



**Provincie  
Antwerpen**



# Baanbrekend Winkelen

## Impact van winkellocaties op uw gemeente

14 maart 2019, Ter Elst, Edegem

Kristof Schroons, POM Antwerpen / Dienst Economie, Innovatie en Samenleven

# 10 jaar onderzoek detailhandel

# 10 jaar onderzoek detailhandel

## Analyse detailhandel in Vlaanderen

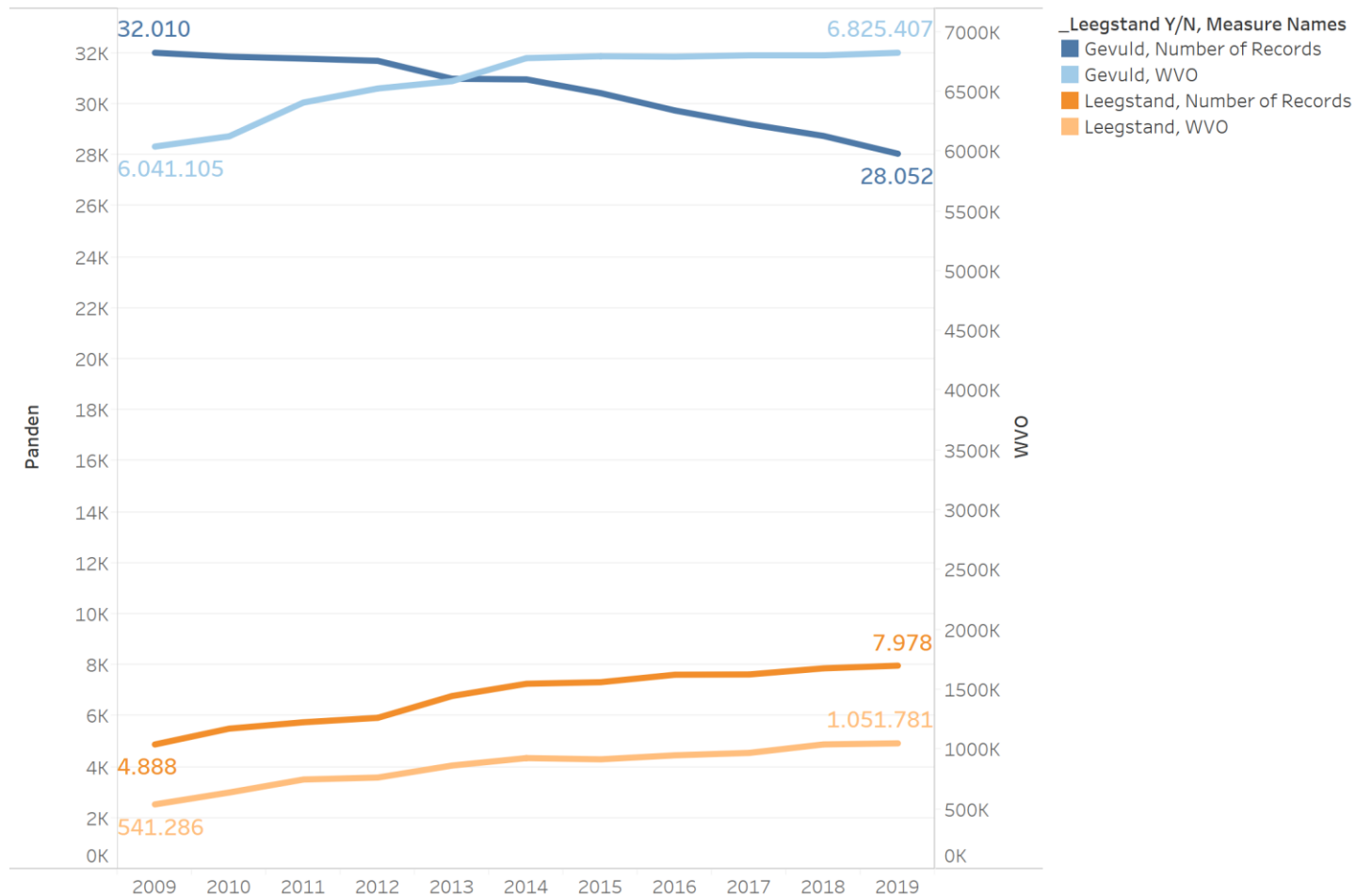
- Aantallen + winkelvloeroppervlakte
- Locatie + branchering
- Koopstromen + koopgedrag
- Evoluties & Trends

## Provinciaal beleid + ondersteuning lokale besturen

- Visie (conform DIHB)
- Ruimtelijk-economisch

# Analyse: handelsapparaat

2009-2019 Leegstand vs gevulde winkels Vlaanderen: WVO en panden



# Onderzoek: vraag detailhandel

## TRENDS

- ✓ consumentengedrag wijzigt (prijs, beleving, keuze)
- ✓ nieuwe aanbodstructuren (perifeer, grootschalig, online)
- ✓ technologie

