

WETTEREN

DETAILHANDELSPLAN WETTEREN

februari 2022



Detailhandelsplan Wetteren februari 2022

Inhoudstafel

1. Inleiding	[4]
2. Omgevingsanalyse	[5]
2.1 Wetteren in vogelvlucht	[5]
2.2 Mobiliteitsnetwerk	[13]
3. Beleidsdocumenten	[16]
3.1 Mobiliteitsplan Wetteren (2012)	[16]
3.2 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (2015)	[17]
3.3 Huidig parkeerbeleid	[25]
3.4 Meerjarenplan 2020-2025 (Plan W)	[26]
4. Economische analyse	[28]
3.1 Bronnen	[28]
3.2 Aanbodzijde – Commerciële panden	[29]
3.3 Vraagzijde – De koopstromen	[39]
5. Ruimtelijke analyse	[46]
5.1 Gehele grondgebied Wetteren	[46]
5.2 Massemen en Massemsesteenweg	[48]
5.3 Westrem	[50]
5.4 Deelgemeente Wetteren en centrum	[51]
5.5 Gentssesteenweg	[56]
5.6 Zuidlaan	[58]
5.7 Oosterzelesteenweg	[59]
5.8 Rondom Wetteren	[60]
6. Globale conclusie van de analyse	[63]

7. Bevraging van de lokale ondernemers	[64]
7.1 Opzet en methodiek	[64]
7.2 Resultaten van de handelaarsenquête	[64]
7.3 Resultaten van de participatiemomenten	[70]
7.4 Conclusie participatie en bevraging	[71]
8. Beleidsvisie detailhandel	[72]
8.1 Wat is een detailhandelsvisie?	[72]
8.2 Integrale aanpak	[72]
8.3 Strategische en operationele doelstellingen	[73]
9. Afbakening van winkelconcentraties	[76]
9.1 Strategische doelstelling 1: afbakening van winkelconcentraties	[76]
10. Voorstellen van acties voor strategische doelstellingen 2-7	[91]
10.1 Strategische doelstelling 2: aanpakken van de leegstand	[91]
10.2 Strategische doelstelling 3: aantrekkelijke en levendige gemeente	[97]
10.3 Strategische doelstelling 4: participatie en samenwerking	[100]
10.4 Strategische doelstelling 5: communicatie voor en over ondernemers	[104]
10.5 Strategische doelstelling 6: aantrekken nieuw ondernemerschap	[106]
10.6 Strategische doelstelling 7: inzetten op maximale bereikbaarheid en rotatie	[109]

1. Inleiding

Detailhandel verhoogt de sociale cohesie, voorzieningen op wandel- en fietsafstand maken de dorpscentra of deerkernen aantrekkelijk. Ook de toerist, recreant en sportbeoefenaar houden bij voorkeur even halt bij een winkel of bistro om er iets te kopen of te consumeren. Detailhandel creëert ook werkgelegenheid: in Wetteren stellen de detailhandel- en horecasector (exclusief groothandel en reparatie) ongeveer 1.370 personen tewerk, als zelfstandige of in dienstverband. Detailhandel en horeca samen staan in voor 11,6% van de werkgelegenheid in Wetteren.

Het gemeentebestuur van Wetteren neemt een actieve rol op: in het kader van haar meerjarenplan 2020-2025, het **Plan W**, worden de vigerende beleidsplannen geëvalueerd en herzien. Doel is onder meer het economisch weefsel van het centrumgebied te versterken en verder te laten ontwikkelen. Daarbij wil het bestuur een visie ontwikkelen voor zowel het centrum als voor het volledige grondgebied op het vlak van detailhandel.

Het team Economie van de Provincie Oost-Vlaanderen voert deze opdracht uit: het plan kernwinkelgebied en bij uitbreiding het huidige detailhandelsplan (2013) worden geactualiseerd. Belangrijk is het uitwerken van een visie en locatiebeleid voor zowel de hoofdgemeente Wetteren, als voor de deelgemeenten Massemen en Westrem en de dorpskernen. Ook de evolutie en het huidige aanbod van winkels, diensten en horeca en de koopstromen worden beschreven.

De Wetterse winkeliers verhogen samen met de horeca-uitbaters en dienstverleners, de economische dynamiek en de sociale leefbaarheid in de deerkernen. Elke deerkern heeft haar eigenheid, dit vraagt een visie en acties op maat.

Het voorliggende detailhandelsplan is dan ook het resultaat van een samenwerking tussen het gemeentebestuur van Wetteren, de lokale ondernemers en de Provincie Oost-Vlaanderen.

2. Omgevingsanalyse

Wetteren is een gemeente van 26.000 inwoners, gespreid over zeven dorpskernen. De gemeente heeft een bevolkingsdichtheid van 712 inwoners/km². Wetteren wordt door Belfius ingedeeld in de cluster van 'gemeenten en kleine steden met centrumfunctie en economische aantrekkingskracht', samen met zes andere Oost-Vlaamse gemeenten: Beveren, Deinze, Dendermonde, Eeklo, Lokeren en Oudenaarde.

2.1 Wetteren in vogelvlucht

Door het socio-economisch profiel van de gemeente Wetteren te schetsen, geven we meteen een beeld van de 'klanten' van lokale handel en horeca: eigen bevolking, werkenden en recreanten.

Ook de inwoners uit de buurgemeenten vormen potentiële 'klanten' voor de lokale economie. De koopstromen zijn opgenomen in de economische analyse.

Situering – 'Wetteren, een gemeente in het hart van Oost-Vlaanderen' is te lezen op de gemeentelijke website. Inderdaad, Wetteren is centraal gesitueerd in de provincie en wordt omringd door de gemeenten Melle, Laarne, Wichelen, Lede en Oosterzele en door de steden Aalst, Dendermonde en Gent. Door haar centrale ligging is Wetteren goed ontsloten via weg- en spoorinfrastructuur (cf. 2.2 Mobiliteit).

Kaart 1 – Ligging van de gemeente Wetteren



Bron:

<https://nl.viamichelin.be/>

WETTEREN

Bevolking – Wetteren strekt zich uit over **zeven woonkernen**: Wetteren-centrum fusioneerde in 1977 met de deelgemeenten Westrem en Massemen. Er zijn de dorpskernen van Overschelde, Overbeke, Ten Ede en Kwatrecht. In de **profielschets** van de Vlaamse steden en gemeenten wordt Wetteren omschreven als een gemeente/kleine stad met een centrumfunctie.

De **kaap van 26.000 inwoners is overschreden!** Volgens de officiële bevolkingsstatistieken (Statbel) telt Wetteren per 1 januari 2020 26.021 inwoners. Sinds 1998 wordt een gestage groei van de bevolking opgetekend. De laatste 10 jaren met zelfs 9,2%, een toename die sterker is dan in de provincie Oost-Vlaanderen. De aangroei van de bevolking in Wetteren is voornamelijk ingegeven door zowel inwijkingen uit andere gemeenten als vanuit het buitenland.

Wat de verdeling naar leeftijd betreft, is het aandeel jongeren (tot 18 jaar) in de totale bevolking relatief lager in Wetteren dan in Oost-Vlaanderen, met respectievelijk 18,9% en 19,4%.

Met een bevolkingsdichtheid van 712 inwoners per km², neemt Wetteren in de rangschikking naar bevolkingsconcentratie de twaalfde positie van de 60 Oost-Vlaamse gemeenten in. Op deelgemeente- en vooral op wijkniveau zijn er weliswaar grote verschillen.

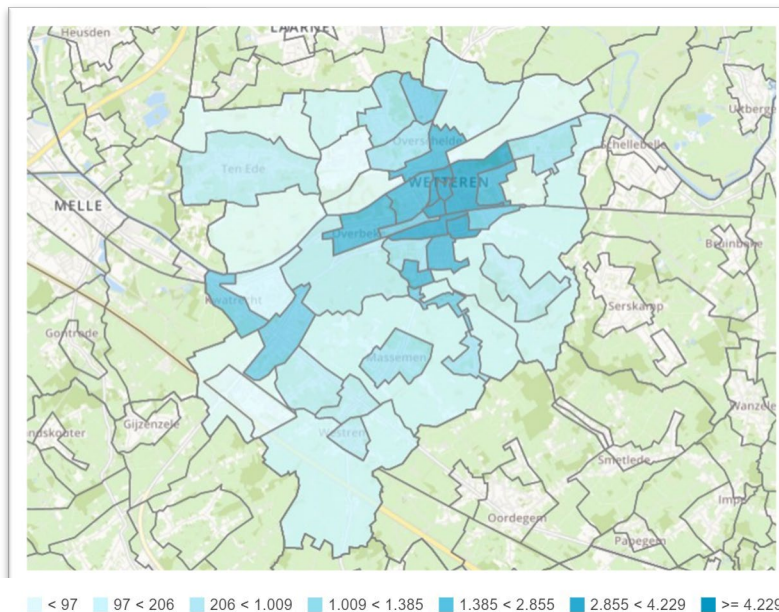
De bewoning is er verspreid, maar met enkele sterk geconcentreerde wijken: Diepenbroek, Tivoli, Wetteren-centrum, Molenstraat, Scheldekaai en vooral Statiekouter.

Tabel 1 – Bevolkingsdichtheid op niveau van deelgemeenten (2020)

Vlaanderen	492
Oost-Vlaanderen	513
fusiegemeente Wetteren	712
deelgemeente Massemen	415
deelgemeente Westrem	229
deelgemeente Wetteren	842

Kaart 2 – Bevolkingsdichtheid op niveau van statistische sectoren (2019)

Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be



Statistische sector	Inwoners/km ²
Kaster (42025A29-)	9
Bastenakkers - Gavers (42025A399)	27
Poorte (42025A6MA)	32
Vantegem (42025A6PA)	44
Cooppal Industrie (42025A273)	49
Speelbos (42025A082)	91
Klein Gent - Eesvelde (42025A281)	97
Aasakker (42025A091)	115
Kwatrecht Industrie (42025A672)	118
Massemen Verspreide Bewoning (42025B0PA)	119
Peyzershoek-Aalbroek (42025A799)	131
Westrem-Verspreide Bewoning (42025C09-)	167
Herderskoek (42025A190)	206
't Strop (42025B01-)	569
Massemem - Brusselse Steenweg (42025B083)	569
Boskant (42025A40-)	731
Ede (42025A30-)	742
Westrem-Kren (42025C00-)	1.006
Jabeke (42025A050)	1.009
Molenakker (42025A742)	1.054
Gransvelde (42025A21-)	1.201
Kortenbos (42025B022)	1.312
Beirstoppel (42025A222)	1.316
Massemen-Kern (42025B00-)	1.380
Maelbroek (42025B0AA)	1.385
Boergondisch Kruis (42025A612)	1.401
Kwatrecht (42025A601)	1.483
Station - Gentse Steenweg (42025A821)	1.666
Dendeldonken (42025A232)	1.882
Molenhoek (42025A75-)	2.826
Overbeke (42025A100)	2.855
Overschelde-Centrum (42025A201)	2.981
Astridwijk (42025A80-)	3.306
Roosbroek (42025A51-)	3.526
Warande (42025A041)	3.703
Diepenbroek (42025A733)	4.030
Statiekouter (42025A712)	4.229
Tivoli (42025A72-)	4.664
Wetteren-Centrum (42025A001)	4.870
Wetteren-Centrum - Molenstraat (42025A022)	5.274
Wetteren-Centrum Scheldekaai (42025A011)	7.291
Statiekouter (42025A812)	8.448

Welvaart – De fiscale gegevens geven een beeld van het inkomen dat gezinnen ter beschikking hebben. Het gaat hier om de inkomens die worden doorgegeven aan de fiscus; zo ontbreken vaak de inkomsten uit bijvoorbeeld beleggingen en spaarboekjes.

Tabel 2 – Het fiscaal inkomen (2018)

Fiscaal inkomen (2018)	Wetteren	Oost-Vlaanderen
Gemiddeld inkomen per inwoner (EUR)	20.054	20.436
Mediaaninkomen per aangifte (EUR)	25.990	26.886
Aangiften < 20.000 EUR (t.o.v. totaal aantal aangiften)	36,1	34,2

Bron: Statbel – Fiscale inkomens | provincies.incijfers.be

Het mediaan netto belastbaar inkomen **per aangifte** bedraagt 25.990 EUR in 2018. Dit is 3,3% lager dan het mediaan inkomen opgetekend in Oost-Vlaanderen. Het percentage aangiften van 20.000 EUR of minder ligt 1,9%-punt hoger in Wetteren dan in Oost-Vlaanderen.

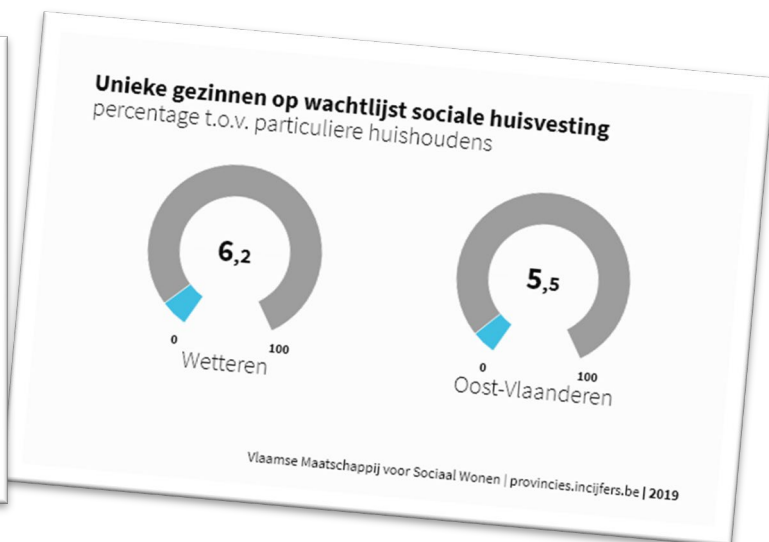
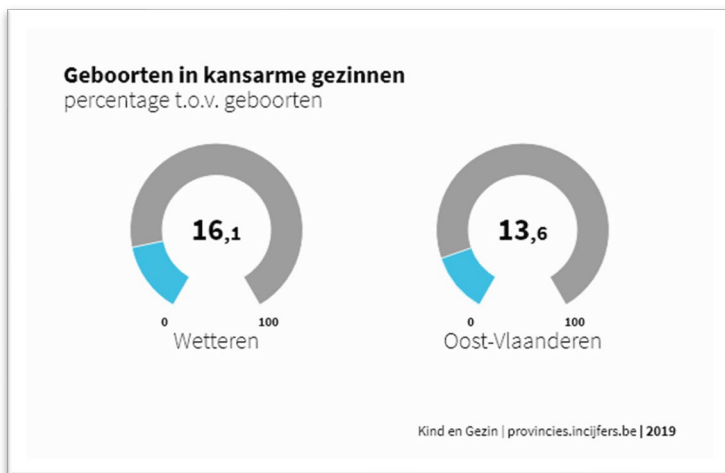
12,7% van de inwoners van Wetteren zijn personen met een **afkomst** van buiten de EU en van buiten de rijke OESO-landen. Voor Oost-Vlaanderen bedraagt dit gemiddeld 12%. Het armoederisico van volwassenen die geboren zijn buiten de EU die ook geen rijk OESO-land is, is vier keer hoger dan dat van volwassenen die in België geboren zijn (EU-SILC).

In Wetteren wordt 16,1% van de kinderen geboren in een kansarm gezin. 6,2% van de gezinnen staat er op een wachtlijst voor sociale huisvesting.

Grafiek 1 – Percentage kinderen geboren in een kansarm gezin (2019)

Grafiek 2 – Percentage unieke gezinnen op de wachtlijst voor sociale huisvesting (2019)

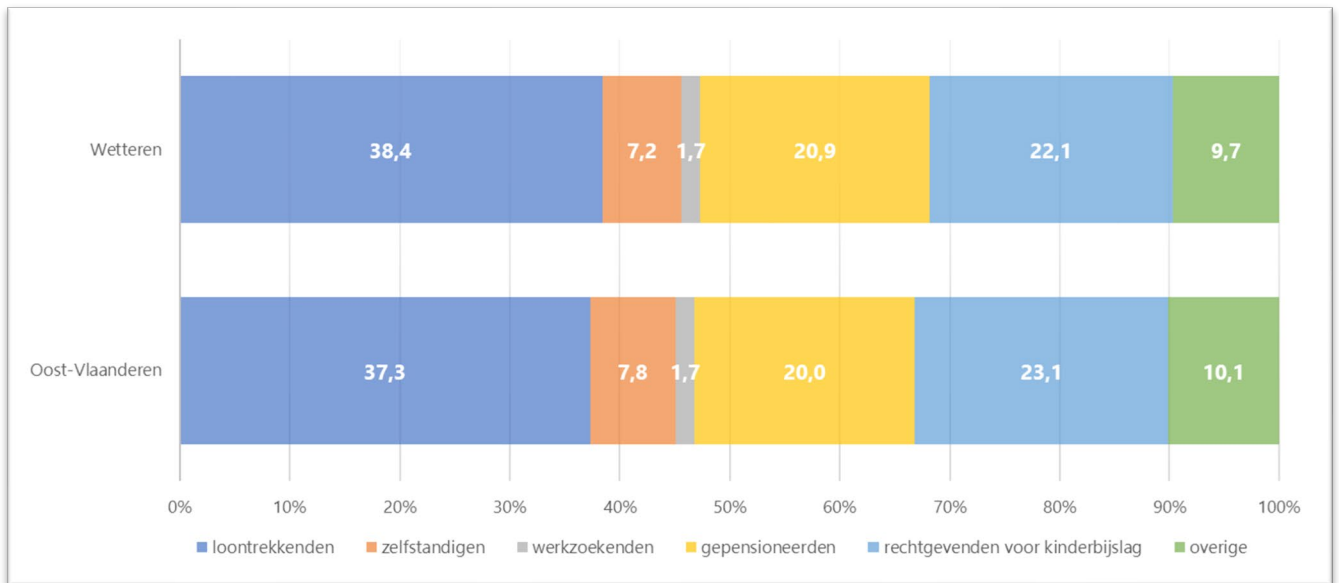
Bronnen: Kind en Gezin, Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen | provincies.incijfers.be



Inwoners naar arbeidsmarktpositie – Bekijken we de inwoners naar arbeidsmarktpositie of de verdeling van de bevolking naar vergoeding, dan zien we dat 45,6% van de inwoners actief is als loontrekkende of als zelfstandige. 20,9% geniet een pensioen. Het aandeel rechtgevend voor kinderbijslag (kinderen; jongeren en studenten) bedraagt 22,1% van de totale bevolking.

Van de niet-werkende werkzoekenden is 30% laaggeschoold en langdurig werkloos, tegenover 26,2% in Oost-Vlaanderen.

Grafiek 3 – Inwoners volgens hun arbeidsmarktpositie (2018)



Bron: Datawarehouse arbeidsmarkt en sociale bescherming | provincies.incijfers.be

Een relatief hoge werkzaamheidsgraad van 70,5% (2018) en een lage werkzoekendengraad van 5,8% (jaargemiddelde 2020) gaan hand in hand. De jobratio, of het aantal jobs in de gemeente per 100 inwoners, is er relatief hoog met 74,5%.¹

¹ De *werkzaamheidsgraad* wordt berekend als het aandeel werkenden in de bevolking op beroepsactieve leeftijd (15-64 jaar). De werkzaamheidsgraad weerspiegelt dus de aanbodzijde (werkenden) van de arbeidsmarkt. Bron: Steunpunt Werk (Vlaamse Arbeidsrekening) | provincies.incijfers.be.

De *jobratio* is de totale tewerkstelling (werknemers, zelfstandigen en helpers) in verhouding tot het aantal inwoners op beroepsactieve leeftijd (15-64 jaar). De jobratio weerspiegelt dus de vraagzijde (arbeidsplaatsen) van de arbeidsmarkt. Bron: Steunpunt Werk (Vlaamse Arbeidsrekening) | provincies.incijfers.be

De *werkzoekendengraad* is de verhouding niet-werkende werkzoekenden tussen 18-65 jaar en de beroepsbevolking tussen 18-65 jaar. Bron: VDAB, Arvastat.

Werkgelegenheid – Nadat duiding is gegeven bij de (samenstelling van de) bevolking van Wetteren en hun inkomenssituatie, worden de werkgelegenheid en de arbeidspendel besproken. Waarom? Niet alleen de eigen inwoners en de bevolking uit de buurgemeenten (zie 3.3. Koopstromenanalyse), maar ook de werkenden zijn potentiële 'klanten' voor de Wetterse handel en horeca.

In hetgeen volgt wordt dan ook meer inzicht gegeven in de werkgelegenheid in Wetteren, respectievelijk de inkomende en uitgaande arbeidspendel.

Tabel 3 geeft een gedetailleerd overzicht van de werkgelegenheid in Wetteren en hoe detailhandel en horeca zich verhouden. In het grijs zijn aangeduid die branches die rechtstreeks worden toegerekend tot detailhandel en horeca. Detailhandel en horeca samen staan in voor 11,6% van de werkgelegenheid in Wetteren.

Onder de bedrijfstak 'handel en reparatie' vind je ook groot- en detailhandel in auto's en motorfietsen. Omdat we deze bedrijfstak niet direct kunnen linken aan groothandel, dan wel detailhandel, hebben we de werkgelegenheid van deze 212 personen niet meegerekend tot detailhandel (sensu stricto).

Tabel 3 – De totale werkgelegenheid in Wetteren (31 december 2019)

Bron: RSZ, RSVZ

Wetteren	Aantal werknemers	Aantal zelfstandigen	Totale werkgelegenheid
(inclusief zelfstandigen en helpers actief op pensioenleeftijd, exclusief bijberoepen)			
Primaire sector	78	200	278
Secundaire sector	2.989	306	3.295
Energie en water	20	2	22
Winning van delfstoffen	0	0	0
Industrie	2.283	93	2.376
Basismetalaal en metaalverwerking	253	8	261
Chemie en kunststoffen, overig niet-metaal	1.370	7	1.377
Voeding, drank en tabak	182	28	210
Textiel, leer en kleding	131	7	138
Hout en meubelen; papier en drukkerij	114	29	143
Diverse	233	14	247
Bouw	686	211	897
Tertiaire sector	3.571	1.020	4.591
Handel en reparatie	1.269	461	1.730
Groot- en detailhandel in en onderhoud en reparatie van motorvoertuigen en motorfietsen	129	83	212
Groothandel en handelsbemiddeling, met uitzondering van de handel in motorvoertuigen en motorfietsen	450	85	535
Detailhandel, met uitzondering van de handel in auto's en motorfietsen	688	283	971
Reparatie van computers en consumentenartikelen	2	10	12
Horeca	236	162	398
Verschaffen van accommodatie	12	7	19
Eet- en drinkgelegenheden	224	155	379
Transport, verkeer en communicatie	428	55	483
Financiële instellingen	44	4	48
Diensten en huur	1.594	338	1.932
Quartaire sector	3.392	284	3.676
Overheid	415	0	415
Onderwijs	1.172	12	1.184
Gezondheid en sociale diensten	1.656	92	1.748
Overige	149	180	329
Totaal	10.030	1.810	11.840

Aantal zelfstandigen en helpers - Van 63 zelfstandigen en helpers in Wetteren is niet gekend in welke branche ze werkzaam zijn

Op basis van deze berekeningswijze worden bijna 1.370 personen tewerkgesteld in de detailhandel- en horecasector: ongeveer 970 mensen zijn werkzaam in een **winkel**, als zelfstandige uitbater of in dienstverband. Bijna 400 personen werken er in de **horecasector**. De werkgelegenheid in de horeca wordt in Wetteren grotendeels gerealiseerd in restaurants, catering en drinkgelegenheden (minder in logement).

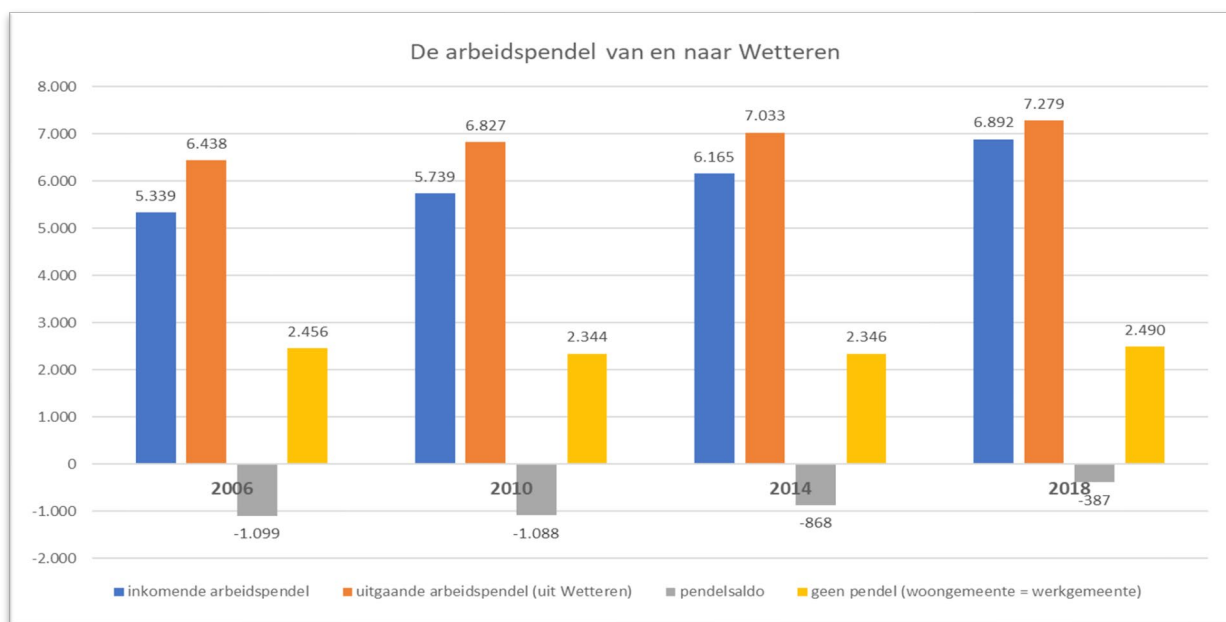
Arbeidspendel –De weergegeven arbeidspendel refereert naar de **loontrekkende werkgelegenheid** (15-64 jaar). Het cijfer registreert met andere woorden (1) het aantal loon- en weddetrekkenden dat in de eigen gemeente woont én werkt (geen pendel), (2) het aantal werkenden in Wetteren dat van buiten de gemeente komt (ingående pendel) en (3) het aantal werkende Wetteraars dat een job buiten de gemeente heeft (uitgaande pendel).

Bekijken we de evolutie van de arbeidspendel voor de periode **2006-2018**, waarvan 2018 het meest recente jaar is, dan zien we dat het pendelsaldo evolueert van een negatief saldo in 2006 naar bijna break-even in 2018: zowel de inkomende als de uitgaande pendelstroom zijn over de verschillende jaren toegenomen, maar het negatieve pendelsaldo is kleiner geworden. Met pendelsaldo wordt bedoelde de inkomende arbeidspendel verminderd met de uitgaande arbeidspendel.

Het aantal Wetteraars dat in de gemeente woont én werkt is een constante, namelijk ongeveer 2.500 loon- en weddetrekkenden.

Grafiek 4 – De arbeidspendel voor Wetteren, evolutie 2006-2018

Bron: Steunpunt Werk (Vlaamse Arbeidsrekening)



De hogere jobratio (74,5%) wordt weerspiegeld in een pendelsaldo dat nagenoeg break-even is in 2018: het aantal jobs aangeboden in Wetteren, over alle sectoren heen, is relatief hoog. Tegelijkertijd zijn er veel Wetteraars die buiten de gemeente(grenzen) werken.

Uitgedrukt in cijfers ziet de samenstelling van de arbeidspendel er in 2018 als volgt uit: 2.490 personen wonen én werken in de gemeente Wetteren. Er gaan ongeveer 390 personen méér buiten de gemeente Wetteren werken, dan dat er loontrekkenden van buitenaf in de gemeente komen werken (tabel 4).

Tabel 4 – De arbeidspendel voor Wetteren

Bron: Steunpunt Werk (Vlaamse Arbeidsrekening)

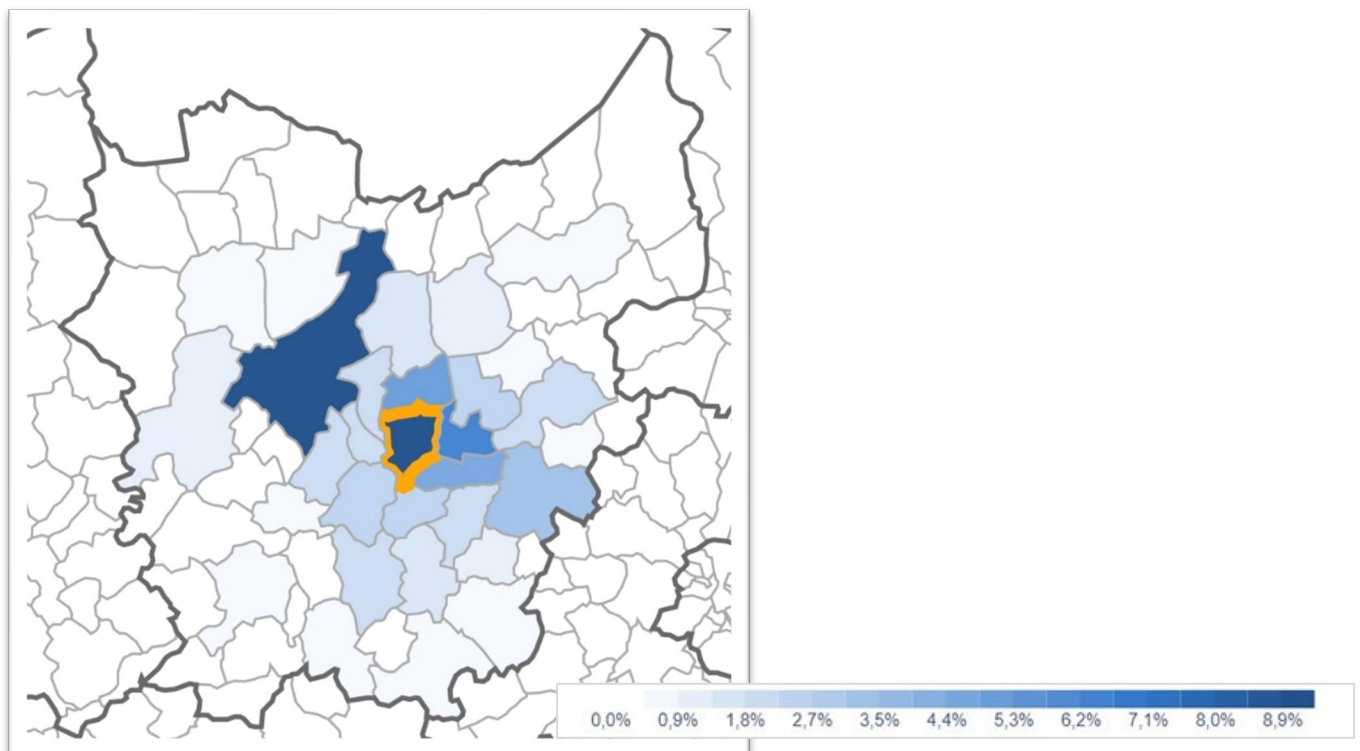
Pendelsaldo	-387
Inkomende arbeidspendel	6.892
Uitgaande arbeidspendel	7.279
Geen pendel (werkgemeente = woongemeente)	2.490

De inkomende arbeidspendel in Wetteren komt voornamelijk uit omliggende steden en gemeenten.

De percentages slaan op het aandeel van de loontrekkenden werkend in Wetteren dat in een andere gemeente woont én de loontrekkenden die in Wetteren wonen en werken (geen pendel). Alleen de percentages $\geq 2\%$ zijn hieronder vermeld.

Kaart 3 – Inkomende arbeidspendel Wetteren (2018)

Bron: Steunpunt Werk (Vlaamse Arbeidsrekening)



De grootste 'inkomende' pendelbeweging wordt **teweggebracht door de eigen inwoners die er ook werken** (26,5%): 2.490 personen.

Vervolgens, van de 9.380 loontrekkenden die werken in Wetteren komt:

9,3% uit Gent; 6,2% uit Wichelen; 5,0% uit Laarne; 4,9% uit Lede; 3,3% uit Aalst; 2,5% uit Berlare; 2,3%; uit Sint-Lievens-Houtem; 2,3% uit Oosterzele; 2,1% uit Merelbeke; 2,1% uit Dendermonde en 2,0% uit Melle (Bron: Steunpunt Werk, 2018).

WETTEREN

Omgekeerd, wat de *uitgaande arbeidspendel* betreft, gaan de inwoners van Wetteren voornamelijk werken naar Gent (26,2%).

De percentages slaan op het aandeel van de loontrekkenden wonend in Wetteren dat in een andere gemeente werkt én de loontrekkenden die in Wetteren wonen en werken (geen pendel). Alleen de percentages $\geq 2\%$ zijn hieronder vermeld.

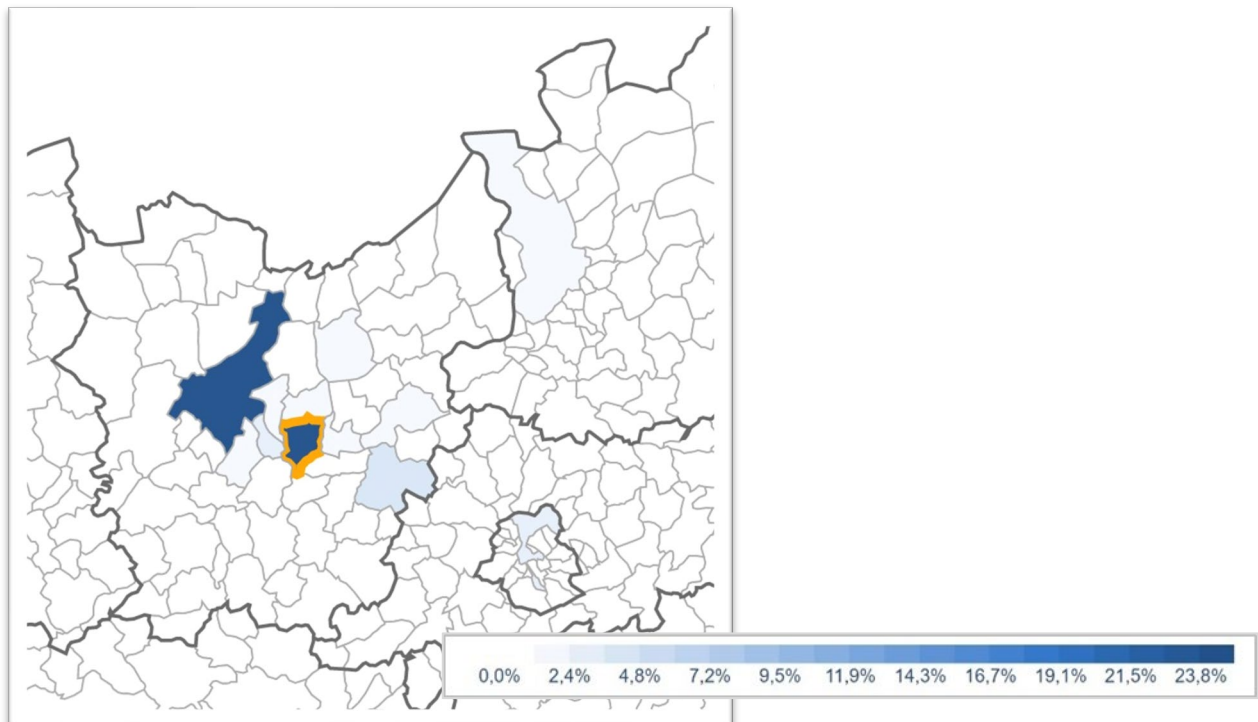
Op een tweede plaats zijn de eigen inwoners opgenomen onder 'uitgaande pendel' (25,0%): 2.490 personen.

Vervolgens, van de 9.950 loontrekkenden die wonen in Wetteren gaan er:

4,4% naar Aalst werken; 3,3% naar Brussel-hoofdstad; 2,4% naar Melle; 2,2% naar Lokeren; 2,1% naar Merelbeke en 2,0% naar Laarne.

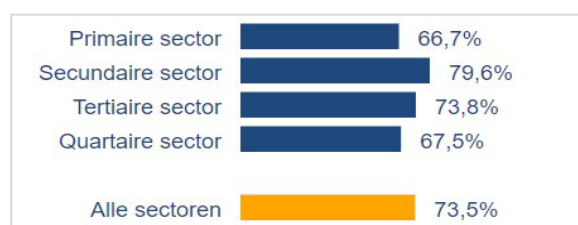
Kaart 4 – Uitgaande arbeidspendel Wetteren (2018)

Bron: Steunpunt Werk (Vlaamse Arbeidsrekening)



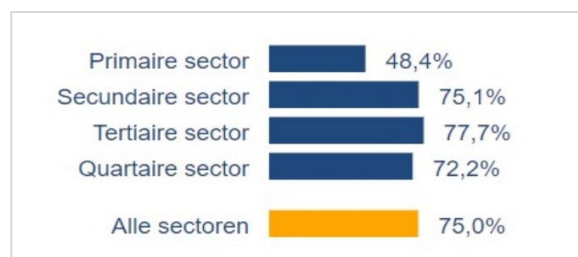
Grafiek 5 – Inkomende arbeidspendel Wetteren, procentuele verdeling naar sectoren (2018)

Bron: Steunpunt Werk (Vlaamse Arbeidsrekening)



Grafiek 6 – Uitgaande arbeidspendel Wetteren, procentuele verdeling naar sectoren (2018)

Bron: Steunpunt Werk (Vlaamse Arbeidsrekening)



Sport, toerisme en zachte recreatie – Zoals eerder gesteld, is Wetteren centraal gelegen in de provincie en wordt de gemeente omringd door drie steden Aalst, Dendermonde en Gent. Dit biedt opportuniteiten voor *logement* in de gemeente. Tegelijkertijd is Wetteren een plantengemeente en wil dat in de toekomst meer uitstralen door zowel open ruimte te bewaren als pleinen, straten en openbare ruimtes mooi en proper in te richten: de Markt van Wetteren moet het kloppende hart van de gemeente worden. Het provinciaal domein *Den Blakken* met aansluitend het *Speelbos* (stuifduingebied), het natuurgebied *De Ham*, de meanders van de *Molenbeek* en de *Kalkense Meersen* trekken de wandelaar en de natuurliefhebber aan.

