

nelson

Gemeente Dilbeek

Studie ter versterking van
handelskern en gemeentelijk
detailhandelsbeleid

Kenmerk: P1200003

Datum: 2013



PROVINCIE
VLAAMS • BRABANT

INHOUDSTAFEL

| | |
|--|-----------|
| Inleiding | 6 |
| Toegepaste methodologie..... | 7 |
| DEEL 1: ANALYSE | 10 |
| 1 Dilbeek in kaart gebracht..... | 10 |
| 1.1 Ruimtelijke planning Dilbeek | 10 |
| 1.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen | 10 |
| 1.1.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant..... | 11 |
| 1.1.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Dilbeek | 12 |
| 1.2 Ligging, bereikbaarheid en mobiliteit..... | 14 |
| 1.2.1 Ligging | 14 |
| 1.2.2 Bereikbaarheid en mobiliteit..... | 16 |
| 1.2.3 Conclusie(s) | 17 |
| 1.3 Wonen in Dilbeek..... | 18 |
| 1.3.1 Inwonersaantal en bevolkingsdichtheid | 18 |
| 1.3.2 Loop van de bevolking: natuurlijke accres | 20 |
| 1.3.3 Loop van de bevolking: migratiesaldo | 21 |
| 1.3.4 Leeftijdsstructuur..... | 22 |
| 1.3.5 Samenstelling van gezinnen | 26 |
| 1.3.6 Diversiteit | 28 |
| 1.3.7 Conclusie | 29 |
| 1.4 Werken in Dilbeek..... | 30 |
| 1.4.1 Gemiddeld inkomen..... | 30 |
| 1.4.2 Werkloosheid | 33 |
| 1.4.3 Werkgelegenheid | 36 |
| 1.4.4 Ondernemingen | 39 |
| 1.4.5 Dilbeek als vestigingsplaats voor handelaars..... | 40 |
| 1.4.6 Conclusie(s) | 40 |
| 1.5 Recreatie in Dilbeek | 41 |
| 1.5.1 Cultuur | 41 |
| 1.5.2 Toerisme..... | 44 |
| 1.5.3 Sport en recreatie..... | 46 |
| 1.5.4 Conclusie..... | 46 |
| 2 Bevraging van interne en externe respondenten | 47 |
| 2.1 SWOT-analyse intern..... | 49 |
| 2.1.1 Dilbeek als geheel..... | 49 |
| 2.2 SWOT-analyse extern..... | 53 |
| 2.2.1 Dilbeek als geheel..... | 53 |
| 2.3 SWOT-analyse deekernen (intern + extern)..... | 55 |
| 2.3.1 Relatie tussen kernen..... | 56 |
| 2.4 Imago..... | 58 |
| 2.4.1 Imago - intern..... | 58 |
| 2.4.2 Imago - extern..... | 59 |
| 2.4.3 Imago deekernen | 59 |
| 2.4.4 Imago - negatieve associaties | 60 |
| 2.4.5 Landmarks en speciaalzaken..... | 60 |
| 2.4.6 Imago - gewenste associaties..... | 61 |
| 2.5 Afbakening van het kernwinkelgebied..... | 62 |
| 2.5.1 Dilbeek Centrum | 62 |
| 2.5.2 Groot-Bijgaarden | 62 |
| 2.5.3 Deekernen | 62 |
| 2.6 Profiel van kooppubliek | 63 |

| | | |
|-------------|--|------------|
| 2.7 | Functionele invulling van handel | 63 |
| 2.8 | Bereikbaarheid | 64 |
| 2.9 | Parkeren | 64 |
| 2.9.1 | Dilbeek Centrum | 64 |
| 2.9.2 | Groot-Bijgaarden Centrum | 65 |
| 2.9.3 | Deelkernen | 65 |
| 2.10 | Concurrentiële steden en gemeenten | 66 |
| 2.11 | Dynamiek van het handelsapparaat | 67 |
| 2.12 | Recente evoluties en plannen | 68 |
| 2.13 | Prioretisering | 69 |
| 3 | Passantenbevraging | 70 |
| 3.1 | Werkwijze | 70 |
| 3.1.1 | Werkwijze | 70 |
| 3.1.2 | Steekproef | 71 |
| 3.2 | Resultaten | 72 |
| 3.2.1 | Koopattractie | 72 |
| 3.2.2 | Wijze van transport | 75 |
| 3.2.3 | Parkeergebruik..... | 77 |
| 3.2.4 | Bezoekersfrequentie | 78 |
| 3.2.5 | Reden van bezoek – soort aankoop | 81 |
| 3.2.6 | Functionele invulling van het handelsapparaat | 83 |
| 3.2.7 | Kernwinkelgebied | 87 |
| 3.2.8 | Beweegredenen passanten | 88 |
| 3.2.9 | Concurrenten Dilbeek | 90 |
| 3.2.10 | Verbeteringen | 92 |
| 4 | Retailfunctie in Dilbeek – Inventarisatie van aanbod en commerciële positie | 95 |
| 4.1 | Huidige aanbodstructuur van detailhandel in Dilbeek | 95 |
| 4.1.1 | Detailhandel opgesplitst naar groepen, hoofdbranches en branches | 97 |
| 4.1.2 | Gemiddelde winkelvloeroppervlakte | 102 |
| 4.1.3 | Filialiseringsgraad | 107 |
| 4.1.4 | Leegstand | 108 |
| 4.1.5 | Vergelijking van de verschillende winkelgebieden | 109 |
| 4.2 | Centrum Dilbeek | 122 |
| 4.2.1 | Convenience-, shopping- en specialitygoederen..... | 124 |
| 4.2.2 | Horeca in centrum Dilbeek | 128 |
| 4.2.3 | Leisure en diensten | 130 |
| 4.2.4 | Filialiseringsgraad | 131 |
| 4.2.5 | Leegstand | 132 |
| 4.3 | Centrum Groot-Bijgaarden | 133 |
| 4.3.1 | Convenience-, shopping- en specialitygoederen..... | 135 |
| 4.3.2 | Horeca in centrum Groot-Bijgaarden..... | 138 |
| 4.3.3 | Leisure en diensten | 139 |
| 4.3.4 | Filialiseringsgraad | 140 |
| 4.3.5 | Leegstand | 142 |
| 4.4 | Huidige commerciële positie van Dilbeek | 143 |
| 4.4.1 | Enkele begrippen ter inleiding..... | 143 |
| 4.4.2 | Koopbinding | 144 |
| 4.4.3 | Koopattractie | 145 |
| 4.4.4 | Koopvlucht..... | 145 |
| 5 | Benchmarkanalyse | 147 |
| 5.1 | Aanbodstructuren in Vlaams-Brabant | 147 |
| 5.1.1 | Totale winkelvloeroppervlakte per gemeente / stad | 147 |

| | | |
|----------------------------|--|------------|
| 5.1.2 | Winkelvloeroppervlaktes van steden en gemeenten met vergelijkbaar aantal inwoners | 150 |
| 5.1.3 | Winkelvloeroppervlaktes van steden en gemeenten met vergelijkbare omzet | 151 |
| 5.1.4 | Winkelvloeroppervlaktes van randgemeenten | 152 |
| 5.1.5 | Conclusie | 153 |
| 5.2 | Commerciële posities binnen provincies Vlaams-Brabant | 154 |
| 5.2.1 | Koopbinding binnen provincies Vlaams-Brabant | 154 |
| 5.2.2 | Koopattractie binnen provincie Vlaams-Brabant | 159 |
| 5.2.3 | Koopvlucht binnen provincie Vlaams-Brabant | 163 |
| 5.2.4 | Koopvlucht buiten provincie Vlaams-Brabant | 167 |
| 5.3 | Conclusies van benchmarkanalyse | 171 |
| 6 | Kritische succesfactoren van winkelgebieden | 172 |
| 6.1 | Aantrekkelijke aspecten van winkelgebieden | 172 |
| 6.2 | Onaantrekkelijke aspecten van winkelgebieden | 173 |
| 7 | Trends en ontwikkelingen | 174 |
| 7.1 | E-Commerce | 174 |
| 7.2 | M-Commerce | 174 |
| 7.3 | Retail renaissance | 175 |
| 7.4 | (M)etail | 175 |
| 7.5 | Retail investment / crowdfunding | 176 |
| 7.6 | Dealer Chic | 176 |
| 7.7 | Reconsumption | 176 |
| 7.8 | Point & know | 177 |
| 7.9 | Lokaal winkelen | 177 |
| 7.10 | Oudere ondernemers | 178 |
| 7.11 | 24/7 | 178 |
| 7.12 | Leegstand stagneert | 178 |
| DEEL 2: VISIE | | 179 |
| 1 | Ambitieniveau | 179 |
| 2 | Doelgroepen | 181 |
| 2.1 | Lokale bezoeker | 181 |
| 2.2 | Bovenlokale bezoeker | 182 |
| 3 | Krijtlijnen van visie | 183 |
| 3.1 | Niveaus van commerciële ontwikkeling | 184 |
| 3.1.1 | Dilbeek centrum als commerciële hoofdkern | 185 |
| 3.1.2 | Groot-Bijgaarden als proximateitscentrum | 185 |
| 3.1.3 | Basisvoorzieningen in Wolsem, Bettendries, Itterbeek, Schepdaal, Sint-Martens-Bodegem en Sint-Ulriks-Kapelle | 185 |
| 3.1.4 | Perifere gebieden | 185 |
| 3.2 | Samenwerking | 186 |
| 3.2.1 | Uitbouw van ondernemersloket | 186 |
| 3.2.2 | Promo-bijdrage | 187 |
| 3.2.3 | Mogelijke subsidies en incentives | 187 |
| 3.2.4 | Evenementen (vb openingsevenement heraangelegde Verheydenstraat) | 189 |
| 3.2.5 | Verwelkoming nieuwe inwoners en geschenken | 189 |
| 3.3 | Netheid en sfeercreatie | 190 |
| 3.3.1 | Onderhoud van publiek domein | 190 |
| 3.3.2 | Sfeercreatie in centrum aan hand van bevlaging, verlichting | 190 |
| 3.4 | Bereikbaarheid en mobiliteit | 190 |

| | | |
|------------|---|------------|
| 3.4.1 | Kortparkeren..... | 191 |
| 3.4.2 | Heraanleg van wegen | 191 |
| 3.4.3 | Eénrichtingsverkeer op de Verheydenstraat..... | 191 |
| 3.5 | Pro-actieve aanpak bij aantrekken nieuwe ondernemers..... | 192 |
| 3.5.1 | Opmaak corporate brochure Dilbeek..... | 192 |
| 3.5.2 | Horecacluster rondom de Verheydenstraat..... | 192 |
| 3.6 | Overkoepelend: communicatie en marketing..... | 193 |
| 3.6.1 | Organisatie van lanceringsevent en communicatie..... | 193 |
| 3.6.2 | Dilbeekse spaarkaart..... | 194 |
| 3.6.3 | Commercieel magazine..... | 194 |
| 4 | Actie- en implementatieplan..... | 195 |
| 5 | Handelspotentieel..... | 196 |
| 5.1 | Aanbodanalyse | 196 |
| 5.1.1 | Huidige aanbodstructuur gemeente Dilbeek..... | 196 |
| 5.2 | Berekening handelspotentieel op basis van vraaganalyse | 202 |
| 5.2.1 | Handelspotentieel convenience | 202 |
| 5.2.2 | Handelspotentieel shopping & speciality | 210 |
| 5.2.3 | Totaal handelspotentieel..... | 216 |
| 5.3 | Conclusie..... | 217 |
| 5.3.1 | Huidig nettohandelspotentieel | 217 |
| 5.3.2 | Toekomstig handelspotentieel | 217 |
| 5.3.3 | Handelspotentieel Dilbeek centrum..... | 218 |
| 5.3.4 | Bijkomende conclusie..... | 218 |
| 6 | Monitoring doelstellingen..... | 219 |
| | Lijst van figuren..... | 221 |

Inleiding

Het bestuur van de gemeente Dilbeek wenst de aantrekkingskracht van haar centrum te verhogen om zodoende de economische draagkracht van de gemeente te versterken. Het gemeentebestuur wenst via deze studie de aanzet te geven tot de verdere groei en ontwikkeling van de gemeentelijke detailhandel met bijzondere aandacht voor het centrum van Dilbeek waarbij er een optimale verwevenheid van handel, wonen, dienstverlening en horeca ontstaat. In dit kader heeft de gemeente Dilbeek, Nelson Places & Strategy de opdracht gegeven een studie uit te voeren naar de handel.

Dit rapport omhelst een analyse omtrent de detailhandel in Dilbeek. In de hieraan gekoppelde visie worden vervolgens een aantal beleidsvoorstellen geformuleerd teneinde de handel in Dilbeek te versterken. Deze studie wordt uitgevoerd met dank aan de provincie Vlaams-Brabant.

In eerste instantie wordt de gemeente Dilbeek kort voorgesteld door middel van een aantal kengetallen. De thema's ruimtelijke planning, ligging, wonen, werken en toerisme komen hierbij aan bod. Vervolgens worden de resultaten weergegeven van de gesprekken met interne en externe respondenten. Het huidige aanbod van de detailhandel en overige voorzieningen vormt het onderwerp van hoofdstuk vijf. Hierin wordt een algemeen overzicht van het detailhandelsaanbod in Dilbeek gegeven om daarna de centra van Dilbeek en Groot-Bijgaarden afzonderlijk te bespreken. De huidige vraag- en aanbodstructuur wordt vervolgens vergeleken met de gegevens van andere, vergelijkbare steden en gemeenten. Deze analyses gebeuren op basis van de studies 'Kleinhandel in provincie Vlaams-Brabant 2004' en van Locatus dd. juni 2009. Ten slotte wordt aandacht besteed aan de aantrekkelijke en onaantrekkelijke aspecten van winkelgebieden volgens consumenten in Vlaams-Brabant.

Toegepaste methodologie

Nelson heeft voor de opmaak van de studie ter versterking van de handelskern en het gemeentelijk detailhandelsbeleid van de gemeente Dilbeek 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.

| |
|---|
| OPSTARTFASE |
| <u>Stap 1: Take-in en interactieve opstartmeeting</u> |
| <ul style="list-style-type: none"> - Projectpresentatie - Formalisering van proces - Selectie van 'bevoorrechte getuigen' - Samenstelling van stuurgroep - Informatie-overdracht (o.a. studiemateriaal, strategische nota's) |
| Opstartmeeting met stuurgroep |
| ANALYSEFASE |
| <u>Stap 2: Inventarisatie, desk research en analyse</u> |
| <ul style="list-style-type: none"> - Verdieping in bestaande gegevens en informatie <ul style="list-style-type: none"> • Analyse van ruimtelijk-functionele structuur • Analyse van vraag • Analyse van aanbod - In kaart brengen van trends en ontwikkelingen - Concurrentie-analyse en benchmark |
| Stuurgroepmeeting en rapportering |
| <u>Stap 3: Marktonderzoek</u> |
| <ul style="list-style-type: none"> - Passantenbevraging |
| <u>Stap 4: Kwalitatief onderzoek</u> |
| <ul style="list-style-type: none"> - Beleid en administratie - interne actoren (8-tal diepte-interviews) - Externe actoren (12-tal diepte-interviews) |
| <u>Stap 5: Strategische interpretatie</u> |
| <ul style="list-style-type: none"> - Bundeling, analyse en interpretatie van resultaten - Opmaak van SWOT- analyse - Definiëring van basiskrijtlijnen detailhandelsvisie |
| Stuurgroepmeeting en rapportering |
| VISIEFASE |
| <u>Stap 6: Visievorming</u> |
| <ul style="list-style-type: none"> - Workshop - Ontwikkeling van integrale visie |
| Stuurgroepmeeting en rapportering |
| UITVOERINGSFASE |
| <u>Stap 7: Opmaak van actieplan</u> |
| <ul style="list-style-type: none"> - Opmaak van concreet actieplan |
| Stuurgroepmeeting en rapportering |
| <u>Stap 8: Opmaak van communicatiestrategie</u> |
| <ul style="list-style-type: none"> - Begeleiding bij de opmaak van communicatiestrategie |
| Stuurgroepmeeting en rapportering |

Figuur 1: Stappenplan studie ter versterking van handelskern en detailhandelsbeleid Dilbeek

Bij de ontwikkeling van de detailhandelsstudie voor de gemeente Dilbeek heeft Nelson 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 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 Dilbeek
- Imago van gemeente Dilbeek
- Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen met betrekking tot detailhandel in Dilbeek
- Noden en behoeften die zich voordoen in de markt
- Prioriteiten voor de detailhandel in Dilbeek

De volgende personen werden bevraagd tijdens de interne audit:

| | Naam | Voornaam | Functie |
|---|-----------------|-----------|---|
| 1 | Vanderoost | Jozef | 1ste schepen |
| 2 | Segers | Willy | Schepen van Toerisme |
| 3 | Vanden Houte | Marianne | Gemeentesecretaris |
| 4 | Verschaffel | Mieke | Sector coördinator gemeentelijke ontwikkeling |
| 5 | De Buyst | Véronique | Ambtenaar Lokale Economie |
| 6 | Heylen | Kris | Wijkinspecteur Dilbeek-centrum |
| | Van Crombruggen | Frank | Wijkinspecteur Groot-Bijgaarden I |
| 7 | Eylenbosch | Ilse | Verkeersdeskundige |
| 8 | Tielemans | Patrick | Marktleider |

Figuur 2: respondenten interne bevraging

De volgende personen werden gecontacteerd tijdens de externe audit:

| | Handelszaak | Voornaam | Naam |
|----|--------------------------------|-----------------|---------------|
| 1 | Colruyt | Bram | Van Roy |
| 2 | De Kleerkast | Paul | Van der Elst |
| 3 | De Markt | Bruno | Devuyt |
| | | Anneleen | Van den Houte |
| 4 | De Nachtegael | Karin | De Neef |
| 5 | De Pajot | Liliane | Pauwels |
| 6 | Design Sleep | Dhr. | Flamme |
| 7 | Kapsalon Bo3 | Etienne | Stiens |
| 8 | Karla Kids | Alice | Van Muylder |
| 9 | Louis Delhaize 'De Fruitmolen' | Koen | |
| 10 | Stessens | Tony | Ringoet |
| 11 | Van Dessel | Jan | Van Dessel |

Figuur 3: respondenten externe bevraging

DEEL 1: ANALYSE

1 Dilbeek in kaart gebracht

1.1 Ruimtelijke planning Dilbeek

1.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt Dilbeek gepositioneerd binnen de Vlaamse Ruit. Dit is een stedelijk netwerk op internationaal niveau, dat wil zeggen dat het gebied in Noord-West-Europees verband een grootstedelijke reikwijdte heeft en van internationaal economisch belang is voor Vlaanderen: één van de zes structuurbepalende stedelijke regio's van internationale betekenis.

Binnen de Vlaamse Ruit staan drie doelstellingen voorop:

- Selectieve invulling van activiteiten om zo de internationale potenties van het stedelijk netwerk te benutten
- Veilig stellen van haar internationale positie inzake bereikbaarheid
- Aantrekken van activiteiten en investeringen van internationaal belang door een samenhangend en sturend aanbodbeleid van voldoende en hoogwaardig uitgeruste bedrijventerreinen, hoogwaardige stedelijke voorzieningen, een gedifferentieerd aanbod van voorzieningen, recreatieve en ander functies.

De kernen van Dilbeek en Groot-Bijgaarden behoren tot het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (VSGB). Dit omwille van het stedelijke karakter van delen van de gemeente en vanuit de wenselijkheid om het stedelijk karakter ervan in het ruimtelijk beleid te continueren. Het VSGB maakt op zijn beurt deel uit van het stedelijk netwerk Vlaamse Ruit. Binnen dit netwerk wordt een stedelijk gebiedsbeleid gevoerd waar ontwikkeling, concentratie en verdichting sleutelbegrippen zijn. Daarnaast behoren delen van Dilbeek (in het westen) tot het buitengebied waarbij de essentiële functies (natuur, bos, landbouw, wonen en werken op niveau van het buitengebied) gevrijwaard dienen te worden, versnippering moet worden tegengegaan en ontwikkelingen worden gebundeld.

1.1.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant

Op 11 mei 2004 stelde de provincieraad het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant definitief vast. Op 7 oktober 2004 keurde de Vlaamse regering het provinciaal ruimtelijk structuurplan goed. Het ministerieel besluit verscheen in het Belgisch staatsblad van 16 november 2004. Sinds 1 december 2004 is het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant in werking.

Dit Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant classificeert Dilbeek als volgt:

Dilbeek is het hoofddorp indien het niet opgenomen wordt in het VSGB. Dit impliceert dat lokale voorzieningen worden uitgebouwd ter optimalisering van het functioneren van het hoofddorp. Bovenlokale voorzieningen kunnen beperkt worden uitgebouwd. De administratieve functies worden maximaal gebundeld. Binnen het hoofddorp wordt tevens aandacht geschonken aan cultureel erfgoed.

Groot-Bijgaarden en Wolsem worden als woonkernen geselecteerd indien ze niet worden opgenomen in het VSGB. Bettendries, Itterbeek, Schepdaal, Sint-Martens-Bodegem en Sint-Ulriks-Kapelle voorzien in de lokale basisbehoeften. Indien deze ontbreken kunnen dergelijke functies worden verweven met het wonen. Binnen deze woonkernen zal aandacht worden geschonken aan cultureel erfgoed.

Sint-Gertrudis-Pede wordt ten slotte geclassificeerd als een kern in het buitengebied. De basisvoorzieningen zijn hier beperkt tot het primaire niveau, maar zijn wel essentieel voor de leefbaarheid van de kern.

1.1.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Dilbeek

Dilbeek wordt overwegend gekenmerkt door een dichte bebouwing in landelijk gebied. De gemeente staat onder sterke verstedelijkingsdruk in de forenzenwoonzone van Brussel. De oostelijke kant van de gemeente sluit aan bij het stedelijke gebied van de hoofdstad. Lintbebouwing en (gebundelde) infrastructuurassen versnijden de landschappelijke structuur.

Het zuidelijk deel van de gemeente behoort tot de landschapstypologie van het Pajottenland. Het landschap wordt gekenmerkt door een golvende topografie, asymmetrische valleien, bossen en kleine kerndorpen. Hieruit volgt een grote variatie van weidse vergezichten met een steeds wisselende topografie. De skyline is meestal door vegetatie begrensd.

De belangrijkste verkeersaders die door Dilbeek lopen zijn de Brusselse Ring (R0) en de autosnelweg E40/A10. Deze verkeersassen zijn gelegen nabij de oostelijke en noordelijke grens van de gemeente. De N8-Ninoofsesteenweg loopt als een kaarsrechte lijn over het traject van de heuvelrug die de waterscheidingslijn vormt tussen het Zennebekken in het zuiden en het Denderbekken in het noorden. De spoorwegen die Dilbeek doorsnijden zijn goed geïntegreerd in het landschap.

Op het grondgebied van Dilbeek kunnen een aantal woongebieden onderscheiden worden, die samenvallen met de deelgemeenten:

- De dichtbebouwde (verstedelijkte) kern van *Dilbeek* in het oosten. De dichte bebouwing vloeit over in de verschillende residentiële woonwijken en in de strook bebouwing langs de N8. De wijk Moortebeek ligt geïsoleerd van Dilbeek centrum door de R0;
- De grote en dichte kern van de deelgemeente *Groot-Bijgaarden*. Groot-Bijgaarden wordt doorsneden door spoorlijn 50 die een belangrijke barrièrewerking uitoefent. Beide door de spoorlijn gescheiden delen van Groot-Bijgaarden zijn slechts door één straat met elkaar verbonden. De stationswijk wordt daarenboven van de rest van de deelgemeente gescheiden door de R0;
- De kleine dichtbebouwde kern van *Itterbeek*. Deze kern behield voor het overgrote deel een landelijk karakter;
- De kleine, meer landelijke kernen van de deelgemeenten *Sint-Ulriks-Kapelle*, *Sint-Martens-Bodegem* en *Schepdaal*. Deze kernen blijven geïsoleerd van

elkaar. De bebouwing behield een grote mate van harmonie met de landelijke omgeving. Enkel Schepdaal kent een vrij dichtbebouwde kern.

Handel, KMO en diensten situeren zich zowel in de kernen van de verschillende deelgemeenten als langs de hoofdwegenstructuur. Vooral langs de Ninoofsesteenweg is er sprake van een heterogeen bebouwingslint, waarbij rijwoningen, handelsuitbatingen, horeca en KMO in een weinig gestructureerde opeenvolging voorkomen. De gemeente wordt trouwens geconfronteerd met een doorgedreven lintbebouwing langsheen de meeste historische in- en uitvalswegen. Deze ontwikkeling komt ook de verkeersleefbaarheid niet ten goede.

In het noordoosten van de gemeente Groot-Bijgaarden treft men een grootschalig concentratiegebied van bedrijvigheid in aansluiting bij de verkeerswisselaar E40-R0. De bedrijventerreinen kennen een optimale ontsluiting. Ze worden omgeven door beken en gevoelige natuurwaarden. Elders in gemeente vindt men slechts zeer kleine industrie- of KMO-zones terug.

Om te kunnen inspelen op een eventuele toekomstige vraag naar lokale bedrijventerreinen duidt de gemeente binnen deze deelruimte twee zones aan waar mogelijk een lokaal bedrijventerrein kan ontwikkeld worden:

- Tussen N8, Oude Ninoofse Baan en Snikbergstraat - 3,3ha: geschikt voor te herlokaliseren bedrijven die nood hebben aan een zichtlocatie.
- Tussen N8 en Molenbergstraat (woonuitbreidingsgebied)- 5ha: geschikt voor te herlokaliseren bedrijven die nood hebben aan een zichtlocatie.

Bij eventuele realisatie van deze lokale bedrijventerreinen dient er bijzondere aandacht geboden te worden aan hoogwaardige vormgeving en architectuur. Hierbij dienen de potentiële nieuwe ontwikkelingen steeds een meerwaarde te vormen voor het imago en het karakter van de Ninoofsesteenweg. Waarbij steeds de uitstraling, harmonie en het karakter van groene en/of bebouwde omgeving gerespecteerd moeten worden.

In het westelijk deel van de gemeente is het open landbouwgebied manifest aanwezig. De kernen worden praktisch volledig omgeven door landbouwgebied. Het agrarische gebied kent wel een versnipperd karakter door de aanwezigheid van lintbebouwing.

1.2 Ligging, bereikbaarheid en mobiliteit

1.2.1 Ligging

De gemeente Dilbeek is gelegen in de provincie Vlaams-Brabant, in het centrum van het land, en grenst in het oosten aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De gemeente maakt deel uit van het Pajottenland en behoort administratief tot het arrondissement Halle-Vilvoorde.¹



Figuur 4: Ligging van Dilbeek in België

De totale oppervlakte van de gemeente Dilbeek bedraagt 41,18 km² waarvan het merendeel dienst doet als landbouwgrond (59%) gevolgd door de algemene bebouwde grond (22%). Hiermee behoort de gemeente Dilbeek, wat betreft haar oppervlakte, tot de middelmaat van de steden en gemeenten in de provincie Vlaams-Brabant. Naast de kern bestaat de gemeente Dilbeek uit 5 deelgemeenten: Groot-Bijgaarden, Itterbeek, Schepdaal, Sint-Martens-Bodegem en Sint-Ulriks-Kapelle.²

¹ GRSP Dilbeek, 2010

² GRSP Dilbeek, 2010

De gemeente Dilbeek grenst ten oosten aan de Brusselse hoofdstad. Daarnaast grenst Dilbeek aan de gemeenten Asse (ten noorden), Sint-Pieters-Leeuw (ten zuiden), Ternat en Lennik (ten westen).

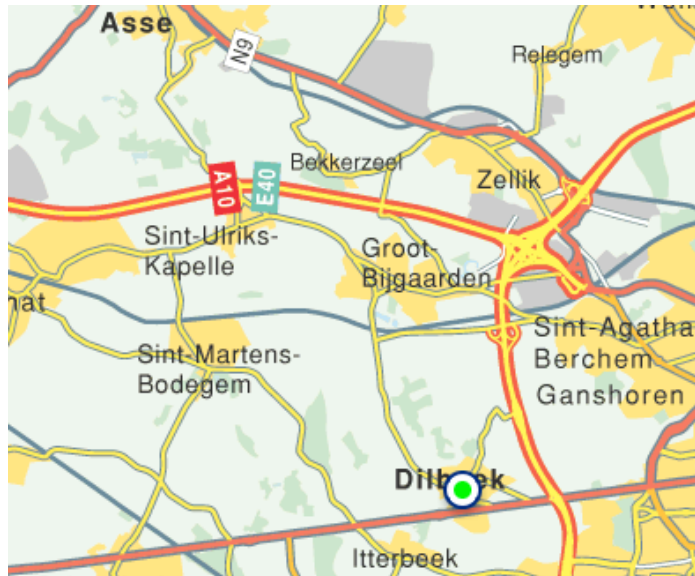


Figuur 5: Ligging van de gemeente Dilbeek t.o.v. haar buurgemeenten en -steden in de provincie Vlaams-Brabant³

³ <http://www.vlaanderen.be>

1.2.2 Bereikbaarheid en mobiliteit

De gemeente Dilbeek is makkelijk bereikbaar via de Ninoofsesteenweg (N8) die de gemeente Dilbeek met Brussel en afrit 13/14 van de R0 verbindt. Via de Ring rond Brussel is de E40 makkelijk bereikbaar, die de aansluiting biedt naar Gent.



Figuur 6: Ligging en mobiliteit van de gemeente Dilbeek⁴

De gemeente Dilbeek beschikt over een groot busstation en stelplaats van 'De Lijn'. Op het grondgebied van Dilbeek worden - naast de drie stations die de gemeente rijk is - ook een aantal belangrijke bushaltes (langs de N8) als halte in het Brabant-Brussel-net aangegeven. Naast sterk uitgebouwde regionale vervoerlijnen, zorgen een aantal lokale openbare vervoerlijnen voor de ontsluiting van de landelijke woonkernen naar het centrum van de gemeente.⁵

De stations van Dilbeek, Sint-Martens-Bodegem en Groot-Bijgaarden worden ontsloten door twee treinlijnen van het BB-net⁶:

- Treinlijn V4: Aalst - Leuven, met haltes in o.a. Aalst, de luchthaven en Leuven.
- Treinlijn V8: Aalst - Louvain-la-Neuve, met haltes in o.a. Aalst, Ternat en Louvain-la-Neuve.

⁴ <http://route.anwb.nl>

⁵ Mobiliteitsplan gemeente Dilbeek, 2002

⁶ Mobiliteitsplan gemeente Dilbeek, 2002

Voor de volledigheid, geeft onderstaande tabel een overzicht van een aantal Belgische steden met hun *afstand tot de gemeente Dilbeek*.

| Afstandentabel (in km) | |
|---------------------------|----|
| Brussel centrum | 6 |
| Brussel Airport | 22 |
| Leuven | 46 |
| Antwerpen | 48 |
| Gent | 53 |

Figuur 7: Afstand van de gemeente Dilbeek tot enkele steden⁷

1.2.3 Conclusie(s)

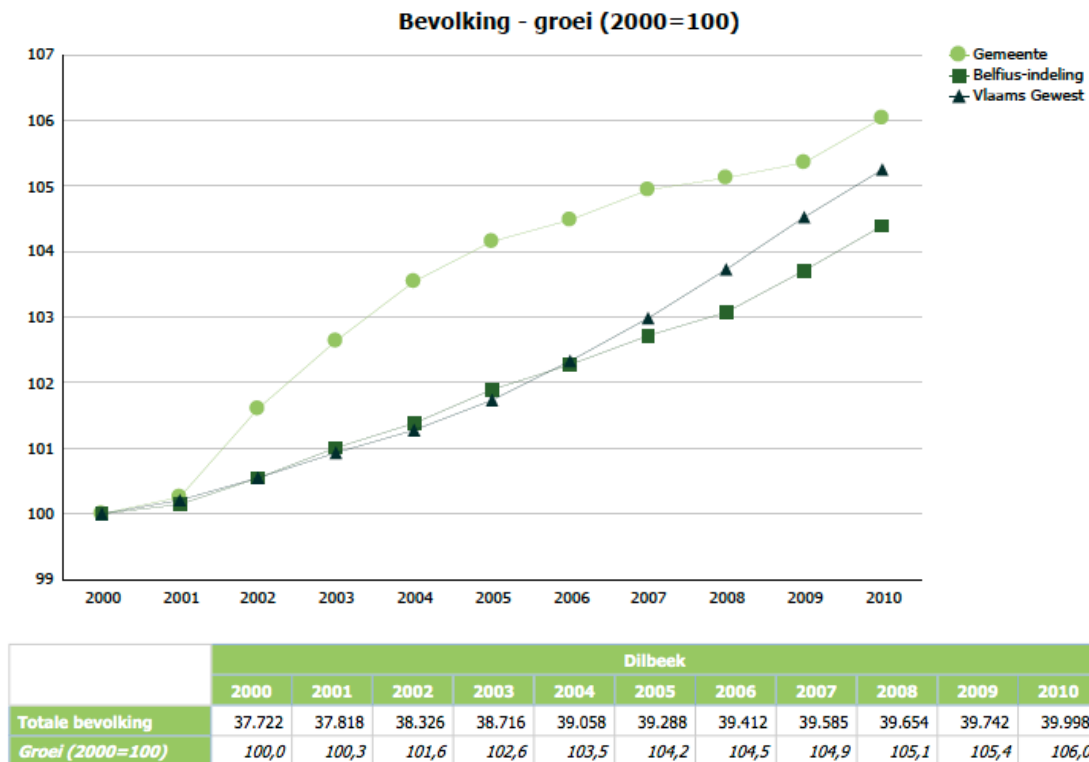
Door haar centrale ligging bevindt de gemeente Dilbeek zich in een sterke positie aangaande bereikbaarheid en mobiliteit. De nabijheid van de Brusselse Ring, een eigen treinstation en een goed ontsloten netwerk van bussen van De Lijn, werken de mobiliteit van bewoners en bezoekers in de hand.

⁷ <http://maps.google.be>

1.3 Wonen in Dilbeek

1.3.1 Inwonersaantal en bevolkingsdichtheid

Onderstaande figuur geeft de evolutie (2000–2010) weer van het inwonersaantal van de gemeente Dilbeek, het Vlaamse Gewest en het gemiddelde van gelijkaardige gemeenten.⁸



Figuur 8: Evolutie van inwonersaantal in de gemeente Dilbeek⁹

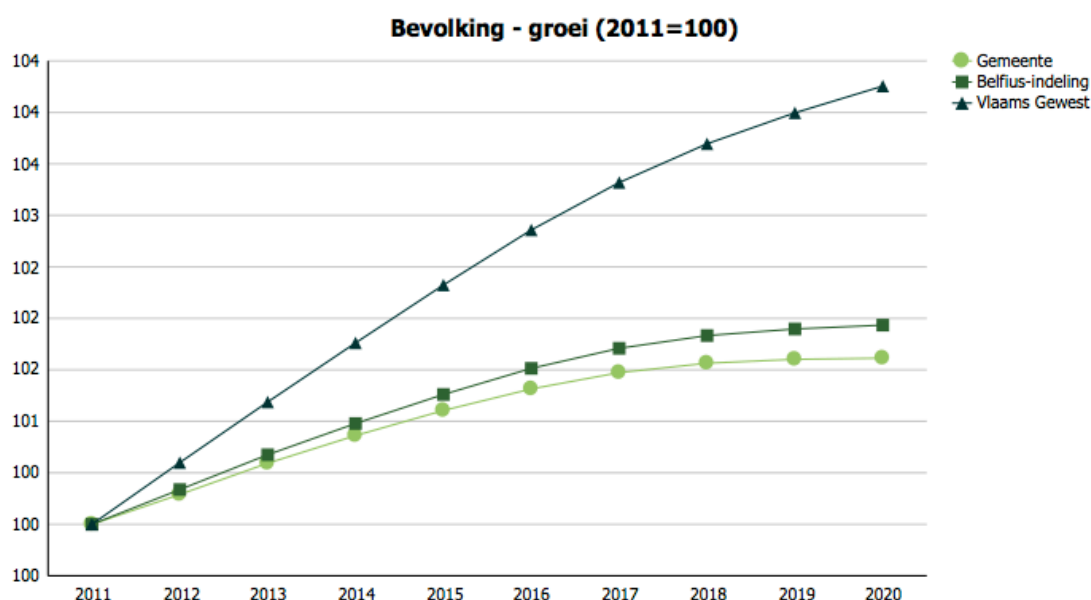
Het inwonersaantal van de gemeente neemt vanaf 2001 sterk toe, met een sterkere groei dan Vlaanderen en andere gelijkaardige gemeenten. De groei vermindert vanaf 2005, waarna de groei in bevolking vanaf 2009 een gelijkaardige evolutie volgt als die van het Vlaamse Gewest en gelijkaardige gemeenten. Op 31/12/2011 telde Dilbeek 40.478 inwoners, waarvan 20.950 vrouwen (52%) en 19.528 mannen (48%).¹⁰

⁸ Om gemeenten met elkaar te kunnen vergelijken wordt de bevolkingsgroei van de gemeente Dilbeek vergeleken met het gemiddelde van de groep waartoe de gemeente/stad behoort volgens de gemeentetypologie opgesteld door de studiedienst van Belfius. Die studie komt tot 16 clusters van gemeenten met een gelijkaardig sociaaleconomisch profiel. Volgens deze studie wordt Dilbeek getypeerd als agglomeratiegemeente met tertiaire activiteit.

⁹ Gemeentelijke Profielschets Dilbeek

¹⁰ <http://www.dilbeek.be/Bevolking>

Uitgaande van de meest recente demografische gegevens van 2011 en een oppervlakte van 41,18 km², heeft de gemeente Dilbeek een bevolkingsdichtheid van 983 inwoners per vierkante kilometer. Deze dichtheid ligt beduidend hoger dan die van de gemiddelde bevolkingsdichtheid in het Vlaams Gewest (535 inwoners per vierkante kilometer).¹¹



| | Dilbeek | | | | | | | | | |
|-------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
| Totale bevolking | 40.082 | 40.199 | 40.320 | 40.428 | 40.525 | 40.609 | 40.673 | 40.709 | 40.725 | 40.729 |
| Groei (2011=100) | 100,0 | 100,3 | 100,6 | 100,9 | 101,1 | 101,3 | 101,5 | 101,6 | 101,6 | 101,6 |

Figuur 9: Bevolkingsprojecties van de gemeente Dilbeek¹²

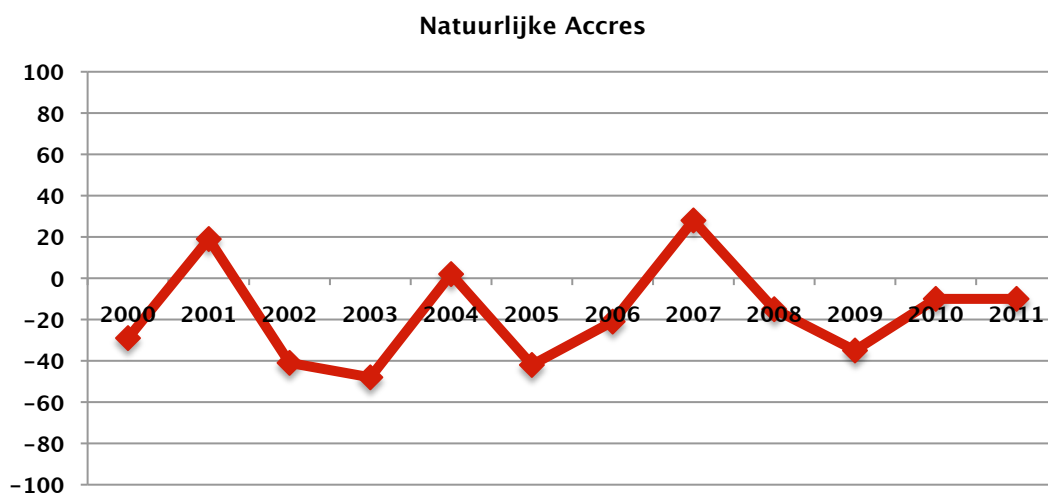
De komende jaren wordt verwacht dat de bevolking van de gemeente Dilbeek verder toeneemt, tot een inwonersaantal van 40.729 inwoners in het jaar 2020. Een groei van 1,6% over de periode 2011-2020 die te vergelijken is met gelijkaardige gemeenten (1,9%). De bevolkingsgroei in het Vlaamse Gewest (4,3%) overtreft daarentegen deze van de gemeente Dilbeek.

¹¹ bevolkingsdichtheid Vlaams Gewest (01/01/2010) <http://www.vlaanderen.be>

¹² Gemeentelijke Profielschets Dilbeek

1.3.2 Loop van de bevolking: natuurlijke accres

Onderstaande figuur geeft de evolutie (2000–2011) weer van de natuurlijke accres in de gemeente Dilbeek. De natuurlijke accres, of natuurlijke aangroei, is het verschil tussen het aantal geboorten en het aantal overlijdens.



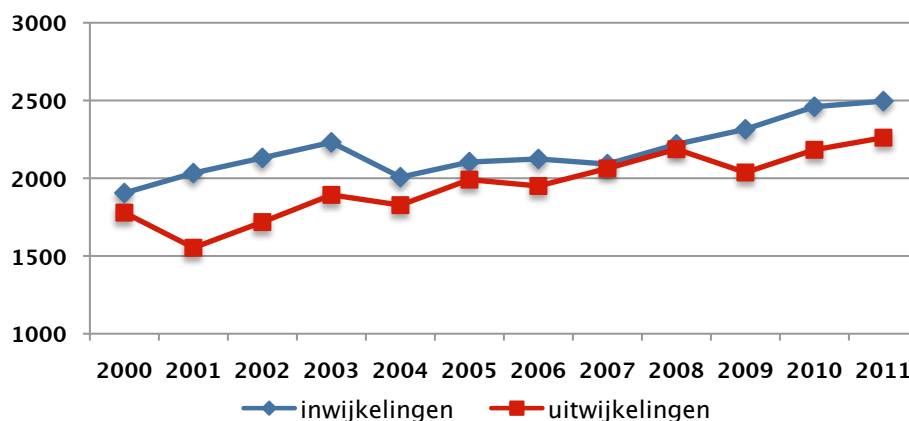
Figuur 10: Natuurlijke accres in de gemeente Dilbeek¹³

Op het jaar 2001, 2004 en 2007 na overstijgt het aantal overlijdens het aantal geboorten in de gemeente Dilbeek. Dit heeft een overwegend negatieve natuurlijke accres tot gevolg over de bestudeerde periode. Met andere woorden, de bevolking groeide in de periode 2000–2011 niet op natuurlijke wijze aan. Dit ten gevolge van een daling in het geboortecijfer (-2%) ten opzichte van een stijgend aantal overlijdens (+6%).

¹³ Gemeentelijke Profielschets Dilbeek, <http://www.dilbeek.be/Bevolking>

1.3.3 Loop van de bevolking: migratiesaldo

Het aantal inwijkelingen¹⁴ in de gemeente Dilbeek, weergegeven door de blauwe lijn in de figuur hieronder, vertoont een groei in de periode 2000–2011. Ook het aantal uitwijkelingen¹⁵ groeide over de bestudeerde periode.



Figuur 11: Evolutie van het aantal in -en uitwijkelingen in Dilbeek¹⁶

Het verschil tussen het aantal inwijkelingen en het aantal uitwijkelingen wordt het migratiesaldo genoemd. Over de bestudeerde periode kende de gemeente Dilbeek een positief migratiesaldo.

¹⁴ Een inwijking (of immigratie) kan omschreven worden als een inschrijving in de gemeente van een persoon afkomstig van een andere Belgische gemeente of vanuit het buitenland.

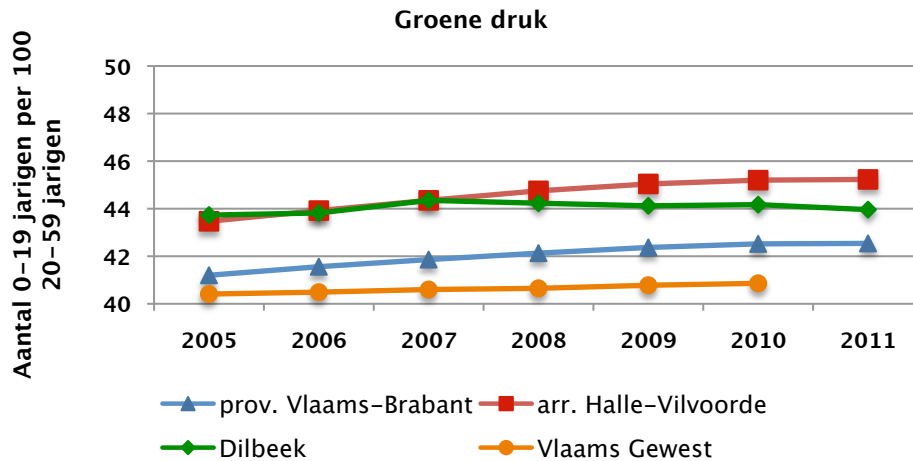
¹⁵ Een uitwijking (of emigratie) kan omschreven worden als een schrapping uit de gemeentelijke registers van een persoon die verhuist naar een andere Belgische gemeente of het buitenland.

¹⁶ Gemeentelijke Profielschets Dilbeek, <http://www.dilbeek.be/Bevolking>

1.3.4 Leeftijdsstructuur

1.3.4.1 Groene druk

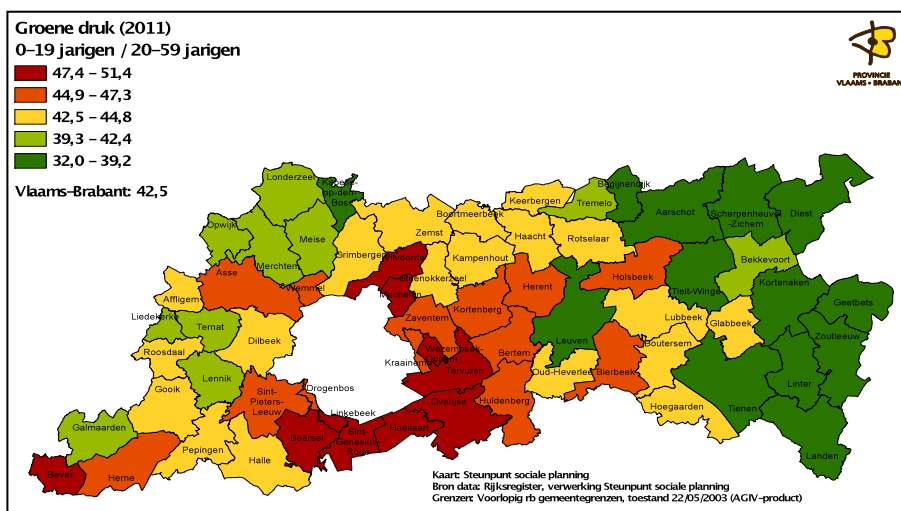
De groene druk wordt omschreven als de druk van de nog niet-actieve bevolking (0-19 jaar) op de bevolking op actieve leeftijd (20-59 jaar). Concreet geeft de groene druk aan hoeveel 0-19 jarigen er in de gemeente wonen per 100 inwoners van 20 tot 59 jaar.



Figuur 12: Evolutie van groene druk in Dilbeek¹⁷

De groene druk in de gemeente Dilbeek ligt hoger dan in de rest van Vlaanderen en de provincie Vlaams-Brabant. Het aantal 0-19 jarigen in de gemeente per 100 20-59 jarigen bleef gelijk over de periode 2005-2011. De figuur hieronder vergelijkt de groene druk van de gemeente Dilbeek met de andere steden en gemeenten in de provincie Vlaams-Brabant.

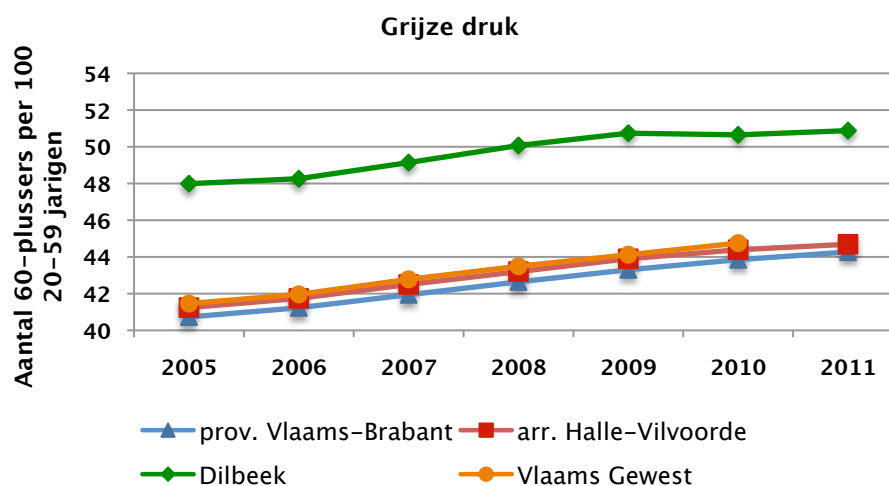
¹⁷ <http://www.vlaamsbrabant.be>



Figuur 13: Groene druk in provincie Vlaams-Brabant¹⁸

1.3.4.2 Grijs druk

De grijze druk is de druk van de niet meer actieve bevolking (60+) op de bevolking op actieve leeftijd (20-59 jaar). Concreet geeft de grijze druk aan hoeveel 60-plussers er in de gemeente wonen per 100 inwoners van 20 tot 59 jaar. De figuur op de volgende pagina toont aan dat de gemeente Dilbeek kampt met een grijze druk die hoger ligt dan die in het arrondissement, de provincie en het Vlaams Gewest.

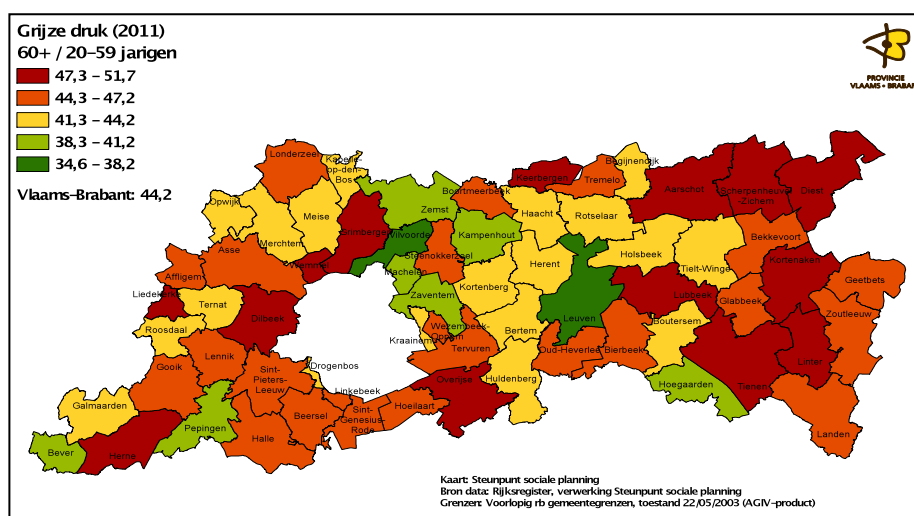


Figuur 14: Evolutie van grijze druk in Dilbeek¹⁹

¹⁸ Gemeentelijke Profielschets Dilbeek, <http://www.dilbeek.be/Bevolking>

¹⁹ Gemeentelijke Profielschets Dilbeek, <http://www.dilbeek.be/Bevolking>

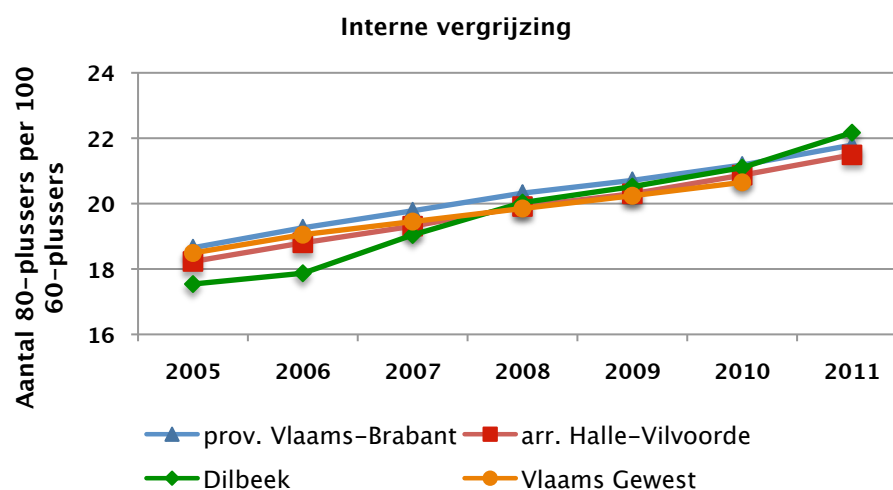
De overzichtskaart hieronder maakt de vergelijking tussen de verschillende steden en gemeenten in de provincie Vlaams-Brabant. Hieruit blijkt dat Dilbeek kampt met een hogere grijze druk in vergelijking met de omliggende steden en gemeenten.



Figuur 15: Grijze druk in provincie Vlaams-Brabant²⁰

1.3.4.3 Interne vergrijzing

Een tweede parameter van vergrijzing wordt gegeven door de interne vergrijzing. Deze ratio geeft aan hoe groot de groep van de hoogbejaarden (80+) is in de groep van de ouderen (60+). Concreet geeft de interne vergrijzing aan hoeveel 80-plussers er in de gemeente wonen per 100 60-plussers.

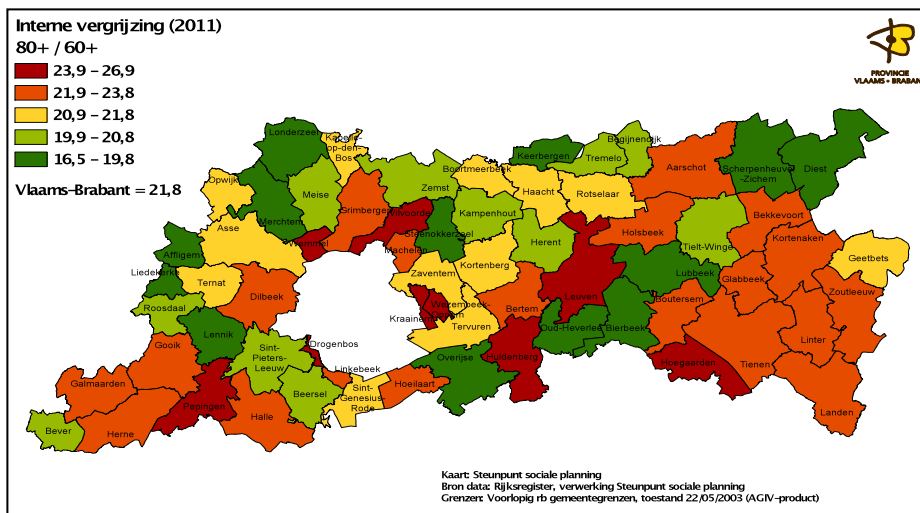


Figuur 16: Evolutie van interne vergrijzing in Dilbeek²¹

²⁰ <http://www.vlaamsbrabant.be>

²¹ Gemeentelijke Profielschets Dilbeek, <http://www.dilbeek.be/Bevolking>

Het niveau van de interne vergrijzing in de gemeente Dilbeek is vergelijkbaar met dat van het arrondissement, de provincie en het Vlaams Gewest. Ook de evolutie van deze ratio loopt gelijk. Vergelijken met de andere Vlaams-Brabantse steden en gemeenten heeft Dilbeek echter te kampen met een iets grotere interne vergrijzing.

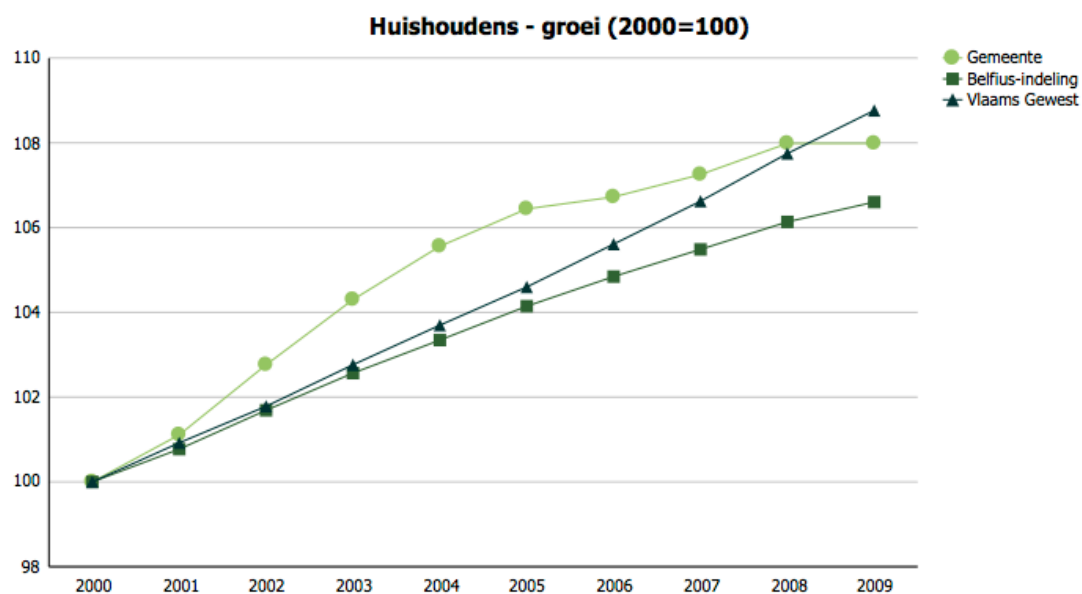


Figuur 17: Interne vergrijzing in provincie Vlaams-Brabant²²

²² <http://www.vlaamsbrabant.be>

1.3.5 Samenstelling van gezinnen

De figuur hieronder geeft de evolutie weer van het aantal huishoudens in de gemeente Dilbeek over de periode 2000–2009. Het aantal huishoudens groeide in de periode 2000–2005 sterker dan in het Vlaams Gewest en in gelijkaardige gemeenten. Na 2005 nam deze groei af. In 2008 stagneerde het aantal huishoudens in de gemeente Dilbeek.



