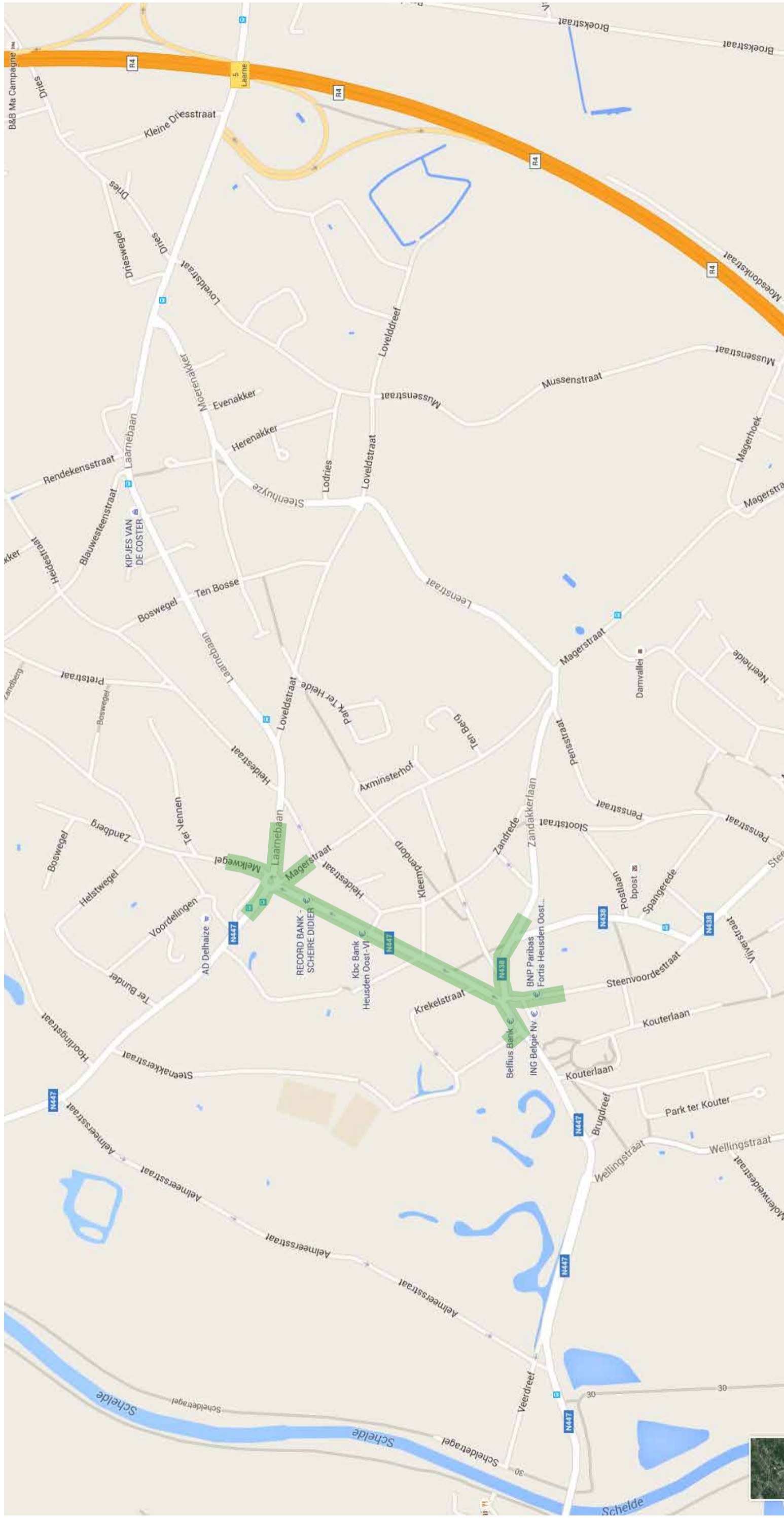
<b>Rol gemeente</b>	De gemeente heeft hier een initiërende rol
<b>Partner(s)</b>	Externe partner

# Destelbergen Centrum





# Heusden





# Eenbeekende