Er zijn de *wandel- en fietsroutes* die de recreant in en rondom Wetteren brengen, vaak langsheen De Schelde. De wandelaars die uit de 5 routes 'Stuifduin wandelroute' kiezen, vertoeven in de Wetterse warandeduinen. Eén van de 8 fietsroutes is de 'In het spoor van de hoveniers fietsroute' en brengt je naar de velden van de boomkwekers, de molens, de eeuwenoude lindeboom van Massemen en de promotuin in Den Blakken.

Daarnaast worden heel wat *sport- en recreatiefaciliteiten* aangeboden in het sportdomein De Warande, waaronder een overdekt en openluchtzwembad. Het *cultureel centrum* Nova en de *kunstacademie* waar muziek, woord en beeldende kunst aan bod komen, trekken ook niet-Wetteraars aan. Tegen 2025 wil het gemeentebestuur een polyvalente evenementenhal bouwen, waar heel wat activiteiten kunnen ingericht worden: beurzen, concerten, sportieve evenementen, enz.

Met andere woorden zijn er heel veel recreatiemogelijkheden en toeristische trekpleisters in en rondom de gemeente waarop ook de Wetterse detailhandel en horeca kunnen inspelen.

2.2 Mobiliteitsnetwerk

De mate van bereikbaarheid van de dealkernen en de kwaliteit van de infrastructuur hebben een weerslag op de verplaatsingen van inwoners, werknemers en recreanten richting de gemeente. En dus ook op de koopstromen richting de dorpskernen. Andersom, een goede weginfrastructuur en uitgebouwd openbaar vervoersnetwerk zorgen ervoor dat de inwoners zich vlot naar de buurgemeenten en omliggende steden kunnen verplaatsen.

Met andere woorden, een analyse van de mobiliteit is een must bij de opmaak van een plan ter ondersteuning van de lokale handel en de horeca.

2.2.1 Weginfrastructuur

De gemeente Wetteren is **dichtbij de E40 autosnelweg** gelegen, aan het op- en afrittencomplex E40 – Wetteren.

Wetteren wordt doorkruist door **15 steenwegen**: de Brusselsesteenweg (N9), de Dendermondsesteenweg (N416), de Gentssesteenweg (N9), de Heusdensteenweg (steenweg nabij Heusden/Destelbergen op het gehucht Ten Ede), de Kalkensteenweg (N407), de Korte Massemsesteenweg (van de spoorweg tot aan de Zuidlaan, in verbinding met de Massemsesteenweg), de Kwatrechtsteenweg (N400), de Laarnesteenweg, de Massemsesteenweg (N462), de Mellesteenweg (steenweg nabij Melle op het gehucht Ten Ede), de Oordegemsesteenweg, de Oosterzelesteenweg (N42), de Serskampsesteenweg, de Smetledesteenweg en de Wetterensteenweg (verbindt Wetteren-centrum met Heusden/Destelbergen op het gehucht Ten Ede).

WETTEREN

De *steenweg N9* is veruit de **grootste verbinding**sas. Deze steenweg verbindt Brussel met de provinciehoofdplaatsen Gent en Brugge (Brussel – Asse – Aalst – Gent – Eeklo – Brugge – Oostende).

De *Oosterzelesteenweg* of N42 verbindt Kwatrecht met Lessines, over de steden Zottegem en Geraardsbergen. Deze verkeersas is een **belangrijke ontsluitingsweg** voor de regio Zuid-Oost-Vlaanderen naar de E40.

Ook de *Zuidlaan* is een N-weg (N417) waarlangs heel wat handelszaken zijn gevestigd met concentraties tot 60% ketenwinkels.

2.2.2 Spoorverbinding

Spoorlijn 50 Brussel-Noord en Gent-Sint-Pieters met stations in Wetteren en Kwatrecht.

Tabel 5 – Aantal in- en uitstappende treinreizigers voor Wetteren

Bron: NMBS-reizigerstelling oktober 2019

station	weekdag	zaterdag	zondag
Kwatrecht	84	43	54
Wetteren	2.535	930	827
Totaal	2.619	973	881

Met ruim 2.500 pendelaars per dag is **Wetteren** een belangrijk regionaal station. De trein stopt er gemiddeld vier keer per uur (voor beide richtingen). Aan/in het station van Wetteren is er een loketbalie en een automaat voor vervoerbewijzen. Naast het station zijn een taxistandplaats, een kiss & ride zone en een busterminal van De Lijn voorzien met haltes voor de lijnbussen en de belbus. De stationsparking met 160 parkeerplaatsen is betalend; de fietsenstalling is gratis.

De treinreiziger kan aan het station van **Kwatrecht** zijn auto en fiets kosteloos parkeren. De belbus van De Lijn heeft een halte aan het station. Er is een ticketautomaat aan de hoofdtoegang. De treinen stoppen er met een frequentie van twee keer per uur (voor beide richtingen).

2.2.3 Bustrajecten

Naast de mogelijkheden om de belbus Laarne – Wetteren – Wichelen (lijn 130) te nemen, rijden 8 buslijnen door Wetteren. Verscheidene van deze streekbussen hebben een halte aan het treinstation in Wetteren:

- lijn 27: Gent - Heusden - Wetteren – Dendermonde (en omgekeerde richting)
- lijn 28: Gent - Melle - Wetteren – Dendermonde (en omgekeerde richting)
- lijn 34: Wetteren - Gent - Latem - De Pinte/Sint-Martens-Leerne (en omgekeerde richting)
- lijn 37: Lokeren - Overmere - Kalken – Wetteren (en omgekeerde richting)
- lijn 46: Wetteren – Oosterzele – Zottegem (en omgekeerde richting)
- lijn 47: Wetteren - Bavegem – Zottegem (en omgekeerde richting)
- lijn 58: Aalst - Hofstade - Lede – Serskamp – Wetteren (en omgekeerde richting)
- lijn 59: Aalst - Hofstade - Lede - Oordgem – Wetteren (en omgekeerde richting)

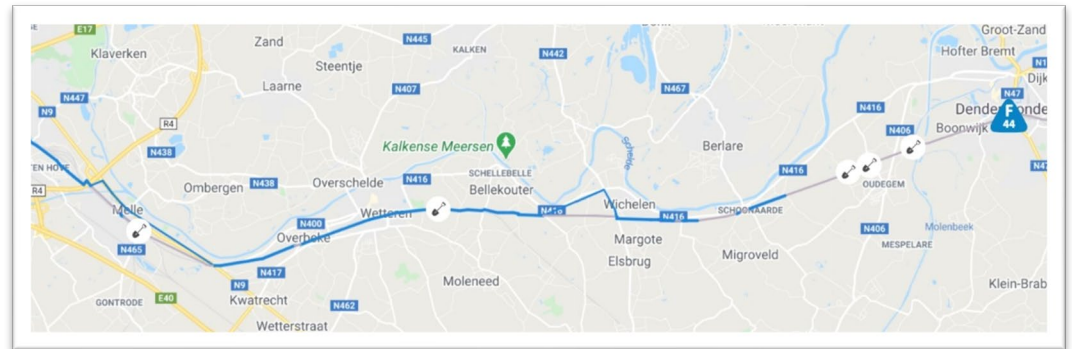
2.2.4 Fietsnetwerk

Wetteren is verbonden met twee fietsostrades richting Melle – Kwatrecht en richting Dendermonde.

- **Fietsnelweg 44** Gent – Mechelen via **Wetteren - Dendermonde**

De fietsostrade F44 volgt de spoorlijn Gent - Dendermonde - Mechelen over de volledige lengte (57 km).

Kaart 5 – Fietsnelweg F44

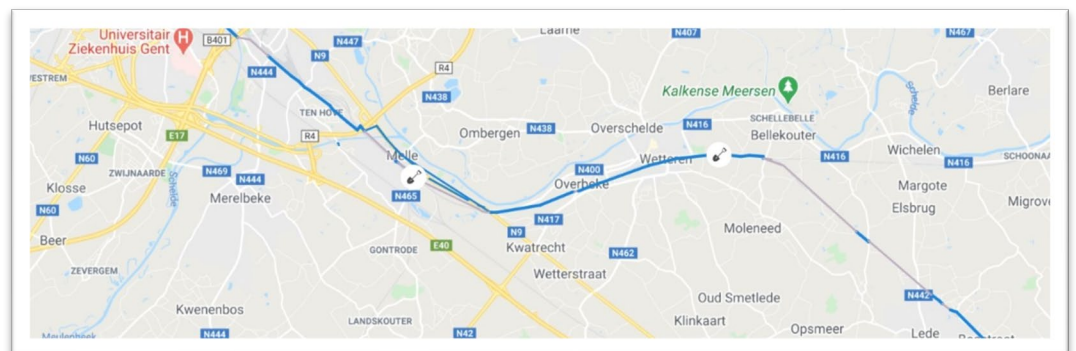


<https://fietsnelwegen.be/f44>

- **Fietsnelweg 2** Gent – Brussel via **Kwatrecht – Melle**

De fietsostrade F2 is een gewenste fietsroute langs de spoorlijn tussen Gent en Brussel en loopt vanaf Gent, via Wetteren en Aalst, naar de provincie Vlaams-Brabant. Deze fietsnelweg is *momenteel nog niet in zijn definitieve vorm befietsbaar*, mits een aantal aanpassingen kan de route wel gebruikt worden (grijs = voorlopig niet befietsbaar).

Kaart 6 – Fietsnelweg F2



<https://fietsnelwegen.be/f2>

Waar de F2 samenloopt met de F44 is in juni 2020 het stuk fietsnelweg **tussen het station van Schellebelle (Wichelen) en de Warandelaan in Wetteren** beëindigd (850 m). Dit stuk fietsnelweg in Wetteren vormt een belangrijke verbinding tussen de provinciale fietsnelwegen tussen Gent en kleinere steden en gemeenten in Oost-Vlaanderen. De dorpen ten oosten van Wetteren worden met Wetteren verbonden.

In 2020 wordt gestart met de aanleg van een nieuwe verbinding **tussen de stations van Kwatrecht en Melle** (project station Kwatrecht – Kouterwegel Melle): over een afstand van 2.600 m wordt een fietspad in asfaltverharding aangelegd.

3. Beleidsdocumenten

Beleid voeren rond detailhandel en horeca kent vele raakvlakken met andere beleidsdomeinen: omgeving, mobiliteit, toerisme en vrije tijd, enz. Het is niet de scope van het beleidsplan detailhandel om alle gemeentelijke beleidsdocumenten uitvoerig te bespreken.

Wel lichten we bondig het mobiliteitsplan Wetteren en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan toe. Vervolgens zijn de doelstellingen uit het meerjarenplan 2020-2025 uitgelicht, met een directe link naar lokale economie. Het huidige parkeerbeleid ten slotte is geen beleidsdocument, maar is opgenomen omdat publieke parkeervoorzieningen en -maatregelen een invloed hebben op het winkelen en recreëren in Wetteren. De screening van de beleidsdocumenten gebeurt in volgorde van verschijning.

3.1 Mobiliteitsplan Wetteren (2012)

Ook de ontwikkeling van de lokale detailhandel zal moeten rekening houden met de visie opgenomen in het gemeentelijk mobiliteitsplan:

http://start.intranet.wetteren.be/nit_ipdclocalproduct/2018/11/21/7d9bad9e-95ed-e811-80cc-005056aac4a6/274592_R02_v05_Beleidsplan%20Wetteren%20Definitief.pdf

Pg. 25 – Parkeerbeleid – Het parkeerbeleid moet erop gericht zijn **lokale economie te ondersteunen**, maar mag ook niet meer auto's aantrekken dan nu al het geval is. Deze doelstelling is bereikt door het betalend kortparkeren in de handelsstraten in te voeren en door een gratis kwartier parkeren te voorzien. Beide maatregelen zorgen voor een goede rotatie. Zoekverkeer wordt geweerd.

Ondertussen is een kwartier gratis parkeren gewijzigd in 30 minuten gratis parkeren met een gratis parkeerticket.

Pg. 55 – Verkeersveiligheidsmaatregelen – De **detailhandelszone** (cf. GRS) langs de Brusselsesteenweg (N9) tussen het Bourgondisch Kruis en Massemen Strop, alsook de N42 Oosterzelesteenweg dienen **op een verkeersveilige manier ingericht te worden**.

Kaart 7 – Verkeersveilige detailhandelszone



Bron: Mobiliteitsplan Wetteren (2012). De groen gearceerde zone = verkeersveilige detailhandelszone (pg. 57).

3.2 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) (2015)

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) is het beleidsplan waarin het Wetterse gemeentebestuur in algemene termen aangeeft hoe ze in de toekomst de ruimte op haar grondgebied wil invullen. Het GRS is dus de algemene 'onderlegger' van alle ruimtelijke ontwikkelingen op grondgebied Wetteren, zonder uitspraak te doen over individuele percelen.

Het huidige GRS van Wetteren is goedgekeurd door de deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen op 22 oktober 2015, gevolgd door publicatie in het Belgisch Staatsblad van 18 november 2015. Op **3 december 2015** is het GRS in werking getreden.

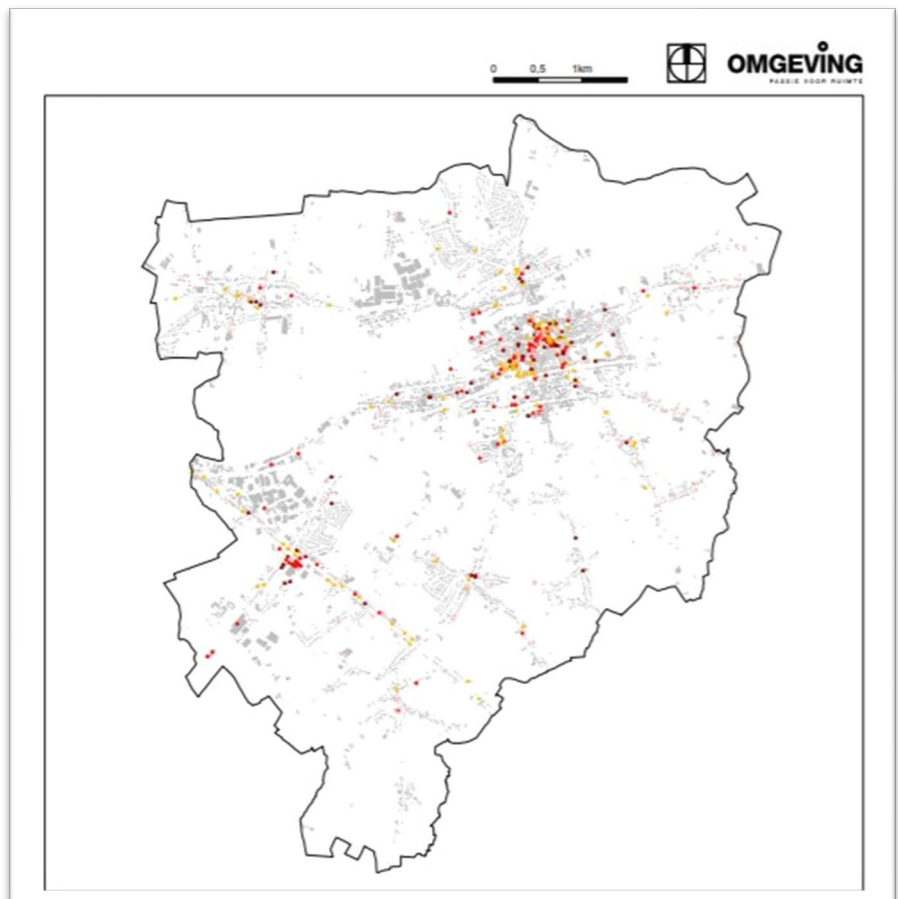
3.2.1 Indeling van het GRS. Detailhandel in het GRS

Het ruimtelijk structuurplan van Wetteren omvat een beschrijving van de bestaande toestand (informatief deel), een beleidsvisie voor ruimte op korte en op lange termijn (richtinggevend deel) en een bindend deel waarin alle acties zijn opgenomen die het gemeentebestuur prioritair wenst uit te voeren. Het GRS is dan ook een lijvig document van 299 pagina's, aangevuld met een kaartenbundel.

Hieronder worden de bepalingen in het ruimtelijk structuurplan van Wetteren meegegeven over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lokale handel in de gemeente: de detailhandel in de deelgemeente Kwatrecht, in het centrum van Wetteren en langsheen de steenwegen wordt beschreven. Er wordt een hoofdstuk gewijd aan de ontwikkeling van het Frunpark en van de Brusselsesteenweg, aan de handelsontwikkelingen langsheen de Brusselsesteenweg en aansluitende steenwegen [Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, tekst juli 2015, <https://www.wetteren.be/gemeentelijk-ruimtelijk-structuurplan>].

Kaart 8 – Spreiding van detailhandel en horeca

Bron: Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Wetteren (2015). Kaartenbundel (pg. 24). Statsec, NGI - agiv, cadmap 2009, gemeente Wetteren - dienst GIS. Omgeving (april 2015).



3.2.2. Bestaande woon- en leefstructuur: deelgemeente Kwatrecht [pg. 56]

Kwatrecht is een sterk verstedelijkte kern. Het sluit aan bij de zuidoostelijke uitloper van Gent tussen Schelde en spoorweg en langs Brusselsesteenweg met E40 in de nabijheid.

De oorspronkelijke kern met de kerk als referentie is nog weinig herkenbaar. De verschillende functies zijn uiteengelegd en **vooral de economische activiteiten (grootschalige detailhandel en bedrijvigheid) zijn prominent aanwezig**. Het knooppunt tussen N9 en N42 bekleedt nu zeer symbolisch de centrale positie.

Behalve **de baanwinkels en grootschalige activiteiten langs Brusselsesteenweg** en het industriegebied ten noorden van de kern bestaat er een verkaveling van de jaren zeventig ten oosten van Zuidlaan: Blauwe Paal. Langs Oosterzelesteenweg vindt de kern vanaf het knooppunt met Brusselsesteenweg **aansluiting met E40 via een concentratie van baanwinkels**, het voormalig gehucht Fantegem en het schoolcomplex Mariagaard.

Tussen Brusselsesteenweg en spoor is de woonbebouwing van Fantegem uitgebreid met woonontwikkelingen langs Gijzenzelestraat, Oosterzelestraat en recent de verkaveling Koningshof. Het bedrijventerrein met de groothandel aan bouwmaterialen en het tankstation langs E40 vervolledigen dit beeld."

3.2.3 Bestaande ruimtelijke economische structuur: handelsconcentraties [pg. 68-69]

In deze paragraaf zijn de bestaande **handelsconcentraties** omschreven gaande van het kernwinkelgebied van Wetteren, over de baanconcentraties langsheen de steenwegen, tot de lokale voorzieningen in de dorpskernen.

Centrum Wetteren (kernwinkelgebied)

- "Het **kernwinkelgebied van Wetteren** heeft een **bovenlokale, kleinstedelijke uitstraling** en een **divers aanbod van dagelijkse en niet dagelijkse goederen. Typerend zijn de kleinschaligheid van de voorzieningen, de concentratie en het centrumstedelijk karakter**. Het uitgebreid en gevarieerd winkelaanbod is er ingebed in een weefsel dat ook op vlak van onderwijs, zorg en cultuur een belangrijke rol speelt. **Florimond Leirensstraat en Stationsstraat vormen de hoofdas van het kernwinkelgebied**. Dit vormt één lang lint zonder echte kwalitatieve dwaalstraten en zonder winkelcircuit.
- Hoewel de verblijfskwaliteit een potentiële troef is eigen aan dit winkelgebied, blijft zij beperkt. Er is **veel gemotoriseerd verkeer** en de openbare weg is vooral ingericht in functie van de doorstroming en ruimtegebruik van dit verkeer.
- **Leegstand vormt een belangrijk probleem. Daarnaast blijkt een mogelijk tekort van grotere handelspanden en is de kwaliteit van de handelspanden vaak ondermaats en verouderd. Omvormingen van handelspanden naar woningen zorgen ervoor dat de samenhang van het kernwinkelgebied als winkelgebied afneemt.**
- Inzake shopping dient het centrum de **concurrentie** aan te gaan met ontwikkelingen van grootschalige detailhandel elders op het grondgebied en steden zoals Gent en Aalst. Voor zeer gespecialiseerde handel is er de concurrentie met andere stedelijke kernwinkelgebieden zoals de Gentse binnenstad."

Naast het kernwinkelgebied komen in de gemeente ook kleine concentraties van grootschalige detailhandel² en voorzieningen voor:

Handelsontwikkelingen langsheen de steenwegen

- “De omgeving van **Gentsesteenweg**, nabij het station, wordt gekenmerkt door een aantal voormalige fabriekspanden langs het spoor en een aantal nieuwe invullingen door grootschalige detailhandel. Enkele panden zijn vervangen door nieuwe bebouwing van grootschalige detailhandel, andere panden staan leeg. Kenmerkend voor de aanwezige handelszaken is hun **gerichtheid op een lage prijs of een laag budget**, al zijn ook andere handelszaken aanwezig. Daarnaast zijn er **dienstverlenende voorzieningen** zoals de post en het vredegerecht. Ambachtelijke bedrijvigheid is hier nagenoeg afwezig.
- Langs **Zuidlaan** treft men een winkelgebied aan met een tiental **grootschalige detailhandelszaken**. Dit gebied is ongeveer één kilometer ten zuiden van het kernwinkelgebied gesitueerd. De belangrijkste baanwinkels langs de **zuidelijke zijde** van Zuidlaan zijn GB-Carrefour, Brico, Eldi Electro, Leenbakker, Brantano. Langs de **noordelijke zijde** zijn dit E5-mode, Heytens en Intermarché.
- **De concentratie van grootschalige detailhandel onder één dak Frunpark bepaalt mee de ruimtelijk structuur van een aantal steenwegontwikkelingen langs Brusselsesteenweg en met uitlopers naar Zuidlaan en Oosterzelesteenweg.**”

² *Grootschalige detailhandel* is volgens de omzendbrief van de Vlaamse overheid ‘een individuele distributie-eenheid groter dan 1.000 m² bruto vloeroppervlakte (BVO) waarvan de activiteit bestaat uit het verkopen van producten (inclusief diensten) aan eindgebruikers, in eigen naam en voor eigen rekening, zonder deze goederen andere behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn. Het betreft ook concentraties van groot- en/of kleinschalige detailhandel onder één dak, waarbij het totaal groter is dan 1.000 m² BVO. Binnen de grootschalige detailhandel wordt een onderscheid gemaakt tussen ruimtebehoevende grootschalige detailhandel en niet-ruimtebehoevende grootschalige detailhandel.

Ruimtebehoevende grootschalige detailhandel. ‘ruimtebehoevend’ slaat op de branche waarbinnen de detailhandelsactiviteit zich situeert. Ruimte-extensieve branches hebben een beduidend grotere oppervlakte nodig per klant. Kenmerkend voor ruimtebehoevende grootschalige detailhandel zijn de specifieke ruimtevraag, het lager verkeersgenererend vermogen, het autogericht karakter (vervoer) en de complementariteit met het aanbod in de handelskernen. De omvang en aard van de gevoerde artikelen binnen de ruimte-extensieve branches hebben een grote oppervlakte nodig voor uitstalling: auto’s, boten, caravans, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, meubels. Deze ruimte-extensieve branches richten zich naar consumenten met doelgerichte bezoekmotieven. Zij worden gekenmerkt door laagfrequente aankopen. Deze ruimtebehoevende detailhandel komt bijna uitsluitend voor buiten de bestaande handelskernen en is in feite complementair met het aanbod in die handelskernen. Bedrijven die vallen onder de noemer ‘*toonzaaldistributie*’, worden - conform de Vlaamse omzendbrief - ook beschouwd als grootschalige detailhandel (bijvoorbeeld autoherstelplaatsen met showroom voor verkoop van wagens, inrichting sanitair met toonzaal).

Niet-ruimtebehoevende grootschalige detailhandel betreft grootschalige detailhandel waar de hoeveelheid aan artikelen en/of de omvang van het assortiment bepalend zijn voor het grootschalig, extensief karakter van de ruimtevraag en niet de omvang van de individuele artikelen. Dit zorgt voor een hogere flexibiliteit in zowel de wijze van uitstalling als de wijze van transport van het aangekocht artikel. Voorbeelden zijn voeding en kleding.

Kleinschalige detailhandel is alle detailhandel die niet onder de noemer van grootschalige detailhandel valt.

Bron: Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, tekst juli 2015, pg. 103-104.

De dorpskernen

- **“Ten noordwesten langs Brusselsesteenweg ligt het historisch centrum van Kwatrecht. Richting Massemen en Westrem langs Brusselsesteenweg verzwakt de concentratie van handelszaken.** Typisch op deze uitloper is de verweving met ambachtelijke en ruimtebehoevende activiteiten.
Noordwaarts langs Zuidlaan zijn er veeleer geïsoleerde handelszaken verder van het kruispunt.
Zuidwaarts langs Oosterzelesteenweg kunnen twee afzonderlijke entiteiten worden onderscheiden: de grootschalige detailhandel in ruwbouwmaterialen Vantegem en de zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo ten zuiden van E40.
- Aanvullend en sterk verweven met het lokaal functioneren van de nederzettingsstructuur **zijn in de verschillende gewone dorpskernen ook lokale voorzieningen zoals een bakker, een slager en/of lokale horeca** aanwezig. In **Ten Ede, Massemen, Overschelde en Overbeke** hebben zij een iets grotere uitstraling en is er een meer uitgebreid aanbod waardoor **de dorpen als lokale voorzieningencentra kunnen worden omschreven**. Overschelde en Overbeke bevinden zich in de kleinstedelijke ruimte. Ten Ede en Massemen zijn de twee andere, afgezonderde kernen in de buitenruimte.”

3.2.4 Bestaande ruimtelijke structuur van enkele deelgebieden:

Wetteren-centrum en site KTA [pg. 81-82]

Centrum Wetteren

- “Het centrumgebied van Wetteren is een vrij dicht bebouwd gebied ... Het openbaar domein doorheen het centrum van Wetteren wordt gekarakteriseerd door smalle straten met een vrij grillig en soms hellend tracé. Markt, het plein langs Hekkerstraat, Felix Beernaertsplein en een aantal kleinere pleintjes op straathoeken zijn structuurbepalende plekken in het netwerk van openbaar domein ...
- Het **kernwinkelgebied strekt zich uit vanaf het station tot aan Markt. Kleinhandelsactiviteiten, diensten en horeca concentreren zich voornamelijk langs de as Stationsstraat – Florimond Leirensstraat, maar zwermen ook uit over enkele zijstraten van deze as.**
- **Publieksgenererende functies** in het centrum zijn de scholen, het ziekenhuis, de academie op site Cordonnier en de administratieve diensten aan Markt. In de zuidelijke rand van het centrumgebied ligt het station.
- **Verschillende (potentiële) verbindingen voor langzaam verkeer zijn aanwezig.** Zij dragen bij tot de doorwaadbaarheid en bereikbaarheid van bouwblokken en het centrumgebied in zijn geheel. Ter plaatse van de kade achter de kerk is er een brug over Schelde voor fietsers en voetgangers. Het spoor kan via verschillende fietsbruggen en spoorwegtunnels worden gekruist.
- **Rondom het centrumgebied liggen zones voor grootschalige detailhandel. Er is een concentratie langs Gentsesteenweg en een pool langs Zuidlaan.**
- Enkele kleinschalige bedrijventerreinen situeren zich eveneens aan de rand van het centrumgebied langs Schelde. ...”

Site KTA

- “De site KTA kan de **schakel** vormen **tussen de grootschalige detailhandel en het stedelijk woonweefsel** en tegelijkertijd aansluiting zoeken bij de vallei van de Molenbeek en de stationsomgeving.” [De KTA-site heeft een bestemming van openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen].
- [pg. 189] ... “Binnen de site kan een ruime mix van functies en activiteiten worden gerealiseerd, gaande van woningen, kleinschalige kantoorontwikkelingen, gemeenschapsfuncties, ruimte voor allerhande evenementen enz. **Alleen detailhandel, zowel grootschalige als kleinschalige, wordt expliciet uitgesloten.** Bij de mogelijke ontwikkeling van nieuwe activiteiten moet voldoende aandacht gaan naar een vlotte verkeersafwikkeling. Ook moet voldoende rekening worden gehouden met veiligheid, mobiliteit en leefbaarheid op Gentsesteenweg en in de schoolomgeving aan Noordlaan.”

3.2.5 Ruimte voor ambachtelijke en productiegerelateerde bedrijvigheid

[pg. 135 & 143]

“De **Brusselsesteenweg** is een ruimtelijk belangrijke structurerende factor. Het onderzoek naar de ontwikkeling van grootschalige detailhandel langs deze weg laat zien dat er vooral een ontwikkeling is van **ruimtebehoevende bedrijven (met gedeeltelijk buitenopslag) waaraan dan een handelsfunctie wordt gekoppeld.** Voorbeelden zijn autoverkoop of verkoop van bouwmaterialen of ruw hout.”

“De omgeving van **Frunpark** komt als locatie voor middelgrote bedrijven in beeld in het onderzoek met betrekking tot de grootschalige detailhandel en de omgeving van Brusselsesteenweg. **Uitbreiding van Frunpark met niet-ruimtebehoevende detailhandel is niet aan de orde. Dergelijke detailhandel hoort thuis in het centrum van Wetteren. Waarvoor wel mogelijkheden worden gezien is de ontwikkeling van hetzij ruimtebehoevende detailhandel** (zoals garages, bouwmaterialen enz.) **die al dan niet is verweven met (semi)ambachtelijke activiteiten** zoals bijvoorbeeld een schrijnwerker, een verpakkingsbedrijfje of een trappenmaker/lasser.”

3.2.6 Ruimte voor handelsactiviteiten [pg. 146-147]

Kwantitatieve behoeften – “Handelsactiviteiten kunnen maximaal worden verweven in de kern. Toch kunnen een aantal kwantitatieve behoeften worden gedetecteerd. Hierbij moet een **onderscheid** worden gemaakt **tussen behoeften voor bijkomende ruimte voor handelsactiviteiten enerzijds en de mogelijkheden om een bijkomend aanbod te creëren uitgaande van de vraag in de regio anderzijds.**

In de herziening van het strategisch-commercieel plan is berekend welke kwantitatieve uitbreidingsmogelijkheden er bestaan om een minimale omzet te behalen (Bron: BRO België, ‘Strategisch Commercieel Plan, 2008).

Op basis hiervan blijkt dat de uitbreidingsruimte voor detailhandel in Wetteren zeer beperkt is. Voor dagelijkse goederen is een uitbreiding mogelijk met ongeveer 3.400 m². Inzake niet-dagelijkse goederen is er geen kwantitatieve uitbreidingsruimte. Uitgangspunten voor deze vaststelling zijn: (1) de bevolkingsaantallen in de gemeente Wetteren en de omliggende gemeenten die tot het verzorgingsgebied Wetteren behoren. (2) Het bestedingspatroon van de inwoners in Vlaanderen. (3) De koopbinding inzake de dagelijkse en de niet-dagelijkse goederen. (4) Het huidig aanbod en de huidige omzet die wordt behaald per m² winkelvloeroppervlak. (5) Een normatieve vloerproductiviteit (of omzet per m² vloeroppervlak).”

Kwalitatieve behoeften – “Vanuit kwalitatief oogpunt is het de uitdaging om in de toekomst vooral de (potentiële) kwaliteiten van het handelsgebeuren verder uit te spelen. Mogelijk moet hierbij vooral worden gekeken naar de aard van de handelsactiviteiten en de manier waarop zij ruimtelijk zijn ingebed. Nabijheid is hierin een belangrijk gegeven maar ook de context waarbinnen deze handel gebeurt, is belangrijk.

Vanuit dit oogpunt kunnen drie soorten handelsomgevingen worden omschreven: (1) de kerngebonden handelsomgevingen waar, naargelang de kern, een ruime menging bestaat van verschillende soorten van detailhandel die verweven zijn met zeer specifieke eigenschappen en met de lokale identiteit van dit centrum (horeca, buitenruimte, diensten, historische elementen enz.).(2) De winkelcentra waar een sterke standaardisering optreedt van zowel de aangeboden producten als van de ruimtelijke omgeving waarin zij worden aangeboden. (3) De baanwinkels en geïsoleerde handelszaken die eenzijdig op de bereikbaarheid voor passanten en meer bepaald autoverkeer zijn gericht.

Hierbinnen kunnen een aantal subcategorieën worden onderscheiden op basis van de schaal. Binnen de eerste categorie kan vanuit dit oogpunt een onderscheid worden gemaakt tussen het centrum van Wetteren en bijvoorbeeld het centrum van Ten Ede. Binnen de tweede categorie is er een onderscheid tussen het Frunpark en de omgeving van de Carrefour langs Zuidlaan. Door het ruimer aanbod kleinschalige detailhandel uit het assortiment ‘shopping’ en ‘speciality’ leent Wetteren-centrum zich vooral tot vergelijkend en/of recreatief winkelen. Baanwinkels die zich concentreren rond de grote invalswegen zijn veeleer grootschalig. Men bezoekt ze doelgericht voor welbepaalde aankopen. Door de voortdurende uitbreiding van het assortiment en de uitgebreide parkeermogelijkheden vlak voor dit type winkels wordt echter ook hier meer en meer vergelijkend winkelen mogelijk.

Om de rol van Wetteren-centrum te versterken zal het dan ook belangrijk zijn om **vooral de mogelijkheden voor het vestigen van winkels uit het assortiment ‘shopping’ en ‘speciality’ ter hoogte van kleinhandelsconcentraties rond de grote wegen aan banden te leggen**. Handelszaken voor de aankoop van dagdagelijkse producten of witgoed vormen veel minder een bedreiging voor de kleinhandelskern van Wetteren-centrum.”

3.2.6 De verkeerstechnische functie van de steenwegen

Grootschalige detailhandel: Frunpark en Brusselsesteenweg [pg. 103-107]

Segment Brusselsesteenweg – Kwatrecht

- “Dit is de zone tussen de grens met Melle en het knooppunt met Zuidlaan - Oosterzelesteenweg. **Brusselsesteenweg is als secundaire weg de drager van dit segment.** ... Het segment wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van verschillende clusters van gesloten bebouwing. Verspreid zijn een aantal kleinere detailhandelszaken aanwezig. Het gebied is sterk verstedend en gericht op autoverkeer.” ...

Segment Brusselsesteenweg – omgeving Frunpark

- “Deze zone omvat zowel het dienstverleningsgebied volgens het gewestplan ten zuiden van N9 als de zone voor ambachtelijke bedrijven in het BPA Fantegembeek ten noorden ervan. De Fantegembeek kan de basis vormen voor een duidelijke grens van het segment langs Brusselsesteenweg. Ten zuiden van N9 richting Massemen worden daarom ook een aantal percelen in woongebied met landelijk karakter tot dit segment gerekend. Het betreft onder andere twee percelen met een caravanbedrijf. **De verkeerstechnische vormgeving van het kruispunt en de kleinhandelsconcentratie van het Frunpark bepalen het beeld in de omgeving van het knooppunt Brusselsesteenweg – Zuidlaan en Oosterzelesteenweg.**”
- “De meest recente ontwikkelingen worden door een lage groenstrook gescheiden van de weg. Het groot aantal verkeersborden, vermengd met publiciteitspanelen van verschillende maten en kleuren, zorgen voor een chaotisch beeld.
- Het **aantal toeritten naar het Frunpark is gegroepeerd**. Er is een in- en uitrit langs Brusselsesteenweg en een in- en uitrit langs Oosterzelesteenweg. Binnen de contouren van het BPA ‘Fantegembeek’ zijn langs Brusselsesteenweg enkele ambachtelijke bedrijven gevestigd. Aan die zijde van de weg zijn de percelen individueel ontsloten. Een aantal bedrijven heeft een beperkte verkoopactiviteit als garage (al dan niet tweedehands).

Segment Brusselsesteenweg – Massemen

- Tussen de Fantegembeek tot en met de omgeving van het kruispunt met Massesesteenweg (‘t Strop) is de bestemming overwegend woongebied met landelijk karakter. Lokaal is, tussen Begijnestraat en Keiberg aan de zuidzijde van N9 een strook bestemd als agrarisch gebied. ... Ter hoogte van de kruispunten met andere wegen is de bebouwing meer gesloten. Her en der komen **geïsoleerde grootschalige vooral ruimtebehoevende detailhandelszaken** voor zoals een houthandel met zagerij en een autohandel. Toch lijkt de handel alomtegenwoordig. Reden hiervoor zijn de verspreid voorkomende doch beeldbepalende publiciteitspanelen. Zij zorgen ervoor dat de basisaanleg (bomenrijen, groen) in de verdrukking komt.

Segment Brusselsesteenweg – Westrem

- Dit is het gebied tussen ‘t Strop en de grens met de gemeente Lede. Het segment is overwegend bestemd als agrarisch gebied. Langs Waalbeek/Molenbeek is een natuurbestemming voorzien. Ten zuiden van N9 is tussen Dorpsstraat en Hoeksken een strook als woongebied met landelijk karakter aangeduid. ... Ook hier trekken de publiciteitspanelen de aandacht. Buitenopslag van grondwerkers zorgen voor een verdere inperking van de beeldkwaliteit.