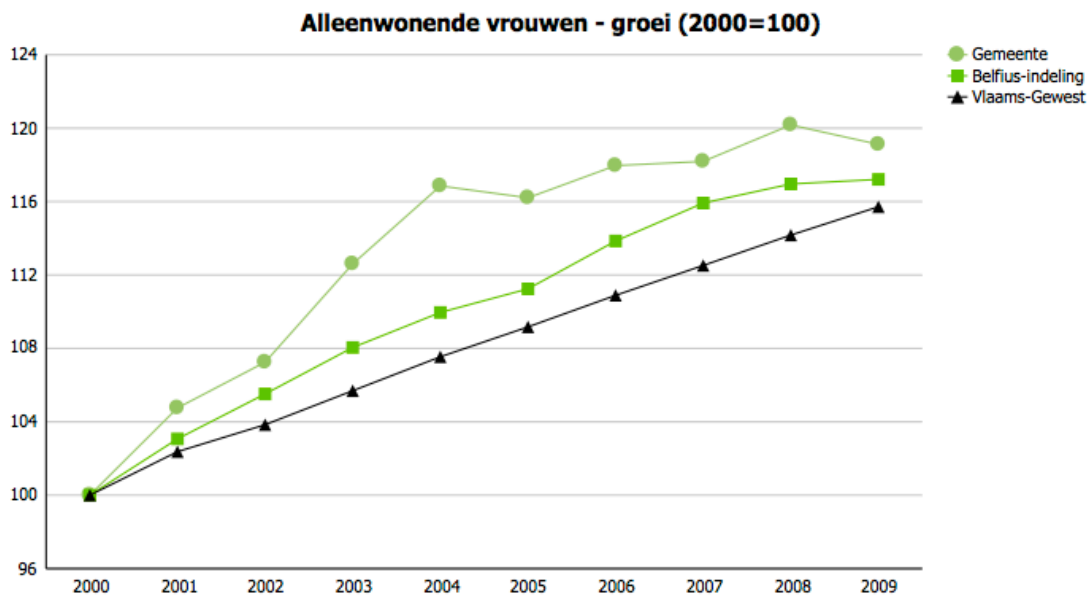
| | Dilbeek | | | | | | | | | |
|--------------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
| Aantal huishoudens | 14.951 | 15.117 | 15.364 | 15.594 | 15.782 | 15.914 | 15.956 | 16.035 | 16.145 | 16.145 |
| Groei (2000=100) | 100,0 | 101,1 | 102,8 | 104,3 | 105,6 | 106,4 | 106,7 | 107,3 | 108,0 | 108,0 |

Figuur 18: Evolutie van het aantal huishoudens in Dilbeek²³

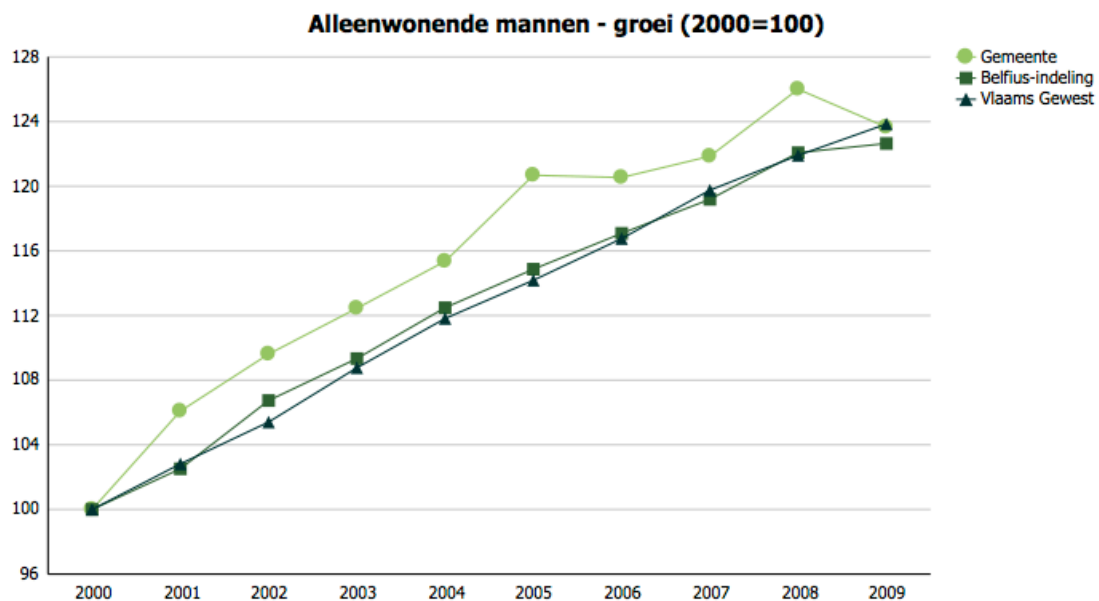
De komende jaren wordt verwacht dat het aantal huishoudens zal blijven toenemen, met een groeivoet van 5% over de periode 2010–2020, tot 17.166 huishoudens in 2020. Deze stijging, die gelijk loopt met gelijkaardige gemeenten, ligt lager dan de cijfers die het Vlaams Gewest voorlegt: 7,5%.

Het aantal alleenwonenden in de gemeente Dilbeek nam sterk toe de afgelopen jaren. Zo steeg het aantal alleenwonende vrouwen met 19% in de periode 2000–2009. De groei van het aantal alleenwonende mannen steeg zelfs nog sterker, met 24%. De evolutie van het aantal alleenwonenden wordt weergegeven in de figuren op de volgende pagina.

²³ Gemeentelijke Profielschets Dilbeek, <http://www.dilbeek.be/Bevolking>



Figuur 19: Evolutie van het aantal alleenwonende vrouwen in Dilbeek²⁴



Figuur 20: Evolutie van het aantal alleenwonende mannen in Dilbeek²⁵

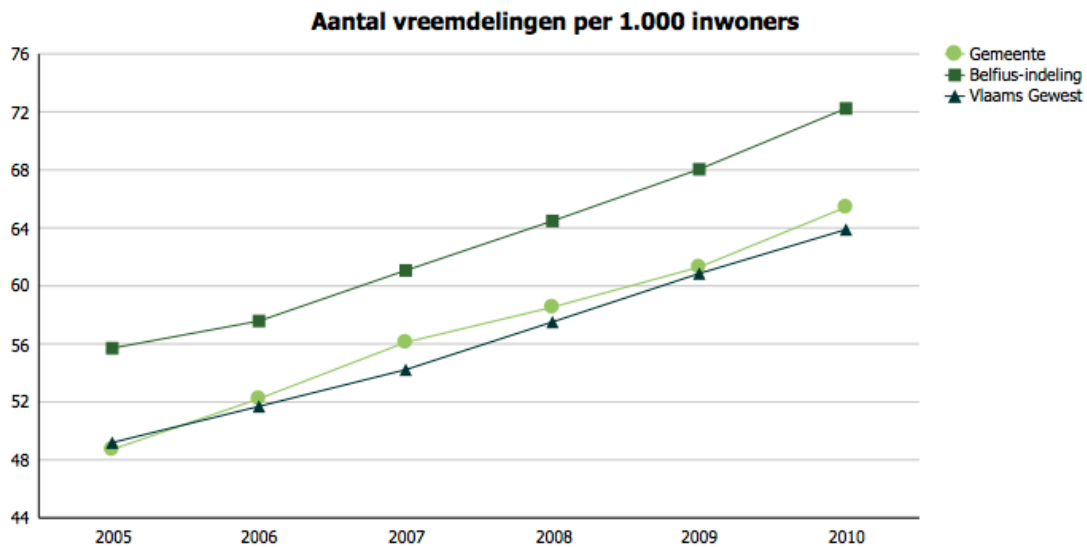
Verwacht wordt dat het aantal alleenwonenden zal blijven toenemen de komende jaren (2010–2020): vrouwen (+11,5%), mannen (7,7%). Deze groeicijfers leunen sterk aan bij deze van het Vlaams Gewest (resp. +13,2% en +10,3%) en gelijkaardige gemeenten (resp. +11,9% en +7,7%).

²⁴ Gemeentelijke Profielschets Dilbeek

²⁵ Gemeentelijke Profielschets Dilbeek

1.3.6 Diversiteit

In het jaar 2011 telde de gemeente Dilbeek 3.100 vreemdelingen (7,66% van de totale bevolking of 76,6 vreemdelingen per 1.000 inwoners). De figuur hieronder visualiseert de evolutie van de groei van de allochtone gemeenschap in Dilbeek over de periode 2005–2010.



| | Dilbeek | | | | | |
|--|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
| Aantal vreemdelingen | 1.914 | 2.058 | 2.221 | 2.321 | 2.436 | 2.617 |
| Aantal inwoners | 39.288 | 39.412 | 39.585 | 39.654 | 39.742 | 39.998 |
| Aantal vreemdelingen per 1.000 inwoners | 48,7 | 52,2 | 56,1 | 58,5 | 61,3 | 65,4 |

Figuur 21: Evolutie van het aantal vreemdelingen per 1.000 inwoners in Dilbeek²⁶

Het aantal vreemdelingen in Dilbeek nam gestaag toe in de periode 2005–2010, tot 65,4 vreemdelingen per 1.000 inwoners. Een procentuele groei van 34% overheen de bestudeerde periode. De groei van het aantal vreemdelingen per 1.000 inwoners in de gemeente Dilbeek loopt gelijk met deze van het Vlaams Gewest en andere gelijkaardige Vlaamse steden.

²⁶ Gemeentelijke Profielschets Dilbeek, <http://www.dilbeek.be/Bevolking>

1.3.7 Conclusie

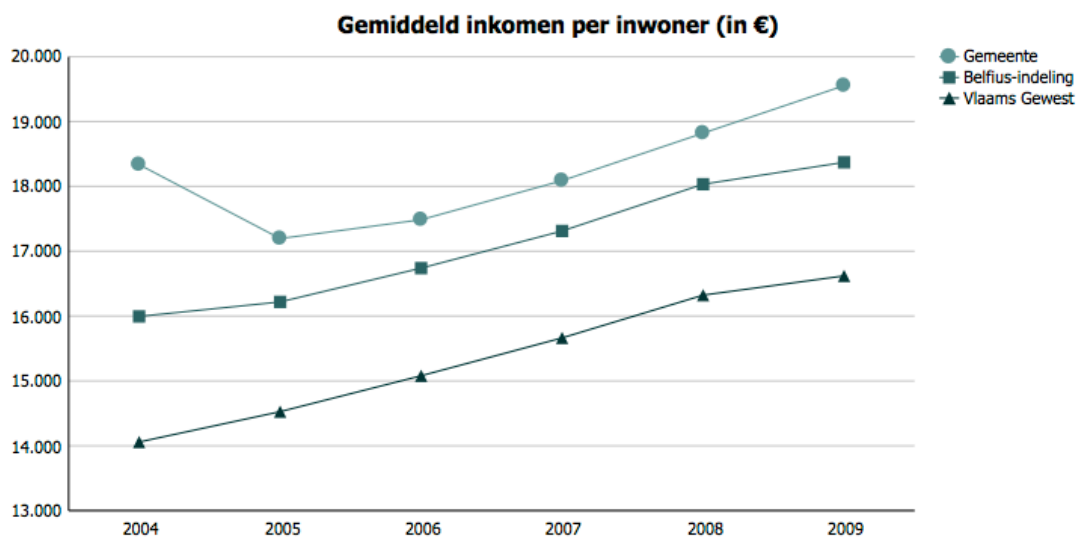
Over de jaren heen is het inwonersaantal in de gemeente Dilbeek sterk gestegen tot 40.478 inwoners begin 2012. Toch kent de gemeente Dilbeek geen natuurlijke aangroei, wat betekent dat er in de gemeente meer sterfgevallen zijn dan geboortes. De gekende toename in het inwonersaantal van de gemeente kan vooreerst toegewezen worden aan het feit dat er steeds meer mensen in de gemeente Dilbeek komen wonen en minder mensen de gemeente achter zich laten (positief migratiesaldo).

Tenslotte dient er ook opgemerkt te worden dat er in Dilbeek een groot aantal 60-plussers woont, wat zorgt voor een groter dan gemiddelde grijze druk en interne vergrijzing.

1.4 Werken in Dilbeek

1.4.1 Gemiddeld inkomen

In de gemeente Dilbeek bedroeg het gemiddeld inkomen per inwoner in het aanslagjaar 2009 € 19.554. Hiermee scoort de gemeente Dilbeek beter dan het Vlaams Gewest (€ 16.620) en gelijkaardige Vlaamse gemeenten (€ 18.372). Initieel kende het gemiddelde inkomen een daling (2004–2005), om vanaf 2005 te stijgen tot het inkomensniveau van het jaar 2009. Overheen de bestudeerde periode steeg het gemiddelde inkomen van de Dilbekenaar met zo'n 7%, een groei die lager ligt dan de inkomensgroei in gelijkaardige gemeenten (+15%) en in het Vlaams Gewest (+18%).

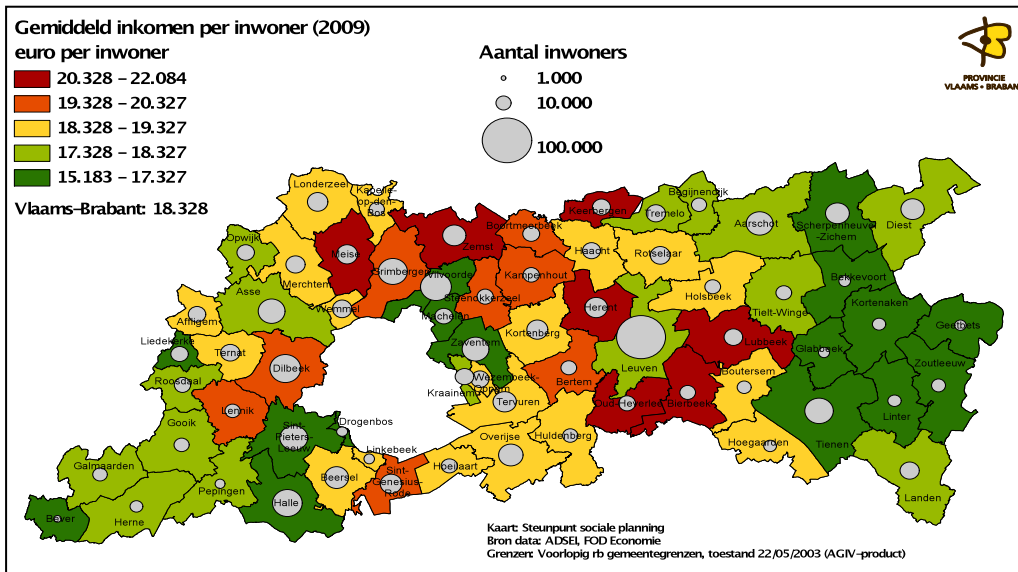


| | Dilbeek | | | | | |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
| Netto belastbaar inkomen (x 1 miljoen) | 716,189 | 675,594 | 689,180 | 716,072 | 746,380 | 777,132 |
| Totale bevolking | 39.058 | 39.288 | 39.412 | 39.585 | 39.654 | 39.742 |
| Gemiddeld inkomen per inwoner (in €) | 18.337 | 17.196 | 17.487 | 18.089 | 18.822 | 19.554 |

Figuur 22: Evolutie van het gemiddeld inkomen per inwoner in Dilbeek²⁷

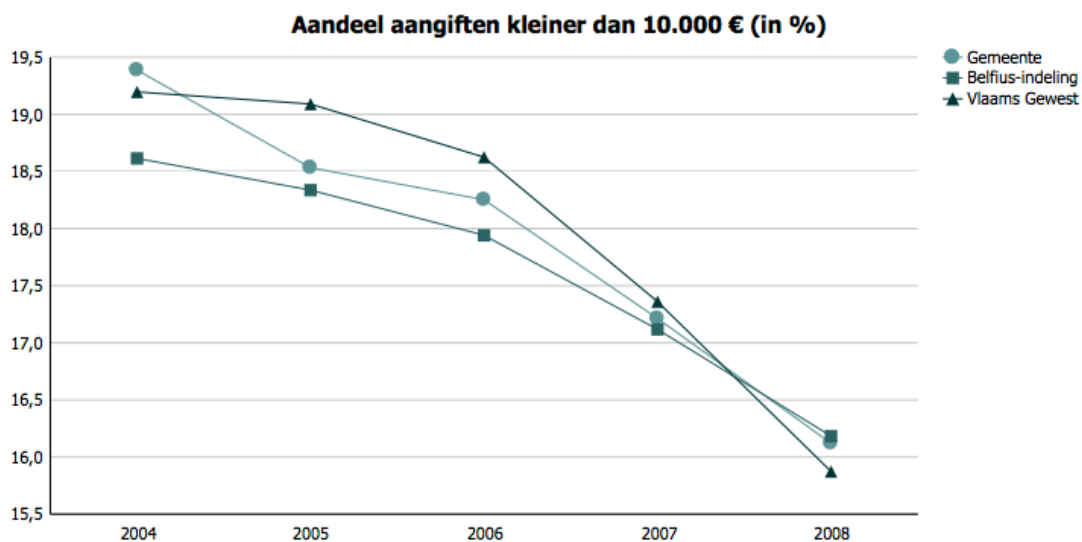
Binnen de provincie Vlaams-Brabant ligt het gemiddeld inkomen van de Dilbekenaar hoger dan dat in de omliggende steden en gemeenten. Een overzicht van de gemiddelde inkomens in de Vlaams-Brabantse steden en gemeenten wordt gegeven door de figuur op de volgende pagina.

²⁷ Gemeentelijke Profielschets Dilbeek



Figuur 23: Gemiddeld inkomen per inwoner in provincie Vlaams-Brabant²⁸

Om een beeld te schetsen van de laagste inkomens en hun aandeel in de totale bevolking van de gemeente, wordt gekeken naar het procentueel aandeel aangiften kleiner dan € 10.000. Hieruit blijkt dat ongeveer 16% van de inwoners van de gemeente Dilbeek moet beschikken over een inkomen dat lager ligt dan € 10.000. Dit percentage ligt op hetzelfde niveau als dat van het Vlaamse Gewest en gelijkaardige gemeenten. Het aandeel minder gegoeden in de gemeente daalde de laatste jaren van 19,4% in 2005 naar 16,1% in 2008.

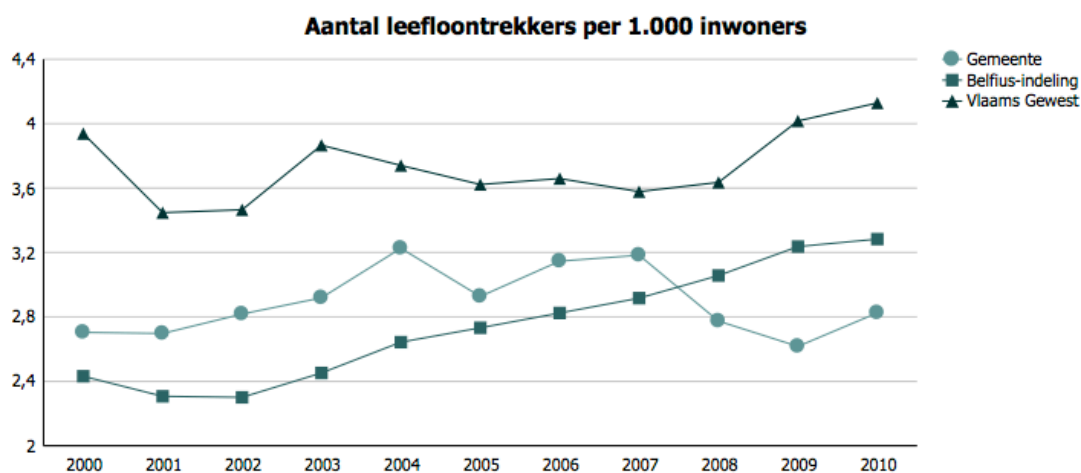


Figuur 24: Procentueel aandeel van aangiften kleiner dan € 10.000²⁹

²⁸ <http://www.vlaamsbrabant.be>

²⁹ Gemeentelijke Profielschets Dilbeek

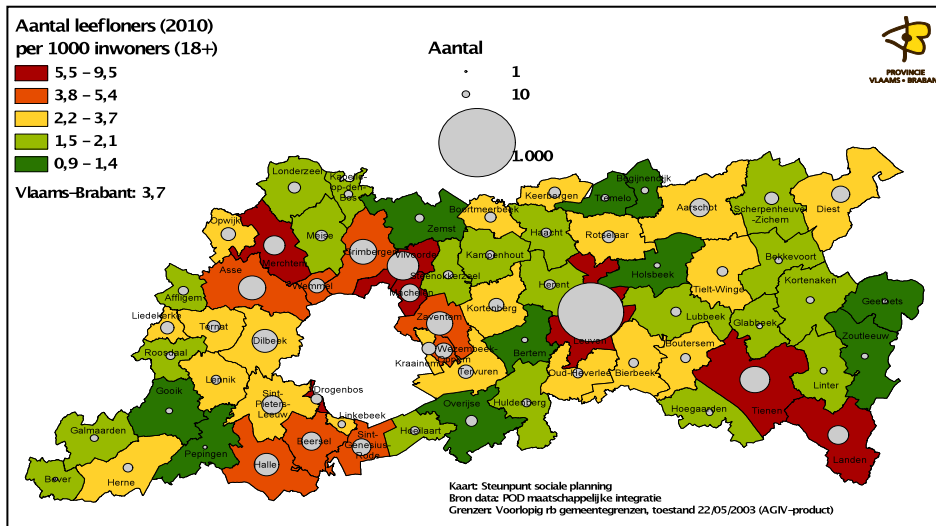
Een tweede welzijnsparameter kan gevonden worden in het aantal leefloontrekkenden per 1.000 inwoners. De gemeente Dilbeek kan hier betere cijfers voorleggen dan het Vlaams Gewest. Zo telde de gemeente in het jaar 2010 2,8 leefloontrekkenden per 1.000 inwoners tegenover 4,1 in Vlaanderen. Wanneer de vergelijking wordt gemaakt met gelijkaardige gemeenten, zien we dat het aantal leefloontrekkenden per 1.000 inwoners op een zelfde niveau zit. Overheen de bestudeerde periode bleef het aantal leefloontrekkenden per 1.000 inwoners in de gemeente Dilbeek stabiel, dit dankzij een terugval in 2007, 2008 en 2009.



| | Dilbeek | | | | | | | | | | |
|---|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
| Aantal leefloontrekkers | 102 | 102 | 108 | 113 | 126 | 115 | 124 | 126 | 110 | 104 | 113 |
| Totale bevolking | 37.722 | 37.818 | 38.326 | 38.716 | 39.058 | 39.288 | 39.412 | 39.585 | 39.654 | 39.742 | 39.998 |
| Aantal leefloontrekkers per 1.000 inwoners | 2,7 | 2,7 | 2,8 | 2,9 | 3,2 | 2,9 | 3,1 | 3,2 | 2,8 | 2,6 | 2,8 |

Figuur 25: Aantal leefloontrekkenden per 1.000 inwoners in Dilbeek³⁰

³⁰ Gemeentelijke Profielschets Dilbeek



Figuur 26: Aantal leefloners in provincie Vlaams-Brabant³¹

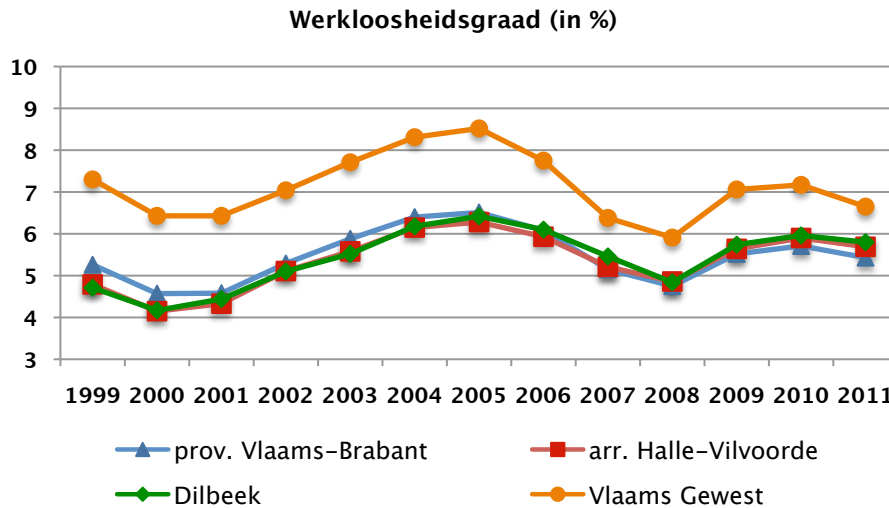
1.4.2 Werkloosheid

De werkloosheidsgraad wordt gedefinieerd als het aantal niet-werkende werkzoekenden gedeeld door de beroepsbevolking. De beroepsbevolking omvat het geheel van werknemers en werklozen in de leeftijdscategorie van 18- tot 64-jarigen.³² In het jaar 2011 bedroeg de werkloosheidsgraad in de gemeente Dilbeek 5,8%. Een werkloosheidsgraad die op eenzelfde niveau ligt als deze in het arrondissement Halle-Vilvoorde (5,7%) en in de provincie Vlaams-Brabant (5,4%). Dilbeek doet het daarmee beter dan het Vlaams Gewest, dat in 2011 geconfronteerd werd met een werkloosheidspercentage van 6,7%.³³

³¹ <http://www.vlaamsbrabant.be>

³² <http://www.statbel.fgov.be>

³³ <http://arvastat.vdab.be>

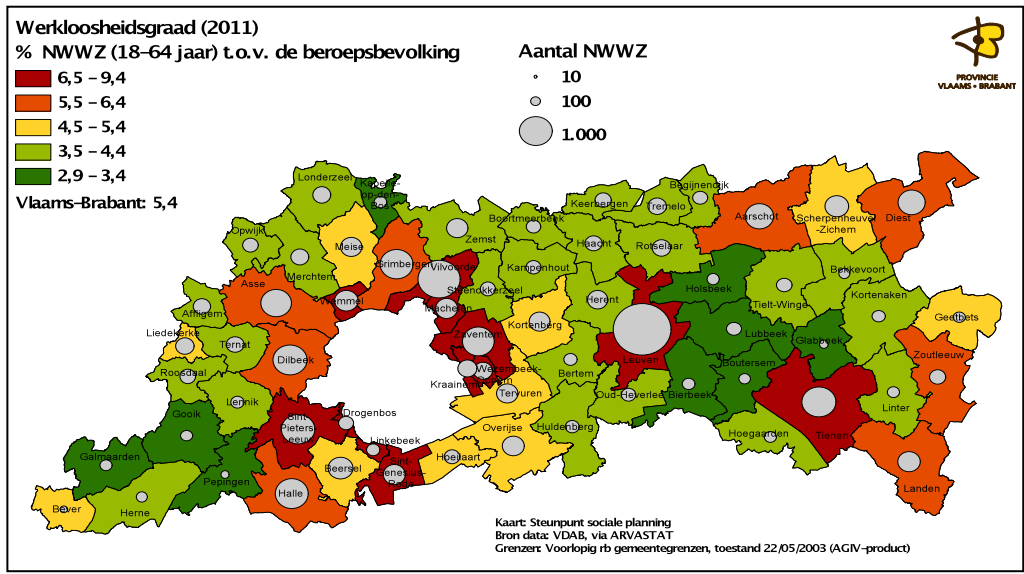


Figuur 27: Werkloosheidsgraad in Dilbeek³⁴

De werkloosheidsgraad kent in de verschillende bestudeerde regio's een gelijkaardige evolutie in de periode 1999-2011: een stijging van de werkloosheidsgraad van het jaar 2000 tot 2005, waarna de werkloosheidsgraad sterk daalde tot op het niveau van 1999-2000 in het jaar 2008. De wereldwijde economische crisis deed de werkloosheid in 2008 opnieuw stijgen.

Wanneer de vergelijking gemaakt wordt met andere steden en gemeenten in de provincie Vlaams-Brabant, zien we dat Dilbeek, net als de andere Vlaams-Brabantse gemeenten in de rand van Brussel, een relatief hoge werkloosheid kent, vergeleken met de steden en gemeenten in het centrum en het oosten van de provincie.

³⁴ <http://www.vlaamsbrabant.be>



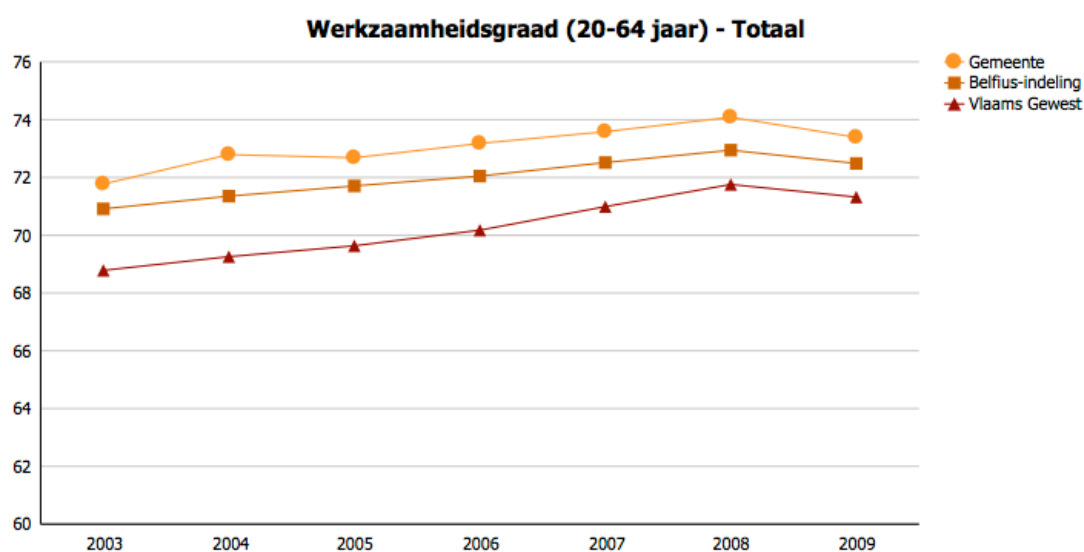
Figuur 28: Werkloosheidsgraad in provincie Vlaams-Brabant³⁵

³⁵ <http://www.vlaamsbrabant.be>

1.4.3 Werkgelegenheid

1.4.3.1 Werkzaamheidsgraad

De werkzaamheidsgraad wordt gedefinieerd als het aandeel werkenden in de bevolking op beroepsactieve leeftijd (20 tot 64 jaar).³⁶ De cijfers hieronder geven aan dat de werkzaamheidsgraad in de gemeente Dilbeek lichtjes hoger ligt dan deze in het Vlaams Gewest en gelijkaardige Vlaamse gemeenten. Ook de evolutie van deze werkgelegenheidsparameter loopt gelijk aan deze in de voorgenoemde regio's.



| | | Dilbeek | | | | | | |
|---------------|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
| mannen | | 78,70 | 79,07 | 78,72 | 78,62 | 78,94 | 79,26 | 78,10 |
| vrouwen | | 65,19 | 66,81 | 66,94 | 68,01 | 68,47 | 69,13 | 68,88 |
| totaal | | 71,77 | 72,79 | 72,68 | 73,18 | 73,58 | 74,08 | 73,39 |

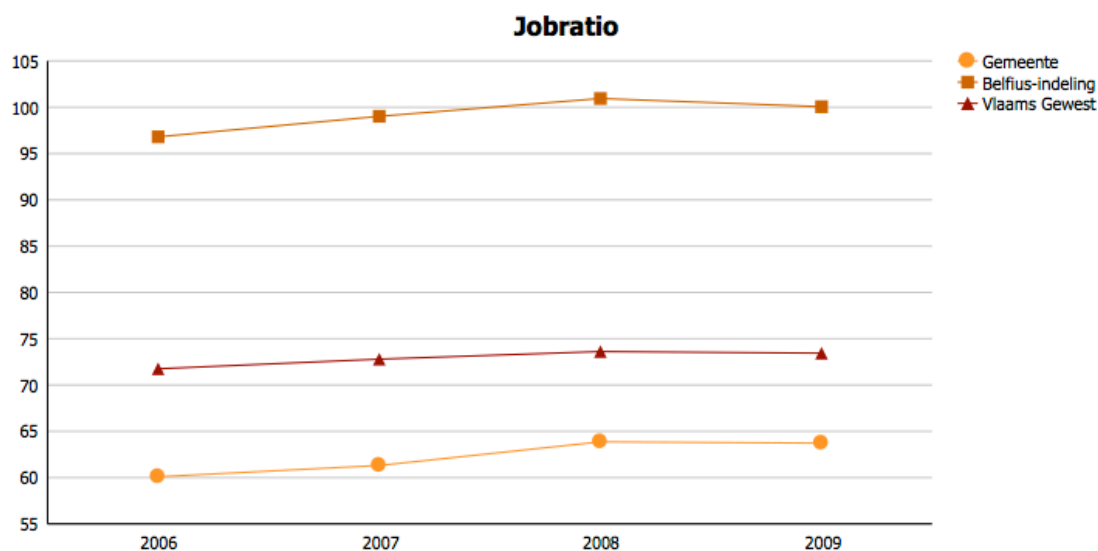
Figuur 29: Werkzaamheidsgraad in Dilbeek³⁷

³⁶ <http://www.steunpuntwav.be>

³⁷ Gemeentelijke Profielschets Dilbeek

1.4.3.2 Jobratio

Een tweede criterium dat gehanteerd wordt om de werkgelegenheid te meten is de jobratio, ook wel de werkgelegenheidsgraad. De jobratio kan omschreven worden als het aantal jobs ten overstaan van de bevolking op beroepsactieve leeftijd (20 tot 64 jaar).³⁸ Met andere woorden, het aantal jobs per honderd inwoners op arbeidsleeftijd.



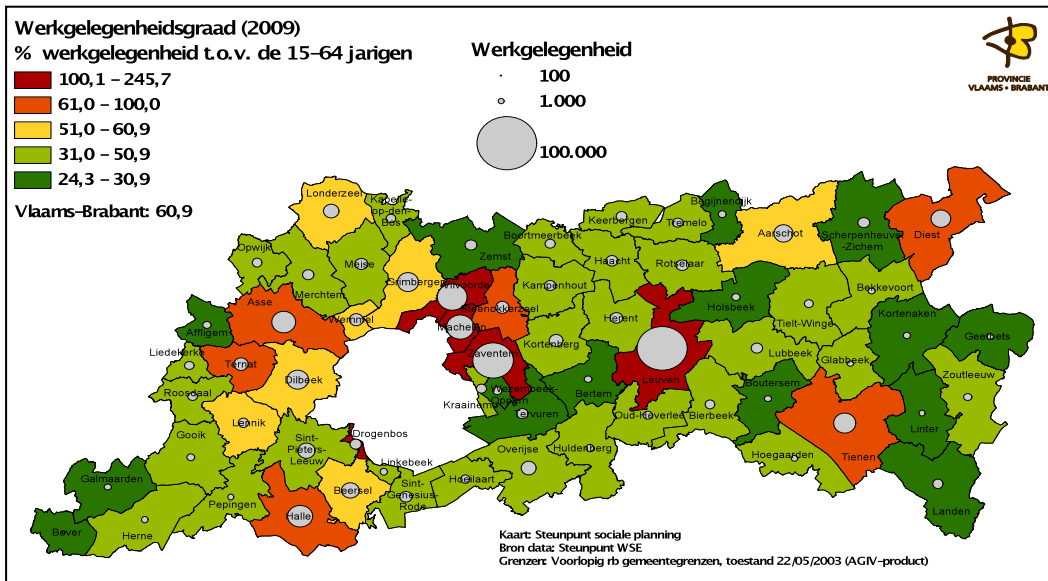
| | Dilbeek | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
| Aantal jobs | 13.646 | 13.946 | 14.522 | 14.519 |
| Bevolking op beroepsactieve leeftijd (20-64 jaar) | 22.708 | 22.746 | 22.739 | 22.786 |
| Jobratio | 60,1 | 61,3 | 63,9 | 63,7 |

Figuur 30: Jobratio in Dilbeek³⁹

De gemeente Dilbeek heeft beduidend minder jobs per 100 inwoners dan gelijkaardige gemeenten in Vlaanderen. Ook de cijfers voor het gehele Vlaamse Gewest liggen hoger dan deze van Dilbeek. Dilbeek beschikt slechts over 64 jobs per 100 beroepsactieve inwoners. Dit lage jobniveau heeft tot gevolg dat de Dilbekenaar naar andere steden en gemeenten dient te gaan om te werken. Gezien de nabijheid van Brussel Hoofdstad kan dit uiteraard geen verrassing zijn. Vergeleken met andere steden en gemeenten in de provincie Vlaams-Brabant kan Dilbeek relatief goede cijfers voorleggen, zeker wanneer de gemeente vergeleken wordt met de gemeenten in het centrum en het westen van de provincie.

³⁸ <http://www.steunpuntwav.be>

³⁹ Gemeentelijke Profielschets Dilbeek



Figuur 31: Werkgelegenheidsgraad in provincie Vlaams-Brabant⁴⁰

⁴⁰ <http://www.vlaamsbrabant.be>

1.4.4 Ondernemingen

Teneinde een beeld te krijgen van de economische activiteit in de gemeente Dilbeek, wordt de evolutie van het aantal BTW-plichtige natuurlijke personen (zelfstandigen) en rechtspersonen onder de loep genomen. Hieruit blijkt dat het aantal zelfstandigen in Dilbeek daalde in de periode 2000-2012, met 14%, te wijten aan een sterke terugval van het aantal starters in 2002 en 2003.

Groei (2000=100)

| | Dilbeek | | | | | | | | | | | | |
|--|---------|-------|------|------|-------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|------|
| | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| BTW-plichtige Natuurlijke Personen | 100,0 | 96,7 | 94,3 | 92,5 | 90,5 | 89,6 | 91,2 | 92,8 | 91,7 | 89,6 | 91,0 | 90,1 | 86,0 |
| Starters BTW-plichtige Natuurlijke Personen (= zelfstandigen) | 100,0 | 105,0 | 78,8 | 71,2 | 102,5 | 115,0 | 142,5 | 112,5 | 96,2 | 115,0 | 101,2 | 116,2 | |
| Stopzettingen BTW-plichtige Natuurlijke Personen (= zelfstandigen) | 100,0 | 91,6 | 65,4 | 65,4 | 70,1 | 73,8 | 72,0 | 100,0 | 76,6 | 69,2 | 79,4 | 100,9 | |

Figuur 32: Aantal BTW-plichtige natuurlijke personen in Dilbeek⁴¹

Groei (2000=100)

| | Dilbeek | | | | | | | | | | | | |
|--|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| BTW-plichtige Rechtspersonen (in de aard van handelsondernemingen) | 100,0 | 102,9 | 106,0 | 109,2 | 112,8 | 120,2 | 130,0 | 136,6 | 139,2 | 141,0 | 147,7 | 152,9 | 155,1 |
| Startende BTW-plichtige Rechtspersonen (in de aard van handelsondernemingen) | 100,0 | 100,0 | 48,7 | 66,7 | 135,9 | 164,1 | 171,8 | 156,4 | 176,9 | 164,1 | 151,3 | 164,1 | |
| Stopzettingen BTW-plichtige Rechtspersonen (in de aard van handelsondernemingen) | 100,0 | 138,5 | 100,0 | 53,8 | 161,5 | 161,5 | 115,4 | 138,5 | 138,5 | 200,0 | 184,6 | 176,9 | |

Figuur 33: Aantal BTW-plichtige rechtspersonen in Dilbeek⁴²

Het aantal BTW-plichtige rechtspersonen steeg daarentegen sterk in de bestudeerde periode, met maar liefst 55%, tot een niveau van 1.438 ondernemingen. Globaal geeft dit een positieve groei: het totaal aantal BTW-plichtigen in Dilbeek steeg van 2.277 in 2000 naar 2.599 in 2012. Goed voor een groei van 14%.

Groei (2000=100)

| | Dilbeek | | | | | | | | | | | | |
|--|---------|-------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Aantal BTW-plichtige ondernemingen per 1 januari (SVR-definitie) | 100,0 | 99,3 | 99,1 | 99,3 | 99,6 | 102,1 | 107,0 | 110,6 | 111,0 | 110,5 | 114,1 | 115,6 | 114,1 |
| Startende ondernemingen (SVR-definitie) | 100,0 | 103,4 | 68,9 | 69,7 | 113,4 | 131,1 | 152,1 | 126,9 | 122,7 | 131,1 | 117,6 | 131,9 | |
| Stopzettingen ondernemingen (SVR-definitie) | 100,0 | 96,7 | 69,2 | 64,2 | 80,0 | 83,3 | 76,7 | 104,2 | 83,3 | 83,3 | 90,8 | 109,2 | |

Figuur 34: Totaal aantal BTW-plichtigen in Dilbeek⁴³

⁴¹ Gemeentelijke Profielschets Dilbeek

⁴² Gemeentelijke Profielschets Dilbeek

1.4.5 Dilbeek als vestigingsplaats voor handelaars

De gemeente Dilbeek kent een aantal organisaties die de belangen van zelfstandigen en de middenstand van Dilbeek met raad en daad bijstaan⁴⁴:

De **middenstandsraad** verdedigt de belangen van de middenstanders. De raad speelt een belangrijke rol in de communicatie tussen het gemeentebestuur en de plaatselijke middenstand: advies inzake de middenstand, de handel, de ambachten en de vrije beroepen en voorstellen voor maatregelen. Daarnaast coördineert en bevordert de middenstandsraad verschillende initiatieven, uitgaande van de aangesloten organisaties:

- Verbond der Dilbeekse Zelfstandigen
- vzw Middenstand Groot-Bijgaarden
- Bond van de Rondreizende Handelaars Dilbeek

1.4.6 Conclusie(s)

De Dilbekenaar beschikt over een relatief hoog gemiddeld inkomen, wat wijst op een relatief hoge algemene welvaart in de gemeente. Het aantal aangiften in Dilbeek met een inkomen onder de € 10.000 ligt op het niveau van het Vlaamse Gewest en dat van gelijkaardige Vlaamse gemeenten. Ook het beperkt aantal leefloontrekkenden in de gemeente Dilbeek (3 leefloontrekkenden per 100 inwoners), wijst op een relatief hoge welvaart in de gemeente.

De werkloosheidsgraad van 6% in de gemeente Dilbeek is aanvaardbaar en ligt op het niveau van de provincie en het arrondissement. 74% van de inwoners op beroepsactieve leeftijd beschikt over een job. Wanneer dit vergeleken wordt met een eerder lage jobratio van 65 jobs per 100 inwoners, kan geconcludeerd worden dat een groot deel van de werkende bevolking in Dilbeek buiten de grenzen van de gemeente werkt. Gezien de nabijheid van dé werkregio Brussel Hoofdstad, kan dit geen verrassing zijn.

Tenslotte zien we dat het aantal ondernemingen (natuurlijke personen en rechtspersonen) de afgelopen jaren is toegenomen: stijging van 14% in de periode 2000-2012.

⁴³ Gemeentelijke Profielschets Dilbeek

⁴⁴ <http://www.dilbeek.be>

1.5 Recreatie in Dilbeek

1.5.1 Cultuur

1.5.1.1 Cultuurbeleid

De basis van het Dilbeekse cultuurbeleid werd gevormd door de opmaak van het cultuurbeleidsplan 2008–2013. Met als doelstelling de culturele pijlers in de toekomst nauwer met mekaar te laten samenwerken, werd dit beleidsplan het vertrekpunt voor de organisatie en voor de uitvoering van het gemeentelijk cultuurbeleid. De gemeentelijke cultuurdienst wordt hierbij geadviseerd door de Dilbeekse cultuurraad, een erkende adviesraad met als doel het bevorderen van een integraal cultuurbeleid in het belang van alle inwoners van Dilbeek.

1.5.1.2 Culturaanbod

De gemeente Dilbeek heeft een breed en aantrekkelijk cultureel aanbod met het CultuurCentrum Dilbeek (CCD) als belangrijke spilfiguur. Dilbeek heeft in de loop der jaren een aantal succesvolle laagdrempelige evenementen op de kaart gezet, waaronder:

- **Vijverfestival**⁴⁵

Gratis muziekfestival in en rond het park aan het gemeentehuis dat ruim 10.000 bezoekers, naast een muzikaal aanbod, ook een wereldmarkt, gevarieerde randanimatie en workshops voor jong en oud biedt. Vijverfestival 2012 is aan zijn 8^{ste} editie toe.

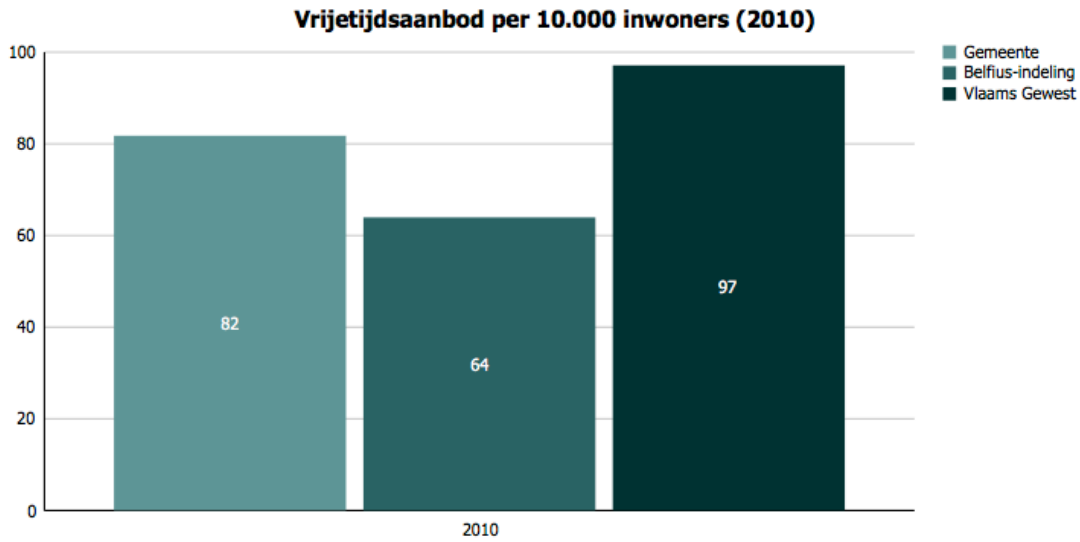


⁴⁵ <http://www.vijverfestival.be>

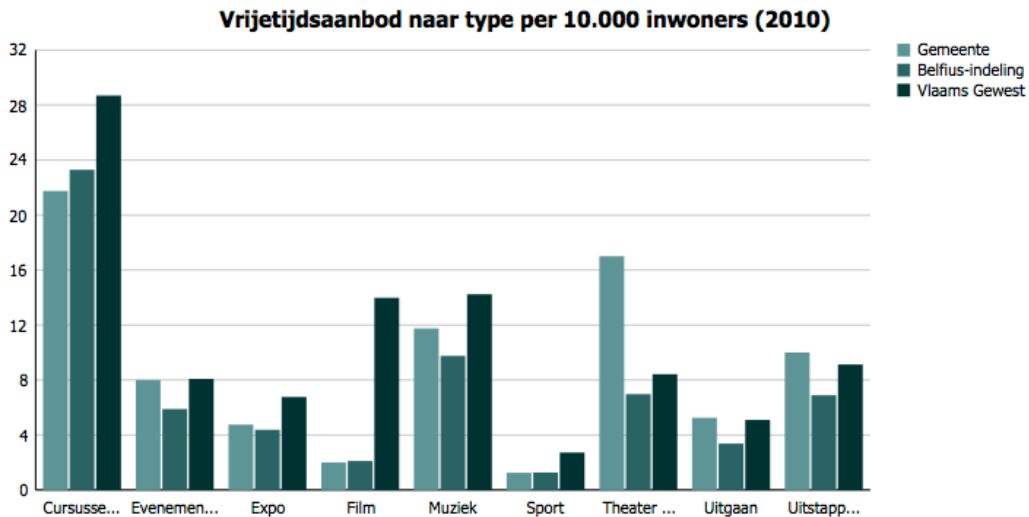
– **Oosthoek Live**⁴⁶

Jaarlijks evenement aan het gemeentehuis met een reeks van activiteiten tijdens het jaarmarktweekend waaronder een tropische soiree, het jaarmarktcafé, Jogging '80 en concerten.

Onderstaande grafieken geven een overzicht van het vrijetijdsaanbod in de gemeente Dilbeek, in vergelijking met het Vlaams Gewest en gelijkaardige gemeenten.



Figuur 35: Vrijetijdsaanbod in Dilbeek⁴⁷



Figuur 36: Vrijetijdsaanbod in Dilbeek, naar type⁴⁸

⁴⁶ <http://www.oosthoeklive.be>

⁴⁷ Gemeentelijke Profielschets Dilbeek

⁴⁸ Gemeentelijke Profielschets Dilbeek

1.5.1.3 Cultuurinfrastructuur

Voor theatervoorstellingen, stand-up comedy, musicals, films en andere podiumkunsten kan de Dilbekaar terecht in het levendige cultureel centrum Westrand.⁴⁹

Naast het CultureelCentrum beschikt Dilbeek tevens over een gemeentelijke bibliotheek, De Wolfspot.⁵⁰ 27% van alle inwoners van Dilbeek maakt gebruik van deze bibliotheek, een percentage dat hoger ligt dan het Vlaamse gemiddelde (23%).⁵¹

Dilbeek heeft overigens een eigen Academie voor Muziek, Woord en Dans, die haar stek heeft in het cultureel centrum Westrand in Dilbeek. Daarnaast is er een afdeling van de academie Sint-Agatha-Berchem gehuisvest in het oud-gemeentehuis van Groot-Bijgaarden.⁵²

⁴⁹ <http://www.westrand.be>

⁵⁰ <http://www.wolfspot.be>

⁵¹ Gemeentelijke Profielschets Dilbeek

⁵² <http://www.dilbeek.be>

1.5.2 Toerisme

Zowel inwoners als bezoekers van de gemeente Dilbeek kunnen voor culturele en toeristische informatie terecht bij de gemeentelijke dienst voor cultuur & toerisme: bezienswaardigheden, gezellige wandel- en fietsroutes, fraaie Dilbeekse plekjes en veel meer. De toeristische dienst is gelegen op het gemeenteplein in het centrum van Dilbeek.⁵³

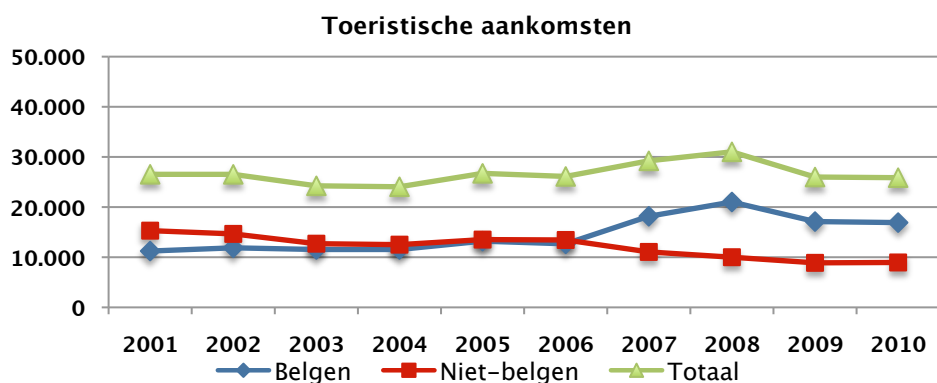
Toeristen en bewoners kunnen voor bijkomende toeristische informatie terecht op de website van Toerisme Dilbeek: <http://www.toerismedilbeek.be>. Deze aantrekkelijke website laat bezoekers toe snel en eenvoudig informatie te raadplegen over o.a. de hotels en B&B's die de gemeente rijk is, over de verschillende bezienswaardigheden en over de verscheidene recreatiemogelijkheden.

De gemeente Dilbeek maakt deel uit van de toeristische regio het Pajottenland, het westelijke deel van de groene gordel rond Brussel Hoofdstad. De lokale informatieverstrekking wordt verder aangevuld door informatie verspreid door Toerisme Pajottenland & Zennevallei en Toerisme Vlaanderen in de vorm van brochures, folders en de website <http://www.pajottenland.be>.

1.5.2.1 Toeristische bezoeken

Jaarlijks trekt de gemeente Dilbeek meer dan 25.000 bezoekers, waarvan meer dan de helft afkomstig is uit eigen land. De figuur hieronder geeft de evolutie weer van het aantal toeristische aankomsten te Dilbeek, verdeeld naar de herkomst van de bezoeker. Hieruit blijkt dat het aantal bezoekers aan de gemeente schommelt rond een aantal van 26.000 bezoekers per jaar, met pieken in het jaar 2007 en 2008.

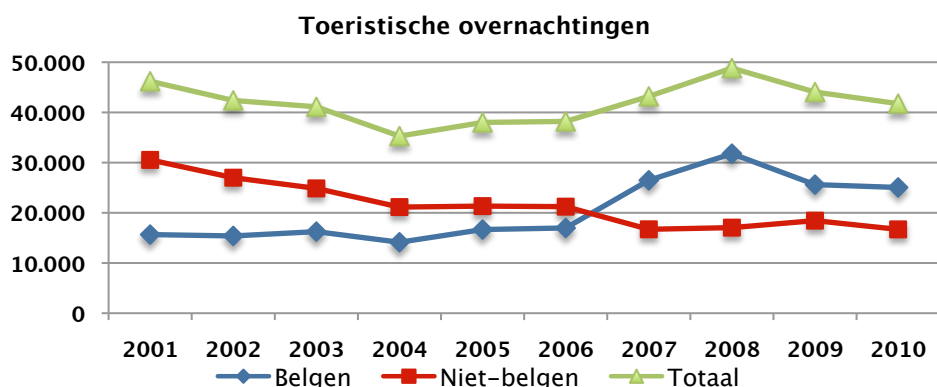
⁵³ <http://www.toerismedilbeek.be>



Figuur 37: Toeristische aankomsten in Dilbeek⁵⁴

1.5.2.2 Toeristische overnachtingen

De verblijfsaccommodatie in de gemeente Dilbeek is beperkt maar toch divers gaande van hotels (8) over B&B's (3) tot jeugd- en groepsaccommodatie (1)⁵⁵. Onderstaande grafiek geeft aan dat het aantal toeristische overnachtingen sterk fluctueert over de periode 2001-2010, met een gemiddelde van om en bij de 42.000 overnachtingen en met een piek in het jaar 2008 van bijna 50.000 overnachtingen.



Figuur 38: Toeristische overnachtingen in Dilbeek⁵⁶

⁵⁴ <http://www.lokaalstatistieken.be>

⁵⁵ <http://www.toerismedilbeek.be>

⁵⁶ <http://www.lokaalstatistieken.be>

1.5.3 Sport en recreatie

Net als voor het cultuurbeleid, wordt de basis van het gemeentelijk beleid inzake sport gevormd door een beleidsplan: sportbeleidsplan 2008–2013. De coördinatie van het Dilbeekse sportgebeuren gebeurt door de Dienst Sport. De gemeentelijke sportdienst wordt bijgestaan door de sportraad, wiens functies als volgt omschreven kunnen worden: denktank voor de beleidsmakers, moderator tussen veld en bestuur, ideeënbus en klankbord voor de sportdienst, ...

1.5.3.1 Sportinfrastructuur

Dilbeek beschikt over heel wat eigen sportinfrastructuren:⁵⁷

- 1 zwembad voor competitie - en recreatiedoeleinden
- 2 sporthallen, met elk een grote zaal en diverse annexen
- 1 sporthal en balletzaal beschikbaar in het Recreatiecentrum Itterbeek (CultuurCentrum)
- 2 gemeentelijke turnzalen voor naschools gebruik
- 1 volledig uitgeruste atletiekaccommodatie
- 8 voetbalcomplexen met in totaal 18 terreinen
- 3 tenniscomplexen met in totaal 18 velden
- diverse openluchtsporsterreintjes, skatepark en petanquebanen
- bewegwijzerde fiets-, wandel- en ruiterspaden
- 2 visvijvers

Dit gemeentelijk aanbod aan sportinfrastructuur wordt verder aangevuld met een privaat aanbod: multifunctionele zalen, tennisterreinen, voetbalterreinen, hockey, golf, squash courts, karting, fitness- en dansstudio's, petanque, snooker, maneges en visvijvers.

1.5.4 Conclusie

De Gemeente Dilbeek biedt inwoners en bezoekers voldoende recreatiemogelijkheden: een divers en uitgebreid cultuuraanbod aangevuld met de nodige sportinfrastructuur. Het meer dan behoorlijke vrijetijdsaanbod in Dilbeek, gecombineerd met verscheidene overnachtingsmogelijkheden maken van de gemeente een aantrekkelijke recreatiegemeente.

⁵⁷ Sportbeleidsplan 2008–2013

2 Bevraging van interne en externe respondenten

Voor de opmaak van deze studie werden zowel interne als externe personen bevroegd.

Volgende interne respondenten (beleid, bestuur, administratie) verleenden hun medewerking aan deze studie:

| | Naam | Voornaam | Functie |
|---|---------------------------|-----------------|---|
| 1 | Vanderoost | Jozef | 1ste schepen |
| 2 | Segers | Willy | Schepen van Toerisme |
| 3 | Vanden Houte | Marianne | Gemeentesecretaris |
| 4 | Verschaffel | Mieke | Sector coördinator gemeentelijke ontwikkeling |
| 5 | De Buyst | Véronique | Ambtenaar Lokale Economie |
| 6 | Heylen Van Crombruggen | Kris Frank | Wijkinspecteur Dilbeek Centrum Wijkinspecteur Groot-Bijgaarden I |
| 7 | Eylenbosch | Ilse | Verkeersdeskundige |
| 8 | Tielemans | Patrick | Marktleider |

Figuur 39: respondenten interne bevraging

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

| | Handelszaak | Voornaam | Naam |
|----|--------------------------------|-----------------|---------------|
| 1 | Colruyt | Bram | Van Roy |
| 2 | De Kleerkast | Paul | Van der Elst |
| 3 | De Markt | Bruno | Devuyst |
| | | Anneleen | Van den Houte |
| 4 | De Nachtegael | Karin | De Neef |
| 5 | De Pajot | Liliane | Pauwels |
| 6 | Design Sleep | Dhr. | Flamme |
| 7 | Kapsalon Bo3 | Etienne | Stiens |
| 8 | Karla Kids | Alice | Van Muylder |
| 9 | Louis Delhaize 'De Fruitmolen' | Koen | |
| 10 | Stessens | Tony | Ringoet |
| 11 | Van Dessel | Jan | Van Dessel |

Figuur 40: respondenten externe bevraging

De antwoorden worden in dit document onderverdeeld tussen intern en extern enerzijds en worden gebundeld onder verschillende thema's anderzijds:

- SWOT-analyse
- Imago
- Afbakening kernwinkelgebied
- Profiel kooppubliek
- Functionele invulling
- Parkeren
- Bereikbaarheid
- Dynamiek van handelsapparaat
- Ideale visie

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.

2.1 SWOT-analyse intern

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 respondenten. Sterkten, zwakten, opportuniteiten en bedreigingen worden in wat volgt weergegeven.

2.1.1 Dilbeek als geheel

Sterkten

- Bereikbaarheid (6):
 - o Gelegen aan Brusselse Ring (3)
 - o Meerdere afritten
 - o Station
- Centrale ligging (3):
 - o Nabijheid van de Europese hoofdstad Brussel, met groot winkelaanbod
 - o Veel passage van pendelaars
- Groot aantal inwoners, groeiende bevolking => groot handelspotentieel
- Welgestelde, koopkrachtige inwoners (4)
- Sympathieke inwoners, openheid: makkelijke integratie nieuwkomers (2)
- Aantrekkelijk en gezellig centrum + Verheydenstraat (3):
 - o Aanwezigheid van groen (in handelscentrum), mooi park (3)
 - o Net, mooie inrichting
 - o Mooi patrimonium: o.a. prachtig gemeentehuis (toerisme) (2)
- Veel ruimte, brede straten, pleinen
- Aangename woongemeente: voordelen van nabijheid Brussel + landelijk karakter
- Wekelijkse markten
- Groot activiteitengamma: cultuur, sport, onderwijs
- Voldoende groot en divers aanbod voor dagelijkse aankopen (2)
- Rijke gemeente, welgestelde inwoners (1)
- Goed bestuur (hulpvaardig), zelfstandig gezind
- Vlaams
- Veilig

- Lage gemeentebelasting
- Horeca

Zwakten

- Versnipperde handelskernen
- Parkeerdruk in handelscentra Dilbeek en Groot-Bijgaarden, vnl. door langparkeren en verkeerd gebruik (niet-klanten, personeel)
- Passage van zwaar verkeer door handelscentra
- Handelaanbod onvoldoende groot en divers, gebrek aan winkelketens
- Wijd verspreid handelaanbod, gebrek aan handelscentra en echte winkelstraat (autoluw)
- Goede bereikbaarheid => sluipverkeer, zwaar verkeer door handelscentra Dilbeek en Groot-Bijgaarden
- Ligging vlakbij Brussel => groot en divers handelaanbod
- Fietzers en voetgangers worden verwaarloosd:
 - o Focus op auto
 - o Slechte staat van wegdek (3)
 - o Gebrek aan fietspaden
- Gebrek aan volwaardige winkel(wandel)straat
- Gebrek aan dynamiek in handelsleven
- Gebrek aan durf, ondernemerszin en langetermijnvisie inzake detailhandel (2) (middenstand die tegenwerkt)
- Gebrek aan acties, maatregelen om consumenten aan te trekken
- Gebrek aan aandacht voor toerisme en cultuur
- Gevoel van onveiligheid:
 - o Goede bereikbaarheid => vele vluchtwegen voor inbrekers
- Verstedelijking
- Onkruid in handelscentrum

Opportunities

- Groeiende bevolking
- Vergrijzing: koopkrachtige inwoners die voor dagelijkse aankopen aangewezen zijn op een handelscentrum (60-plussers proberen op de been te krijgen)
- Masterplan Verheydenstraat => aandacht voor voetgangers en fietsers
- Informatisering/social media => promotie/communicatie
- Activiteiten:
 - o Activiteiten in kleinere kernen
 - o Benut Kasteel Groot-Bijgaarden
- Autoluwe of -vrije winkelstraten (Verheydenstraat)
- Ruimte te Dilbeek
- Kleinere winkels vlakbij

Bedreigingen

- Verstedelijking (7):
 - o Instroom van allochtonen (weinig inkomsten) (2):
 - Minder welgesteld, minder koopkrachtig
 - Eilandvorming: nemen niet deel aan samenleving, doen aankopen niet bij lokale handelaars
 - Perceptie van onveiligheid
 - o Verkeerscongestie, sluipverkeer
 - o Stijgende criminaliteit (vnl. inbraken)
 - o Taalproblemen
 - o Eenzijdig handelsaanbod: nachtwinkels en snackbars
 - o Onveiligheidsgevoel
 - o Groeiende bevolking
 - o Minder vermogende inwoners
 - o Landelijk karakter gaat verloren
 - o Parkeerproblemen
- Verfransing:
 - o Eilandvorming: nemen niet deel aan samenleving, doen aankopen niet bij lokale handelaars
 - o Identiteitsverlies
 - o Gebrek aan integratie omwille van taalbarrière
- Mobiliteit/sluipverkeer (3)

- Nabijheid en opkomst shoppingcentra (Uplace)
- Hoge huurprijzen van handelspanden => beperkte instroom nieuwe handelaars => opkomende leegstand
- Grote focus op Vlaams karakter "Waar Vlamingen thuis zijn"
- Dalen aantal zelfstandigen, geen opvolging (2) => handelsaanbod verschaalt, diversificatie daalt, nachtwinkels (2), gebrek aan vakmanschap
- Verloedering (vnl. langs Ninoofsesteenweg)
- Veiligheid
- Opkomende leegstand (2), vnl. langs Ninoofsesteenweg
- Woningen vervangen detailhandel

2.2 SWOT-analyse extern

2.2.1 Dilbeek als geheel

Sterkten

- Bereikbaarheid:
 - o Gelegen aan Brusselse Ring
 - o Treinstation
- Centrale ligging:
 - o Vlak bij Brussel
 - o Veel passage van pendelaars
- Groot aantal inwoners, groeiende bevolking => groot handelspotentieel
- Welgestelde, koopkrachtige inwoners
- Sympathieke inwoners
- Voldoende groot en divers handelaanbod voor dagelijkse aankopen
- Aantrekkelijk en gezellig centrum
- Vlaams
- Veilig
- Lage gemeentebelasting
- Goed en hulpvaardig bestuur, gericht op handelaars
- Aanwezigheid horeca

Zwakten

- Versnipperde handelskernen
- Parkeerdruk in handelscentra Dilbeek en Groot-Bijgaarden, vnl. door langparkeren en verkeerd gebruik
- Weinig nieuwe handelszaken
- Zwaar verkeer door handelscentra Dilbeek en Groot-Bijgaarden
- Gebrek aan uitgesproken winkel(wandel)straat
- Gebrek aan promotie van handelaars
- Gebrek aan langetermijnvisie inzake detailhandel
- Gevoel van onveiligheid

Opportunities

- Groeiende bevolking
- Vergrijzing: koopkrachtige inwoners die voor dagelijkse aankopen aangewezen zijn op een handelscentrum
- Masterplan Verheydenstraat: structurele veranderingen Ruimtelijke Ordening handelscentrum
- Opkomst informatisering en sociale media: promotie en communicatie omtrent handelaarsaanbod

Bedreigingen

- Verstedelijking:
 - o Instroom van allochtonen:
 - Minder welgesteld, minder koopkrachtig
 - Eilandvorming: nemen niet deel aan samenleving, doen aankopen niet bij lokale handelaars
 - Perceptie van onveiligheid
 - o Verkeerscongestie, sluipverkeer
 - o Landelijk karakter gaat verloren
 - o Stijgende criminaliteit
 - o Handelaarsaanbod verschaalt: groot aantal nachtwinkels en snackbars
 - o Taalproblemen
- Verfransing:
 - o Eilandvorming: nemen niet deel aan samenleving, doen aankopen niet bij lokale handelaars
 - o Identiteitsverlies
- Opkomst shoppingcentra
- Hoge huurprijzen van handelaarspanden => beperkte instroom nieuwe handelaars => opkomende leegstand + verloedering langs Ninoofsesteenweg

2.3 SWOT-analyse deekernen (intern + extern)

a) Dilbeek Centrum

- Sterkten:
 - o Aantrekkelijk en gezellig handelscentrum, met prominente aanwezigheid van groen park
 - o Mooi patrimonium: o.a. prachtig gemeentehuis
 - o Wekelijkse markt
 - o Aantrekkelijke woonkern

- Zwakten:
 - o Gebrek aan volwaardige winkel(wandel)straat
 - o Druk tweerichtingsverkeer in Verheydenstraat, zwaar verkeer, chaos bij laden- en lossen leveranciers
 - o Parkeerdruk: langparkeren + fout gebruik van bestaande parkeerplaatsen
 - o Slechte staat van het wegdek
 - o Onkruid in het straatbeeld
 - o Overaanbod van bepaalde branches: opticiens, bakkers, slagers

b) Groot-Bijgaarden

- Sterkten:
 - o Kasteel
 - o Grote school => aankopen van en naar school
 - o Voldoende parkeergelegenheid
 - o Heraangelegd van het gemeenteplein oogt fraai
 - o Veel horeca

- Zwakten:
 - o Zwaar verkeer door het handelscentrum (enige verbindingsweg tussen industrieterreinen)
 - o Erbarmelijke staat van het heraangelegd centraal gemeenteplein
 - o Handelaars in Brusselstraat zeer uitgestrekt
 - o Lintbebouwing
 - o Gevoel van onveiligheid, diefstallen
 - o Fout gebruik parkeerplaatsen

- Groot aantal nachtwinkels en snackbars
- Handelszaken onvoldoende geconcentreerd
- Parkeerproblemen
- Opkomst van allochtonen
- Gebrek aan randvoorwaarden
- Gebrek aan animatie voor consument

c) Schepdaal

- Sterkten:
 - Authentiek, gezellig en rustig marktpleintje
 - Wekelijkse markt
 - Sterk gemeenschapsgevoel, ons-kent-ons
 - Aanwezigheid politie: snelle reactietijd, laagdrempelig, verhoogd aantal patrouilles tijdens wintermaanden (donkere periode)
- Zwakten:
 - Zeer beperkt winkelaanbod
 - Parkeerproblemen

d) Itterbeek

- Zwakten:
 - Gebrek aan politiepatrouilles (focus op Dilbeek), trage reacties
 - Netwerk openbaar vervoer niet volledig ontsloten
 - Aversie naar Franstaligen (klant en leverancier) => uitsluiten van potentiële klanten
 - Onveiligheidsgevoel

2.3.1 Relatie tussen kernen

Het merendeel van de bevroagden (8 van de 11 bevroagden of 73 %) geeft aan dat er een goede verstandhouding is tussen Dilbeek en haar deekernen. De drie overige handelaars zijn van mening dat de deekernen verwaarloosd worden op vlak van investering van middelen, waaronder wegenwerken en infrastructuur.

Verder geeft het merendeel van de bevroagde handelaars aan dat een saamenhorigheidsgevoel in Dilbeek ontbreekt, het gevoel van "één voor allen, allen

voor één". De respondenten geven aan dat dit mede te wijten kan zijn aan de fusie die nog niet zo ver achter ons ligt en aan de Ninoofsesteenweg die de gemeente doormidden klieft.

Tenslotte leven er een aantal bezorgdheden ten opzichte van de kleine deelgemeenten. Er is schrik voor verstedelijking.

2.4 Imago

Zowel de antwoorden met betrekking tot positieve, negatieve als gewenste associaties worden hier opgenomen. Het gaat hier om meningen en visies van de bevraagde respondenten en weerspiegelt dus niet noodzakelijk de waarheid of werkelijkheid.

2.4.1 Imago – intern

Huidig imago en associaties – intern

- | | |
|--------------------------------|---------------------------|
| - Vlaams (2) | - Gezellig |
| - Aangenaam wonen | - Levendig |
| - Thuis | - Dynamisch |
| - Rustig | - Gemeentehuis |
| - Groen | - Park |
| - Wandelen | - Sport – cultuur – jeugd |
| - Avondmarkt | - Zelfstandigen |
| - Ligging/centraal (3) | - Patrimonium |
| - Goed bereikbaar | - Multicultureel |
| - Vlucht uit de stad | - Dure gemeente |
| - Welgesteld, koopkrachtig (5) | - Open (2) |
| - Sympathiek (2) | - Tolerant |
| - Ons kent ons (2) | - Luxe |
| - Sociaal | - Veilig |
| - Jaarmarkt | - Vijver |
| - Avondmarkt | |

2.4.2 Imago – extern

Huidig imago en associaties – extern

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Welgesteld- Koopkrachtig- Sympathiek- Ons kent ons- Vlaams- Aangenaam wonen- Dure gemeente- Luxe- Veilig | <ul style="list-style-type: none">- Gezellig- Rustig- Groen- Open- Tolerant- Sociaal- Vijver- Jaarmarkt |
|--|--|

2.4.3 Imago deekernen

Huidig imago en associaties – deekernen

Dilbeek Centrum

- Levendig, actief (2)
- Prachtig Gemeentehuis
- Groene park
- Groot Genoegen

Groot-Bijgaarden

- Alledaags
- Gewoonte
- Gemiddeld
- Kasteel
- Groot-Genoegen

Sint-Martens-Bodegem

- Rustig
- Ons kent ons
- Veilig
- Braaf

Schepdaal

- Ons kent ons
- Wij-gevoel
- Hechte gemeenschap
- Persoonlijk contact
- Thuis

2.4.4 Imago – negatieve associaties

Tijdens de gesprekken kwamen een beperkt aantal negatieve associaties naar boven:

- Stil/doods
- Verfransing (2)
- Anti-Franstalig
- Extreem rechts
- Gebrekkig openbaar domein
- Stad
- Duur (2)
- Allochtonen
- Verstedelijking
- Slechte infrastructuur

2.4.5 Landmarks en speciaalzaken

Volgende gebouwen en monumenten worden aanzien als de landmarks die Dilbeek op de kaart zetten:

- Gemeentehuis Dilbeek
- Kasteel Groot-Bijgaarden
- Muziekacademie
- De Mostings

Verder is Dilbeek gekend voor volgende speciaalzaken:

- De Pajot
- Slagerij Verbustel
- Bioplanet (2)
- Juwelier Stessens
- 't Groot Genoegen
- Misverstand
- Resto Michel
- Kleerkast
- Royer
- Stessens
- Harley shop

2.4.6 Imago – gewenste associaties

Wanneer de respondenten gevraagd wordt naar de associaties die zij wensen, naar het gewenste imago van de gemeente, is het opvallend dat deze gewenste associaties sterk overeenkomen met de huidige associaties van Dilbeek.

| Gewenst imago en associaties – intern | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Vlaams (2)- Aangenaam wonen- Thuis- Rustig- Groen- Wandelen- Veilig- Tof- Levendig/bruisend | <ul style="list-style-type: none">- Gezellig (4)- Dynamisch (2)- Actief- Gemeentehuis- Wees welkom- Goed bereikbaar- Winkelgemeente- Divers en uitgebreid winkelaanbod (3) |

2.5 Afbakening van het kernwinkelgebied

2.5.1 Dilbeek Centrum

Zonder enige uitzondering, verwijzen alle interne en externe respondenten naar de Verheydenstraat als dé winkelstraat van de gemeente Dilbeek. In deze winkelstraat, waar tweerichtingsverkeer mogelijk is, bevindt zich een grote concentratie aan handelszaken.

Naast de Verheydenstraat worden ook enkele aanliggende straten aangeduid als uitlopers van het compacte handelscentrum van de gemeente. Zo wordt ook de Kasteelstraat (van de Spanjebergstraat tot aan de Roelandveldstraat) aanschouwd als deel van het kernwinkelgebied.

Omwille van de aanwezigheid van enkele handelszaken en de wekelijkse markt die er plaatsvindt, beschouwt een groot deel van de respondenten de Sint-Alenalaan als behorende tot de handelskern.

De Dilbeekse horeca concentreert zich rond het Gemeenteplein, rondom het gerenoveerde Gemeentehuis. Een concentratie van diensten is dan weer te vinden langs de Heetveldlaan.

2.5.2 Groot-Bijgaarden

Het handelsaanbod in Groot-Bijgaarden verspreid zich over de Brusselstraat en vormt een langgerekt lint van handels- en horecazaken. Het Gemeenteplein herbergt een mix van horeca- en handelszaken.

2.5.3 Deelkernen

Het handelsaanbod in de overige deelkernen is zeer beperkt, waardoor het niet is aangewezen inspanningen te leveren voor de afbakening van een kernwinkelgebied.

2.6 Profiel van kooppubliek

Zowel interne als externe respondenten omschrijven het kooppubliek van de gemeente Dilbeek als welgesteld en koopkrachtig. De Dilbeekse handelszaken trekken zowel jongere als oudere winkelaars aan.

Dilbeek heeft een zeer beperkte aantrekkingskracht op inwoners van buiten de gemeente. De Dilbekenaar die in Dilbeek zijn aankopen doet, kan omschreven worden als een trouwe en bewuste koper, iemand die gericht winkelt en bij voorbaat weet voor welke aankopen hij/zij het handelscentrum bezoekt.

De bezoeker van het Dilbeekse handelscentrum is voornamelijk Nederlandstalig en doet hoofdzakelijk dagdagelijkse inkopen.

2.7 Functionele invulling van handel

Wanner (interne en externe) respondent gevraagd werd naar de functionele invulling van het handelsapparaat, gaf de overgrote meerderheid aan dat het huidige handelaanbod onvoldoende groot en divers was. Voor een deel van de aankopen dient de respondent bijgevolg andere steden of gemeenten te bezoeken.

De respondent geeft de voorkeur aan de komst van speciaalzaken, winkels die een zekere service en kwaliteit kunnen bieden. Gevraagd naar welke winkels eventueel zouden mogen bijkomen in het handelscentrum werden volgende antwoorden gegeven door interne en externe respondenten:

- De betere winkelketen die fungeert als trekker
- Voedingsspecialzaak:
 - o Kwaliteitsvolle en betaalbare kruidenierswinkel
 - o Viswinkel
 - o Winkel voor gevogelte
 - o Leonidas
- Elektronica
- Supermarkt
- Kledingzaken:
 - o Mannenkledij

- Kinderkledij
- Betaalbare damesmode
- Veritas
- Sportwinkel
- Huishoud en interieur: Casa of Blokker
- Persoonsverzorging en aanverwanten: Kruidvat
- Schoenwinkel
- Nachtwinkels snackbars
- Papierwinkel

De uitbreiding van de horeca in het handelscentrum (rondom de Verheydenstraat), met soepele openingsuren is tevens een element dat vaak werd aangehaald.

Tenslotte hekelt de respondent de wildgroei van nachtwinkels en snackbars, met name in het centrum van Groot-Bijgaarden en langs de Ninoofsesteenweg.

2.8 Bereikbaarheid

Dilbeek en haar deekernen zijn volgens de bevroagde respondenten zeer goed bereikbaar dankzij de ligging nabij de Brusselse Ring en de vele invalswegen. Dankzij een goed ontsloten netwerk van het openbaar vervoer zijn Dilbeek en de diverse handelskernen ook met de bus makkelijk bereikbaar.

Hét grote pijnpunt dat steeds opnieuw wordt aangehaald, is de plaats van de zwakke weggebruiker in het straatbeeld. Op meerdere plaatsen in Dilbeek wordt fietser en voetganger verwaarloosd: gebrek aan fietspaden, slechte staat van voet- en fietspaden, gevaarlijke wegen, ...

2.9 Parkeren

2.9.1 Dilbeek Centrum

Dilbeek Centrum beschikt over een parking achter de kerk, aanpalend aan het handelscentrum, waar bezoekers kosteloos kunnen parkeren. Vanop deze parking is de Verheydenstraat makkelijk bereikbaar via een pad langs de kerk.

Zowel handelaars als interne respondenten geven aan dat het aanbod van parkeerplaatsen voldoende groot is. De parkeerdruk wordt echter gevormd door een verkeerd gebruik van deze parkeerplaatsen. Zo moedigt het gratis parkeren pendelaars aan hun wagen te parkeren nabij hun werkplaats en de hele dag gebruik te maken van deze parkeerplaats. Meerdere respondenten verklaren tevens dat ook de handelaar zelf gretig gebruik maakt van de parkeerplaatsen bedoeld voor de consument.

Ongeveer de helft van de bevroegde personen (zowel interne als externe respondenten) is voorstander van het opnieuw invoeren van een blauwe zone ter bestrijding van het langparkeren. De interne respondenten geven aan dat dit echter mogelijk is, indien hiervoor voldoende draagvlak bestaat bij zowel de handelaars als de politiediensten (die instaan voor de controle van de blauwe zone). Één respondent gaf ook aan om een link te voorzien tussen het centrum en het cultuur centrum Westrand om daar parkeerruimte uit te bouwen.

Tijdens piekmomenten, zoals het sluiten van de schoolpoort, kampt het centrum wel met een gebrek aan parkeerplaatsen.

2.9.2 Groot-Bijgaarden Centrum

Ondanks de parking op het Gemeenteplein en de tweede parking op de site van het voormalige zwembad kampt ook Groot-Bijgaarden met een zekere parkeerdruk. Ook hier wijt de respondent dit probleem aan het foutief gebruik van deze parkeerplaatsen, lees langparkeren door inwoners en pendelaars. Ook hier pleiten enkele respondenten voor de invoering van een blauwe zone.

2.9.3 Deelkernen

De bevroegde handelaars te Schepdaal klagen over het stijgend aantal wooneenheden zonder dat hiervoor voldoende parkeerruimte wordt voorzien. Eenzelfde opmerking wordt geponeerd door de bevroegde handelaars die gevestigd zijn te Itterbeek.

Betreffende de overige deelkernen werd het parkeerbeleid en het aantal beschikbare parkeerplaatsen positief beoordeeld.

2.10 Concurrentiële steden en gemeenten

De grote concurrent voor het handelsapparaat wordt gevormd door het shoppingcenter Westland te Anderlecht. Zonder uitzondering gaven alle respondenten het nabijgelegen overdekte shoppingcenter aan als grootste concurrent. Het enige minpunt dat Shoppingcenter Westland krijgt toegewezen is het Franstalige karakter van het shoppingcenter.

Hieronder worden de concurrenten van Dilbeek opgelijst, met enkele van hun sterkten. Het getal tussen haakjes geeft aan hoeveel respondenten dit als concurrent zagen.

1) Shopping Westland (17) / Shopping Basilix (7)

- Groter en meer divers winkelaanbod, vnl. kledij, schoenen en elektronica
- Aanwezigheid van winkelketens
- Vlakbij
- Makkelijk bereikbaar, ook met openbaar vervoer
- Ruime parkeermogelijkheden
- Overdekt

2) Grotere steden: Aalst (7) / Brussel (4)

- Groter en meer divers winkelaanbod, vnl. kledij, schoenen en elektronica
- Volwaardige winkelwandelstraten
- Gezellige stadskern
- Combinatie van speciaalzaken en winkelketens
- Aanwezigheid van horeca
- Levendig
- Shopping als beleving

3) Kleinere steden en gemeenten: Ternat (5), Ninove (4), Asse (2), Halle (2) en Lennik

- Groter en meer divers winkelaanbod
- Gezellige kern
- Combinatie van speciaalzaken en winkelketens
- Aanwezigheid van horeca
- Levendig

4) Baanwinkelconcentratie: Sint-Pieters-Leeuw (2)

- Concentratie van grote winkelketens
- Makkelijk bereikbaar
- Nabijgelegen
- Parkeergelegenheid

2.11 Dynamiek van het handelsapparaat

De bevroegde personen, zowel interne als externe respondenten, beoordelen het handelsapparaat van Dilbeek als ondynamisch en onvoldoende actief. Niemand van de bevroegde handelaars verklaart lid te zijn van de middenstandsraad. Als redenen hiervoor geven zij aan onvoldoende tijd te hebben en het nut ervan niet in te zien. Ook de interne respondenten geven aan dat er onvoldoende leeft in de middenstandsraad en dat deze haast geen vertegenwoordiging heeft van de lokale middenstand.

Wanneer de handelaars en interne respondenten gevraagd wordt naar acties die de middenstandsraad voerde in het verleden of bestaande acties vanuit de gemeente of de handelaars afzonderlijk, kwamen volgende acties naar boven:

- De actie 'Met Belgerinkel naar de Winkel' werd door meerdere respondenten aangehaald. Deze actie gaat onder meer uit van Unizo en poogt de consument aan te moedigen zich naar de winkel te verplaatsen met de fiets.
- Ook de eindejaarsactie werd vermeld, waarbij de consument een tombolalot ontvangt bij een bezoek aan de lokale handelaar.
- Een enkeling herinnerde zich de recente actie van de middenstandsraad die duurzame draagtassen verdeelde met de boodschap "koop in Dilbeek".
- Tenslotte spraken enkele handelaars van de Qualiet spaarkaart. Een initiatief van een privé-onderneming waarbij klanten punten sparen bij de aankoop van goederen in aangesloten winkels. Deze punten leveren cheques op die op hun beurt kunnen omgeruild worden bij de aangesloten leden.

Mogelijke nieuwe acties die werden aangebracht:

- Spaarkaart (cf. Qualiet kaart) vanuit middenstandsraad, waarbij Dilbeekse handelaars automatisch zijn aangesloten
- Kerstacties, bv: gratis kerstboom of kerstverlichting

- Online platform / website met overzicht van alle Dilbeekse handelszaken + bijkomende info (openingsuren, productengamma, ...)
- Zomeracties
- Braderie
- Handelsbeurs

2.12 Recente evoluties en plannen

Volgende evoluties in het handelsapparaat worden door de respondenten geïdentificeerd:

- Verstedelijking
- Verfransing
- Verdwijnen van kleine zelfstandigen
- Opkomst van nachtwinkels
- Opkomende handel aan Gemeenteplein
- Gebrek aan investeringen door bestaande handelaars => veroudering van handelszaken
- Opkomende leegstand in Groot-Bijgaarden

Respondenten gaven aan weet te hebben van volgende plannen:

- Masterplan Verheydenstraat
- Detailhandelsbeleidsplan
- Komst grotere Colruyt
- Bouw van feestzaal / brandweerkazerne tussen Oudesmidsebaan en Ninoofsesteenweg

2.13 Prioretisering

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

Prioriteiten – intern

- Verfraaiing van de openbare ruimte
- Veiligheid(sgevoel)
- Verkeerssituatie: fietspaden en wegeninfrastructuur
- Investeren in een volwaardige dienst Lokale Economie
- Aandacht detailhandel en horeca

Prioriteiten – extern

- Parkeergelegenheid (5)
- Veiligheid, meer blauw op straat (3)
- Ruimtelijke Ordening: heraanleg van wegen, voet- en fietspaden (3)
- Begeleiding van startende zelfstandigen (2), bv. Huursubsidies (1)
- Verkeerssituatie handelscentrum (2):
 - o Zone 30
 - o Autoluwe Verheydenstraat

3 Passantenbevraging

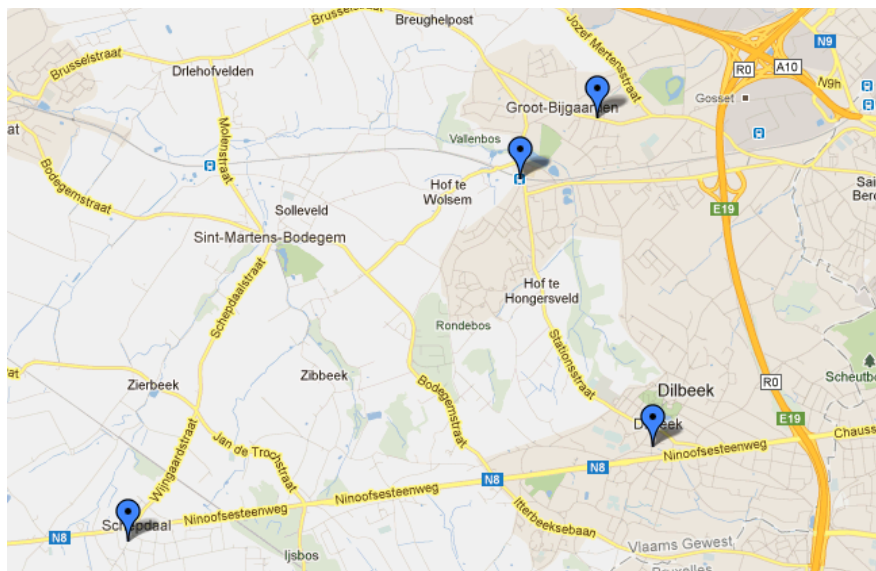
3.1 Werkwijze

Teneinde een beter beeld te vormen van het profiel van de consument die de Dilbeekse handelscentra frequenteert, van zijn of haar woonplaats (beweegredenen en voorkeuren), werd op verschillende tijdstippen een enquête afgenomen bij 200 winkelaars.

3.1.1 Werkwijze

De enquête werd afgenomen tijdens de maanden juli en augustus op verschillende tijdstippen, waarbij 125 vragenlijsten (62,5%) werden afgenomen op diverse tijdstippen in de week en 75 personen (37,5%) bevestigd werden tijdens het weekend.

De 200 winkelaars werden bevestigd op 4 verschillende locaties op het grondgebied van Dilbeek, waarbij rekening gehouden werd met de verspreide handelscentra in de gemeente. De afbeelding hieronder geeft de vier geselecteerde locaties weer.



Figuur 41: locaties passantenbevraging⁵⁸

⁵⁸ <https://maps.google.be>

3.1.2 Steekproef

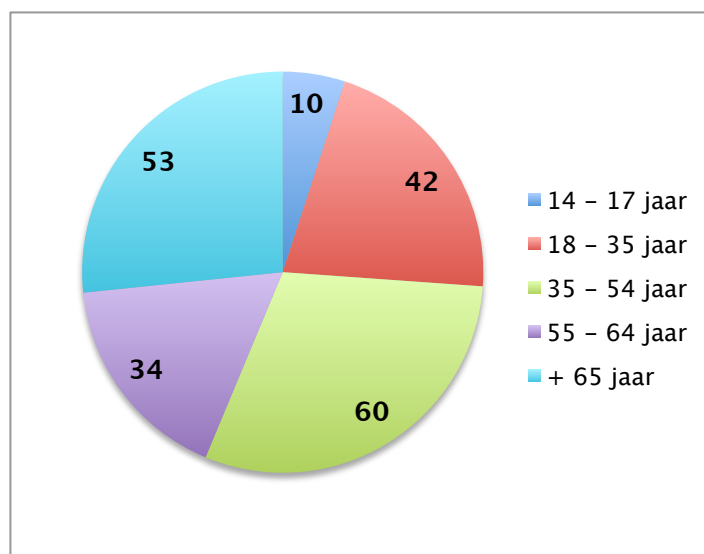
Het aantal respondenten dat bevestigd werd per handelskern wordt weergegeven in de tabel hieronder. Hierbij werd de grootte van het handelsaanbod en de passage in acht genomen.

| Handelskern | Aantal respondenten |
|------------------|---------------------|
| Dilbeek centrum | 160 |
| Groot-Bijgaarden | 15 |
| Schepdaal | 15 |
| Savio | 10 |
| TOTAAL | 200 |

Figuur 42: Verdeling van respondenten over de verschillende handelskernen

Onderstaande tabel geeft de verdeling aan van de respondenten naar leeftijd.

| Leeftijdscategorie | Leeftijd | Aantal respondenten | % |
|--------------------|--------------|---------------------|-------------|
| Jongeren | 14 - 17 jaar | 10 | 5% |
| Jongvolwassenen | 18 - 35 jaar | 42 | 21% |
| Volwassenen | 35 - 54 jaar | 60 | 30% |
| Medioren | 55 - 64 jaar | 34 | 17% |
| 65-plussers | + 65 jaar | 53 | 27% |
| TOTAAL | | 200 | 100% |

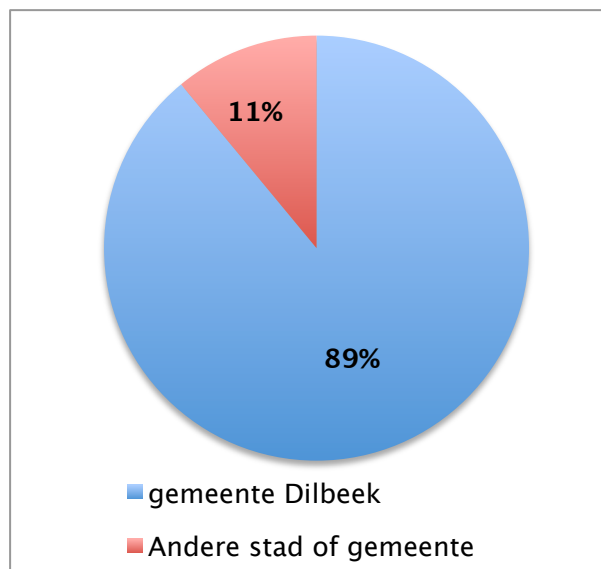


Figuur 43: Verdeling van respondenten naar leeftijd

3.2 Resultaten

3.2.1 Koopattractie

De herkomst van de respondenten geeft een indicatie van de koopattractie dat het handelscentrum van Dilbeek en haar deelkernen heeft op de inwoners van omliggende steden en gemeenten. Maar liefst 178 van de 200 respondenten die in Dilbeek en haar deelkernen winkelt, is afkomstig uit de gemeente. De overige 22 bevraagden (11%) gaven een woonplaats op buiten het grondgebied van Dilbeek. Deze verdeling geeft een eerste indicatie van een lage koopattractie van de handelscentra van de gemeente Dilbeek.



Figuur 44: Herkomst van de respondenten

De tabel op de volgende pagina geeft een overzicht van de verdeling van de respondenten naar hun woonplaats. Hieruit blijkt dat 61% van de respondenten woonachtig is in de deelgemeente Dilbeek. De passanten van buiten Dilbeek komen allemaal van omliggende steden en gemeenten.

| Herkomst | Aantal | % |
|----------------------------|---------------|-------------|
| Dilbeek Centrum | 122 | 61% |
| Schepdaal | 21 | 11% |
| Groot-Bijgaarden | 18 | 9% |
| Itterbeek | 10 | 5% |
| Sint-Martens-Bodegem | 4 | 2% |
| Sint-Ulriks-Kapelle | 3 | 2% |
| Totaal Dilbeek | 178 | 89% |
| Anderlecht | 3 | 2% |
| Ternat | 3 | 2% |
| Ninove | 2 | 1% |
| Sint-Agatha-Berchem | 2 | 1% |
| Asse | 1 | 1% |
| Brussel | 1 | 1% |
| Desselaar | 1 | 1% |
| Jette | 1 | 1% |
| Koekelberg | 1 | 1% |
| Lennik | 1 | 1% |
| Liedekerke | 1 | 1% |
| Sint-Jans-Molenbeek | 1 | 1% |
| Roosdaal | 1 | 1% |
| Sint-Martens-Lennik | 1 | 1% |
| Zellik | 1 | 1% |
| Zottegem | 1 | 1% |
| Totaal niet-Dilbeek | 22 | 11% |
| TOTAAL | 200 | 100% |

Figuur 45: Herkomst van de respondenten naar woonplaats

Wanneer de dealkernen van Dilbeek in detail bekeken worden, komen we tot volgend resultaat:

| Herkomst | Aantal | % |
|-----------------------|---------------|-------------|
| Dilbeek | 111 | 69% |
| Schepdaal | 10 | 6% |
| Itterbeek | 9 | 6% |
| Groot-Bijgaarden | 7 | 4% |
| Sint-Martens-Bodegem | 4 | 3% |
| Sint-Ulriks-Kapelle | 2 | 1% |
| Totaal Dilbeek | 143 | 89% |
| Sint-Agatha-Berchem | 2 | 1% |
| Anderlecht | 2 | 1% |
| Brussel | 1 | 1% |
| Desselaar | 1 | 1% |
| Jette | 1 | 1% |
| Koekelberg | 1 | 1% |
| Liedekerke | 1 | 1% |
| Ninove | 1 | 1% |
| Roosdaal | 1 | 1% |
| Sint-Jans-Molenbeek | 1 | 1% |
| Sint-Martens-Lennik | 1 | 1% |
| Ternat | 1 | 1% |
| Wambeek (Ternat) | 1 | 1% |
| Zellik | 1 | 1% |
| Zottegem | 1 | 1% |
| Totaal Dilbeek | 17 | 11% |
| TOTAAL | 160 | 100% |

Figuur 46: Herkomst van de respondenten Dilbeek Centrum naar woonplaats

| Herkomst | Aantal | % |
|---------------------|---------------|-------------|
| Groot-Bijgaarden | 11 | 73% |
| Dilbeek | 2 | 13% |
| Sint-Ulriks-Kapelle | 1 | 7% |
| Anderlecht | 1 | 7% |
| TOTAAL | 15 | 100% |

Figuur 47: Herkomst van de respondenten Groot-Bijgaarden naar woonplaats

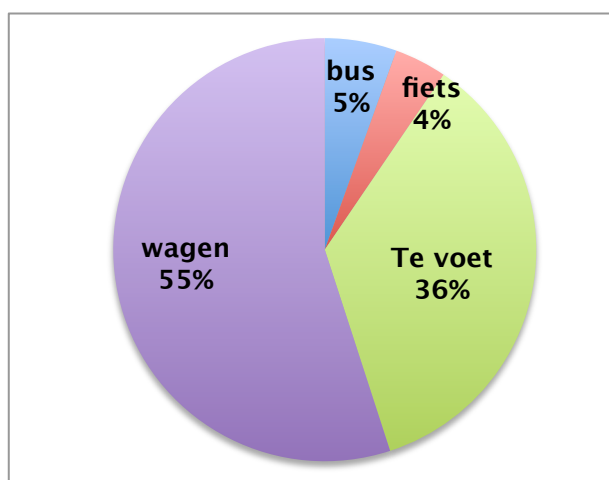
| Herkomst | Aantal | % |
|---------------|-----------|-------------|
| Schepdaal | 11 | 73% |
| Itterbeek | 1 | 7% |
| Lennik | 1 | 7% |
| Ninove | 1 | 7% |
| Ternat | 1 | 7% |
| TOTAAL | 15 | 100% |

Figuur 48: Herkomst van de respondenten Schepdaal naar woonplaats

| Herkomst | Aantal | % |
|---------------|-----------|-------------|
| Dilbeek | 9 | 90% |
| Asse | 1 | 10% |
| TOTAAL | 10 | 100% |

Figuur 49: Herkomst van de respondenten Savio naar woonplaats

3.2.2 Wijze van transport



Figuur 50: Vervoermiddel respondenten

110 respondenten (of 55%) gaf aan met de wagen naar de handelskernen te komen. 36% van de bevroegden kwam te voet naar de handelskern. Logischerwijs woonden deze 36% in de deekern waar zij bevroegd werden. Opvallend is het lage gebruik van het openbaar vervoer voor een bezoek aan de handelskern. Slechts 11 bevroegden nam de bus.

Wanneer we nagaan hoe de inwoners van de deelgemeente Dilbeek (111 respondenten) zich verplaatsen naar het handelscentrum van de gemeente Dilbeek, zien we dat de helft van de bevroagde Dilbekenaars zich te voet begeeft naar de handelskern. Opvallend is dat toch ruim 40% aangeeft de wagen te nemen voor de verplaatsing naar het handelscentrum.

| Transportmiddel | Aantal | % |
|-----------------|------------|-------------|
| Wagen | 45 | 41% |
| Bus | 3 | 3% |
| Fiets | 5 | 5% |
| Te voet | 58 | 52% |
| Totaal | 111 | 100% |

Figuur 51: Wijze van transport inwoners deelgemeente Dilbeek naar handelscentrum Dilbeek

De tabellen hieronder geven eenzelfde analyse voor de bezoeken van inwoners aan de handelskern van hun deelgemeente.

| Transportmiddel | Aantal | % |
|-----------------|-----------|-------------|
| Wagen | 2 | 18% |
| Bus | 1 | 9% |
| Fiets | 0 | 0% |
| Te voet | 8 | 73% |
| Totaal | 11 | 100% |

Figuur 52: Wijze van transport inwoners deelgemeente Groot-Bijgaarden naar handelscentrum Groot-Bijgaarden

| Transportmiddel | Aantal | % |
|-----------------|-----------|-------------|
| Wagen | 7 | 64% |
| Bus | 0 | 0% |
| Fiets | 1 | 9% |
| Te voet | 3 | 27% |
| Totaal | 11 | 100% |

Figuur 53: Wijze van transport inwoners deelgemeente Schepdaal naar handelscentrum Schepdaal

| Transportmiddel | Aantal | % |
|-----------------|-----------|-------------|
| Wagen | 8 | 80% |
| Bus | 0 | 0% |
| Fiets | 1 | 10% |
| Te voet | 1 | 10% |
| Totaal | 10 | 100% |

Figuur 54: Wijze van transport inwoners deelgemeente Savio naar handelscentrum Savio

3.2.3 Parkeergebruik

Onderstaande tabellen geven aan waar passanten hun wagen parkeerden bij bezoek aan het handelscentrum van respectievelijk Dilbeek en Groot-Bijgaarden.

| Parkeerplaats | Aantal |
|-------------------|-----------|
| Aan de Kerk | 18 |
| Aanpalende straat | 65 |
| Gemeentehuis | 2 |
| Totaal | 85 |

Figuur 55: Parkeerplaats passanten handelscentrum Dilbeek

| Parkeerplaats | Aantal |
|-------------------|----------|
| Aanpalende straat | 1 |
| Gemeenteplein | 5 |
| Totaal | 6 |

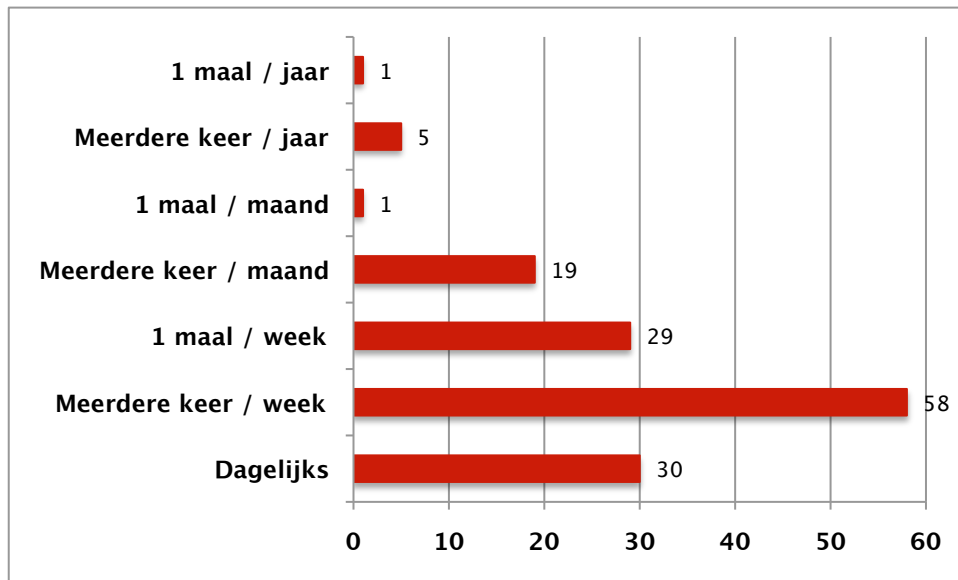
Figuur 56: Parkeerplaats passanten handelscentrum Groot-Bijgaarden

Passanten die het handelscentrum van Schepdaal bezochten met hun wagen parkeerden op het marktplein. Hierbij dient de opmerking gemaakt te worden dat de enquêtes werden afgenomen tijdens de wekelijkse markt op vrijdag op het centrale marktplein. Autobestuurders in Savio parkeerden voor de deur van de handelszaken daar.

3.2.4 Bezoekersfrequentie

a) Dilbeek Centrum

Zoals eerder aangegeven waren 143 van de 160 bevroagde passanten in het handelscentrum van Dilbeek Centrum afkomstig van Dilbeek of één van haar deekernen. Hieronder wordt de bezoekersfrequentie gegeven van deze bezoekers.

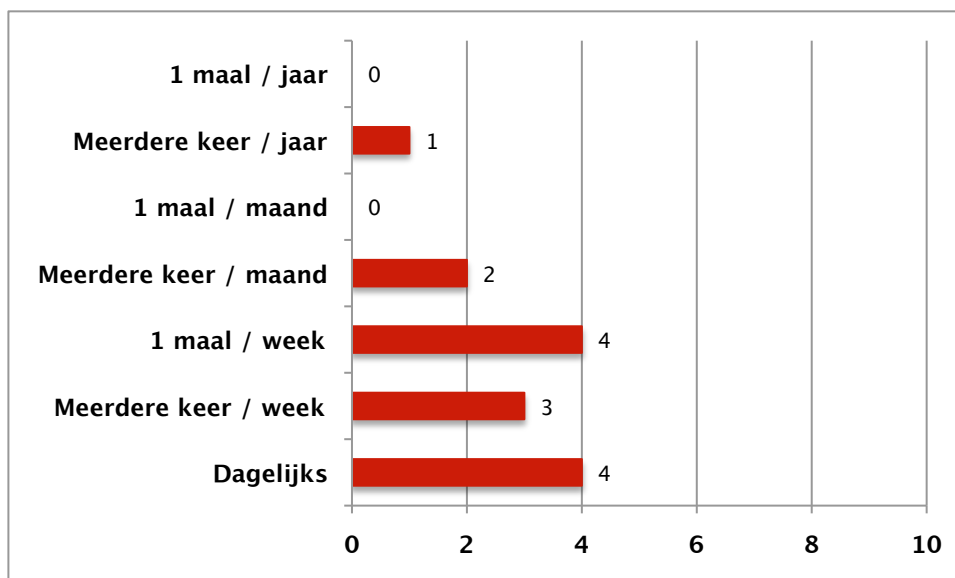


Figuur 57: Bezoekersfrequentie passanten Dilbeek Centrum afkomstig uit Dilbeek

Hieruit blijkt dat meer dan 80% van de bevroagde inwoners uit Dilbeek het Dilbeekse handelscentrum minstens 1 maal per week bezoekt voor hun aankopen. 1 op 5 bezoekt het handelscentrum zelfs dagelijks.

b) Groot-Bijgaarden

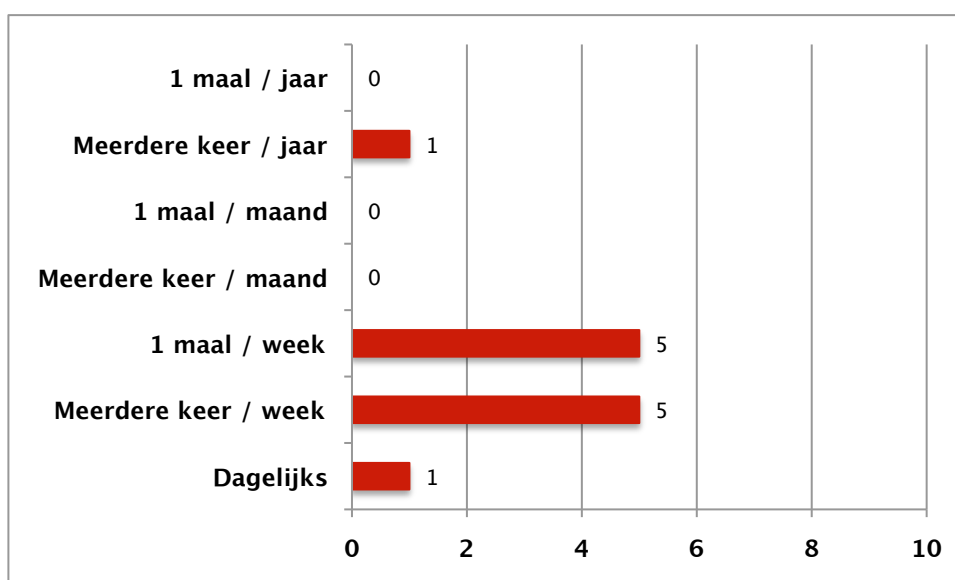
14 van de 15 bevroagen in de handelskern van Groot-Bijgaarden woont op het grondgebied van Dilbeek. Hun bezoekersfrequentie ziet er als volgt uit:



Figuur 58: Bezoekersfrequentie passanten Groot-Bijgaarden afkomstig uit Dilbeek

c) Schepdaal

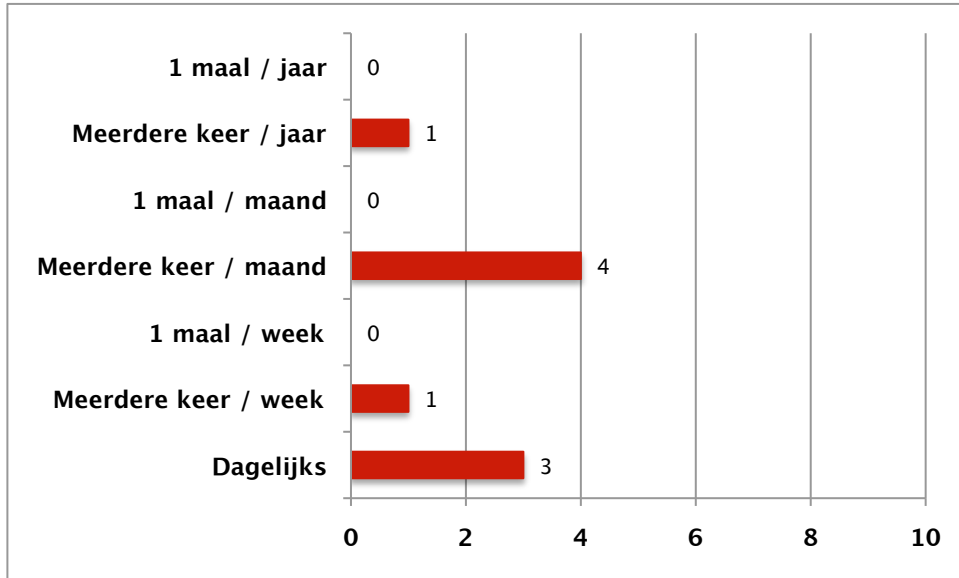
12 van de 15 bevroagen in de handelskern van Schepdaal woont op het grondgebied van Dilbeek. Hun bezoekersfrequentie ziet er als volgt uit:



Figuur 59: Bezoekersfrequentie passanten Schepdaal afkomstig uit Dilbeek

d) Savio

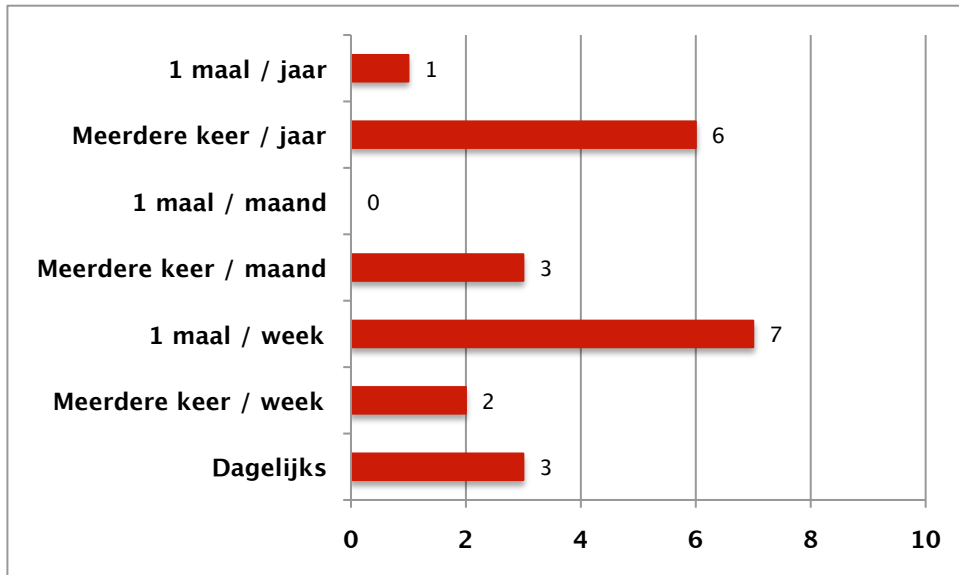
9 van de 10 bevroagden in de handelskern van Savio woont op het grondgebied van Dilbeek. Hun bezoekersfrequentie ziet er als volgt uit:



Figuur 60: Bezoekersfrequentie passanten Savio afkomstig uit Dilbeek

e) Bezoekers van buiten Dilbeek

De bezoekersfrequentie van de 22 passanten afkomstig van buiten Groot-Dilbeek wordt weergegeven in onderstaande figuur:



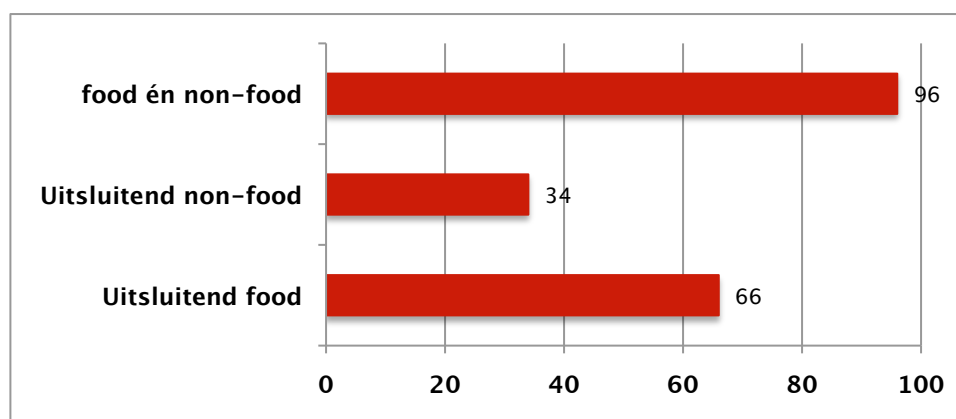
Figuur 61: Bezoekersfrequentie passanten Dilbeek, Groot-Bijgaarden, Schepdaal en Savio afkomstig van buiten Dilbeek

De hoge frequentie van bezoeken aan het handelscentrum van de deelen door de eigen bevolking, toont aan dat Dilbenaars op regelmatige basis afzakken naar het handelscentrum voor hun aankopen. Deze hoge frequentie is hoogstwaarschijnlijk gelinkt met het feit dat zij voornamelijk dagdagelijkse aankopen doen in deze handelscentra. Hier wordt in de volgende paragraaf dieper op ingegaan.

3.2.5 Reden van bezoek – soort aankoop

a) Food? Non-food?

Maar liefst 162 passanten (81%) gaf aan het handelscentrum te bezoeken voor de aankoop van dagdagelijkse goederen/voedingsproducten. Wanneer hen gevraagd werd of zij ook non-food producten aanschafden bij hun bezoek aan de handelskern, antwoordde 130 personen (65%) hier positief op. 96 personen geeft aan zowel food als non-food aan te kopen. 66 respondenten kopen uitsluitend voedingsproducten aan, 34 respondenten uitsluitend non-food.



Figuur 62: Reden van bezoek – aard van aankopen, passanten Dilbeek, Groot-Bijgaarden, Schepdaal en Savio

a) Type Non-food

Onderstaande tabel geeft aan welke winkels passanten in Dilbeek centrum bezoeken uit de categorie non-food:

| Winkel | Aantal |
|------------------|--------|
| Apotheek | 46 |
| Bank | 32 |
| Kledij | 24 |
| Boekenhandel | 18 |
| Krantenwinkel | 14 |
| Kapper | 12 |
| Schoenen | 10 |
| Horeca | 6 |
| Wekelijkse markt | 5 |
| Juwelier | 4 |
| Elektronica | 3 |
| Reisbureau | 3 |
| Optiker | 3 |
| Doe-Het-Zelf | 2 |
| Post | 1 |
| Stomerij | 1 |
| Dokter | 1 |
| Decoratie | 1 |
| Mutualiteit | 1 |

Figuur 63: Bezochte non-food winkels door passanten Dilbeek Centrum

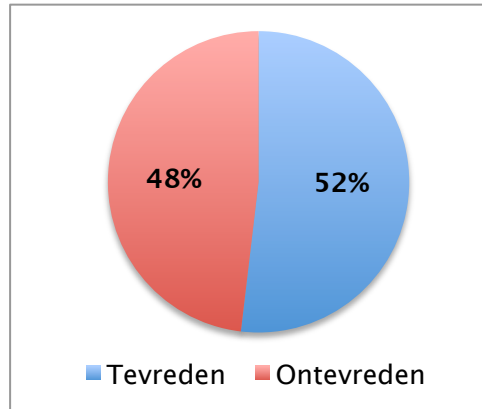
De personen die bevroegd werden in het handelscentrum van Schepdaal gaven aan voornamelijk de bank en de krantenwinkel te bezoeken. Overige handelszaken die door passanten werden vermeld: boekenwinkel, kledingwinkel, bloemenwinkel en zaak voor papierwaren.

Passanten in Groot-Bijgaarden bezochten de lokale bank, de lokale kledingzaak en de krantenwinkel. Tenslotte is het aanbod te Savio in de categorie non-food beperkt tot de lokale krantenwinkel. Deze werd bijgevolg ook aangehaald door de respondenten als plaats voor de aankoop van hun non-food goederen.