Zuidlaan

- Zuidlaan is gecategoriseerd als **primaire weg II**. In het noorden behoren het gebied geordend in het RUP ‘Aslan’ en de zone voor aaneengesloten bebouwing in het RUP ‘Oude Wetterstraat’ ook tot dit segment. Het omliggend agrarisch gebied volgens het gewestplan wordt niet als deel van het segment beschouwd. De ordening van het segment is verder ook bepaald door het RUP ‘Koedreef’, het RUP ‘Neerhonderd’ en tussenliggend de gewestplanbestemming industriegebied ten noordwesten en het BPA ‘Fantegembeek’ ten zuidoosten.
- In vergelijking met Brusselsesteenweg is het **eenduidig profiel** van Zuidlaan kenmerkend. De afwezigheid van de groenstrook ter hoogte van de enige grootschalige detailhandel die er is (een garage), is opvallend, vooral omwille van de ligging tegenover de groenstrook langs Oude Wetterstraat. Langs de weg hebben de verschillende woningen een eigen erfontsluiting.

Oosterzelesteenweg

- Oosterzelesteenweg is gecategoriseerd als **primaire weg II**. Kenmerkend voor dit segment is de sterke fragmentering. **Het dienstverleningsgebied op de hoek met Brusselsesteenweg wordt integraal tot het segment met Frunpark gerekend en valt buiten dit segment.**
- Volgende fragmenten zijn te onderscheiden: (1) In het deel tussen Oude Heerbaan en spoorweg ten zuidoosten van Oosterzelesteenweg is overwegend gesloten woonbebouwing aanwezig in woongebied met landelijk karakter. Daarnaast is er een aantal tankstations aan de zuidoostkant gelegen. (2) Het deel tussen het woongebied langs Brusselsesteenweg en de spoorweg ten noordwesten van Brusselsesteenweg is bestemd als agrarisch gebied met landschappelijk waardevol agrarisch karakter. Er is verspreide bebouwing en er zijn kenmerkend smalle percelen tussen het recreatiegebied 'Kele' en Oosterzelesteenweg. (3) Het deel tussen spoor en E40 bevat aan de ene zijde de schoolgebouwen van Mariagaard in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en aan de andere zijde de bedrijfsgebouwen van de grootschalige detailhandel De Witte (ruwbouwmaterialen) in regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter.
- Ten zuiden met E40 is het gebied overwegend bestemd als agrarisch gebied, deels met landschappelijk waardevol karakter. Daarnaast is er ook het gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO met Krëfel en Overstock (deels ook in het achterliggend agrarisch gebied).

Grootschalige detailhandel: Frunpark en Brusselsesteenweg

- In de omgeving van het Frunpark vind je een concentratie van handelszaken terug. Daarnaast zijn er nog de handelszaken in het gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO langs Oosterzelesteenweg ten zuiden van E40 en is er de grootschalige detailhandel in bouwmaterialen De Witte op het regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter 'Vantegem'.
- De grootschalige detailhandel is recent geregulariseerd via de toepassing van de 'clischeringsregel'. Langs Brusselsesteenweg is er een uitgesproken aanwezigheid van zogeheten ambachtelijke bedrijven. Vaak gaat het om kleinere ondernemingen met zowel een verwerkende, ambachtelijke activiteit als een verkoopactiviteit. Het betreft garages, maar ook meubelmakers, loodgieters, elektriciens en kleine transportbedrijfjes. Dit geldt vooral voor het zuidoostelijk deel van Brusselsesteenweg. Lokaal zijn hier een toonzaal voor keukens en een tuincentrum uitgegroeid.

3.3 Huidig parkeerbeleid

Verschillende parkeerregimes gelden op grondgebied Wetteren. Het parkeerbeleid is erop gericht de lokale economie te ondersteunen (cf. doelstelling Mobiliteitsplan).

Onderstaand overzicht geeft het vigerende parkeerbeleid in Wetteren weer. Gelijklopend met de actualisatie van de detailhandelsvisie voor Wetteren en in het kader van de opmaak van de centrumvisie, wordt ook het parkeerbeleid herzien.

- Betalend parkeren

Tarief? Eerste 30 minuten gratis (met een gratis parkeerticket). Nadien 1 EUR/uur.

Via het gratis parkeerticket heb je de mogelijkheid tot een kort winkelbezoek, bijvoorbeeld bij de bakker of apotheek.

Parkeerzone	Uren voor parkeren met parkeerschijf	Maximale parkeerduur
Alle parkeerzones	Van maandag t.e.m. zaterdag van 9 tot 18 uur niet op zon- en wettelijke feestdagen	max. 2 uur of max. 4 uur (aangeduid op de borden)

- Blauwe zone - Parkeerschijf

In de blauwe zone is het leggen van de parkeerschijf verplicht van maandag t.e.m. zaterdag tussen 9u00 en 18u00. En dit voor een tijdspanne van maximum 2 uur, tenzij anders door borden aangeven.

Wie beschikt over een bewonerskaart, parkeerkaart, abonnementskaart, parkeerkaart voor gehandicapten, moet geen parkeerschijf voorleggen.

Parkeerzone	Uren voor parkeren met parkeerschijf	Max. parkeerduur
Alle parkeerzones aangeduid met het verkeersbord Blauwe Zone	maandag - zaterdag van 9 tot 18 uur niet op zondagen, wettelijke feestdagen en 11 juli	max. 2 uur
Gemeentelijke stationsparking ten noorden van de spoorlijn	maandag - vrijdag van 9 tot 18 uur, niet op zaterdagen, wettelijke feestdagen en 11 juli	max. 4 uur
Parking Statiekouterwegel	maandag - vrijdag van 9 tot 18 uur, niet op zaterdagen, wettelijke feestdagen en 11 juli	max. 4 uur
Parkeerplaatsen in de Spoorweglaan parallel met de spoorlijn	maandag - vrijdag van 9 tot 18 uur, niet op zaterdagen, wettelijke feestdagen en 11 juli	max. 4 uur

WETTEREN

- Bewonerskaart

- Wat? Onbeperkt parkeren in de toegestane zone (sector vermeld op de kaart).
- Voor wie? De aanvrager heeft een domicilie in Wetteren. Er kunnen maximaal 2 bewonerskaarten worden aangevraagd, telkens gekoppeld aan de nummerplaat van het voertuig.
- Kostprijs? Eerste bewonerskaart is gratis en onbeperkt geldig in tijd. Een tweede bewonerskaart kost 100 EUR/jaar en is één jaar geldig.

- Abonnementskaart

- Wat? Met de abonnementskaart kan je onbeperkt parkeren in de blauwe zone.
- Voor wie? De aanvrager van een abonnementskaart moet niet gedomicilieerd zijn in Wetteren.
- Kostprijs? Aan te vragen voor 3 maanden (100 EUR) of voor een jaar (350 EUR).

- Parking Scheldekaai (142 plaatsen)

Tijdstip	Tarief
van 7 tot 9 uur	gratis
van 9 tot 18 uur	eerste 2 uur gratis, daarna 1 EUR/uur
van 18 tot 2 uur	gratis
van 2 tot 7 uur	vast nachttarief van 3 EUR
zondagen, wettelijke feestdagen en 11 juli	gratis

3.4 Meerjarenplan 2020-2025

De beleidsvisie voor detailhandel zal rekening houden met de doelstellingen van Plan W, het meerjarenplan 2020-2025.

3.4.1 Doelstelling 2: Aangenaam Wetteren

... Het lokaal bestuur wil open ruimte bewaren. ...

... We dromen van propere en mooi ingerichte, pleinen, straten en andere openbare ruimtes. **De Markt moet een gezellig en bruisend hart van onze gemeente worden. Met ruimte voor ontmoeting, ontspanning en (lokale) economie.** Het centrumgebied – tussen Schelde en station - is in de toekomst vlot bereikbaar door iedereen. We willen zoveel als mogelijk korte verplaatsingen te voet of met de fiets stimuleren ...

WETTEREN

... Om dit alles te bereiken, willen we **tegen 2023 een kwart van de straten in het centrum - tussen station en Schelde - omvormen tot fietsstraten**. In deze straten mogen auto's rijden, maar fietsers en voetgangers zijn een stuk veiliger. (actie 2.2.1) ...

... We richten tegen 2023 een "**mobipunt**" in, dit is een herkenbare plek met een divers aanbod aan vervoersmogelijkheden, waarbij de vervoersmodi op elkaar zijn afgestemd. We bekijken eerst welke locatie hiervoor geschikt kan zijn en ontwikkelen het mobipunt vervolgens in samenwerking met de provincie Oost-Vlaanderen. (actie 2.2.3) ...

... We werken een **verkeerscirculatieplan** uit **voor het centrumgebied** - tussen station en Schelde - met aandacht voor bereikbaarheid, verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid. (actie 2.2.4) ...

... We nemen allerhande maatregelen om een flink hogere bezettingsgraad van de ondergrondse parking Scheldekaai te bewerkstelligen. (actie 2.2.7) ...

... De gemeente is eigenaar van een groot gedeelte van de Molenstraat en de Bookmolenstraat. De andere verwaarloosde en leegstaande woningen zijn intussen verenigd in één hand. De bedoeling is om naar een gezamenlijke ontwikkelingsvisie te streven tegen 2020, om dan nadien de ontwikkeling uit te voeren. We nemen ook de directe omgeving mee van het project op het vlak van parkeren en pleinfunctie. (actie 2.6.5) ...

... De smalle centrumstraten worden gekenmerkt door een hoge parkeerdruk. Door **minstens één buurtparking (voorbehouden voor bewoners)** te realiseren neemt de parkeerdruk in de smalle straatjes af, en de leefbaarheid en verkeersveiligheid in de buurt of straat toe. (actie 2.6.8) ...

3.4.2 Doelstelling 4: Bruisend Wetteren

... De komende legislatuur **maken we het centrum terug bedrijviger. Detailhandel moet er vlot samengaan met wonen, diensten, onderwijs, toerisme en horeca. Ook in de andere kernen van Wetteren willen we buurtwinkels en andere vormen van lokale economie waardoor mensen dicht bij huis hun inkopen kunnen doen**. Om de lokale handelaars te steunen maakt het lokaal bestuur werk van een **Wetterse 'Cadeaubon'**. ...

... Het lokaal bestuur Wetteren geeft een **extra stimulans aan de lokale economie, zowel in het centrum als in andere wijken en industrieterreinen op Wetters grondgebied** ...

... Wij zetten in op een evaluatie en actualisatie van onze beleidsplannen met als doel het economisch weefsel van ons centrumgebied te versterken en verder te laten ontwikkelen. ... onder meer het plan Kernwinkelgebied. (actie 4.3.1) ...

... Ter promotie van de lokale ondernemers ontwikkelen we een **cadeaubon**. Deze is aan te kopen bij het lokale bestuur en enkel te besteden bij onze Wetterse handelaars. Hiermee geven we een extra stimulans aan onze lokale economie. Het lokaal bestuur zal deze bon ook zelf gebruiken als geschenkbbon bij jubilea en verdienstelijke burgers. (actie 4.3.2) ...

... We nemen een waaier aan **maatregelen om de leegstand van handelspanden te reduceren met minstens 20% tegen 2024**: we ontwikkelen maatregelen om de leegstand van handelspanden te verlagen. We stimuleren hiermee de vestiging van nieuwe economische activiteiten en het behoud van bestaande vestigingen. Wetteren zorgt ervoor dat ondernemers kunnen blijven ondernemen en mogelijk uitbreiden, maar dat ook nieuwe zich komen vestigen. De gemeente biedt hierbij de nodige steun bv. door middel van een overzicht van beschikbare terreinen en panden (te koop of te huur). (actie 4.3.3) ...

4. Economische analyse

We zijn anno 2021. Door de coronacrisis is het winkellandschap er anders gaan uitzien, met winnaars en verliezers: het onlineshoppen is fors toegenomen; boerenmarkten en buurtwinkels, zeker voor voeding, zijn populairder geworden. Ook doe-het-zelfzaken, woonwinkels en tuincentra noteren een omzetsijging. Sectoren als horeca, kleding- en schoenenwinkels kennen daarentegen een omzetsdaling van 30 tot 40%.

Uit een recente studie van het Departement Omgeving, blijkt dat **gezinnen bij de keuze van hun woonplaats meer belang hechten aan de aanwezigheid van (buurt)voorzieningen**, dan openbaar vervoer.³ Dezelfde publicatie concludeert dat bij vergunningsaanvragen het aantal nieuwbouwdossiers voor detailhandel is gedaald van 61% in 1995 naar 16% in 2015. Dit in het voordeel van het aantal transformaties, of functiewijzigingen van een pand. Wellicht is dit een gevolg van de afname van de beschikbare bouwgronden en het gestegen aanbod aan gebouwen.

De meerderheid van deze transformaties gebeurt binnen dezelfde activiteit (bedrijven, kantoren en/of diensten, detailhandel). Voor detailhandel heeft ongeveer een derde van de transformaties zijn oorsprong in woonfunctie.

Waar zijn de commerciële panden in Wetteren gevestigd? Zijn ze geconcentreerd in enkele kernen of gelijkmatig verspreid over de deelgemeenten? En hoe zit het met de verdeling tussen de branches?

4.1 Bronnen

De eerste bron is de Locatus databank.

Dit databestand wordt opgemaakt door het onderzoeksbureau Locatus NV. Jaarlijks komen de medewerkers van Locatus, in opdracht van de vijf Vlaamse Provincies, langs in alle Vlaamse steden en gemeenten om het commercieel pandenbestand in kaart te brengen. Onder commerciële panden worden verstaan panden die op het moment van waarneming een commerciële invulling hebben of panden die morgen door een commerciële functie ingevuld kunnen worden: winkels, horeca, persoonlijke dienstverlening, cultuur en ontspanning, leegstand.

Naast de visualisering op kaart voegen zij ook per pand een dataset toe. Deze dataset bevat gegevens over de oppervlakte van het pand, branche, duurtijd van eventuele leegstand, enz. Kortom, per pand is er een zeer uitgebreid aanbod aan gegevens en dit van de voorbije 10 jaren. Aan de hand van dit databestand wordt een analyse gemaakt, in de diepte en over een langere periode. Voor dit onderzoek en dus de opmaak van het detailhandelsplan voor Wetteren zijn de data gebruikt van 2011-2021.

De meest recente dataverzameling voor Wetteren werd uitgevoerd door de medewerkers van Locatus in september 2020. Deze dataset wordt gebruikt voor de economische en ruimtelijke analyse van het commerciële aanbod. Als aanpassingen van de dataset nodig zijn, dan worden deze doorgevoerd.

De tweede bron is RetailSonar.

De tweede bron die is gebruikt tijdens dit onderzoek zijn de koopstroomgegevens, voorzien door het studie bureau RetailSonar. De koopstromen geven weer hoe goed een gemeente de inwoners kan binden om in de eigen gemeente te kopen (koopbinding), welk aandeel van de bevolking elders gaat kopen (koopvlucht) en hoe sterk de gemeente erin slaagt om inwoners uit andere gemeenten aan te trekken (koopattractie). De koopstromen worden berekend aan de hand van een wiskundig model dat bestaat uit het winkelaanbod (Locatus data), reële reistijden (Be-mobile data) en een aantal extra factoren die het consumentengedrag beïnvloeden, zoals de samenstelling van de bevolking en de inkomensspreiding (FOD Economie, ADSEI).

³ 'Transformaties van Panden in Vlaanderen. Ruimtelijke analyse' (2020), Departement Omgeving Vlaanderen.

De derde bron is de veldwaarneming.

De medewerkers van de Provincie hebben de gemeente Wetteren (een eerste keer) bezocht op 25 januari 2021 om zo meer voeling te krijgen met de lokale context. De data die voorhanden zijn, zeggen veel over de economische context van een gemeente, maar door middel van een veldwaarneming worden deze data genuanceerd of bevestigd. Daarnaast zijn aspecten zoals beleving, toegankelijkheid, uitstraling van de gemeente, enz. moeilijk te vervatten in datasets.

Door een uitgebreid bezoek te brengen aan Wetteren wordt een zo goed mogelijk beeld geschetst van de commerciële attractiviteit van de gemeente. Gedurende de loop van het traject, wordt Wetteren nog een aantal keer bezocht voor verfijning en/of bijsturing van de beleidsvisie op detailhandel.

De vierde bron is het huidige detailhandelsplan van Wetteren.

In 2013 heeft het gemeentebestuur van Wetteren zelf een detailhandelsplan opgemaakt. Dit plan werd samengesteld met gegevens die zijn aangeleverd door het studiebureau ABM. Net zoals dit plan omvat het een analyse van het aanbod, de ruimtelijke spreiding ervan en legt het tendensen bloot binnen de gemeente. Op basis daarvan zijn een aantal acties en een visie uitgewerkt. Het is deze visie die geactualiseerd en uitgebreid zal worden.

Aangezien de ABM-data verschillend zijn van de Locatus data is het quasi onmogelijk om de cijfers van het huidige plan (Wetteren/ABM) gelijk te stellen aan die van Locatus. Daarom zullen de cijfers niet opgenomen worden in dit plan en zullen enkel de Locatus data gebruikt worden om een evolutie doorheen de tijd te schetsen. Dit wil niet zeggen dat het huidige plan niet opgenomen kan worden in het geüpdatete detailhandelsplan. De conclusies uit het huidige plan zien we immers ook terug in de Locatus data. Het enige verschil is de grootteorde. Daarom zullen de bevindingen van het huidige plan (Wetteren/ABM) mee opgenomen worden in dit plan en zullen deze geactualiseerd worden.

4.2 Aanbodzijde – Commerciële panden

Met commerciële panden worden die vestigingen bedoeld waarin winkels, horecazaken, persoonlijke dienstverleners, ontspannende en culturele activiteiten zijn ondergebracht. Ook panden die momenteel leegstaan maar door een van bovenstaande functies kunnen worden gevuld, worden geteld.

4.2.1 Het winkelaanbod in Wetteren

Evolutie aantal handelspanden – Tabel 6 geeft de evolutie van het winkelbestand van Wetteren weer over een periode van 10 jaar. Het startjaar (of nulmeting) is 2011, het jaar 2016 als middelpunt en 2021 als eindjaar. Door 2015 als middelpunt te nemen, kunnen we de evolutie van het aanbod in Wetteren beter in kaart brengen.

Tabel 6 – Het commerciële aanbod in Wetteren, uitgedrukt in aantal panden

Bron: Locatus

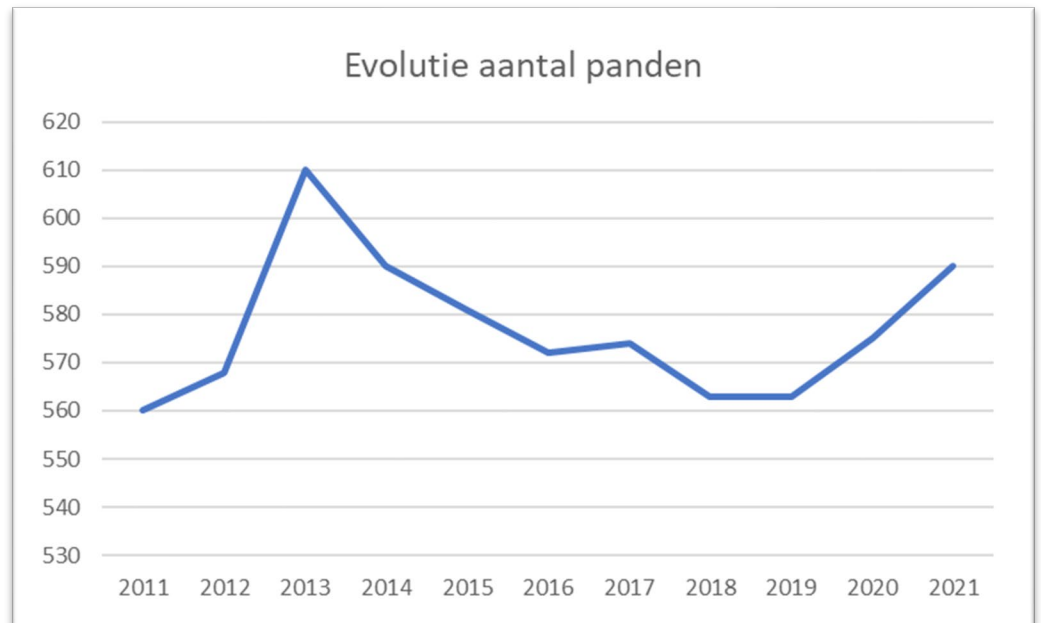
Aanbod Wetteren	2011	2016	2021	% 5 jaar (2016-2021)	% 10 jaar (2011-2021)
Aantal handelspanden	560	572	590	+ 3,1%	+ 5,4%
Gevulde panden	545	517	519	+ 0,4%	- 4,8%
Leegstand	15	55	69	X 1,25	X 4,6
% leegstand	2,7%	9,6%	11,7%	X 1,2	X 4,3

WETTEREN

Er is er een duidelijke toename van het aantal handelspanden in Wetteren. Gespreid over 10 jaar is het duidelijk dat de toename zich hoofdzakelijk heeft voorgedaan tijdens de afgelopen 5 jaar (2016-2021).

Grafiek 7 – Evolutie aantal commerciële panden in Wetteren, volledige grondgebied

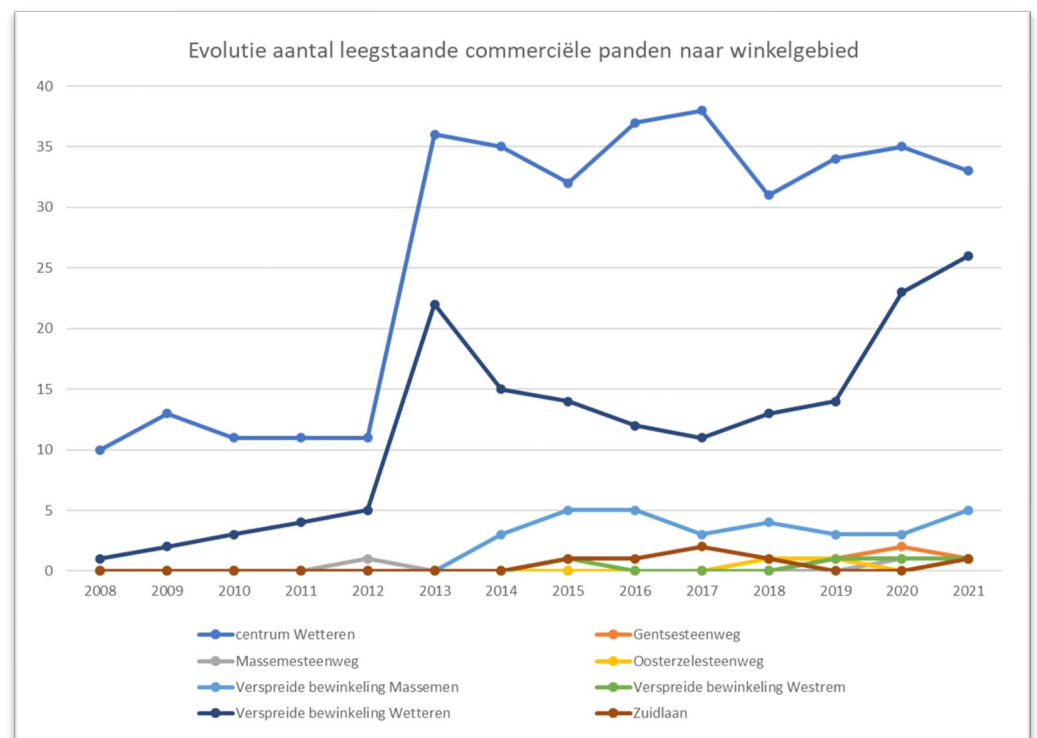
Bron: Locatus



Leegstand – Een belangrijke ratio is het aantal gevulde panden versus het aantal leegstaande panden. Ook de **commerciële leegstand** is de voorbije 10 jaren toegenomen. De toename van de leegstand in 2011-2021 is veel sterker, namelijk bijna een verviervoudiging. Voor de leegstand doet de grootste toename zich voor tussen 2011 en 2016, met vooral een opvallende stijging van de leegstand in centrum Wetteren en verspreide bewinkeling Wetteren. Vanaf 2016 is de leegstand nog steeds toegenomen, maar met een lagere factor.

Grafiek 8 – Evolutie aantal lege commerciële panden in Wetteren, naar winkelgebied

Bron: Locatus



Locatie van de leegstand – Bekijken we de referentieperiode 2011-2021, zoals we ook voor de andere indicatoren doen, dan zien we voor het centrum van Wetteren een toename van de leegstand met factor 3 (11 leegstaande panden in 2011, versus 33 leegstaande panden in 2021).

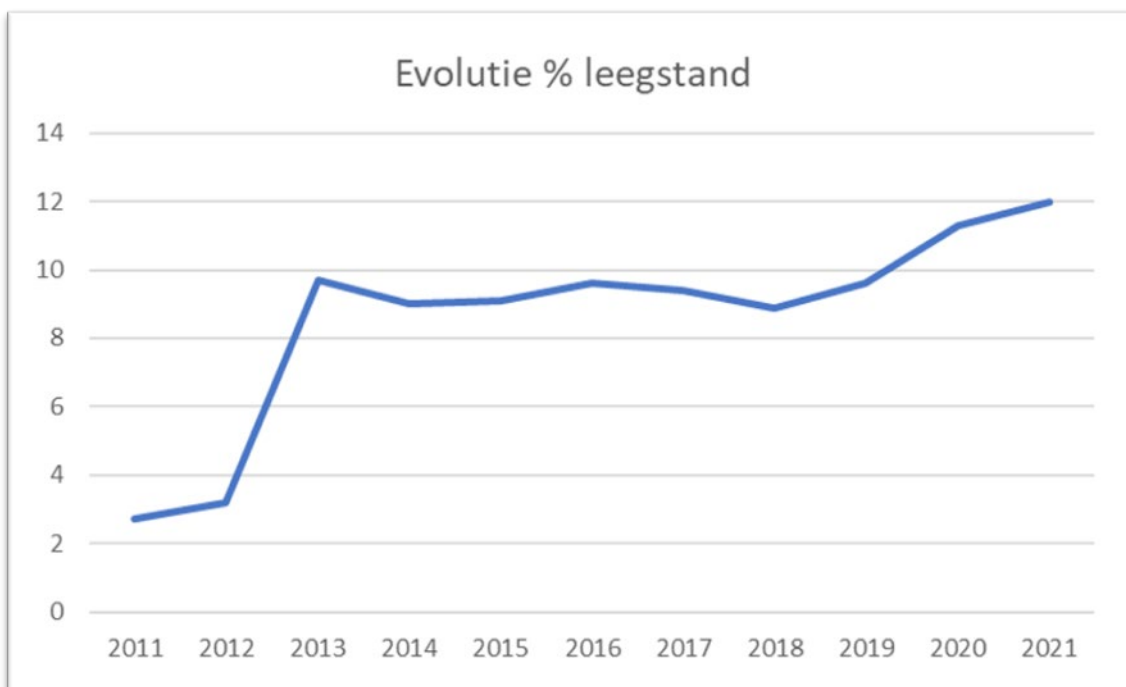
De leegstand in de verspreide bewinkeling Wetteren is in dezelfde periode nog sterker toegenomen, van 4 leegstaande panden in 2011 naar 26 leegstaande panden in 2021. Die toename van de leegstand is opmerkelijk, maar geen alleenstaand feit; dit is eerder een Vlaamse trend en geen 'exclusief' fenomeen voor Wetteren. Vaak gaat dit over solitaire panden die komen leeg te staan omdat de ondernemer de handelsactiviteit stopzet of verhuist naar een meer interessante vestigingslocatie. Naar branche-indeling betreft het meestal dienstverleners zoals bijvoorbeeld een kapsalon of een bankkantoor. Op niveau van de verschillende gehuchten gaat het om het 'dorp van vroeger' met meer commerciële voorzieningen dan nu nog het geval is.

Leegstandspercentage – Een belangrijk cijfer in het kader van leegstand is het percentage leegstaande panden ten opzichte van het totale winkelaanbod. De leegstandsratio van Wetteren is de afgelopen 10 jaar fors toegenomen, maar ook hier is de toename de afgelopen 5 jaar minder sterk. Toch ligt de ratio van Wetteren al enkele jaren (zeer) hoog. In grafiek 8 zien we de evolutie van het leegstandspercentage per jaar. Daar zien we duidelijk dat vanaf 2013 de ratio blijft hangen rond 9% om dan vanaf 2018 te stijgen naar 11,7% in 2021.

In het kader van de leegstandsratio is 7% leegstand een soort richtcijfer. Een ratio lager dan 7% is in principe niet problematisch. De reguliere markt is normaal in staat om de leegstand weg te werken; er is immers nood aan vernieuwing. Van zodra een stad of gemeente de 7% overschrijdt, dringen ingrepen zich op. De reguliere markt is immers niet meer (of toch moeilijk) in staat om de leegstand weg te werken en is er dus nood aan extra maatregelen. Sinds 2013 zit Wetteren (ruim) boven dit richtcijfer en dringen maatregelen zich zeer sterk op.

Grafiek 9 – Evolutie commerciële leegstandspercentage in Wetteren, volledige grondgebied

Bron: Locatus



Duur van de leegstand – Ten slotte is er ook nog de duurtijd van leegstand die bepalend is voor het negatieve effect ervan. In de Locatus databank worden er drie vormen van leegstand onderscheiden:

- aanvang-/frictieleegstand: panden die minder dan een jaar leeg staan;
- langdurige leegstand: panden die tussen 1 jaar en 3 jaar leegstaan;
- structurele leegstand: panden die langer dan 3 jaar leegstaan.

De minst problematische vorm van leegstand is de aanvang-/frictieleegstand. Dit zijn panden die minder dan een jaar leegstaan. Enerzijds is hun negatieve impact op de omgeving nog beperkt (toch zeker in de tijd). Anderzijds hebben deze panden hun marktwaarde niet verloren, waardoor een nieuwe invulling meer dan waarschijnlijk is. De reguliere markt kan dergelijke leegstaande panden (normaliter) terug ingevuld krijgen.

De panden die langer dan 1 jaar leegstaan, langdurige en structurele leegstand, zijn de meest problematische variant. Enerzijds heeft het negatieve effect van het leegstaand pand zich over een lange periode kunnen doorzetten. Zo zal het (langdurig/structureel) leegstaand pand al enkele jaren het straatbeeld negatief beïnvloeden; onder andere de beleving en uitstraling van een straat/kern/centrum verminderen. Bovendien raken deze panden ook minder gemakkelijk ingevuld: doordat deze panden lange tijd leegstaan, verliezen zij stelselmatig hun commercieel potentieel en worden ze minder aantrekkelijk voor de markt. De kans op een nieuwe invulling neemt met de tijd af

Hoe langer een pand dus leegstaat, hoe langer de negatieve impact op de omgeving zich kan doorzetten.: Dergelijke vormen van leegstand worden niet voor niets vergeleken met een stedelijke kanker.

Tabel 7 – Duur van de commerciële leegstand in Wetteren

Bron: Locatus

Vorm leegstand	Aantal	%
Aanvang-/frictieleegstand	18	26,1%
Langdurige leegstand	28	40,6%
Structurele leegstand	23	33,3%

Deze cijfers tonen duidelijk aan dat Wetteren kampt met een **leegstandprobleem**. Het gros van de leegstaande panden staat al meer dan 1 jaar leeg en een aanzienlijk deel zelfs langer dan 3 jaar.

Spreiding van de leegstand – Een laatste belangrijk element over leegstand is de ligging van deze panden. Leegstand in de kern (of het centrum) is meer problematisch dan een solitair pand. Hetzelfde voor leegstand die geclusterd is tegenover leegstand die (zeer) gespreid is. In het onderdeel met de ruimtelijke analyse zal de ligging van de leegstand aan bod komen, maar tabel 7 geeft alvast de leegstand weer per winkelgebied in Wetteren.

Tabel 8 – Spreiding van de commerciële leegstand in Wetteren

Bron: Locatus

Winkelgebied	Aantal leegstaande panden	Aandeel in totale leegstand
Centrum Wetteren	33	47,8%
Verspreide bewinkeling Wetteren	26	37,7%
Zuidlaan	1	1,4%
Gentsesteenweg	1	1,4%
Massemesteenweg	1	1,4%
Oosterzelesteenweg	1	1,4%
Verspreide bewinkeling Massemen	5	7,2%
Verspreide bewinkeling Westrem	1	1,4%

Op basis van de verdeling over de winkelgebieden is het meteen duidelijk dat de leegstandsproblematiek zich hoofdzakelijk in het **centrum van Wetteren** voordoet. Nagenoeg de helft van alle leegstand zit namelijk in dit winkelgebied. De leegstandsratio van centrum Wetteren ligt dan ook op 13,5% en overschrijdt ruimschoots de grens van 7%. De concentratie van leegstand in centrum Wetteren is bijgevolg een groot aandachtspunt.

Bij een verdere analyse van de leegstandscijfers zijn er enkele straten waar de leegstand stelselmatig is toegenomen. Voor het centrum van Wetteren zijn het hoofdzakelijk de Stationsstraat en de Florimond Leirensstraat die de grootste toename aan leegstand vertonen. Andere straten zoals de Hoenderstraat en Kerkstraat zijn voormalige winkelstraten waar er weinig leegstand is, maar de overgang naar woningen (of andere niet-commerciële invullingen) gemaakt is.

Daarnaast is er voor het centrum van Wetteren ook gekeken naar de duurtijd van de leegstand.

Tabel 9 – Duur van de commerciële leegstand in Wetteren

Bron: Locatus

Type leegstand	Aantal panden	% t.o.v. leegstand centrum Wetteren
Frictie-/aanvangsleegstand	7	21%
Langdurige leegstand	14	43%
Structurele leegstand	12	36%

De opdeling naar duurtijd toont aan dat het centrum vooral te kampen heeft met langdurige (1-3 jaar) en/of structurele (langer dan 3 jaar) leegstand. Het lang leegstaan van panden en de concentratie van leegstand zorgen voor een problematische mix die opnieuw de nood aan overheidsingrepen toont.

De rest van de leegstand valt voornamelijk onder de verspreide bewinkeling in Wetteren. Aangezien deze panden niet tot het centrum behoren en eerder gespreid liggen, is hun negatieve effect beperkt.

Evolutie van de winkelvloeroppervlakte (WVO) – Met netto winkelvloeroppervlakte wordt bedoeld die handelsruimte die vrij toegankelijk is voor de klanten, overdekt en verwarmbaar. Voorraadruimten en parkeerplaatsen bijvoorbeeld worden niet tot de WVO gerekend.

Net zoals als de voorgaande cijfers is er ook hier een duidelijk toename van de totale WVO, maar is deze meer gespreid doorheen de tijd.

Tabel 10 – Het commerciële aanbod in Wetteren, uitgedrukt in WVO

Bron: Locatus

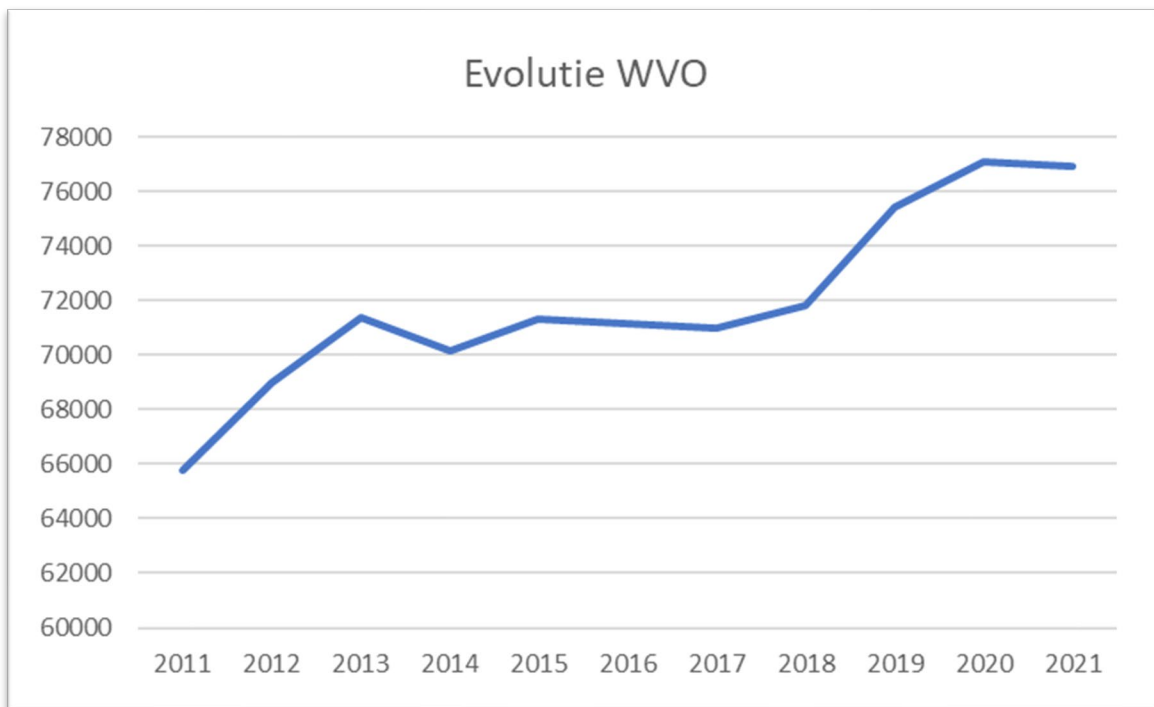
Aanbod Wetteren	2011	2016	2021	% 5 jaar (2016-2021)	% 10 jaar (2011-2021)
Totale WVO	65.795	71.170	76.938	+8%	+10,5%
Gevulde WVO	63.405	65.720	70.280	+6,9%	+10,8%
WVO leegstand	2.390	5.450	6.658	X1,2	X 2,8
% WVO leegstand	3,6%	7,7%	8,7%	X1,1	X 2,4

Grafiek 10 geeft de jaarlijkse evolutie van de WVO weer. Er valt duidelijk af te leiden dat de groei van de WVO in Wetteren zich beperkt tot bepaalde pieken: 2012-2013 en 2018-2020. Aan de grondslag van deze pieken ligt meestal de komst van één of meerdere grote (op het vlak van WVO) handelszaken. Onder andere de opening van de Verko kringwinkel (+400 m²), Prestige fietsen (+850 m²), Remory (+200 m²), enz. duwen de WVO van de gemeente omhoog in deze perioden.