3.2.6 Functionele invulling van het handelsapparaat

In wat volgt wordt per deeltoren weergegeven welk aandeel van de respondenten tevreden is over de functionele invulling van het handelsapparaat in de betreffende handelskern. Vervolgens vindt u een olijsting van handelszaken die de bevroagden aanbevelen voor de toekomstige functionele invulling van het handelsapparaat.

a) Dilbeek Centrum



Figuur 64: Algemene tevredenheid over functionele invulling van handelsapparaat Dilbeek Centrum

| Winkel naar branche | Aantal |
|-----------------------------|--------|
| Kledij & schoenen | 24 |
| Grootwarenhuis | 20 |
| Viswinkel | 10 |
| Drogisterij - Kruidvat | 6 |
| Sport | 4 |
| Kadowinkel | 4 |
| Kinderkledij | 4 |
| Groeten & Fruit | 4 |
| Horeca in handelscentrum | 4 |
| Delicatessenzaak / traiteur | 4 |
| Ijssalon / tearoom | 3 |
| Postbus | 1 |
| Blokker / Casa | 1 |
| Kantoorbenodigdheden | 1 |
| Knutselwinkel | 1 |
| Doe-Het-Zelf | 1 |
| Mannenkledij | 1 |
| Bloemenwinkel | 1 |
| Elektronika | 1 |
| Decoratiewinkel | 1 |

Figuur 65: Suggesties passanten naar toekomstige functionele invulling handelsapparaat Dilbeek Centrum

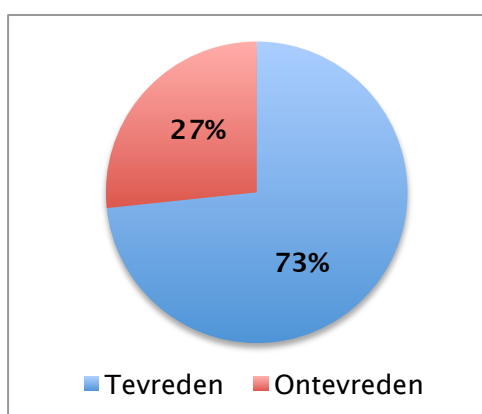
Wanneer de passanten gevraagd werden of zij het handelscentrum van Dilbeek bezoeken voor een specifieke handelszaak, kwamen volgende Dilbeekse handelszaken naar boven:

| Handelszaak | Aantal |
|--------------------------|--------|
| Bakkerij D'Elst | 14 |
| Slagerij Verbusten | 12 |
| Apotheek | 8 |
| Standaard Boekhandel | 8 |
| De Hoeve | 6 |
| Bakkerij 't Zwaantje | 3 |
| Bakkerij Stijnen | 3 |
| Slagerij Julien | 3 |
| Kledingzaak Carinine | 3 |
| De Pajot | 2 |
| Brantano | 2 |
| Krantenwinkel | 2 |
| Fruitwinkel | 2 |
| Café 't Kasteeltje | 1 |
| Kledingzaak Dorothée | 1 |
| Juwelier Schoukens-Buyst | 1 |

Figuur 66: Speciaalzaken Dilbeek Centrum

Het merendeel van de respondenten vermeld een handelszaak voor de aankoop van dagelijkse goederen (voeding).

b) Groot-Bijgaarden



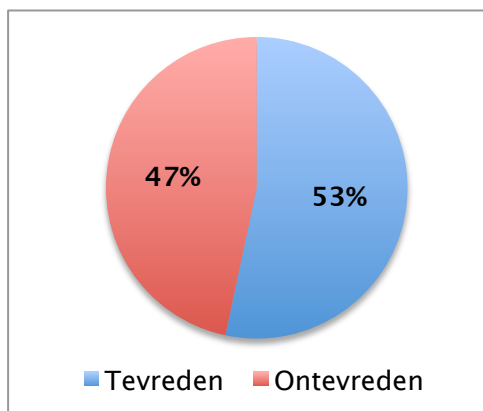
Figuur 67: Algemene tevredenheid over functionele invulling van handelsapparaat Groot-Bijgaarden

| Winkel naar branche | Aantal |
|---------------------|--------|
| Viswinkel | 1 |
| Delicatessenzaak | 1 |
| Cremerie | 1 |
| Kledij | 1 |
| Supermarkt | 1 |

Figuur 68: Suggesties passanten naar toekomstige functionele invulling handelsapparaat Groot-Bijgaarden

Slechts 3 respondenten die bevroegd werden in het centrum van Groot-Bijgaarden gaf te kennen het handelscentrum te bezoeken voor een welbepaalde handelszaak. Zij vermelden kledingzaak Lorca en Belfius Bank.

c) Schepdaal

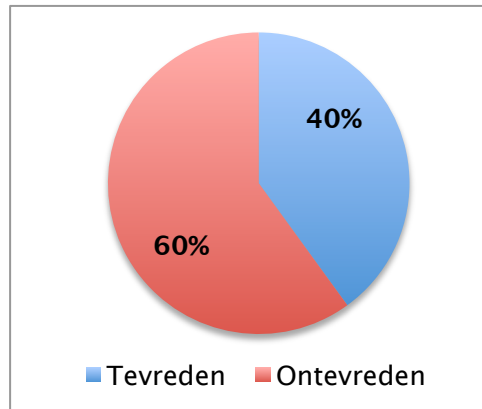


Figuur 69: Algemene tevredenheid over functionele invulling van handelsapparaat Schepdaal

| Winkel naar branche | Aantal |
|---------------------|--------|
| Viswinkel | 2 |
| Schoenenwinkel | 1 |
| Grootwarenhuis | 3 |
| Doe-Het-zelf zaak | 1 |
| Grotere markt | 1 |

Figuur 70: Suggesties passanten naar toekomstige functionele invulling handelsapparaat Schepdaal

d) Savio



Figuur 71: Algemene tevredenheid over functionele invulling van handelsapparaat Savio

| Winkel naar branche | Aantal |
|---------------------|--------|
| Horeca | 2 |
| Voeding | 1 |
| Bank | 1 |

Figuur 72: Suggesties passanten naar toekomstige functionele invulling handelsapparaat Savio

7 van de 10 passanten te Savio gaf aan Savio te bezoeken omwille van de aanwezigheid van Bakkerij Van Dessel. 2 van de 10 passanten vermeldde de aangrenzende krantenwinkel.

3.2.7 Kernwinkelgebied

De passanten werd tevens gevraagd naar de winkelstraten die zij bezoeken wanneer zij aankopen doen in het handelscentrum.

a) Dilbeek Centrum

Dé winkelstraat in het centrum van Dilbeek is de Verheydenstraat. Het merendeel van de handelszaken is geconcentreerd in deze tweerichtingsstraat met parkeerruimte aan beide zijden van de straat. Dit blijkt ook uit de antwoorden van de bevroegde winkelaars. Maar liefst 152 van de respondenten (95%) gaf aan de Verheydenstraat te bezoeken voor zijn/haar inkopen bij bezoek aan de handelskern.

Naast de Verheydenstraat vermeldden de passanten ook de Kasteelstraat (van de Spanjebergstraat tot aan de Roelandveldstraat), de Sint-Alenalaan en de Ninoofsesteenweg. De tabel hieronder geeft hiervan een overzicht.

| Straat | Aantal | % |
|------------------|---------------|----------|
| Verheydenstraat | 152 | 95% |
| Kasteelstraat | 46 | 29% |
| Sint-Alenalaan | 22 | 14% |
| Ninoofsesteenweg | 16 | 10% |

Figuur 73: Drukst bezochte straten in handelscentrum Dilbeek

b) Groot-Bijgaarden

Alle passanten die bevroegd werden in het handelscentrum van Groot-Bijgaarden gaven aan voornamelijk de Brusselstraat te frequenteren.

c) Schepdaal

De bevroegde personen te Schepdaal vermelden de E. Eylenboschstraat en het marktplein als locatie voor hun aankopen.

d) Savio

De detailhandel in het gehucht Savio beperkt zich tot de Stationstraat. Logischerwijs gaven de passanten te Savio dan ook aan deze straat te bezoeken voor hun aankopen (bakker en krantenwinkel).

3.2.8 Beweegredenen passanten

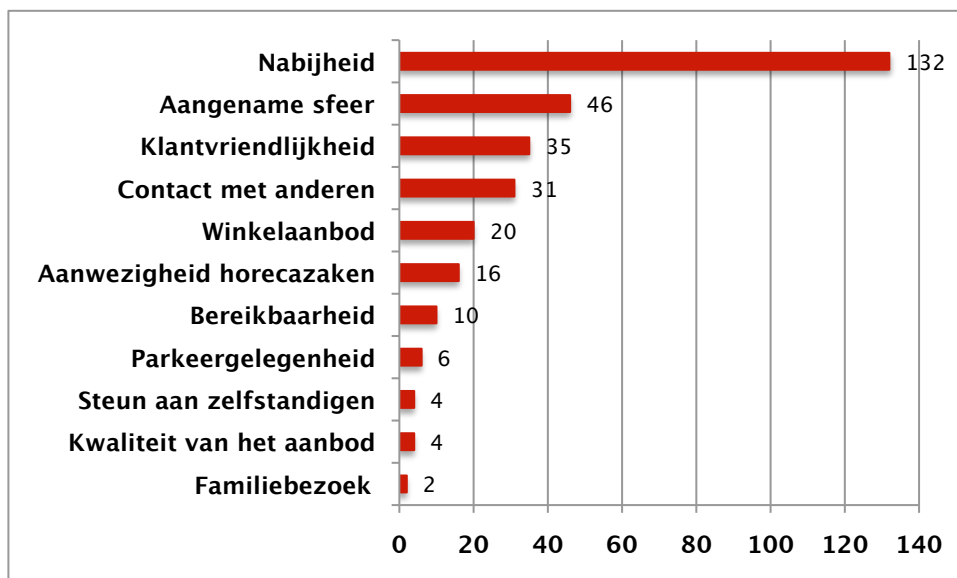
Het antwoord op de vraag “Waarom bezoekt u het handelscentrum” geeft de beweegredenen aan van de bezoekers van de handelskern. Hieronder wordt voor elke deerkern een overzicht gegeven van de beweegredenen van de bevrageden.

a) Dilbeek Centrum

132 respondenten (83%) verklaarde dat de nabijheid van het handelscentrum van Dilbeek de hoofdreden is voor hun bezoek aan de handelskern van de gemeente voor hun aankopen. De 132 respondenten die aangaven dat de nabijheid hun grootste drijfveer is, zijn allen afkomstig van Dilbeek en haar deelgemeenten.

46 respondenten (29%) gaven de aangename sfeer in de handelskern aan als hun beweegreden en 35 personen (22%) gaven de klantvriendelijkheid op als reden voor hun bezoek. 31 passanten (19%) prefereren Dilbeek als plaats voor hun aankopen omwille van het sociale contact met de handelaars en andere Dilbekenars. 10 bevrageden (6%) vermeldden de gemakkelijke bereikbaarheid van de gemeente als troef van het handelscentrum. Het aantal winkels en de diversiteit van het handelaanbod is voor 20 passanten (13%) een reden om Dilbeek te bezoeken.

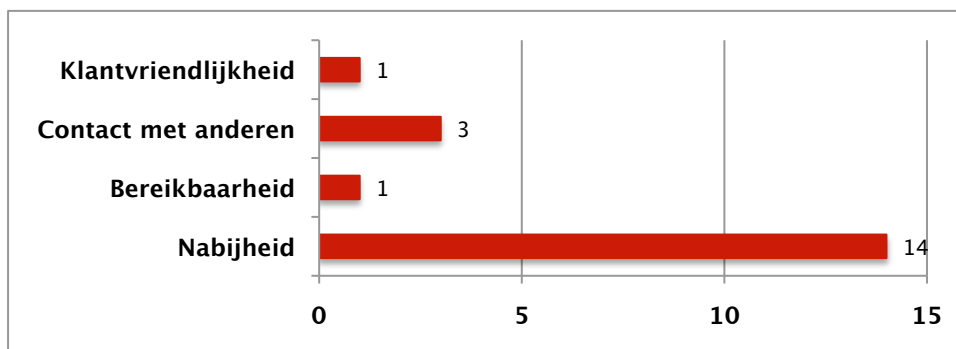
De figuur hieronder geeft een overzicht van de verschillende beweegredenen van de passanten te Dilbeek Centrum.



Figuur 74: Beweegredenen bezoek winkelaars Dilbeek Centrum

b) Groot-Bijgaarden

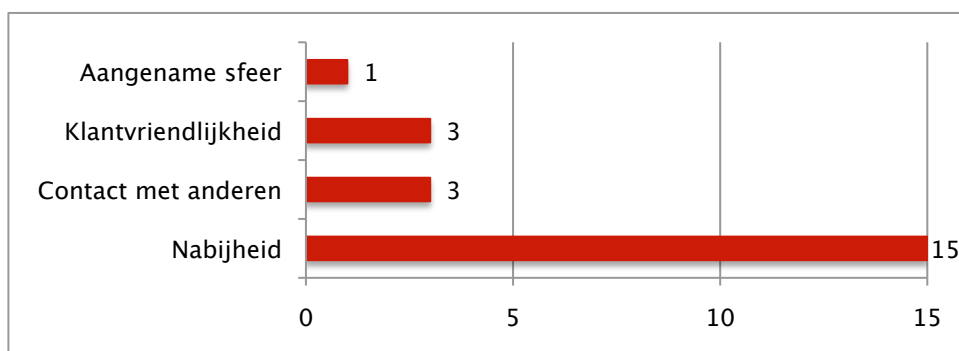
14 van de 15 respondenten (93%) verklaarde het handelscentrum van Groot-Bijgaarden te bezoeken omwille van de nabijheid. Andere beweegredenen waren: sociaal contact met handelaars en andere inwoners (3 respondenten), klantvriendelijkheid (1 respondent) en bereikbaarheid (1 respondent).



Figuur 75: Beweegredenen bezoek winkelaars Groot-Bijgaarden

c) Schepdaal

Ook voor de passanten te Schepdaal staat de nabijheid met stip op 1 als voornaamste reden voor een bezoek aan het handelscentrum.



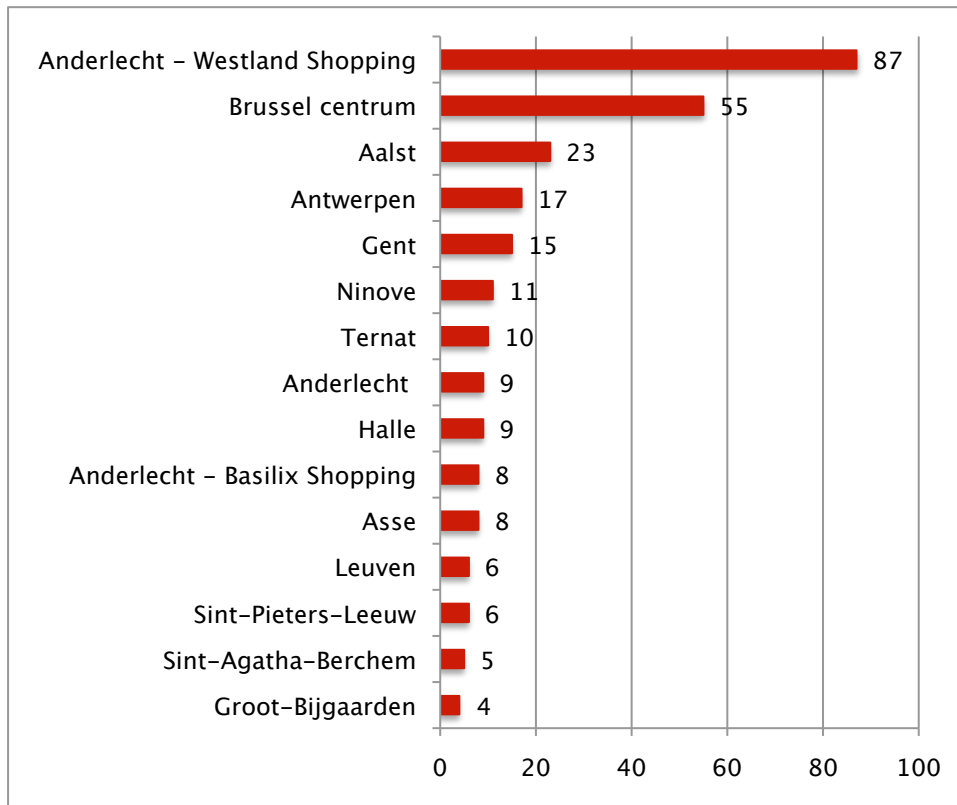
Figuur 76: Beweegredenen bezoek winkelaars Schepdaal

d) Savio

Tenslotte gaven ook alle bevroagden te Savio aan daar te winkelen omwille van de nabijheid. Zij gaven daarnaast geen bijkomende reden aan.

3.2.9 Concurrenten Dilbeek

De respondenten werden gevraagd waar zij, behalve de handelskernen van de gemeente Dilbeek, hun aankopen doen. De antwoorden op deze vraag geeft een indicatie van de concurrenten van Dilbeek op vlak van detailhandel. In wat volgt worden de antwoorden gestructureerd. 18 respondenten (9%), voornamelijk 55-plussers, verklaarde nooit aankopen te doen buiten de gemeentegrenzen.

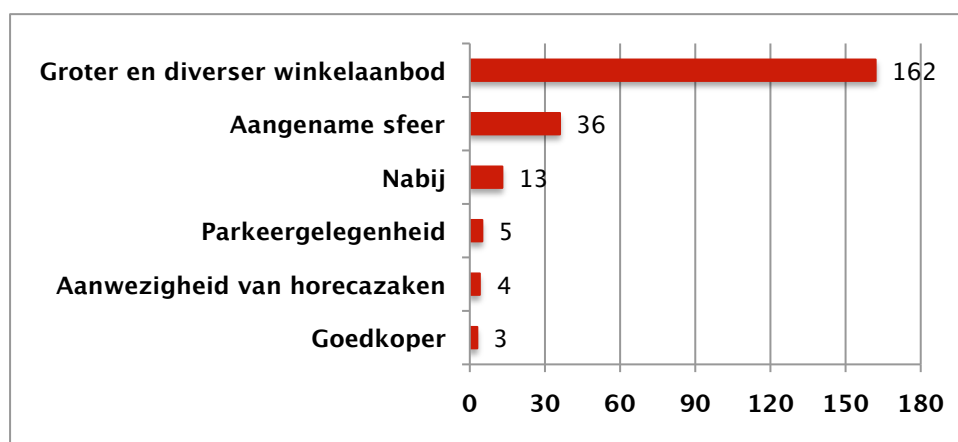


Figuur 77: Concurrenten gemeente Dilbeek

Het shoppingcenter Westland te Anderlecht staat met stip op één genoteerd als favoriete winkellocatie van de Dilbekenaar. Bijna de helft van de respondenten of 87 personen (44%) gaf aan het nabijgelegen shoppingcenter te bezoeken voor aankopen. Ook Brussel centrum geniet de voorkeur van de bezoekers van Dilbeek voor een dagje shoppen (55 respondenten of 28%). De eerste gemeente in het rijtje concurrenten is de gemeente Ternat, aangehaald door 10 passanten (5%).

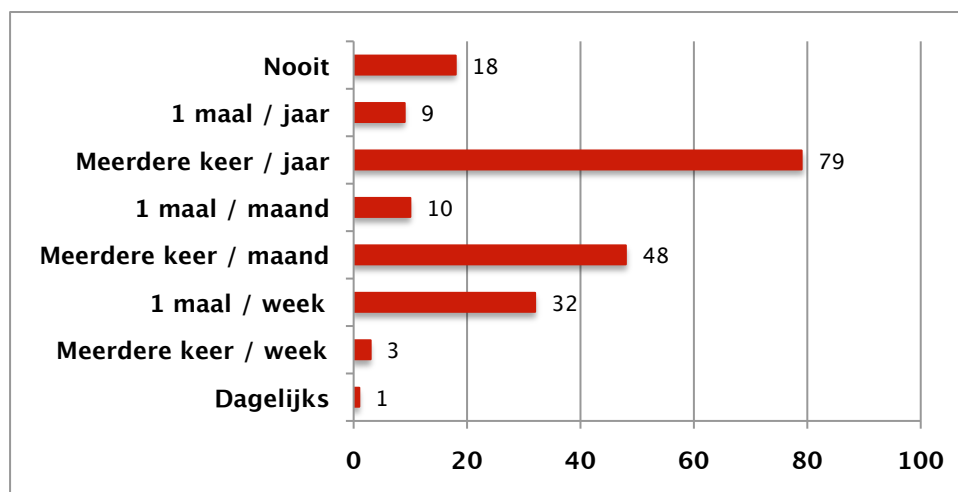
Waarom bezoeken de passanten deze steden en gemeenten? Van de 182 bevroegden die wel een andere stad of gemeente bezoekt, verklaart 89% (162 respondenten) dit te doen omwille van het grotere en meer diverse winkelaanbod van de stad of gemeente in kwestie. 75 van deze 162 respondenten geeft aan dat zij voornamelijk kiezen voor deze alternatieven wegens een meer divers aanbod aan kledingzaken. Andere branches die vermeld werden zijn: elektronica, games, boeken en sportartikelen.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de meest voorkomende beweegredenen.



Figuur 78: Beweegredenen bezoek aan andere stad of gemeente

Hoe vaak bezoeken de respondenten deze andere steden en gemeenten?



Figuur 79: Frequentie van bezoek aan andere stad of gemeente

3.2.10 Verbeteringen

Tot slot werden de passanten gevraagd of zij suggesties hadden voor de verbetering van de handelskern. In wat volgt vindt u een overzicht per dealkern.

a) Dilbeek Centrum

108 van de 160 bevroagde passanten te Dilbeek Centrum gaf aan dat er verbeteringen mogelijk waren. 43 van hen (40%) stelde voor te investeren in de heraanleg van de wegeninfrastructuur. Hierbij werd opgemerkt dat er ook aandacht moet gaan naar de zwakke weggebruiker en dat fiets- en voetpaden een opknopbeurt vereisen. Daarnaast is er vraag naar een omvorming van de ruimtelijke ordening in de Verheydenstraat die als té druk en te chaotisch ervaren wordt. Zo stelden 16 passanten (15%) voor deze slechts voor één richting toegankelijk te maken. Nog 16 respondenten pleiten voor drastischere maatregelen en wensen de Dilbeekse winkelstraat te zien evolueren naar een autoluwe of zelfs autovrije winkelstraat.

24 passanten (22%) vragen naar meer parkeerplaatsen en 13 respondenten (12%) hekelt de wildgroei van onkruid in de handelskern en vraagt hier dringend iets aan te doen. 9 bevroagden vonden het jammer dat de horeca volledig geconcentreerd is op het Gemeenteplein en verklaart het handelcentrum vaker te zullen bezoeken indien er ook horecazaken in de winkelstraten zouden zijn. Tenslotte wensen enkele bevroagden een meer divers winkelaanbod (9 respondenten) en pleiten 5 bevroagden voor maatregelen om de leegstand weg te werken.



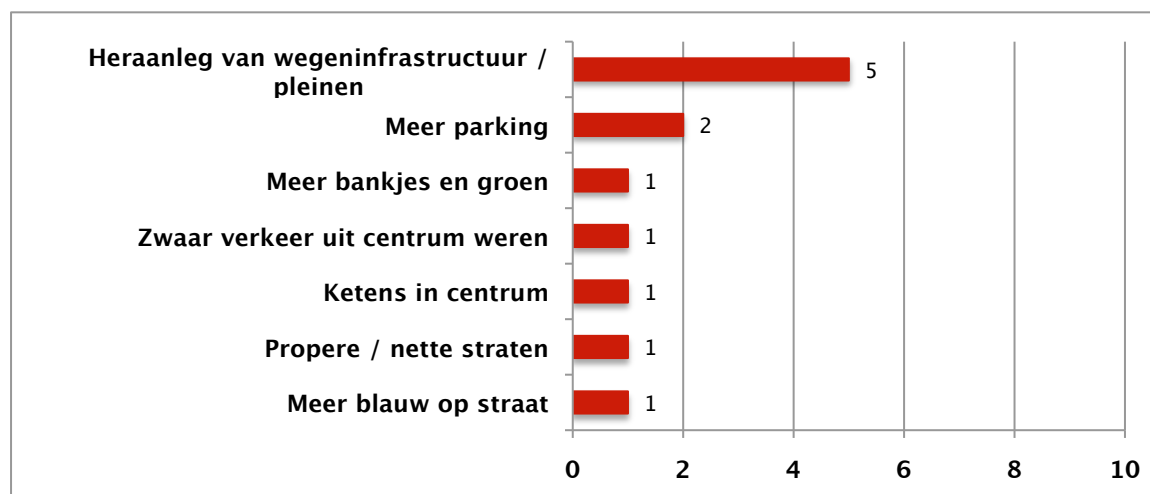
Figuur 80: Suggesties ter verbetering van handelscentrum Dilbeek

Naast de suggesties uit de figuur op de voorgaande pagina, werden ook volgende maatregelen voorgesteld:

- Flexibelere openingsuren
- Supermarkt in het centrum
- Groter aantal handelsactiviteiten
- Park toegankelijker maken, betrekken bij handelskern
- Meer verlichting (vnl. langs verbindingspad Verheydenstraat en parking achter kerk)
- Meer vuilnisbakken
- Meer rustbankjes
- Subsidies voor startende handelaars
- Weren van winkelketens in het handelscentrum
- Meer blauw op straat
- Strenger optreden tegen wildparkeren in de Verheydenstraat
- Focus op verkeersveiligheid

b) Groot-Bijgaarden

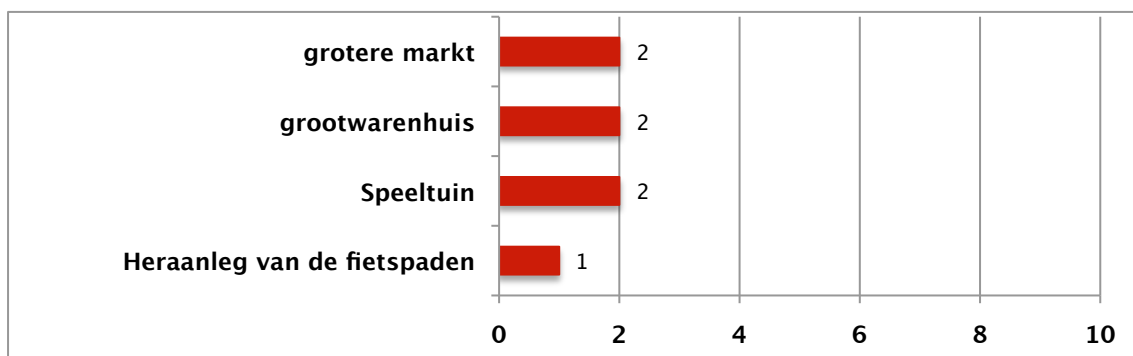
10 respondenten gaven volgende suggesties voor het handelscentrum van Groot-Bijgaarden:



Figuur 81: Suggesties ter verbetering van handelscentrum Groot-Bijgaarden

c) Schepdaal

9 respondenten gaven volgende suggesties voor het handelscentrum van Schepdaal:



Figuur 82: Suggesties ter verbetering van handelscentrum Schepdaal

d) Savio

Slechts twee respondenten die werden bevroegd te Savio achtten het nodig veranderingen door te voeren, zij het de komst van een voedingswinkel en de heraanleg van fiets- en voetpaden.

4 Retailfunctie in Dilbeek – Inventarisatie van aanbod en commerciële positie

4.1 Huidige aanbodstructuur van detailhandel in Dilbeek

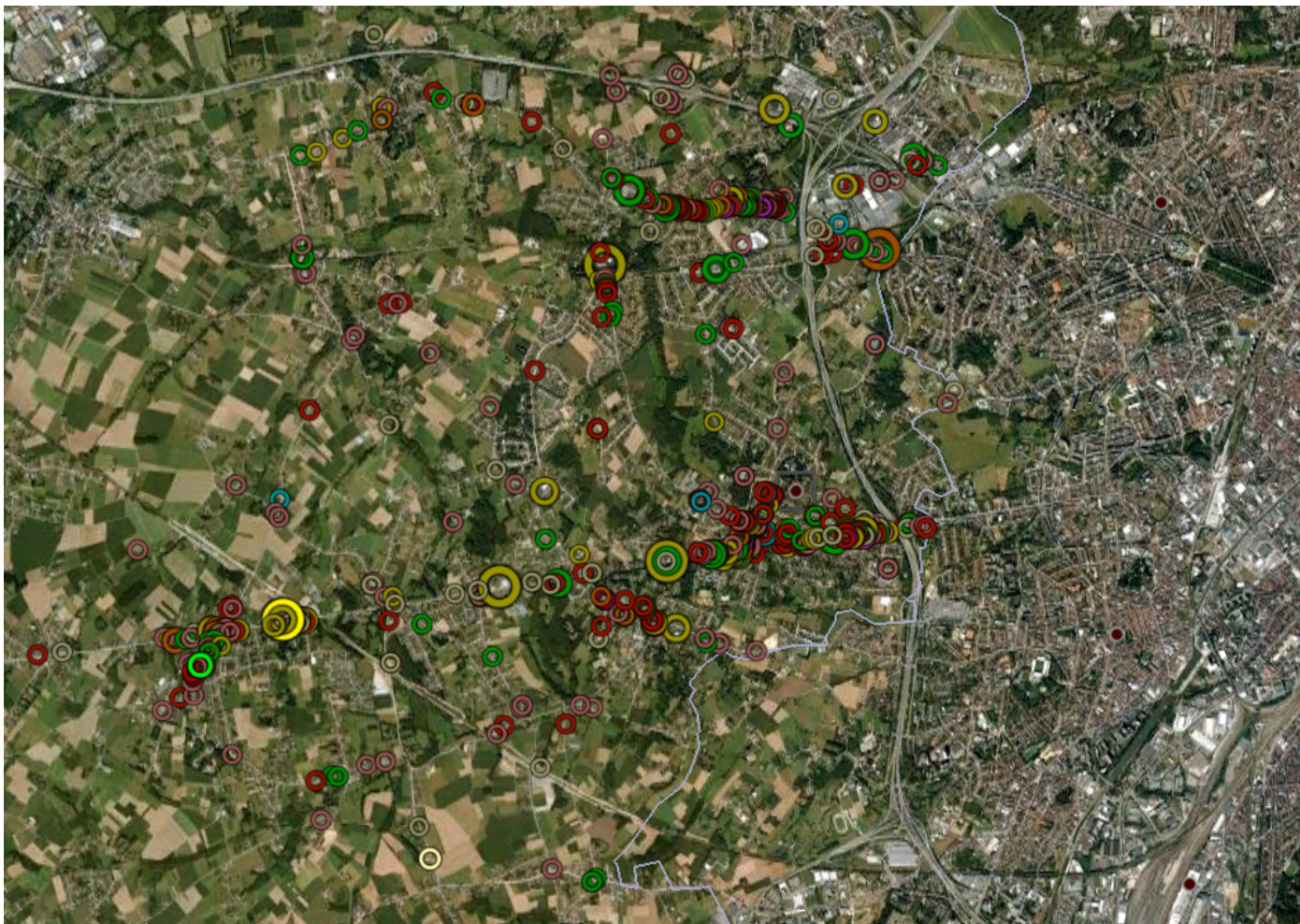
De inventarisatie van het aanbod gebeurde op een kwantitatieve manier. Hiervoor werd gebruik gemaakt van gegevens van Locatus van mei 2012. Als referentie werden kengetallen betreffende de Belgische detailhandel voor januari 2011 gebruikt, eveneens opgesteld door Locatus.⁵⁹

In wat volgt wordt de detailhandel van de gemeente Dilbeek 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 Dilbeek beschikt volgens gegevens van mei 2012 over een detailhandelsomvang van circa 35.358 vierkante meter winkelvloeroppervlakte (inclusief leegstand) en 532 verkooppunten. De gemiddelde winkelvloeroppervlakte in de gemeente Dilbeek bedraagt 64,57 vierkante meter winkelvloeroppervlakte per winkel.

De figuur op de volgende pagina geeft een overzicht van de 532 geïdentificeerde verkooppunten en hun locatie.

⁵⁹ Locatus Retail Facts 2011, Kengetallen over de Belgische detailhandel



Figuur 83: Totaaloverzicht van verkooppunten in de gemeente Dilbeek

4.1.1 Detailhandel opgesplitst naar groepen, hoofdbranches en branches

Onderstaande tabellen geven een overzicht van de retail in Dilbeek uitgesplitst naar groep, hoofdbranche en branche. Op niveau één onderscheiden we de groepen (vbn. Dagelijks, Mode & Luxe,...) die verder worden uitgediept naar hoofdbranches (vbn. Levensmiddelen, Persoonlijke Verzorging,...) en branches (vbn. Diepvriesartikelen, Groente/Fruit,...). Voor elk van deze niveaus wordt het aantal verkooppunten gegeven. Onderstaande tabellen geven aan dat Dilbeek 532 verkooppunten telt, waarvan 27 handelspanden leeg staan.

| Dagelijks | 87 |
|--------------------------------|-----------|
| Levensmiddelen | 69 |
| Diepvriesartikelen | 1 |
| Groente/Fruit | 2 |
| Bakker | 17 |
| Chocola | 3 |
| Koffie/Thee | 1 |
| Delicatessen | 2 |
| Minisuper | 2 |
| Nachtwinkel | 4 |
| Poelier | 1 |
| Slagerij | 12 |
| Slijter | 2 |
| Wijnwinkel | 1 |
| Supermarkt | 10 |
| Tabak/Lectuur | 11 |
| Persoonlijke Verzorging | 18 |
| Apotheek | 15 |
| Drogist | 1 |
| Parfumerie | 2 |

Figuur 84: Retail in Dilbeek in de groep Dagelijks, uitgesplitst naar hoofdbranche en branche

| | |
|---|-----------|
| Mode & Luxe | 32 |
| Warenhuis | 1 |
| Warenhuis | 1 |
| Kleding & Mode | 16 |
| Damesmode | 6 |
| Dames & Heren Mode | 5 |
| Kindermode | 1 |
| Lingerie | 3 |
| Sportkleding | 1 |
| Schoenen & Lederwaren | 5 |
| Schoenen | 5 |
| Juwelier & Optiek | 6 |
| Juwelier | 2 |
| Optiek | 4 |
| Huishoudelijke- & Luxe Artikelen | 4 |
| Glas/Aardewerk | 1 |
| Cadeau-Artikelen | 2 |
| Kookwinkel | 1 |

Figuur 85: Retail in Dilbeek in de groep Mode & Luxe, uitgesplitst naar hoofdbranche en branche

| | |
|-------------------------|----------|
| Vrije Tijd | 6 |
| Sport & Spel | 1 |
| Sportzaak | 1 |
| Hobby | 4 |
| Foto/Film | 1 |
| Handvaardigheden | 2 |
| Muziekinstr | 1 |
| Media | 1 |
| Boekhandel | 1 |

Figuur 86: Retail in Dilbeek in de groep Vrije Tijd, uitgesplitst naar hoofdbranche en branche

| | |
|----------------------------------|-----------|
| In/Om Huis | 50 |
| Plant & Dier | 18 |
| Bloem/Plant | 13 |
| Dieren, Benodigdheden en Voeders | 1 |
| Tuinartikelen | 2 |
| Tuinentrum | 2 |
| Bruin & Witgoed | 5 |
| Computers | 1 |
| Telecom | 2 |
| Electro | 2 |
| Auto & Fiets | 5 |
| Automaterialen | 1 |
| Fietsen | 4 |
| Doe-Het-Zelf | 3 |
| Bouwmarkt | 1 |
| Bouwmateriaal | 1 |
| Verf/Behang | 1 |
| Wonen | 19 |
| Slaapkamer/Bed | 3 |
| Keukens | 1 |
| Meubelen | 4 |
| Woonwarenhuis | 1 |
| Badkamers | 1 |
| Tegels | 4 |
| Woningtext | 1 |
| Woondecoratie | 2 |
| Zonwering | 2 |

Figuur 87: Retail in Dilbeek in de groep In/Om Huis, uitgesplitst naar hoofdbranche en branche

| | |
|----------------------------|----------|
| Detailhandel Overig | 6 |
| Detailhandel Overig | 6 |
| Diversen | 1 |
| Paramedisch | 1 |
| Hoortoestel | 2 |
| Natuursteen | 1 |
| Non-Food Overig | 1 |

Figuur 88: Retail in Dilbeek in de groep Detailhandel Overig, uitgesplitst naar hoofdbranche en branche

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| Transport & Brandstoffen | 51 |
| Automotive | 38 |
| Carparts | 2 |
| Autodealer | 11 |
| Autoschade | 3 |
| Garagebedr | 20 |
| Motorfietsen | 2 |
| Brandstoffen | 13 |
| Tankstation | 12 |
| Brandstoffen | 1 |

Figuur 89: Retail in Dilbeek in de groep Transport & Brandstoffen, uitgesplitst naar hoofdbranche en branche

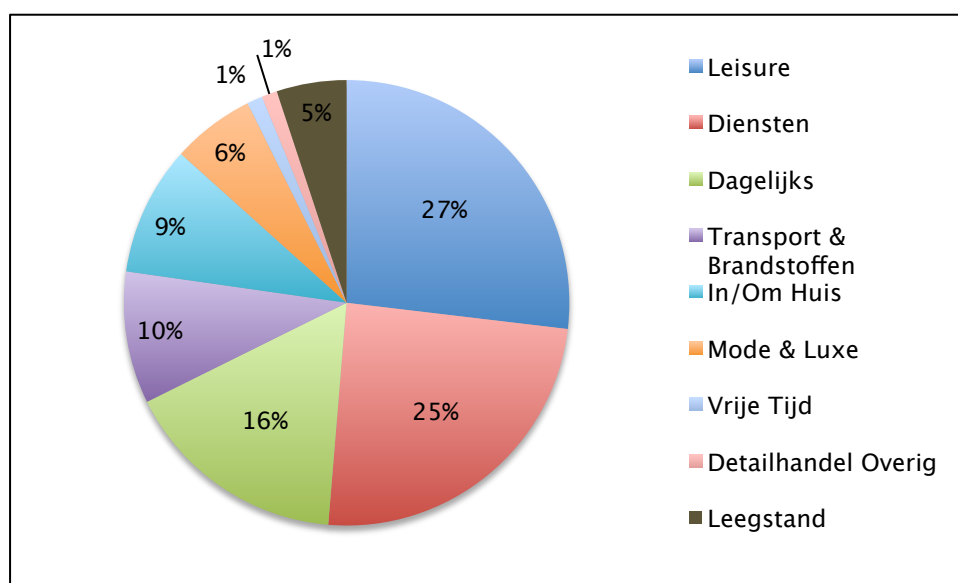
| | |
|--------------------|------------|
| Leisure | 143 |
| Horeca | 127 |
| Café | 42 |
| Discotheek | 1 |
| Seks/Nachtclubs | 1 |
| Fastfood | 15 |
| Bezorg/Halen | 8 |
| Hotel-Restaurant | 6 |
| Lunchroom | 4 |
| Café-Restaurant | 11 |
| Restaurant | 35 |
| Partycentrum | 4 |
| Cultuur | 6 |
| Bibliotheek | 3 |
| Galerie | 1 |
| Museum | 1 |
| Theater | 1 |
| Ontspanning | 10 |
| Amusementhal | 1 |
| Biljart/Pool | 1 |
| Fitness | 3 |
| Kartbaan | 1 |
| Sauna | 1 |
| Zonnebank | 2 |
| Zwembad | 1 |

Figuur 90: Retail in Dilbeek in de groep Leisure, uitgesplitst naar hoofdbranche en branche

| Diensten | 130 |
|----------------------------------|------------|
| Verhuur | 3 |
| Videotheek | 1 |
| Autoverhuur | 2 |
| Ambacht | 63 |
| Schoenreparatie/sleutels | 2 |
| Kapper | 39 |
| Schoonheidssalon | 15 |
| Drukwerk/Copy | 4 |
| Dierentrimsalon | 2 |
| Lijstenmaker | 1 |
| Financiële Instelling | 35 |
| Financiële Interim | 18 |
| Bank | 16 |
| Postkantoor | 1 |
| Particuliere Dienstverlen | 29 |
| Makelaardij | 9 |
| Autowasserij | 2 |
| Autopoetsbedrijf | 1 |
| Stomerij/Wassalon | 5 |
| Reisburo | 4 |
| Uitvaart | 1 |
| Dienstencheque | 7 |

Figuur 91: Retail in Dilbeek in de groep Diensten, uitgesplitst naar hoofdbranche en branche

Vervolgens wordt in Figuur 92 de procentuele verdeling van het aantal verkooppunten per groep weergegeven. Hieruit blijkt dat de groepen Leisure en Diensten samen ruim 50% van de verkooppunten vertegenwoordigen.



Figuur 92: Procentuele verdeling van verkooppunten in Dilbeek naar groep

4.1.2 Gemiddelde winkelvloeroppervlakte

De totale winkelvloeroppervlakte in de gemeente Dilbeek bedraagt 35.358 vierkante meter (inclusief leegstand). Teneinde een juiste 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 Dilbeek 873 m². Wanneer deze vergeleken wordt met het gemiddelde van de provincie Vlaams-Brabant, zien we dat de gemiddelde winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de gemeente Dilbeek beduidend lager ligt dan het Vlaams-Brabantse gemiddelde (1.655 m²/1.000 inw).⁶⁰

| | Gemiddelde wvo per 1.000 inw (in m ²) | Gemiddelde wvo per verkooppunt (in m ²) |
|--|---|---|
| Vlaams-Brabant | 1.665 | 206 |
| Steden en gemeenten met 30.000 tot 50.000 inwoners | 1.880 | 215 |
| Gemeente Dilbeek | 873 | 65 |

Figuur 93: Vergelijking gemiddelde winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners gemeente Dilbeek, steden en gemeenten met 30.000 tot 50.000 inwoners en provincie Vlaams-Brabant⁶¹

Ook wanneer de gemiddelde winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners vergeleken wordt met deze van steden en gemeenten met een gelijkaardig inwonersaantal merken we een groot verschil. Daarnaast toont bovenstaande figuur aan dat de gemiddelde winkelvloeroppervlakte per verkooppunt beduidend lager ligt in de gemeente Dilbeek, vergeleken met de referentieregio's.

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

De tabel hieronder splitst de gemiddelde winkelvloeroppervlakte verder uit naar branche. Hierbij wordt uitsluitend gekeken naar detailhandel (excl. leegstand, excl. Branches Transport & Brandstof, Leisure en Diensten). De gemeente Dilbeek wordt hier vergeleken met België.

⁶⁰ Locatus Retail Facts 2011, Kengetallen over de Belgische detailhandel

⁶¹ Locatus Retail Facts 2011, Kengetallen over de Belgische detailhandel

| | wvo België per 1.000 inwoners (in m ²) | wvo België per 1.000 inwoners (in %) | wvo Dilbeek per 1.000 inwoners (in m ²) | wvo Dilbeek per 1.000 inwoners (in %) |
|---------------------------|---|---|--|--|
| Levensmiddelen | 401 | 23,7% | 218 | 25,0% |
| Persoonlijke Verzorging | 32 | 1,9% | 25 | 2,9% |
| Totaal Dagelijks | 433 | 25,6% | 243 | 27,8% |
| Warenhuis | 43 | 2,5% | 79 | 9,1% |
| Kleding & Mode | 195 | 11,5% | 40 | 4,5% |
| Schoenen & Lederwaren | 50 | 3,0% | 25 | 2,8% |
| Juwelier & Optiek | 14 | 0,8% | 8 | 0,9% |
| Huishoudelijke- & Luxe Ar | 41 | 2,4% | 8 | 0,9% |
| Antiek & Kunst | 13 | 0,8% | 0 | 0,0% |
| Sport & Spel | 51 | 3,0% | 2 | 0,2% |
| Hobby | 19 | 1,1% | 10 | 1,1% |
| Media | 22 | 1,3% | 6 | 0,6% |
| Plant & Dier | 142 | 8,4% | 185 | 21,2% |
| Bruin & Witgoed | 62 | 3,7% | 10 | 1,2% |
| Auto & Fiets | 21 | 1,2% | 9 | 1,0% |
| Doe-Het-Zelf | 187 | 11,1% | 59 | 6,7% |
| Wonen | 340 | 20,1% | 177 | 20,3% |
| Detailhandel Overig | 56 | 3,3% | 14 | 1,5% |
| Totaal Dagelijks | 1.256 | 74,4% | 630 | 72,2% |
| Totaal | 1.689 | 100,0% | 873 | 100,0% |

Figuur 94: Vergelijking van winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners voor België en gemeente Dilbeek⁶²

Meteen valt op dat de winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in Dilbeek (873 m²) lager is dan de gemiddelde waarde voor België (1.689 m²). Hieruit kan geconcludeerd worden dat de gemeente Dilbeek beschikt over een beknopt detailhandelsaanbod.

De bovenstaande figuur leert ons bovendien welke branches de grootste oppervlakte innemen in de gemeente. Het zijn voornamelijk de branches 'Levensmiddelen' (25,0%), 'Plant & Dier' (21,2%) en 'Wonen' (20,3%) die de grootste winkelvloeroppervlakte innemen te Dilbeek. Hieruit blijkt dat de branche 'Plant & Dier' een groter dan gemiddelde oppervlakte aan winkelruimte inneemt in de gemeente. Tenslotte valt ook het relatief lage aandeel winkelvloeroppervlakte op van de branche 'Kleding & Mode' (4,5%) in Dilbeek, vergeleken met België (11,5%).

Tenslotte kan opgemerkt worden dat de gemeente Dilbeek slechter scoort in absolute cijfers dan België. In Dilbeek wordt voor elke hoofdbranche een lagere winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners opgetekend, op de categorieën 'Warenhuis' en 'Plant & Dier' na.

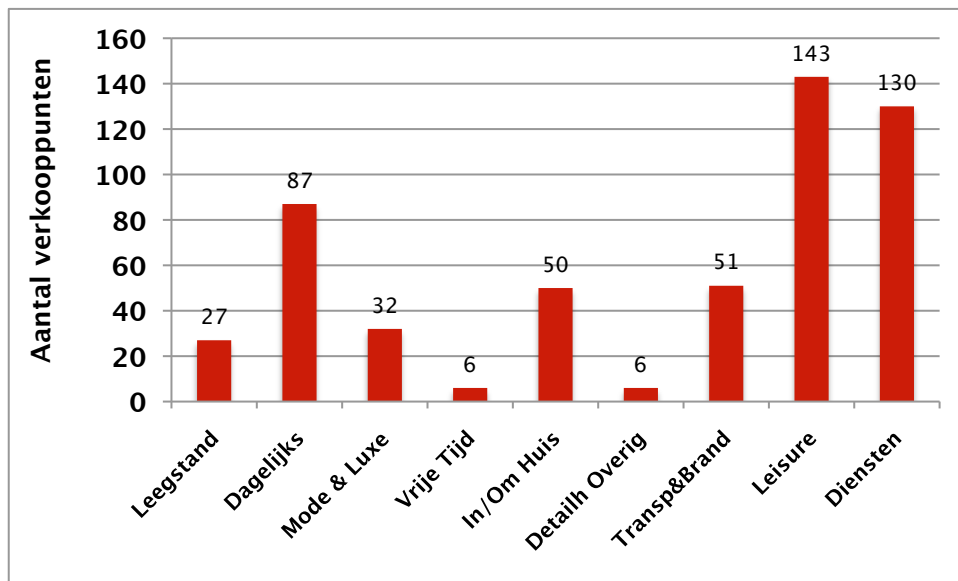
⁶² Locatus Retail Facts 2011, Kengetallen over de Belgische detailhandel

De verdeling van het aantal verkooppunten naar groep (binnen de detailhandel) wordt geïllustreerd door de tabel hieronder. Ook hier wordt weer duidelijk dat de groep 'Mode / Luxe' ondervertegenwoordigd is in het handelsaanbod te Dilbeek.

| | Aantal verkooppunten Vlaams-Brabant (in %) | Aantal verkooppunten Brussels Hoofdstedelijk Gewest (in %) | Aantal verkooppunten Dilbeek (in %) |
|-------------------------|--|--|-------------------------------------|
| Levensmiddelen | 32 | 35 | 38 |
| Persoonlijke verzorging | 8 | 8 | 10 |
| Mode / luxe | 23 | 29 | 18 |
| Vrije tijd | 6 | 6 | 3 |
| In / Om Huis | 28 | 17 | 28 |
| Detailhandel overig | 3 | 5 | 3 |
| Absoluut aantal | 6.748 | 9.871 | 168 |

Figuur 95: Vergelijking van aandeel verkooppunten per groep in Vlaams-Brabant, Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Dilbeek⁶³

⁶³ Locatus Retail Facts 2011, Kengetallen over de Belgische deailhandel

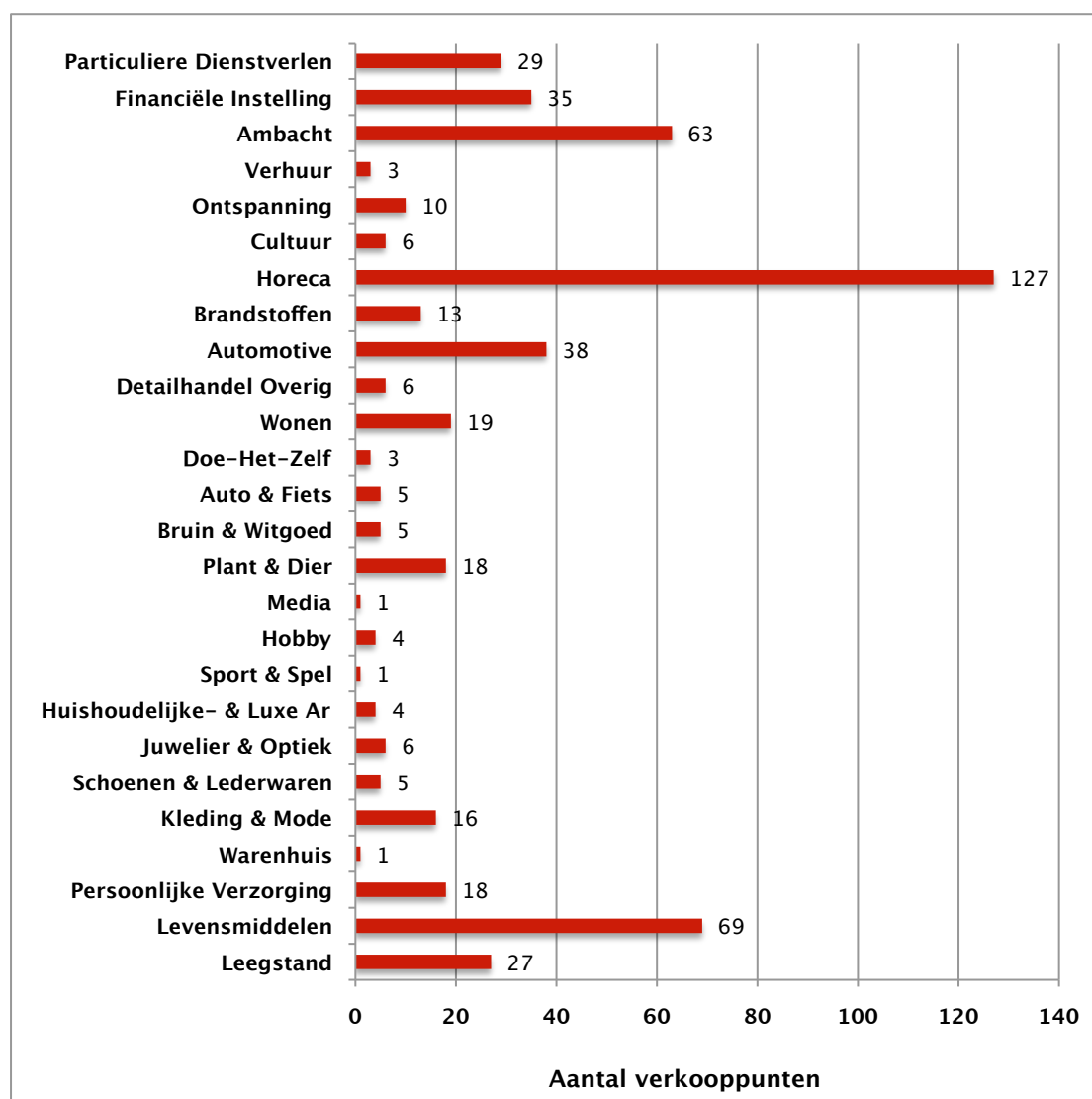


Figuur 96: Aantal verkooppunten per groep in Dilbeek⁶⁴

In de figuur hierboven wordt het aantal verkooppunten in de gemeente Dilbeek opgedeeld naar groep. ‘Leisure’, ‘Diensten’ en ‘Dagelijks’ hebben in Dilbeek het grootst aantal verkooppunten, met respectievelijk 143, 130 en 87 verkooppunten. Deze behoren echter niet tot de detailhandel maar tot de bredere groep ‘retail’ (cf. hoofdstuk 5.1). De groepen ‘Transport & Brandstof’, en ‘In/Om huis’ volgen met respectievelijk 51 en 50 verkooppunten.

⁶⁴ Locatus Retail Facts 2011, Kengetallen over de Belgische detailhandel

Een verdeling van het aantal verkooppunten te Dilbeek naar hoofdbranche wordt weergegeven in de figuur hieronder.



Figuur 97: Aantal verkooppunten per hoofdbranche in Dilbeek⁶⁵

Onmiddellijk valt op dat de horecasector zeer sterk vertegenwoordigd is in de Dilbeek. Maar liefst 127 verkooppunten in de gemeente (1 op 4) behoort tot deze hoofdbranche. Verder zijn ook de hoofdbranches ‘Levensmiddelen’ (13%) en ‘Ambacht’ (12%) goed vertegenwoordigd in de gemeente.

⁶⁵ Locatus Retail Facts 2011, Kengetallen over de Belgische detailhandel

4.1.3 Filialiseringsgraad

| | Aantal verkoop punten | Aantal zelfstandigen | Filialen | % filialen in winkel gebied |
|---|-----------------------|----------------------|-----------|-----------------------------|
| Baanconcentratie Ninoofsestwg Dilbeek | 19 | 15 | 4 | 0,8% |
| Baanconcentratie Ninoofsestwg Schepdael | 41 | 35 | 6 | 1,1% |
| Centrum Dilbeek | 75 | 52 | 23 | 4,3% |
| Centrum Groot-Bijgaarden | 75 | 60 | 15 | 2,8% |
| Ninoofsesteenweg Dilbeek | 34 | 25 | 9 | 1,7% |
| Verspreide bewinkeling Dilbeek | 104 | 91 | 13 | 2,4% |
| Verspreide bewinkeling Groot-Bijgaarden | 62 | 47 | 15 | 2,8% |
| Verspreide bewinkeling Itterbeek | 41 | 36 | 5 | 0,9% |
| Verspreide bewinkeling Schepdaal | 48 | 42 | 6 | 1,1% |
| Verspreide bewinkeling Sint-Martens-Bodegem | 18 | 17 | 1 | 0,2% |
| Verspreide bewinkeling Sint-Ulriks-Kapelle | 15 | 14 | 1 | 0,2% |
| TOTAAL | 532 | 434 | 98 | 18% |

Figuur 98: Filialiseringsgraad en spreiding van aantal filialen in Dilbeek

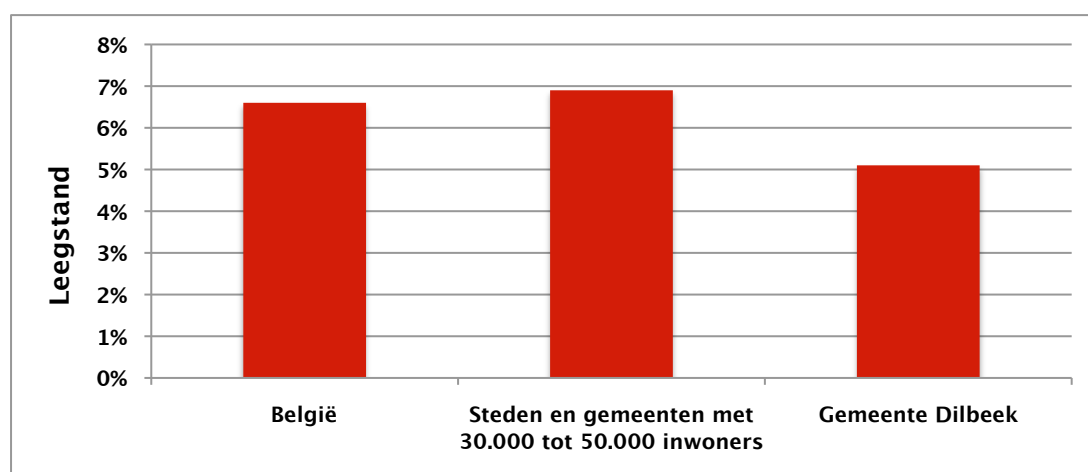
In Dilbeek worden 434 van de 532 verkooppunten uitgebraut door zelfstandigen. Dit komt overeen met ruim 81%. In steden en gemeenten met een vergelijkbaar inwonersaantal (30.000 tot 50.000 inwoners) is circa 77% van de verkooppunten niet-gefilialiseerd. Er zijn in Dilbeek dus relatief net iets minder ketens aanwezig. Het grootste aandeel filialen wordt opgetekend in het centrum van Dilbeek (4,3%). Opmerkelijk, gezien de grootste filialiseringsgraad normaliter te vinden is in baanwinkelgebieden.

4.1.4 Leegstand

België wordt geconfronteerd met een leegstand van 6,6%. Met andere woorden, 6,6% van de handelspanden in de Belgische retailsector staat leeg (incl. diensten en horeca).

De gemeente Dilbeek kan echter betere cijfers voorleggen. De gemeente kampt met een leegstand van 5,1%. Een relatief laag leegstandspercentage vergeleken met gemeenten uit dezelfde inwonersklasse (30.000 – 50.000 inwoners): 6,9%.

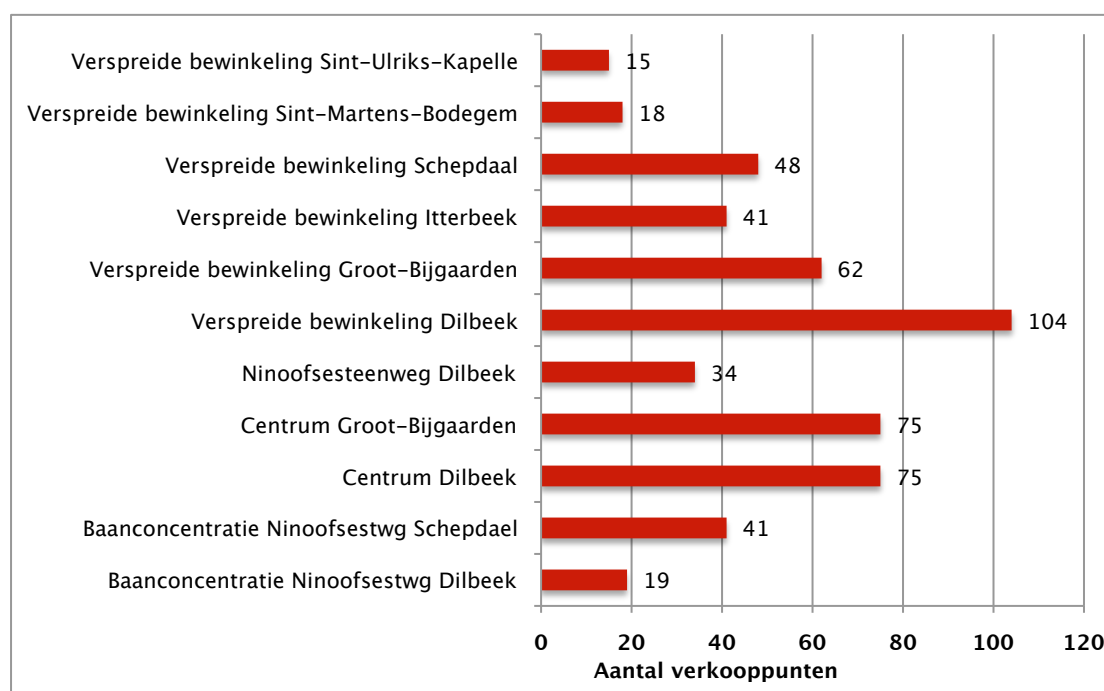
De figuur hieronder geeft een vergelijkend overzicht van de leegstand in België, gemeenten met een inwonersaantal tussen 30.000 en 50.000 en de gemeente Dilbeek. De leegstand in de afzonderlijke winkelgebieden van de gemeente Dilbeek worden later in meer detail besproken.



Figuur 99: Leegstand in Dilbeek, België en steden en gemeenten met 30.000 tot 50.000 inwoners

4.1.5 Vergelijking van de verschillende winkelgebieden

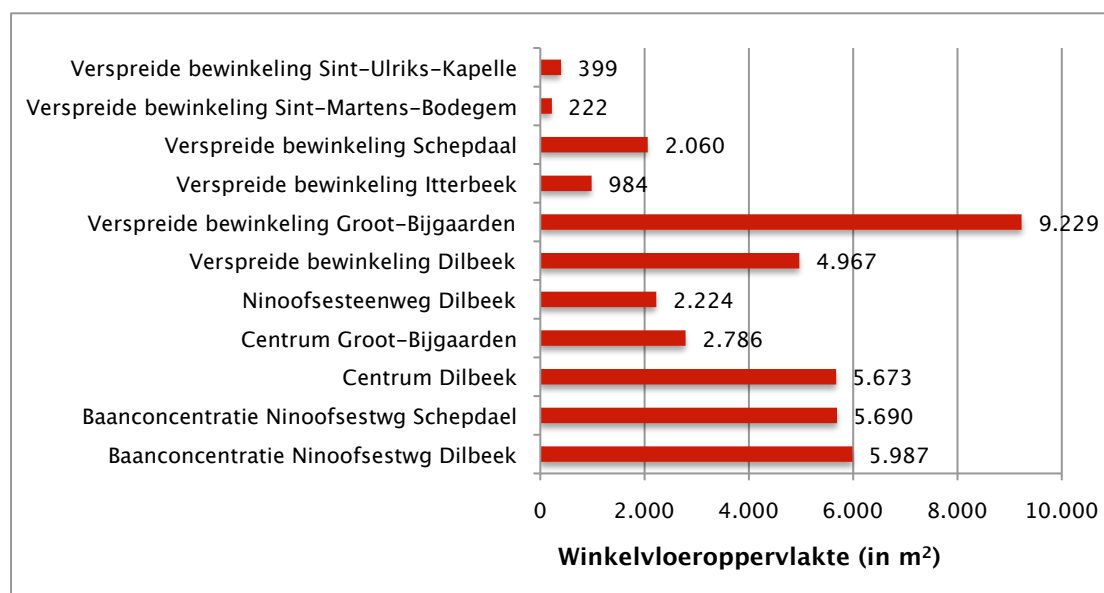
Een concentratie van winkels wordt een winkelgebied genoemd als er minimum vijf verkooppunten in de detailhandel geografisch geconcentreerd zijn. De gemeente Dilbeek kent vijf types van winkelgebieden: een baanconcentratie, een verspreide bewinkeling, een klein kernverzorgend centrum, en zowel een klein als een groot wijkcentrum. De figuur hieronder geeft de verschillende winkelgebieden van Dilbeek weer, samen met het aantal verkooppunten gelegen binnen de winkelgebieden.



Figuur 100: Aantal verkooppunten per winkelgebied in Dilbeek

Het merendeel van de verkooppunten is gevestigd in het winkelgebied 'Verspreide bewinkeling Dilbeek' centrum, met 104 verkooppunten (1 op 5 verkooppunten). Andere deelgebieden van Dilbeek met een groot aandeel verkooppunten zijn de centra van Dilbeek en Groot-Bijgaarden (beiden 14% van de verkooppunten).

Op basis van de winkelvloeroppervlakte (zie Figuur 101) neemt de ‘Verspreide bewinkeling Groot-Bijgaarden’ nu de eerste plaats in met 9.229 vierkante meter winkelvloeroppervlakte (23%), gevolgd door het winkelgebied ‘Baanconcentratie Ninoofsesteenweg Dilbeek’ (15%), ‘Baanconcentratie Ninoofsesteenweg Schepdaal’ (14%) en het centrum van Dilbeek (14%). Baanwinkels hebben in de regel een grotere winkelvloeroppervlakte dan winkels in handelscentra.



Figuur 101: Winkelvloeroppervlakte per winkelgebied in Dilbeek

Teneinde een genuanceerd beeld te krijgen van de totale winkelvloeroppervlakte, is het interessant de inwonersaantallen van de verschillende deelgemeenten van Dilbeek te betrekken bij de analyse. De tabel hieronder geeft een overzicht van het aantal inwoners van elk van de deelgemeenten van Dilbeek.

| Deelgemeente | Inwoners aantal |
|----------------------|-----------------|
| Dilbeek | 18.369 |
| Groot-Bijgaarden | 7.644 |
| Schepdaal | 5.446 |
| Itterbeek | 4.594 |
| Sint-Martens-Bodegem | 2.667 |
| Sint-Ulriks-Kapelle | 1.758 |
| TOTAAL | 40.478 |

Figuur 102: Inwonersaantallen per deelgemeente van Dilbeek⁶⁶

⁶⁶ Bron: Dienst bevolking Gemeente Dilbeek

Onderstaande figuur geeft de totale winkelvloeroppervlakte weer van de verschillende deelgemeenten van Dilbeek en vergelijkt deze met het aantal inwoners in deze deelgemeenten. Hieruit blijkt dat Groot-Bijgaarden en Schepdaal een meer dan behoorlijke winkelvloeroppervlakte hebben per 1.000 inwoners (resp. 1.572 m² en 1.423 m²). Hierbij dient een kanttekening gemaakt te worden: de relatief grote winkelvloeroppervlakte in Schepdaal is grotendeels te wijten aan het winkelgebied 'Baanconcentratie Ninoofsesteenweg Schepdaal' dat zich bevindt op het grondgebied van deze deelgemeente. Daarnaast valt de lage winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners op van de deelgemeenten Sint-Martens-Bodegem, Itterbeek en Sint-Ulriks-Kapelle.

| Deelgemeente | Winkelgebied | wvo | Inwoners aantal | wvo / 1.000 inw. |
|----------------------|---|---------------|--------------------|------------------------|
| Dilbeek | Baanconcentratie Ninoofsestwg Dilbeek | 18.851 | 18.369 | 1.026 |
| | Centrum Dilbeek | | | |
| | Ninoofsesteenweg Dilbeek | | | |
| | Verspreide bewinkeling Dilbeek | | | |
| Groot-Bijgaarden | Centrum Groot-Bijgaarden | 12.015 | 7.644 | 1.572 |
| | Verspreide bewinkeling Groot-Bijgaarden | | | |
| Itterbeek | Verspreide bewinkeling Itterbeek | 984 | 4.594 | 214 |
| Schepdaal | Baanconcentratie Ninoofsestwg Schepdael | 7.750 | 5.446 | 1.423 |
| | Verspreide bewinkeling Schepdaal | | | |
| Sint-Martens-Bodegem | Verspreide bewinkeling Sint-Martens-Bodegem | 222 | 2.667 | 83 |
| Sint-Ulriks-Kapelle | Verspreide bewinkeling Sint-Ulriks-Kapelle | 399 | 1.758 | 227 |
| TOTAAL | | 40.221 | 40.478 | 994 |

Figuur 103: winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners per deelgemeente

Vervolgens kan ook het aantal verkooppunten per deelgemeente naast de inwonersaantallen gelegd worden. Op die manier kan het aantal verkooppunten per 1.000 inwoners per deelgemeente met elkaar vergeleken worden. De tabel op de volgende pagina maakt deze vergelijking. Deelgemeenten Itterbeek, Sint-Martens-Bodegem en Sint-Ulriks-Kapelle zijn ook na deze analyse de deelgemeenten met het kleinste handelsaanbod, uitgedrukt in aantal verkooppunten per 1.000 inwoners. Groot-Bijgaarden, Schepdaal en Dilbeek hebben een relatief groot aantal en vergelijkbaar verkooppunten per 1.000 inwoners.

| Deelgemeente | Winkelgebied | vkp | Inwoners aantal | vkp / 1.000 inw. |
|--------------------------|---|------------|--------------------|------------------------|
| Dilbeek | Baanconcentratie Ninoofsestwg Dilbeek | 232 | 18.369 | 13 |
| | Centrum Dilbeek | | | |
| | Ninoofsesteenweg Dilbeek | | | |
| | Verspreide bewinkeling Dilbeek | | | |
| Groot- Bijgaarden | Centrum Groot-Bijgaarden | 137 | 7.644 | 18 |
| | Verspreide bewinkeling Groot-Bijgaarden | | | |
| Itterbeek | Verspreide bewinkeling Itterbeek | 41 | 4.594 | 9 |
| Schepdaal | Baanconcentratie Ninoofsestwg Schepdaal | 89 | 5.446 | 16 |
| | Verspreide bewinkeling Schepdaal | | | |
| Sint-Martens- Bodegem | Verspreide bewinkeling Sint-Martens- Bodegem | 18 | 2.667 | 7 |
| Sint-Ulriks- Kapelle | Verspreide bewinkeling Sint-Ulriks- Kapelle | 15 | 1.758 | 9 |
| TOTAAL | | 532 | 40.478 | 13 |

Figuur 104: Aantal verkooppunten per 1.000 inwoners per deelgemeente

Onderstaande figuur toont vervolgens de verschillende winkelgebiedstyperingen die voorkomen in Dilbeek, aangevuld met het aantal verkooppunten en de gemiddelde winkelvloeroppervlakte. Kolom 4 geeft bovendien de gemiddelde winkelvloeroppervlakte voor geheel België. En tenslotte wordt in kolom 5 de vergelijking gemaakt tussen de gemeente Dilbeek en het grondgebied België.

| Winkelgebiedstypering | Aantal verkooppunten Dilbeek | Gemiddelde wvo Dilbeek | Gemiddelde wvo België | Vergelijking gem. wvo Dilbeek - België |
|------------------------------|------------------------------------|---------------------------|--------------------------|---|
| Baanconcentratie | 60 | 195 | 632 | -437 |
| Verspreide bewinkeling | 288 | 62 | 217 | -155 |
| Klein kernverzorgend centrum | 75 | 76 | 141 | -65 |
| Wijkcentrum groot | 75 | 37 | 175 | -138 |
| Wijkcentrum klein | 34 | 65 | 211 | -146 |

Figuur 105: Aantal verkooppunten in Dilbeek en vergelijking gemiddelde winkelvloeroppervlakte Dilbeek - België

Zoals eerder vermeld, vinden we vijf winkelgebiedstyperingen terug binnen Dilbeek: 'baanconcentratie', 'verspreide bewinkeling', 'klein kernverzorgend centrum', 'supermarktcentrum' en 'zowel een groot als klein centrum'. Uit bovenstaande figuur blijkt opnieuw dat het groots aantal verkooppunten in de gemeente te vinden is in het winkelgebiedstype 'verspreide bewinkeling'. Maar liefst 288 verkooppunten (55%) is gelegen in één van de 6 winkelgebieden behorende tot het type 'verspreide bewinkeling'.

Wanneer de gemiddelde winkelvloeroppervlakte van de verkooppunten in de gemeente Dilbeek en haar winkelgebiedstyperingen vergelijken met deze in België, merken we op dat de handelspanden in Dilbeek over de gehele lijn kleiner uitvallen. Het grootste verschil werd opgemeten in het winkelgebiedstype ‘baanconcentratie’. In deze categorie is een handelspand in Dilbeek gemiddeld maar liefst zo’n 440 vierkante meter kleiner dan in de rest van België.

| Winkelgebiedstypering | Winkelgebied | Gem. Wvo per vkp |
|-------------------------------------|---|-------------------------|
| Baanconcentratie | Baanconcentratie Ninoofsestwg Dilbeek | 195 |
| | Baanconcentratie Ninoofsestwg Schepdael | 315 |
| Kernverzorgend centrum klein | Centrum Dilbeek | 76 |
| Verspreide bewinkeling | Verspreide bewinkeling Dilbeek | 48 |
| | Verspreide bewinkeling Groot-Bijgaarden | 149 |
| | Verspreide bewinkeling Itterbeek | 24 |
| | Verspreide bewinkeling Schepdaal | 43 |
| | Verspreide bewinkeling Sint-Martens-Bodegem | 12 |
| | Verspreide bewinkeling Sint-Ulriks-Kapelle | 27 |
| Wijkcentrum groot | Centrum Groot-Bijgaarden | 37 |
| Wijkcentrum klein | Ninoofsesteenweg Dilbeek | 65 |

Figuur 106: Winkelgebiedstypering en gemiddelde winkelvloeroppervlakte per verkooppunt

Figuur 106 geeft aan tot welke winkelgebiedstypering de winkelgebieden in Dilbeek behoren. Per winkelgebied wordt eveneens de gemiddelde winkelvloeroppervlakte (wvo) weergegeven. In wat volgt worden de winkelgebieden van Dilbeek kort besproken.

4.1.5.1 Baanconcentratie

In de gemeente Dilbeek zijn twee winkelgebieden te onderscheiden die vallen onder de categorie ‘baanconcentratie’: (1) Ninoofsesteenweg Dilbeek en (2) Ninoofsesteenweg Schepdaal. De tabel hieronder geeft een overzicht van de verschillende groepen aanwezig op de Ninoofsesteenweg. In totaal herbergt de Ninoofsesteenweg 54 verkooppunten, waarvan 2/3 gelegen in Schepdaal. De Groep ‘Transport & Brandstoffen’ is het sterkst vertegenwoordigd met 15 verkooppunten. Daarnaast wordt 1 op 4 van de handelspanden op de Ninoofsesteenweg ingevuld door ‘Diensten’.

| Groep | Aantal vkp'n Ninoofsesteenweg Dilbeek | Aantal vkp'n Ninoofsesteenweg Schedael | TOTAAL | % verdeling |
|---------------|---|--|-----------|----------------|
| Leegstand | 2 | 2 | 4 | 7% |
| Dagelijks | 3 | 5 | 8 | 15% |
| In/Om Huis | 2 | 3 | 5 | 9% |
| Transp&Brand | 7 | 8 | 15 | 28% |
| Leisure | 2 | 7 | 9 | 17% |
| Diensten | 3 | 10 | 13 | 24% |
| TOTAAL | 19 | 35 | 54 | 100% |

Figuur 107: Aantal verkooppunten baanconcentratie Ninoofsesteenweg

4.1.5.2 Kernverzorgend centrum klein

In de gemeente Dilbeek valt het centrum van Dilbeek onder de vlag van 'kernverzorgend centrum klein'. Eerder bleek al dat dit winkelgebied 75 verkooppunten telt (14% van het totale aantal in de gemeente).

| Groep | Aantal vkp'n Centrum Dilbeek | % verdeling |
|---------------|---------------------------------|-------------|
| Leegstand | 4 | 5% |
| Dagelijks | 16 | 21% |
| Mode&Luxe | 12 | 16% |
| Vrije Tijd | 1 | 1% |
| In/Om Huis | 7 | 9% |
| Transp&Brand | 3 | 4% |
| Leisure | 13 | 17% |
| Diensten | 19 | 25% |
| TOTAAL | 75 | 100% |

Figuur 108: Aantal en aandeel verkooppunten centrum Dilbeek

In 25% van deze verkooppunten worden diensten aangeboden, een andere 21% kan ondergebracht worden onder de noemer 'Dagelijks'. De figuur hieronder geeft aan waar de verschillende verkooppunten gelegen zijn in het centrum van Dilbeek, opgesplitst naar groep.



Figuur 109: Overzicht verkooppunten centrum Dilbeek naar groep

4.1.5.3 Verspreide bewinkeling

Het grootst aantal verkooppunten in de gemeente Dilbeek valt onder de noemer 'verspreide bewinkeling'. Maar liefst 288 verkooppunten is gelegen in één van onderstaande winkelgebieden:

- Verspreide bewinkeling Dilbeek
- Verspreide bewinkeling Groot-Bijgaarden
- Verspreide bewinkeling Itterbeek
- Verspreide bewinkeling Schepdaal
- Verspreide bewinkeling Sint-Martens-Bodegem
- Verspreide bewinkeling Sint-Ulriks-Kapelle

In wat volgt wordt voor elk van deze winkelgebieden een overzicht gegeven van het aantal verkooppunten naar groep.

A. Verspreide bewinkeling Dilbeek

| Groep | Aantal vkp'n Dilbeek | % verdeling |
|-----------------|----------------------|-------------|
| Leegstand | 7 | 7% |
| Dagelijks | 11 | 11% |
| Mode&Luxe | 2 | 2% |
| Vrije Tijd | 1 | 1% |
| In/Om Huis | 11 | 11% |
| Detailha Overig | 1 | 1% |
| Transp&Brand | 5 | 5% |
| Leisure | 35 | 34% |
| Diensten | 31 | 30% |
| TOTAAL | 104 | 100% |

Figuur 110: Aantal verkooppunten verspreide bewinkeling Dilbeek

Het winkelgebied 'verspreide bewinkeling Dilbeek' omvat 104 verkooppunten, waarvan het grootste deel 'Leisure' en 'Diensten' uitmaakt, met respectievelijk 35 verkooppunten (34%) en 31 verkooppunten (30%).

B. Verspreide bewinkeling Groot-Bijgaarden

| Groep | Aantal vkp'n Groot-Bijgaarden | % verdeling |
|-----------------|-------------------------------|-------------|
| Leegstand | 3 | 5% |
| Dagelijks | 13 | 21% |
| Mode&Luxe | 1 | 2% |
| In/Om Huis | 4 | 6% |
| Detailha Overig | 1 | 2% |
| Transp&Brand | 10 | 16% |
| Leisure | 21 | 34% |
| Diensten | 9 | 15% |
| TOTAAL | 62 | 100% |

Figuur 111: Aantal verkooppunten verspreide bewinkeling Groot-Bijgaarden

Het winkelgebied 'verspreide bewinkeling Groot-Bijgaarden' omvat 62 verkooppunten, met het zwaartepunt op de groep 'Leisure': 21 verkooppunten of 34%.

C. Verspreide bewinkeling Itterbeek

| Groep | Aantal vkp'n Itterbeek | % verdeling |
|---------------|------------------------|-------------|
| Dagelijks | 7 | 17% |
| Mode&Luxe | 2 | 5% |
| Vrije Tijd | 1 | 2% |
| In/Om Huis | 3 | 7% |
| Transp&Brand | 6 | 15% |
| Leisure | 10 | 24% |
| Diensten | 12 | 29% |
| TOTAAL | 41 | 100% |

Figuur 112: Aantal verkooppunten verspreide bewinkeling Itterbeek

Het winkelgebied 'verspreide bewinkeling Itterbeek' telt 41 handelspanden waarvan 30% wordt ingevuld door de groep 'Diensten' en ongeveer 1 op 4 behoort tot de groep 'Leisure'.

D. Verspreide bewinkeling Schepdaal

| Groep | Aantal vkp'n Schepdaal | % verdeling |
|-----------------|------------------------|-------------|
| Leegstand | 5 | 10% |
| Dagelijks | 5 | 10% |
| In/Om Huis | 2 | 4% |
| Detailha Overig | 1 | 2% |
| Transp&Brand | 4 | 8% |
| Leisure | 17 | 35% |
| Diensten | 14 | 29% |
| TOTAAL | 48 | 100% |

Figuur 113: Aantal verkooppunten verspreide bewinkeling Schepdaal

35% van de verkooppunten in het winkelgebied 'verspreide bewinkeling Schepdaal' valt onder de vlag 'Leisure'. Een andere 29% behoort tot de groep 'Diensten'.

E. Verspreide bewinkeling St–Martens–Bodegem

| Groep | Aantal vkp'n St–Martens–Bodegem | % verdeling |
|---------------|---------------------------------|-------------|
| Dagelijks | 3 | 17% |
| In/Om Huis | 1 | 6% |
| Transp&Brand | 2 | 11% |
| Leisure | 9 | 50% |
| Diensten | 3 | 17% |
| TOTAAL | 18 | 100% |

Figuur 114: Aantal verkooppunten verspreide bewinkeling St–Martens–Bodegem

Ook in het winkelgebied 'verspreide bewinkeling Sint–Martens–Bodegem' vormt 'Leisure' de grootste groep (1 op 2 verkooppunten).

F. Verspreide bewinkeling St–Ulriks–Kapelle

| Groep | Aantal vkp'n St–Ulriks–Kapelle | % verdeling |
|---------------|--------------------------------|-------------|
| Dagelijks | 3 | 20% |
| Mode&Luxe | 2 | 13% |
| In/Om Huis | 3 | 20% |
| Transp&Brand | 3 | 20% |
| Leisure | 1 | 7% |
| Diensten | 3 | 20% |
| TOTAAL | 15 | 100% |

Figuur 115: Aantal verkooppunten verspreide bewinkeling St–Ulriks–Kapelle

Tenslotte zijn de 15 verkooppunten in het winkelgebied 'verspreide bewinkeling Sint–Ulriks–Kapelle' quasi evenredig verdeeld over de aanwezige groepen. De groep 'Leisure' is hier, in vergelijking met andere winkelgebieden, ondervertegenwoordigd (7%).

Op de volgende pagina wordt tenslotte een totaaloverzicht gegeven van de verkooppunten in de verspreide bewinkeling te Dilbeek, verdeeld naar groep.

| Verspreide bewinkeling | | | | | | |
|------------------------|----------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Groep | Aantal vkp'n Dilbeek | Aantal vkp'n Gr-Bijgaarden | Aantal vkp'n Itterbeek | Aantal vkp'n Schepdael | Aantal vkp'n St-Martens-Bodegem | Aantal vkp'n St-Ulriks-Kapelle |
| Leegstand | 7 | 3 | | 5 | | |
| Dagelijks | 11 | 13 | 7 | 5 | 3 | 3 |
| Mode&Luxe | 2 | 1 | 2 | | | 2 |
| Vrije Tijd | 1 | | 1 | | | |
| In/Om Huis | 11 | 4 | 3 | 2 | 1 | 3 |
| Detailha Overig | 1 | 1 | | 1 | | |
| Transp&Brand | 5 | 10 | 6 | 4 | 2 | 3 |
| Leisure | 35 | 21 | 10 | 17 | 9 | 1 |
| Diensten | 31 | 9 | 12 | 14 | 3 | 3 |
| TOTAAL | 104 | 62 | 41 | 48 | 18 | 15 |
| % | 36% | 22% | 14% | 17% | 6% | 5% |

Figuur 116: Aantal verkooppunten in verspreide bewinkeling te Dilbeek

4.1.5.4 Wijkcentrum groot

Een groot wijkcentrum bestaat naast een binnenstad of een hoofdwinkelcentrum en heeft minder winkels dan een stadsdeelcentrum.⁶⁷ Onder deze typering valt het centrum van Groot-Bijgaarden.

| Groep | Aantal vkp'n Centrum Groot-Bijgaarden | % verdeling |
|---------------|---------------------------------------|-------------|
| Leegstand | 2 | 3% |
| Dagelijks | 13 | 17% |
| Mode&Luxe | 10 | 13% |
| Vrije Tijd | 2 | 3% |
| In/Om Huis | 5 | 7% |
| Transp&Brand | 2 | 3% |
| Leisure | 19 | 25% |
| Diensten | 22 | 29% |
| TOTAAL | 75 | 100% |

Figuur 117: Aantal en aandeel verkooppunten centrum Groot-Bijgaarden

⁶⁷ Locatus Retailfacts 2009 - Kengetallen over de Belgische detailhandel

29% van de verkooppunten omvat 'Diensten' en 1 op 4 behoort tot de groep 'Leisure'. De figuur hieronder geeft aan waar de verschillende verkooppunten gelegen zijn in het centrum van Groot-Bijgaarden, opgesplitst naar groep.



Figuur 118: Overzicht verkooppunten centrum Groot-Bijgaarden naar groep

4.1.5.5 Wijkcentrum klein

Een klein wijkcentrum heeft een specifiek ondersteunende functie. Tot een klein wijkcentrum worden enerzijds winkelconcentraties gerekend met 5 tot 10 winkels en 2 of meer supermarkten. Anderzijds worden hiertoe winkelgebieden met 10 tot 25 winkels in detailhandel gerekend.⁶⁸ Onder deze typering valt het winkelgebied 'Ninoofsesteenweg Dilbeek', bestaande uit delen van de Baron Robert de Vironlaan, de Henri Moeremanslaan en de Ninoofsesteenweg.

Van de 34 verkooppunten behoort 24% tot de groep 'Dagelijks' en 24% tot de groep 'Diensten'. Daarnaast valt 18% van de verkooppunten in dit winkelgebied onder de noemer 'Leisure'.

⁶⁸ Locatus Retailfacts 2009 – Kengetallen over de Belgische detailhandel

| Groep | Aantal vkp'n Ninoofsestwg Dilbeek | % verdeling |
|---------------|---|-------------|
| Leegstand | 2 | 6% |
| Dagelijks | 8 | 24% |
| Vrije Tijd | 1 | 3% |
| In/Om Huis | 4 | 12% |
| Transp&Brand | 5 | 15% |
| Leisure | 6 | 18% |
| Diensten | 8 | 24% |
| TOTAAL | 34 | 100% |

Figuur 119: Aantal en aandeel verkooppunten Ninoofsesteenweg Dilbeek

4.2 Centrum Dilbeek

In wat volgt wordt dieper ingegaan op de aanbodstructuur van de detailhandel in Dilbeek centrum. De tabellen hieronder geeft een overzicht van de branchering in het centrum van Dilbeek wat betreft retail. De tabellen geven aan dat Dilbeek Centrum 73 verkooppunten telt, waarvan 4 handelspanden leeg staan.

| | |
|---|-----------|
| Dagelijks | 16 |
| Levensmiddelen | 13 |
| Bakker | 2 |
| Chocola | 1 |
| Delicatessen | 2 |
| Minisuper | 1 |
| Nachtwinkel | 1 |
| Slagerij | 4 |
| Supermarkt | 1 |
| Tabak/Lectuur | 1 |
| Persoonlijke Verzorging | 3 |
| Apotheek | 2 |
| Parfumerie | 1 |
| Mode & Luxe | 12 |
| Kleding & Mode | 4 |
| Damesmode | 2 |
| Lingerie | 1 |
| Sportkleding | 1 |
| Schoenen & Lederwaren | 3 |
| Schoenen | 3 |
| Juwelier & Optiek | 4 |
| Juwelier | 1 |
| Optiek | 3 |
| Huishoudelijke- & Luxe Artikelen | 1 |
| Glas/Aardewerk | 1 |
| Vrije Tijd | 1 |
| Media | 1 |
| Boekhandel | 1 |

Figuur 120: Retail in Dilbeek Centrum in de groepen Dagelijks, Mode & Luxe en Vrije Tijd

| | |
|----------------------------------|-----------|
| In/Om Huis | 7 |
| Plant & Dier | 1 |
| Bloem/Plant | 1 |
| Bruin & Witgoed | 1 |
| Telecom | 1 |
| Auto & Fiets | 1 |
| Fietsen | 1 |
| Wonen | 4 |
| Slaapkamer/Bed | 1 |
| Woonwarenhuis | 1 |
| Badkamers | 1 |
| Woondecoratie | 1 |
| Detailhandel Overig | 3 |
| Detailhandel Overig | 3 |
| Diversen | 1 |
| Paramedisch | 1 |
| Hoortoestel | 1 |
| Leisure | 11 |
| Horeca | 9 |
| Café | 3 |
| Fastfood | 3 |
| Bezorg/Halen | 1 |
| Lunchroom | 1 |
| Restaurant | 1 |
| Ontspanning | 2 |
| Fitness | 1 |
| Zonnebank | 1 |
| Diensten | 19 |
| Ambacht | 6 |
| Kapper | 5 |
| Lijstenmaker | 1 |
| Financiële Instelling | 8 |
| Financiële Interim | 3 |
| Bank | 5 |
| Particuliere Dienstverlen | 5 |
| Makelaardij | 2 |
| Stomerij/Wassalon | 1 |
| Reisburo | 1 |
| Dienstencheque | 1 |

Figuur 121: Retail in Dilbeek Centrum in de groepen In/Om Huis, Detailhandel Overig, Leisure, Diensten

4.2.1 Convenience-, shopping- en specialitygoederen

A. Conveniencegoederen

Conveniencegoederen zijn producten die door de klant in hoge frequentie worden aangekocht. De aankoop geschiedt derhalve vooral in de omgeving van de woonplaats en is eerder een routinehandeling.

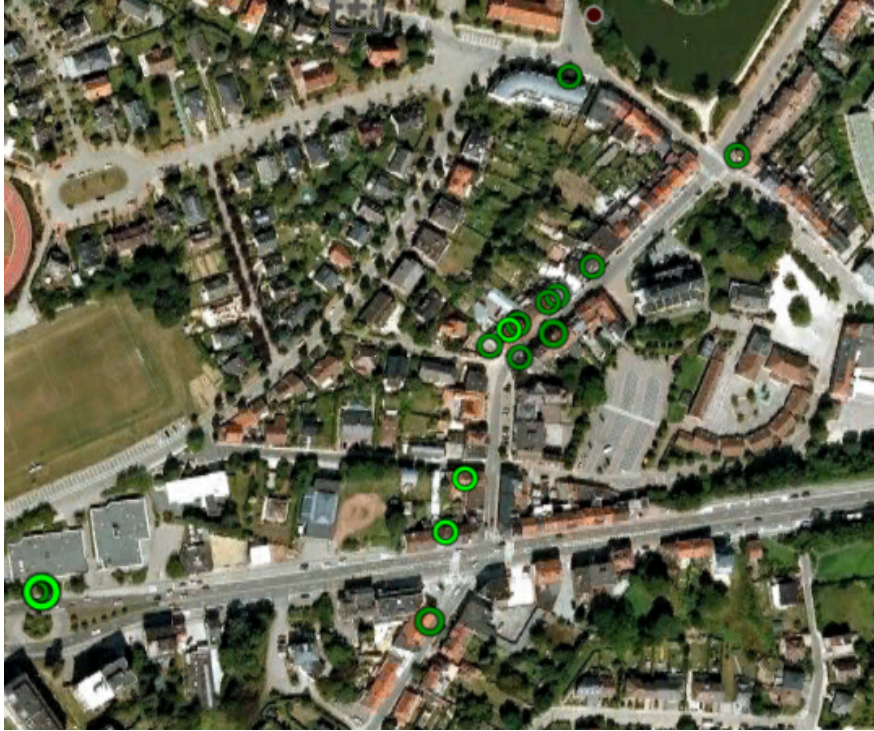
Vbn: vlees, brood en algemene voeding

Het convenience-aanbod omvat 16 verkooppunten in het centrum van Dilbeek. De tabel hieronder geeft een overzicht van deze verkooppunten.

| Straat | Branche | # | wvo |
|-------------------------|-----------------|-----------|--------------|
| Kasteelstraat | Bakker | 1 | 45 |
| | Slagerij | 1 | 45 |
| Ninoofsesteenweg | Nachtwinkel | 1 | 25 |
| | Slagerij | 1 | 30 |
| | Supermarkt | 1 | 610 |
| | Apotheek | 1 | 105 |
| Sint-Alenalaan | Slagerij | 1 | 30 |
| Verheydenstraat | Bakker | 1 | 35 |
| | Chocola | 1 | 40 |
| | Delicatessen | 2 | 75 |
| | Minisuper | 1 | 50 |
| | Slagerij | 1 | 30 |
| | Tabak / Lectuur | 1 | 25 |
| | Apotheek | 1 | 100 |
| | Parfumerie | 1 | 40 |
| TOTAAL | | 16 | 1.285 |

Figuur 122: Convenience-aanbod in Dilbeek Centrum

De exacte locatie van deze verkooppunten wordt aangegeven op de figuur op de volgende pagina. We identificeren een concentratie van handelspanden die conveniencegoederen aanbieden in de Verheydenstraat. Het convenience-aanbod in het centrum van Dilbeek omvat kleinere verkooppunten, op supermarkt ALDI na die een winkelvloeroppervlakte inneemt van 610 vierkante meter.



Figuur 123: Locatie van convenience-aanbod in centrum Dilbeek

B. Shoppinggoederen

Het shopping-aanbod omvat de producten die minder frequent gekocht worden, doch met een zekere regelmaat, vaak seizoensgebonden. Mensen gaan hiervoor uit winkelen, ze kijken, kiezen en vergelijken. De aankoop speelt zich vooral af in en om centra met enige uitstraling.

Vbn: kleding, schoeisel en geschenkartikelen

Het shopping-aanbod situeert zich in 12 verkooppunten in het centrum van Dilbeek, verspreid over de Ninoofsesteenweg, Sint-Alenalaan en Verheydenstraat. De gemiddelde winkelvloeroppervlakte van een shopping-verkooppunt in het centrum bedraagt 112 vierkante meter. Het grote handelspand op de Ninoofsesteenweg (750 m²) betreft Brantano.

| Straat | Branche | # | wvo |
|-------------------------|----------------|-----------|--------------|
| Ninoofsesteenweg | Damesmode | 1 | 35 |
| | Sportkleding | 1 | 90 |
| Sint-Alenalaan | Schoenen | 1 | 750 |
| | Glas/Aardewerk | 1 | 70 |
| | Damesmode | 1 | 60 |
| | Schoenen | 1 | 40 |
| Verheydenstraat | Lingerie | 1 | 50 |
| | Schoenen | 1 | 55 |
| | Juwelier | 1 | 40 |
| | Optiek | 3 | 148 |
| TOTAAL | | 12 | 1.338 |

Figuur 124: Shopping-aanbod in Dilbeek Centrum

De exacte locatie van deze verkooppunten wordt aangegeven op onderstaande figuur.



Figuur 125: Locatie van shopping-aanbod in centrum Dilbeek

C. Specialitygoederen

Specialitygoederen zijn producten die eerder zelden aangekocht worden. De aankoop wordt wel overwogen en heeft enige invloed op het gezinsbudget. De consument trekt voor een dergelijke aankoop veel tijd uit. De aankoop gebeurt vaak ver van de woonplaats.

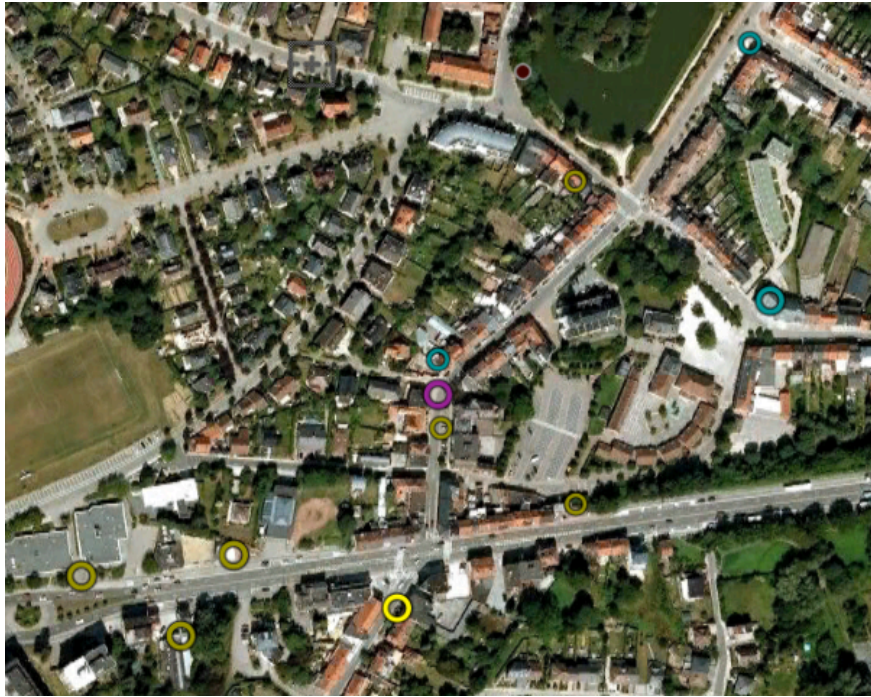
Vbn: meubelen, tapijten en audio-visuele artikelen

De specialitygoederen omvatten de winkels uit de groep 'Vrije Tijd', 'In/Om Huis' en 'Detailhandel Overig'. De tabel hieronder geeft het overzicht van de winkels die speciality-goederen aanbieden in Dilbeek Centrum. Deze 11 verkooppunten hebben gemiddeld een winkelvloeroppervlakte van 184 vierkante meter.

| Straat | Groep | Branche | # | wvo |
|------------------|---------------------|----------------|-----------|--------------|
| Ninoofsesteenweg | In / Om Huis | Fietsen | 1 | 90 |
| | | Slaapkamer/Bed | 1 | 390 |
| | | Woonwarenhuis | 1 | 270 |
| | | Badkamers | 1 | 240 |
| | | Woondecoratie | 1 | 282 |
| Verheydenstraat | In / Om Huis | Telecom | 1 | 40 |
| | Vrije Tijd | Boekhandel | 1 | 223 |
| | Detailhandel Overig | Hoortoestel | 1 | 34 |
| Kasteelstraat | In / Om Huis | Bloem/Plant | 1 | 81 |
| Sint-Alenalaan | Detailhandel Overig | Paramedisch | 1 | 30 |
| Spanjebergstraat | Detailhandel Overig | Diversen | 1 | 340 |
| TOTAAL | | | 11 | 2.020 |

Figuur 126: Speciality-aanbod in Dilbeek Centrum

De exacte locatie van deze verkooppunten wordt aangegeven op de figuur op de volgende pagina.



Figuur 127: Locatie van speciality-aanbod in centrum Dilbeek

4.2.2 Horeca in centrum Dilbeek

| Straat | Branche | # |
|------------------|--------------|-----------|
| Kasteelstraat | Café | 2 |
| | Bezorg/Halen | 1 |
| Ninoofsesteenweg | Café | 1 |
| | Fastfood | 1 |
| | Restaurant | 1 |
| Oudsmidsestraat | Fastfood | 1 |
| | Lunchroom | 1 |
| | Restaurant | 1 |
| Sint-Alenalaan | Fastfood | 1 |
| Verheydenstraat | Restaurant | 1 |
| TOTAAL | | 11 |

Figuur 128: Horeca in centrum Dilbeek

In het centrum van Dilbeek zijn circa 11 horecazaken gesitueerd: 3 cafés, 3 restaurants, 3 fastfoodzaken, 1 afhaalrestaurant en 1 lunchroom. De exacte locatie van deze verkooppunten wordt aangegeven op de figuur op de volgende pagina.



Figuur 129: Locatie van horeca-aanbod in centrum Dilbeek

4.2.3 Leisure en diensten

Het centrum van de gemeente wordt gekenmerkt door een verwevenheid van diverse functies. In wat volgt wordt alvast een overzicht gegeven van de diverse verkooppunten gesitueerd binnen de groepen 'Leisure' en 'Diensten', gezien zij de twee grootste groepen vertegenwoordigen in Dilbeek.

| Straat | Groep | Branche | # |
|------------------|------------------------------|-------------------------|-----------|
| Kasteelstraat | Ontspanning | Zonnebank | 1 |
| | Ambacht | Kapper | 3 |
| | Financiële instelling | Bank | 1 |
| | | Financiële Intermediair | 1 |
| Ninoofsesteenweg | Ontspanning | Fitness | 1 |
| | Ambacht | Kapper | 1 |
| | | Lijstenmaker | 1 |
| | Financiële instelling | Bank | 1 |
| | Particuliere dienstverlening | Makelaardij | 1 |
| Dienstencheques | | 1 | |
| Oudsmidsestraat | Particuliere dienstverlening | Makelaardij | 1 |
| Sint-Alenalaan | Financiële instelling | Financiële Intermediair | 1 |
| Spanjebergstraat | Financiële instelling | Financiële Intermediair | 1 |
| | Financiële instelling | Bank | 1 |
| Verheydenstraat | Ambacht | Kapper | 1 |
| | Financiële instelling | Bank | 2 |
| | Particuliere dienstverlening | Stomerij / Wassalon | 1 |
| | | Reisburo | 1 |
| TOTAAL | | | 21 |

Figuur 130: Leisure en diensten in centrum Dilbeek

4.2.4 Filialiseringsgraad

In wat volgt een overzicht van de filialisering in centrum Dilbeek.

| Groep | Formule | Hoofdbranche | Aantal vkp |
|---------------------|---------------------------|----------------------------------|------------|
| Dagelijks | (Zelfst/nvt) | Levensmiddelen | 9 |
| | | Persoonlijke Verzorging | 3 |
| | ALDI-Markt | Levensmiddelen | 1 |
| | De Keurslager | Levensmiddelen | 1 |
| | Renmans | Levensmiddelen | 1 |
| | Valentino Chocola | Levensmiddelen | 1 |
| Mode & Luxe | (Zelfst/nvt) | Kleding & Mode | 4 |
| | | Schoenen & Lederwaren | 2 |
| | | Juwelier & Optiek | 3 |
| | | Huishoudelijke- & Luxe Artikelen | 1 |
| | Brantano | Schoenen & Lederwaren | 1 |
| | Pearle | Juwelier & Optiek | 1 |
| Vrije Tijd | Standaard Boekhandel | Media | 1 |
| In/Om Huis | (Zelfst/nvt) | Detailhandel Overig | 4 |
| | Belgacom/Proximus | Bruin & Witgoed | 1 |
| | Heytens | Wonen | 1 |
| | Le Roi du Matelas/ Matras | Wonen | 1 |
| Detailhandel Overig | (Zelfst/nvt) | Detailhandel Overig | 1 |
| | Amplifon | Detailhandel Overig | 1 |
| | De Kringwinkel | Detailhandel Overig | 1 |
| Leisure | (Zelfst/nvt) | Horeca | 11 |
| | | Ontspanning | 2 |
| Diensten | (Zelfst/nvt) | Ambacht | 5 |
| | | Particuliere Dienstverlening | 3 |
| | Agema Services | Particuliere Dienstverlening | 1 |
| | Argenta | Financiële Instelling | 1 |
| | BKCP | Financiële Instelling | 1 |
| | BNP Paribas Fortis | Financiële Instelling | 1 |
| | CBC | Financiële Instelling | 1 |
| | Centea | Financiële Instelling | 1 |
| | Delta Lloyd | Financiële Instelling | 1 |
| | Deutsche Bank | Financiële Instelling | 1 |
| | ING Bank | Financiële Instelling | 1 |
| | Neckermann | Particuliere Dienstverlening | 1 |
| | Olivier Dachkin | Ambacht | 1 |
| Leegstand | | | 4 |
| TOTAAL | | | 75 |

Figuur 131: Bestaande filialen te Dilbeek Centrum opgedeeld naar groep

| Filialiseringsgraad | Centrum Dilbeek | België |
|---------------------|-----------------|--------|
| Aandeel wvo | 50% | 46% |
| Aandeel vkp | 31% | 20% |

Figuur 132: Filialiseringsgraad Dilbeek centrum en België

Wanneer de filialiseringsgraad in Dilbeek Centrum onder de loep genomen wordt, zien we dat 31% van de verkooppunten in het centrum van de gemeente behoort tot een winkelketen met zeven of meer vestigingen. In België bedraagt dit gemiddeld 20%. Het aandeel winkelvloeroppervlakte met formule bedraagt in het centrum van Dilbeek 50%. Hierbij dient echter de opmerking gemaakt te worden dat de er geen data voorhanden is betreffende de winkelvloeroppervlakte van de verkooppunten in de groep 'Diensten'. Deze filialiseringsgraad ligt net iets hoger dan het nationale gemiddelde (46%).⁶⁹

4.2.5 Leegstand

De registratie van leegstand is een momentopname. Dilbeek kent 27 leegstaande panden met een winkelvloeroppervlakte van 3.645 vierkante meter. Hiervan behoren 4 panden tot Dilbeek Centrum, samen goed voor een winkelvloeroppervlakte van 600 vierkante meter. De leegstand in het centrum situeert zich in volgende straten:

| Straat | Nr. | wvo |
|------------------|-----|------------|
| Kasteelstraat | 1 | 110 |
| Verheydenstraat | 19 | 100 |
| Verheydenstraat | 33 | 30 |
| Ninoofsesteenweg | 343 | 360 |
| TOTAAL | | 600 |

Figuur 133: Leegstand in centrum Dilbeek

Op een totaal van 75 panden geeft dit een leegstandspercentage van 5,3%. Het centrum van Dilbeek wordt door Locatus getypeerd als 'kernverzorgend centrum klein'. In dergelijk winkelgebied wordt een gemiddelde leegstand van 7,3% opgetekend. Dilbeek Centrum kent in vergelijking met andere gelijkaardige winkelgebieden bijgevolg minder leegstand.

⁶⁹ Locatus Retailfacts 2009 – Kengetallen over de Belgische detailhandel

4.3 Centrum Groot-Bijgaarden

Figuur 134 geeft een overzicht van de branchering in het centrum van Groot-Bijgaarden wat betreft retail. De tabellen geven aan dat Groot-Bijgaarden Centrum 75 verkooppunten telt, waarvan 4 handelspanden leeg staan.

| | |
|---|-----------|
| Dagelijks | 12 |
| Levensmiddelen | 11 |
| Groenten / Fruit | 1 |
| Bakker | 2 |
| Chocola | 1 |
| Nachtwinkel | 3 |
| Slagerij | 2 |
| Supermarkt | 1 |
| Tabak/Lectuur | 2 |
| Persoonlijke Verzorging | 1 |
| Apotheek | 1 |
| Mode & Luxe | 10 |
| Kleding & Mode | 6 |
| Damesmode | 2 |
| Dames- en herenmode | 2 |
| Kindermode | 1 |
| Lingerie | 1 |
| Schoenen & Lederwaren | 2 |
| Schoenen | 2 |
| Juwelier & Optiek | 1 |
| Juwelier | 1 |
| Huishoudelijke- & Luxe Artikelen | 1 |
| Cadeau-artikelen | 1 |
| Vrije Tijd | 2 |
| Sport & Spel | 1 |
| Sportzaak | 1 |
| Hobby | 1 |
| Handvaardigheden | 1 |

Figuur 134: Retail in Groot-Bijgaarden Centrum in de groep Dagelijks, Mode & Luxe en Vrije Tijd uitgesplitst naar hoofdbranche en branche

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| In/Om Huis | 5 |
| Plant & Dier | 1 |
| Bloem/Plant | 1 |
| Bruin & Witgoed | 1 |
| Electro | 1 |
| Auto & Fiets | 1 |
| Fietsen | 1 |
| Wonen | 2 |
| Meubelen | 1 |
| Zonwering | 1 |
| Transport & Brandstof | 2 |
| Automotive | 1 |
| Autodealer | 1 |
| Brandstoffen | 1 |
| Tankstation | 1 |
| Leisure | 19 |
| Horeca | 17 |
| Café | 1 |
| Fastfood | 2 |
| Bezorg/Halen | 2 |
| Lunchroom | 1 |
| Café - Restaurant | 2 |
| Restaurant | 9 |
| Cultuur | 1 |
| Bibliotheek | 1 |
| Ontspanning | 1 |
| Zonnebank | 1 |
| Diensten | 22 |
| Ambacht | 10 |
| Schoenenreparatie / sleutels | 1 |
| Kapper | 5 |
| Schoonheidssalon | 4 |
| Financiële Instelling | 9 |
| Financiële Intermediair | 4 |
| Bank | 5 |
| Particuliere Dienstverlening | 3 |
| Stomerij/Wassalon | 1 |
| Reisburo | 1 |
| Dienstencheque | 1 |

Figuur 135: Retail in Groot-Bijgaarden Centrum in de groep In/Om Huis, Transport & Brandstof, Leisure en Diensten uitgesplitst naar hoofdbranche en branche

4.3.1 Convenience-, shopping- en specialitygoederen

A. Conveniencegoederen

Conveniencegoederen zijn producten die door de klant in hoge frequentie worden aangekocht. De aankoop geschiedt derhalve vooral in de omgeving van de woonplaats en is eerder een routinehandeling.

Vbn: vlees, brood en algemene voeding

Het convenience-aanbod omvat 11 verkooppunten in het centrum van Groot-Bijgaarden. De tabel hieronder geeft een overzicht van deze verkooppunten.

| Straat | Branche | # | wvo |
|----------------------|------------------|-----------|------------|
| Brusselstraat | Groenten / Fruit | 1 | 25 |
| | Bakker | 2 | 60 |
| | Chocola | 1 | 30 |
| | Slagerij | 2 | 110 |
| | Nachtwinkel | 3 | 70 |
| | Supermarkt | 1 | 422 |
| | Tabak / Lectuur | 1 | 115 |
| TOTAAL | | 11 | 832 |

Figuur 136: Convenience-aanbod in Groot-Bijgaarden Centrum

De exacte locatie van deze verkooppunten wordt aangegeven op de figuur hieronder. We identificeren een concentratie van handelspanden die conveniencegoederen aanbieden in de Brusselstraat. Het convenience-aanbod in het centrum van Groot-Bijgaarden omvat voornamelijk kleinere verkooppunten, op supermarkt ALDI na die een winkelvloeroppervlakte inneemt van 422 vierkante meter.



Figuur 137: Locatie van convenience-aanbod in centrum Groot-Bijgaarden

B. Shoppinggoederen

Het shopping-aanbod omvat de producten die minder frequent gekocht worden, doch met een zekere regelmaat, gebeurlijk seizoensgebonden. Mensen gaan hiervoor uit winkelen, ze kijken, kiezen en vergelijken. De aankoop speelt zich vooral af in en om centra met enige uitstraling.

Vbn: kleding, schoeisel en geschenkartikelen

Het shopping-aanbod situeert zich in 10 verkooppunten in het centrum van Dilbeek, gecentreerd in de Brusselstraat. De gemiddelde winkelvloeroppervlakte van een shopping-verkoppunt in het centrum bedraagt 66 vierkante meter.

| Straat | Branche | # | wvo |
|--------------------------|---------------------|-----------|------------|
| Alfons Gossetlaan | Damesmode | 1 | 60 |
| Brusselstraat | Damesmode | 1 | 96 |
| | Dames- en herenmode | 2 | 114 |
| | Kindermode | 1 | 60 |
| | Lingerie | 1 | 40 |
| | Schoenen | 2 | 155 |
| | Juwelier | 1 | 60 |
| | Cadeau-artikelen | 1 | 70 |
| TOTAAL | | 10 | 655 |

Figuur 138: Shopping-aanbod in Groot-Bijgaarden Centrum

De exacte locatie van deze verkooppunten wordt aangegeven op onderstaande figuur.



Figuur 139: Locatie van shopping-aanbod in centrum Groot-Bijgaarden

C. Specialitygoederen

Specialitygoederen zijn producten die eerder zelden aangekocht worden. De aankoop wordt wel overwogen en heeft enige invloed op het gezinsbudget. De consument trekt voor een dergelijke aankoop veel tijd uit. De aankoop gebeurt vaak ver van de woonplaats.

Vbn: meubelen, tapijten en audio-visuele artikelen

De specialitygoederen omvatten de winkels uit de groep 'Vrije Tijd', 'In/Om Huis' en 'Detailhandel Overig'. De tabel hieronder geeft het overzicht van de winkels die speciality goederen aanbieden in Groot-Bijgaarden Centrum. Deze 7 verkooppunten hebben gemiddeld een winkelvloeroppervlakte van 106 vierkante meter.

| Straat | Groep | Branche | # | wvo |
|---------------|--------------|-------------------|----------|------------|
| Brusselstraat | Vrije Tijd | Sportzaak | 1 | 80 |
| | | Handvaardigheden | 1 | 96 |
| | In / Om Huis | Bloemen / Planten | 1 | 50 |
| | | Electro | 1 | 109 |
| | | Fietsen | 1 | 35 |
| | | Meubelen | 1 | 280 |
| | | Zonwering | 1 | 90 |
| TOTAAL | | | 7 | 740 |

Figuur 140: Speciality-aanbod in Groot-Bijgaarden Centrum

De exacte locatie van deze verkooppunten wordt aangegeven op de figuur hieronder.



Figuur 141: Locatie van speciality-aanbod in centrum Groot-Bijgaarden

4.3.2 Horeca in centrum Groot-Bijgaarden

| Straat | Branche | # |
|-------------------------------|-----------------|-----------|
| Alfons Gossetlaan | Café-Restaurant | 1 |
| | Restaurant | 2 |
| Brusselstraat | Café | 1 |
| | Fastfood | 2 |
| | Bezorg/Halen | 2 |
| | Lunchroom | 1 |
| | Café-Restaurant | 1 |
| | Restaurant | 6 |
| Isidoor Van Beverenstr | Restaurant | 1 |
| TOTAAL | | 17 |

Figuur 142: Horeca in centrum Groot-Bijgaarden

In het centrum van Groot-Bijgaarden zijn 17 horecazaken gesitueerd: 1 café, 9 restaurants, 2 café-restaurants, 2 fastfoodzaken, 2 afhaalrestaurants en 1 lunchroom. De exacte locatie van deze verkooppunten wordt aangegeven op de figuur hieronder.



Figuur 143: Locatie van horeca-aanbod in centrum Groot-Bijgaarden

4.3.3 Leisure en diensten

In wat volgt wordt alvast een overzicht gegeven van de diverse verkooppunten in centrum van Groot-Bijgaarden gesitueerd binnen de groepen 'Leisure' en 'Diensten', gezien zij de twee grootste groepen vertegenwoordigen in Dilbeek.

| Straat | Groep | Branche | # | |
|-------------------|------------------------------|------------------------------|-----------|---|
| Brusselstraat | Cultuur | Bibliotheek | 1 | |
| | Ontspanning | Zonnebank | 1 | |
| | Ambacht | Schoenenreparatie / sleutels | | 5 |
| | | Kapper | | 4 |
| | | Schoonheidssalon | | 1 |
| | Financiële instelling | Financiële Intermediar | | 4 |
| | | Bank | | 4 |
| | Particuliere dienstverlening | Stomerij / Wassalon | | 1 |
| | | Reisburo | | 1 |
| | | Dienstencheques | | 1 |
| Alfons Gossetlaan | Financiële instelling | Bank | 1 | |
| TOTAAL | | | 24 | |

Figuur 144: Leisure en diensten in centrum Groot-Bijgaarden

4.3.4 Filialiseringsgraad

In wat volgt een overzicht van de filialisering in centrum Groot-Bijgaarden.

| Groep | Formule | Hoofdbranche | Aantal vkp |
|-----------------------|------------------------------|----------------------------------|------------|
| Dagelijks | (Zelfst/nvt) | Levensmiddelen | 10 |
| | | Persoonlijke Verzorging | 1 |
| | ALDI-Markt | Levensmiddelen | 1 |
| | Renmans | Levensmiddelen | 1 |
| Mode & Luxe | (Zelfst/nvt) | Kleding & Mode | 4 |
| | | Schoenen & Lederwaren | 2 |
| | | Juwelier & Optiek | 1 |
| | | Huishoudelijke- & Luxe Artikelen | 1 |
| | Lorca | Kleding & Mode | 2 |
| Vrije Tijd | (Zelfst/nvt) | Sport & Spel | 1 |
| | | Hobby | 1 |
| In/Om Huis | (Zelfst/nvt) | Plant & Dier | 1 |
| | | Bruin & Witgoed | 1 |
| | | Auto & Fiets | 1 |
| | | Wonen | 1 |
| | Winsol | Wonen | 1 |
| Transport & Brandstof | (Zelfst/nvt) | Automotive | 1 |
| | Q8 | Brandstoffen | 1 |
| Leisure | (Zelfst/nvt) | Horeca | 17 |
| | | Cultuur | 1 |
| | | Ontspanning | 1 |
| Diensten | (Zelfst/nvt) | Ambacht | 10 |
| | | Financiële Instelling | 1 |
| | | Particuliere Dienstverlening | 2 |
| | Argenta | Financiële Instelling | 1 |
| | Axa Bank | Financiële Instelling | 1 |
| | Belfius | Financiële Instelling | 1 |
| | BNP Paribas Fortis | Financiële Instelling | 1 |
| | CBC | Financiële Instelling | 1 |
| | CBC Assurance | Financiële Instelling | 1 |
| | Centea | Financiële Instelling | 1 |
| | ING Bank | Financiële Instelling | 1 |
| Uniglobe Travel | Particuliere Dienstverlening | 1 | |
| Leegstand | | | 2 |
| TOTAAL | | | 75 |

Figuur 145: Bestaande filialen te Groot-Bijgaarden Centrum opgedeeld naar groep

| Filialiseringsgraad | Centrum Gr-Bijgaarden | België |
|---------------------|-----------------------|--------|
| Aandeel wvo | 28% | 46% |
| Aandeel vkp | 20% | 20% |

Figuur 146: Filialiseringsgraad Groot-Bijgaarden centrum en België

Wanneer de filialiseringsgraad in Groot-Bijgaarden Centrum onder de loep genomen wordt, zien we dat 20% van de verkooppunten in het centrum van de gemeente behoort tot een winkelketen met zeven of meer vestigingen. Eenzelfde percentage wordt opgemeten voor het nationale gemiddelde. Het aandeel winkelvloeroppervlakte met formule bedraagt in het centrum van Dilbeek 28%. Hierbij dient echter de opmerking gemaakt te worden dat de er geen data voorhanden is betreffende de winkelvloeroppervlakte van de verkooppunten in de groep 'Diensten'. Deze filialiseringsgraad ligt net iets hoger dan het nationale gemiddelde (46%).⁷⁰

Volgende tabel vergelijkt de filialiseringsgraad van het winkelgebied Groot-Bijgaarden Centrum vergelijken met andere winkelgebiedstypes Wijkcentrum Groot.

| Filialiseringsgraad | Centrum Gr-Bijgaarden | Wijkcentrum groot |
|---------------------|-----------------------|-------------------|
| Aandeel wvo | 28% | 50% |
| Aandeel vkp | 20% | 16% |

Figuur 147: Filialiseringsgraad Groot-Bijgaarden centrum en winkelgebiedstype Wijkcentrum Groot

⁷⁰ Locatus Retailfacts 2009 – Kengetallen over de Belgische detailhandel

4.3.5 Leegstand

In de gemeente Dilbeek staan 27 handelspanden leeg. Goed voor een winkelvloeroppervlakte van 3.645 vierkante meter. Hiervan behoren slechts 2 panden tot Groot-Bijgaarden Centrum, samen goed voor een winkelvloeroppervlakte van 149 vierkante meter. De leegstand in het centrum situeert zich in volgende straten:

| Straat | Nr. | wvo |
|---------------|------------|------------|
| Brusselstraat | 306 | 89 |
| Brusselstraat | 321 | 60 |
| TOTAAL | | 149 |

Figuur 148: Leegstand in centrum Groot-Bijgaarden

Op een totaal van 75 panden in het centrum van Groot-Bijgaarden geeft dit een leegstandspercentage van 2,7%. Het centrum van Groot-Bijgaarden wordt door Locatus getypeerd als 'Wijkcentrum Groot'. In dergelijk winkelgebied wordt een gemiddelde leegstand van 7,9% opgetekend. Groot-Bijgaarden Centrum kent in vergelijking met andere gelijkaardige winkelgebieden bijgevolg significant minder leegstand.

4.4 Huidige commerciële positie van Dilbeek

4.4.1 Enkele begrippen ter inleiding

Traditioneel worden producten in drie groepen ingedeeld:

- *Conveniencegoederen*: 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.
- *Shoppinggoederen*: producten die minder frequent gekocht worden, doch met een zekere regelmaat, gebeurlijk seizoensgebonden. Mensen gaan hiervoor uit winkelen, ze kijken, ze kiezen en vergelijken. De aankoop speelt zich vooral af in en om centra met enige uitstraling. Typische voorbeelden zijn kleding, schoeisel en geschenkartikelen.
- *Specialitygoederen*: producten die eerder zelden aangekocht worden. De aankoop wordt wel 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 audio-visuele artikelen.

Daarnaast zijn ook de volgende begrippen van groot belang⁷¹:

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.⁷²

⁷¹ <http://www.unizo.be>

⁷² Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, vraag- en aanbodanalyse

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.

De cijfers uit het Onderzoeksrapport 'Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant', die de koopstromen in de gemeente Dilbeek aangeven, vermelden echter slechts twee categorieën van producten, namelijk food en non-food. Onder de categorie food vallen de conveniencegoederen, onder non-food de shopping- én speciality-goederen.

In dit hoofdstuk wordt enkel de huidige commerciële positie van Dilbeek besproken. Een vergelijking van deze cijfers met andere steden en gemeenten in Vlaams-Brabant wordt verder in dit rapport gemaakt.