De toe- of afname van de totale WVO is overwegend gelijk voor de verschillende winkelgebieden in Wetteren. Als er verschillen zijn, dan zijn de belangrijkste ervan vaak terug te leiden naar het verdwijnen of openen van een winkel. Daarnaast is er geen grootschalige verhuisbeweging tussen deze winkelgebieden. Noemenswaardige verhuisbewegingen zijn die van (1) het Action-filiaal, namelijk van de Gentsesteenweg naar de Zuidlaan. In dit geval gaat het om een verhuisbeweging tussen twee gelijkaardige locaties, en dus niet van de kern naar een perifere locatie. (2) En de verhuis van Casa uit het centrum van Wetteren naar de Zuidlaan.

Grafiek 10 – Evolutie van de winkelvloeroppervlakte in Wetteren

Bron: Locatus



Een stijgend aantal leegstaande panden brengt logischerwijze ook een toename van de leegstaande WVO. Net zoals de totale WVO stijgt de WVO-leegstand gelijkmatig doorheen de tijd.

De cijfers uit tabellen 5 & 9 tonen zeer duidelijk aan de Wetteren een aantal trends volgt. Ten eerste is er de toename van de leegstand. In Vlaanderen is de leegstand de afgelopen 10 jaar fors toegenomen en ook Wetteren ontsnapt niet aan deze evolutie. Eenzelfde analyse werd gemaakt in het detailhandelsplan opgemaakt door ABM (2013).

De leegstand komt later in dit plan nog uitvoerig aan bod.

Ten tweede is er de toename van de WVO. Ook hier volgt Wetteren de Vlaamse trend. De afgelopen jaren is de commerciële oppervlakte in Vlaanderen significant toegenomen. Aan de grondslag van deze evolutie liggen verschillende factoren:

1. in het huidig economisch klimaat is er steeds meer commerciële oppervlakte nodig om rendabel te zijn. Dit heeft een logische schaalvergroting tot gevolg;
2. de toename van het aantal ketenwinkels in Vlaanderen is enorm. Het afgelopen decennium hebben nieuwe ketens zoals Albert Heijn, Jumbo, Action, enz. hun plaats in het Vlaamse landschap opgeëist;
3. bestaande formules zijn de afgelopen jaren geëvolueerd en vaak gaat deze evolutie gepaard met meer ruimtebeslag. Enerzijds is er de groei van de hypermarkten. Anderzijds zijn er nieuwe winkelconcepten die verschillende branches onder één dak brengen (blurring concept).

Samenstelling naar branches – Tabel 10 geeft de invulling van het aanbod in Wetteren weer. Aan de hand van deze tabel kan er een beeld gecreëerd worden van de commerciële invulling in Wetteren en hoe de verschillende branches zich ten opzichte van elkaar verhouden.

Tabel 11 – Verdeling van het commercieel aanbod naar branches in Wetteren

Bron: Locatus

Hoofdbranche	Aantal panden	WVO	Aandeel panden in gebied	Aandeel WVO in gebied
Levensmiddelen	54	12.336	9,2%	16,2
Persoonlijke verzorging	18	1.247	3%	1,6
Kleding en mode	51	12.604	8,5%	16,4
Huishoudelijke artikelen	7	532	1,2%	1
Vrije tijd	13	5.126	2,2%	6,5
In en om woning	40	19.774	6,7%	26
Bruin- en witgoed	8	2.800	1,4%	3,5
Auto en fiets	4	1.639	1%	2,2
Doe het zelf	11	12.270	1,7%	15,8
Overige detailhandel	9	1.152	1,5%	2
Horeca	103	/	17,3%	
Cultuur	6	/	1%	
Transport en brandstoffen	44	/	7,5%	
Ontspanning	14	/	2,4%	
Diensten	139	/	23,4%	
Leegstand	69	6.658	12%	8,8
Totaal	590	75.938	100%	100%

Een eerste vaststelling is dat Wetteren een traditionele mix heeft met **dienstverleners, horeca en levensmiddelen** als de drie dominante branches. Dergelijke top 3 is bijna een vaste waarde in het Vlaamse landschap. Opvallend is dat de top drie op de voet gevolgd wordt door handelszaken met **kleding en mode**. Traditioneel zijn het handelszaken onder transport en brandstoffen die volgen op de top 3 van branches, maar voor Wetteren is dit niet het geval. Dit draagt opnieuw bij tot de 'stedelijke' beeldvorming van Wetteren.

Opvallend voor de hoofdbranche kleding en mode is de ruimtelijke spreiding en de WVO-spreiding.

Tabel 12 – Spreiding van de branche 'kleding en mode' in Wetteren

Bron: Locatus

Winkelgebied	Aantal panden kleding en mode	WVO kleding en mode
Centrum Wetteren	17	1.379 m ²
Oosterzelesteenweg	6	3.474 m ²
Zuidlaan	3	1.516 m ²

Tabel 12 geeft heel duidelijk de verhouding weer tussen de 3 belangrijkste concentraties op het vlak van kleding en mode. Het centrum van Wetteren beschikt over de meeste handelszaken voor deze hoofdbranche, maar doet op vlak van WVO onder voor zowel de Zuidlaan als voor de Oosterzelesteenweg. Dit toont duidelijk aan dat de grote oppervlaktes vooral op perifere locaties terug te vinden zijn en dat deze in concurrentie gaan met het centrum.

Een tweede vaststelling is verdeling van de oppervlaktes. Bijna één vierde van de commerciële oppervlakte in Wetteren behoort tot de branche **in-en-om-wonen**. Geheel ongewoon is dit niet: enerzijds heeft Wetteren een sterk uitgebouwd aanbod van dit type handelszaken. Anderzijds zijn woonwinkels echte ruimtevragers waardoor hun WVO-aandeel vaak hoog ligt.

Daarnaast nemen de **kledingzaken** ook een aanzienlijk aandeel in. Net zoals de handelszaken onder **levensmiddelen** zijn zij goed voor ongeveer 16% van de totale WVO in Wetteren. De kledingzaken van Wetteren zijn bijgevolg niet alleen aanwezig in grote aantallen, maar hebben ook een groot ruimtebeslag.

Een derde vaststelling is het ruimtebeslag van de **doe-het-zelf winkels** in Wetteren: 11 handelszaken ressorteren onder deze branche; zij zijn samen goed voor ongeveer 16% van de totale commerciële oppervlakte in Wetteren. Aan de basis hiervan ligt in essentie één handelszaak, namelijk Safti. Deze doe-het-zelf zaak is goed voor meer dan 6.000 m² en is daarmee niet alleen de grootste winkel in Wetteren, maar ook een van de grootste handelszaken in Oost-Vlaanderen.

Een vierde en laatste vaststelling is dat het aandeel horecazaken in Wetteren (17,3%) onder het **Oost-Vlaamse stedelijk** gemiddelde (19,6%) ligt. Hier wijkt Wetteren met andere woorden af van haar stedelijke karakteristieken. Een mogelijke verklaring voor dit verschil is het beperkt aantal deelgemeenten en het commerciële aanbod in deze deelgemeenten. Wetteren telt met Massemen en Westrem twee deelgemeenten waarvan enkel Massemen een klein aanbod aan handelspanden heeft. In vergelijking met de Oost-Vlaamse steden is dit een belangrijk verschil. Deze steden hebben vaak meerdere deelgemeenten met bijhorende kernen die voorzien zijn van handelszaken (waaronder ook horeca). Wetteren beschikt hier amper over, waardoor het verschil een louter lokale factor is.

4.2.2 Het winkelaanbod in vergelijkbare gemeenten

Bij de opmaak van een detailhandelsplan hoort ook een benchmark. Door Wetteren te vergelijken met gelijkaardige gemeenten kunnen bepaalde tendensen verder geduid worden of net genuanceerd worden. Bovendien geeft dergelijke benchmark inzicht over de lokale context van Wetteren.

Voor de benchmark van Wetteren werd volgende gemeenten geselecteerd:

- **Eeklo, Diest en Poperinge.** Deze drie gemeenten/steden behoren tot dezelfde categorie van de Belfiuscluster 'gemeenten en kleine steden met centrumfunctie en economische aantrekking'. Deze gemeenten hebben een gelijkaardig sociaaleconomisch profiel naar onder andere bevolkingsgrootte en detailhandelsaanbod;
- **Merelbeke, Ronse en Zottegem:** drie gemeenten/steden die werden gekozen omwille van een gelijkaardige bevolkingsomvang.

Totaal aantal verkooppunten – De eerste benchmark maakt een vergelijking tussen het totaal commerciële verkooppunten. Het valt meteen op dat Wetteren een groot aanbod heeft en als gemeente niet moet onderdoen voor de steden uit de benchmark. Enkel Zottegem en Diest hebben een groter aanbod, maar de verschillen zijn klein. Ten opzichte van de andere benchmarkgemeenten is het verschil groot. Zo hebben Poperinge, Eeklo en Ronse duidelijk minder panden.

Tabel 13 – Benchmark totaal aantal commerciële panden

Bron: Locatus

Jaar	Wetteren	Eeklo	Diest	Poperinge	Merelbeke	Ronse	Zottegem
2011	560	577	665	542	342	589	634
2016	572	540	627	508	369	542	618
2021	590	523	605	477	348	550	624

Ook de evolutie doorheen de tijd toont aan dat Wetteren opvallende cijfers kan voorleggen. Het aanbod in Wetteren neemt steeds toe, terwijl de andere gemeenten overwegend een kleiner aanbod hebben ten opzichte van 2011. In vergelijking met 2016 zijn de cijfers minder éénduidig: in Eeklo, Diest, Merelbeke en Poperinge neemt het aanbod af en in de andere benchmarkgemeenten neemt het aanbod terug toe.

De eerste benchmark bevestigt het vermoeden dat Wetteren op commercieel vlak eerder op het schaalniveau van een stad zit.

Totale WVO – In navolging van het aantal panden, wordt de commerciële oppervlakte van de benchmarkgemeenten vergeleken. Opnieuw steekt Wetteren er opvallend bovenuit. Enkel de stad Diest heeft een grotere totale winkelvloeroppervlakte (WVO), maar het verschil is klein.

Tabel 14 – Benchmark WVO

Bron: Locatus

	Wetteren	Eeklo	Diest	Poperinge	Merelbeke	Ronse	Zottegem
2011	65.795	62.997	78.170	47.665	32.362	72.488	52.409
2016	71.170	60.503	80.272	48.269	35.485	77.287	58.084
2021	76.938	60.790	79.773	45.913	37.503	69.691	60.899

Alle andere benchmarkgemeenten blijven (ver) onder de totale WVO van Wetteren. Het belangrijkste verschil tussen de benchmarkgemeenten is de mate van retailontwikkeling langs de steenwegen. In het geval van Wetteren zijn dergelijke ontwikkelingen talrijk (Frunpark, Zuidlaan en Gentsesteenweg). Zo'n grootschalige handelsontwikkelingen zijn ook aanwezig in de andere steden/gemeenten, maar hun aantal en/of omvang is beperkter. Enkel in het geval van Diest gaat de vergelijking meer op: net zoals Wetteren kent Diest ook grootschalige handelsconcentraties langs de steenwegen.

Daarnaast maken lokale factoren het verschil. In het geval van Wetteren is de aanwezigheid van handelszaken zoals Safti en House&Garden een belangrijke factor. Beide winkels hebben respectievelijk een WVO van meer dan 6.000 m² en 3.000 m². Dergelijke handelszaken zijn uniek en duwen uiteraard de totale WVO van de gemeente de hoogte in.

Leegstand – De derde benchmark gaat dieper in op de totale leegstand in de gemeente. In elke gemeente is deze de voorbije 10 jaar **gestegen** en ook ten opzichte van 2016 stijgt de leegstand. De stijgende leegstand is een Vlaams fenomeen; ook Wetteren volgt duidelijk deze trend.

Tabel 15 – Benchmark aantal leegstaande commerciële panden

Bron: Locatus

	Wetteren	Eeklo	Diest	Poperinge	Merelbeke	Ronse	Zottegem
2011	15	39	64	30	5	66	27
2016	55	43	71	28	29	70	50
2021	69	73	80	38	29	85	54

In navolging van de totale leegstand is ook het leegstandspercentage vergeleken. Deze benchmark toont een aantal opvallende zaken aan:

- vooreerst is het meteen duidelijk dat voor 2021 geen enkele gemeente onder de grens van 7% zit. De trend van stijgende leegstand is met andere woorden sterk en de vraag naar ingrepen dringt verder op;
- vervolgens stellen we vast dat de intensiteit van de stijging sterk verschillend is. Vooral ten opzichte van 2016 zijn er enkele steden/gemeenten die een zeer kleine toename kennen. Zo stijgt het leegstandspercentage in Merelbeke en Zottegem met respectievelijk 0,4%-punt en 0,6%-punt. In het geval van Merelbeke is het stijgend percentage zelfs volledig te wijten aan het afnemend totaal aantal panden, de leegstand stijgt er immers niet.

Tabel 16 – Benchmark percentage leegstaande commerciële panden

Bron: Locatus

	Wetteren	Eeklo	Diest	Poperinge	Merelbeke	Ronse	Zottegem
2011	2,7	6,8	9,6	5,7	1,5	11,2	4,3
2016	9,6	8,0	11,3	5,5	7,9	12,9	8,1
2021	11,7	13,6	13,2	8,0	8,3	15,5	8,7

Duurtijd van de leegstand – De duurtijd van de leegstand is een belangrijke indicator om het negatieve effect van de leegstand in te schatten. Zoals eerder al aangehaald, zijn vooral langdurige (1-3 jaar) en structurele leegstand (>3 jaar) de meest problematische varianten. En dus is de duur van de leegstand tegelijkertijd een belangrijke indicator voor de mate waarin ingrepen zich verder opdringen.

Tabel 17 – Benchmark duurtijd leegstaande commerciële panden (2021)

Bron: Locatus

	Wetteren	Eeklo	Diest	Poperinge	Merelbeke	Ronse	Zottegem
FRICTIE-/aanvangsleegstand	26,1%	31,5%	41,2%	39,5%	48,3%	22,4%	35,2%
Langdurige leegstand	40,6%	27,4%	40,0%	26,3%	17,2%	36,5%	33,3%
Structurele	33,3%	34,3%	13,8%	10,5%	34,5%	36,5%	31,5%
Verbouw	0,0%	6,8%	5,0%	23,7%	0,0%	4,6%	0,0%

Uit de benchmark kan er geen duidelijke tendens waargenomen worden. Elke gemeente heeft duidelijk zijn eigen dynamieken. In het geval van Wetteren is de balans wel duidelijk overgeslagen naar de langdurige en structurele leegstand (samen goed voor 74% van alle leegstand). Enkel Ronse vertoont eenzelfde balans.

4.3. Vraagzijde – De koopstromen

Het laatste onderdeel van de economische analyse gaat dieper in op de koopstromen. Vooraleer de gegevens worden geanalyseerd, wordt het concept 'koopstromen' toegelicht.

Koopstromen kunnen vrij letterlijk begrepen worden: welke stromen van en naar een gemeente zijn er i.v.m. kopen of consumptie. Dergelijke stromen geven een indicatie van de sterkte van het commerciële aanbod in een gemeente (aanwezigheid en/of aantrekking) en over het consumentengedrag.

Voor de berekening van de koopstromen vanuit en naar Wetteren, wordt het model 'RetailCompass' gehanteerd. Dit koopstromenmodel beperkt zich tot Vlaanderen; koopstromen richting Brussel, Wallonië en buurlanden zijn niet opgenomen. De koopstroomgegevens die we meegeven zijn een benadering van de realiteit.

4.3.1 Wat zijn koopstromen?

De koopstromen worden uitgedrukt in bestedingen. Dit is het bedrag dat consumenten uitgeven aan bepaalde productcategorieën in een gemeente. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen drie types koopstromen: koopbinding, koopvlucht en koopattractie.

- de **koopbinding** geeft procentueel weer in welke mate de inwoners hun aankopen verrichten in de eigen gemeente, in Wetteren dus;
- de **koopvlucht** is het omgekeerde van de koopbinding. Deze koopstroom geeft procentueel weer welk aandeel van inwoners van Wetteren naar een andere, dan de eigen gemeente gaat om er aankopen te verrichten (=100% - koopbinding);
- de **koopattractie** is de mate waarin inwoners van een andere gemeente winkelen in Wetteren. De aantrekkingskracht van de gemeente als winkelgebied wordt bepaald door de grootte van het commerciële aanbod en het type goed (dagelijks/periodiek/uitzonderlijk). Voor dagelijkse goederen zal de consument meestal dicht bij huis en dus in de eigen gemeente consumeren. Voor uitzonderlijke goederen (bijvoorbeeld meubelen) is de consument bereid om langere afstanden af te leggen.

Het model 'RetailCompass' voorziet koopstromen voor 5 productcategorieën:

- I. dagelijkse goederen (voeding/drank en persoonlijke verzorging);
- II. periodieke goederen (bv. kleding, speelgoed, huishoudartikelen)
- III. bruin- en witgoed (uitzonderlijke goederen)
- IV. doe-het-zelf (uitzonderlijke goederen)
- V. in-en-om-wonen (uitzonderlijke goederen)

Ten slotte dient ook opgemerkt te worden dat de koopstromencijfers niets zeggen over het marktpotentieel binnen een bepaalde productcategorie. Om een idee te krijgen van de markt en het aanwezige en/of ontbrekende potentieel is een marktstudie per productcategorie nodig. De koopstromencijfers geven louter weer hoe de inwoners van Wetteren hun budget spenderen en waar ze dit doen.

4.3.2 Koopstromen voor Wetteren

De koopstromen – uitgedrukt in percentages lokale, inkomende en uitgaande bestedingen – worden voor Wetteren berekend voor de vijf genoemde productcategorieën. En dit telkens wat koopbinding, koopvlucht en koopattractie betreft.

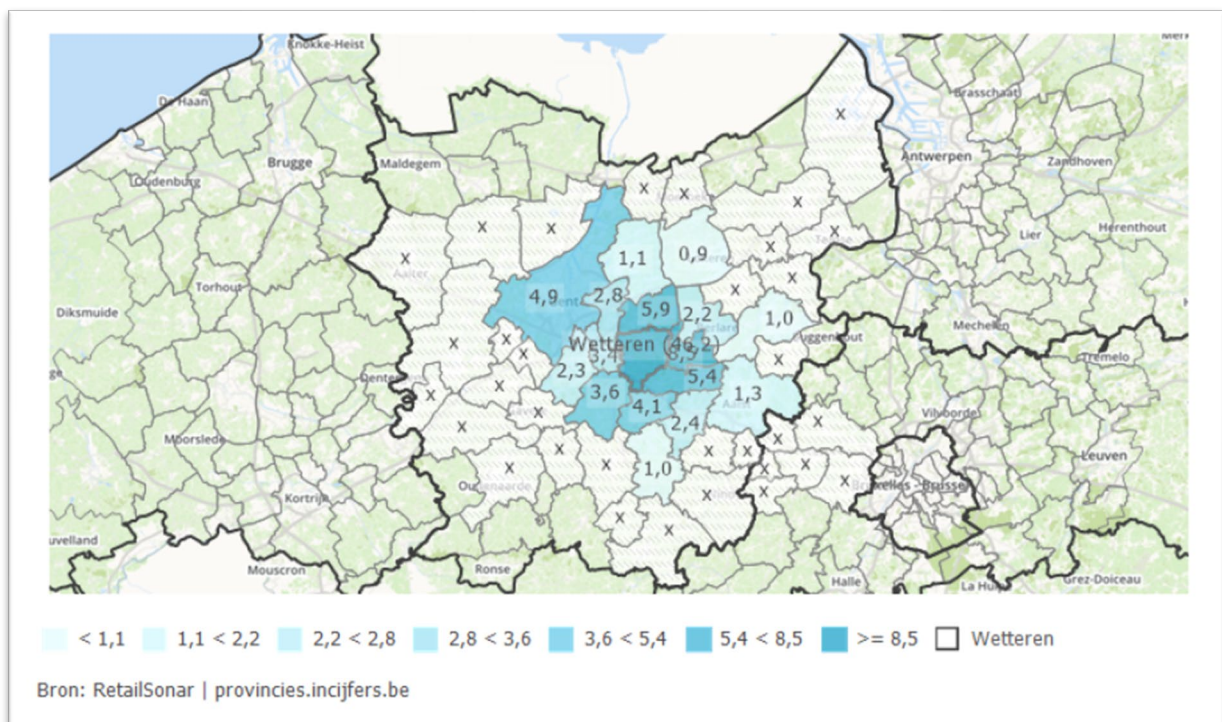
- Dagelijkse goederen

De aankoop van dagelijkse goederen door de Wetteraars gebeurt overwegend in de eigen gemeente, de buurgemeenten en tijdens het woon-werk verkeer. Nabijheid speelt hier immers een hoofdrol omwille van de hoge koopfrequentie. Zo bevestigen onderstaande cijfers.

WETTEREN

- Koopbinding: op basis van de koopstroomcijfers besteden inwoners van Wetteren ongeveer 55,3% van hun budget voor dagelijkse goederen in de eigen gemeente.
- Koopvlucht (=100% - koopbinding): de overige 44,7% van het budget vloeit met andere woorden af naar andere gemeenten. Deze vlucht vindt hoofdzakelijk plaats naar Gent, Lede, Laarne, Melle en Destelbergen. Niet toevallig zijn dit hoofdzakelijk buurgemeenten en/of gemeenten die een belangrijke plaats van tewerkstelling zijn.
- Koopattractie (kaart 9). Op de kaart is duidelijk te zien dat Wetteren vooral inwoners vanuit buurgemeenten aantrekt als het over bestedingen dagelijkse goederen gaat. De vijf gemeenten waar de meeste klanten van aangetrokken worden zijn: Wichelen, Laarne, Lede, Gent en Sint-Lievens-Houtem. Ook hier speelt de nabijheid een belangrijke rol, maar is er ook de factor woon-werk verkeer. Wetteren is ook een belangrijke plaats van tewerkstelling (cf. arbeidspendel), waardoor de attractie groter is.

Kaart 9 – Wetteren, koopattractie dagelijkse goederen

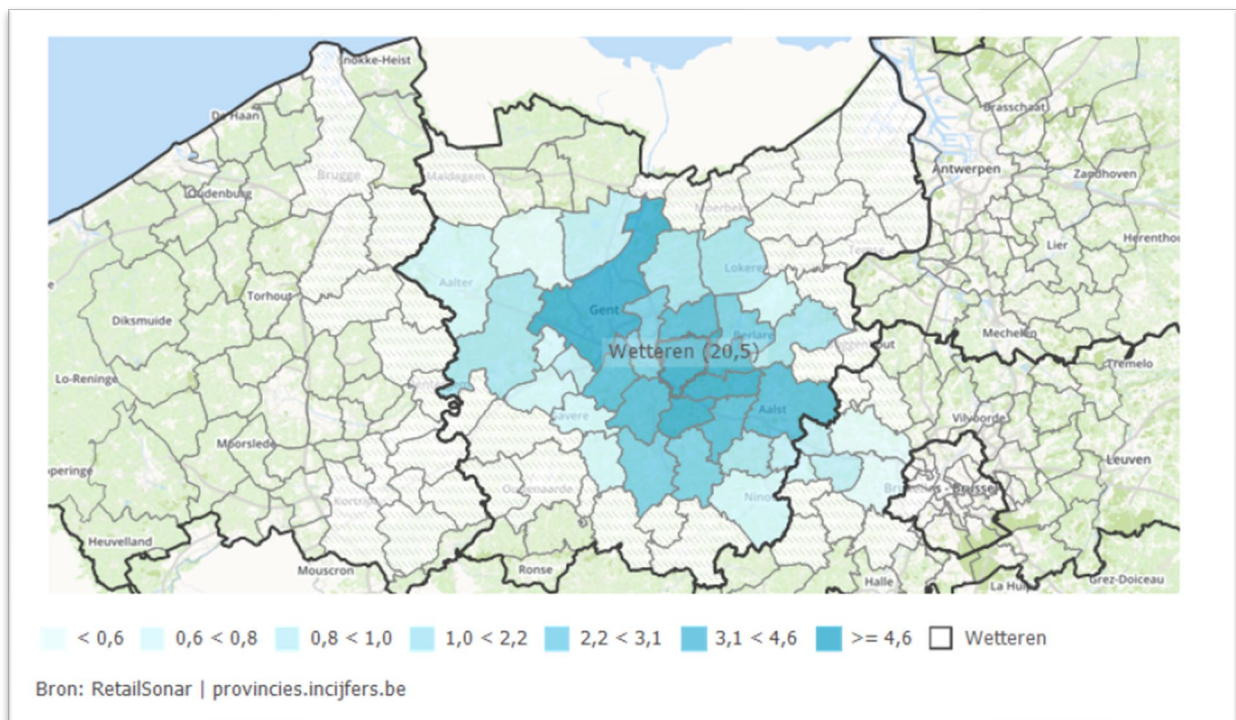


WETTEREN

- Periodieke goederen

- Koopbinding: voor de periodieke goederen besteden de inwoners van Wetteren ongeveer 45,5% van hun budget binnen de eigen gemeente.
- Koopvlucht: de resterende 54,5% vloeit af naar andere gemeenten waarvan Gent, Aalst, Lochristi, Antwerpen en Sint-Niklaas het grootste aandeel opeisen.
- Koopattractie (kaart 10): het bereik van de winkels die periodieke goederen verkopen, is beduidend groter. Zo trekt Wetteren zelfs consumenten aan uit Vlaams-Brabant. De grootste attractie heeft Wetteren op consumenten uit: Gent, Wichelen, Lede, Sint-Lievens-Houtem en Oosterzele. Maar de attractie is ook zeer significant voor consumenten uit Aalst en Zottegem.

Kaart 10 – Wetteren, koopattractie periodieke goederen



De koopstroomcijfers van deze productcategorie bevestigen opnieuw het beeld van Wetteren als gemeente met een **zeer groot (quasi stedelijk) aanbod**.

De eigen inwoners kunnen voor zowat alle soorten periodieke goederen terecht in de eigen gemeente waar het aanbod gelijkaardig is aan dat van de steden in de omgeving. Het is dan ook niet verwonderlijk dat de waargenomen koopvlucht naar locaties buiten Wetteren, zich enkel voordoen naar die steden met een groot aanbod (en nabijgelegen) en naar Lochristi (met een grootschalig aanbod langs de N70).

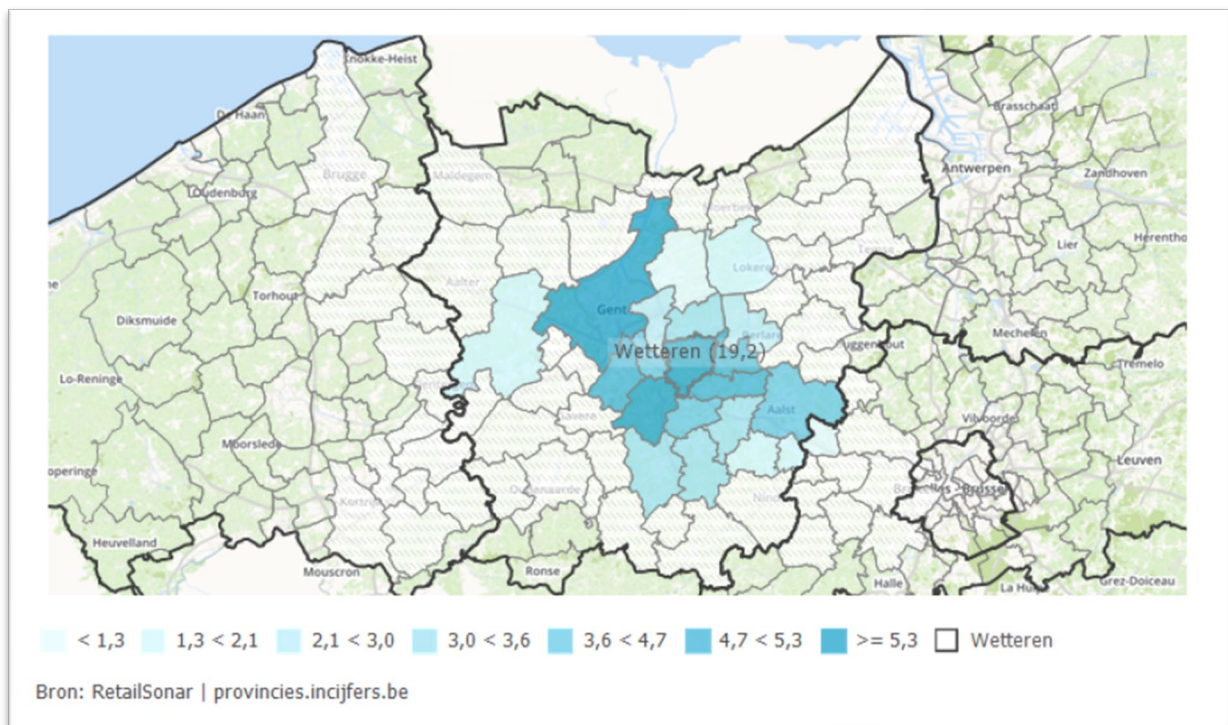
WETTEREN

- Bruin- en witgoed

Voor deze productcategorie speelt afstand een veel kleinere rol en is de aanwezigheid van speciaalzaken en/of ketens doorslaggevend.

- Koopbinding: de inwoners van Wetteren spenderen 39,7% van hun budget voor dit type goederen in de eigen gemeente.
- Koopvlucht: het resterende budget (60,3%) vloeit af naar andere gemeenten met Gent, Aalst, Laarne, Sint-Lievens-Houtem en Nazareth als belangrijkste gemeenten. Zo heeft Laarne een Selexion-filiaal, Sint-Lievens-Houtem heeft een Excellent winkel van ongeveer 1.490 m² en beschikt Nazareth over een Mediamarkt. Genoemde zaken zijn grote trekkers die de afvloeiing kunnen verklaren.
- Koopattractie (kaart 11): het bereik van Wetteren is in dit geval kleiner dan voor de periodieke goederen, maar de aantreking is wel groter vanuit de betreffende gemeenten. De sterkste aantreking oefenen de Wetterse winkels met huishoudartikelen en bruingoedapparaten uit op de inwoners van Gent, Oosterzele, Lede, Wichelen en Merelbeke.

Kaart 11 – Wetteren, koopattractie bruin- en witgoed



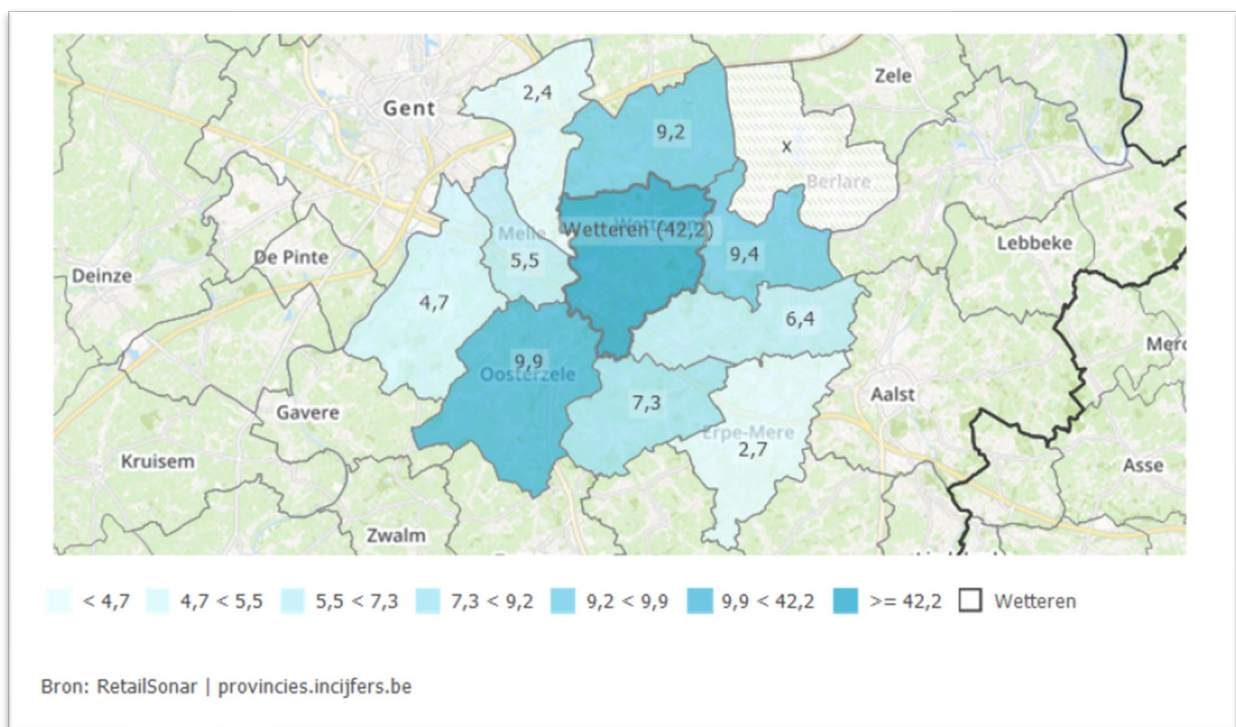
- Doe-het-zelf

- Koopbinding: inwoners van Wetteren spenderen 68,9% van hun budget binnen de eigen gemeente. De **hoge koopbinding** voor deze productcategorie valt eenvoudig te verklaren aan de hand van het aanwezige aanbod. Met handelszaken zoals Safti, Brico en Gamma heeft Wetteren een zeer sterk uitgebouwd aanbod en hoeft de inwoner van Wetteren zich weinig te verplaatsen om dergelijke producten aan te kopen.

WETTEREN

- Koopvlucht: de overige 31,1% vloeit af naar andere gemeenten waarvan Gent, Laarne, Aalst, Wichelen en Lede de belangrijkste zijn. De vlucht naar kleinere gemeenten is hoofdzakelijk omwille van speciaalzaken. Doe het zelf goederen worden (zeer) vaak gericht aangekocht waardoor de aanwezigheid van één of meerdere speciaalzaken een belangrijk effect kan hebben op de koopstromen.
- Koopattractie (kaart 12): hoewel het bereik voor deze productcategorie eerder klein lijkt te zijn, in vergelijking met de voorgaande productcategorieën, is de aantrekkingskracht zelf zeer intens. De aantrekkingskracht op gemeenten zoals Oosterzele, Wichelen, Laarne, Sint-Lievens-Houtem en Lede is zeer hoog. Enerzijds omdat het aanbod aan doe-het-zelfartikelen in Wetteren zeer ruim is met verschillende grote handelszaken in deze branche. Anderzijds omdat het aanbod in de buurgemeenten van zeer beperkte aard is.

Kaart 12 – Wetteren, koopattractie doe-het-zelf

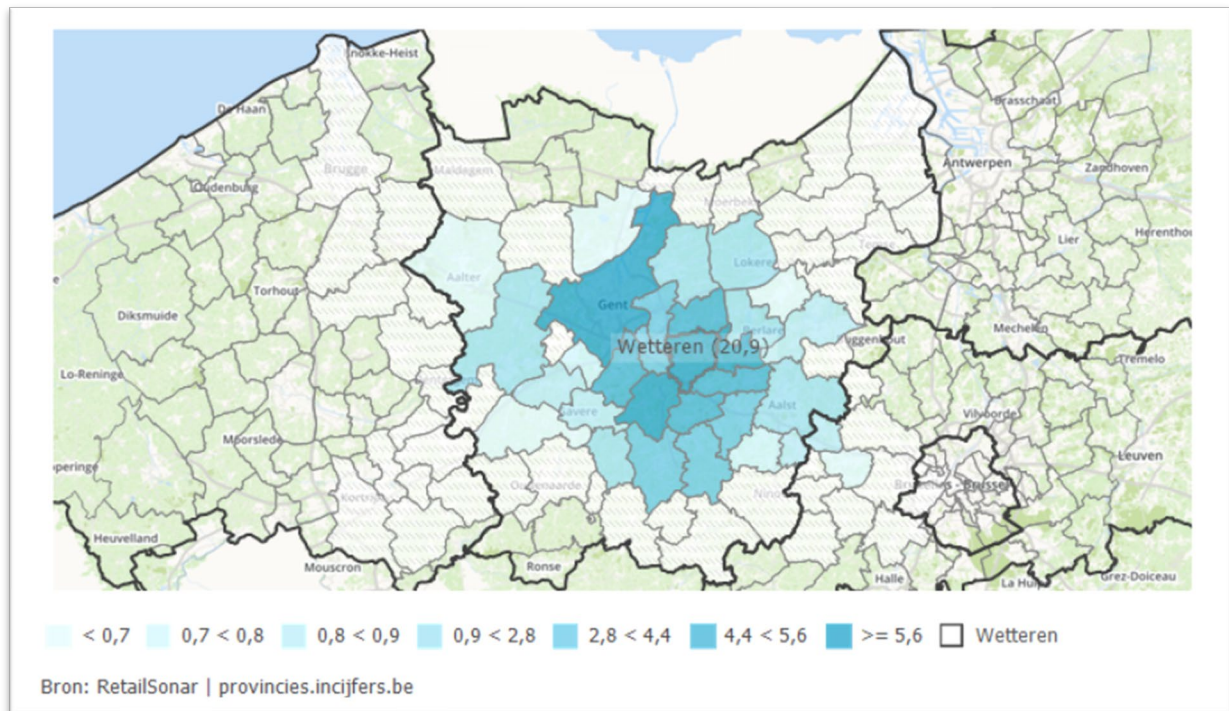


- In-en-om-wonen

Hoe groot zijn de koopstromen voor woonartikelen? Net zoals bij bruin- en witgoed is de nabijheid hier van ondergeschikt belang en zijn het vaak speciaalzaken en/of ketens die bepalend zullen zijn voor de attractie.

- De koopbinding bedraagt 44,8%.
- Met andere woorden bedraagt de koopvlucht 55,2%. De meeste afvloeiing gaat naar Gent, Erpe-Mere, Aalst, Lochristi en Merelbeke. De tweede plaats van Erpe-Mere is eenvoudig te verklaren door de aanwezigheid van Eronda Woonmode, een enorme handelszaak onder de categorie in-en-om-wonen.
- Koopattractie (kaart 13): de attractie van Wetteren voor deze productcategorie, uitgedrukt in aantal gemeenten vanwaar consumenten worden aangetrokken, is opnieuw groter. Er is voornamelijk aantrekkingskracht vanuit de buurgemeenten. De sterkste attractie heeft Wetteren op Gent, Oosterzele, Wichelen, Sint-Lievens-Houtem en Lede.

Kaart 13 – Wetteren, koopattractie in-en-om-wonen



4.3.3 Conclusie

Aan de hand van de economisch analyse zijn er enkele opmerkelijke vaststellingen. Deze zullen verder uitgediept worden bij de ruimtelijke analyse.

Ten eerste is het zeer duidelijk dat Wetteren op commercieel vlak een grote rol opneemt. Zowel wat het totaal aantal panden als de commerciële oppervlakte betreft, vertoont Wetteren zeer duidelijk de karakteristieken van een stad. Doorheen de benchmark werd het snel duidelijk dat Wetteren op commercieel vlak een belangrijke speler is.

Ten tweede vormt de leegstand in Wetteren een chronisch probleem en dat voornamelijk in het centrum van de gemeente. Deze leegstandsanalyse werd ook al gemaakt in 2013 en heeft zich sindsdien duidelijk verdergezet. Wetteren volgt hiermee de Vlaamse trend, maar er spelen ook lokale factoren mee.

Ten derde stijgt de WVO in de gemeente. Ook hier volgt Wetteren de Vlaamse evolutie van toenemende winkelvloeroppervlakte. En er zijn enkele lokale verklaringen, zoals de handelsoppervlakte van Safti, maar er heeft zich ook een schaalvergroting voorgedaan in de gemeente.

Ten vierde is de samenstelling van het aanbod in Wetteren overwegend traditioneel (diensten, horeca en levensmiddelen). Wel is het aanbod aan kledingzaken en de ruimte die ze innemend, opvallend hoog. Ook hier heeft Wetteren de allure van een stad, veeleer dan van een gemeente.

Ten slotte tonen de koopstromen aan dat de gemeente Wetteren er goed in slaagt om de eigen inwoners te binden. Het sterk uitgebreid aanbod in de gemeente is hiervoor de directe verklaring. Voor zowat alle productcategorieën heeft Wetteren ofwel een divers aanbod ofwel een gespecialiseerd aanbod.

5. Ruimtelijke analyse

We kennen het aantal commerciële verkooppunten, hun vloeroppervlakte en hun invulling. In de ruimtelijke analyse wordt gekeken naar de ligging van deze handelszaken in Wetteren. Het ruimtelijke aspect is van belang om een volledig beeld te krijgen van de gemeente, om vervolgens een visie voor de detailhandel op te maken.

De ruimtelijke analyse gebeurt aan de hand van de Locatus data en de bijhorende indeling van winkelgebieden: binnen de data van Locatus worden verschillende vormen van winkelgebieden omschreven⁴. Deze worden toebedeeld aan de hand van een aantal criteria en zo ook op kaart weergegeven. Voor de ruimtelijke analyse zullen de Locatus winkelgebieden gebruikt worden om zo een duidelijk onderscheid te kunnen maken tussen de verschillende detailhandelsconcentraties in Wetteren. Het spreekt voor zich dat deze winkelgebieden enkel gebruikt worden voor de analyse en dus geen finaal gegeven zijn. In functie van de analyse en overlegmomenten met bestuur en ondernemers zullen de verschillende winkelgebieden een specifieke indeling en benaming krijgen.

Naast de Locatus databank zal de ruimtelijke analyse ook aangevuld worden met de bevindingen uit de plaatsbezoeken.

De ruimtelijke analyse vormt samen met de economische analyse de grondslag voor de kernafbakening(en) van Wetteren.

5.1 Gehele grondgebied Wetteren

Omwille van de omvang van Wetteren is er gekozen om twee kaarten aan te maken met het aanbod van Wetteren; deze vormen samen de overzichtskaart van Wetteren. Op basis van het overzicht worden drie duidelijke vaststellingen gedaan. De drie conclusies van de overzichtskaart vormen de basis voor de verdere ruimtelijke analyse.

Ten eerste is het **centrum Wetteren** een duidelijke concentratie die zeer groot en breed is: vertrekkende van aan het station loopt het centrum door tot aan de Schelde. Geheel onverwacht is dit niet, aangezien het centrum Wetteren alleen al 246 panden telt. Dit is 42% van het totale commerciële aanbod in Wetteren.

Ten tweede zijn er duidelijke **concentraties langsheen belangrijke verkeersassen**. Concreet tekenen volgende concentraties zich af:

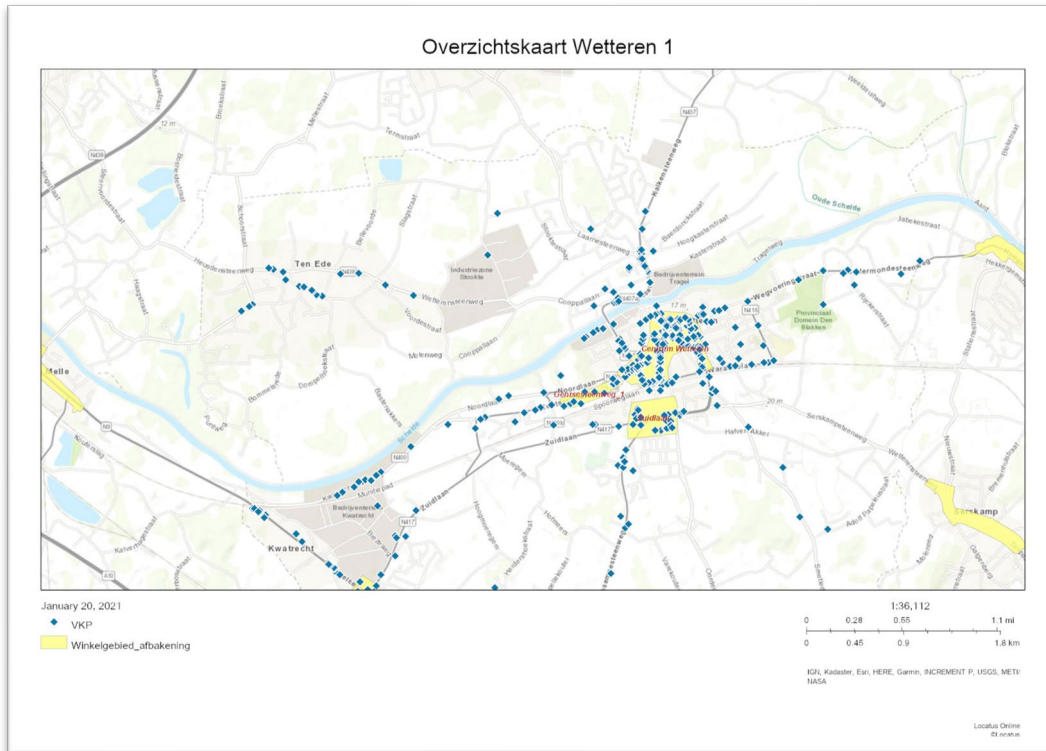
- Zuidlaan (N417)
- Oosterzelesteenweg (N9)
- Gentsesteenweg (N400)
- Massemsesteenweg (N462)

⁴ Een winkelgebied wordt door Locatus pas als winkelgebied gedefinieerd wanneer er minstens vijf verkooppunten in de detailhandel zijn geconcentreerd (m.u.v. de supermarktcentra). Op hoofdniveau zijn er drie categorieën winkelgebieden: centrale winkelgebieden, ondersteunende winkelgebieden en overige winkelgebieden (Handleiding Locatus).

WETTEREN

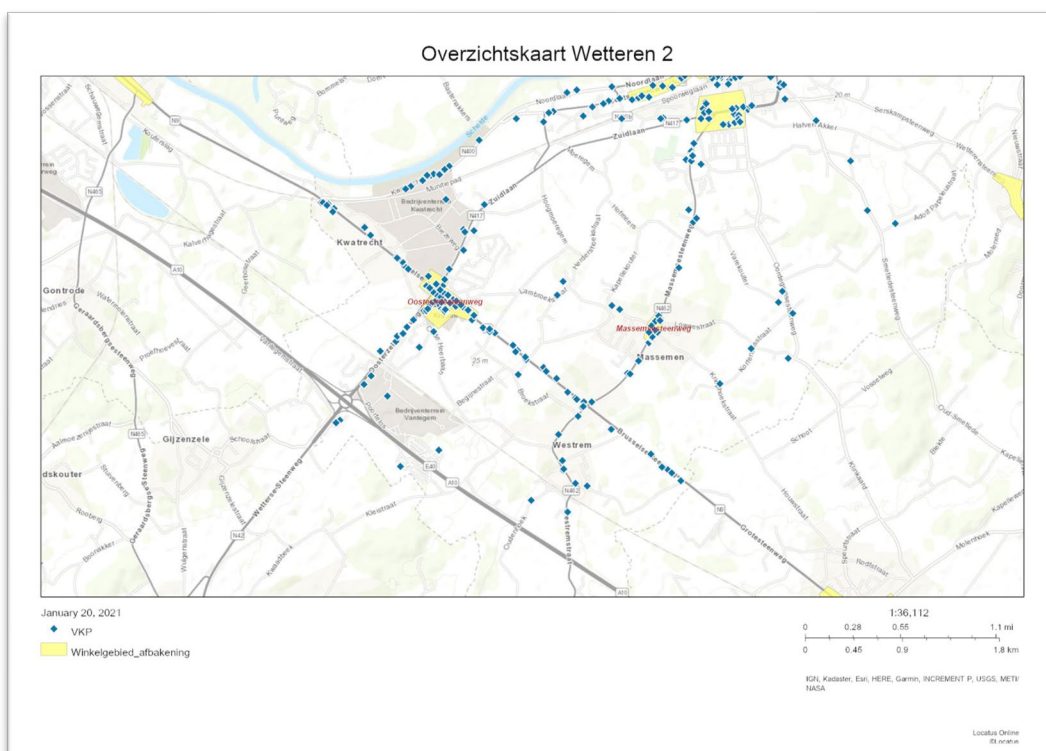
De eerste drie concentraties zijn geënt op het mobiliteitsaspect van deze N-wegen. De ligging op een belangrijke verkeersas zorgt voor een hoge bereikbaarheid en zichtbaarheid. In het geval van de Massemsesteenweg doorkruist de verkeersas ook het centrum van deze deelgemeente. Naast het mobiliteitsaspect speelt hier de centrumfunctie (nabijheid) een belangrijke rol.

Ten derde is het zeer duidelijk dat de **deelgemeente Westrem nagenoeg geen detailhandel heeft**. Er tekent zich geen kern of concentratie af voor deze deelgemeente.



**Kaart 14 –
Overzichtskaart
van Wetteren (1)**

Bron: Locatus



**Kaart 15 –
Overzichtskaart
van Wetteren (2)**

Bron: Locatus

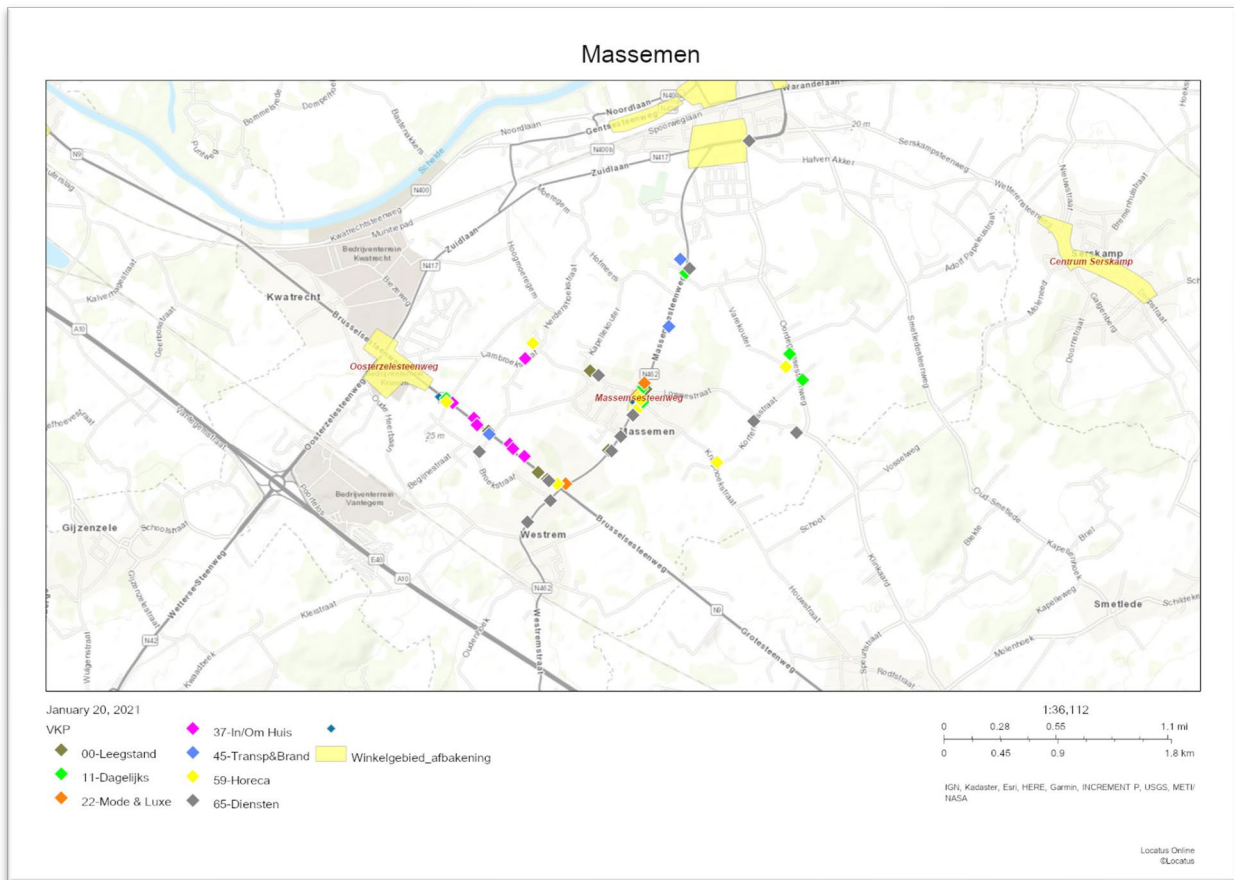
5.2 Massemen en Massemesteenweg

Kaart 16 geeft het overzicht van alle handelszaken voor de deelgemeente Massemen. Het is meteen duidelijk dat er zich 2 kleinere concentraties aftekenen in deze deelgemeente.

Enerzijds is er een (kleine) concentratie van handelszaken op de Oosterzelesteenweg. Anderzijds is er het centrum van Massemen dat gelijkloopt met de steenweg (N462).

Kaart 16 – Overzichtskarta van Massemen

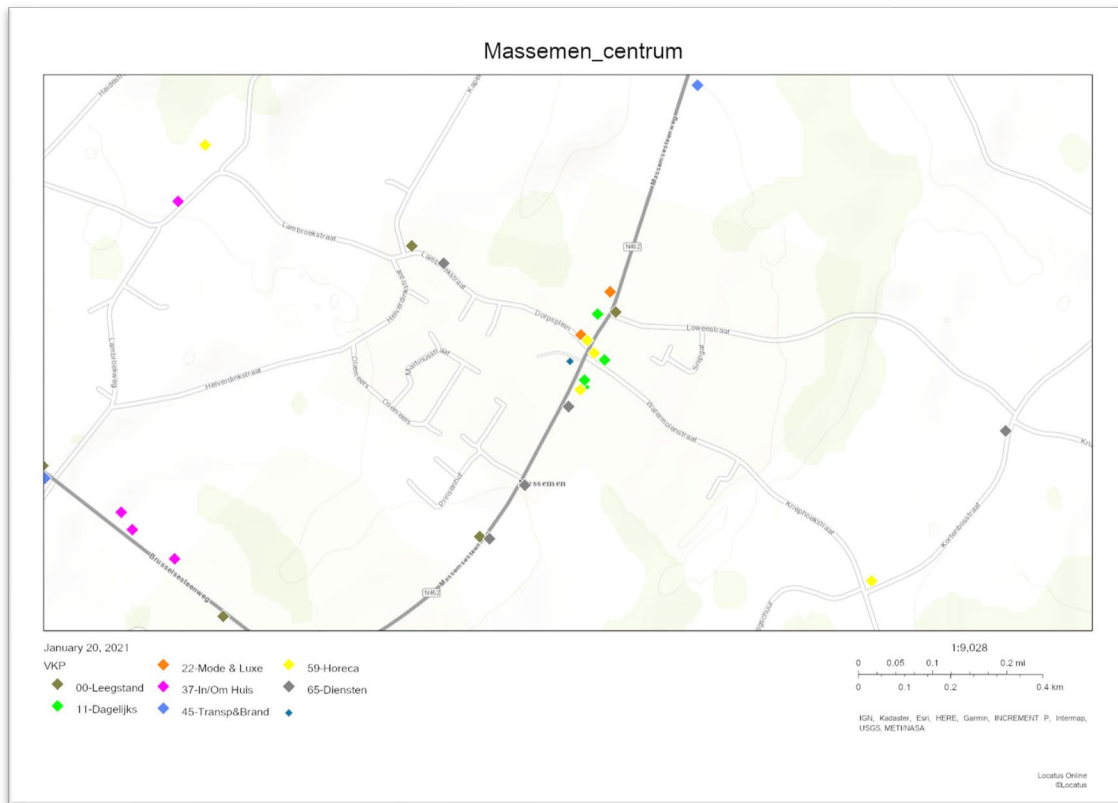
Bron: Locatus



Aangezien het aanbod langsheen de Oosterzelesteenweg in zijn geheel een aparte concentratie van detailhandel vormt, zal dit gedeelte van Massemen later geanalyseerd worden. Hier wordt enkel gekeken naar het aanbod in het centrum van de deelgemeente.

Kaart 17 – Overzichtskaart van het centrum van Massemen

Bron: Locatus



Zoals eerder aangehaald, loopt het centrum van Massemen gelijk met de steenweg. Ondanks de ligging op dergelijke verkeersas is het centrum van Massemen klein. Een handvol winkels zijn aanwezig, maar deze voorzien wel in het **dagelijkse aanbod**, aangevuld met dienstverlening en horeca.

Het dorpszicht wordt bepaald door de kerk, de bib en de lagere school. In de onmiddellijke nabijheid zijn er optiek Van Damme, cafés Massemen Plaetse en Den Vlasschaert, bakkerij Dirk, dagbladhandel De Linde en de Spar. Zij vormen als het ware de economische spil van het centrum.



Foto: plaatsbezoek 25 januari 2021

Het centrum van Massemen is met andere woorden klein, maar ademt wel ruimte. In eerste instantie is er het Dorpsplein. In tweede instantie zijn de voet- en fietspaden ruim en grotendeels afgescheiden van de verkeersas. Dit maakt dat de lokale detailhandel vlot en veilig te bereiken is, ondanks de ligging langsheen de steenweg.

5.3 Westrem

De kaart met de handelspannen van Westrem staat in schril contrast met de bovenstaande kaarten. Waar Wetteren een zeer uitgebreid en Massemen een beperkt aanbod hebben, heeft Westrem **nagenoeg geen aanbod**. Het aantal handelszaken kan bijna op twee handen geteld worden en is bovendien weinig divers. Inwoners van Westrem zullen bijgevolg meer aangewezen zijn op het aanbod in Massemen, Frunpark en/of de buurgemeenten.

Kaart 18 – Overzichtsk kaart van Westrem

Bron: Locatus

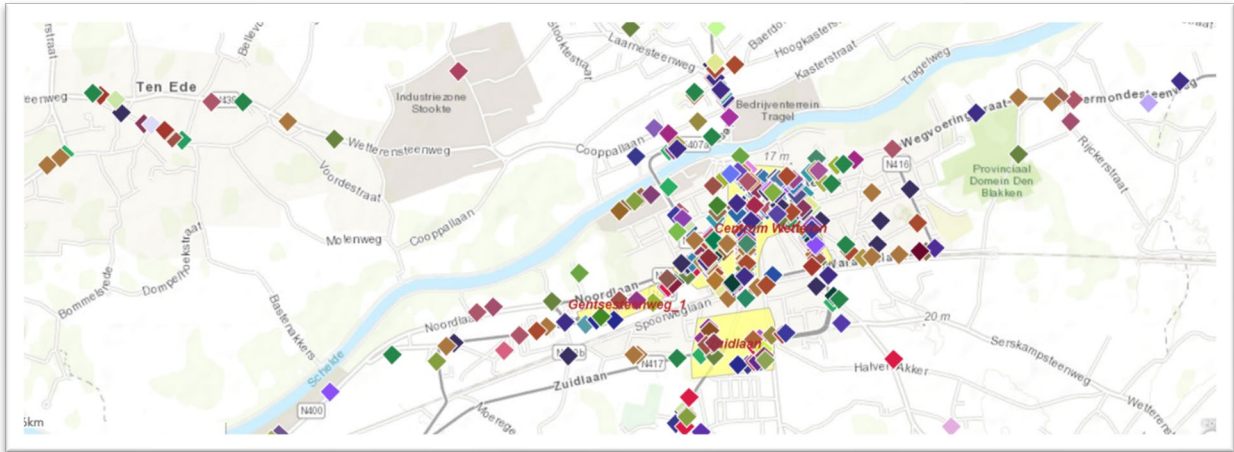


5.4 Deelgemeente Wetteren en centrum

Na Massemen en Westrem wordt de deelgemeente Wetteren geanalyseerd en besproken. Kaarten 19-22 geven een overzicht van alle detailhandel voor deze deelgemeente.

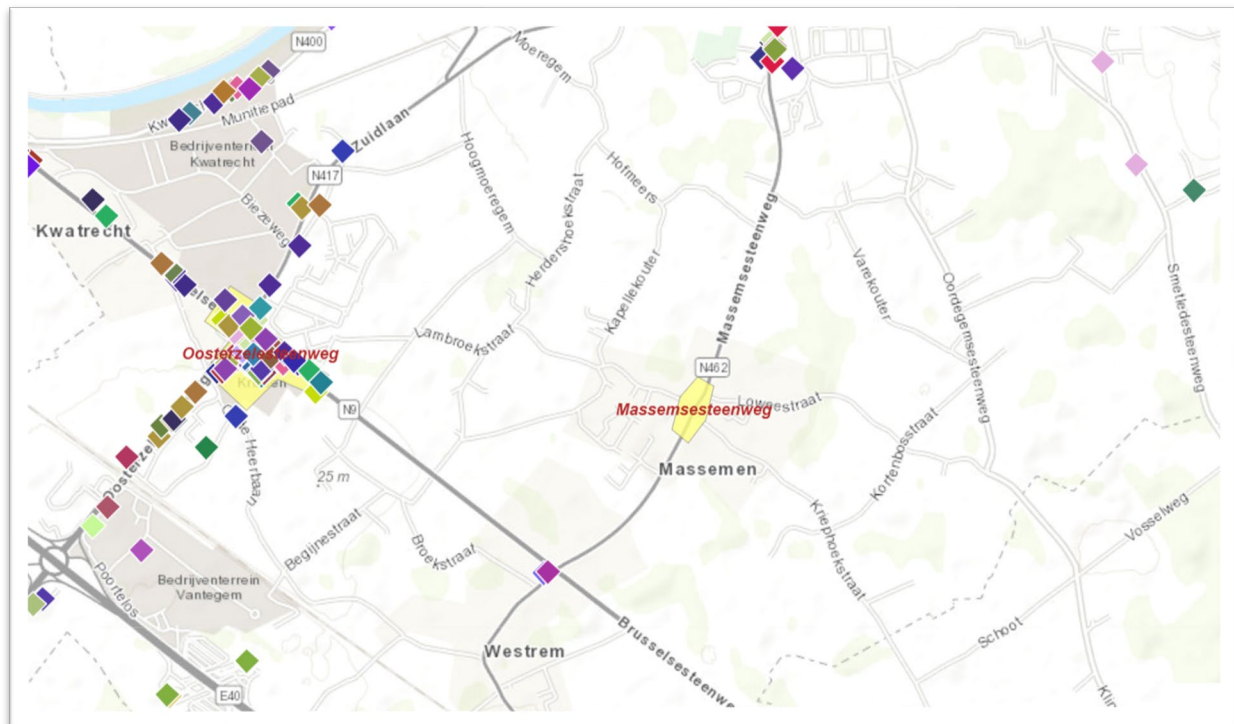
Kaart 19 – Overzichtskaart van deelgemeente Wetteren (1)

Bron: Locatus



Kaart 20 – Overzichtskaart van deelgemeente Wetteren (1)

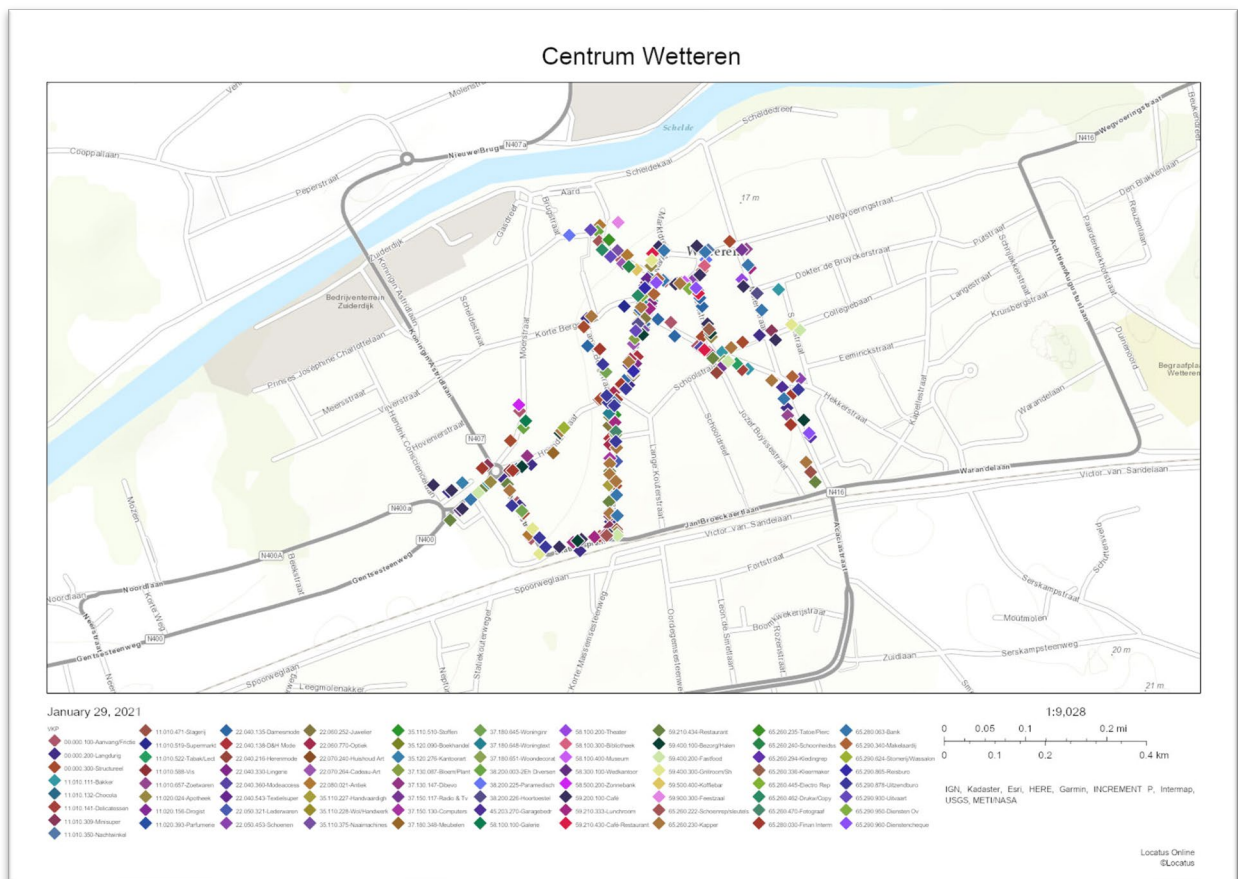
Bron: Locatus



Net zoals bij de overzichtskaart van het gehele grondgebied van de gemeente zijn er ook in deelgemeente Wetteren een aantal concentraties waarneembaar. De concentraties rond de Oosterzelesteenweg, Zuidlaan en Gentssteenweg zullen apart bekeken worden. Voor dit onderdeel zal er enkel gekeken worden naar het centrum van Wetteren en de verspreide bewinkeling in het noorden.

Kaart 21 – Overzichtskaart van het centrum van Wetteren

Bron: Locatus



Kaart 21 geeft alle handelspanden weer die toebehoren aan het centrum van Wetteren. Op basis van de kaart is het duidelijk dat Wetteren een zeer uitgebreid centrum heeft dat vertrekt aan het station en doorloopt tot aan de Schelde. In die zin is het centrum van Wetteren **ingesloten door 2 grenzen (Schelde en spoorwegen)**.

De **belangrijkste as** in het centrum bestaat uit volgende straten: Stationsplein, Stationsstraat, Florimond Leirenstraat en finaal de Markt. De straten die aantakken op deze centrale as zijn meestal ook voorzien van detailhandelszaken, maar de densiteit is er minder sterk. Op basis van het plaatsbezoek werd wel vastgesteld dat verschillende van deze aantakstraten te lijden hebben onder toenemende leegstand en dat deze vroeger duidelijk een groter aanbod hadden aan handelspanden.

WETTEREN

Op basis van de cijfers, het plaatsbezoek en de ruimtelijke analyse is het duidelijk dat het centrum van Wetteren geen éénduidig verhaal is. Op het eerste gezicht lijkt het centrum een zeer dichts gegeven te zijn met een aaneenschakeling van allerhande zaken. Bij een diepgaandere analyse is het duidelijk dat **deze densiteit zich beperkt tot een centrale as waarop enkele straten aansluiten**. Deze aansluitende straten zijn ofwel in volle transitie of hebben al een transitie doorgemaakt. Vaak was deze niet zo positief gelet op de **aanwezige leegstand** en het aantal voormalige panden dat nu woningen zijn (of staan te verkommeren zoals in de Kerkstraat).



Foto: het centrum van Wetteren heeft af te rekenen met leegstand. Kerkstraat, plaatsbezoek 25 januari 2021

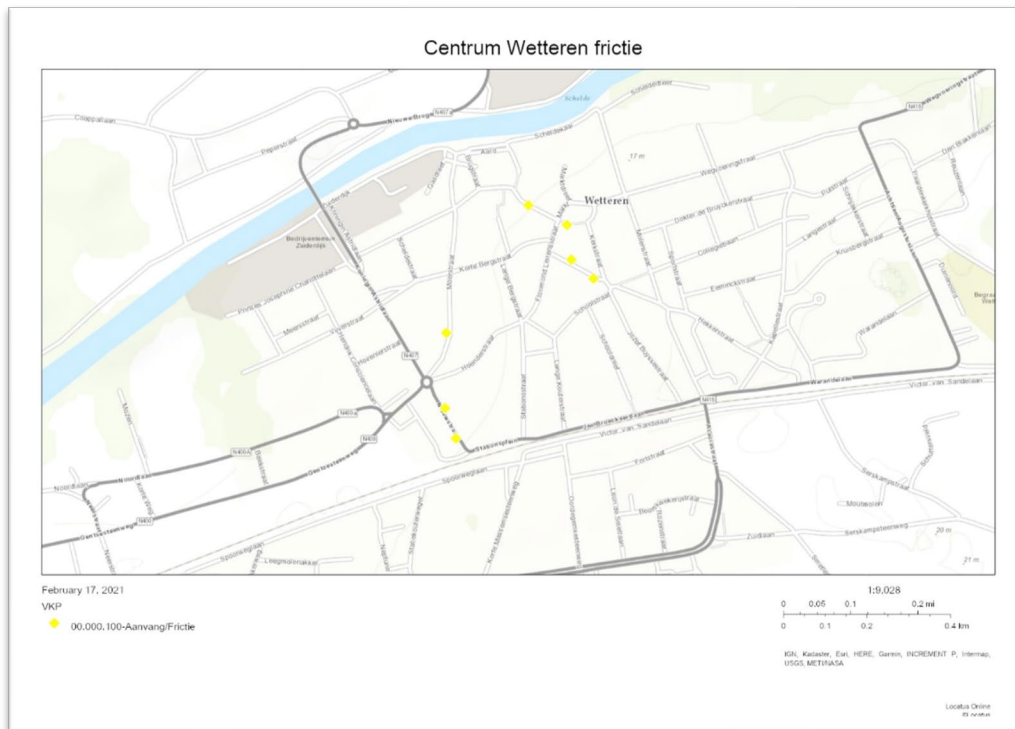
Leegstand op kaart – Op kaarten 22-25 geven we de leegstand voor het centrum van Wetteren weer, opgedeeld naar de duurtijd van leegstand, en ook het totaaloverzicht van de leegstand in centrum Wetteren.

Op basis van de kaarten is het zeer duidelijk dat de leegstand zich overal heeft verspreid in het centrum, maar dat de spreiding vooral gelijkloopt met de concentraties van detailhandel (wat logisch is).

De combinatie van het kaartmateriaal en het plaatsbezoek wijzen op een duidelijk probleem. Op basis van het plaatsbezoek werd vastgesteld dat een aantal straten in het centrum hun commerciële functie (grotendeels) verloren hebben. Deze ontwikkeling uit het verleden lijkt zich nu verder te zetten naar de andere winkelstraten van het centrum. Onder andere in de Nieuwstraat en Hoenderstraat lijkt dergelijke ontwikkeling zich al doorgezet te hebben. Wederom benadrukt dit de noodzaak aan maatregelen.