4.4.2 Koopbinding

De koopbinding van de gemeente Dilbeek geeft weer hoeveel inwoners, relatief ten opzichte van de totale bevolking, van Dilbeek hun inkopen daadwerkelijk in Dilbeek verrichten. Onderstaande tabel geeft de koopbinding binnen Dilbeek weer.

| | Koopbinding | |
|---------|-------------|----------|
| | Food | Non-Food |
| Dilbeek | 59% | 33% |

Figuur 149: Koopbinding, uitgedrukt in percentage van bestedingspotentieel in Dilbeek⁷³

Wat betreft conveniencegoederen (food) noteert Dilbeek met 59% een eerder lage koopbinding. Deze 59% wijst erop dat iets meer dan de helft van de Dilbekenaars hun dagdagelijkse aankopen in de gemeente zelf doen. Wat de aankoop van goederen die onder de noemer non-food vallen betreft, blijft slechts een zeer klein deel van de Dilbeekse bevolking binnen haar eigen gemeente. Slechts 33% van de inwoners van Dilbeek gaat op zoek naar shopping- en speciality-goederen in de gemeente zelf.

⁷³ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, aanbod- en vraaganalyse

4.4.3 Koopattractie

De koopattractie van de gemeente Dilbeek drukt uit hoeveel personen, relatief ten opzichte van de totale bevolking, uit andere gemeenten en/of steden de gemeente Dilbeek bezoeken voor hun aankopen. De figuur hieronder geeft de koopattractie weer voor de detailhandel in Dilbeek, voor zowel food als non-food.

| | Koopattractie | |
|---------|---------------|----------|
| | Food | Non-Food |
| Dilbeek | 19% | 22% |

Figuur 150: Koopattractie, in percentage van omzet die totale kleinhandel in gemeente Dilbeek genereert⁷⁴

De koopattractie voor de non-food-goederen en de foodgoederen is quasi gelijk en heeft een lage score. Dit wijst op het feit dat de gemeente Dilbeek onvoldoende attractief is naar andere gemeenten toe, noch voor food als voor non-food.

4.4.4 Koopvlucht

Uiteraard doen niet al de Dilbekenars hun aankopen in hun eigen gemeente en doen zij niet voor al hun aankopen beroep op de Dilbeekse detailhandel. Om een indicatie te krijgen van het aantal inwoners dat in andere gemeenten/steden hun inkopen gaat doen, geeft onderstaande figuur een overzicht van de koopvlucht uit Dilbeek.

| | Koopvlucht | |
|-----------------------|------------|----------|
| | Food | Non-Food |
| Binnen Vlaams-Brabant | 14% | 25% |
| Buiten Vlaams-Brabant | 27% | 42% |

Figuur 151: Koopvlucht uit Dilbeek, binnen en buiten provincie Vlaams-Brabant⁷⁵

De tabel maakt een onderscheid tussen de koopvlucht naar gebieden binnen de provincie Vlaams-Brabant enerzijds en naar gebieden gelegen buiten Vlaams-Brabant anderzijds. De koopvlucht uit Dilbeek ligt relatief laag wat betreft de dagdagelijkse goederen (food) en non-food-goederen naar gebieden binnen de provincie. Slechts 14% van de Dilbekenars bezoekt een andere gemeente voor de aankoop van food-goederen en 25% voor de aankoop van non-food-goederen.

⁷⁴ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, aanbod -en vraaganalyse

⁷⁵ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, aanbod -en vraaganalyse

Gezien de nabijheid van Brussel, ligt de koopvlucht buiten Vlaams-Brabant echter hoger. 42% van de inwoners van Dilbeek steekt voor de categorie non-food de provinciegrens over. Voor de dagdagelijkse goederen (food) gaat 27% van de Dilbenaars winkelen buiten de provincie.

5 Benchmarkanalyse

In wat volgt worden de aanbodgegevens en commerciële posities van de gemeenten en steden in Vlaams-Brabant vergeleken met deze gegevens voor Dilbeek.

5.1 Aanbodstructuren in Vlaams-Brabant

5.1.1 Totale winkelvloeroppervlakte per gemeente / stad

De tabel hieronder geeft een overzicht van de totale winkelvloeroppervlakte van de steden en gemeenten uit de provincie Vlaams-Brabant. De gegevens in de tabel handelen over het jaar 2004 en zijn gerangschikt op basis van het aantal vierkante meters per 1.000 inwoners van de stad of gemeente.

De gemeente Dilbeek beschikte in 2004 over 27.000 vierkante meter winkelvloeroppervlakte en telde 39.058 inwoners. Hiermee bekleedde de gemeente een 50ste plaats van de 65 steden en gemeenten in Vlaams-Brabant. De gemeente Dilbeek had in 2004 een aanbod van 691 vierkante meter winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners. Dit cijfer ligt zeer laag in vergelijking met de andere steden en gemeenten in Vlaams-Brabant. Slechts 15 andere gemeenten legden in 2004 een lagere winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners voor. Voor de volledigheid geeft de figuur hieronder de top 10 van Vlaams-Brabantse steden en gemeenten met de grootste winkelvloeroppervlakte.

| Stad / gemeente | Totale winkelvloeroppervlakte (m ²) |
|--------------------|---|
| Leuven | 130.000 |
| Zaventem | 75.300 |
| Aarschot | 73.000 |
| Tienen | 72.200 |
| Diest | 71.300 |
| Halle | 62.600 |
| Vilvoorde | 56.600 |
| Sint-Pieters-Leeuw | 54.900 |
| Tielt-Winge | 44.100 |
| Londerzeel | 42.500 |

Figuur 152: Totale winkelvloeroppervlakte per stad/gemeente in provincie Vlaams-Brabant (inclusief leegstand)⁷⁶

⁷⁶ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, aanbod -en vraaganalyse

| Rang | Stad / gemeente | Totale winkelvloer- oppervlakte (m ²) | Bevolking 2004 | m ² / 1.000 inwoners |
|------|-----------------------|--|-------------------|------------------------------------|
| 1 | Drogenbos | 36.700 | 4.800 | 7.646 |
| 2 | Tielt-Winge | 44.100 | 9.877 | 4.465 |
| 3 | Diest | 71.300 | 22.491 | 3.170 |
| 4 | Zaventem | 75.300 | 28.070 | 2.683 |
| 5 | Aarschot | 73.000 | 27.701 | 2.635 |
| 6 | Bierbeek | 22.900 | 9.100 | 2.516 |
| 7 | Londerzeel | 42.500 | 17.305 | 2.456 |
| 8 | Ternat | 35.400 | 14.574 | 2.429 |
| 9 | Boortmeerbeek | 27.800 | 11.497 | 2.418 |
| 10 | Zoutleeuw | 18.500 | 7.869 | 2.351 |
| 11 | Tienen | 72.200 | 31.782 | 2.272 |
| 12 | Glabbeek | 11.600 | 5.115 | 2.268 |
| 13 | Kampenhout | 20.300 | 10.857 | 1.870 |
| 14 | Halle | 62.600 | 34.316 | 1.824 |
| 15 | Sint-Pieters-Leeuw | 54.900 | 30.485 | 1.801 |
| 16 | Overijse | 40.300 | 23.955 | 1.682 |
| 17 | Tremelo | 22.300 | 13.617 | 1.638 |
| 18 | Vilvoorde | 56.600 | 36.466 | 1.552 |
| 19 | Herent | 28.300 | 19.123 | 1.480 |
| 20 | Leuven | 130.000 | 89.777 | 1.448 |
| 21 | Kraainem | 18.900 | 12.878 | 1.468 |
| 22 | Liedekerke | 15.400 | 11.880 | 1.296 |
| 23 | Asse | 36.800 | 28.739 | 1.280 |
| 24 | Geetbets | 7.300 | 5.772 | 1.265 |
| 25 | Haacht | 16.400 | 13.373 | 1.226 |
| 26 | Machelen | 14.900 | 12.111 | 1.230 |
| 27 | Opwijk | 14.700 | 11.986 | 1.226 |
| 28 | Lennik | 10.500 | 8.726 | 1.203 |
| 29 | Grimbergen | 39.000 | 33.362 | 1.169 |
| 30 | Gooik | 10.300 | 8.876 | 1.160 |
| 31 | Bekkevoort | 6.700 | 5.806 | 1.154 |
| 32 | Sint-Genesius-Rode | 20.000 | 17.895 | 1.118 |
| 33 | Scherpenheuveu-Zichem | 23.900 | 21.807 | 1.096 |
| 34 | Roosdaal | 11.700 | 10.641 | 1.100 |
| 35 | Meise | 18.500 | 17.862 | 1.036 |
| 36 | Merchtem | 14.200 | 14.551 | 976 |
| 37 | Begijnendijk | 8.700 | 9.205 | 945 |
| 38 | Beersel | 21.600 | 23.214 | 930 |
| 39 | Boutersem | 6.600 | 7.525 | 877 |

| Rang | Stad / gemeente | Totale winkelvloeroppervlakte (m ²) | Bevolking 2004 | m ² / 1.000 inwoners |
|-----------|--------------------|---|----------------|---------------------------------|
| 40 | Lubbeek | 11.600 | 13.540 | 857 |
| 41 | Steenokkerzeel | 9.100 | 10.644 | 855 |
| 42 | Wemmel | 12.400 | 14.499 | 855 |
| 43 | Kortenberg | 15.000 | 17.907 | 838 |
| 44 | Kortenaken | 6.200 | 7.473 | 830 |
| 45 | Linter | 5.800 | 6.932 | 837 |
| 46 | Keerbergen | 9.300 | 12.265 | 758 |
| 47 | Rotselaar | 10.800 | 14.868 | 726 |
| 48 | Landen | 10.400 | 14.388 | 723 |
| 49 | Kapelle-op-den-Bos | 6.200 | 8.851 | 700 |
| 50 | Dilbeek | 27.000 | 39.058 | 691 |
| 51 | Linkebeek | 3.200 | 4.770 | 671 |
| 52 | Galmaarden | 5.300 | 7.906 | 670 |
| 53 | Tervuren | 13.400 | 20.490 | 654 |
| 54 | Holsbeek | 5.800 | 8.968 | 647 |
| 55 | Hoegaarden | 3.900 | 6.059 | 644 |
| 56 | Bertem | 4.400 | 9.015 | 488 |
| 57 | Affligem | 5.700 | 11.684 | 488 |
| 58 | Huldenberg | 4.300 | 9.046 | 475 |
| 59 | Herne | 3.000 | 6.390 | 469 |
| 60 | Pepingen | 1.900 | 4.331 | 439 |
| 61 | Wezembeek-Oppem | 5.700 | 13.469 | 423 |
| 62 | Zemst | 8.600 | 21.029 | 409 |
| 63 | Hoeilaart | 3.800 | 9.977 | 381 |
| 64 | Oud-Heverlee | 4.000 | 10.725 | 373 |
| 65 | Bever | 200 | 1.949 | 103 |

Figuur 153: Totale winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners per stad/gemeente in provincie Vlaams-Brabant (inclusief leegstand)⁷⁷

⁷⁷ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, aanbod -en vraaganalyse

5.1.2 Winkelvloeroppervlaktes van steden en gemeenten met vergelijkbaar aantal inwoners

Het is zinvol de winkelvloeroppervlakte van de gemeente Dilbeek te vergelijken met gemeenten/steden die een vergelijkbaar aantal inwoners hebben. Op basis van onderstaande tabel en extra gegevens betreffende de winkelvloeroppervlakte langs steenwegen, komen we tot een overzicht van gemeenten met een vergelijkbaar aantal inwoners in de provincie Vlaams-Brabant.

| Rang | Stad / gemeente | Totale wvo (m ²) | Steenwegontwikkeling (in m ²) | wvo zonder steenwegontwikkeling (> 2.000 m ²) | Bevolking 2004 | m ² / 1.000 inw. | m ² / 1.000 inw. zonder steenwegontwikkeling |
|------|------------------|------------------------------|---|---|----------------|-----------------------------|---|
| 3 | Diest | 71.300 | 13.604 | 57.696 | 22.491 | 3.170 | 2.565 |
| 4 | Zaventem | 75.300 | 22.850 | 52.450 | 28.070 | 2.680 | 1.869 |
| 5 | Aarschot | 73.000 | 22.000 | 51.000 | 27.701 | 2.640 | 1.841 |
| 11 | Tienen | 72.200 | 11.950 | 60.250 | 31.782 | 2.270 | 1.896 |
| 14 | Halle | 62.600 | 6.550 | 56.050 | 34.316 | 1.820 | 1.633 |
| 16 | Overijse | 40.300 | 13.604 | 26.696 | 23.955 | 1.682 | 1.114 |
| 18 | Vilvoorde | 56.600 | 13.900 | 42.700 | 36.466 | 1.550 | 1.171 |
| 29 | Grimbergen | 39.000 | 2.900 | 36.100 | 33.362 | 1.170 | 1.082 |
| 23 | Asse | 36.800 | 13.800 | 23.000 | 28.739 | 1.280 | 800 |
| 15 | St-Pieters-Leeuw | 54.900 | 36.050 | 18.850 | 30.485 | 1.800 | 618 |
| 50 | Dilbeek | 27.000 | 3.200 | 23.800 | 39.058 | 690 | 609 |

Figuur 154: Totale winkelvloeroppervlakte per stad / gemeente in Vlaams-Brabant met vergelijkbaar aantal inwoners of winkelvloeroppervlakte (inclusief leegstand)⁷⁸

De vergelijking van de gemeente Dilbeek met enkele steden en gemeenten in Vlaams-Brabant met een vergelijkbaar aantal inwoners leert dat Dilbeek in 2004 een significant lager aantal vierkante meter aan winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners heeft (zonder rekening te houden met steenwegontwikkeling).

In bovenstaande tabel worden de steenwegen weergegeven van Vlaams-Brabant die over meer dan 2.000 vierkante meter aan winkelvloeroppervlakte beschikken. Ook wanneer rekening gehouden wordt met de steenwegontwikkeling, wat een genuanceerder beeld van het aantal vierkante meter winkelvloeroppervlakte geeft, is het duidelijk dat de gemeente Dilbeek over een beperkt aantal vierkante meter winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners beschikt, met 690 vierkante meter per 1.000 inwoners.

Figuur 154 geeft mooi het verschil weer tussen enerzijds de gemeente Dilbeek en anderzijds Asse en Sint-Pieters-Leeuw. De twee laatstgenoemde gemeenten hebben

⁷⁸ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, aanbod -en vraaganalyse

een winkelvloeroppervlakte gelegen aan een steenweg die een veelvoud vertegenwoordigt van de steenwegontwikkeling van Dilbeek (resp. 5-voud en 12-voud). Dit wijst op het feit dat het aanbod van detailhandel in Dilbeek voornamelijk in centra gelegen is en langs secundaire wegen.

5.1.3 Winkelvloeroppervlaktes van steden en gemeenten met vergelijkbare omzet

In de eerste benchmark van het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlakte werd gekeken naar steden en gemeenten met een gelijkaardig aantal inwoners. Echter, een vergelijking van ditzelfde aantal vierkante meters tussen steden en gemeenten met een vergelijkbare omzet verfijnt het zicht op de detailhandel in de gemeente Dilbeek. De gemeente Dilbeek viel in het jaar 2004 in de klasse van gemeenten met een omzet tussen 80 en 120 miljoen euro (op één na hoogste omzetklasse).

| Rang | Stad / gemeente | Totale vvo (m ²) | Steenweg ontwikkeling (in m ²) | vvo zonder steenweg-ontwikkeling (> 2.000 m ²) | Bevolking 2004 | m ² / 1.000 inw. | m ² / 1.000 inw. zonder steenweg-ontwikkeling | Omzet (in milj. euro) |
|------|--------------------|------------------------------|--|--|----------------|-----------------------------|--|-----------------------|
| 7 | Londerzeel | 42.500 | 5.500 | 37.000 | 17.305 | 2.456 | 2.138 | 79,4 |
| 4 | Zaventem | 75.300 | 22.850 | 52.450 | 28.070 | 2.680 | 1.869 | 125,0 |
| 23 | Asse | 36.800 | 13.800 | 23.000 | 28.739 | 1.280 | 800 | 107,3 |
| 16 | Overijse | 40.300 | 21.325 | 18.975 | 23.955 | 1.680 | 792 | 115,3 |
| 15 | Sint-Pieters-Leeuw | 54.900 | 36.050 | 18.850 | 30.485 | 1.800 | 618 | 111,9 |
| 1 | Drogenbos | 36.700 | 33.765 | 2.935 | 4.800 | 7.646 | 611 | 80,4 |
| 50 | Dilbeek | 27.000 | 3.200 | 23.800 | 39.058 | 691 | 609 | 95,2 |
| 21 | Kraainem | 18.900 | 13.750 | 5.150 | 12.878 | 1.468 | 400 | 93,9 |

Figuur 155: Totale winkelvloeroppervlakte per stad / gemeente in Vlaams-Brabant met vergelijkbare omzet (inclusief leegstand)⁷⁹

De figuur hierboven geeft 8 steden in Vlaams-Brabant aan die een vergelijkbare omzet hebben als die van de gemeente Dilbeek. Opnieuw blijkt dat de gemeente Dilbeek een significant lager aantal vierkante meter winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners heeft dan gemeente met een gelijkaardige omzet. Het verschil is frappant. Asse, de gemeente met het op één na laagste aantal vierkante meter winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners, heeft ongeveer dubbel zoveel winkelvloeroppervlakte te bieden per 1.000 inwoners vergeleken met Dilbeek. Opnieuw duidt dit op het feit dat het aanbod van detailhandel in Dilbeek voornamelijk in centra gelegen is en langs secundaire wegen.

⁷⁹ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, aanbod -en vraaganalyse

5.1.4 Winkelvloeroppervlaktes van randgemeenten

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

Dilbeek heeft vier randgemeenten en één randstad, waarvan vier behorend tot de provincie Vlaams-Brabant en één tot het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Helaas zijn er geen gegevens beschikbaar over het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Voor de overige randgemeenten is de totale winkelvloeroppervlakte en inwonersaantal uit 2004 weergegeven in de volgende tabel.



Figuur 156: Ligging van de gemeente Dilbeek t.o.v. haar buurgemeenten en -steden in de provincie Vlaams-Brabant⁸⁰

| Rang | Stad / gemeente | Totale wvo (m ²) | Steenwegontwikkeling (in m ²) | wvo zonder steenwegontwikkeling (> 2.000 m ²) | Bevolking 2004 | m ² / 1.000 inw. | m ² / 1.000 inw. zonder steenwegontwikkeling | Omzet (in milj. euro) |
|------|--------------------|------------------------------|---|---|----------------|-----------------------------|---|-----------------------|
| 8 | Ternat | 35.400 | 12.275 | 23.125 | 14.574 | 2.429 | 1.587 | 57,6 |
| 23 | Asse | 36.800 | 13.800 | 23.000 | 28.739 | 1.280 | 800 | 107,3 |
| 28 | Lennik | 10.500 | 3.550 | 6.950 | 8.726 | 1.203 | 796 | 32,5 |
| 15 | Sint-Pieters-Leeuw | 54.900 | 36.050 | 18.850 | 30.485 | 1.800 | 618 | 111,9 |
| 50 | Dilbeek | 27.000 | 3.200 | 23.800 | 39.058 | 691 | 609 | 95,2 |

Figuur 157: Totale winkelvloeroppervlakte per randgemeente (inclusief leegstand)⁸¹

⁸⁰ <http://www.vlaanderen.be>

⁸¹ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004

De winkelvloeroppervlakte van de randgemeente Sint-Pieters-Leeuw springt ver uit boven die van Dilbeek en van haar randgemeenten. De gemeente Dilbeek komt ook in deze lijst op de laatste plaats qua winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners mét en zonder steenwegontwikkeling. Ook de absolute getallen spreken niet in het voordeel van Dilbeek. Op de gemeente Lennik na, hebben de randgemeenten van Dilbeek een totale winkelvloeroppervlakte die hoger ligt dan deze in Dilbeek. De winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners van de randgemeente Ternat ligt hoger dan de andere gemeenten. Ook de winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners zonder steenwegontwikkeling ligt een stuk hoger in Ternat.

5.1.5 Conclusie

Uit bovenstaande vergelijkingen kan geconcludeerd worden dat de gemeente Dilbeek in 2004 beschikte over minder dan gemiddeld aantal vierkante meters winkelvloeroppervlakte. Met een totale winkelvloeroppervlakte van 27.000 vierkante meter bekleedt Dilbeek de 50ste plaats binnen de rangschikking van de 65 gemeenten van de provincie Vlaams-Brabant.

Wanneer de vergelijking wordt gemaakt met steden en gemeenten met een vergelijkbaar inwonersaantal en een vergelijkbare omzet, blijkt dat de gemeente Dilbeek de hekkensluis is. Zowel op vlak van totale winkelvloeroppervlakte, als op vlak van winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners legt de gemeente Dilbeek slechtere cijfers voor dan vergelijkbare gemeenten. Wanneer de steenwegontwikkeling buiten beschouwing wordt gelaten, geeft dit eenzelfde conclusie, hetzij genuanceerder.

Naast grote buur Brussel Hoofdstad kan gesteld worden dat buurgemeente Sint-Pieters-Leeuw een sterke aantrekking zou kunnen hebben op inwoners van de gemeente Dilbeek. Sint-Pieters-Leeuw beschikt immers over een totale winkelvloeroppervlakte die het dubbele bedraagt van deze van de gemeente Dilbeek. Deze winkelvloeroppervlakte situeert zich voornamelijk langs steenwegen in en langs de gemeente Sint-Pieters-Leeuw.

5.2 Commerciële posities binnen provincies Vlaams-Brabant

5.2.1 Koopbinding binnen provincies Vlaams-Brabant

| Gemeente / Stad | Koopbinding | | Gemeente / Stad | Koopbinding | |
|-----------------|-------------|------------|--------------------|-------------|------------|
| | Food | Non-Food | | Food | Non-Food |
| Aarschot | 78% | 63% | Landen | 53% | 32% |
| Affligem | 22% | 12% | Lennik | 52% | 41% |
| Asse | 60% | 38% | Leuven | 87% | 73% |
| Beersel | 59% | 15% | Liedekerke | 69% | 38% |
| Begijnendijk | 40% | 14% | Linkebeek | 14% | 8% |
| Bekkevoort | 19% | 12% | Linters | 14% | 5% |
| Bertem | 24% | 12% | Londerzeel | 83% | 53% |
| Bever | 11% | 2% | Lubbeek | 33% | 11% |
| Bierbeek | 43% | 25% | Machelen | 47% | 30% |
| Boortmeerbeek | 44% | 27% | Meise | 36% | 19% |
| Boutersem | 28% | 19% | Merchtem | 38% | 39% |
| Diest | 91% | 65% | Opwijk | 46% | 32% |
| Dilbeek | 59% | 33% | Oud-Heverlee | 15% | 6% |
| Drogenbos | 49% | 25% | Overijse | 83% | 49% |
| Galmaarden | 41% | 21% | Pepingen | 8% | 6% |
| Geetbets | 58% | 21% | Roosdaal | 21% | 12% |
| Glabbeek | 32% | 12% | Rotselaar | 40% | 17% |
| Gooik | 32% | 12% | Scherpenheuven-Z. | 71% | 34% |
| Grimbergen | 67% | 36% | Sint-Genesius-Rode | 37% | 19% |
| Haacht | 69% | 33% | Sint-Pieters-Leeuw | 65% | 37% |
| Halle | 90% | 68% | Steenokkerzeel | 38% | 12% |
| Herent | 41% | 24% | Ternat | 68% | 39% |
| Herne | 28% | 13% | Tervuren | 58% | 33% |
| Hoegaarden | 17% | 14% | Tielt-Winge | 36% | 38% |
| Hoeilaart | 41% | 22% | Tienen | 93% | 71% |
| Holsbeek | 17% | 7% | Tremelo | 62% | 43% |
| Huldenberg | 16% | 10% | Vilvoorde | 61% | 55% |
| Kampenhout | 55% | 32% | Wemmel | 59% | 24% |
| Kapelle-o/d-Bos | 46% | 24% | Wezembeek Oppem | 31% | 8% |
| Keerbergen | 67% | 27% | Zaventem | 51% | 28% |
| Kortenaken | 19% | 12% | Zemst | 55% | 28% |
| Kortenberg | 54% | 20% | Zoutleeuw | 41% | 15% |
| Kraainem | 76% | 24% | Totaal | 90% | 76% |

Figuur 158: Koopbinding, uitgedrukt in percentage van bestedingspotentieel in steden en gemeenten van provincie Vlaams-Brabant⁸²

Eerder in dit rapport werden de koopbindingscijfers voor de gemeente Dilbeek besproken, zowel voor food als voor non-food. De tabel hierboven geeft de koopbindingscijfers weer voor de 65 steden en gemeenten van Vlaams-Brabant, in alfabetische volgorde.

Op vlak van koopbinding voor food-goederen scoort de gemeente Dilbeek niet slecht. Met een score van 59% doet Dilbeek het beter dan gemiddeld en moet ze

⁸² Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, aanbod- en vraaganalyse

binnen de provincie Vlaams-Brabant slechts 19 andere steden en gemeenten laten voorgaan. De tabel hieronder geeft de Vlaams-Brabantse steden en gemeenten weer met een hoog koopbindingspercentage voor de categorie food.

| Gemeente / Stad | Koopbinding Food |
|--------------------|------------------|
| Tienen | 93% |
| Diest | 91% |
| Halle | 90% |
| Leuven | 87% |
| Londerzeel | 83% |
| Overijse | 83% |
| Aarschot | 78% |
| Kraainem | 76% |
| Scherpenheuven-Z. | 71% |
| Haacht | 69% |
| Liedekerke | 69% |
| Ternat | 68% |
| Grimbergen | 67% |
| Keerbergen | 67% |
| Sint-Pieters-Leeuw | 65% |
| Tremelo | 62% |
| Vilvoorde | 61% |
| Asse | 60% |
| Beersel | 59% |
| Dilbeek | 59% |

Figuur 159: Steden en gemeenten in Vlaams-Brabant met hoge koopbinding voor food-goederen⁸³

⁸³ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, aanbod- en vraaganalyse

Voor de koopbinding voor non-food, zijn het de steden Leuven, Tienen en Halle die de beste cijfers kunnen voorleggen, respectievelijk 73%, 71% en 68%. Met 33% aan koopbinding bekleedt Dilbeek hier de 20ste plaats in de provincie Vlaams-Brabant en laat het 45 andere steden en gemeenten achter zich.

| Gemeente / Stad | Koopbinding Non-Food |
|--------------------|----------------------|
| Leuven | 73% |
| Tienen | 71% |
| Halle | 68% |
| Diest | 65% |
| Aarschot | 63% |
| Vilvoorde | 55% |
| Londerzeel | 53% |
| Overijse | 49% |
| Tremelo | 43% |
| Lennik | 41% |
| Ternat | 39% |
| Merchtem | 39% |
| Liedekerke | 38% |
| Asse | 38% |
| Tielt-Winge | 38% |
| Sint-Pieters-Leeuw | 37% |
| Grimbergen | 36% |
| Scherpenheuveu-Z. | 34% |
| Haacht | 33% |
| Dilbeek | 33% |

Figuur 160: Steden en gemeenten in Vlaams-Brabant met hoge koopbinding voor non-food-goederen⁸⁴

We kunnen concluderen dat de koopbinding van de gemeente Dilbeek matig is, relatief ten overstaan van de andere steden en gemeenten in de provincie Vlaams-Brabant.

⁸⁴ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, aanbod- en vraaganalyse

A. Koopbinding voor steden en gemeenten met vergelijkbaar aantal inwoners

In onderstaande tabel verschijnen opnieuw de gemeenten uit de provincie Vlaams-Brabant met een inwonersaantal vergelijkbaar met het aantal inwoners van de gemeente Dilbeek.

| Stad / gemeente | Koopbinding Food | Koopbinding Non-Food | Totale wvo (m ²) | Bevolking 2004 | m ² / 1.000 inw. |
|------------------|------------------|----------------------|------------------------------|----------------|-----------------------------|
| Tienen | 93% | 71% | 72.200 | 31.782 | 2.270 |
| Halle | 90% | 68% | 62.600 | 34.316 | 1.820 |
| Diest | 91% | 65% | 71.300 | 22.491 | 3.170 |
| Aarschot | 78% | 63% | 73.000 | 27.701 | 2.640 |
| Vilvoorde | 61% | 55% | 56.600 | 36.466 | 1.550 |
| Overijse | 83% | 49% | 40.300 | 23.955 | 1.682 |
| Asse | 60% | 38% | 36.800 | 28.739 | 1.280 |
| St-Pieters-Leeuw | 65% | 37% | 54.900 | 30.485 | 1.800 |
| Grimbergen | 67% | 36% | 39.000 | 33.362 | 1.170 |
| Dilbeek | 59% | 33% | 27.000 | 39.058 | 690 |
| Zaventem | 51% | 28% | 75.300 | 28.070 | 2.680 |

Figuur 161: Koopbinding in percentage van bestedingspotentieel voor steden en gemeenten met vergelijkbaar aantal inwoners in provincie Vlaams-Brabant⁸⁵

De gemeente Dilbeek bengelt achteraan de lijst wanneer de koopbinding van de gemeente vergeleken wordt met deze van steden en gemeenten uit de provincie met een gelijkaardig inwonersaantal.

⁸⁵ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, vraag- en aanbodanalyse

B. Koopbinding voor steden en gemeenten met vergelijkbare omzet

| Stad / gemeente | Koopbinding Food | Koopbinding Non-Food | Totale wvo (m ²) | Omzet (in milj. euro) | m ² / 1.000 inw. |
|--------------------|------------------|----------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Londerzeel | 83% | 53% | 42.500 | 79,4 | 2.456 |
| Overijse | 83% | 49% | 40.300 | 115,3 | 1.680 |
| Asse | 60% | 38% | 36.800 | 107,3 | 1.280 |
| Sint-Pieters-Leeuw | 65% | 37% | 54.900 | 111,9 | 1.800 |
| Dilbeek | 59% | 33% | 27.000 | 95,2 | 691 |
| Zaventem | 51% | 28% | 75.300 | 125,0 | 2.680 |
| Drogenbos | 49% | 25% | 36.700 | 80,4 | 7.646 |
| Kraainem | 76% | 24% | 18.900 | 93,9 | 1.468 |

Figuur 162: Koopbinding in percentage van bestedingspotentieel voor steden en gemeenten met vergelijkbare omzet in provincie Vlaams-Brabant⁸⁶

Bovenstaande tabel geeft de steden en gemeenten uit de provincie Vlaams-Brabant weer met een omzet die vergelijkbaar is met de omzet van de gemeente Dilbeek. Wanneer we de koopbinding van deze gemeenten vergelijken met die van de gemeente Dilbeek, zien we dat de koopbinding voor zowel food als voor non-food-goederen gemiddeld is in Dilbeek in vergelijking met de andere steden en gemeenten uit Vlaams-Brabant. Buurgemeenten Asse en Sint-Pieters-Leeuw leunen sterk aan tegen de gemeente Dilbeek, zowel op vlak van koopbinding food als non-food.

⁸⁶ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, vraag- en aanbodanalyse

5.2.2 Koopattractie binnen provincie Vlaams-Brabant

Onderstaande tabel geeft voor alle steden en gemeenten in Vlaams-Brabant de koopattractiepercentages weer.

| Gemeente / Stad | Koopattractie | | Gemeente / Stad | Koopattractie | |
|--------------------|---------------|------------|--------------------|---------------|----------|
| | Food | Non-Food | | Food | Non-Food |
| Aarschot | 44% | 55% | Landen | 17% | 26% |
| Affligem | 81% | 75% | Lennik | 23% | 48% |
| Asse | 31% | 55% | Leuven | 32% | 54% |
| Beersel | 47% | 46% | Liedekerke | 55% | 43% |
| Begijnendijk | 40% | 49% | Linkebeek | 34% | 52% |
| Bekkevoort | 43% | 56% | Linters | 29% | 49% |
| Bertem | 11% | 40% | Londerzeel | 38% | 42% |
| Bever | 45% | 73% | Lubbeek | 30% | 49% |
| Bierbeek | 78% | 86% | Machelen | 79% | 90% |
| Boortmeerbeek | 15% | 51% | Meise | 38% | 46% |
| Boutersem | 44% | 53% | Merchtem | 14% | 42% |
| Diest | 62% | 63% | Opwijk | 21% | 49% |
| Dilbeek | 19% | 22% | Oud-Heverlee | 42% | 64% |
| Drogenbos | 90% | 93% | Overijse | 41% | 43% |
| Galmaarden | 15% | 26% | Pepingen | | 56% |
| Geetbets | 29% | 32% | Roosdaal | 13% | 32% |
| Glabbeek | 23% | 46% | Rotselaar | 15% | 37% |
| Gooik | 34% | 37% | Scherpenheuven-Z. | 33% | 29% |
| Grimbergen | 50% | 50% | Sint-Genesius-Rode | 29% | 33% |
| Haacht | 27% | 49% | Sint-Pieters-Leeuw | 30% | 57% |
| Halle | 43% | 60% | Steenokkerzeel | 73% | 61% |
| Herent | 34% | 54% | Ternat | 39% | 52% |
| Herne | 44% | 58% | Tervuren | 16% | 32% |
| Hoegaarden | 24% | 43% | Tielt-Winge | 43% | 79% |
| Hoeilaart | 17% | 35% | Tienen | 42% | 47% |
| Holsbeek | 59% | 69% | Tremelo | 21% | 31% |
| Huldenberg | 29% | 40% | Vilvoorde | 54% | 58% |
| Kampenhout | 42% | 70% | Wemmel | 20% | 38% |
| Kapelle-op-den-Bos | 18% | 25% | Wezembeek Oppem | 41% | 30% |
| Keerbergen | 32% | 28% | Zaventem | 55% | 68% |
| Kortenaken | 12% | 44% | Zemst | 32% | 52% |
| Kortenberg | 18% | 28% | Zoutleeuw | 16% | 37% |
| Kraainem | 68% | 77% | | | |

Figuur 163: Koopattractie, in percentage van omzet die detailhandel van gemeenten en steden in provincie Vlaams-Brabant genereert⁸⁷

⁸⁷ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, vraag- en aanbodanalyse

Wanneer de koopattractie van de gemeente Dilbeek onder de loep genomen wordt, kunnen we concluderen dat de gemeente Dilbeek een zeer matige aantrekkingskracht uitoefent op inwoners van andere steden en gemeenten voor haar aanbod aan food-goederen. Met een koopattractie van 19% laat de gemeente slechts 13 gemeenten achter zich in de totale rangschikking binnen de provincie. De tabel hieronder geeft de Vlaams-Brabantse steden en gemeenten weer met een hoog koopbindingspercentage voor de categorie food.

| Gemeente / Stad | Koopattractie Food |
|-----------------|--------------------|
| Drogenbos | 90% |
| Affligem | 81% |
| Machelen | 79% |
| Bierbeek | 78% |
| Steenokkerzeel | 73% |
| Kraainem | 68% |
| Diest | 62% |
| Holsbeek | 59% |
| Liedekerke | 55% |
| Zaventem | 55% |

Figuur 164: Steden en gemeenten in Vlaams-Brabant met hoge koopattractie voor food-goederen⁸⁸

De koopattractie van de gemeente Dilbeek voor non-food-goederen ligt significant lager dan de koopattractie in de andere steden en gemeenten in de provincie. Met een koopattractie van 22% voor de categorie non-food, bekleedt de gemeente Dilbeek de laatste plaats binnen de provincie. Dit cijfers ligt bovendien sterk onder het Vlaams-Brabantse gemiddelde van 49%.

| Gemeente / Stad | Koopattractie Non-Food |
|-----------------|------------------------|
| Drogenbos | 93% |
| Machelen | 90% |
| Bierbeek | 86% |
| Tielt-Winge | 79% |
| Kraainem | 77% |
| Affligem | 75% |
| Bever | 73% |
| Kampenhout | 70% |
| Holsbeek | 69% |
| Zaventem | 68% |

Figuur 165: Steden en gemeenten in Vlaams-Brabant met hoge koopattractie voor non-food-goederen⁸⁹

⁸⁸ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, aanbod- en vraaganalyse

⁸⁹ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, aanbod- en vraaganalyse

A. Koopattractie voor steden en gemeenten met vergelijkbaar aantal inwoners

In onderstaande tabel verschijnen opnieuw de gemeenten uit de provincie Vlaams-Brabant met een inwonersaantal vergelijkbaar met het aantal inwoners van de gemeente Dilbeek.

| Stad / gemeente | Koopattractie Food | Koopattractie Non-Food | Totale wvo (m ²) | Bevolking 2004 | m ² / 1.000 inw. |
|------------------|--------------------|------------------------|------------------------------|----------------|-----------------------------|
| Zaventem | 55% | 68% | 75.300 | 28.070 | 2.680 |
| Diest | 62% | 63% | 71.300 | 22.491 | 3.170 |
| Halle | 43% | 60% | 62.600 | 34.316 | 1.820 |
| Vilvoorde | 54% | 58% | 56.600 | 36.466 | 1.550 |
| St-Pieters-Leeuw | 30% | 57% | 54.900 | 30.485 | 1.800 |
| Aarschot | 44% | 55% | 73.000 | 27.701 | 2.640 |
| Asse | 31% | 55% | 36.800 | 28.739 | 1.280 |
| Grimbergen | 50% | 50% | 39.000 | 33.362 | 1.170 |
| Tienen | 42% | 47% | 72.200 | 31.782 | 2.270 |
| Overijse | 41% | 43% | 40.300 | 23.955 | 1.682 |
| Dilbeek | 19% | 22% | 27.000 | 39.058 | 690 |

Figuur 166: Koopattractie voor steden en gemeenten met vergelijkbaar aantal inwoners in provincie Vlaams-Brabant⁹⁰

Opnieuw wordt duidelijk dat de gemeente Dilbeek en haar handelsapparaat geen goede cijfers kan voorleggen. Zowel de koopattractie voor de categorie food als voor non-food ligt ver onder deze van steden en gemeenten met een gelijkaardig inwonersaantal. De meeste steden en gemeenten uit de vergelijkende tabel hebben een koopattractie die 2 tot 3 maal hoger ligt dan de koopattractie van de gemeente Dilbeek.

⁹⁰ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, vraag- en aanbodanalyse

B. Koopattractie voor steden en gemeenten met vergelijkbare omzet

| Stad / gemeente | Koopbinding Food | Koopbinding Non-Food | Totale wvo (m ²) | Omzet (in milj. euro) | m ² / 1.000 inw. |
|--------------------|------------------|----------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Drogenbos | 90% | 93% | 36.700 | 80,4 | 7.646 |
| Kraainem | 68% | 77% | 18.900 | 93,9 | 1.468 |
| Zaventem | 55% | 68% | 75.300 | 125,0 | 2.680 |
| Sint-Pieters-Leeuw | 30% | 57% | 54.900 | 111,9 | 1.800 |
| Asse | 31% | 55% | 36.800 | 107,3 | 1.280 |
| Overijse | 41% | 43% | 40.300 | 115,3 | 1.680 |
| Londerzeel | 38% | 42% | 42.500 | 79,4 | 2.456 |
| Dilbeek | 19% | 22% | 27.000 | 95,2 | 691 |

Figuur 167: Koopattractie voor steden en gemeenten met vergelijkbare omzet in provincie Vlaams-Brabant⁹¹

Bovenstaande tabel geeft de steden en gemeenten uit de provincie Vlaams-Brabant weer met een omzet die vergelijkbaar is met de omzet van de gemeente Dilbeek. Opnieuw is de gemeente Dilbeek de hekkensluiter en scoren de Vlaams-Brabantse gemeenten met een vergelijkbare omzet significant beter dan Dilbeek op vlak van koopattractie. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de gemeenten uit de vergelijkende tabel er beter in slagen inwoners van andere steden en gemeenten aan te trekken voor de aankoop van food- en non-food-goederen.

⁹¹ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, vraag- en aanbodanalyse

5.2.3 Koopvlucht binnen provincie Vlaams-Brabant

| Gemeente / Stad | Koopvlucht Food | Gemeente / Stad | Koopvlucht Food |
|--------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| Tienen | 5% | Tervuren | 38% |
| Diest | 6% | Affligem | 39% |
| Halle | 7% | Kampenhout | 42% |
| Overijse | 7% | Roosdaal | 42% |
| Geetbets | 8% | Begijnendijk | 43% |
| Galmaarden | 9% | Kappe-op-den-bos | 43% |
| Liedekerke | 10% | Wezembeel Oppem | 43% |
| Leuven | 12% | Gooik | 44% |
| Zoutleeuw | 12% | Kortenberg | 44% |
| Londerzeel | 13% | Boortmeerbeek | 46% |
| Dilbeek | 14% | Machelen | 46% |
| Kraainem | 14% | Hoeilaart | 49% |
| Landen | 14% | Merchtem | 55% |
| Aarschot | 17% | Bierbeek | 56% |
| Asse | 17% | Steenokkerzeel | 56% |
| Keerbergen | 18% | Herent | 58% |
| Sint-Pieters-Leeuw | 21% | Rotselaar | 58% |
| Ternat | 24% | Tielt-Winge | 61% |
| Wemmel | 24% | Meise | 62% |
| Opwijk | 25% | Lubbeek | 66% |
| Drogenbos | 26% | Linter | 67% |
| Scherpenheuvel-Z. | 27% | Glabbeek | 68% |
| Zaventem | 28% | Boutersem | 72% |
| Grimbergen | 29% | Bertem | 74% |
| Zemst | 29% | Kortenaal | 76% |
| Haacht | 30% | Bekkevoort | 77% |
| herne | 32% | Linkebeek | 78% |
| Teremlo | 33% | Huldenberg | 79% |
| Vilvoorde | 33% | Oud-Heverlee | 81% |
| Lennik | 36% | Hoegaarden | 82% |
| Bever | 37% | Holsbeek | 82% |
| Beersel | 38% | Pepingen | 85% |
| Sint-Genesius-Rode | 38% | | |

Figuur 168: Koopvlucht voor 'food' binnen provincie Vlaams-Brabant⁹²

De koopvlucht van een gemeente geeft aan in welke mate de inwoners van die gemeente hun aankopen doen in een ander gebied dan de gemeente zelf. Uiteraard hangt deze koopvlucht samen met de koopbinding van een gemeente: hoe hoger de koopvlucht, hoe lager de koopbinding van een gemeente, en omgekeerd.

⁹² Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, vraag- en aanbodanalyse

De figuur op de vorige pagina geeft een overzicht van de koopvlucht voor food-goederen per gemeente in Vlaams-Brabant. Meteen wordt duidelijk dat de gemeente Dilbeek een lage koopvlucht heeft voor artikels onder de noemer 'food'. Slechts 14% van alle winkelbestedingen voor 'food' gebeuren buiten de grenzen van de gemeente. Binnen Vlaams-Brabant hebben maar 10 andere steden en gemeenten een lagere koopvlucht voor de categorie 'food'.

| Gemeente / Stad | Koopvlucht Non-Food | Gemeente / Stad | Koopvlucht Non-Food |
|--------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| Liedekerke | 14% | Tremelo | 45% |
| Galmaarden | 15% | Tervuren | 46% |
| Halle | 16% | Gooik | 49% |
| Londerzeel | 16% | Wezembeek Oppem | 49% |
| Zoutleeuw | 16% | Hoeilaart | 51% |
| Diest | 17% | Machelen | 53% |
| Leuven | 21% | Kampenhout | 54% |
| Geetbets | 22% | Scherpenheuvel-Z. | 55% |
| Tienen | 22% | Tielt-Winge | 55% |
| Opwijk | 24% | Asse | 58% |
| Dilbeek | 25% | Meise | 59% |
| Landen | 26% | Haacht | 60% |
| Aarschot | 27% | Steenokkerzeel | 62% |
| Roosdaal | 27% | Beersel | 64% |
| Ternat | 27% | Bierbeek | 67% |
| Vilvoorde | 28% | Begijnendijk | 68% |
| Wemmel | 29% | Kortenberg | 69% |
| Kraainem | 30% | Herent | 70% |
| Merchtem | 30% | Kortenaken | 73% |
| Overijse | 30% | Linters | 75% |
| Zemst | 30% | Rotselaar | 75% |
| Drogenbos | 31% | Huldenberg | 77% |
| Sint-Genesius-Rode | 32% | Boutersem | 79% |
| Sint-Pieters-Leeuw | 33% | Hoegaarden | 79% |
| Kapelle-op-den-bos | 34% | Pepingen | 79% |
| Lennik | 35% | Bertem | 80% |
| Bever | 36% | Bekkevoort | 81% |
| Hern | 36% | Affligem | 82% |
| Grimbergen | 39% | Glabbeek | 82% |
| Keerbergen | 40% | Lubbeek | 85% |
| Linkebeek | 41% | Oud-Heverlee | 88% |
| Zaventem | 41% | Holsbeek | 89% |
| Boortmeerbeek | 42% | | |

Figuur 169: Koopvlucht voor 'non-food' binnen provincie Vlaams-Brabant⁹³

⁹³ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, vraag- en aanbodanalyse

Figuur 169 geeft op haar beurt de koopvlucht weer voor de 'non-food'. Voor de aankoop van shopping- en specialitygoederen, oftewel non-food-goederen, steken 1 op 4 Dilbenaars de gemeentegrenzen over. Dit is een goede score, waarbij Dilbeek opnieuw de 11^{de} plaats inneemt binnen de provincie.

Uit beide tabellen kan worden afgeleid dat de gemeente Dilbeek absoluut geen slechte cijfers noteert in vergelijking met andere steden en gemeenten in Vlaams-Brabant. Voor zowel 'food' als 'non-food' scoort de gemeente Dilbeek beter dan gemiddeld.

A. Koopvlucht voor steden en gemeenten met vergelijkbaar aantal inwoners

In onderstaande tabel wordt de vergelijking gemaakt met de gemeenten uit de provincie Vlaams-Brabant met een inwonersaantal vergelijkbaar met Dilbeek.

| Stad / gemeente | Koopvlucht Food | Koopvlucht Non-Food | Totale wvo (m ²) | Bevolking 2004 | m ² / 1.000 inw. |
|------------------|-----------------|---------------------|------------------------------|----------------|-----------------------------|
| Halle | 7% | 16% | 62.600 | 34.316 | 1.820 |
| Diest | 6% | 17% | 71.300 | 22.491 | 3.170 |
| Tienen | 5% | 22% | 72.200 | 31.782 | 2.270 |
| Dilbeek | 14% | 25% | 27.000 | 39.058 | 690 |
| Aarschot | 17% | 27% | 73.000 | 27.701 | 2.640 |
| Vilvoorde | 33% | 28% | 56.600 | 36.466 | 1.550 |
| Overijse | 7% | 30% | 40.300 | 23.955 | 1.682 |
| St-Pieters-Leeuw | 21% | 33% | 54.900 | 30.485 | 1.800 |
| Grimbergen | 29% | 39% | 39.000 | 33.362 | 1.170 |
| Zaventem | 28% | 41% | 75.300 | 28.070 | 2.680 |
| Asse | 17% | 58% | 36.800 | 28.739 | 1.280 |

Figuur 170: Koopvlucht voor steden en gemeenten met vergelijkbaar aantal inwoners in provincie Vlaams-Brabant⁹⁴

Ook wanneer de koopvlucht van Dilbeek vergeleken wordt met die van steden en gemeenten met een vergelijkbaar aantal inwoners, doorstaat Dilbeek de test. Op vlak van koopvlucht voor food-goederen, scoren 4 steden en gemeenten beter dan Dilbeek: Tienen (5%), Diest (6%), Halle (7%) en Overijse (7%). Met een koopvlucht van 14% scoort Dilbeek beter dan gemiddeld.

Ook de koopvlucht voor goederen uit de categorie non-food zit goed: slechts voor 25% van het bestedingsbudget voor non-food-goederen steken Dilbenaars de gemeentegrens over. Alleen Halle (16%), Diest (17%) en Tienen (22%) doen beter.

⁹⁴ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, vraag- en aanbodanalyse

B. Koopvlucht voor steden en gemeenten met vergelijkbare omzet

| Stad / gemeente | Koopvlucht Food | Koopvlucht Non-Food | Totale wvo (m ²) | Omzet (in milj. euro) | m ² / 1.000 inw. |
|------------------|-----------------|---------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Londerzeel | 13% | 16% | 42.500 | 79,4 | 2.456 |
| Dilbeek | 19% | 22% | 27.000 | 95,2 | 691 |
| Kraainem | 14% | 30% | 18.900 | 93,9 | 1.468 |
| Overijse | 7% | 30% | 40.300 | 115,3 | 1.680 |
| Drogenbos | 26% | 31% | 36.700 | 80,4 | 7.646 |
| St-Pieters-Leeuw | 21% | 33% | 54.900 | 111,9 | 1.800 |
| Zaventem | 28% | 41% | 75.300 | 125,0 | 2.680 |
| Asse | 17% | 58% | 36.800 | 107,3 | 1.280 |

Figuur 171: Koopvlucht voor steden en gemeenten met vergelijkbare omzet in provincie Vlaams-Brabant⁹⁵

Men mag niet vergeten dat de koopvlucht een relatief cijfer is, een percentage van de totale winkelbesteding, hier de winkelbesteding van alle Dilbekenaars naar non-food toe. Het is dus aangewezen de koopvlucht te vergelijken met gemeenten met een vergelijkbare omzet als die van de gemeente Dilbeek.

Bovenstaande tabel geeft de steden en gemeenten uit de provincie Vlaams-Brabant weer met een omzet die vergelijkbaar is met de omzet van de gemeente Dilbeek. Uit deze meer genuanceerde vergelijking blijkt meteen dat Dilbeek zeer mooie cijfers kan voorleggen voor de categorie 'non-food'. Met een koopvlucht van 22% doet alleen Londerzeel beter.

19% van het bestedingsbudget voor dagelijkse aankopen wordt uitgegeven in een andere gemeente dan de eigen gemeente. Dit koopvlucht-percentage is een gemiddelde waarde binnen de provincie Vlaams-Brabant wanneer gekeken wordt naar gemeenten met een vergelijkbare omzet.

⁹⁵ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, vraag- en aanbodanalyse

5.2.4 Koopvlucht buiten provincie Vlaams-Brabant

| Gemeente / Stad | Koopvlucht | Gemeente / Stad | Koopvlucht |
|-------------------|------------|--------------------|------------|
| Boutersem | 0% | Pepingen | 7% |
| Glabbeek | 0% | Linkebeek | 8% |
| Bierbeek | 1% | Ternat | 8% |
| Haacht | 1% | Boortmeerbeek | 10% |
| Herent | 1% | Hoeilaart | 10% |
| Hoegaarden | 1% | Kraainem | 10% |
| Holsbeek | 1% | Overijse | 10% |
| Leuven | 1% | Kapelle-op-den-bos | 11% |
| Lubbeek | 1% | Iennik | 12% |
| Bertem | 2% | Sint-Pieters-leeuw | 14% |
| Kortenberg | 2% | Keerbergen | 15% |
| Meise | 2% | Zemst | 16% |
| Rotselaar | 2% | begijnendijk | 17% |
| Scherpenheuvel-Z. | 2% | Wemmel | 17% |
| Tienen | 2% | Linter | 19% |
| Beersel | 3% | Liedekerke | 21% |
| Diest | 3% | Zaventem | 21% |
| Halle | 3% | Asse | 23% |
| Kampenhout | 3% | gooik | 24% |
| Tielt-Winge | 3% | Drogenbos | 25% |
| Bekkervoort | 4% | Sint-Genesius-Rode | 25% |
| Grimbergen | 4% | Wezembeek Oppem | 26% |
| Londerzeel | 4% | Dilbeek | 27% |
| Oud-Heverlee | 4% | Opwijk | 29% |
| Tervuren | 4% | landen | 33% |
| Aarschot | 5% | geetbets | 34% |
| Huldenberg | 5% | Roosdaal | 37% |
| Kortenaken | 5% | Affligem | 39% |
| Tremelo | 5% | Herne | 40% |
| Steenokkerzeel | 6% | Zoutleeuw | 47% |
| Vilvoorde | 6% | Galmaarden | 50% |
| Machelen | 7% | Bever | 52% |
| Merchtem | 3% | Totaal | 10% |

Figuur 172: Koopvlucht voor 'food' buiten provincie Vlaams-Brabant⁹⁶

Consumenten doen hun aankopen al eens buiten de grenzen van hun eigen gemeente en steken voor de aankoop van bepaalde producten zelfs de provinciegrenzen over. Voor een gemeente als Dilbeek, gelegen in het centrum van de provincie Vlaams-Brabant, op een boogscheut van Brussel is het zeer interessant om de koopvlucht buiten de provincie Vlaams-Brabant van naderbij te bekijken. Het hoge cijfer van de koopvlucht 'food' van Dilbeek (27%) bevestigt deze redenering. Deze score ligt ver boven het Vlaams-Brabantse gemiddelde van 10%.

⁹⁶ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, vraag- en aanbodanalyse

| Gemeente / Stad | Koopvlucht | Gemeente / Stad | Koopvlucht |
|-------------------|------------|--------------------|------------|
| Boutersem | 2% | Tervuren | 21% |
| Asse | 4% | Meise | 22% |
| Holsbeek | 4% | Lennik | 24% |
| Lubbeek | 4% | Grimbergen | 25% |
| Affligem | 6% | Steenokkerzeel | 26% |
| Glabbeek | 6% | Hoeilaart | 27% |
| Herent | 6% | Sint-Pieters-leeuw | 30% |
| Leuven | 6% | Boortmeerbeek | 31% |
| Oud-Heverlee | 6% | Londerzeel | 31% |
| Bekkevoort | 7% | Merchtem | 31% |
| Haacht | 7% | Zaventem | 31% |
| Hoegaarden | 7% | Keerbergen | 33% |
| Tielt-Winge | 7% | Ternat | 34% |
| Tienen | 7% | Gooik | 39% |
| Bertem | 8% | Dilbeek | 42% |
| Bierbeek | 8% | Kapelle-op-den-bos | 42% |
| Rotselaar | 8% | Landen | 42% |
| Aarschot | 10% | Zemst | 42% |
| Kortenberg | 11% | Wezembeek Oppem | 43% |
| Scherpenheuvel-Z. | 11% | Drogenbos | 44% |
| Tremelo | 12% | Opwijk | 44% |
| Huldenberg | 13% | Kraainem | 46% |
| Kampenhout | 14% | Wemmel | 47% |
| Kortenaken | 15% | Liedekerke | 48% |
| Pepingen | 15% | Sint-Genesius-Rode | 49% |
| Halle | 16% | Herne | 51% |
| Machelen | 17% | Linkebeek | 51% |
| Vilvoorde | 17% | Geetbets | 57% |
| Begijnendijk | 18% | Roosdaal | 61% |
| Diest | 18% | bever | 62% |
| Linter | 20% | Galmaarden | 64% |
| Beersel | 21% | Zoutleeuw | 69% |
| Overijse | 21% | Totaal | 24% |

Figuur 173: Koopvlucht voor 'non-food' buiten Vlaams-Brabant⁹⁷

In bovenstaande tabel vinden we de koopvlucht buiten Vlaams-Brabant terug voor de non-food-goederen. De gemeente Dilbeek komt met 42% op de 48^{ste} plaats van de 65 gemeenten uit de provincie Vlaams-Brabant. Deze 42% ligt ver boven het gemiddelde van de provincie (24%).

⁹⁷ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, vraag- en aanbodanalyse

Met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op een boogscheut én de nabijheid van de provincie Oost-Vlaanderen, mag het niet verwonderlijk zijn dat Dilbeek een grote koopvlucht heeft buiten de eigen provincie. Dit relateert meteen de lage koopvlucht binnen de provincie Vlaams-Brabant.

A. Koopvlucht buiten provincie Vlaams-Brabant voor steden en gemeenten met vergelijkbaar aantal inwoners

In onderstaande tabel wordt de vergelijking gemaakt met de gemeenten uit de provincie Vlaams-Brabant met een inwonersaantal vergelijkbaar met Dilbeek.

| Stad / gemeente | Koopvlucht Food | Koopvlucht Non-Food | Totale wvo (m ²) | Bevolking 2004 | m ² / 1.000 inw. |
|------------------|-----------------|---------------------|------------------------------|----------------|-----------------------------|
| Asse | 23% | 4% | 36.800 | 28.739 | 1.280 |
| Tienen | 2% | 7% | 72.200 | 31.782 | 2.270 |
| Aarschot | 5% | 10% | 73.000 | 27.701 | 2.640 |
| Halle | 3% | 16% | 62.600 | 34.316 | 1.820 |
| Vilvoorde | 6% | 17% | 56.600 | 36.466 | 1.550 |
| Diest | 3% | 18% | 71.300 | 22.491 | 3.170 |
| Overijse | 10% | 21% | 40.300 | 23.955 | 1.682 |
| Grimbergen | 4% | 25% | 39.000 | 33.362 | 1.170 |
| St-Pieters-Leeuw | 14% | 30% | 54.900 | 30.485 | 1.800 |
| Zaventem | 21% | 31% | 75.300 | 28.070 | 2.680 |
| Dilbeek | 27% | 42% | 27.000 | 39.058 | 690 |

Figuur 174: Koopvlucht buiten de provincie voor steden en gemeenten met vergelijkbaar aantal inwoners in provincie Vlaams-Brabant⁹⁸

Wanneer de koopvlucht van Dilbeek vergeleken wordt met die van steden en gemeenten met een vergelijkbaar aantal inwoners, blijkt Dilbeek de hoogste koopvlucht te hebben buiten de provincie voor zowel food- als non-food-goederen. De steden en gemeenten uit de vergelijkende tabel kunnen opmerkelijk betere cijfers voorleggen dan Dilbeek. Ook hier volgende opmerking: de hoge koopvlucht van Dilbeek over de provinciegrenzen heen is gelinkt met de lage koopvlucht binnen Vlaams-Brabant.

⁹⁸ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, vraag- en aanbodanalyse

B. Koopvlucht voor steden en gemeenten met vergelijkbare omzet

| Stad / gemeente | Koopvlucht Food | Koopvlucht Non-Food | Totale wvo (m ²) | Omzet (in milj. euro) | m ² / 1.000 inw. |
|------------------|-----------------|---------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Asse | 23% | 4% | 36.800 | 107,3 | 1.280 |
| Overijse | 10% | 21% | 40.300 | 115,3 | 1.680 |
| St-Pieters-Leeuw | 14% | 30% | 54.900 | 111,9 | 1.800 |
| Londerzeel | 4% | 31% | 42.500 | 79,4 | 2.456 |
| Zaventem | 21% | 31% | 75.300 | 125,0 | 2.680 |
| Dilbeek | 27% | 42% | 27.000 | 95,2 | 691 |
| Drogenbos | 25% | 44% | 36.700 | 80,4 | 7.646 |
| Kraainem | 10% | 46% | 18.900 | 93,9 | 1.468 |

Figuur 175: Koopvlucht buiten de provincie voor steden en gemeenten met vergelijkbare omzet in provincie Vlaams-Brabant⁹⁹

Bovenstaande tabel geeft de steden en gemeenten uit de provincie Vlaams-Brabant weer met een omzet die vergelijkbaar is met de omzet van de gemeente Dilbeek. Uit deze meer genuanceerde vergelijking blijkt opnieuw dat de koopvlucht van Dilbeek groter dan gemiddelde is. Voor food-goederen is deze de hoogste vergeleken met vergelijkbare gemeenten. Voor de categorie non-food laat Dilbeek alleen Drogenbos en Kraainem achter zich.

⁹⁹ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, vraag- en aanbodanalyse

5.3 Conclusies van benchmarkanalyse

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

De gemeente Dilbeek beschikte in 2004 over 27.000 vierkante meter winkelvloeroppervlakte en telde 39.058 inwoners. Dit bezorgt Dilbeek 691 vierkante meter winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners. Hiermee bekleedt de gemeente een 50ste plaats van de 65 steden en gemeenten in Vlaams-Brabant.

Algemeen genomen is de koopbinding van de gemeente Dilbeek matig. Zeker voor non-food-goederen is nog een sterke groeimarge. Wat betreft food-goederen is de koopbinding van Dilbeek zeker niet slecht, gezien ze op de rangschikking de 20^{ste} plaats inneemt.

Voor de koopattractie van de gemeente Dilbeek is er een groeimarge voor beide soorten goederen. Momenteel oefent Dilbeek een zeer matige aantrekkingskracht uit op inwoners van andere steden en gemeenten. Voor non-food bekleedt de gemeente zelfs de 65^{ste} en laatste plaats op de rangschikking van Vlaams-Brabant.

De score op de koopvlucht binnen de provincie Vlaams-Brabant is zeker en vast niet slecht. Zowel voor food als voor non-food-goederen scoort de gemeente Dilbeek beter dan gemiddeld. Wat betreft de koopvlucht buiten de provincie Vlaams-Brabant scoort Dilbeek veel minder goed.

Algemeen kan geconcludeerd worden dat de gemeente Dilbeek met betrekking tot haar detailhandel gemiddelde resultaten kan voorleggen en er is zeker nog ruimte voor verbetering.

6 Kritische succesfactoren van winkelgebieden

In dit deel zal aandacht worden besteed aan het consumentengedrag. De aantrekkelijke en onaantrekkelijke aspecten van winkelgebieden worden besproken. Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt tussen centrumgebied en baanwinkel. Het centrumgebied van een gemeente of van een deelgemeente wordt in theorie gedefinieerd als een concentratie met minimaal twee vaste detailhandelsverkoopplaatsen en met een areaal van meer dan 3.000 vierkante kilometer winkelvloeroppervlakte. Aan 'centrum' ligt het begrip concentratie ten grondslag. Bij concentratie gaat het om nabijheid van winkels onderling en indien de nabijheid te wensen overlaat om de toch aanwezige samenhang/synergie. Onder centrumgebied wordt verstaan: het hoofdwinkelgebied, en/of de binnenstad, en/of kernverzorgend centrum zowel voor grote als kleine centra. Onder deze term vallen niet de centra die zich ontwikkelde langs de baanwinkels. Een baanwinkel is een grootschalig commercieel pand, gelegen langs invalswegen van steden of kernen. Vaak typeert een baanwinkel zich door het laagwaardig assortiment, de laagwaardige verblijfswaarde, een goede bereikbaarheid en doelgerichtheid als bezoekmotief.

6.1 Aantrekkelijke aspecten van winkelgebieden

Ten aanzien van centrumgebieden zijn de aantrekkelijke aspecten (in volgorde van belangrijkheid)¹⁰⁰:

- Nabijheid
- Keuze aanbod
- Sfeer
- Keuze food
- Parkeren

Voor de baanwinkels (in volgorde van belangrijkheid) is dit¹⁰¹:

- Keuze aan winkels
- Nabijheid
- Parkeren

¹⁰⁰ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, aanbod- en vraaganalyse

¹⁰¹ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, aanbod- en vraaganalyse

- Prijsniveau
- Bereikbaarheid

6.2 Onaantrekkelijke aspecten van winkelgebieden

Ten aanzien van centrumgebieden zijn de onaantrekkelijke aspecten (in volgorde van belangrijkheid)¹⁰²:

- Geen
- Parkeren
- Verkeerssituatie
- Onvoldoende keuze non-food
- Prijsniveau
- Onvoldoende keuze food

Voor de baanwinkels (in volgorde van belangrijkheid)¹⁰³:

- Geen
- Sfeer
- Verkeerssituatie
- Parkeren

¹⁰² Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, aanbod- en vraaganalyse

¹⁰³ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, aanbod- en vraaganalyse

7 Trends en ontwikkelingen

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

7.1 E-Commerce

E-goeroes voorspelden het 15 jaar geleden al: e-commerce is belangrijker dan ooit. Dat geldt zowel voor volwassen markten waar consumentenbestedingen steeds meer naar online verschuiven, als voor groeiemarkten waar snelle verstedelijking en verspreiding van (mobiel) internet geheel nieuwe shoppingmogelijkheden hebben geopend. Kortom, consumenten zijn dol op e-commerce, en het einde van de groei is nog lang niet in zicht.

De huidige 'online' ervaring van consumenten is uiteraard volkomen anders dan die van 15 jaar geleden: e-commerce draait nu niet meer alleen om de keuze, de prijs, het gemak, de beoordelingen en de previews, maar om hetgeen consumenten eigenlijk zoeken in iedere aankoop, offline en online: status, het juiste product en een bijzondere ervaring.¹⁰⁴

De moderne consument beschikt over een groot aantal tools en informatiebronnen om een juiste aankoopbeslissing te maken. Het is de taak van de handelaar de juiste boodschap te leveren op het juiste moment aan die bepaalde consument, om een band te creëren tussen klant en onderneming. Zo zullen tools, workshops, entertainment, netwerking, enz. verder aan populariteit winnen om aan klantenbinding te doen.¹⁰⁵

7.2 M-Commerce

Maart 2012: in de Verenigde Staten overstijgt het aantal smartphone-gebruikers het aantal traditionele gsm's.¹⁰⁶ Ook in Europa groeit de markt van smartphones zeer sterk. Momenteel zijn maar liefst 42% van alle mobiele telefoons in de EU-5 landen¹⁰⁷ smartphones. En ook tablets maken snel opgang. Reeds 7% van de gsm-gebruikers

¹⁰⁴ Trendsboekje, FlandersDC

¹⁰⁵ Trendrapport 2012, de experts aan het woord, Netlash & bSeen

¹⁰⁶ <http://techcrunch.com>

¹⁰⁷ EU-5 landen: Verenigd Koninkrijk, Duitsland, Frankrijk, Italië en Spanje

beschikt over een tablet-pc waarmee hij/zij toegang heeft tot het internet.¹⁰⁸ Online shops maken gretig gebruik van deze trend en ontwikkelen zich steeds meer tot volwaardige social en mobile commerce sites. Deze ontwikkeling wordt ook wel omschreven als M-commerce. Uit een enquête van SafeShops.be blijkt dat 57% van de Belgische webwinkels Facebook en andere social media toepassen om de verkopen te stimuleren. Meer dan de helft van de Belgische webwinkels paste de afgelopen jaren hun traditionele webshop aan om makkelijk leesbaar te zijn op smartphones en tablets. Voorlopig blijft de impact hiervan op de verkoop beperkt tot gemiddeld 5% van de aankopen. Men verwacht dat de trend voor betalingen per smartphone (“Mobile Wallet”) zal aanhouden en dat online en mobiele betalingen ook in België ingeburgerd zullen raken. Ketens zullen niet achterblijven en zullen de ontwikkeling van M-commerce voeden.¹⁰⁹

7.3 Retail renaissance

Hoewel nu bijna alle consumenten online toegang hebben, is het voor online merken essentieel om ook aanwezig te zijn in de echte wereld. Consumenten zullen namelijk altijd blijven verlangen naar ‘real world experiences’. Shoppen is en blijft een totale beleving, bewijze de vele conceptstores waar meerdere zintuigen geprikkeld worden. Zo opende internetgigant Google in 2011 een pop-up winkel in Londen.¹¹⁰

7.4 (M)etail

De (M)etail trend of opgang van gepersonaliseerde consumentenproducten wordt aangewakkerd door het steeds toenemende belang van persoonlijke aanbevelingen van andere consumenten en gebruikers en de vraag naar gepersonaliseerde producten en diensten. Merken proberen de kritische consument voor zich te winnen en schakelen trendzetter en opinieleiders in al ambassadeur van hun merk. Zo kunnen Zara-klanten bijvoorbeeld foto's uploaden waar ze Zara kledij dragen en elke week worden er winnaars gekozen die 300 euro winnen. Andere producenten laten klanten toe hun producten zelf te ontwerpen en samen te stellen. Denk maar aan *customized* racefietsen (Trek) of hippe zelf ontworpen sneakers (Nike).¹¹¹

¹⁰⁸ <http://www.sidare.com>

¹⁰⁹ Trendsboekje, FlandersDC

¹¹⁰ Trendsboekje, FlandersDC

¹¹¹ Trendsboekje, FlandersDC

7.5 Retail investment / crowdfunding

Door de toegenomen transparantie en de samenwerking via sociale netwerken kunnen consumenten helpen bij de productie van bepaalde projecten, een vorm van democratisering van financiering voor projecten. Websites als kickstarter¹¹² en Angel.me¹¹³ laten ontwerpers en creatievelingen toe hun idee rechtstreeks bij het publiek pitchten. Bezoekers kunnen dan hun mening geven, maar ook investeren of gaan samenwerken.¹¹⁴

7.6 Dealer Chic

Voor consumenten is het profiteren van goede deals een manier van leven aan het worden, of zelfs een bron van status. Koopjesjagen is een vast onderdeel geworden van het dagelijkse leven van miljoenen consumenten. Natuurlijk vinden bedrijven steeds weer nieuwe manieren om hun aanbiedingen onder de aandacht te brengen, maar de echte verandering schuilt in hoe de consument met deals en kortingen omgaat. Vanzelfsprekend zijn consumenten altijd al geïnteresseerd geweest in goede deals of exclusieve kortingen. Maar in plaats van dat zij daar wat besmuikt over moeten doen, is het nu volledig geaccepteerd om op koopjesjacht te gaan. Sterker nog, het levert de nodige bewondering op van andere consumenten. Het gaat zelfs niet zozeer meer om het besparen van geld als wel om de opwinding, de jacht en anderen aftroeven in slimmigheid. Kortom: het is ook een statussymbool aan het worden.¹¹⁵

7.7 Reconsumption

Reconsumption wijst op het recyclen van goederen die consumenten zelf niet meer gebruiken, maar ruilen tegen iets nieuws. Natuurlijk hebben consumenten altijd al grote, duurzame goederen als auto's of huizen doorverkocht, maar in de toekomst kan bijna alles opnieuw worden verkocht, van elektronica tot kleding en zelfs ervaringen.

¹¹² <http://www.kickstarter.com>

¹¹³ <http://angel.me>

¹¹⁴ Trendsboekje, FlandersDC

¹¹⁵ Trendsboekje, FlandersDC

Terugkoopacties, ruilprogramma's, online platformen en mobiele marktplaatsen, ze bieden allemaal slimme en makkelijke manieren om te handelen.¹¹⁶

7.8 Point & know

2012 zal in het teken staan van visuele informatiebehoefte. Nu de meeste mensen haast continu toegang hebben tot tekstuele informatie en ook altijd teksten kunnen doorzoeken, is de volgende stap om ook (nuttige) elementen uit de echte wereld te ontsluiten – en met echte wereld bedoelen wij de wereld van mensen en objecten. In 2012 zal een mengelmoes van bekende (apps) en zeer bekende (QR-codes) media eindelijk massaal allerlei informatie weergeven over objecten (en zelfs mensen) in de 'echte' wereld. En net als bij een aantal andere trends is het de opkomst van de smartphone (altijd bij de hand!) die het *point & know* fenomeen in de komende maanden zal voortstuwen.¹¹⁷

7.9 Lokaal winkelen

De moderne consument wil lokaal en dichtbij kunnen winkelen. Dit geldt zowel voor dagelijkse boodschappen als een dagje shoppen. Door tijdgebrek en de behoefte aan gemak wil de consument niet ver reizen om te kunnen winkelen. Deze ontwikkeling zal zich de komende jaren doorzetten en maakt kleinere handelscentra aantrekkelijker. Zij hebben immers enkele voordelen op de grotere shoppingsteden: gemakkelijker parkeren, een groter veiligheidsgevoel en een makkelijke bereikbaarheid. Sociale interactie wordt ook belangrijker. En waar kan dat beter gevonden worden dan in een buurtwinkel. Daarnaast hebben consumenten behoefte aan kleinere winkels die een assortiment aanbieden dat ze nodig hebben. Deze ontwikkelingen bieden volop kansen voor kleinere lokale middenstanders. Bovendien geven consumenten, vaak uit ecologische overweging, steeds vaker de voorkeur aan lokale producten.

¹¹⁶ Trendsboekje, FlandersDC

¹¹⁷ Trendsboekje, FlandersDC

7.10 Oudere ondernemers

De vergrijzing zet zich ook in de detailhandel onverminderd voort. In Nederland lag de gemiddelde leeftijd van ondernemers in detailhandel in 2010 op 45 jaar, zo'n vijf jaar hoger dan de gemiddelde leeftijd van Nederlanders. In België is eenzelfde trend merkbaar. Veel retailers stammen uit de babyboomgeneratie en zullen op korte termijn hun zaak stopzetten/overlaten. Het wordt echter moeilijk opvolgers te vinden voor deze groep zelfstandigen.¹¹⁸

7.11 24/7

Openingstijden van winkels zullen evolueren, veranderen. Het gaat niet om langere openingstijden, wel om andere openingsuren. Winkels die langer open zijn kiezen ervoor later de deuren te openen. Momenteel ligt de focus nog te vaak op 09u00 – 18u00. Het uitgangspunt moet echter primair de behoefte van de consument zijn. Open op tijden dat het de klant het beste uitkomt. Daarom niet zo zeer 24 uur per dag, maar op de tijden die aansluiten bij de behoeften van de doelgroep. Afspraken buiten de winkeltijden gaan toenemen. Men verwacht dat de 24-uurs economie niet zo extreem zal uitgroeien als in de Verenigde Staten, maar consumenten willen wel steeds meer zelf bepalen wanneer ze gaan kopen. Ook zondag speelt daarbij een belangrijke rol.¹¹⁹

7.12 Leegstand stagneert

Als gevolg van de economische crisis steeg de leegstand in 2010. Hierdoor nam de leegstand in België toe van 6,18% naar 6,61% in 2010. Vaanderen werd geconfronteerd met een leegstand van 6,55%.¹²⁰ Volgens de meest recente cijfers van Locatus bedroeg de Belgische leegstand in 2011 6,6%.¹²¹

¹¹⁸ re'structure, Onderzoek Retail2020, november 2010

¹¹⁹ re'structure, Onderzoek Retail2020, november 2010

¹²⁰ <http://trends.knack.be>

¹²¹ Locatus Retail Facts 2011, Kengetallen over de Belgische detailhandel

DEEL 2: VISIE

1 Ambitieniveau

Naar commerciële hiërarchie worden volgende niveaus onderscheiden op vlak van koopbinding.

Steden en gemeenten kunnen opgedeeld worden in commercieel hiërarchische niveaus, op basis van de attractie die zij uitoefenen op inwoners uit andere steden en gemeenten. De indeling maakt een onderscheid tussen (1) grootstedelijk niveau, (2) regionaal stedelijk niveau, kleinstedelijk niveau, (3) bovenlokaal niveau en (4) lokaal niveau. De verdeling van steden en gemeenten naar categorie gebeurt op basis van het gedrag van de consument, zijn / haar koopstromen (koopattractie en koopvlucht).

| Commercieel hiërarchisch niveau | Convenience | Shopping | Specialty |
|---------------------------------|-------------|-----------|-----------|
| Grootstedelijk niveau | > 95 % | 85 – 95 % | 85 – 95 % |
| Regionaal stedelijk niveau | > 95 % | 80 – 90 % | 80 – 90 % |
| Kleinstedelijk niveau | 90 – 95 % | 60 – 80 % | 60 – 80 % |
| Bovenlokaal niveau | 80 – 85 % | 40 – 60 % | 50 – 60 % |
| Lokaal niveau | 70 – 80 % | 15 – 30 % | 30 – 50 % |

Figuur 176: Commercieel hiërarchische niveau's

De gemeente Dilbeek valt d.d. 2012 binnen de categorie 'Lokaal niveau' en kan getypeerd worden als een gemeente waarvan de invloedssfeer van dagelijkse, periodieke of uitzonderlijke goederen 5 gemeenten of lager is. De gemeente weet minder dan 10.000 bezoekersequivalenten aan te trekken.

Onderzoek naar koopstromen (koopattractie, koopbinding en koopvlucht) leert ons dat heel wat inwoners uitwijken naar andere steden en gemeenten voor hun aankopen. Hierbij spelen heel wat factoren een rol, zoals de diversiteit en kwaliteit van het handelaanbod, winkelacties en promoties, horecavoorzieningen, gezelligheid en sfeer, bereikbaarheid, goedkoop parkeren en voldoende parkeerplaatsen en ten slotte verkeersveiligheid. De analyse van het aanbod leert dat de totale winkelvloeroppervlakte ten opzichte van Vlaams-Brabantse steden met een

vergelijkbaar inwonersaantal in Dilbeek significant lager ligt.¹²² De gemeente Dilbeek had in 2004 een aanbod van 690 vierkante meter winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners. Dit cijfer ligt zeer laag in vergelijking met de andere steden en gemeenten in Vlaams-Brabant. Slechts 11 andere gemeenten legden in 2004 een lagere winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners voor. Dit is deels te wijten aan het feit dat Dilbeek meerder kernen kent waardoor het handelsaanbod niet geconcentreerd wordt en bijgevolg minder aantrekkelijk is voor bepaalde zelfstandigen en retailers om zich te vestigen. Daarnaast kent Dilbeek ook een beperktere baanwegontwikkeling ten opzichte van deze steden en gemeenten en zijn er heel wat concurrentiële winkelpolen in de omgeving van Dilbeek (denk hierbij aan de nabijheid van winkelstad Brussel en Westland Shoppingcenter te Anderlecht).

Het is niet de ambitie van de gemeente Dilbeek om uit te groeien tot een gebied van bovenlokaal niveau. Een stijging van haar koopbinding is daarentegen zeker mogelijk. Het bekomen van een verbeterde koopbinding hangt samen met diverse voorwaarden. In dit plan stellen we een aantal mogelijke pistes voor die Dilbeek en haar handelsapparaat nog méér op de kaart dienen te plaatsen en het handelsleven versterken. Hiermee wordt de ambitie gesteld om de koopbinding van Dilbeek gevoelig te laten stijgen. In onderstaande tabel wordt deze stijging weergegeven.

| Koopbinding | Food | Non-food |
|-------------------|------|----------|
| Huidig niveau | 59% | 33% |
| Toekomstig niveau | 65% | 36% |

Figuur 177: Vooropgestelde stijging koopbinding Dilbeek

Hiermee wordt een gezond doch ambitieus ambitieniveau vooropgesteld, waarbij niet enkel gemikt wordt op de lokale bevolking. In een volgend hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van welke doelgroepen Dilbeek kan bereiken en aan welke voorwaarden de gemeente hiertoe dient te voldoen.

¹²² Cf. 'Gemeente Dilbeek – Studie ter versterking van handelskern en gemeentelijk detailhandels-beleid: analyse'.

2 Doelgroepen

Het beleid van Dilbeek 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 Dilbeek in de eerste plaats haar aantrekkingskracht verhoogt naar bewoners en in mindere mate naar bovenlokale bezoekers. De (basis)voorwaarden hiervoor worden in volgende paragrafen overlopen.

2.1 Lokale bezoeker

Een belangrijke doelgroep van Dilbeek is de lokale bezoeker. De lokale bezoeker is de inwoner van de gemeente en beschouwt het centrum van Dilbeek, Groot-Bijgaarden en de overige kernen als primaire aankoopplaats voor dagelijkse artikelen. De bezoekmotieven van deze doelgroep liggen in de nabijheid van het handelaanbod en in het doelgericht bezoek van bepaalde winkels. Daarnaast bezoekt de Dilbekenaar ook andere voorzieningen zoals gemeentehuis, apotheek, horeca, bibliotheek,... de lokale bezoeker is een belangrijke doelgroep omdat zij het centrum frequent bezoeken.

Wil de lokale bezoeker het centrum van Dilbeek als primaire locatie voor de aankoop van dagelijkse artikelen (blijven) beschouwen, dienen echter een aantal basisvoorwaarden te zijn voldaan. Deze basisvoorwaarden zijn :

- functionaliteit van het centrum;
- voldoende divers winkelaanbod;
- proper en veilig centrum;
- aanwezigheid / nabijheid van horeca;
- voldoende parkeermogelijkheden.

2.2 Bovenlokale bezoeker

Het aantrekken van bovenlokale bezoekers naar het centrum van Dilbeek, eventueel in combinatie met een bezoek aan de groene omgeving, vereist een aantal extra troeven bovenop de basisvoorwaarden voor het aantrekken van lokale bezoekers. In wat volgt een oplisting van deze gewenste kenmerken.

- voldoende keuzemogelijkheden binnen het winkelaanbod;
- aanwezigheid van specifieke trekkers / labels;
- voldoende en goed gelegen parkeermogelijkheden.
- Volledig wegwerken van leegstand
- Aanwezigheid van een volwaardige winkelstraat

3 Krijtlijnen van visie

Dilbeek is overtuigd van het belang van het bepalen van een duidelijke visie voor het behoud en de versterking van haar detailhandelsaanbod. Nelson formuleert vijf (plus één) krijtlijnen als basis voor deze visie en baseert zich hierbij enerzijds op haar ervaring in andere steden en gemeenten en anderzijds op een grondige studie van het handelsapparaat van de gemeente: desk research, diepte-interviews met interne betrokkenen, gesprekken met verschillende lokale handelaars en andere bevoorrechte getuigen.

De vijf krijtlijnen voor Dilbeek die naar voren geschoven worden:

- 1) Niveaus van commerciële ontwikkeling
- 2) Samenwerking
- 3) Netheid en sfeercreatie
- 4) Bereikbaarheid en mobiliteit
- 5) Pro-actieve aanpak bij aantrekken van nieuwe ondernemers

Overkoepelend: communicatie en marketing

3.1 Niveaus van commerciële ontwikkeling

Sinds 1977 vormen Dilbeek, Groot-Bijgaarden, Itterbeek, Schepdaal, Sint-Martens-Bodegem en Sint-Ulriks-Kapelle deelgemeenten van Groot-Dilbeek.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen deelt de kernen van Dilbeek en Groot-Bijgaarden in binnen het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (VSGB). Dit omwille van het stedelijke karakter van delen van de gemeente en vanuit de wenselijkheid om het stedelijk karakter ervan in het ruimtelijk beleid te continueren. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant voegt daaraan toe dat Dilbeek het hoofddorp is. Dit impliceert dat lokale voorzieningen worden uitgebouwd ter optimalisering van het functioneren van het hoofddorp. Bovenlokale voorzieningen kunnen hierbij beperkt worden uitgebouwd. Groot-Bijgaarden en Wolsem worden als woonkernen geselecteerd, net als Bettendries, Itterbeek, Schepdaal, Sint-Martens-Bodegem en Sint-Ulriks-Kapelle. Deze voorzien in de lokale basisbehoeften. Indien deze ontbreken kunnen dergelijke functies verweven worden met wonen.

In voorliggende visie worden vier niveaus van commerciële ontwikkeling vooropgesteld die aansluiten bij de eerder gedefinieerde ruimtelijke principes:

- Dilbeek centrum als commerciële hoofdkern
- Groot-Bijgaarden als proximateitscentrum
- Basisvoorzieningen in kernen Groot-Bijgaarden, Wolsem, Bettendries, Itterbeek, Schepdaal, Sint-Martens-Bodegem en Sint-Ulriks-Kapelle
- Perifere gebieden

3.1.1 Dilbeek centrum als commerciële hoofdkern

Dilbeek Centrum wordt aanzien door de inwoners van Groot-Dilbeek als het winkelhart van de gemeente. Het centrum, met de Verheydenstraat als spil binnen de handelskern, omvat een divers en kwalitatief handelaarsaanbod waar de Dibekeenaar terecht kan voor zijn / haar dagelijkse aankopen. De gemeente dient verder in te zetten op de uitbouw van het handelsapparaat in het centrum met aandacht voor de verfraaiing van winkelstraat Verheydenstraat en blijvend inzetten op het aantrekken van nieuwe attractieve handelaars. Een gemeente als Dilbeek dient zelfstandige ondernemers alle kansen bieden. Hiertoe kan Dilbeek inzetten op het aanmoedigen van het creatief lokaal ondernemerschap en op verdere specialisatie en service van de lokale ondernemers.

3.1.2 Groot-Bijgaarden als proximateitscentrum

Naast het handelscentrum van Dilbeek Centrum, beschikt de gemeente met de winkelconcentratie in Groot-Bijgaarden over een tweede sterke cluster aan handelszaken. Groot-Bijgaarden dient in de toekomst verder geprofileerd te worden als proximateitscentrum met aandacht voor terugdringen van de leegstand en beperken van de uitgestrektheid van handelszaken langs de invalswegen.

3.1.3 Basisvoorzieningen in Wolsem, Bettendries, Itterbeek, Schepdaal, Sint-Martens-Bodegem en Sint-Ulriks-Kapelle

In de kernen van Wolsem, Bettendries, Itterbeek, Schepdaal, Sint-Martens-Bodegem en Sint-Ulriks-Kapelle situeert zich een handelaarsaanbod dat in de basisvoorzieningen voldoet. Hiertoe dienen geen grootschalige projecten te worden aangevat. Het in stand houden van het huidige aanbod is de voornaamste doelstelling. Het onderhoud van de ruimtelijk-visuele structuur speelt hierbij een belangrijke rol (denk hierbij aan de kwaliteit van het wegdek, fiets- en voetpaden).

3.1.4 Perifere gebieden

De verdere uitbouw van de perifere handelslocaties en baanwinkellocaties vormt geen prioriteit. Het concept van de baanwinkels langs verkeersassen met bijzonder weinig aandacht voor urbanisatie, mobiliteit en architectuur vormen in vele steden en gemeenten dan ook een uitdovend principe.

3.2 Samenwerking

3.2.1 Uitbouw van ondernemersloket

Een ondernemersloket vormt een aanspreekpunt voor bestaande en potentiële ondernemers, bedrijven en handelaars in Dilbeek. De doelstelling van dit loket is het informeren van en communiceren naar ondernemers. De dienst weet wat reilt en zeilt in de gemeente op economisch vlak en kent de huidige en toekomstige noden en behoeften zodat deze gepaste activiteiten en diensten kan ontwikkelen voor de ondernemers.

Indien een ondernemer met een vraag zit, is het ondernemersloket het eerste aanspreekpunt. De medewerker van het ondernemersloket bekijkt intern wie het meest geschikt is om antwoord te bieden op de vraag en laat deze persoon zelf contact opnemen met de ondernemer.

Verder kan er op de stedelijke website een overzicht gegeven worden van mogelijke diensten en informatie voor handelaars¹²³:

- Ambulante handel (waar kan je terecht voor een leurkaart)
- Avondsluiting (wetgeving op de openingsuren)
- Bedrijventerrein (informatie omtrent beschikbare gronden op bedrijventerreinen)
- Bodemattest (definitie)
- Bodemonderzoek
- Brandveiligheid
- Brandverzekering
- Belastingen (een overzicht van de gemeentelijke belastingen bv. reclaimedrukwerk, aanplakborden, taxi's, ...)
- Exploitatievergunning horecazaak
- Handelaarsvereniging
- Starten met een eigen zaak (kort overzicht van formaliteiten en contactpunten bv. inschrijving in kruispuntbank van ondernemingen)
- ...

¹²³ Deze oplijsting werd gebaseerd op een partieel overzicht van het aanbod van producten / diensten in de stad Sint-Truiden

De ambtenaar die het ondernemersloket bemant, kan ook een rol spelen in het regelmatig samenbrengen van vertegenwoordigers van de gemeente en handelaars (bv. 2-jaarlijkse vergadering omtrent actuele thema's, verwelkoming van nieuwe handelaars, ...).

3.2.2 Promo-bijdrage

De mogelijkheid dient onderzocht te worden om een promobijdrage te innen. In heel wat steden en gemeenten in Vlaanderen wordt dit systeem reeds toegepast. Op deze manier wordt het 'freeriding'-gedrag omzeild. 'Freeriding' of vrijbuiten komt bijvoorbeeld voor wanneer een meerderheid van de handelaars zich actief inzet en initiatieven financiert, terwijl de burens kunnen genieten van de baten maar niet participeren in de kosten. Een promo-bijdrage vraagt een bijdrage aan iedere handelaar en voorkomt op die manier vrijbuitergedrag. De belasting komt integraal ten goede aan de promotie van de handel en handelaars kunnen mee beslissen over de besteding van het geld.

De promobijdrage is een jaarlijkse belasting op publiek toegankelijke commerciële oppervlaktes. De berekening gebeurt op basis van het aantal vierkante meter commerciële oppervlakte binnen één of meerdere afgebakende gebieden. De gemeente kan zich bijvoorbeeld engageren om voor elke euro die zij ontvangen een bijkomende euro te doneren, wat het gevoel van samenwerking tussen gemeentebestuur en handelaars stimuleert. Overigens kunnen uitzonderingen worden gemaakt voor kwetsbaardere groepen zoals starters, zelfstandigen die niet beschikken over publiek toegankelijke commerciële oppervlakte en uitbaters van commerciële vestigingen met hinder van infrastructuurwerken (> 2 maanden).

3.2.3 Mogelijke subsidies en incentives

Om beginnende handelaars aan te trekken en te steunen bij de opstart van een nieuwe zaak dienen gunstige omstandigheden gecreëerd te worden. Hiertoe kan Dilbeek starters subsidiëren.

- Ondersteuning bieden aan creatieve, startende ondernemers waarbij creatie van vernieuwende winkelformules wordt aangemoedigd;

- Ruimte ter beschikking stellen tegen gunstige huurprijzen zodanig dat financiële drempel verlaagt;

Elke subsidie dient uiteraard te worden beperkt in tijd en omvang. Bovendien dient deze op maat uitgetekend te worden. Voordelen bij een dergelijke aanpak situeren zich op twee niveaus. De aantrekkingskracht van Dilbeek op jonge zelfstandigen (een krimpende groep) zal groeien. Bovendien bevordert dit beleid de creatie van nieuwe, zelfstandige winkels op lange termijn.

In wat volgt enkele mogelijke pistes:

1) Subsidie aan starters

(gebaseerd op reglement starterscontract gemeente Lichtervelde)

Subsidie aan startende ondernemers met het doel hun slaagkansen te verhogen en de zelfstandige economische activiteit in de gemeente te stimuleren. De subsidie betreft duurzame (afschrijfbaar op ten minste 3 jaar) roerende investeringen met ondernemingsdoeleinden die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van het beroep of activiteit. Daarnaast ook elke kost voor advies en begeleiding voor ondernemingsdoeleinden door een deskundige, (o.a. een erkend boekhouder, fiscalist, accountant, revisor, advocaat,...) alsook kosten voor vormings-, begeleidings- en vervolmakingscursussen of -trainingen die rechtstreeks verband houden met de ondernemingsdoeleinden.

De doelgroep heeft bij voorkeur een handelpand gelegen in het commercieel kerngebied van Dilbeek Centrum (verder te specificeren). Bepaalde economische activiteiten kunnen (tijdelijk) worden uitgesloten van subsidie omwille van hun beperkte toegevoegde waarde (bv. callshop, nachtwinkel, immo-, interim- of bankkantoor) of omwille van een bestaand overaanbod (bv. opticiens).

Een bijkomende voorwaarde kan gevormd worden door de vereiste dat de economische activiteit voor een opeenvolgende periode van minimum vijf jaar aangehouden moet worden. Aangevuld met de voorwaarde dat voor het verkrijgen van de toelage de aanvrager minimum 6.000 euro (excl. btw) met facturen bewezen kosten moet voorleggen.

- Basistoelage van 400 euro
- Basistoelage van 1.000 euro indien persoon werkloos was of het de eerste vestiging is binnen het centrumgebied of een eerste vestiging als

zelfstandige in een leegstaand handelspand.

2) Reglement gratis starten

(gebaseerd op reglement gemeente Lichtervelde)

De ondersteuning omvat de ten laste neming van het inschrijvingsrecht tot inschrijving van de nieuwe onderneming in de Kruispuntbank voor ondernemingen en wordt uitgevoerd door een erkend ondernemingsloket.

3) Huursubsidies voor starters

Een starterstoelage aan beginnende zelfstandigen / handelaars in de vorm van een huursubsidie. Uiteraard beperkt in tijd en ruimte. Hierbij kan special aandacht gaan naar leegstaande panden die via deze toelage sneller ingevuld zullen geraken. Starters kunnen gestimuleerd worden door bv: sociaal-culturele projecten, starterspremie, handelspandenfonds, aangepaste stedenbouwkundige voorschriften, verlaging OV / KBO.

3.2.4 Evenementen (vb openingsevenement heraangelegde Verheydenstraat)

Om te komen tot vernieuwende en onderscheidende acties, dient de gemeente Dilbeek vooreerst de bestaande relatie tussen de middenstand, de gemeente en de inwoners kritisch te bekijken (zie voorgaande acties). Een mogelijke vernieuwende actie kan bestaan uit een openingsevenement in de Verheydenstraat bij de voltooiing van de heraanleg. Een ideaal moment om het handelscentrum en haar handelaars in de kijker te zetten.

3.2.5 Verwelkoming nieuwe inwoners en geschenken

Jaarlijks verwelkomt Dilbeek heel wat nieuwe inwoners. Zo was er in 2010 sprake van een immigratie van 211 personen¹²⁴. Om integratie van deze nieuwkomers te bevorderen, kan een welkomstpakket worden opgesteld voor deze inwoners waarbij aan de handelaars van Dilbeek de mogelijkheid wordt gegeven om een infofolder, een (gezamenlijk) bonnen-boekje of (aparte) kortingsbonnen mee te geven. Dit kan als initiatief worden voorgelegd aan de middenstandsraad.

¹²⁴ <http://www.lokalestatistieken.be>

Uit de gesprekken bleek dat het gevoel bestaat bij de handelaars dat nieuwe inwoners minder vaak hun aankopen doen bij lokale handelaars. Dergelijke actie speelt in op deze trend en kan deze nieuwe Dilbekenaren laten kennismaken met het handelsaanbod van de gemeente.

Daarnaast kan de gemeente Dilbeek bij heuglijke gebeurtenissen waarbij zij een geschenk uitdeelt (bv. huwelijk, 50 jaar getrouwd,...) een geschenkbond overhandigen die geldig is bij de Dilbeekse handelaars.

3.3 Netheid en sfeercreatie

3.3.1 Onderhoud van publiek domein

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 winkelen. Bevraging van zowel winkelaar als handelaar maakt duidelijk dat het groenonderhoud van de winkelstraten geëvalueerd dient te worden.

3.3.2 Sfeercreatie in centrum aan hand van bevlaging, verlichting

De invalswegen van een gemeente vormen een belangrijke factor in het bepalen van de eerste indruk over de gemeente. De ontwikkeling van bijvoorbeeld verwelkomingsborden of banieren (vlaggen), kunnen het centrum van Dilbeek duidelijk op de kaart plaatsen en een aangename sfeer creëren.

3.4 Bereikbaarheid en mobiliteit

De gemeente Dilbeek zet volop in op het aantrekken van bezoekers naar haar handelscentrum door voldoende aandacht te geven aan het verblijfsklimaat en haar uitstraling. Hiertoe werd een mobiliteitsvisie uitgetekend.

3.4.1 Kortparkeren

In een gemeente als Dilbeek waar langs de Verheydenstraat veel traiteurs, bakkers, slaggers inwoners voorzien van hun dagelijkse aankopen is parkeren van groot belang. Vele Dilbekenaars stoppen kort even in het centrum om iets op te pikken, zij het bij de apotheek, de bakker, de slager.

Door dit zogenaamde *run-shoppen* is het dan ook belangrijk dat er een zekere rotatie bestaat tussen de geparkeerde wagens op de Verheydenstraat. Dit kan bereikt worden door het (her)invoeren van een systeem van kortparkeren. Dit systeem is in het verleden reeds ingevoerd en opnieuw afgevoerd.

Zo kan een gratis kwartier parkeren op (zones van) de Verheydenstraat met een speciale parkeerschijf. Dit is ideaal voor iemand die kort even bij een buurtwinkel wil zijn. De gemeente kan onderscheid maken tussen:

- Betalend parkeren met parkeerticket op de Verheydenstraat
- Gratis parkeren op de parking achter de kerk

Dit thema wordt onder de loep genomen in het kader van de studieopdracht voor de opmaak van een ruimtelijke visie en een beeldkwaliteitsplan voor Dilbeek. De heraanleg van de Verheydenstraat tot een volwaardige winkel(wandel)straat valt hier eveneens onder.

3.4.2 Heraanleg van wegen

De heraanleg van de Verheydenstraat tot een volwaardige winkel(wandel)straat. Cf. *Volledige studieopdracht voor de opmaak van een ruimtelijke visie en beeldkwaliteitsplan voor de Dilbeekse kern en voor de uitvoering van een eerste fase van de publieke ruimte*

3.4.3 Eénrichtingsverkeer op de Verheydenstraat

Binnen voorgenoemd plan inzake de ruimtelijke visie van de Verheydenstraat komt opnieuw de discussie naar boven om winkelstraat Verheydenstraat al dan niet om te vormen tot éénrichtingstraat. De passantenbevraging leert ons dat de bezoekers van

het Dilbeekse handelscentrum vragende partij is voor een dergelijke ingreep.

3.5 Pro-actieve aanpak bij aantrekken nieuwe ondernemers

3.5.1 Opmaak corporate brochure Dilbeek

Voor de actieve prospectie naar potentiële handelaars en investeerders kan de gemeente Dilbeek een informatieve brochure ontwikkelen die de troeven van Dilbeek als winkelgemeente in de verf zet, de belangrijkste kerncijfers oplist en de opportuniteiten formuleert die voortkomen uit het detailhandelsbeleidsplan.

Dit prospectiedocument kan als basis en hulpmiddel dienen bij de zoektocht naar een specifieke detailhandelszaak die kernversterkend werkt¹²⁵:

- De betere winkelketen die fungeert als trekker
- Voedingsspecialzaak
 - o Kwaliteitsvolle en betaalbare kruidenierswinkel
 - o Viswinkel
 - o Winkel voor gevogelte
- Elektronica
- Supermarkt
- Kledingzaken:
 - o Mannenkledij
 - o Kinderkledij
 - o Betaalbare damesmode
- Sportwinkel
- Huishoud en interieur: Casa of Blokker (winkelketen)
- Persoonsverzorging en aanverwanten: Kruidvat (winkelketen)

3.5.2 Horecacluster rondom de Verheydenstraat

Uitbreiding van de horeca in het handelscentrum (rondom de Verheydenstraat), met soepele openingsuren is tevens een element dat vaak werd aangehaald.

¹²⁵ Input uit gesprekken met handelaars, leden van bestuur en administratie en winkelaars

3.6 Overkoepelend: communicatie en marketing

Bij het realiseren van projecten is het tevens van groot belang om draagvlak te creëren bij alle stakeholders. Hierbij dient niet enkel gedacht te worden aan economisch draagvlak bij de investeerders en de subsidieverstrekkende (overheids)organisaties of om politiek draagvlak bij de provincie of andere overheidsdiensten, maar ook bij andere actoren die bij het project betrokken gaan worden. Communicatie, participatie en het wekken van vertrouwen zijn hier bij erg belangrijk. Het belang van inwoners die een ambassadeurs-functie opnemen en hiermee zo veel mogelijk mensen overtuigen mag niet worden onderschat.

3.6.1 Organisatie van lanceringsevent en communicatie

Bij voorkeur wordt een lanceringsevent opgezet, eventueel in combinatie met de heropening of de start van de werken op de Verheydenstraat (zie eerder). De bedoeling hiervan is het geven van een officieel startschot voor de komende tien jaar waarbij de detailhandelsbeleidsstudie en de visie voor de stad Dilbeek worden toegelicht.

De genodigden zullen onder meer de handelaars van Dilbeek zijn, kandidaat-retailers, kandidaat-investeerders, projectontwikkelaars, horeca en andere stakeholders. De voornaamste doelstelling van dit kleinschalige evenement is het kenbaar maken van het actieplan en een draagvlak hiervoor creëren bij de handelaars zelf.

Wat betreft de communicatie lijkt het Nelson aangewezen om een persconferentie / persmededeling te organiseren aangaande de detailhandelsbeleidsstudie. Hierbij kan een persbericht worden uitgestuurd aan de lokale / regionale pers. De aanwezigheid van handelaars en / of belangengroepen is tevens gewenst. Op deze manier wordt immers bevestigd dat een draagvlak bestaat voor de implementatie van de detailhandels-beleidsstudie.

Ook nadien kan Dilbeek op permanente wijze een PR-beleid uitbouwen door regelmatig de pers op de hoogte te houden van verwezenlijkingen in het handelscentrum.

Daarnaast kan een commerciële circulaire uitgestuurd worden naar de lokale

handelaars en horeca. Deze éénmalige nieuwsbrief is bedoeld om hen te overtuigen als ambassadeurs van hun eigen winkelstad te fungeren. Deze circulaire geeft een samenvatting van de detailhandelsbeleidsstudie weer evenals een aantal mogelijkheden voor de handelaars zelf.

Tevens kunnen klassieke lokale media ingeschakeld worden.

3.6.2 Dilbeekse spaarkaat

Dilbeek kan overgaan tot de ontwikkeling van een stedelijke spaarkaat. Daarbij sturen de winkeliers de handelaars naar elkaars winkel. In een aantal steden en gemeenten wordt deze stadspas reeds gebruikt om de klanten binnen de stad hun aankopen te laten doen bv. In Diest, Leuven, Halle, ... werd dit systeem reeds geïmplementeerd.

In Dilbeek hebben reeds een aantal handelaars in samenwerking met een private partner dit systeem reeds opgepikt (cf. Qualiet kaart). Dit kan mogelijk uitgebreid worden naar een stadskaart voor Dilbeek.

3.6.3 Commercieel magazine

Een commercieel magazine met een kwaliteitsvolle uitstraling kan een stimulans geven aan het handelscentrum. Dergelijk magazine geeft een overzicht van onder andere het winkelaanbod, evenementen, koopacties en -avonden. De bijvoeging van een handige winkelkaart maakt dit instrument compleet.

4 Actie- en implementatieplan

In de visie werden potentiële acties vermeld die inpasbaar zijn binnen het detailhandelsbeleidsplan. De realisatie van deze projecten is van groot belang voor het transformeren van Dilbeek en haar handelskernen. Uiteraard kan de gemeente niet gelijktijdig op al deze projecten inzetten. Bijgevolg dienen keuzes te worden gemaakt.

Het is dan ook aanbevolen om reeks acties te weerhouden waarvoor telkens een 'ruwe projectdefinitie' wordt opgemaakt in de vorm van een projectfiche. Op deze projecten dient vervolgens een multicriteria-analyse toegepast te worden. De financiële haalbaarheid, timing en dergelijke dienen afgewogen te worden. Op basis hiervan kan vervolgens de oorspronkelijke selectie verkleind worden en kan kunnen prioritaire projecten worden aangewezen.

Nelson raadt aan om in een volgende fase voor de 'gefilterde' selectie van hefboomprojecten voor elke project een 'definitieve projectdefinitie' op te maken, die meer gedetailleerd en verfijnd is dan de 'ruwe projectdefinitie' die eerder werd samengesteld. De volgende elementen dienen onder meer gespecificeerd te worden: omschrijving, doelstellingen, doelgroepen, kritische succesfactoren, mogelijke hinderpalen, mogelijk interessante (inhoudelijke en financiële) partners, investeerders en andere belanghebbenden (hogere overheden, subsidiërende organen, projectontwikkelaars, belangengroepen, stakeholders, ...), mogelijke return, stappenplan voor realisatie, timing, verantwoordelijkheden, raming van kostprijs (voor de globale actie en per stap uit het voorgestelde stappenplan),

Er werd reeds een eerste vorm van implementatie opgestart. Hier werd nagegaan of een kernversterkend project haalbaar is en hoe groot dit dan zou kunnen/moeten zijn. Dit onderzoek werd uitgevoerd aan de hand van een aparte studie, terug te vinden in punt 5 handelspotentieel.

5 Handelspotentieel

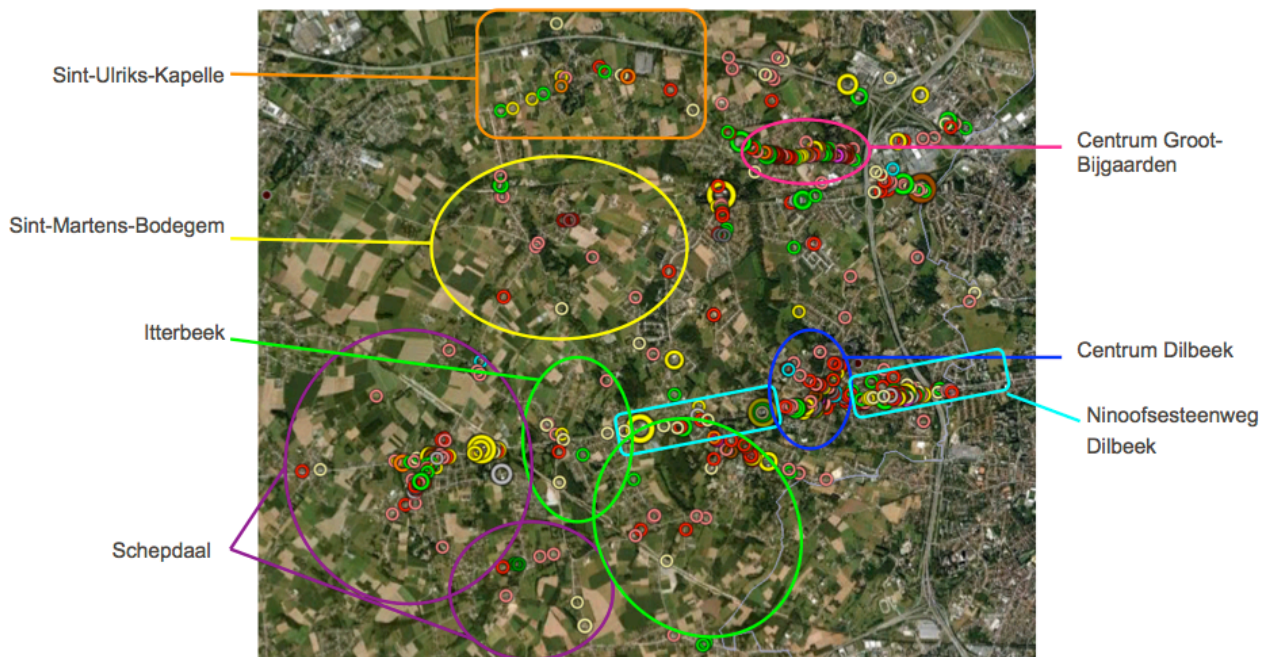
5.1 Aanbodanalyse

5.1.1 Huidige aanbodstructuur gemeente Dilbeek

5.1.1.1 Kerncijfers

| Winkelgebied | vkp | wvo |
|---|------------|---------------|
| Baanconcentratie Ninoofsestwg Dilbeek | 17 | 5.525 |
| Baanconcentratie Ninoofsestwg Schepdael | 39 | 5.478 |
| Centrum Dilbeek | 71 | 5.073 |
| Centrum Groot-Bijgaarden | 73 | 2.637 |
| Ninoofsesteenweg Dilbeek | 32 | 1.994 |
| Verspreide bewinkeling Dilbeek | 97 | 4.571 |
| Verspreide bewinkeling Groot-Bijgaarden | 59 | 9.138 |
| Verspreide bewinkeling Itterbeek | 41 | 984 |
| Verspreide bewinkeling Schepdaal | 43 | 555 |
| Verspreide bewinkeling Sint-Martens-Bodegem | 18 | 222 |
| Verspreide bewinkeling Sint-Ulriks-Kapelle | 15 | 399 |
| TOTAAL | 505 | 36.576 |

Figuur 178: Verkooppunten en winkelvloeroppervlakte in Dilbeek, opgesplitst naar winkelgebied



Figuur 179: Verkooppunten en winkelvloeroppervlakte in Dilbeek, opgesplitst naar winkelgebied (kaart)

5.1.1.2 Relatief klein handelsaanbod in gemeente Dilbeek

Momenteel heeft de gemeente Dilbeek een relatief klein handelsaanbod. Dit blijkt wanneer de gemiddelde winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners van de gemeente vergeleken wordt met het provinciale gemiddelde en met het gemiddelde van steden en gemeenten met een gelijkaardig aantal inwoners.

| | Gemiddelde wvo per 1.000 inw (in m ²) | Gemiddelde wvo per verkooppunt (in m ²) |
|--|---|---|
| Vlaams-Brabant | 1.665 | 206 |
| Steden en gemeenten met 30.000 tot 50.000 inwoners | 1.880 | 215 |
| Gemeente Dilbeek | 873 | 65 |

Figuur 180: Vergelijking gemiddelde winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners gemeente Dilbeek, steden en gemeenten met 30.000 tot 50.000 inwoners en provincie Vlaams-Brabant¹²⁶

5.1.1.3 Branche Mode & Luxe ondervertegenwoordigd

| | Aantal verkooppunten Vlaams-Brabant (in %) | Aantal verkooppunten Brussels Hoofdstedelijk Gewest (in %) | Aantal verkooppunten Dilbeek (in %) |
|---------------------------------|--|--|-------------------------------------|
| Levensmiddelen | 32% | 35% | 38% |
| Persoonlijke verzorging | 8% | 8% | 10% |
| Dagelijks | 40% | 43% | 48% |
| Mode / luxe | 23% | 29% | 18% |
| Vrije tijd | 6% | 6% | 3% |
| In / Om Huis | 28% | 17% | 28% |
| Detailhandel overig | 3% | 5% | 3% |
| Niet-dagelijks | 60% | 57% | 52% |
| TOTAAL % | 100% | 100% | 100% |
| TOTAAL (absoluut aantal) | 6.748 | 9.871 | 168 |

Figuur 181: Vergelijking van aandeel verkooppunten per groep in Vlaams-Brabant, Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Dilbeek¹²⁷

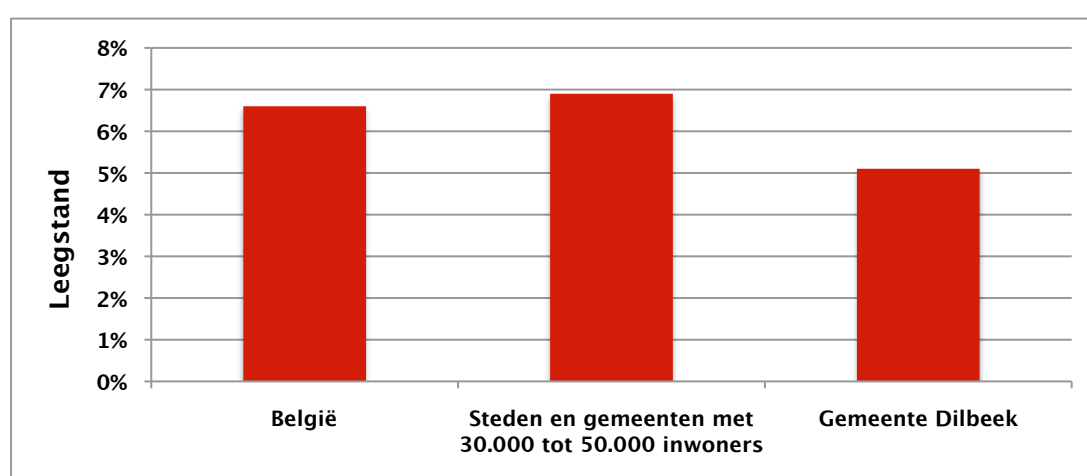
¹²⁶ Locatus Retail Facts 2011, Kengetallen over de Belgische detailhandel

¹²⁷ Locatus Retail Facts 2011, Kengetallen over de Belgische deailhandel

Bovenstaande tabel geeft aan dat de branche 'Mode & Luxe' ietwat ondervertegenwoordigd is in de gemeente Dilbeek. Daarenboven kunnen we afleiden dat de groep 'Levensmiddelen' goed is vertegenwoordigd in Dilbeek.

5.1.1.4 Beperkte leegstand

De gemeente Dilbeek kampt met een leegstand van 5,1%. Een relatief laag leegstandspercentage vergeleken met gemeenten uit dezelfde inwonersklasse (30.000 – 50.000 inwoners): 6,9%. Ook wanneer de vergelijking met geheel België wordt gemaakt (6,6%), komt Dilbeek er beter uit.



Figuur 182: Leegstand in Dilbeek, België en steden en gemeenten met 30.000 tot 50.000 inwoners

In absolute aantallen telt Dilbeek 27 leegstaande panden, waarvan er 4 in het centrum zijn gelegen:

| Straat | Nr. | wvo (in m ²) |
|-----------------|-----|--------------------------|
| Verheydenstraat | 19 | 100 |
| Verheydenstraat | 33 | 30 |
| Kasteelstraat | 1 | 110 |

Figuur 183: Leegstand in centrum Dilbeek

Daarnaast telt de Ninoofsesteenweg 2 leegstaande handelspanden, gelegen nabij het Dilbeekse centrum, meer bepaald:

| Straat | Nr. | wvo (in m ²) |
|------------------|-----|--------------------------|
| Ninoofsesteenweg | 337 | 50 |
| Ninoofsesteenweg | 343 | 360 |

Figuur 184: Leegstand Ninoofsesteenweg (nabij Dilbeek centrum)

Dit geeft volgend overzicht:



Figuur 185: Overzicht leegstand in centrum Dilbeek + aanpalende Ninoofsesteenweg

Uit deze gegevens blijkt meteen dat Dilbeek centrum momenteel over onvoldoende leegstaande handelspanden beschikt die voldoende interessant zijn voor de aantrek van een keten. Ketens zijn immers eerder op zoek naar panden met een groter winkelvloeroppervlakte.

Dilbeek telt slechts één leegstaand pand met een grotere winkelvloeroppervlakte. Het pand is gelegen in deelgemeente Schepdaal, meer bepaald langs de Geraardbergsestraat (nr. 33) en heeft een winkelvloeroppervlakte van 1.300 vierkante meter.

Tenslotte kan opgemerkt worden dat 1 op 3 leegstaande panden te Dilbeek gelegen is langs de Ninoofsesteenweg.

5.1.1.5 Vraag naar kledingzaak, grootwarenhuis en speciaalzaak in centrum

De bezoeker van het Dilbeekse handelscentrum geeft aan dat hij / zij het handelaanbod in het centrum van de gemeente graag aangevuld ziet met één of meerdere kleding- en schoenezaken, een grootwarenhuis en een visspecialzaak .

| Winkel naar branche | Aantal |
|-----------------------------|--------|
| Kledij & schoenen | 24 |
| Grootwarenhuis | 20 |
| Viswinkel | 10 |
| Drogisterij - Kruidvat | 6 |
| Sport | 4 |
| Kadowinkel | 4 |
| Kinderkledij | 4 |
| Groenten & Fruit | 4 |
| Horeca in handelscentrum | 4 |
| Delicatessenzaak / traiteur | 4 |
| Ijssalon / tearoom | 3 |
| Postbus | 1 |
| Blokker / Casa | 1 |
| Kantoorbenodigdheden | 1 |
| Knutselwinkel | 1 |
| Doe-Het-Zelf | 1 |
| Mannenkledij | 1 |
| Bloemenwinkel | 1 |
| Elektronika | 1 |
| Decoratiewinkel | 1 |

Figuur 186: Suggesties passanten naar toekomstige functionele invulling handelsapparaat Dilbeek Centrum¹²⁸

¹²⁸ Detailhandelsbeleidsplan Dilbeek, passantenbevraging, Nelson, 2012

5.1.1.6 Sterk aanbod in provincie Vlaams-Brabant

De provincie Vlaams-Brabant heeft reeds een groot handelsaanbod, zo blijkt uit de tabel hieronder, waarin de topsteden en -gemeenten worden opgelijst. Uiteraard dient hierbij ook nog rekening gehouden te worden met de nabij gelegen stad Brussel en de omliggende shoppingcentra (Westland en Basilix).

| | Stad / gemeente | Totale winkelvloeroppervlakte (m ²) | wvo / 1.000 inwoners (m ²) |
|----|--------------------|---|--|
| 1 | Leuven | 130.000 | 1.448 |
| 2 | Zaventem | 75.300 | 2.683 |
| 3 | Aarschot | 73.000 | 2.635 |
| 4 | Tienen | 72.200 | 2.272 |
| 5 | Diest | 71.300 | 3.170 |
| 6 | Halle | 62.600 | 1.824 |
| 7 | Vilvoorde | 56.600 | 1.552 |
| 8 | Sint-Pieters-Leeuw | 54.900 | 1.801 |
| 9 | Tielt-Winge | 44.100 | 4.465 |
| 10 | Londerzeel | 42.500 | 2.456 |

Figuur 187: Totale winkelvloeroppervlakte per stad/gemeente in provincie Vlaams-Brabant (inclusief leegstand), 2004¹²⁹

Ook in de randgemeenten van Dilbeek is het aanbod niet gering:

| Rang | Stad / gemeente | Totale wvo (m ²) | Steenweg ontwikkeling (in m ²) | wvo zonder steenweg-ontwikkeling (> 2.000 m ²) | Bevolking 2004 | m ² / 1.000 inw. | m ² / 1.000 inw. zonder steenweg-ontwikkeling | Omzet (in milj. euro) |
|------|--------------------|------------------------------|--|--|----------------|-----------------------------|--|-----------------------|
| 8 | Ternat | 35.400 | 12.275 | 23.125 | 14.574 | 2.429 | 1.587 | 57,6 |
| 23 | Asse | 36.800 | 13.800 | 23.000 | 28.739 | 1.280 | 800 | 107,3 |
| 28 | Lennik | 10.500 | 3.550 | 6.950 | 8.726 | 1.203 | 796 | 32,5 |
| 15 | Sint-Pieters-Leeuw | 54.900 | 36.050 | 18.850 | 30.485 | 1.800 | 618 | 111,9 |
| 50 | Dilbeek | 27.000 | 3.200 | 23.800 | 39.058 | 691 | 609 | 95,2 |

Figuur 188: Totale winkelvloeroppervlakte per randgemeente (inclusief leegstand)¹³⁰

¹²⁹ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, aanbod -en vraaganalyse

¹³⁰ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004

5.2 Berekening handelspotentieel op basis van vraaganalyse

5.2.1 Handelspotentieel convenience

5.2.1.1 Bestedingen Dilbeek convenience door inwoners 2009

Bij de berekening van de besteding in een gemeente vanuit de vraaganalyse gaan we steeds uit van het gemiddeld bestedingsbudget van een huishouden aan convenience, shopping en speciality. Volgens een huishoudbudgetonderzoek van FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie in 2009 wordt in het Vlaams Gewest gemiddeld € 34.441 per jaar uitgegeven per huishouden¹³¹. Binnen dit budget vloeit uiteraard maar een deel af naar de detailhandel, meer bepaald:

| | | |
|---|-----------------|-------------|
| CONVENIENCE | € 5.282 | 15% |
| Voeding, dranken, tabak | € 5.282 | 15% |
| SHOPPING & SPECIALITY | € 9.935 | 29% |
| Kleding en schoeisel | € 1.554 | 5% |
| Meubelen en huishoudtoestellen | € 2.128 | 6% |
| Farmaceutische producten | € 499 | 1% |
| Aankoop van en uitgaven voor voertuigen | € 4.092 | 12% |
| Cultuur, ontspanning, onderwijs: toestellen en accessoires | € 1.075 | 3% |
| Cultuur, ontspanning, onderwijs: Boeken, kranten en tijdschriften | € 438 | 1% |
| Overige persoonlijke artikelen (juwelen, lederwaren, schoonheidsproducten...) | € 149 | 0% |
| GEMIDDELDE UITGAVE PER HUISHOUDEN (2009, België) | € 34.441 | 100% |

Figuur 189: Gemiddelde uitgave per huishouden in België (2009)¹³²

Als de gemiddelde uitgaven van de Belgische huishoudens in convenience € 5.282 bedragen en Dilbeek een koopbinding van 59% heeft voor food-goederen (vergelijkbaar met convenience goederen), dan wordt er momenteel € 50,3 miljoen door de inwoners van Dilbeek in hun eigen gemeente besteed aan convenience goederen.

| Belgische gemiddelde uitgaven per huishouden | Aantal huishoudens | Koopbinding Dilbeek Convenience (2009) | Bestedingen Convenience Dilbeek / huishouden in miljoen euro (2009) |
|--|--------------------|--|---|
| 5.282 | 16.145 | 59% | € 50,3 |

Figuur 190: Bestedingen convenience in de gemeente Dilbeek door eigen inwoners (2009)

¹³¹ <http://statbel.fgov.be/nl>

¹³² <http://statbel.fgov.be/nl>

5.2.1.2 Bestedingen Dilbeek convenience door inwoners 2020, 2030

Indien we willen weten hoeveel er in Dilbeek zou besteed worden aan food-goederen door eigen inwoners in het jaar 2020, en 2030, dienen meerdere parameters in acht genomen te worden: (1) Evolutie van het aantal huishoudens, (2) Evolutie van het bestedingsniveau en (3) Evolutie van de koopbinding.