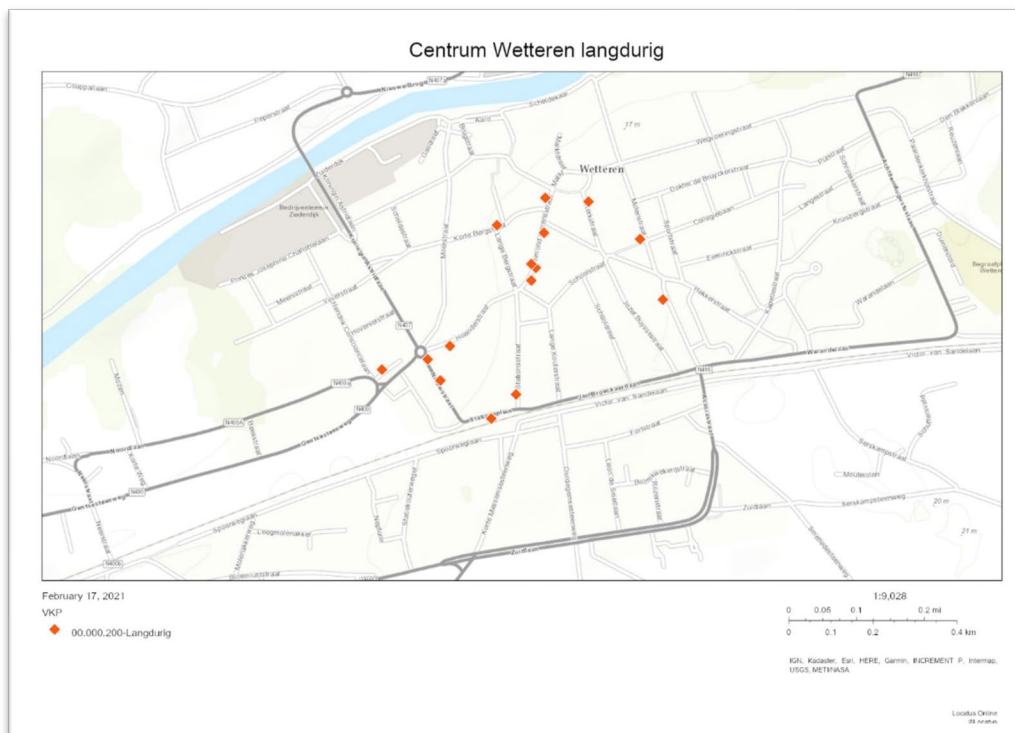
Kaart 22 – Overzichtskaart van de frictielegstand in het centrum van Wetteren

Bron: Locatus



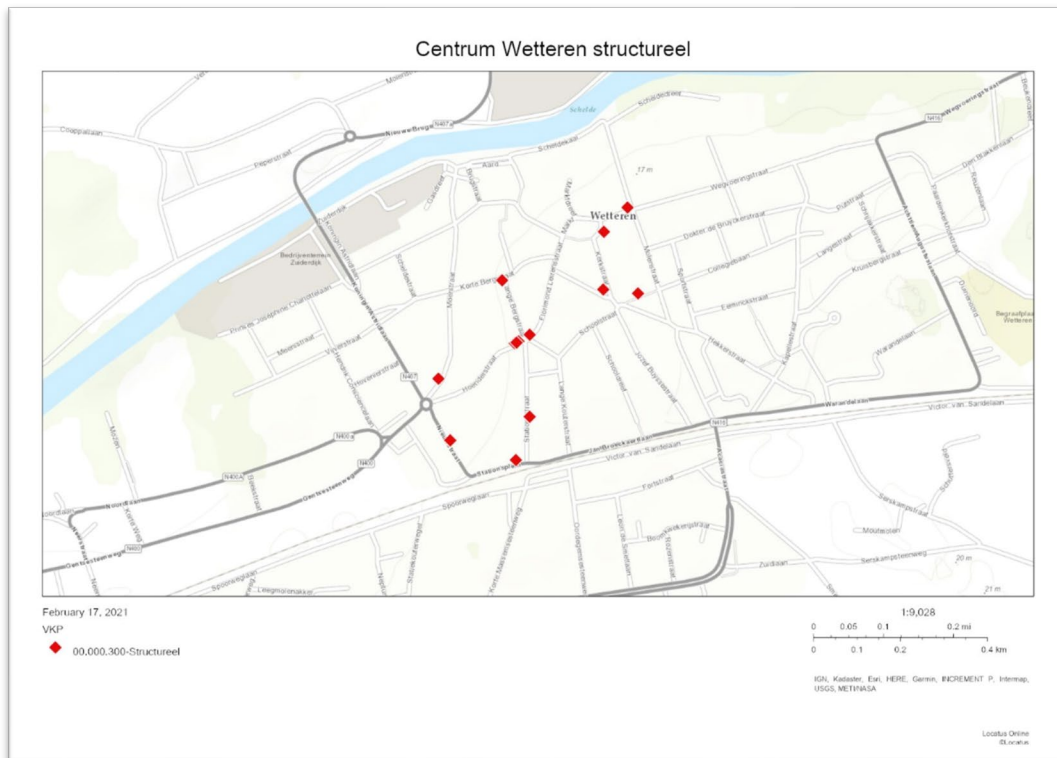
Kaart 23 – Overzichtskaart van de langdurige leegstand in het centrum van Wetteren

Bron: Locatus



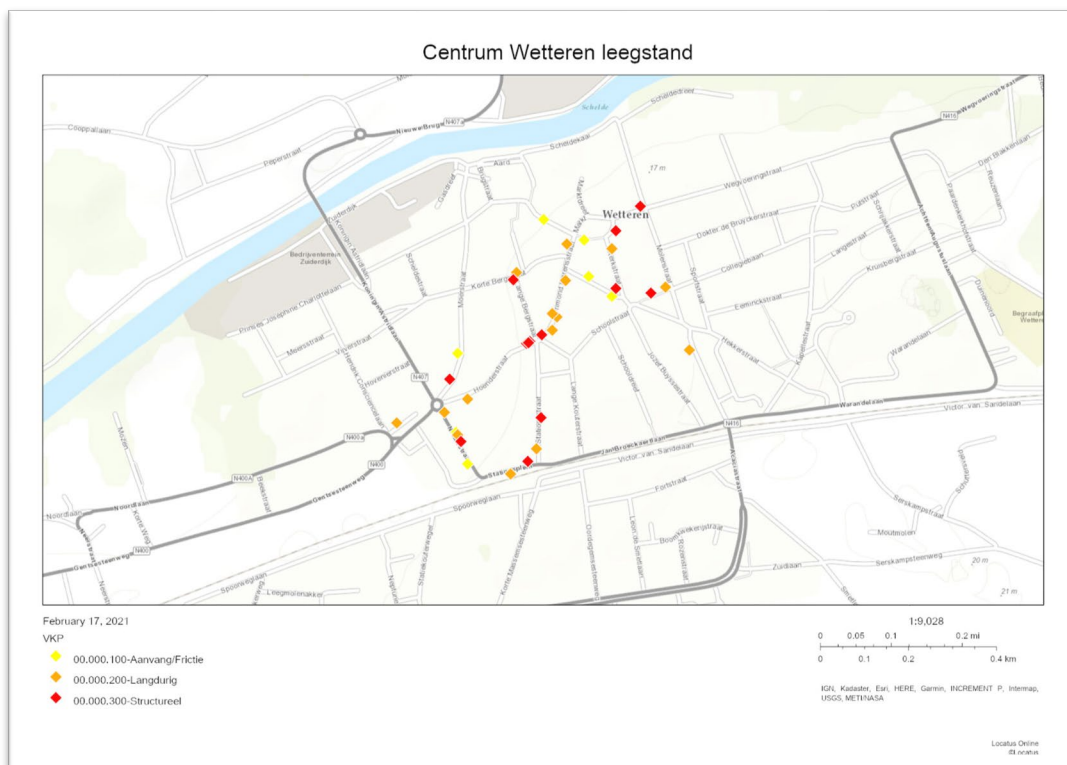
Kaart 24 – Overzichtskaart van de structurele leegstand in het centrum van Wetteren

Bron: Locatus



Kaart 25 – Overzichtskaart van de leegstand in het centrum van Wetteren

Bron: Locatus



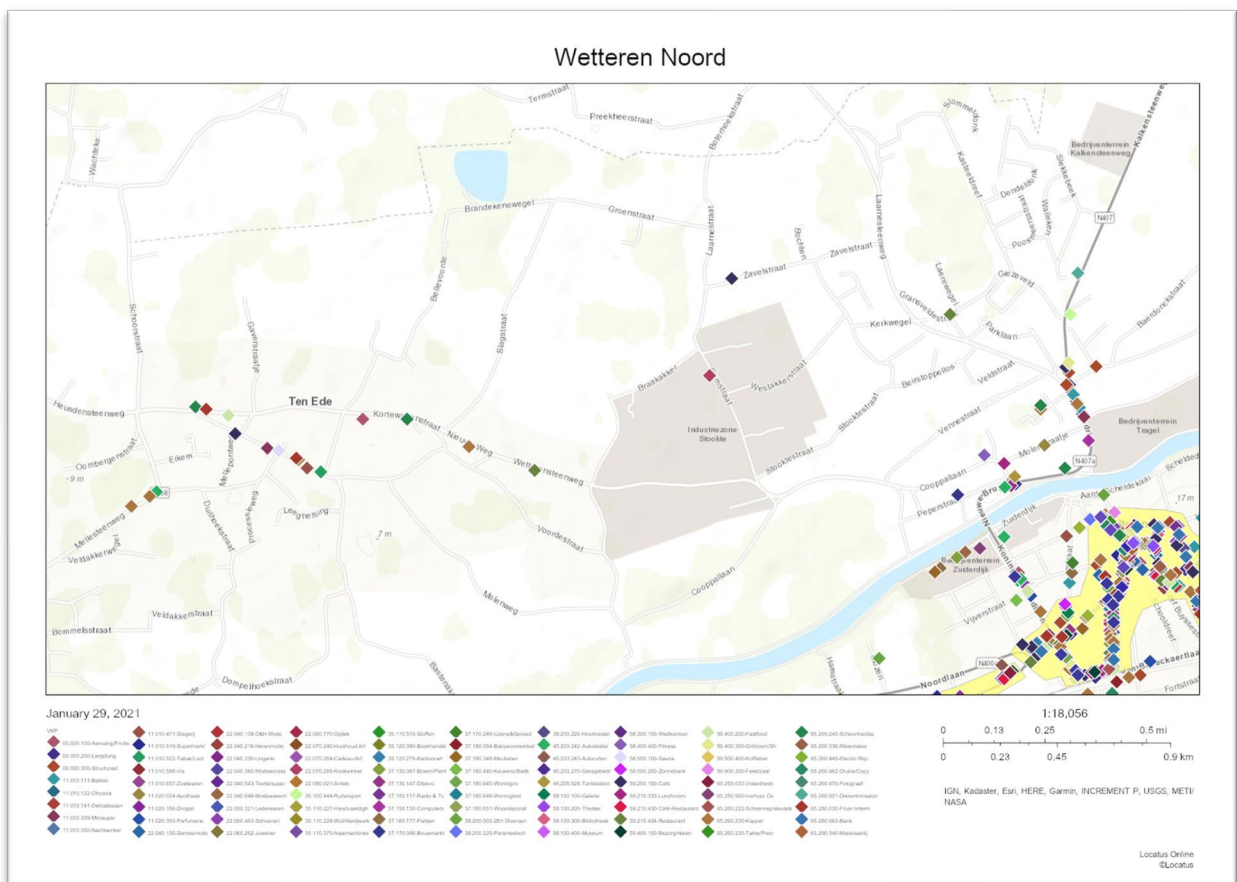
Naast het centrum heeft Wetteren nog een beperkt aantal winkels in het noorden. Deze worden weergegeven op kaart 25. **Ten noorden van Wetteren tekenen zich 2 zeer kleine concentraties af:**

- Ten Ede
- concentratie langs de Kapellendries

Beide concentraties zijn zeer klein en hebben een beperkt divers aanbod. In het geval van Ten Ede is er eerder sprake van een gehucht met nog enkele handelszaken in het dagelijkse aanbod (slagerij, minisuper, dagbladhandel en apotheek). Terwijl de concentratie rond de Kapellendries eerder ontstaan is rond de verkeersas (N407). Ook daar is er nog een dagelijks aanbod (bakkers en minisuper). Beide concentraties zijn echter te klein om echt een kern te zijn.

Kaart 26 – Overzichtskaart van het noorden van Wetteren

Bron: Locatus



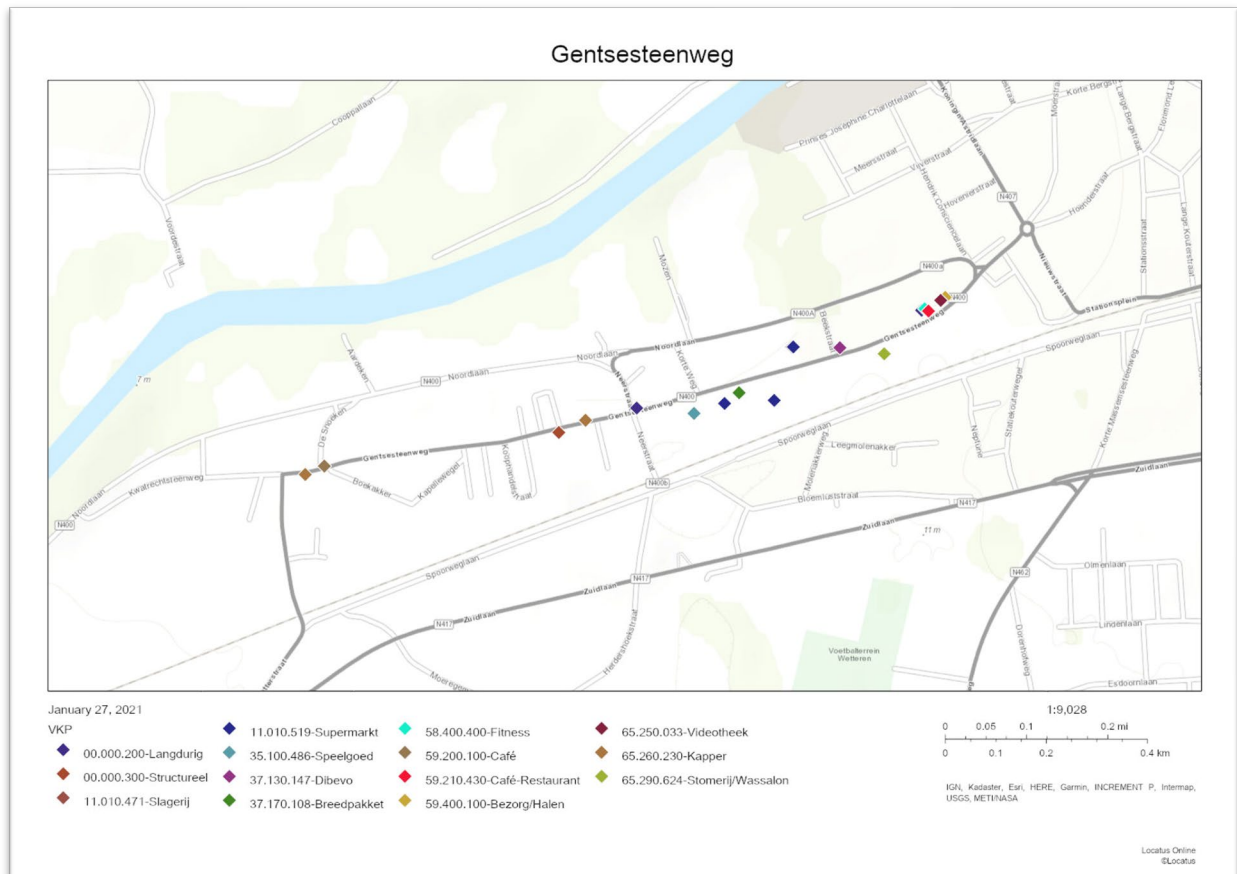
5.5 Gentsesteenweg

De eerste van de drie baanconcentraties in Wetteren is de Gentsesteenweg (N400). Deze verkeersas sluit volledig aan op het centrum van Wetteren en is daarmee een belangrijke invalsweg. Het is dan ook niet verwonderlijk dat er een aantal grote retailontwikkelingen terug te vinden zijn op deze weg.

Kaart 26 geeft het aanbod van de Gentssteenweg weer. Naast een aantal kleinere handelszaken zijn hier ook grote spelers gevestigd. Zo zijn Colruyt (2.663 m²), Lidl (818 m²), Aldi (970 m²) en Fun (965 m²) terug te vinden op de steenweg. Recentelijk heeft Basic Fit het voormalige Action-pand ingenomen (800 m²) waardoor het aanbod op deze weg overwegend grootschalig is.

Kaart 27 – Overzichtsk kaart van de Gentssteenweg in Wetteren

Bron: Locatus



De opvallende concentratie van **supermarkten** (3 grote supermarkten op ongeveer 150 m van elkaar) is niet ongevoen. Onderzoek heeft aangetoond dat supermarkten elkaar vaak opzoeken om maximaal te kunnen renderen. Dergelijke concentraties van supermarkten komen ook meer voor in het Vlaamse winkellandschap.

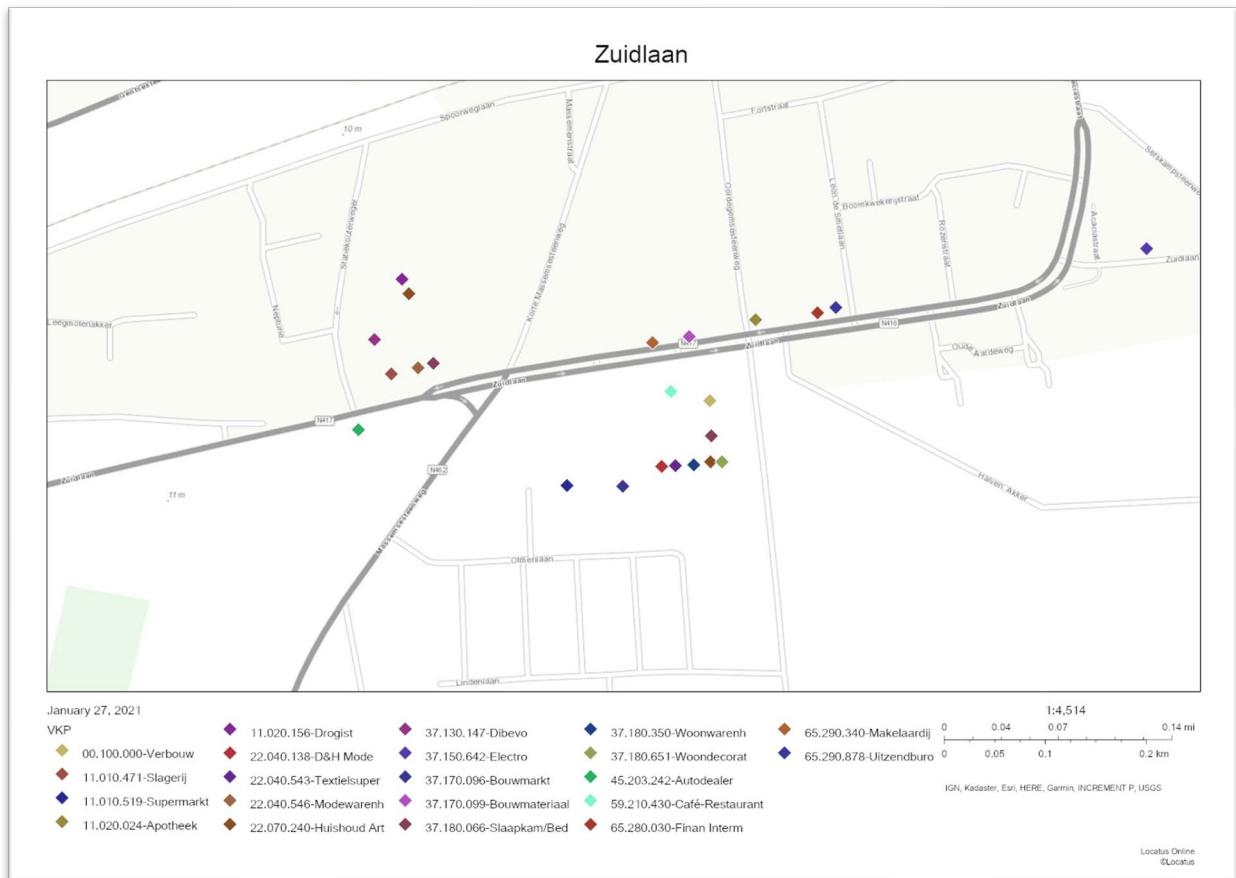
De ligging op de invalsweg en de aanbodmix heeft logischerwijze een belangrijk effect op het centrum van Wetteren. Veel consumenten zullen eerst langs de N400 passeren vooraleer ze het centrum bereiken, waardoor ze eerst halt houden bij de winkels langsheen de steenweg. Daardoor neemt de kans op een bezoek aan het centrum af.

5.6 Zuidlaan

De tweede baanconcentratie van Wetteren is gelegen langsheen de Zuidlaan. Op kaart 28 is de belangrijkste concentratie van de Zuidlaan weergegeven. Er zijn ook nog een beperkt aantal handelszaken naar het zuidwesten toe (drankencentrale en Shell). De overige zaken op de Zuidlaan zijn gekoppeld aan de concentratie op de Oosterzelesteenweg en zullen later aan bod komen.

Kaart 28 – Overzichtsk kaart van de Zuidlaan in Wetteren

Bron: Locatus



Net zoals op de Gentseseenweg is het aanbod gelegen op een steenweg (N417) en vormt deze verkeersas een belangrijke invalsweg voor het centrum. Wederom zijn de bereikbaarheid en zichtbaarheid van de handelszaken zeer groot.

Op vlak van aantal panden en samenstelling van het aanbod is deze concentratie meer divers dan het aanbod op de Gentseseenweg. Zo is er een supermarkt (Carrefour), Action, Kruidvat, Bel&Bo, Leen Bakker, E5 mode, ... kortom een **zeer divers aanbod** dat bovendien ook grote oppervlaktes inneemt.

Net zoals de Gentseseenweg heeft de concentratie op de Zuidlaan een belangrijk effect op het centrum van Wetteren. De belangrijkste invalswegen van het centrum staan immers vol met (grote) retailclusters die de consument doen halt houden.

5.7 Oosterzelesteenweg

De derde en laatste grote concentratie in Wetteren is gelegen op en langs de Oosterzelesteenweg. Het centrale punt op deze steenweg is het Frunpark, maar **gelet op de concentratie rond het Frunpark is het nodig om dit gebied van Wetteren in zijn totaliteit te bekijken.**

Net zoals de vorige baanconcentraties is ook deze concentratie gelegen langs belangrijke verkeersassen. Concreet gaat het om het **kruispunt** van de N9 Brusselsesteenweg en de N42 Oosterzelesteenweg (loopt verder als Zuidlaan N417). Deze concentratie is met andere woorden centraal gelegen op een verkeersknooppunt en is zeer dicht gelegen bij de op- en afrit van de autostrade E40.

Op het vlak van aanbod en aantal panden is deze concentratie beduidend de grootste.

Het aantal handelszaken op het Frunpark alleen al overstijgt het aantal panden van de Gentssteenweg en Zuidlaan, maar ook rond het Frunpark is er een sterke ontwikkeling. In zulke mate dat er zelfs (grote) handelszaken zich vestigen aan de overkant van de op- en afrit E40.

De combinatie van het aanwezige aanbod, de schaal van de handelszaken en de toegankelijkheid zorgt ervoor dat de concentratie rond de Oosterzelesteenweg de **grootste commerciële concentratie** is van Wetteren. Bovendien zijn er ook nog plannen voor een verdere uitbreiding van deze concentratie, waardoor het commerciële belang enkel maar zal toenemen.



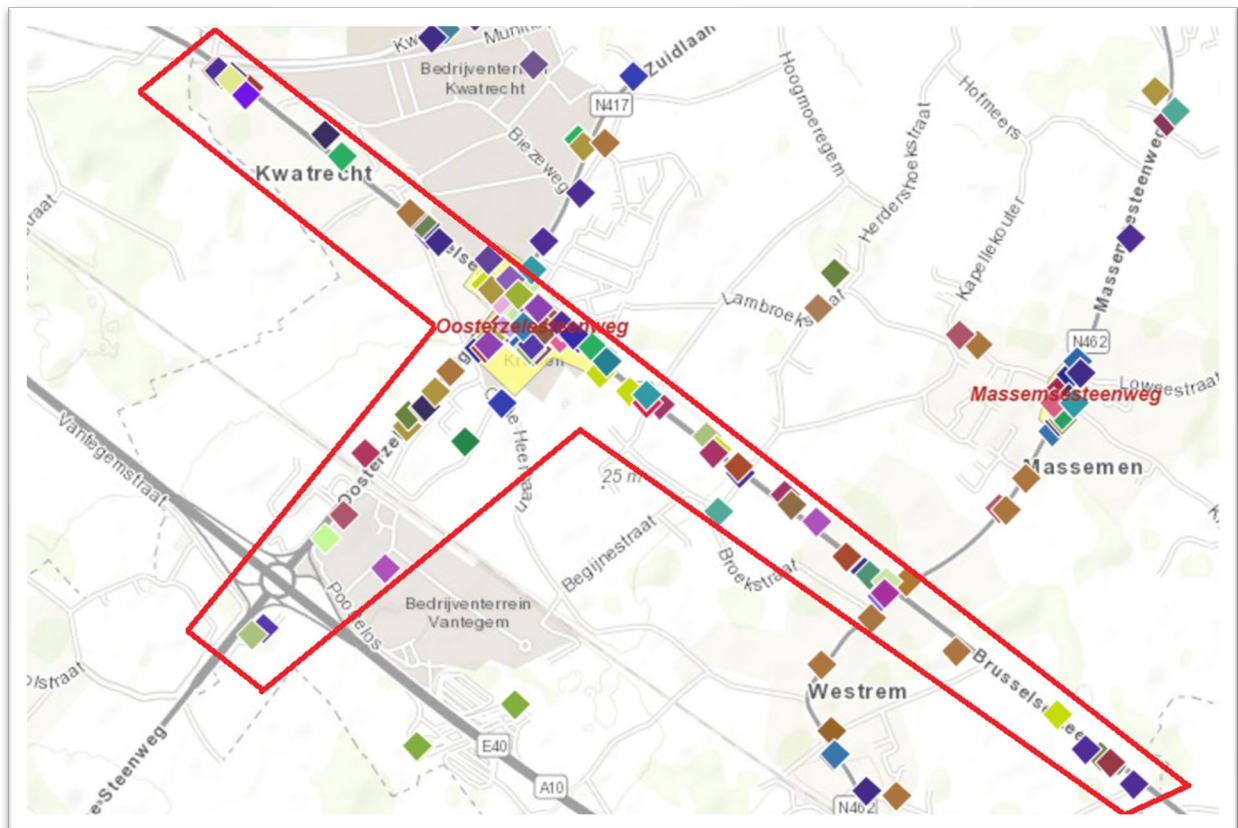
Foto: plaatsbezoek 25 januari 2021

Het centrum van Wetteren is cijfermatig groter inzake aantal panden, maar beschikt niet over dergelijke commerciële oppervlakte en toegankelijkheid (bijkomstig ook zichtbaarheid). Dit zorgt ervoor dat de concentratie rond de Oosterzelesteenweg de grootste concurrent is van het centrum en bij uitbreiding ook van de Zuidlaan en van de Gentssteenweg.

Daarnaast is deze concentratie ook het grootste commercieel aantrekkingspunt voor de buurgemeenten. Zowel Melle – eerst passeer je de dorpskern van Kwatrecht, waar autogarage De Rocker het straatbeeld domineert –, Lede als Oosterzele liggen in de invloedssfeer van de Oosterzelesteenweg (cf. koopstromenonderzoek).

Kaart 29 – Overzichtsk kaart van de Oosterzelesteenweg en Brusselsesteenweg in Wetteren

Bron: Locatus



5.8 Rondom Wetteren

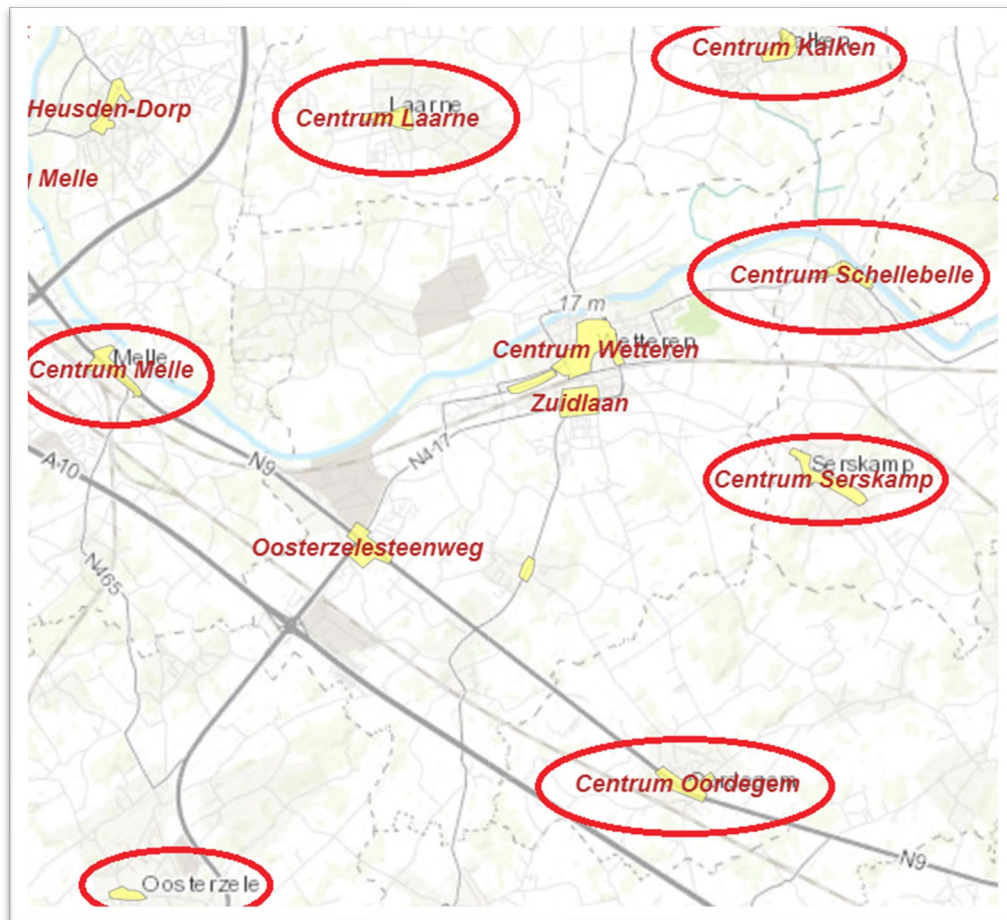
Voor de ruimtelijke analyse wordt er ook gekeken naar de bredere context van Wetteren, namelijk naar de ruimtelijke spreiding van het commerciële aanbod in de buurgemeenten. De nabijheid van detailhandelsconcentraties in omliggende gemeenten kan immers een belangrijke invloed hebben op de detailhandel in Wetteren zelf.

5.8.1 Ligging ten opzichte van de buurgemeenten/omliggende dorpskernen

Op basis van kaart 30 kan vastgesteld worden dat Wetteren enigszins geïsoleerd ligt ten aanzien van de buurgemeenten.

Kaart 30 – Handelsconcentraties rondom Wetteren

Bron: Locatus



In het noorden van de gemeente werkt de Schelde als een soort natuurlijke grens voor het centrum van Wetteren. Eens voorbij de Schelde neemt de aanwezigheid van detailhandel fors af. De dichtstbijzijnde concentraties zijn de centra van Laarne en Kalken. Aangezien er ten noorden van de Schelde ook nog heel wat bewoning is, is het niet ondenkbaar dat Laarne en in mindere mate Kalken, inwoners van Wetteren kunnen aantrekken.

In het zuiden werkt de autostrade dan weer als een grens voor Wetteren. Het centrum van de gemeente Oosterzele, gelegen aan de andere kant van het op- en afrittencomplex Wetteren, ligt op een aanzienlijke afstand van onder andere Westrem en Massemen.

Naar het oosten toe tekenen 3 concentraties zich af. De centra van Schellebelle, Serskamp en Oordegem. In het geval van Schellebelle en Serskamp zijn dit kleine kernen met een (eerder) beperkt aanbod. Er zal wel sprake zijn van enige afvloeiing, maar deze zal zeer beperkt zijn.

Voor Oordegem is de situatie enigszins anders. Dit centrum ligt namelijk op de N9 met als gevolg dat het aanbod meer uitgebouwd is en de toegankelijkheid ook aanzienlijk hoger ligt. Hierdoor zal de aantrekking vanuit Oordegem groter zijn dan die van Schellebelle en Serskamp, maar blijft deze alsnog beperkt. Dit heeft voornamelijk te maken met het (zeer) uitgebreid aanbod langs de N9 op het grondgebied van Wetteren.

WETTEREN

In het westen ten slotte is er weinig detailhandel terug te vinden. De enige noemenswaardige concentratie is het centrum van Melle. Net zoals bij Oordegem doorkruist de N9 dit centrum wat gevolgen heeft voor het aanwezige aanbod en de toegankelijkheid ervan. Ook hier zal er sprake zijn van een beperkt aantrekkings-effect, ditmaal op het gehucht Kwatrecht. En opnieuw blijft dit beperkt omwille van het aanbod op de N9 in Wetteren zelf.

In de directe nabijheid van Wetteren blijft het aanbod aldus beperkt. Ondanks het feit dat er een aantal kernen rondom de gemeente liggen, zal de afvloeiing naar deze kernen beperkt zijn. In realiteit zal het voornamelijk Wetteren zijn die consumenten zal aantrekken uit de buurgemeenten.

5.8.2 Ligging ten opzichte van de steden Aalst, Dendermonde en Gent

Indien we verder uitzoomen op de kaart dan tekent zich een duidelijk driehoek af rondom Wetteren met als hoekpunten de steden Gent, Aalst en Dendermonde. Wetteren ligt min of meer in het centrum van deze driehoek, wat een aantal gevolgen heeft.

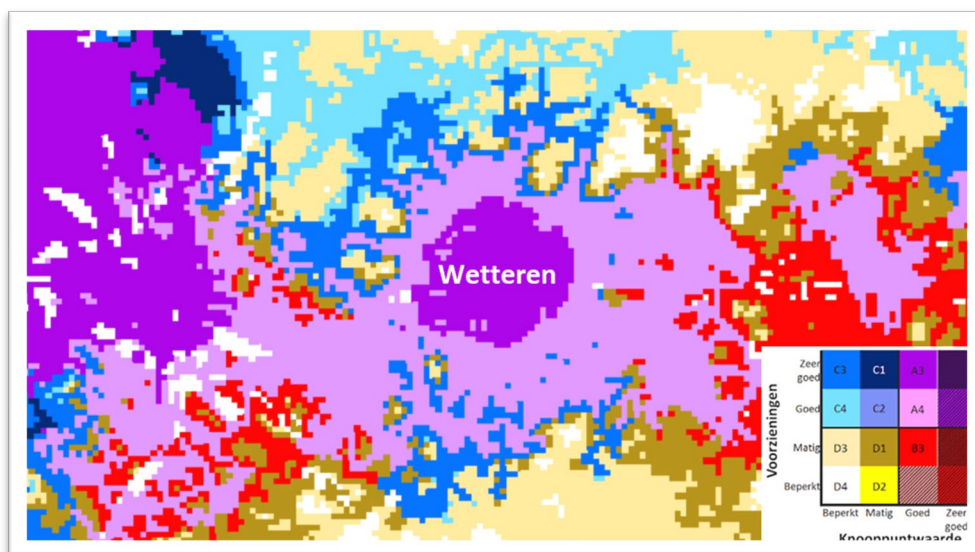
In eerste instantie kan Wetteren meeprofiteren van het **verkeersnetwerk tussen deze steden** (privaat en publiek vervoer). Hierdoor is Wetteren een zeer goed bereikbare gemeente, wat de toegankelijkheid van de gemeente ten goede komt. Omgekeerd heeft dit ook tot gevolg dat de gemeente gemakkelijk te 'ontvluchten' is.

In tweede instantie zorgt de centrale ligging ervoor dat Wetteren een belangrijke rol kan spelen voor de dichtstbijzijnde gemeenten in deze driehoek: Oosterzele, Laarne en Wichelen. Op het vlak van detailhandel, tewerkstelling, publieke- en verkeersinfrastructuur scoort Wetteren hoger dan deze gemeenten. Daardoor neemt het belang en potentieel van de gemeente Wetteren toe.

Het is dan ook niet verwonderlijk dat Wetteren in de categorie 'stadsranddorp' valt van het VITO-knooppuntwaardeonderzoek. Er wordt een hoge score opgetekend van zowel publieke voorzieningen, private voorzieningen en verkeersontsluiting.

Kaart 31 – Wetteren op de VITO-knooppuntwaardekaart

Bron: Geopunt



6. Globale conclusie van de analyse

Aan de hand van de omgevingsanalyse, de economische en ruimtelijke analyse is er een heel duidelijk beeld van de socio-economische context van Wetteren te schetsen. In wat volgt zullen de belangrijkste conclusies besproken worden. Deze zullen ook de rode draad vormen in het tweede gedeelte van dit plan, namelijk de visievorming voor detailhandel.

De eerste en belangrijkste conclusie is dat Wetteren **de allure van een stad** heeft, zowel wat socio-economische positionering betreft als op het vlak van detailhandel: relatief hoge bevolkingsdichtheid, plaats van tewerkstelling (ingående arbeidspendel), publieke en culturele voorzieningen, sportinfrastructuur, uitgebreid aanbod aan commerciële voorzieningen, enz. Wat detailhandel betreft, heeft de gemeente een heel groot aantal panden. Hierdoor zijn de omvang en diversiteit van het commerciële aanbod omvangrijk. Dergelijke karakteristieken komen overwegend voor bij steden. Vervolgens is het ruimtebeslag van de detailhandel in Wetteren zeer groot. Zo toonde de benchmark aan dat Wetteren vaak meer commerciële oppervlakte heeft dan sommige steden. Dit alles wijst er duidelijk op dat Wetteren vanuit commercieel oogpunt zeer sterk ontwikkeld is.

De tweede conclusie is een direct gevolg van de eerste. De commerciële grootschaligheid van Wetteren heeft immers ook een keerzijde. De meeste (en grootste) commerciële ontwikkeling heeft zich immers voorgedaan op **(eerder) perifere locaties** ten opzichte van de kern. De grote concentraties langs de Zuidlaan, de Gentessteenweg, en de Oosterzelesteenweg zijn dan ook de belangrijkste concurrenten voor het centrum van Wetteren zelf (en bij uitbreiding ook van de deelgemeenten).

De invloed van deze perifere concentraties is ook terug te vinden in de cijfers. Het centrum van Wetteren heeft het meeste **leegstand** en dit al een geruime tijd. Waar de perifere locaties de afgelopen 10 jaar gegroeid zijn, heeft het centrum van Wetteren vooral te kampen gehad met toenemende leegstand. Het belangrijkste gevolg hiervan is dat de commerciële positie van centrum Wetteren is afgenomen ten voordele van de perifere locaties.

7. Bevraging van de lokale ondernemers

De actualisatie van het detailhandelsplan voor Wetteren kan uiteraard niet zonder de input van de ondernemers zelf. Met die ondernemers worden bedoeld de **Wetterse winkeliers, horecaondernemers en dienstverleners**. In hetgeen volgt, worden deze aangeduid met 'handelaars'.

7.1. Opzet en methodiek

Om het profiel van de Wetterse handelaars, hun noden, verwachtingen en aanbevelingen te kunnen captureren zijn een online bevraging verstuurd en twee participatiemomenten ingericht.

- In samenwerking met de faculteit Economie en Bedrijfskunde van Universiteit Gent heeft de Provincie Oost-Vlaanderen een online handelaarsenquête uitgewerkt. In februari – maart 2021 is deze enquête naar bijna 350 handelaars verstuurd.
- Een eerste participatiemoment is digitaal doorgedaan op 4 maart 2021. Dit participatieoverleg met de ondernemers stond in het teken van het analysegedeelte: de resultaten van de economische en ruimtelijke analyse zijn voorgesteld en besproken.
- Een tweede overlegmoment kon fysiek doorgaan op 28 oktober 2021 met als doelstelling de focus van het lokaal economisch beleid te bepalen: wat is het DNA van Wetteren, welke acties kunnen ondernomen worden ter ondersteuning en promotie van de lokale handel en horeca?

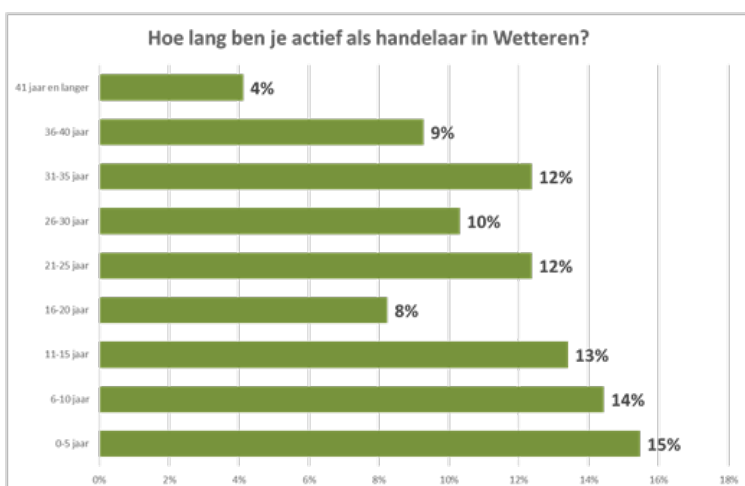
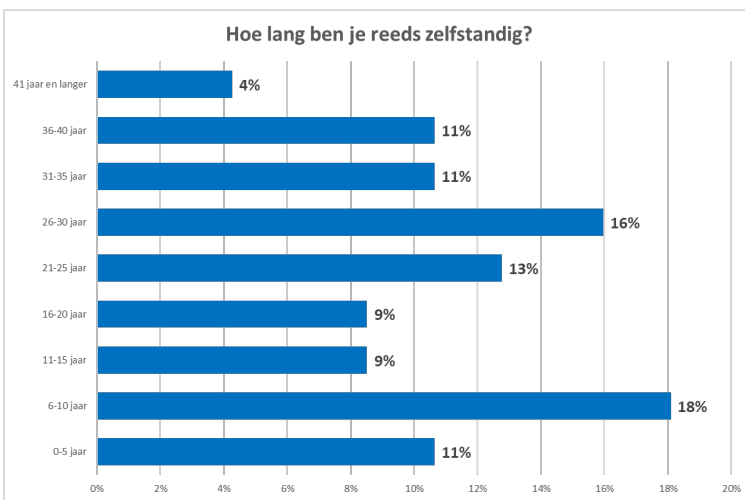
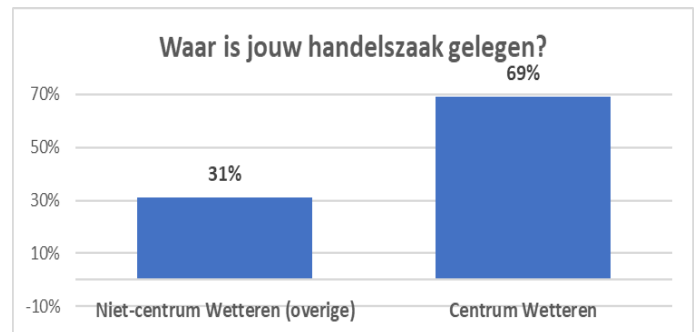
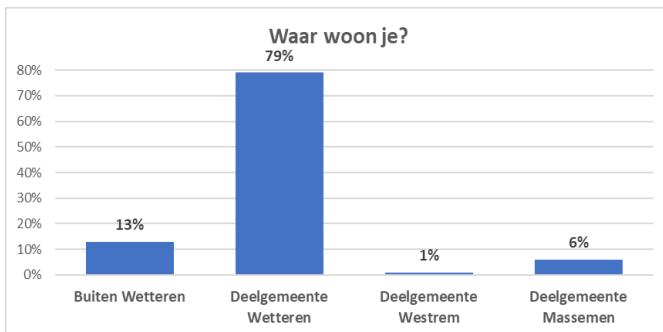
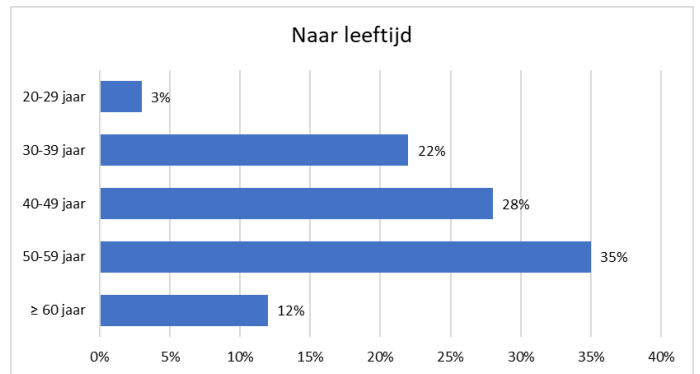
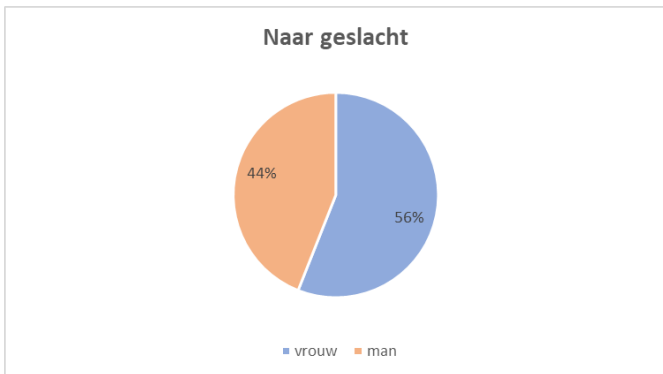
7.2 Resultaten van de handelaarsenquête

In februari – maart 2021 is de online bevraging naar 354 unieke e-mailadressen verstuurd, inclusief vier herinneringsmails. In totaal hebben 101 handelaars de enquête ingevuld. Dit is een responsgraad van 28,5%.

70% van de respondenten heeft een handelszaak in het centrum van Wetteren. Bij de verwerking van de resultaten is dan ook een uitsplitsing gemaakt naar centrumhandelaars versus niet-centrumhandelaars. Op die manier zijn we nagegaan of de centrumhandelaars en de niet-centrumhandelaars dezelfde insteken geven, bemerkingen hebben, enz. In het kader van de opmaak van het beleidsplan detailhandel is dit een belangrijke nuance om mee te nemen.

In wat volgt worden de meest opvallendste resultaten besproken.

7.2.1 Profiel van de Wetterse handelaar



- 44% man, 56% vrouw
- 79% van de handelaars woont in deelgemeente Wetteren. **69% heeft een handelszaak in het centrum van Wetteren**
- leeftijd:
 - 20-39-jarigen: 25%
 - 40-49 jarigen: 28%
 - 50-plussers: 47%
 - ▶ **75% van de respondenten is 40 jaar of ouder**
- duur van zelfstandige activiteit:
 - 5 jaar of minder: 11% is vrij recent gestart als zelfstandige
 - 15 jaar of minder: 38%
 - 20 jaar of langer: 55%
- duur van handelsuitbating in Wetteren:
 - 5 jaar of minder: 15% is vrij recent gestart met zijn/haar handelszaak in Wetteren
 - 15 jaar of minder: 42% is maximum 15 jaar in Wetteren gevestigd
 - 20 jaar of langer: 47%
- wanneer de handelaar zijn/haar zelfstandige activiteit begint, wordt veelal meteen gekozen voor een uitbating in Wetteren. Diezelfde handelaar is **redelijk 'honkvast'**: 23% van de handelaars heeft geantwoord al verhuisd te zijn, maar 73% daarvan zijn verhuisbewegingen binnen Wetteren

Verder is de verdeling tussen het aantal respondenten:

- 61% winkel - 16% dienst - 23% horeca
- 91% zelfstandig - 9% ketenwinkel
- 61% eigenaar - 39% huurder
- 71% cliënteel binnen Wetteren

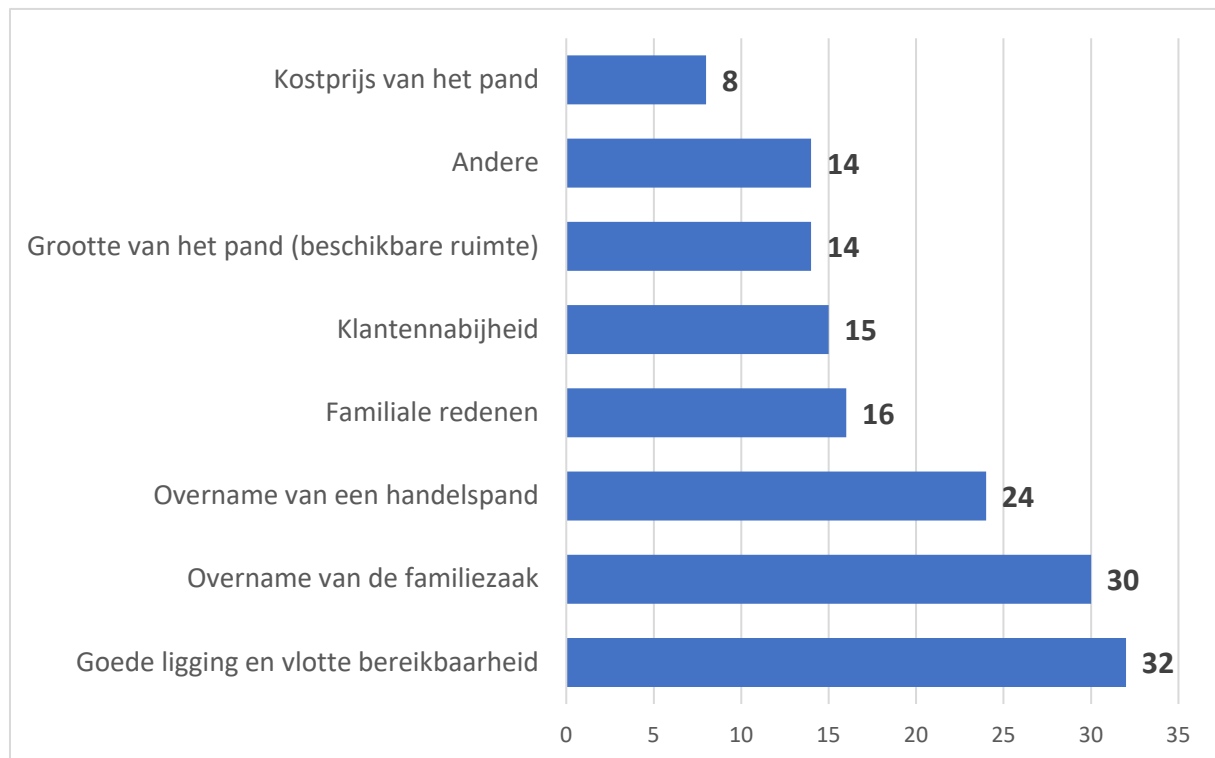
7.2.2 Belangrijkste resultaten

Wetteren als locatie

De voornaamste redenen om zich in Wetteren te vestigen zijn weergegeven in grafiek 11. Andere redenen om Wetteren te kiezen als locatie voor de handelszaak is dat Wetteren de woonplaats van de handelaar is ('geboren en getogen'), waardoor de lokale naambekendheid een meerwaarde is in het uitbaten van de handelszaak. Maar ook een betaalbare huurprijs en het vinden van het 'gat in de markt' worden genoemd.

Grafiek 11 – Wetteren als vestigingsplaats

Bron: Online handelaarsbevraging, maart 2021

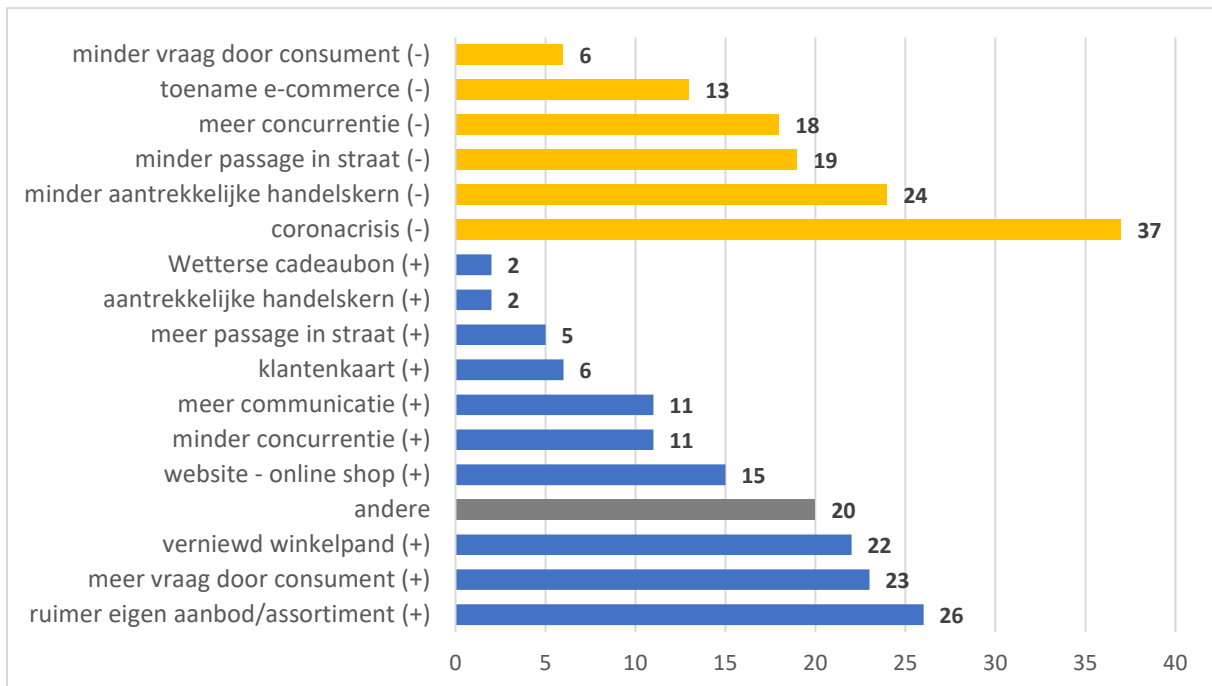


Evolutie van de omzet

46% van de respondenten geeft aan de voorbije vijf jaren een omzetstijging gekend te hebben, respectievelijk 32% een omzetsdaling en bij 23% van de handelaars is de omzet ongewijzigd gebleven.

Grafiek 12 – Oorzaken van een omzetstijging (blauw) / omzetsdaling (geel)

Bron: Online handelaarsbevraging, maart 2021



Andere redenen voor een omzetstijging zijn een goede service, professioneel advies, persoonlijke aanpak en contact met klanten. Bijkomende redenen voor daarentegen een omzetsdaling zijn de veroudering van het cliënteel, wegenwerken, parkeergebrek en/of het parkeerregime in Wetteren (fout- en langparkeerders).

Communicatie

De handelszaak wordt op verschillende manieren gepromoot: de communicatie gebeurt online (website) en via sociale media. Maar ook gedrukte publiciteit wordt nog steeds gebruikt, zij het in mindere mate (21%).

- 84% van de respondenten antwoordt online actief te zijn om de handelszaak bekendheid te geven: Facebook, (eigen en/of gedeelde) website, webshop, Instagram, WhatsApp, Twitter.
- Nóg belangrijker is de mond-aan-mond reclame (genoemd door 87% van de handelaars).

Mobiliteit en verkeersveiligheid

De auto is het meest gebruikte vervoermiddel door zowel de zaakvoerder en het personeel, als door het cliënteel.

- zaakvoerder: auto – (woonplaats) – fiets – te voet – bromfiets
- personeel en cliënteel: auto – fiets – te voet – bromfiets – (bus/trein)

Er moet meer aandacht zijn voor de algemene verkeersveiligheid in de omgeving van de handelszaak (genoemd door 38% van de respondenten), maar ook voor de toegankelijkheid voor personen met een handicap (respectievelijk 38%), voor de inrichting van fiets- en voetpaden (respectievelijk 36%), voor betere bewegwijzering (respectievelijk 21%).

De respondenten geven aan dat de voorbije vijf jaren de situatie is verslechterd voor de autogebruiker, omwille van een slechtere staat van de wegen (genoemd door 33% van de respondenten), een verminderde bereikbaarheid (respectievelijk 30%) en minder parkeermogelijkheden: 54% geeft aan dat het aantal parkeerplaatsen is verminderd in de omgeving van de handelszaak; nog eens 24% antwoordt dat de afstand tussen de parking en de handelszaak te ver is geworden.

Er wordt bijkomend ook nog door 30% van de respondenten gesteld dat er soms een laad- en losproblematiek is. Ook de bewegwijzering moet voor 20% van de handelaars beter worden aangepakt.

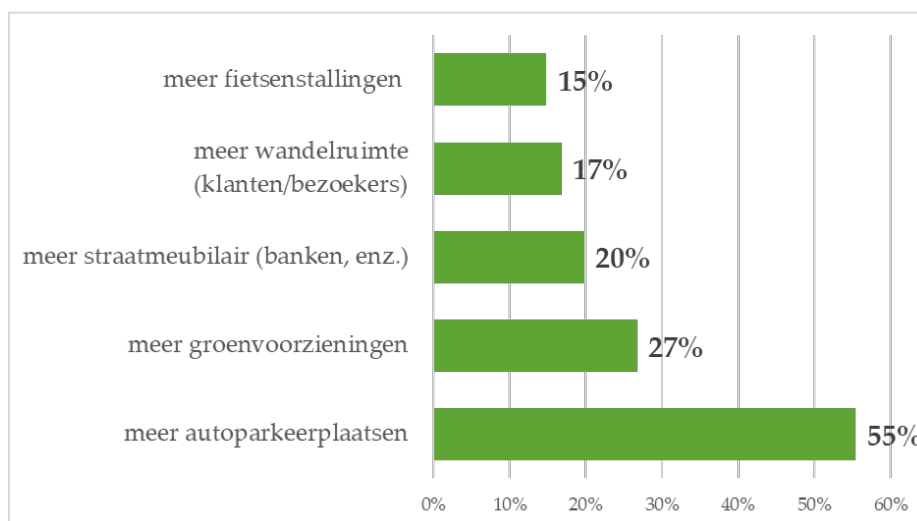


Een quote uit de handelaarsenquête die meerdere keren is genoemd: "Een goede bereikbaarheid en genoeg parkeerplaatsen zijn zeer belangrijk voor een bloeiend en levendig centrum en voor het voortbestaan ervan."

Voornaamste **voorstellen** van de handelaars zijn een betere aanduiding van de parkings, een betere bewegwijzering en een aanpassing van het parkeerregime. Bovendien wordt gesteld dat er **noed is aan faciliterende maatregelen** om te komen tot aangename (winkel)straten; een mix van winkels, horeca, publieke en culturele voorzieningen; een 'upgraden' van het centrum van Wetteren.

Grafiek 13 – Wat wil je in 'jouw' winkelstraat verwezenlijkt zien?

Bron: Online handelaarsbevraging, maart 2021



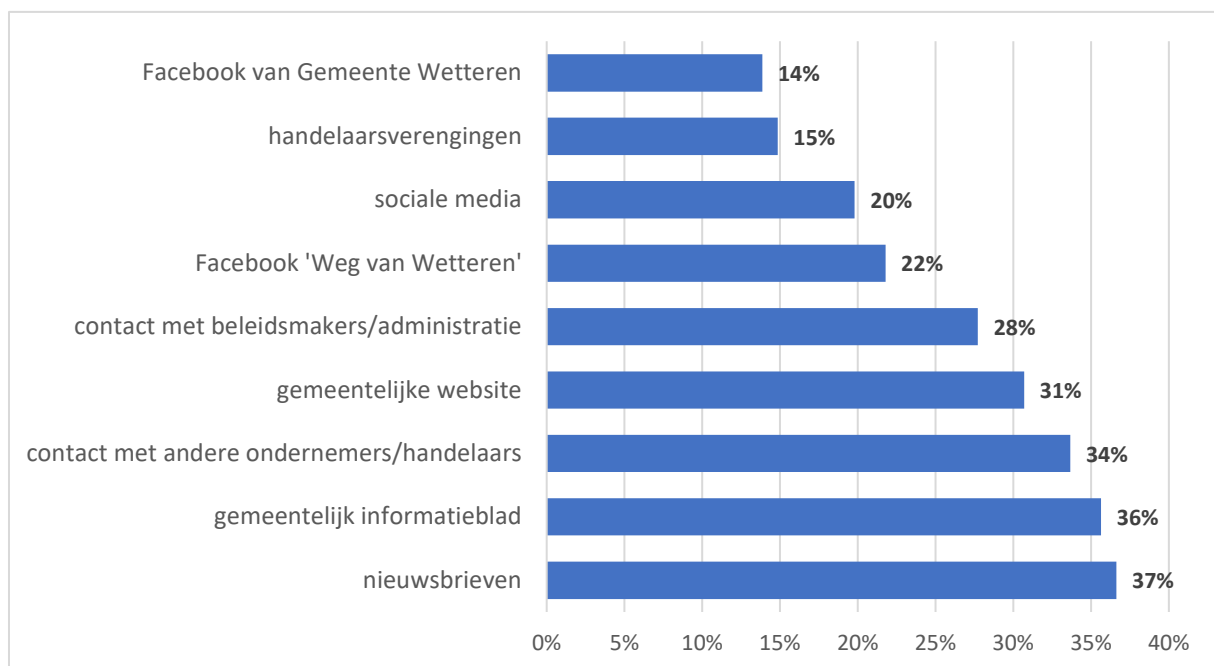
Gemeentelijk economisch beleid

40% van de handelaars antwoordt niet tevreden te zijn over de manier waarop het bestuur van Wetteren communiceert over het lokaal economiebeleid. Er is een duidelijke **nood aan dialoog, ook met de deelgemeenten, en opvolging.**

In grafiek 14 is te zien op welke manier de handelaars worden geïnformeerd: nieuwsbrieven, het gemeentelijk infoblad en de gemeentelijke website worden als belangrijkste kanalen genoemd, naast (rechtstreeks) contact met andere ondernemers en met de Wetterse mandatarissen en/of administratieve medewerkers.

Grafiek 14 – Voornaamste communicatiekanalen

Bron: Online handelaarsbevraging, maart 2021



Verbeterpunten voor de gemeentelijke dienstverlening zijn een versterking van de administratie, een concreet aanspreekpunt voor de ondernemers en een duidelijke regelgeving (vergunningen).

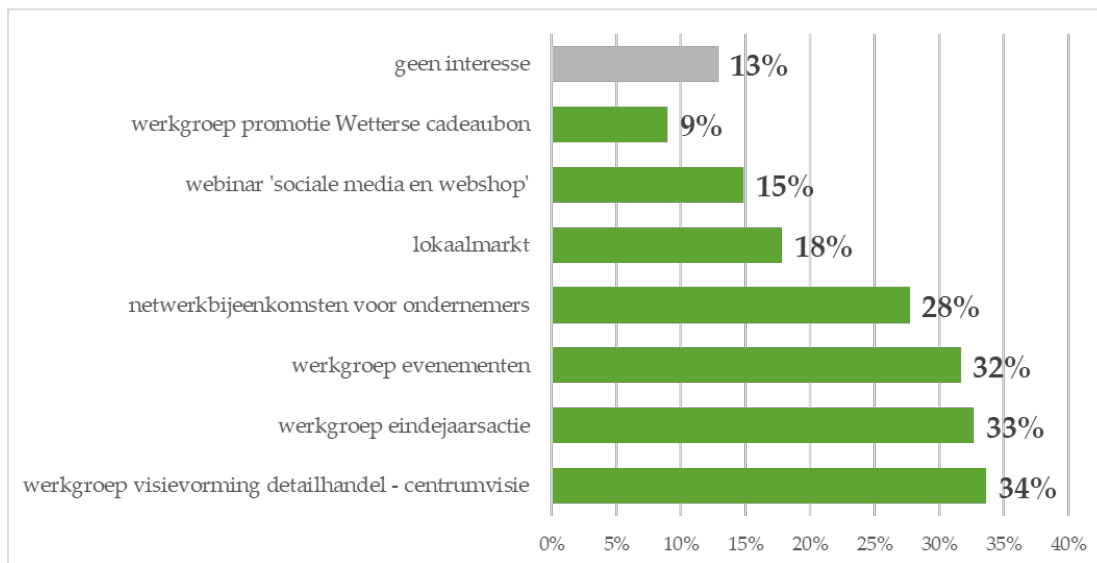
Promotionele en ondersteunende acties

63% van de handelaars wil een betere samenwerking tussen de ondernemers en het bestuur om het commerciële aanbod verder bekend te maken en te promoten, bij de eigen inwoners en in de omliggende gemeenten.

Ter promotie van de lokale economie in Wetteren en de eigen handelszaak, is aan de respondenten gevraagd of zijn voorstander zijn van een aantal genoemde initiatieven. Grafiek 15 geeft weer aan welke acties de handelaar zou deelnemen.

Grafiek 15 – Promotie van de lokale economie in Wetteren

Bron: Online handelaarsbevraging, maart 2021



7.3 Resultaten van de participatiemomenten

Twee overlegmomenten met de ondernemers van Wetteren zijn doorgedaan om input en aanbevelingen voor het detailhandelsplan te capteren. En om de verwachtingen ten aanzien van het Wetterse economiebeleid, ten opzichte van het bestuur en de administratie, scherp te stellen.

- Vraag tot **overleg en samenwerking tussen de ondernemers en het lokaal bestuur**: (voorstellen van) acties gezamenlijk formuleren en/of uitvoeren (in navolging van de 'WetteRaden').
- Een **strengere aanpak van de leegstand** is noodzakelijk. Zeker in het centrum is er nood aan maatregelen om de leegstand te bestrijden. Er heerst een te groot gevoel van 'gedoogbeleid' en daar moet komaf mee gemaakt worden.
- Het is van groot belang om een **divers aanbod te stimuleren in het centrum van Wetteren; kruisbestuiving detailhandel en horeca**. Hiervoor moet het centrum voor de handelaars, zowel voor de reeds gevestigde ondernemers als voor de starters, aantrekkelijk zijn: aangename winkelomgeving en -beleving (opschalen naar citymarketing), startersbeleid, veiligheidsproblematiek aanpakken, huidige ondernemers ondersteunen en koesteren.
- In het centrum zijn de winkellinten vaak doorbroken door woningen en/of leegstand. Hierdoor zakt de winkelbeleving en daalt de attractiviteit van het winkelgebied. Zowel voor de consument als voor een potentiële starter werkt dit in de negatieve zin. Hierbij moet ook werk gemaakt worden van nieuwe (commerciële) ontwikkelingen in sommige straten.
- Het **parkeerbeleid** zo goed mogelijk aanpakken: voldoende roterende parkeerplaatsen, aanduiding van bestaande parkings kan/moet veel beter, aantal parkeermogelijkheden is niet meer in verhouding tot de bevolking (en ook niet met de toename ervan). Beleving staat namelijk in relatie met bereikbaarheid en circulatie van het verkeer.



Het DNA van centrum Wetteren lijkt moeilijker te bepalen, zo blijkt uit volgende quotes:

- “Klanten gaan waar ze gemakkelijk en onbezorgd kunnen winkelen.”
- “... Het centrum van Wetteren moet zich (kunnen) profileren als een cluster van detailhandel met een grote concentratie van zaken met niche-producten ...”
- “Mensen komen bewust winkelen in Wetteren voor bepaalde winkels. Voor funshoppen is Wetteren te klein.”
- “Van winkelen in Wetteren beleving maken.”

7.4 Conclusie participatie en bevraging

Vanuit de online handelaarsbevraging en de twee participatiemomenten worden volgende noden gecapteerd:

- zoek **oplossingen voor de leegstand**: toeleiding en begeleiding van starters, aanpak verloederde panden, nastreven meer divers aanbod, overleg met pandeigenaars;
- **beleving**: creëer gezellige sfeer (ook via animatie en buurt evenementen) in de handelskern, creëer aangenaam en proper publiek domein en meer groen;
- promotie voor **alle** handelaars;
- **citymarketing**: Wetteren in de kijker!, de Wetteraar in beweging zetten, koop lokaal, aantrekken jonge mensen;
- **communicatie en overleg met de ondernemers**;
- er is geen eenduidig antwoord wat het DNA van centrum Wetteren betreft: moet/kan het centrum van Wetteren inzetten op funshoppen? Kan met andere woorden daartoe voldoende beleving worden gecreëerd? Of gaan de klanten van het centrum specifiek en gericht naar een bepaalde winkel/horecazaak, zonder daarbij een bezoek aan een andere winkel/horecazaak te overwegen. En doen de klanten van het centrum hoofdzakelijk aan runshoppen.

8. Beleidsvisie detailhandel

8.1 Wat is een detailhandelsvisie?

Op basis van de economische en ruimtelijke analyses en de participatiemomenten met de Wetterse ondernemers is er een (economisch) beeld gevormd van de gemeente Wetteren. Dit laat ons toe om een beleidsvisie voor detailhandel op te maken. Centraal in deze visie staat het gewenste **toekomstbeeld** van de gemeente Wetteren. Waar moeten en/of willen we naar toe op economisch vlak?

Het spreekt voor zich dat dergelijk toekomstbeeld zich niet laat vatten in één allesomvattende visie. Daarom is er gekozen om de visie op te breken in een aantal **kerntema's** rond lokale economie. Deze behandelen steeds een deelaspect, maar zijn altijd verbonden met elkaar.

De beleidsvisie geeft dus aan waar we naar toe willen. Om dit te realiseren worden **acties** uitgewerkt. Deze (voorstellen van) acties zijn zo concreet mogelijk gemaakt.

- De acties zijn gekoppeld aan de opdeling van de visie in verschillende strategische doelstellingen.
- Bovendien zijn de acties voorzien van praktijkvoorbeelden (als die er zijn).
- Sommige acties zijn niet uitsluitend gebonden aan een bepaald onderdeel van de visie. Het is perfect mogelijk dat een bepaalde actie thematisch past onder een van de doelstellingen van de visie, maar evengoed een effect heeft op een andere doelstelling van de visie. Dergelijke overkoepelende acties worden duidelijk aangeduid.

8.2 Integrale aanpak

De globale ambitie voor Wetteren op economisch vlak richt zich op de **vraag- en aanbodzijde**. Met de vraagzijde worden de consumenten van Wetteren bedoeld: inwoners, klanten en bezoekers. De aanbodzijde refereert naar de ondernemers van Wetteren en het ondernemerschap in het algemeen.

Voor de consument moet Wetteren zo aantrekkelijk mogelijk zijn. Deze aantrekkelijkheid bekijken we in de brede zin: Wetteren moet **levendig** zijn, een gezonde **aanbodmix** hebben – zowel op niveau van commerciële voorzieningen, als op vlak van publieke, sociale en culturele functies – en **bereikbaar** zijn. Kortom een gemeente waar je als consument naar toe wil gaan en ook wil blijven.

Wetteren willen we ook zo aantrekkelijk mogelijk maken voor (nieuw) ondernemerschap. **Gevestigde ondernemers** moeten kunnen floreren en zich ondersteund voelen door het bestuur. **Nieuwe of potentiële ondernemers** moeten Wetteren beschouwen als een gemeente waar een (nieuwe) handelszaak goed kan renderen. Kortom een plaats waar je kan en wil ondernemen.

Maar hoe kunnen we dit nu bereiken? Welke opportuniteiten worden gedetecteerd en welke acties ter ondersteuning van de lokale handel en horeca kunnen worden ondernomen?

8.3 Strategische en operationele doelstellingen

De beleidsvisie wordt opgedeeld in een aantal **strategische doelstellingen** (SD). Dit zijn brede doelstellingen waarop het lokaal bestuur Wetteren kan inzetten. Vervolgens worden deze strategische doelstellingen meer verfijnd door middel van **operationele doelstellingen** (OD). Deze doelstellingen zijn specifiek en gericht op een vertaling naar de praktijk. Om het lokaal economiebeleid uit te voeren, en dus de doelstellingen om te zetten, zijn er acties nodig.

In hetgeen volgt, wordt een overzicht gegeven van de strategische en operationele doelstellingen van het Wetterse economisch beleid, gericht op lokale handel en horeca. In het volgende hoofdstuk worden voorstellen van acties geformuleerd. Deze voorstellen van acties houden rekening met de specifieke economische context van Wetteren.

Aangezien elke actie personeelsinzet en financiële middelen vereist, zal het lokaal bestuur Wetteren in de toekomst prioritaire acties aanduiden. Al dan niet gekoppeld aan een concrete planning (tijdslijn). Sommige acties kunnen worden verwezenlijkt op korte termijn, andere acties situeren zich eerder op middellange of lange termijn. Belangrijk is om elke actie (tussentijds) te evalueren en, indien nodig, bij te sturen wanneer deze zou worden herhaald.



Strategische doelstelling 1: afbakening van winkelconcentraties

Aan de grondslag van de beleidsvisie voor detailhandel ligt de **ruimtelijk-economische afbakening** van Wetteren.

Met het oog op een **integraal beleid** is er in dit plan gekozen om voor het ganse grondgebied van Wetteren verschillende winkelgebieden af te bakenen, met daaraan duidelijke ontwikkelingsperspectieven gekoppeld. Er is een wisselwerking tussen economie en andere beleidsdomeinen; vandaar dat de update van de centrumvisie voor Wetteren het lokaal bestuur de mogelijkheid geeft te kiezen voor een totaalaanpak en dus de "Wetterse puzzel" te leggen

Het voeren van dergelijk beleid bestaat uit verschillende componenten of operationele doelstellingen (OD):

- OD 1.1 Globale aanpak
- OD 1.2 Centrum Wetteren
- OD 1.3 Deelgemeenten en woonkernen
- OD 1.4 Perifere locaties

Strategische doelstelling 2: aanpakken van de leegstand

Leegstand is met voorsprong de **grootste uitdaging** voor de gemeente Wetteren. Vooral het centrum kampt met een duidelijk leegstandsprobleem en slaagt er niet/moeilijk in om dit weg te werken. Een aantal acties worden dan ook voorgesteld om de leegstand aan te pakken.

Het voeren van dergelijk beleid bestaat uit verschillende componenten of operationele doelstellingen (OD):

- OD 2.1 Leegstandsheffing
- OD 2.2 Dialoog met de eigenaars
- OD 2.3 Geleiden van nieuwe ondernemers
- OD 2.4 Leegstaande panden meer (positief) in beeld brengen
- OD 2.5 Projecten initiëren met de focus op leegstandsbestrijding
- OD 2.6 Economische ruimte vrijwaren en behouden

Strategische doelstelling 3: aantrekkelijke en levendige gemeente

De leegstandsbestrijding is een eerste stap om de uitstraling en belevingswaarde van het centrum op te krikken, maar is slechts een onderdeel van een meer grootschalige aanpak.

Om het centrum van Wetteren en de deekernen zo aantrekkelijk mogelijk te maken voor ondernemers en consumenten, moet het bestuur inzetten op beleving.

Het voeren van dergelijk beleid bestaat uit verschillende componenten of operationele doelstellingen (OD):

- OD 3.1 Beleving faciliteren
- OD 3.2 Kruisbestuiving faciliteren met andere beleidsdomeinen
- OD 3.3 Maximale geleiding van de consument (daar begint de beleving)

Strategische doelstelling 4: participatie en samenwerking

Om een zo groot mogelijk draagvlak te creëren en een slagkrachtig beleid te voeren, moet het bestuur samenwerken met de aanwezige ondernemers. Dergelijke samenwerking is voor de gehele gemeente van toepassing, maar vooral voor het centrum. Daar zijn heel wat ondernemers terug te vinden en deze hebben zich ook verenigd in verschillende dekenijen en handelsverenigingen.

Het voeren van dergelijk beleid bestaat uit verschillende componenten of operationele doelstellingen (OD):

- OD 4.1 Versterken ambtelijke capaciteit
- OD 4.2 Inzetten op structurele samenwerking
- OD 4.3 Ad hoc samenwerking in functie van projecten en/of centrumingrepen
- OD 4.4 Bijhouden actueel adressenbestand van ondernemers

Strategische doelstelling 5: communicatie voor en over ondernemers

Communicatie is een essentieel onderdeel van het beleid. Er moet duidelijk gecommuniceerd worden over het beleid zelf, mét ondernemers (ondersteuning en begeleiding) en over de ondernemers in Wetteren (promotie).

Het voeren van dergelijk beleid bestaat uit verschillende componenten of operationele doelstellingen (OD):

- OD 5.1 Communicatiebeleid
- OD 5.2 Communicatie over ondernemers
- OD 5.3 Communicatie voor/met ondernemers

Strategische doelstelling 6: aantrekken nieuw ondernemerschap

In hoofdzaak willen we nieuw ondernemerschap voor het Wetterse centrum aantrekken, maar ook daarbuiten moeten potentiële ondernemers de nodige informatie krijgen.

Het voeren van dergelijk beleid bestaat uit verschillende componenten of operationele doelstellingen (OD):

- OD 6.1 Wetteren in de markt zetten
- OD 6.2 Inzetten op infodeling
- OD 6.3 Beschikbare ruimte aanbieden
- OD 6.4 Premiestelsel uitwerken
- OD 6.5 Faciliteren projecten/initiatieven om starters te laten testen

Strategische doelstelling 7: inzetten op maximale bereikbaarheid en rotatie

Mobiliteit en economie zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, maar hebben soms een andere (insteek tot) beleidsvisie. Hierdoor staan zij soms (onnodig) tegenover elkaar met mogelijks negatieve gevolgen als resultaat.

Het voeren van dergelijk beleid bestaat uit verschillende componenten of operationele doelstellingen (OD):

- OD 7.1 Geleiding van de consument
- OD 7.2 Optimaal gebruik van de parkeermogelijkheden
- OD 7.3 Wetteren toegankelijk houden
- OD 7.4 Mobiliteitsdialoog aangaan met ondernemers
- OD 7.5 Flankerende maatregelen bij wegenwerken

9. Afbakening van winkelconcentraties

Door winkelconcentraties beleidsmatig af te bakenen en ontwikkelingsperspectieven mee te geven, wordt het lokaal economiebeleid van Wetteren scherpgesteld.