Deze parameters en hun evolutie, worden in de paragrafen hieronder toegelicht.

1) Evolutie van het aantal huishoudens

In 1999 bedroeg het aantal huishoudens in de gemeente Dilbeek 14.785. Dit aantal steeg in de periode 1999–2009 tot 16.145 Dilbeeks huishoudens in het jaar 2009. Een stijging van 9,2% over 10 jaar, wat neerkomt op een jaarlijkse groeivoet of Compound Annual Growth Rate (CAGR) van 0,9%. Indien we aannemen dat het aantal huishoudens de komende jaren zal groeien aan een zelfde groeivoet als de afgelopen 10 jaar, zal het aantal stijgen tot 17.786 in 2020 en 19.422 in 2030.

| Evolutie huishoudens | 2009 | 2012 | 2020 | 2030 |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|
| Dilbeek | 16.145 | 16.577 | 17.786 | 19.422 |
| CAGR (Dilbeek) | | 0,9% | 0,9% | 0,9% |

Figuur 191: Prognose aantal huishoudens gemeente Dilbeek 2020, 2030¹³³

2) Evolutie van het bestedingsniveau

In de periode 1999–2009 stegen de bestedingen in conveniencegoederen met 23%, wat leidt tot een CAGR 2,1%. Momenteel worden we echter geconfronteerd met een krimpeconomie, waarvan verwacht wordt dat deze nog enige tijd zal aanhouden. Dit heeft zijn implicaties op de Belgische consumptie. We veronderstellen dat de bestedingen voor convenience in de periode 2009–2020 amper zullen toenemen en zetten de CAGR bijgevolg op 0%. Voor de periode 2020–2030 nemen we opnieuw de CAGR die werd waargenomen in de periode 1999–2009. Dit geeft volgend resultaat:

| Evolutie bestedingsniveau convenience | 2009 | 2012 | 2020 | 2030 |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Dilbeek | € 5.282 | € 5.282 | € 5.282 | € 5.391 |
| CAGR (Dilbeek) | | 0,0% | 0,0% | 2,1% |

Figuur 192: Prognose bestedingsniveau convenience Dilbeekse huishoudens 2020, 2030¹³⁴

¹³³ www.vlaanderen.be

3) Evolutie van de koopbinding

Naast een prognose van het aantal huishoudens en een stijging van het bestedingsniveau van een gemiddeld Belgisch huishouden, is ook de evolutie van de koopbinding van een gemeente een indicatie voor het toekomstig handelspotentieel. Hierbij wordt zowel met het percentage voor de food- als non-foodgoederen rekening gehouden. Om de stijging te kunnen inschatten, worden de koopbindingspercentages vergeleken met deze van de verschillende commercieel hiërarchische niveaus.

| Commercieel hiërarchisch niveau | Food |
|---------------------------------|----------|
| Grootstedelijk niveau | >95% |
| Regionaal stedelijk niveau | >95 % |
| Kleinstedelijk niveau | 90 – 95% |
| Bovenlokaal niveau | 80 – 85% |
| Lokaal niveau | 70 – 80% |

Figuur 193: Overzicht koopbinding food (convenience) voor de verschillende commercieel hiërarchische niveaus¹³⁵

Men kan aannemen dat de koopbinding van de gemeente Dilbeek convergeert naar het koopbindingsniveau van een gemeente met een lokaal commercieel niveau. Dit betekent dat de koopbinding voor food-goederen de komende jaren zal toenemen. Wanneer de assumptie wordt gemaakt dat Dilbeek een koopbindingspercentage zal bereiken van 70% in 2030, zal de koopbinding in 2020 een niveau van 66% hebben bereikt.

| Evolutie koopbinding Food | 2004 | 2012 | 2020 | 2030 |
|---------------------------|------|------|------|------|
| Dilbeek | 59% | 62% | 66% | 70% |
| CAGR (Dilbeek) | | 0,7% | 0,7% | 0,7% |

Figuur 194: Evolutie koopbinding food (convenience) 2020, 2030¹³⁶

¹³⁴ www.vlaanderen.be

¹³⁵ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, vraag- en aanbodanalyse

¹³⁶ Detailhandelsbeleidsplan gemeente Dilbeek, Nelson 2012

De evolutie van de eerder genoemde parameters geven volgende resultaten voor de convenience bestedingen te Dilbeek door de eigen inwoners.

| | Belgische bestedingen Convenience / huishouden (in miljoen euro) | Aantal huishoudens | Koopbinding Dilbeek Convenience | Bestedingen Convenience Dilbeek / huishouden eigen inwoners (in miljoen euro) |
|------|--|--------------------|---------------------------------|---|
| 2009 | € 5.282 | 16.145 | 59% | € 50,3 |
| 2020 | € 5.282 | 17.786 | 66% | € 62,0 |
| 2030 | € 5.391 | 19.422 | 70% | € 73,3 |

Figuur 195: Bestedingen convenience in de gemeente Dilbeek door eigen inwoners 2009, 2020, 2030

5.2.1.3 Bestedingen Dilbeek convenience door niet-inwoners

Uit het detailhandelsbeleidsplan blijkt dat Dilbeek een koopattractie voor convenience-goederen kent van 19%. Dit wil zeggen dat 19% van de totale convenience-bestedingen in de gemeente Dilbeek gedaan worden door huishoudens die niet in Dilbeek wonen.

Dus, bovenop de € 50,3 miljoen die besteed werd door de inwoners van Dilbeek aan convenience-goederen komt nog een extra bedrag aan bestedingen van niet-inwoners. De tabel hieronder geeft de berekening weer voor dit bedrag.

| Bestedingen Convenience Dilbeek / huishouden door eigen inwoners in miljoen euro (2009) | Koopattractie Dilbeek Convenience (2009) | Bestedingen Convenience Dilbeek / huishouden door niet-inwoners in miljoen euro (2009) |
|---|--|--|
| € 50,3 | 19% | € 11,80 |

Figuur 196: Bestedingen convenience in de gemeente Dilbeek door niet-inwoners 2009¹³⁷

¹³⁷ Bestedingen door niet-inwoners in gemeente / totaal bestedingen in gemeente = koopattractie
 $\Rightarrow X / (\text{€ } 50,3 + X) = 19\%$
 $\Rightarrow X = \text{€ } 9,56 + 0,19X$
 $\Rightarrow 0,81X = \text{€ } 9,56$
 $\Rightarrow X = \text{€ } 11,8$

5.2.1.4 Bestedingen Dilbeek convenience door niet-inwoners 2020, 2030

Indien we willen weten hoeveel er in Dilbeek zou besteed worden aan food-goederen door niet-inwoners in het jaar 2020, en 2030, dienen meerdere parameters in acht genomen te worden: (1) Evolutie van het bestedingsniveau van inwoners Dilbeek en (2) Evolutie van de koopattractie

Deze parameters en hun evolutie, worden in de volgende paragrafen toegelicht.

1) Evolutie van het bestedingsniveau

De prognose van het bestedingsniveau naar 2020 en 2030 zit reeds vervat in de eerdere berekeningen.

| Evolutie bestedingsniveau convenience | 2009 | 2012 | 2020 | 2030 |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Dilbeek | € 5.282 | € 5.282 | € 5.282 | € 5.391 |
| CAGR (Dilbeek) | | 0,0% | 0,0% | 2,1% |

Figuur 197: Prognose bestedingsniveau convenience Dilbeekse huishoudens 2020, 2030¹³⁸

2) Evolutie van de koopattractie

De stijging van de koopbinding voor de gemeente Dilbeek werd bepaald aan de hand van de koopbingspercentages voor de verschillende commercieel hiërarchische niveaus. Helaas zijn zulke gegevens niet voorhanden voor de koopattractie. Als alternatief worden de koopattracties van de gemeente Dilbeek vergeleken met die van andere steden en gemeenten in Vlaams-Brabant met een vergelijkbare omzet. Hieruit blijkt dat de koopattractie van Dilbeek eerder laag is ten opzichte van deze andere steden en gemeenten. We kunnen aannemen dat de koopattractie de komende jaren lichtjes zal convergeren naar een vergelijkbaar niveau.

¹³⁸ www.vlaanderen.be

| Stad / gemeente | Koopattractie Food | Koopattractie Non-Food | Totale wvo (m ²) | Omzet (in milj. euro) | m ² / 1.000 inw. |
|--------------------|--------------------|------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Drogenbos | 90% | 93% | 36.700 | 80,4 | 7.646 |
| Kraainem | 68% | 77% | 18.900 | 93,9 | 1.468 |
| Zaventem | 55% | 68% | 75.300 | 125,0 | 2.680 |
| Sint-Pieters-Leeuw | 30% | 57% | 54.900 | 111,9 | 1.800 |
| Asse | 31% | 55% | 36.800 | 107,3 | 1.280 |
| Overijse | 41% | 43% | 40.300 | 115,3 | 1.680 |
| Londerzeel | 38% | 42% | 42.500 | 79,4 | 2.456 |
| Dilbeek | 19% | 22% | 27.000 | 95,2 | 691 |

Figuur 198: Koopattractie voor steden en gemeenten met vergelijkbare omzet in provincie Vlaams-Brabant¹³⁹

Stel dat Dilbeek convergeert naar het niveau van Sint-Pieters-Leeuw in 2030 (30%), dan krijgen we volgende evolutie van de Dilbeekse koopattractie de komende jaren:

| Evolutie koopattractie Food | 2004 | 2012 | 2020 | 2030 |
|-----------------------------|------|------|------|------|
| Dilbeek | 19% | 21% | 25% | 30% |
| <i>CAGR (Dilbeek)</i> | | 1,8% | 1,8% | 1,8% |

Figuur 199: Prognose koopattractie Food Dilbeek 2020, 2030

De evolutie van de eerder genoemde parameters geven volgende resultaten voor de convenience bestedingen te Dilbeek door de eigen inwoners.

| | Bestedingen Convenience Dilbeek / huishouden door eigen inwoners in miljoen euro | Koopattractie Dilbeek Convenience | Bestedingen Convenience Dilbeek / huishouden door niet-inwoners in miljoen euro |
|-------------|--|-----------------------------------|---|
| 2009 | € 50,3 | 19% | € 11,8 |
| 2020 | € 62,0 | 25% | € 20,7 |
| 2030 | € 73,3 | 30% | € 31,4 |

Figuur 200: Bestedingen convenience in de gemeente Dilbeek door niet- inwoners 2009, 2020, 2030

¹³⁹ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, vraag- en aanbodanalyse

5.2.1.5 Bestedingen Dilbeek convenience door inwoners en niet-inwoners 2009, 2020, 2030

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de totale bestedingen convenience goederen (food) voor 2009, 2020 en 2030.

| | Bestedingen Convenience Dilbeek eigen inwoners (in miljoen euro) | Bestedingen Convenience Dilbeek niet-inwoners (in miljoen euro) | Totale bestedingen Convenience Dilbeek (in miljoen euro) |
|-------------|--|---|--|
| 2009 | € 50,3 | € 11,8 | € 62,1 |
| 2020 | € 62,0 | € 20,7 | € 82,7 |
| 2030 | € 73,3 | € 31,4 | € 104,7 |

Figuur 201: Bestedingen convenience in de gemeente Dilbeek 2009, 2020, 2030

5.2.1.6 Totaal handelspotentieel convenience 2020, 2030

Om het totaal handelspotentieel van de gemeente Dilbeek te berekenen voor convenience-goederen, is het belangrijk om eerst en vooral na te gaan hoeveel vierkante meter winkelvloeroppervlakte x aantal euro aan bestedingen vertegenwoordigen. Hiervoor worden referentiecijfers uit Nederland gebruikt.

| Detailhandelsomzet / m ² wvo NL | 2008 | 2009 | 2010 |
|--|-------|-------|-------|
| Dagelijkse goederen | 6.760 | 6.870 | 6.910 |

Figuur 202: Detailhandelsomzet / m² wvo in NL 2008, 2009, 2010¹⁴⁰

Indien we veronderstellen dat in 2009 iedere € 6.870 detailhandelsomzet in Dilbeek goed is voor 1 vierkante meter winkelvloeroppervlakte, bestaat er in 2009 een handelspotentieel convenience van 9.042 vierkante meter.

¹⁴⁰ Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, Hoofdbedrijfschap Detailhandel HBD, augustus 2011

Rekening houdend met een stijging van de convenience bestedingen (zie eerder) en de toename van de detailhandelsomzet per vierkante meter¹⁴¹, geeft dit volgende prognoses voor 2020 en 2030:

| | Bestedingen Convenience Dilbeek (in miljoen euro) | Detailhandelsomzet / m ² wvo NL | Handelspotentieel Convenience (in m ²) |
|-------------|---|---|---|
| 2009 | € 62,1 | € 6.870,0 | 9.042 |
| 2020 | € 82,7 | € 7.711,4 | 10.720 |
| 2030 | € 104,7 | € 8.605,8 | 12.166 |

Figuur 203: Handelspotentieel convenience in de gemeente Dilbeek 2009, 2020, 2030

¹⁴¹ We laten de detailhandelsomzet per vierkante meter winkelvloeroppervlakte toenemen aan een CAGR van 1,1%

5.2.2 Handelspotentieel shopping & speciality

5.2.2.1 Bestedingen shopping & speciality door inwoners Dilbeek 2009

Als de bestedingen in shopping & speciality per huishouden € 9.935 bedragen en Dilbeek kent een koopbinding van 33% voor non-food goederen, dan kunnen we de bestedingen van de Dilbekenaren in shoppinggoederen als volgt berekenen:

| Belgische gemiddelde uitgaven Shopping & Speciality per huishouden | Aantal huishoudens | Koopbinding Dilbeek Non-Food (2009) | Bestedingen Shopping & Speciality Dilbeek / huishouden in miljoen euro (2009) |
|--|--------------------|-------------------------------------|---|
| € 9.935 | 16.145 | 33% | € 52,9 |

Figuur 204: Bestedingen shopping & speciality in gemeente Dilbeek door eigen inwoners 2009

5.2.2.2 Bestedingen Dilbeek shopping & speciality door inwoners 2020, 2030

Indien we willen weten hoeveel er in Dilbeek zou besteed worden aan shopping & speciality-goederen door eigen inwoners in het jaar 2020, en 2030, dienen meerdere parameters in acht genomen te worden. (1) Evolutie van het aantal huishoudens, (2) Evolutie van het bestedingsniveau en (3) Evolutie van de koopbinding.

Deze parameters en hun evolutie, worden in volgende paragrafen toegelicht.

1) Wijziging in het aantal huishoudens

| Evolutie huishoudens | 2009 | 2012 | 2020 | 2030 |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|
| Dilbeek | 16.145 | 16.577 | 17.786 | 19.422 |
| CAGR (Dilbeek) | | 0,9% | 0,9% | 0,9% |

Figuur 205: Prognose aantal huishoudens gemeente Dilbeek 2020, 2030¹⁴²

¹⁴² www.vlaanderen.be

2) Stijging van het bestedingsniveau

In de periode 1999–2009 stegen de bestedingen in shopping & speciality-goederen met 22%, wat leidt tot een CAGR 2,0%. Momenteel worden we echter geconfronteerd met een krimpeconomie, waarvan verwacht wordt dat deze nog enige tijd zal aanhouden. Dit heeft zijn implicaties op de Belgische consumptie. We veronderstellen dat de bestedingen voor convenience in de periode 2009–2020 amper zullen toenemen en zetten de CAGR bijgevolg op 0%. Voor de periode 2020–2030 nemen we opnieuw de CAGR die werd waargenomen in de periode 1999–2009 (2,0%). Dit geeft volgend resultaat:

| Evolutie bestedingsniveau shopping & speciality | 2009 | 2012 | 2020 | 2030 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Dilbeek | € 9.935 | € 9.935 | € 9.935 | € 12.100 |
| <i>CAGR (Dilbeek)</i> | | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>2,0%</i> |

Figuur 206: Prognose bestedingsniveau shopping & speciality Dilbeekse huishoudens 2020, 2030¹⁴³

3) Wijziging in koopbinding

| Commercieel hiërarchisch niveau | Non-Food |
|--|-----------------|
| Grootstedelijk niveau | 85 – 95% |
| Regionaal stedelijk niveau | 80 – 90% |
| Kleinstedelijk niveau | 60 – 80% |
| Bovenlokaal niveau | 45 – 60% |
| Lokaal niveau | 20 – 45% |

Figuur 207: Overzicht koopbinding non-food (shopping & speciality) voor de verschillende commercieel hiërarchische niveaus¹⁴⁴

Men kan aannemen dat de koopbinding van de gemeente Dilbeek convergeert naar het koopbindingsniveau van een gemeente met een lokaal commercieel niveau. Dit betekent dat de koopbinding voor non-food-goederen de komende jaren ongeveer gelijk zal blijven. We nemen de assumptie dat Dilbeek het huidige koopbindingspercentage voor non-food van 33% zal aanhouden in 2020 en 2030 (mediaanwaarde 20–45%).

¹⁴³ www.vlaanderen.be

¹⁴⁴ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, vraag- en aanbodanalyse

| Evolutie koopbinding Non-Food | 2004 | 2012 | 2020 | 2030 |
|-------------------------------|------|------|------|------|
| Dilbeek | 33% | 33% | 33% | 33% |
| CAGR (Dilbeek) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |

Figuur 208: Evolutie koopbinding non-food (shopping & speciality) 2020, 2030¹⁴⁵

De evolutie van de eerder genoemde parameters geven volgende resultaten voor de convenience bestedingen te Dilbeek door de eigen inwoners.

| | Belgische gemiddelde uitgaven Shopping & Speciality per huishouden | Aantal huishoudens | Koopbinding Dilbeek Non-Food | Bestedingen Shopping & Speciality Dilbeek eigen inwoners (in miljoen euro) |
|------|--|--------------------|------------------------------|--|
| 2009 | € 9.935 | 16.145 | 33% | € 52,9 |
| 2020 | € 9.935 | 17.786 | 33% | € 58,3 |
| 2030 | € 12.100 | 19.422 | 33% | € 77,5 |

Figuur 209: Bestedingen shopping & speciality in gemeente Dilbeek door eigen inwoners 2009, 2020, 2030

5.2.2.3 Bestedingen shopping & speciality door niet-inwoners Dilbeek 2009

Uit het detailhandelsbeleidsplan blijkt dat Dilbeek een koopattractie voor non-food (shopping & speciality) kent van 22%. Dit wil zeggen dat 22% van de totale non-food-bestedingen in de gemeente Dilbeek gedaan worden door huishoudens die niet in Dilbeek wonen.

Dus, bovenop de € 52,9 miljoen die besteed wordt door de inwoners van Dilbeek aan non-food-goederen (2009) komt nog een extra bedrag aan bestedingen van niet-inwoners. De tabel hieronder geeft de berekening weer voor dit bedrag.

| Bestedingen Shopping & Speciality Dilbeek / huishouden door eigen inwoners in miljoen euro (2009) | Koopattractie Non-Food (2009) | Bestedingen Shopping & Speciality Dilbeek / huishouden door niet-inwoners in miljoen euro (2009) |
|---|-------------------------------|--|
| € 52,9 | 22% | € 14,93 |

Figuur 210: Bestedingen shopping & speciality in gemeente Dilbeek door niet-inwoners 2009¹⁴⁶

¹⁴⁵ Detailhandelsbeleidsplan gemeente Dilbeek, Nelson 2012

5.2.2.4 Bestedingen Dilbeek shopping & specilaity door niet-inwoners 2020, 2030

Indien we willen weten hoeveel er in Dilbeek zou besteed worden aan non-food-goederen door niet-inwoners in het jaar 2020, en 2030, dienen meerdere parameters in acht genomen te worden: (1) Evolutie van het bestedingsniveau van inwoners Dilbeek en (2) Evolutie van de koopattractie

Deze parameters en hun evolutie, worden in de paragrafen hieronder toegelicht.

1) Evolutie van het bestedingsniveau

De stijging van het bestedingsniveau naar 2020 en 2030 zit reeds vervat in de eerdere berekeningen.

| Evolutie bestedingsniveau shopping & specilaity | 2009 | 2012 | 2020 | 2030 |
|---|---------|---------|---------|----------|
| Dilbeek | € 9.935 | € 9.935 | € 9.935 | € 12.100 |
| CAGR (Dilbeek) | | 0,0% | 0,0% | 2,0% |

Figuur 211: Prognose bestedingsniveau shopping & specilaity Dilbeekse huishoudens 2020, 2030¹⁴⁷

2) Wijziging in koopattractie

De stijging van de koopbinding voor de gemeente Dilbeek werd bepaald aan de hand van de koopbindingspercentages voor de verschillende commercieel hiërarchische niveaus. Helaas zijn zulke gegevens niet voorhanden voor de koopattractie. Als alternatief worden de koopattracties van de gemeente Dilbeek vergeleken met die van andere steden en gemeenten in Vlaams-Brabant met een vergelijkbare omzet. Hieruit blijkt dat de koopattractie van Dilbeek eerder laag is ten opzichte van deze andere steden en gemeenten. We kunnen aannemen dat de koopattractie de komende jaren lichtjes zal convergeren naar een vergelijkbaar niveau.

¹⁴⁶ Bestedingen door niet-inwoners in gemeente / totaal bestedingen in gemeente = koopattractie (cf. berekeningen p.12)

¹⁴⁷ www.vlaanderen.be

| Stad / gemeente | Koopattractie Food | Koopattractie Non-Food | Totale wvo (m ²) | Omzet (in milj. euro) | m ² / 1.000 inw. |
|--------------------|--------------------|------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Drogenbos | 90% | 93% | 36.700 | 80,4 | 7.646 |
| Kraainem | 68% | 77% | 18.900 | 93,9 | 1.468 |
| Zaventem | 55% | 68% | 75.300 | 125,0 | 2.680 |
| Sint-Pieters-Leeuw | 30% | 57% | 54.900 | 111,9 | 1.800 |
| Asse | 31% | 55% | 36.800 | 107,3 | 1.280 |
| Overijse | 41% | 43% | 40.300 | 115,3 | 1.680 |
| Londerzeel | 38% | 42% | 42.500 | 79,4 | 2.456 |
| Dilbeek | 19% | 22% | 27.000 | 95,2 | 691 |

Figuur 212: Koopattractie voor steden en gemeenten met vergelijkbare omzet in provincie Vlaams-Brabant¹⁴⁸

Stel dat Dilbeek convergeert naar het huidige niveau van Londerzeel (42%) in 2030, dan krijgen we volgende evolutie van de Dilbeekse koopattractie non-food de komende jaren:

| Evolutie koopattractie Non-Food | 2004 | 2012 | 2020 | 2030 |
|---------------------------------|------|------|------|------|
| Dilbeek | 22% | 27% | 33% | 42% |
| <i>CAGR (Dilbeek)</i> | | 2,5% | 2,5% | 2,5% |

Figuur 213: Prognose koopattractie Food Dilbeek 2020, 2030

De evolutie van de eerder genoemde parameters geven volgende resultaten voor de convenience bestedingen te Dilbeek door niet-inwoners.

| | Bestedingen Shopping & Speciality Dilbeek door eigen inwoners in miljoen euro | Koopattractie Dilbeek Convenience | Bestedingen Shopping & Speciality Dilbeek door niet-inwoners in miljoen euro |
|-------------|---|-----------------------------------|--|
| 2009 | € 52,9 | 22% | € 14,93 |
| 2020 | € 58,3 | 33% | € 28,40 |
| 2030 | € 77,5 | 42% | € 56,16 |

Figuur 214: Bestedingen shopping & speciality in gemeente Dilbeek door niet-inwoners 2009, 2020, 2030

¹⁴⁸ Kleinhandel in de provincie Vlaams-Brabant 2004, vraag- en aanbodanalyse

5.2.2.5 Bestedingen Dilbeek shopping & speciality door inwoners en niet-inwoners 2009, 2020, 2030

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de totale bestedingen shopping & speciality (non-food) voor 2009, 2020 en 2030.

| | Bestedingen Shopping & Speciality Dilbeek eigen inwoners (in miljoen euro) | Bestedingen Shopping & Speciality Dilbeek niet-inwoners (in miljoen euro) | Totale bestedingen Shopping & Speciality Dilbeek (in miljoen euro) |
|-------------|---|--|---|
| 2009 | € 52,9 | € 14,9 | € 67,9 |
| 2020 | € 58,3 | € 28,4 | € 86,7 |
| 2030 | € 77,5 | € 56,2 | € 133,7 |

Figuur 215: Bestedingen convenience in de gemeente Dilbeek 2009, 2020, 2030

5.2.2.6 Handelspotentieel shopping & speciality 2020, 2030

Om het totaal handelspotentieel van de gemeente Dilbeek te berekenen voor shopping & speciality-goederen, is het belangrijk om eerst en vooral na te gaan hoeveel vierkante meter winkelvloeroppervlakte x aantal euro aan bestedingen vertegenwoordigen. Hiervoor worden referentiecijfers uit Nederland gebruikt.

| Detailhandelsomzet / m² wvo NL | 2008 | 2009 | 2010 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Niet-dagelijkse goederen | 2.070 | 1.980 | 1.960 |

Figuur 216: Detailhandelsomzet / m2 wvo in NL 2008, 2009, 2010¹⁴⁹

Indien we veronderstellen dat in 2009 iedere € 1.980 detailhandelsomzet in Dilbeek goed is voor 1 vierkante meter winkelvloeroppervlakte, bestaat er in 2009 een handelspotentieel convenience van 9.042 vierkante meter.

Rekening houdend met een stijging van de convenience bestedingen (zie eerder) en een lichte jaarlijkse stijging van de detailhandelsomzet van ongeveer 0,5 %, geeft dit volgende prognoses voor 2020 en 2030:

¹⁴⁹ Omzetkenngetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, Hoofdbedrijfschap Detailhandel HBD, augustus 2011

| | Bestedingen Shopping & Speciality Dilbeek (in miljoen euro) | Detailhandelsomzet / m² wvo NL (niet-dagelijks) | Handelspotentieel Shopping & Speciality (in m²) |
|-------------|--|---|---|
| 2009 | € 67,9 | € 1.980 | 34.272 |
| 2020 | € 86,7 | € 2.092 | 41.454 |
| 2030 | € 133,7 | € 2.199 | 60.813 |

Figuur 217: Handelspotentieel shopping & speciality in de gemeente Dilbeek 2009, 2020, 2030

5.2.3 Totaal handelspotentieel

5.2.3.1 Totaal handelspotentieel Dilbeek

| | Handelspotentieel Convenience (in m2) | Handelspotentieel Shopping & Speciality (in m2) | Totaal handelspotentieel (in m²) |
|-------------|--|--|--|
| 2009 | 9.878 | 34.272 | 44.150 |
| 2020 | 11.244 | 41.454 | 52.699 |
| 2030 | 15.537 | 60.813 | 76.349 |

Figuur 218: Totaal handelspotentieel in de gemeente Dilbeek 2009, 2020, 2030

5.3 Conclusie

5.3.1 Huidig nettohandelspotentieel

| | wvo (m ²) |
|---|-----------------------|
| Handelspotentieel Dilbeek (food & non-food) | 44.150 |
| Huidig detailhandelsaanbod Dilbeek | 36.576 |
| NETTO-HANDELSPOTENTIEEL | 7.574 |

Figuur 219: Huidig netto-handelspotentieel gemeente Dilbeek

5.3.2 Toekomstig handelspotentieel

| 2020 | wvo (m ²) |
|---|-----------------------|
| Handelspotentieel Dilbeek (food & non-food) | 52.699 |
| Huidig detailhandelsaanbod Dilbeek | 36.576 |
| NETTO-HANDELSPOTENTIEEL | 16.123 |

| 2030 | wvo (m ²) |
|---|-----------------------|
| Handelspotentieel Dilbeek (food & non-food) | 76.349 |
| Huidig detailhandelsaanbod Dilbeek | 36.576 |
| NETTO-HANDELSPOTENTIEEL | 39.773 |

Figuur 220: Toekomstig netto-handelspotentieel gemeente Dilbeek (2020, 2030)

5.3.3 Handelspotentieel Dilbeek centrum

Het berkende handelspotentieel geldt voor de gehele gemeente Dilbeek, inclusief de deelen Groot-Bijgaarden, Schepdaal, Sint-Martens-Bodegem, Sint-Ulriks-Kapelle en Itterbeek. We gaan ervan uit dat ongeveer de helft van het potentieel kan toegewezen worden aan de handelskern van deelgemeente Dilbeek.¹⁵⁰ Zo'n 20% kan toebedeeld worden aan Dilbeek centrum. Wanneer deze verhoudingen in rekening gebracht worden, krijgen we volgende estimaties van het handelspotentieel:

| Netto-handelspotentieel Dilbeek Centrum | wvo (m ²) |
|---|-----------------------|
| Huidig | 1.515 |
| 2020 | 3.120 |
| 2030 | 7.281 |

Figuur 221: Netto-handelspotentieel centrum Dilbeek (huidig, 2020, 2030)

5.3.4 Bijkomende conclusie

Dilbeek heeft in principe twee opties:

1. Passief toekijken en de handel zien verschromelen wanneer er op kernversterkend vlak niets gebeurt.
2. Kiezen voor een pro-actieve aanpak, het actieplan uitvoeren en een cluster van 6 à 12 winkels van 200 tot 400 m² met een ondergrondse parkeergarage creëren.

Een eventueel tussenscenario is ook bespreekbaar met hierbij een selectie uit de voorgestelde acties. Hierbij is vooral van belang om toch een impuls van nieuwe winkelruimtes in het centrum te voorzien.

¹⁵⁰ Momenteel bevindt 47% van de totale winkelvloeroppervlakte van de gemeente Dilbeek zich in de deelgemeente Dilbeek. 14% van de totale wvo bevindt zich in Dilbeek centrum.

6 Monitoring doelstellingen

Het economisch functioneren van de handelskernen van Dilbeek dient in kaart te worden gebracht zodanig dat het mogelijk wordt om het effect van de geformuleerde doelstellingen te meten. Hiertoe dienen een aantal referentiecijfers verzameld te worden. Input van de stad zelf is hierbij cruciaal, evenals input van bureaus / bronnen als Locatus. Een aantal parameters kan in de toekomst gemeten worden teneinde het effect van de handelsversterkende maatregelen te evalueren:

- **Positie**
 - o Koopstromen: koopbinding, koopvlucht, koopattractie

- **Funciemix**
 - o Winkelaanbod in het centrum in vierkante meter winkeloppervlakte per 1.000 inwoners (bron: Locatus)
 - o Diversiteit van het winkelaanbod: aantal aanwezige subbranches gedeeld door het totale mogelijke aantal (bron: Locatus)
 - o Gemiddelde omvang winkels in de niet-dagelijkse artikelensector in vierkante meter winkeloppervlakte (bron: Locatus)
 - o Filialiseringsgraad
 - o Aantal horecagelegenheden per 1.000 inwoners (bron: Locatus)
 - o Multifunctionaliteit: aandeel panden met een niet-winkelfunctie van het totaal van panden met een publieksgerichte functie (bron: Locatus)

- **Functioneren**
 - o Leegstandspercentage (bron: Locatus)

- **Parkeren en bereikbaarheid**
 - o Aantal bezoekersparkeerplaatsen
 - o Bezettingsgraad parkeervoorzieningen op (onderscheid week- en weekenddagen)
 - o Inkomsten parkeergelden
 - o Aandeel niet-autobezoekers (passantenbevraging)

- **Organiserend vermogen**
 - o Aantal acties middenstandsraad
 - o Aantal aangesloten handelaars
 - o Geleverde bijdragen

Een aantal van de voorgestelde parameters bestaan reeds en zijn beschikbaar binnen de stad zelf of bij bureaus als Locatus. Andere parameters zullen in functie van deze monitoring verzameld moeten worden.

Lijst van figuren

| | |
|---|----|
| Figuur 1: Stappenplan studie ter versterking van handelskern en detailhandelsbeleid Dilbeek | 7 |
| Figuur 2: respondenten interne bevraging | 8 |
| Figuur 3: respondenten externe bevraging | 9 |
| Figuur 4: Ligging van Dilbeek in België..... | 14 |
| Figuur 5: Ligging van de gemeente Dilbeek t.o.v. haar buurgemeenten en -steden in de provincie Vlaams-Brabant | 15 |
| Figuur 6: Ligging en mobiliteit van de gemeente Dilbeek | 16 |
| Figuur 7: Afstand van de gemeente Dilbeek tot enkele steden..... | 17 |
| Figuur 8: Evolutie van inwonersaantal in de gemeente Dilbeek | 18 |
| Figuur 9: Bevolkingsprojecties van de gemeente Dilbeek..... | 19 |
| Figuur 10: Natuurlijke accres in de gemeente Dilbeek | 20 |
| Figuur 11: Evolutie van het aantal in -en uitwijkelingen in Dilbeek | 21 |
| Figuur 12: Evolutie van groene druk in Dilbeek | 22 |
| Figuur 13: Groene druk in provincie Vlaams-Brabant | 23 |
| Figuur 14: Evolutie van grijze druk in Dilbeek | 23 |
| Figuur 15: Grijze druk in provincie Vlaams-Brabant | 24 |
| Figuur 16: Evolutie van interne vergrijzing in Dilbeek | 24 |
| Figuur 17: Interne vergrijzing in provincie Vlaams-Brabant | 25 |
| Figuur 18: Evolutie van het aantal huishoudens in Dilbeek | 26 |
| Figuur 19: Evolutie van het aantal alleenwonende vrouwen in Dilbeek | 27 |
| Figuur 20: Evolutie van het aantal alleenwonende mannen in Dilbeek..... | 27 |
| Figuur 21: Evolutie van het aantal vreemdelingen per 1.000 inwoners in Dilbeek ... | 28 |
| Figuur 22: Evolutie van het gemiddeld inkomen per inwoner in Dilbeek | 30 |
| Figuur 23: Gemiddeld inkomen per inwoner in provincie Vlaams-Brabant | 31 |
| Figuur 24: Procentueel aandeel van aangiften kleiner dan € 10.000 | 31 |
| Figuur 25: Aantal leefloontrekkenden per 1.000 inwoners in Dilbeek | 32 |
| Figuur 26: Aantal leefloners in provincie Vlaams-Brabant..... | 33 |
| Figuur 27: Werkloosheidsgraad in Dilbeek..... | 34 |
| Figuur 28: Werkloosheidsgraad in provincie Vlaams-Brabant | 35 |
| Figuur 29: Werkzaamheidsgraad in Dilbeek..... | 36 |
| Figuur 30: Jobratio in Dilbeek..... | 37 |
| Figuur 31: Werkgelegenheidsgraad in provincie Vlaams-Brabant..... | 38 |
| Figuur 32: Aantal BTW-plichtige natuurlijke personen in Dilbeek | 39 |
| Figuur 33: Aantal BTW-plichtige rechtspersonen in Dilbeek | 39 |
| Figuur 34: Totaal aantal BTW-plichtigen in Dilbeek | 39 |
| Figuur 35: Vrijetijdsaanbod in Dilbeek..... | 42 |
| Figuur 36: Vrijetijdsaanbod in Dilbeek, naar type | 42 |
| Figuur 37: Toeristische aankomsten in Dilbeek | 45 |
| Figuur 38: Toeristische overnachtingen in Dilbeek | 45 |
| Figuur 39: respondenten interne bevraging..... | 47 |
| Figuur 40: respondenten externe bevraging | 47 |
| Figuur 41: locaties passantenbevraging | 70 |
| Figuur 42: Verdeling van respondenten over de verschillende handelskernen..... | 71 |
| Figuur 43: Verdeling van respondenten naar leeftijd | 71 |
| Figuur 44: Herkomst van de respondenten..... | 72 |
| Figuur 45: Herkomst van de respondenten naar woonplaats..... | 73 |
| Figuur 46: Herkomst van de respondenten Dilbeek Centrum naar woonplaats..... | 74 |
| Figuur 47: Herkomst van de respondenten Groot-Bijgaarden naar woonplaats | 74 |
| Figuur 48: Herkomst van de respondenten Schepdaal naar woonplaats | 75 |
| Figuur 49: Herkomst van de respondenten Savio naar woonplaats..... | 75 |
| Figuur 50: Vervoermiddel respondenten..... | 75 |

| | |
|--|----|
| Figuur 51: Wijze van transport inwoners deelgemeente Dilbeek naar handelscentrum Dilbeek | 76 |
| Figuur 52: Wijze van transport inwoners deelgemeente Groot-Bijgaarden naar handelscentrum Groot-Bijgaarden | 76 |
| Figuur 53: Wijze van transport inwoners deelgemeente Schepdaal naar handelscentrum Schepdaal..... | 76 |
| Figuur 54: Wijze van transport inwoners deelgemeente Savio naar handelscentrum Savio | 77 |
| Figuur 55: Parkeerplaats passanten handelscentrum Dilbeek | 77 |
| Figuur 56: Parkeerplaats passanten handelscentrum Groot-Bijgaarden | 77 |
| Figuur 57: Bezoekersfrequentie passanten Dilbeek Centrum afkomstig uit Dilbeek | 78 |
| Figuur 58: Bezoekersfrequentie passanten Groot-Bijgaarden afkomstig uit Dilbeek | 79 |
| Figuur 59: Bezoekersfrequentie passanten Schepdaal afkomstig uit Dilbeek..... | 79 |
| Figuur 60: Bezoekersfrequentie passanten Savio afkomstig uit Dilbeek | 80 |
| Figuur 61: Bezoekersfrequentie passanten Dilbeek, Groot-Bijgaarden, Schepdaal en Savio afkomstig van buiten Dilbeek..... | 80 |
| Figuur 62: Reden van bezoek – aard van aankopen, passanten Dilbeek, Groot-Bijgaarden, Schepdaal en Savio..... | 81 |
| Figuur 63: Bezochte non-food winkels door passanten Dilbeek Centrum | 82 |
| Figuur 64: Algemene tevredenheid over functionele invulling van handelsapparaat Dilbeek Centrum | 83 |
| Figuur 65: Suggesties passanten naar toekomstige functionele invulling handelsapparaat Dilbeek Centrum..... | 83 |
| Figuur 66: Speciaalzaken Dilbeek Centrum..... | 84 |
| Figuur 67: Algemene tevredenheid over functionele invulling van handelsapparaat Groot-Bijgaarden | 84 |
| Figuur 68: Suggesties passanten naar toekomstige functionele invulling handelsapparaat Groot-Bijgaarden..... | 85 |
| Figuur 69: Algemene tevredenheid over functionele invulling van handelsapparaat Schepdaal | 85 |
| Figuur 70: Suggesties passanten naar toekomstige functionele invulling handelsapparaat Schepdaal | 85 |
| Figuur 71: Algemene tevredenheid over functionele invulling van handelsapparaat Savio | 86 |
| Figuur 72: Suggesties passanten naar toekomstige functionele invulling handelsapparaat Savio | 86 |
| Figuur 73: Drukst bezochte straten in handelscentrum Dilbeek | 87 |
| Figuur 74: Bewegredenen bezoek winkelaars Dilbeek Centrum..... | 88 |
| Figuur 75: Bewegredenen bezoek winkelaars Groot-Bijgaarden | 89 |
| Figuur 76: Bewegredenen bezoek winkelaars Schepdaal | 89 |
| Figuur 77: Concurrenten gemeente Dilbeek | 90 |
| Figuur 78: Bewegredenen bezoek aan andere stad of gemeente | 91 |
| Figuur 79: Frequentie van bezoek aan andere stad of gemeente | 91 |
| Figuur 80: Suggesties ter verbetering van handelscentrum Dilbeek | 92 |
| Figuur 81: Suggesties ter verbetering van handelscentrum Groot-Bijgaarden | 93 |
| Figuur 82: Suggesties ter verbetering van handelscentrum Schepdaal | 94 |
| Figuur 83: Totaaloverzicht van verkooppunten in de gemeente Dilbeek | 96 |
| Figuur 84: Retail in Dilbeek in de groep Dagelijks, uitgesplitst naar hoofdbranche en branche..... | 97 |
| Figuur 85: Retail in Dilbeek in de groep Mode & Luxe, uitgesplitst naar hoofdbranche en branche..... | 98 |
| Figuur 86: Retail in Dilbeek in de groep Vrije Tijd, uitgesplitst naar hoofdbranche en branche..... | 98 |
| Figuur 87: Retail in Dilbeek in de groep In/Om Huis, uitgesplitst naar hoofdbranche en branche..... | 99 |
| Figuur 88: Retail in Dilbeek in de groep Detailhandel Overig, uitgesplitst naar hoofdbranche en branche | 99 |

| | |
|---|-----|
| Figuur 89: Retail in Dilbeek in de groep Transport & Brandstoffen, uitgesplitst naar hoofdbranche en branche | 100 |
| Figuur 90: Retail in Dilbeek in de groep Leisure, uitgesplitst naar hoofdbranche en branche..... | 100 |
| Figuur 91: Retail in Dilbeek in de groep Diensten, uitgesplitst naar hoofdbranche en branche..... | 101 |
| Figuur 92: Procentuele verdeling van verkooppunten in Dilbeek naar groep | 101 |
| Figuur 93: Vergelijking gemiddelde winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners gemeente Dilbeek, steden en gemeenten met 30.000 tot 50.000 inwoners en provincie Vlaams-Brabant | 102 |
| Figuur 94: Vergelijking van winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners voor België en gemeente Dilbeek | 103 |
| Figuur 95: Vergelijking van aandeel verkooppunten per groep in Vlaams-Brabant, Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Dilbeek..... | 104 |
| Figuur 96: Aantal verkooppunten per groep in Dilbeek..... | 105 |
| Figuur 97: Aantal verkooppunten per hoofdbranche in Dilbeek | 106 |
| Figuur 98: Filialiseringsgraad en spreiding van aantal filialen in Dilbeek..... | 107 |
| Figuur 99: Leegstand in Dilbeek, België en steden en gemeenten met 30.000 tot 50.000 inwoners | 108 |
| Figuur 100: Aantal verkooppunten per winkelgebied in Dilbeek | 109 |
| Figuur 101: Winkelvloeroppervlakte per winkelgebied in Dilbeek..... | 110 |
| Figuur 102: Inwonersaantallen per deelgemeente van Dilbeek..... | 110 |
| Figuur 103: winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners per deelgemeente | 111 |
| Figuur 104: Aantal verkooppunten per 1.000 inwoners per deelgemeente | 112 |
| Figuur 105: Aantal verkooppunten in Dilbeek en vergelijking gemiddelde winkelvloeroppervlakte Dilbeek - België | 112 |
| Figuur 106: Winkelgebiedtypering en gemiddelde winkelvloeroppervlakte per verkooppunt | 113 |
| Figuur 107: Aantal verkooppunten baanconcentratie Ninoofsesteenweg | 114 |
| Figuur 108: Aantal en aandeel verkooppunten centrum Dilbeek | 114 |
| Figuur 109: Overzicht verkooppunten centrum Dilbeek naar groep | 115 |
| Figuur 110: Aantal verkooppunten verspreide bewinkeling Dilbeek | 116 |
| Figuur 111: Aantal verkooppunten verspreide bewinkeling Groot-Bijgaarden..... | 116 |
| Figuur 112: Aantal verkooppunten verspreide bewinkeling Itterbeek..... | 117 |
| Figuur 113: Aantal verkooppunten verspreide bewinkeling Schepdaal | 117 |
| Figuur 114: Aantal verkooppunten verspreide bewinkeling St-Martens-Bodegem | 118 |
| Figuur 115: Aantal verkooppunten verspreide bewinkeling St-Ulriks-Kapelle | 118 |
| Figuur 116: Aantal verkooppunten in verspreide bewinkeling te Dilbeek | 119 |
| Figuur 117: Aantal en aandeel verkooppunten centrum Groot-Bijgaarden | 119 |
| Figuur 118: Overzicht verkooppunten centrum Groot-Bijgaarden naar groep | 120 |
| Figuur 119: Aantal en aandeel verkooppunten Ninoofsesteenweg Dilbeek..... | 121 |
| Figuur 120: Retail in Dilbeek Centrum in de groepen Dagelijks, Mode & Luxe en Vrije Tijd | 122 |
| Figuur 121: Retail in Dilbeek Centrum in de groepen In/Om Huis, Detailhandel Overig, Leisure, Diensten | 123 |
| Figuur 122: Convenience-aanbod in Dilbeek Centrum..... | 124 |
| Figuur 123: Locatie van convenience-aanbod in centrum Dilbeek | 125 |
| Figuur 124: Shopping-aanbod in Dilbeek Centrum..... | 126 |
| Figuur 125: Locatie van shopping-aanbod in centrum Dilbeek | 126 |
| Figuur 126: Speciality-aanbod in Dilbeek Centrum..... | 127 |
| Figuur 127: Locatie van speciality-aanbod in centrum Dilbeek | 128 |
| Figuur 128: Horeca in centrum Dilbeek | 128 |
| Figuur 129: Locatie van horeca-aanbod in centrum Dilbeek | 129 |
| Figuur 130: Leisure en diensten in centrum Dilbeek | 130 |
| Figuur 131: Bestaande filialen te Dilbeek Centrum opgedeeld naar groep | 131 |
| Figuur 132: Filialiseringsgraad Dilbeek centrum en België..... | 132 |
| Figuur 133: Leegstand in centrum Dilbeek | 132 |

| | |
|---|-----|
| Figuur 134: Retail in Groot-Bijgaarden Centrum in de groep Dagelijks, Mode & Luxe en Vrije Tijd uitgesplitst naar hoofdbranche en branche | 133 |
| Figuur 135: Retail in Groot-Bijgaarden Centrum in de groep In/Om Huis, Transport & Brandstof, Leisure en Diensten uitgesplitst naar hoofdbranche en branche ... | 134 |
| Figuur 136: Convenience-aanbod in Groot-Bijgaarden Centrum | 135 |
| Figuur 137: Locatie van convenience-aanbod in centrum Groot-Bijgaarden | 135 |
| Figuur 138: Shopping-aanbod in Groot-Bijgaarden Centrum | 136 |
| Figuur 139: Locatie van shopping-aanbod in centrum Groot-Bijgaarden | 136 |
| Figuur 140: Speciality-aanbod in Groot-Bijgaarden Centrum..... | 137 |
| Figuur 141: Locatie van speciality-aanbod in centrum Groot-Bijgaarden | 137 |
| Figuur 142: Horeca in centrum Groot-Bijgaarden | 138 |
| Figuur 143: Locatie van horeca-aanbod in centrum Groot-Bijgaarden | 138 |
| Figuur 144: Leisure en diensten in centrum Groot-Bijgaarden..... | 139 |
| Figuur 145: Bestaande filialen te Groot-Bijgaarden Centrum opgedeeld naar groep | 140 |
| Figuur 146: Filialiseringsgraad Groot-Bijgaarden centrum en België..... | 141 |
| Figuur 147: Filialiseringsgraad Groot-Bijgaarden centrum en winkelgebiedstype Wijkcentrum Groot | 141 |
| Figuur 148: Leegstand in centrum Groot-Bijgaarden | 142 |
| Figuur 149: Koopbinding, uitgedrukt in percentage van bestedingspotentieel in Dilbeek | 144 |
| Figuur 150: Koopattractie, in percentage van omzet die totale kleinhandel in gemeente Dilbeek genereert | 145 |
| Figuur 151: Koopvlucht uit Dilbeek, binnen en buiten provincie Vlaams-Brabant . | 145 |
| Figuur 152: Totale winkelvloeroppervlakte per stad/gemeente in provincie Vlaams-Brabant (inclusief leegstand) | 147 |
| Figuur 153: Totale winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners per stad/gemeente in provincie Vlaams-Brabant (inclusief leegstand) | 149 |
| Figuur 154: Totale winkelvloeroppervlakte per stad / gemeente in Vlaams-Brabant met vergelijkbaar aantal inwoners of winkelvloeroppervlakte (inclusief leegstand) | 150 |
| Figuur 155: Totale winkelvloeroppervlakte per stad / gemeente in Vlaams-Brabant met vergelijkbare omzet (inclusief leegstand)..... | 151 |
| Figuur 156: Ligging van de gemeente Dilbeek t.o.v. haar buurgemeenten en -steden in de provincie Vlaams-Brabant..... | 152 |
| Figuur 157: Totale winkelvloeroppervlakte per randgemeente (inclusief leegstand) | 152 |
| Figuur 158: Koopbinding, uitgedrukt in percentage van bestedingspotentieel in steden en gemeenten van provincie Vlaams-Brabant..... | 154 |
| Figuur 159: Steden en gemeenten in Vlaams-Brabant met hoge koopbinding voor food-goederen..... | 155 |
| Figuur 160: Steden en gemeenten in Vlaams-Brabant met hoge koopbinding voor non-food-goederen..... | 156 |
| Figuur 161: Koopbinding in percentage van bestedingspotentieel voor steden en gemeenten met vergelijkbaar aantal inwoners in provincie Vlaams-Brabant .. | 157 |
| Figuur 162: Koopbinding in percentage van bestedingspotentieel voor steden en gemeenten met vergelijkbare omzet in provincie Vlaams-Brabant..... | 158 |
| Figuur 163: Koopattractie, in percentage van omzet die detailhandel van gemeenten en steden in provincie Vlaams-Brabant genereert..... | 159 |
| Figuur 164: Steden en gemeenten in Vlaams-Brabant met hoge koopattractie voor food-goederen..... | 160 |
| Figuur 165: Steden en gemeenten in Vlaams-Brabant met hoge koopattractie voor non-food-goederen..... | 160 |
| Figuur 166: Koopattractie voor steden en gemeenten met vergelijkbaar aantal inwoners in provincie Vlaams-Brabant | 161 |
| Figuur 167: Koopattractie voor steden en gemeenten met vergelijkbare omzet in provincie Vlaams-Brabant | 162 |

| | |
|--|-----|
| Figuur 168: Koopvlucht voor 'food' binnen provincie Vlaams-Brabant..... | 163 |
| Figuur 169: Koopvlucht voor 'non-food' binnen provincie Vlaams-Brabant | 164 |
| Figuur 170: Koopvlucht voor steden en gemeenten met vergelijkbaar aantal inwoners in provincie Vlaams-Brabant | 165 |
| Figuur 171: Koopvlucht voor steden en gemeenten met vergelijkbare omzet in provincie Vlaams-Brabant | 166 |
| Figuur 172: Koopvlucht voor 'food' buiten provincie Vlaams-Brabant | 167 |
| Figuur 173: Koopvlucht voor 'non-food' buiten Vlaams-Brabant..... | 168 |
| Figuur 174: Koopvlucht buiten de provincie voor steden en gemeenten met vergelijkbaar aantal inwoners in provincie Vlaams-Brabant | 169 |
| Figuur 175: Koopvlucht buiten de provincie voor steden en gemeenten met vergelijkbare omzet in provincie Vlaams-Brabant..... | 170 |
| Figuur 176: Commercieel hiërarchische niveau's | 179 |
| Figuur 177: Vooropgestelde stijging koopbinding Dilbeek | 180 |
| Figuur 178: Verkooppunten en winkelvloeroppervlakte in Dilbeek, opgesplitst naar winkelgebied..... | 196 |
| Figuur 179: Verkooppunten en winkelvloeroppervlakte in Dilbeek, opgesplitst naar winkelgebied (kaart)..... | 196 |
| Figuur 180: Vergelijking gemiddelde winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners gemeente Dilbeek, steden en gemeenten met 30.000 tot 50.000 inwoners en provincie Vlaams-Brabant | 197 |
| Figuur 181: Vergelijking van aandeel verkooppunten per groep in Vlaams-Brabant, Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Dilbeek..... | 197 |
| Figuur 182: Leegstand in Dilbeek, België en steden en gemeenten met 30.000 tot 50.000 inwoners | 198 |
| Figuur 183: Leegstand in centrum Dilbeek | 198 |
| Figuur 184: Leegstand Ninoofsesteenweg (nabij Dilbeek centrum) | 198 |
| Figuur 185: Overzicht leegstand in centrum Dilbeek + aanpalende Ninoofsesteenweg | 199 |
| Figuur 186: Suggesties passanten naar toekomstige functionele invulling handelsapparaat Dilbeek Centrum..... | 200 |
| Figuur 187: Totale winkelvloeroppervlakte per stad/gemeente in provincie Vlaams- Brabant (inclusief leegstand), 2004 | 201 |
| Figuur 188: Totale winkelvloeroppervlakte per randgemeente (inclusief leegstand) | 201 |
| Figuur 189: Gemiddelde uitgave per huishouden in België (2009) | 202 |
| Figuur 190: Bestedingen convenience in de gemeente Dilbeek door eigen inwoners (2009)..... | 202 |
| Figuur 191: Prognose aantal huishoudens gemeente Dilbeek 2020, 2030 | 203 |
| Figuur 192: Prognose bestedingsniveau convenience Dilbeekse huishoudens 2020, 2030 | 203 |
| Figuur 193: Overzicht koopbinding food (convenience) voor | 204 |
| Figuur 194: Evolutie koopbinding food (convenience) 2020, 2030..... | 204 |
| Figuur 195: Bestedingen convenience in de gemeente Dilbeek door eigen inwoners 2009, 2020, 2030 | 205 |
| Figuur 196: Bestedingen convenience in de gemeente Dilbeek door niet-inwoners 2009 | 205 |
| Figuur 197: Prognose bestedingsniveau convenience Dilbeekse huishoudens 2020, 2030 | 206 |
| Figuur 198: Koopattractie voor steden en gemeenten met vergelijkbare omzet in provincie Vlaams-Brabant | 207 |
| Figuur 199: Prognose koopattractie Food Dilbeek 2020, 2030 | 207 |
| Figuur 200: Bestedingen convenience in de gemeente Dilbeek door niet- inwoners 2009, 2020, 2030 | 207 |
| Figuur 201: Bestedingen convenience in de gemeente Dilbeek 2009, 2020, 2030 | 208 |
| Figuur 202: Detailhandelsomzet / m2 wvo in NL 2008, 2009, 2010 | 208 |

| | |
|--|-----|
| Figuur 203: Handelspotentieel convenience in de gemeente Dilbeek 2009, 2020, 2030 | 209 |
| Figuur 204: Bestedingen shopping & speciality in gemeente Dilbeek door eigen inwoners 2009 | 210 |
| Figuur 205: Prognose aantal huishoudens gemeente Dilbeek 2020, 2030 | 210 |
| Figuur 206: Prognose bestedingsniveau shopping & speciality Dilbeekse huishoudens 2020, 2030 | 211 |
| Figuur 207: Overzicht koopbinding non-food (shopping & speciality) voor de verschillende commercieel hiërarchische niveaus | 211 |
| Figuur 208: Evolutie koopbinding non-food (shopping & speciality) 2020, 2030 .. | 212 |
| Figuur 209: Bestedingen shopping & speciality in gemeente Dilbeek door eigen inwoners 2009, 2020, 2030 | 212 |
| Figuur 210: Bestedingen shopping & speciality in gemeente Dilbeek door niet-inwoners 2009 | 212 |
| Figuur 211: Prognose bestedingsniveau shopping & speciality Dilbeekse huishoudens 2020, 2030 | 213 |
| Figuur 212: Koopattractie voor steden en gemeenten met vergelijkbare omzet in provincie Vlaams-Brabant | 214 |
| Figuur 213: Prognose koopattractie Food Dilbeek 2020, 2030 | 214 |
| Figuur 214: Bestedingen shopping & speciality in gemeente Dilbeek door niet-inwoners 2009, 2020, 2030 | 214 |
| Figuur 215: Bestedingen convenience in de gemeente Dilbeek 2009, 2020, 2030 | 215 |
| Figuur 216: Detailhandelsomzet / m2 wvo in NL 2008, 2009, 2010 | 215 |
| Figuur 217: Handelspotentieel shopping & speciality in de gemeente Dilbeek 2009, 2020, 2030 | 216 |
| Figuur 218: Totaal handelspotentieel in de gemeente Dilbeek 2009, 2020, 2030. | 216 |
| Figuur 219: Huidig netto-handelspotentieel gemeente Dilbeek | 217 |
| Figuur 220: Toekomstig netto-handelspotentieel gemeente Dilbeek (2020, 2030) | 217 |
| Figuur 221: Netto-handelspotentieel centrum Dilbeek (huidig, 2020, 2030) | 218 |