Vanuit hogere overheden wordt aangestuurd op de afbakening van winkelgebieden. Vooreerst wordt vanuit Vlaanderen vaak een afgebakend kernwinkelgebied als voorwaarde vooropgesteld om subsidies te verkrijgen. Vervolgens wordt aan de lokale besturen de mogelijkheid gegeven om via gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen kernwinkelgebieden en winkelarme gebieden af te bakenen, om de doelstellingen van het Vlaamse decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid (IHB) te realiseren.

Vandaar dat deze doelstelling apart wordt uitgelicht omdat ze het richtinggevend kader voor de andere doelstellingen en acties bepaalt.

9.1 Strategische doelstelling 1: afbakening van winkelconcentraties

OD 1.1 Globale aanpak

Aan een economische en ruimtelijke afbakening zijn (voorstellen) van beleidskeuzes gekoppeld. Deze ontwikkelingsperspectieven geven aan waar detailhandel wordt ondersteund/gepromoot door in te zetten op het behoud van het huidige aanbod, of sterker nog: (nieuw) ondernemerschap aan te trekken. Of waar we detailhandel liever niet meer hebben. Kaart 32 en bijhorende legende onderaan deze pagina verwijst naar de afbakeningen en de gewenste toekomstige ontwikkelingen.

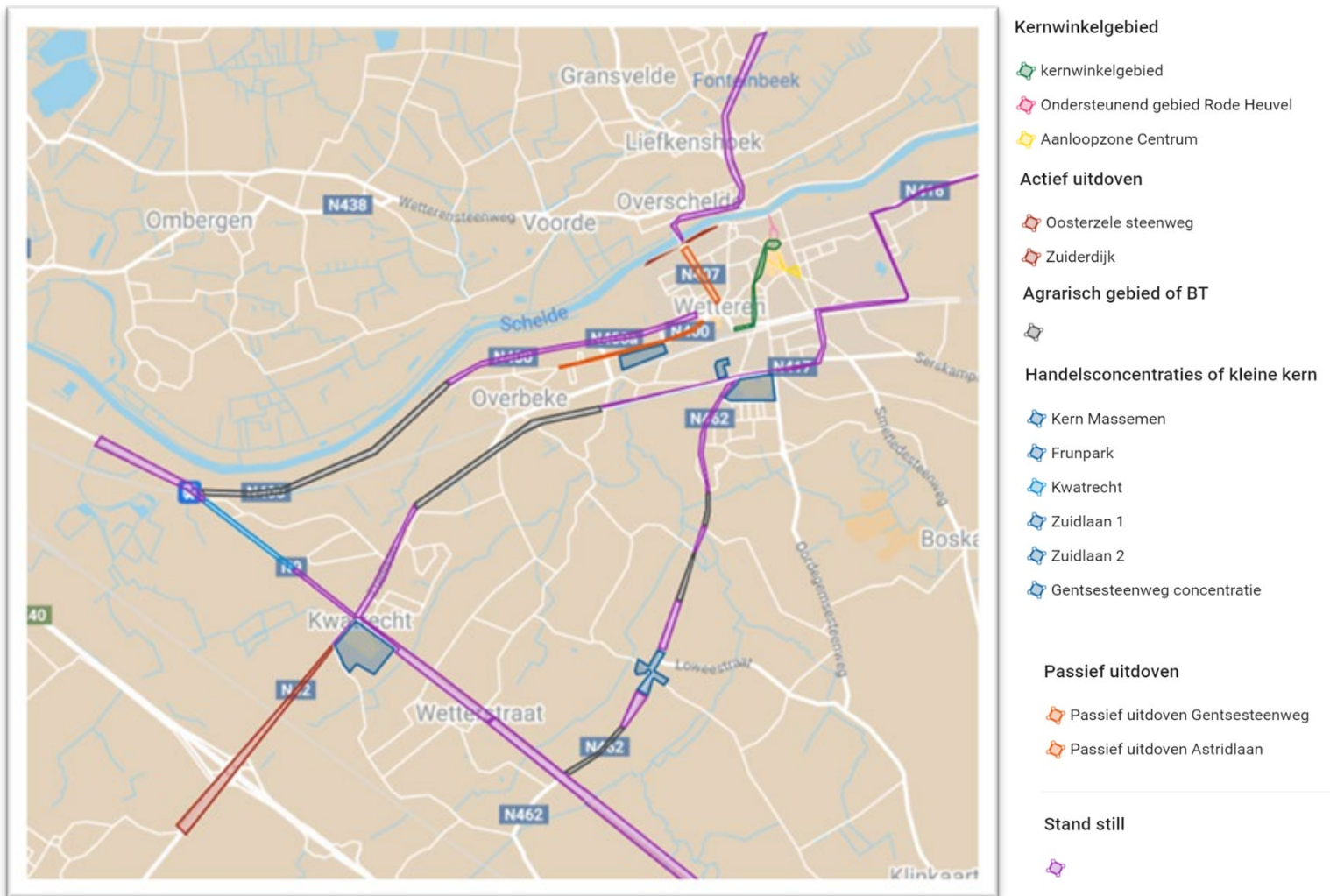
De afbakeningen en daaraan gekoppelde ontwikkelingsperspectieven worden in hetgeen volgt visueel weergegeven op kaart en met tekst toegelicht.

Bij deze globale afbakening werken we met **zes perspectieven**. Daarbij werken we op maat van de verschillende locaties in Wetteren een perspectief uit.

De belangrijkste perspectieven zijn de centrumafbakening Wetteren en de handelsconcentraties of kleine kernen van Wetteren.

Deze worden ook vervat in concrete acties. De overige perspectieven worden hier kort toegelicht.

Kaart 32 – De verschillende ontwikkelingsperspectieven op grondgebied Wetteren



- **Grijze zones** = agrarisch gebied en bedrijventerreinen (BT): op een aantal uitzonderingen na, is detailhandel **uitgesloten** op deze locaties. Deze hoeven aldus geen beleidsmatige insteek.
- **Rode zones** = perspectief "**actief uitdoven**". Van toepassing op 2 deelgebieden:
 - *Zuiderdijk*: de handelszaken die er gevestigd zijn, zijn zonevreemd. De Zuiderdijk is voorzien voor productiebedrijven en kmo's. Beleidsmatig willen we dus aansturen op een uitdoofscenario waarbij de commerciële voorzieningen verhuizen (idealiter) binnen Wetteren naar een locatie waar zij wel inpasbaar zijn.
 - *Oosterzelesteenweg (m.u.v. Frunpark)*: ook hier sturen we aan op een uitdoofscenario om deze verkeersas gedeeltelijk te ontlasten van verkeer. De huidige mobiliteitssituatie is néfast en het aanwezige retailaanbod heeft hierin een belangrijk aandeel. Ook daar mikken we op een verhuisscenario (idealiter binnen Wetteren). Dit perspectief is conform het GRS dat minstens een 'stand still' voorstelt en een afbouw van de commerciële activiteit.

WETTEREN

- **Oranje zones** = perspectief “**passief uitdoven**”. In deze zones willen we niet actief aansturen op een uitdoofscenario, maar is het wel de bedoeling/ambitie om nieuwe ontwikkelingen niet toe te laten.

Daarbij bedoelen we enerzijds dat de bouw van een nieuwe handelszaak niet toegelaten zal worden. Anderzijds willen we beleidsmatig de bestaande zaken op termijn doen uitdoven: als een zaak in een oranje zone zou stoppen/verhuizen/... dan zal het lokaal bestuur Wetteren beleidsmatig aansturen om de commerciële functie te doen laten vallen. Dit perspectief is van toepassing op 2 locaties binnen Wetteren:

- *noordzijde van de Gentsesteeweg*: momenteel vinden we langs deze kant een handvol zaken terug (Aldi, Drankenhandel, Basic Fit, ...). Hun ligging in combinatie met de handelszaken aan de overkant zorgen ervoor dat het mobiliteitsprofiel van deze steenweg onnodig druk is. Doordat langs beide zijden van deze weg het (commercieel) verkeer kan aantakken, hebben we een (zeer) druk en onveilig verkeersprofiel. Door de noordzijde passief te laten uitdoven, hopen we de verkeerssituatie te optimaliseren (zonder afbreuk te doen aan de commerciële activiteit van deze steenweg).
- *Koningin Astridlaan*: deze straat is een belangrijke verkeersader die parallel aan het centrum loopt. Momenteel is de commerciële activiteit er gering en willen we dit in de toekomst verder afbouwen, zodat de mobiliteit hier de minste interferentie zal ervaren.

- **Paarse zones** = ‘**stand still**’ zones: vanuit onze expertise stellen we voor om in deze zones de huidige situatie te behouden. De paarse zones lopen hoofdzakelijk langsheen de belangrijkste verkeersaders van Wetteren, waardoor een verdere commerciële ontwikkeling nefast zal zijn voor de doorstroming van het verkeer.

In de praktijk wil dit zeggen dat bestaande handelszaken hun functie behouden (in tegenstelling tot passief uitdoven) en dat de gebieden waar er momenteel geen detailhandel/retail is, ook gevrijwaard worden hiervan (dus geen nieuwe handelszaken in deze gebieden). Voor sommige van deze ‘stand still’ zones moeten (en willen) wij ook verwijzen naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Wetteren. Dit plan doet eveneens uitspraken over het economisch perspectief van bepaalde wegen. Deze uitspraken komen grotendeels overeen met het idee achter de ‘stand still’ zones en in sommige gevallen legt het GRS grotere beperkingen op. Daarom raden wij aan om beleidsmatig het GRS verder te bekrachtigen voor de ‘stand still’ zones. Concreet wil dit zeggen:

- *Brusselsesteeweg*: opdeling in segmenten (Kwatrecht, Zone Frunpark, Zone Massemen en zone Westrem) en bijhorend restrictief beleid.
- *Zuidlaan*: beperking van de uitbreidingsmogelijkheden en geen nieuwe handelszaken (klein of groot) toelaten.

WETTEREN

- **Lichtblauwe zone** & **blauwe zones**: op deze locaties wordt het bestaande aanbod behouden of kan het zelfs worden versterkt (winkelconcentraties). Naargelang het om een kern gaat, dan wel een clusterzone langsheen de steenweg, worden respectievelijk een aantal ondersteunende acties uitgewerkt, dan wel een aantal restricties gekoppeld aan de uitbreiding van het commerciële aanbod.
- Kernwinkelgebied van Wetteren: het centrum heeft een andere inkleuring meegekregen (groen/roze/geel). Naargelang de inkleuring van de straten en/of pleinen, is een specifieke visie uitgewerkt met daaraan gekoppeld enkele concrete acties ter uitvoering. In wat volgt zoomen we dan ook eerst in op het centrum van Wetteren.

OD 1.2 Centrum Wetteren

Het centrum van Wetteren is meteen het belangrijkste onderdeel van de gehele afbakening. Het centrum is immers de belangrijkste concentratie van Wetteren waar we naast een groot commercieel aanbod (detailhandel, horeca en dienstverleners) ook nog heel wat andere publieke en culturele voorzieningen terugvinden. Dit maakt van het centrum de belangrijkste locatie binnen Wetteren. Op basis van de analyses, feedback van de lokale stakeholders en de eigen expertise is er een afbakening opgemaakt zoals weergegeven op kaart 33.

Het belangrijkste aan deze afbakening is dat het commerciële centrum (groene aanduiding) voorrang krijgt bij de acties en in het beleid. De aanloopzone is in deze ondergeschikt.

Huidige aanbod – In eerste instantie is deze afbakening gebaseerd op het huidige aanwezige commerciële aanbod: winkels, horeca en persoonlijke dienstverlening (cf. groen en rood op kaart 33).

1. Centrale as (groen)

De centrale as is vanuit commercieel oogpunt de meest dense locatie van de gemeente. In de **Florimond Leirensstraat** en **Stationsstraat** vinden we de meeste handelszaken terug en samen vormen zij de **winkelstraten** van het centrum.

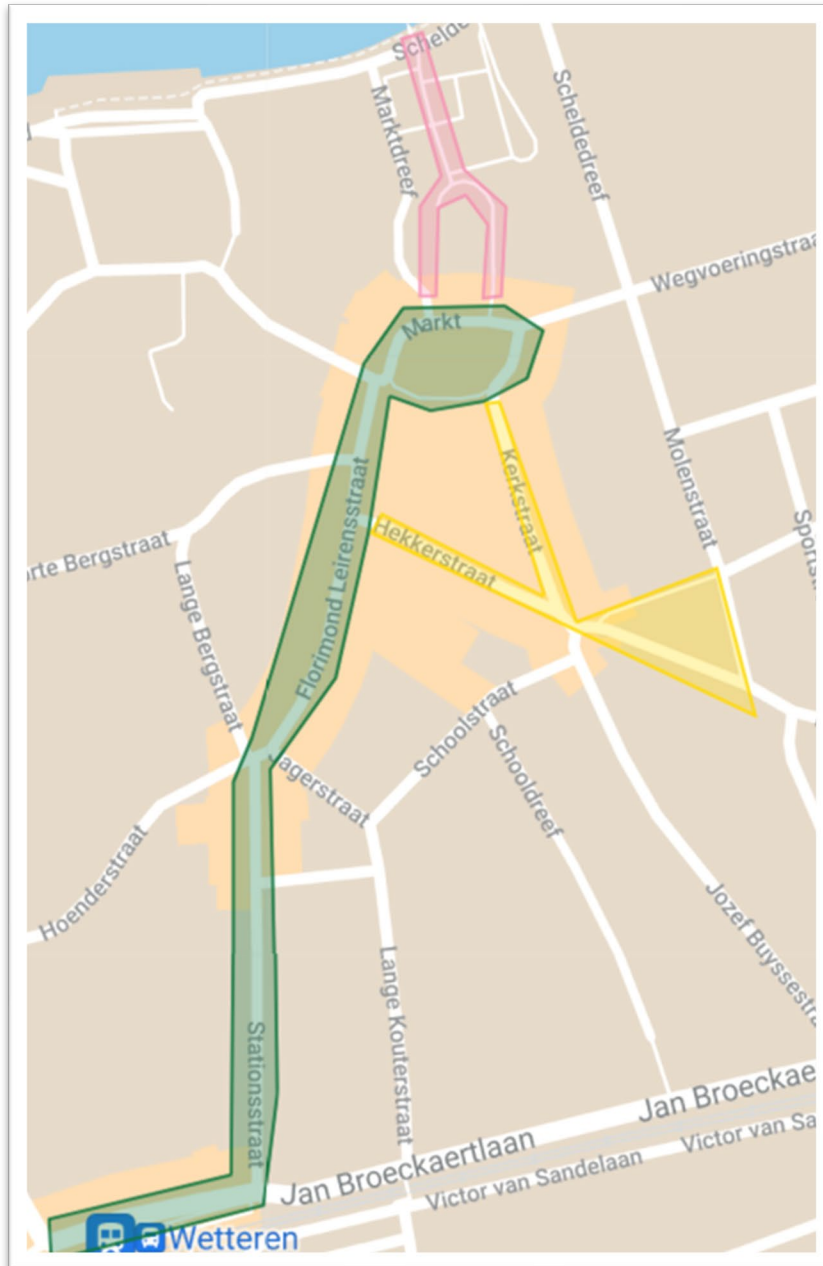
2. Functie van de pleinen (groen)

De **Markt** en het **Stationsplein** hebben een lager aantal handelspanden (en een lagere) densiteit, maar spelen een essentiële rol in het centrumgebied van Wetteren. Beide hebben een aantal publieke voorzieningen (cultureel centrum, bibliotheek, station, ...) waardoor hun **voorzieningenniveau** hoog ligt. Dit brengt de nodige passage met zich mee.

De pleinen vormen ook een belangrijk begin- en/of eindpunt voor een bezoek aan het centrum. Deze noord-zuidverbinding doorkruist het commerciële centrum waardoor een centrumbezoek aantrekkelijker is.

Zowel op de Markt als op het Stationsplein vinden we hoofdzakelijk **horeca** terug.

Kaart 33 – Afbakening centrum Wetteren



3. Diensten (roze)

De **Rode Heuvel** sluit aan op de Markt en heeft een belangrijke rol ten opzichte van het centrum.

Enerzijds is het administratief centrum er gevestigd (en in de toekomst nog andere voorzieningen, zoals het vredegerecht).

Anderzijds is er ook de parkeergelegenheid (parking Scheldekaai) zo dicht bij het centrum.

Daarom is de Rode Heuvel ook ingekleurd bij de centrumafbakening. Deze locatie behoort aldus niet tot het kernwinkelgebied, maar is wel een belangrijk element voor het **centrumbeleid** (vandaar de aanduiding in een andere kleur).

Toekomstige ontwikkelingen – In tweede instantie is gekozen om **een gedeelte van de Hekkerstraat, de Kerkstraat in zijn totaliteit en het Zeshoekplein** op te nemen (geel).

In hun huidige vorm zijn dit geen echte winkelstraten, maar hebben zij wel een belangrijke rol ten opzichte van het centrum (en kan deze rol in de toekomst nog toenemen). Daarom hebben we deze locatie ingekleurd en aangeduid als **aanloopzone**. Ten eerste omdat het aanwezige aanbod wel een beperkte koppeling heeft met het centrum. Ten tweede omdat deze locatie een belangrijke plek voor passage is en geleiding naar het centrum. Vanuit mobiliteit, bereikbaarheid en geleiding spelen deze locaties een belangrijke rol.

Daarnaast bestaat ook het potentieel dat rond deze locatie nieuwe commerciële ontwikkelingen zouden ontstaan. Als dit het geval zou zijn, dan kan het bestuur overgaan tot een uitbreiding van het kernwinkelgebied⁵. Momenteel is de koppeling met het centrum te klein (omwille van de uitdunning in Hekkerstraat en Kerkstraat) om het nu al te integreren in het kernwinkelgebied.

⁵ We hanteren hier de term 'kernwinkelgebied' omdat ook de Vlaamse overheid deze term gebruikt: beleidsmatig en als voorwaarde bij de toekenning van bepaalde subsidies:

Uit de *Handleiding premiestelsels kernwinkelgebied, Agentschap Innoveren & Ondernemen*: "Algemeen kan gesteld worden dat het kernwinkelgebied bestaat uit een historisch gegroeid handelscentrum met afhankelijk van de stad of gemeente ook secundaire handelsstraten of handelsconcentraties die een belangrijke handels- en sociale functie hebben binnen het stedelijk weefsel. ... Het kernwinkelgebied vormt het kloppend hart van de stad of gemeente en dient naast de handelsfunctie ook als sociale ontmoetingsplaats." (blz. 4).

"Naar aanleiding van het decreet integraal handelsvestigingsbeleid wordt van de gemeenten verwacht dat zij inspanningen zullen leveren voor het voeren van een kernversterkend winkelbeleid. ... Door middel van subsidies wil de Vlaamse overheid de realisatie van de derde doelstelling van het Integraal Handelsvestigingsbeleid stimuleren, met name 'Het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden'." (blz. 2).

OD 1.3 Deelgemeenten en woonkernen

1. Ten Ede en Overschelde

De eerste deel- of woonkernen zijn die van Ten Ede en Overschelde. Beide kernen zijn in hoofdzaak woonkernen waar in beperkte mate detailhandel aanwezig is. Zoals de analyse aantoonde zijn in beide woonkernen enkele dienstverleners, horecazaken en winkels die voorzien in dagelijks aanbod.

Omwille van het beperkte – doch lokaalvoorzienend – aanbod is het niet mogelijk om te spreken van een volwaardige (commerciële) kern. Er is dan ook gekozen om geen kernafbakening op te maken voor de kernen van Ten Ede en Overschelde.

De visie voor beide kernen beperkt zich dan ook tot het **behouden van het aanwezig aanbod** en het eventueel betrekken bij sommige acties, zoals de Wetterse cadeaubon, thematische acties, participatie ondernemers, enzovoort. Daarnaast moet het bestuur ook toekijken op eventuele economische (retail) ontwikkelingen in (of langs) deze woonkernen. Woonkernen zijn in theorie interessante locaties voor bepaalde commerciële ontwikkelingen, omdat een woonkern garant staat voor consumenten. Voorzieningen zoals supermarkten durven de kaart van woonkernen te trekken, maar dreigen tegelijkertijd ook het schaalniveau van dergelijke kern te overschrijden.

Daarom is het van belang dat vergunningsaanvragen op deze locaties nauwgezet behandeld worden en gekaderd worden binnen de schaal van de woonkern. Als een nieuwe ontwikkeling deze schaal zal overstijgen dan moet deze ontwikkeling geweigerd (of aangepast) worden.

Voor deze woonkernen zullen er geen concrete acties voorgesteld worden.

Foto's: Ten Ede – Ten Ede Dorp (links) en Overschelde – Kapellendries (rechts)



2. Westrem

Een eerste deelgemeente is Westrem. De kern van deze deelgemeente is vanuit commercieel oogpunt nog kleiner dan de kernen van Ten Ede en Overschelde.

Bijgevolg passen we dezelfde visie van hiervoor toe op deze kern. Focus ligt ook hier op het betrekken van de lokale ondernemers bij bepaalde acties en het weren van grootschalige ontwikkelingen.

Aangezien deze woonkern nagenoeg geen commerciële voorzieningen heeft, dringt het leefbaarheidsvraagstuk zich op. Op dit moment moeten de inwoners van Westrem noodgedwongen elders hun dagelijkse inkopen doen. In hoofdzaak trekken zij richting de concentratie rond het Frunpark en/of Oordegem (Lede).

Foto: Westrem – Westremstraat



Het is ondenkbaar dat deze kern commercieel terug zal groeien maar, als het bestuur dat wenst, kan men overgaan tot alternatieve (dagelijkse) voorzieningen. In deze context kan het bestuur bepaalde voedingskramen (bijvoorbeeld groenen en fruit) voorzien van een (wekelijkse) standplaats in Westrem. Op die manier is er enigszins toch een lokaal aanbod en zijn verplaatsingen buiten Westrem minder noodzakelijk.

Voorbeeld: het dorp Idegem in Geraardsbergen heeft al jaren geen buurtwinkels meer, maar wel heel wat inwoners. Het lokaal bestuur Geraardsbergen heeft in overleg met een groep van marktkramers een wekelijkse markt opgericht. Zo wordt voorzien in een aantal basisvoorzieningen in Idegem en wordt tegelijkertijd verder ingezet op de leefbaarheid van deze woonkern.

WETTEREN

3. Massemen

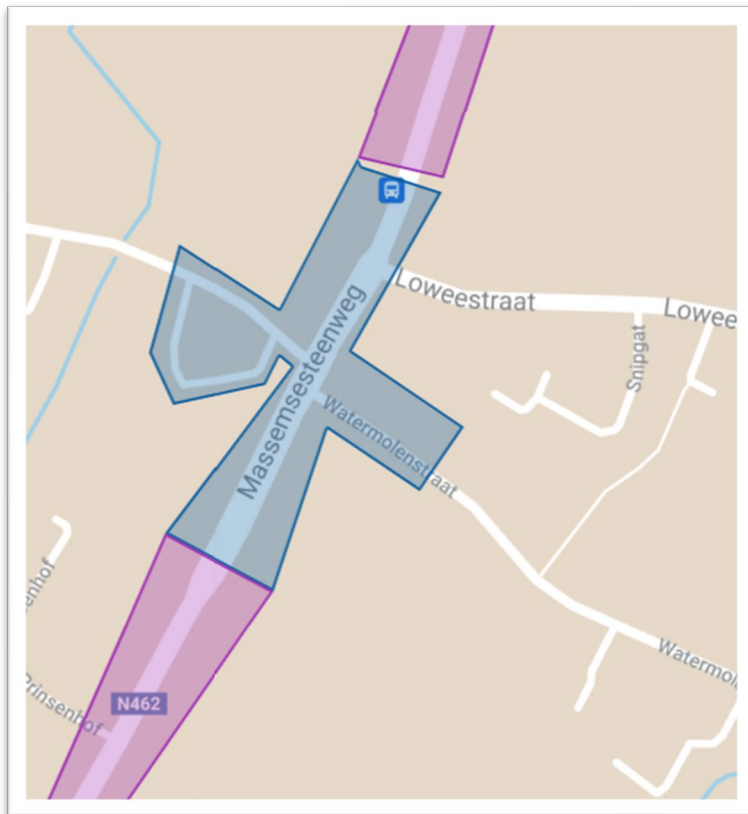
De tweede deelgemeente van Wetteren is Massemen. Voor deze deelgemeente tekent zich een **duidelijke (commerciële) kern** af langs de **Massemsesteenweg** waar ook een aantal publieke functies aanwezig zijn. Daarom wordt er voor deze kern een afbakening voorgesteld.

Afbakening (blauwe zone)

De afbakening van de commerciële kern van Massemen ziet er als volgt uit:

- in het zuiden starten vanaf: Massesesteenweg 267 (Zakenkantoor De Vreese)
- in het noorden eindigen bij: Massesesteenweg 222 (Kiki-fashion)
- in het westen enkel restaurant 'Den Vlaschaert' (Massesesteenweg 245)
- in het oosten tot de afslag rond de kerk (parking mee opnemen)

Kaart 34 – Afbakening winkelgebied Massemen



Visie

De visie voor deze afbakening is gericht op het **behouden van het bestaande aanbod en het stimuleren van (kern)versterkende acties in de kern van Massemen**. Dergelijke visie moet de kern van Massemen ondersteunen en doen groeien naargelang de lokale noden.

Daarnaast richt de visie zich ook op de **verkeersas Massemsesteenweg**. Deze loopt dwars door het centrum en dat heeft enkele voor- en nadelen:

- enerzijds zorgt de verkeersas voor de nodige passage, waarvan het bestaande commercieel aanbod gebruik kan maken (en zich ook naar kan richten);
- anderzijds zorgt deze hogere passage en (vooralsnog) beschikbare (open) ruimte ervoor dat grote retailerspelers zich mogelijks richten tot deze verkeersas. Grootschalige ontwikkelingen, zoals die zich voordoen langs Vlaamse steenwegen, overstijgen echter de draagkracht van de kern van Massemen, zowel op het vlak van mobiliteit als van leefbaarheid. Bij de afbakening van Massemen zal dus ook een restrictieve component toegevoegd worden om **de eventuele (commerciële) groei van deze kern te sturen**.

Acties

Inzetten op het behoud van een basisaanbod met respect voor de schaal. Massemen overstijgt het niveau van de woonkernen Westrem, Ten Ede en Overschelde. Er is namelijk nog een commercieel aanbod en de deelgemeente leent zich ook tot toekomstige ontwikkelingen. Vanuit dat oogpunt kan het bestuur inzetten op:

- het **bestendigen en versterken van het aanbod in het centrum**.

Het is prioritair dat het bestuur inzet op het bestendigen van het aanwezige aanbod. Een verschraving van het aanbod in Massemen zal de leefbaarheid onder druk zetten (cf. Westrem) en voor een verhoogde verkeersdruk zorgen richting Zuidlaan en Brusselsesteenweg.

Het bestendigen richt zich tot een aantal zaken:

- de aanwezige ondernemers moeten mee betrokken worden in de communicatieacties en/of de promotionele acties van Wetteren (bv. cadeaubon, handelsgidsen, ...).
- In het kader van beleving kan het bestuur ook in Massemen de nodige sfeerelementen of visuele dragers aanbrengen die het centrum van Massemen duidelijk afbakenen.
- In het afgebakende winkelgebied van Massemen moet het bestuur ook **leegstand bestrijden**.

In dit gebied gaat het over een beperkt aantal handelszaken waardoor het monitoren van de leegstand haalbaar moet zijn om. In geval van leegstand kan het betreffende pand mee opgenomen worden in de leegstandsacties van het centrum van Wetteren, zoals bijvoorbeeld bestickering van de etalage of voorzien in een tijdelijke invulling.

- Een verdere **versnippering van het aanbod langsheen de steenweg vermijden**.

Deze as heeft nog enkele locaties waar ruimte voorhanden is en waar handel kan ontwikkeld worden. Door middel van een vergunningenbeleid of het opmaken van een RUP, kan het bestuur van Wetteren hier sturend optreden.

WETTEREN

De visie op de Gentsesteenweg zet aldus in op twee sporen die elkaar kruisen.

Ten eerste willen we de economische activiteiten op deze as **meer clusteren** om de verkeersdruk te doen afnemen. Momenteel is er namelijk een grote verkeersactiviteit op deze as omwille van de versnipperde ligging van het commercieel aanbod. Bijkomend kan het lokaal bestuur Wetteren ook het initiatief nemen om binnen de clusterzone zoveel mogelijk te werken met gedeelde parkeervoorzieningen om zo het aantal op- en afritten te minimaliseren.

Ten tweede willen we hier **extra ruimte voorzien** om (toekomstige) retail te kunnen huisvesten. Enerzijds omdat de vraag naar ruimte ook in de toekomst nog groot zal zijn. Anderzijds omdat de koppeling met het centrum van Wetteren sterk is en kruisbestuiving verder gestimuleerd kan worden. Door centrum en Gentsesteenweg aan elkaar te koppelen, kunnen beide floreren in plaats van elkaar te bekampen.

2. Zuidlaan

Net zoals de Gentsesteenweg is het winkelgebied van de Zuidlaan gelegen langs een belangrijke verkeersas nabij het centrum van Wetteren. Toch is het gebied langs de Zuidlaan verschillend.

Het **aanbod dagelijkse goederen is beperkt** tot Carrefour (hoewel deze inzake omvang zeer groot is). Daarnaast is er nog een heel **divers aanbod aan grote handelszaken**. Daarom wordt ook voor de Zuidlaan een afbakening opgemaakt.

Kaart 36 – Zuidlaan



WETTEREN

De afbakening toegelicht:

- **paarse zone** ('stand still'): in het westen starten aan Zuidlaan 123 (Imacar Wetteren) tot Massemsesteenweg 4 ('t Saffraantje).
- **Blaauwe zones** (clusterzones): beide terreinen met handelszaken zijn opgenomen:
 - terrein 1: rond handelszaak Topdog (Zuidlaan 128);
 - terrein 2: rond Carrefour – vanHaren Schoenen (Zuidlaan 97).

Net zoals de Gentsesesteenweg beperkt de afbakening zich tot de grote handelszaken op deze verkeersweg. De visie voor de **blauw ingekleurde zones** ziet er als volgt uit:

- bestaande handelszaken kunnen blijven.
 - De bestaande handelsruimten mogen niet verder opgedeeld worden, tenzij voor handelszaken met een lager verkeersprofiel.
- Geen verdere toename van handelszaken die vallen onder categorie A en B van het decreet IHB⁶.
 - Om te vermijden dat een toename van dit soort zaken meer druk zal zetten op het centrum van Wetteren en op de Gentsesesteenweg.
- Categorieën C en D van het decreet IHB kunnen zich wel nog vestigen.
 - Voor categorie D is het verkeersprofiel opnieuw van belang (lage verkeersgeneratie = toegestaan).

Voor de **paars ingekleurde zone** is een andere visie van toepassing.

- De bestaande handelszaken zijn daar beperkt (en ook kleiner), maar kunnen blijven.
- Verdere commerciële ontwikkeling weigeren op deze locatie, met onderliggende doelstellingen:
 - verkeersdruk van de Zuidlaan niet verhogen.
 - Commerciële druk op het centrum niet meer doen toenemen.

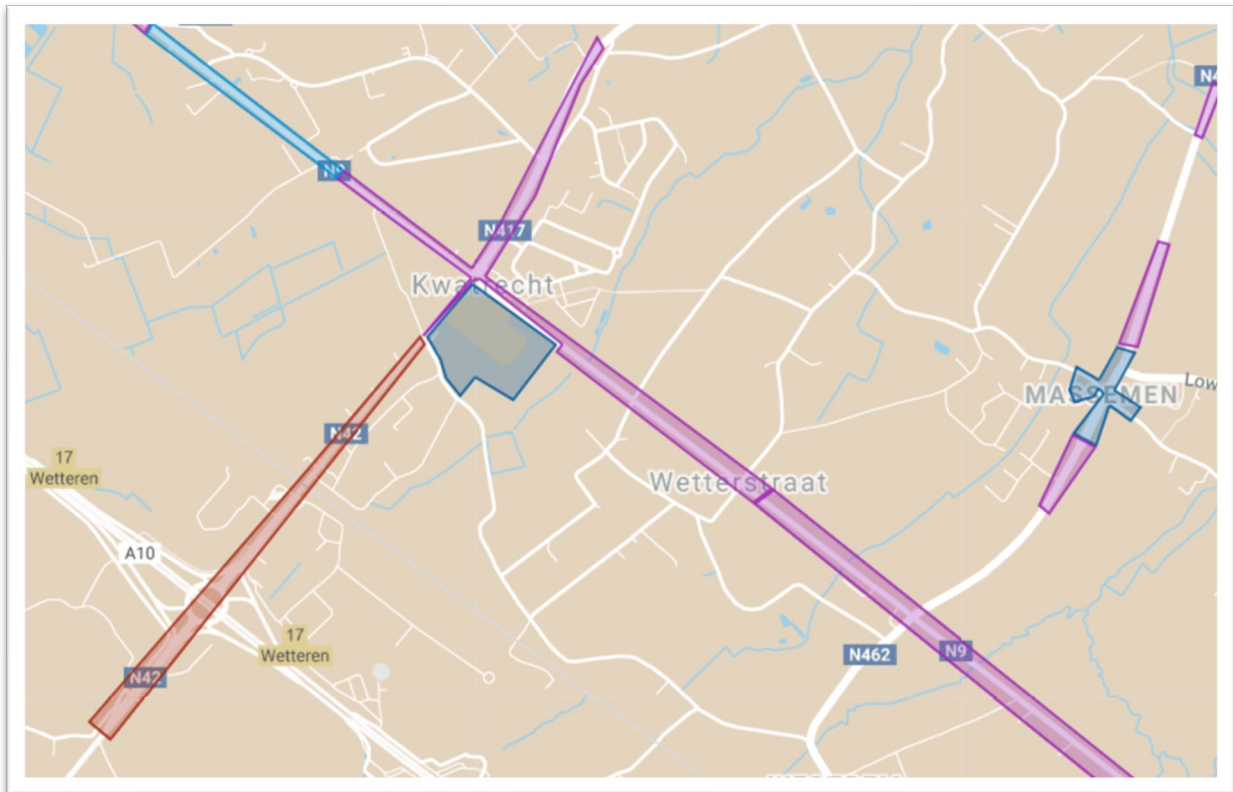
3. Frunpark

De laatste perifere locatie in de gemeente Wetteren is het gebied rond het Frunpark. Zoals in de analyse al uitvoerig is aangehaald, beperkt dit winkelgebied zich niet tot de site van het Frunpark. Er is namelijk al vergaande commerciële ontwikkeling rond deze site.

Gelet op de densiteit van dit gebied, de (enorme) oppervlakte die het inneemt en de ligging langs (en nabij) belangrijke verkeersassen is ook hier een afbakening nodig.

⁶ Het detailhandelsbeleid van de Vlaamse Regering is verankerd in het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid (IHB) dat in werking trad op 29 juli 2016. Dit decreet onderscheidt vier kleinhandelscategorieën: categorie A: verkoop van voeding; categorie B: verkoop van goederen voor persoonsuitrusting; categorie C: verkoop van goederen voor land- en tuinbouw, planten en bloemen en categorie D: verkoop van andere producten

Kaart 37 – Frunpark



Net zoals bij de afbakening van de Zuidlaan zullen ook hier verschillende zones/gebieden gebruikt worden.

1. **Lichtblauwe zone:** deze zone beperkt zich tot het *centrum van Kwatrecht* (rond het station – de kerk). Aangezien de N9 dwars door deze kern loopt, is een ander perspectief aangewezen.
 - Voor deze zone is kleinschalige detailhandel toegelaten (< 400 m²) op voorwaarde dat de geplande handelszaken zich richten tot de kern van Kwatrecht (lokaal voorzienend).
 - Het is immers onwenselijk dat nieuwe (grote) handelszaken zich hier vestigen om de verkeersdruk en leefbaarheid niet onder druk te zetten.
2. **Rode zone:** op deze locaties willen we geen verdere ontwikkeling van grote detailhandel en willen we de aanwezige commerciële activiteiten afbouwen (m.u.v. tankstations). De ruimtelijke versnippering die er nu al is, is nefast voor de mobiliteitsstromen op deze as en verhoogt de druk op de centra van Wetteren en Massemen.

Een verdere ontwikkeling op deze locaties is met andere woorden onwenselijk. De rode zone is hier dus van toepassing op de N42. Vertrekkende vanaf Krëfel/Overstock (Oosterzelesteenweg 127) en stopt net aan de kruising met de Oude Heerbaan

WETTEREN

3. **Blauwe zone:** deze locatie beperkt zich in essentie tot het Frunpark + Spar/Bristol. Uit de analyse is gebleken dat deze locatie de belangrijkste concurrent voor het centrum van Wetteren is. Op deze locatie kan de bestaande handel blijven en zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk (onder voorwaarden).
 - **Geen toename** van het dagelijkse en periodieke aanbod (categorieën A en B van het decreet IHB). Het verkeersprofiel van deze handelszaken is te druk en dit soort aanbod gaat in directe concurrentie met de kernen van Wetteren en Massemen.
 - Categorieën C en D van het decreet IHB kunnen toegevoegd worden aan deze locatie op voorwaarde dat zij **geen zwaar verkeersprofiel** hebben. Wederom om de verkeersdruk op en rond het Frunpark niet te doen toenemen; we geven voorrang aan de ruimtebehoevende handelszaken.
 - De bestaande handelszaken mogen **niet verder opgedeeld** worden om schaalverkleining te vermijden.

4. De **paarse zone:** grotendeels de 'benen' van het Bourgondisch Kruis (m.u.v. N42). Voor deze locaties spreken we van een 'stand still' perspectief. Net zoals bij de Zuidlaan willen we hier geen verdere aangroei van (grote) handelszaken en willen we vooral behouden wat er is. Het doel van deze 'stand still' is om een verdere verzadiging van deze verkeersassen tegen te gaan.