DRUK OP MARGE → KOSTENREDUCTIE



**SCHAALVERGROTING  
FILIALISERING  
GLOBALISERING**

**EVOLUTIE + INVESTERING KERNWINKELGEBIED**

## Analyse: marktevenwicht

- Minder handelszaken, grotere winkelvloeroppervlakte
- Stagnerende vraag (besteding in €) + verschuiving naar e-commerce
  - **Dalende vloerproductiviteit (opbrengst/m<sup>2</sup>)**
- Invulling: minder winkels, meer diensten
- Filialisering: meer ketens, minder zelfstandigen
  - **Verscherpte concurrentie**
- Leegstand blijft groeien, hoewel trager de laatste jaren
- Overaanbod aan commercieel vastgoed
  - **Vooraf kleinere kernen krijgen klappen**

## Analyse: vastgoed

- Grote handelscentra (Antwerpen, Brussel) blijven aantrekken
- Huurprijzen blijven stabiel (A-locaties)
- Regionale steden en kleinere kernen onder druk
- Dalende trend in huurprijzen
  - verschillende profielen/belangen eigenaars
- Overaanbod aan retailvastgoed versterkt door groeiende e-commerce

**Polarisatie** neemt toe:

*Meir vs. perifere locaties Antwerpen → huurprijs per m<sup>2</sup> per jaar verschil: factor 12*

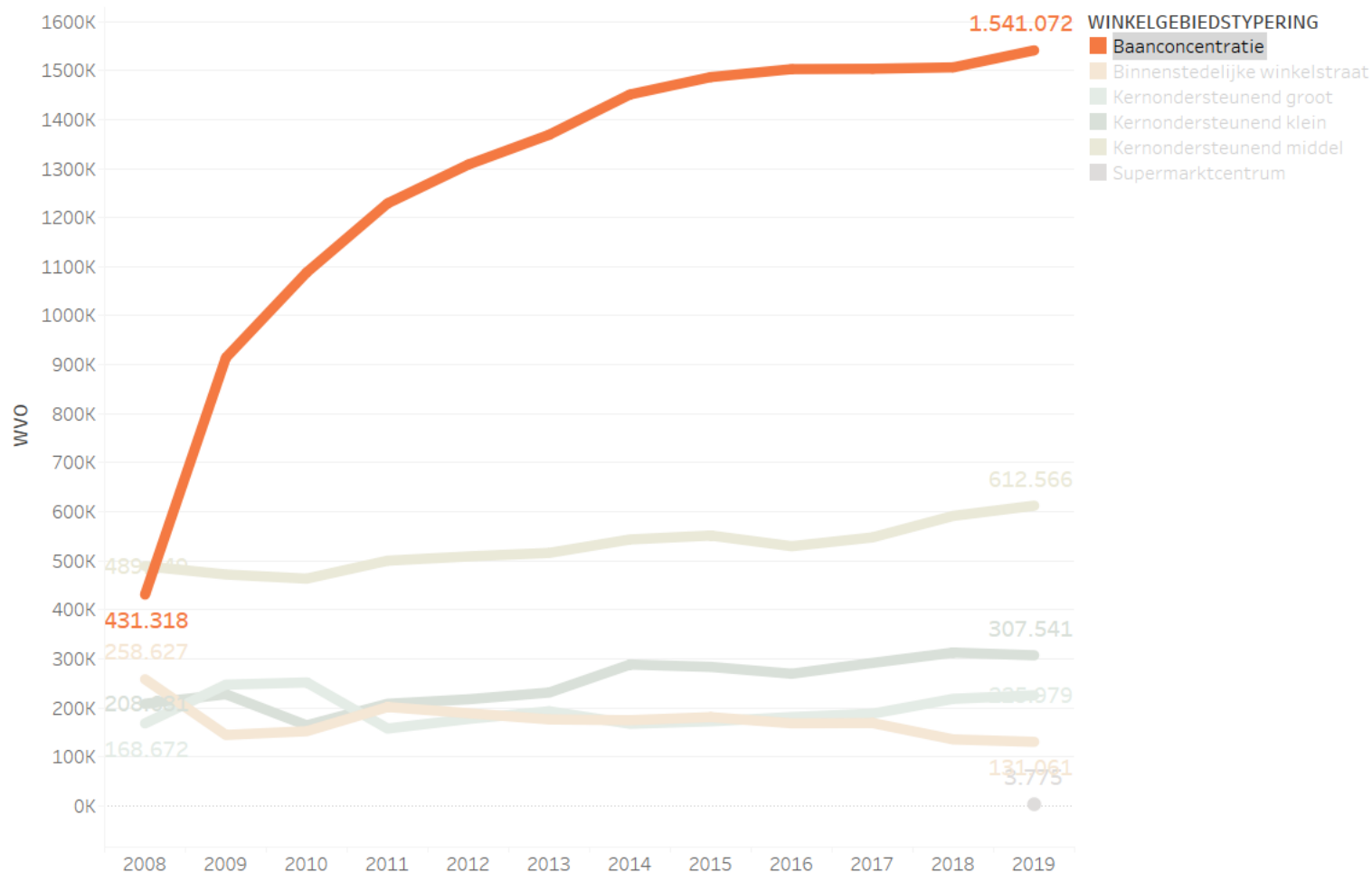


# Effect van ruimtelijke keuzes



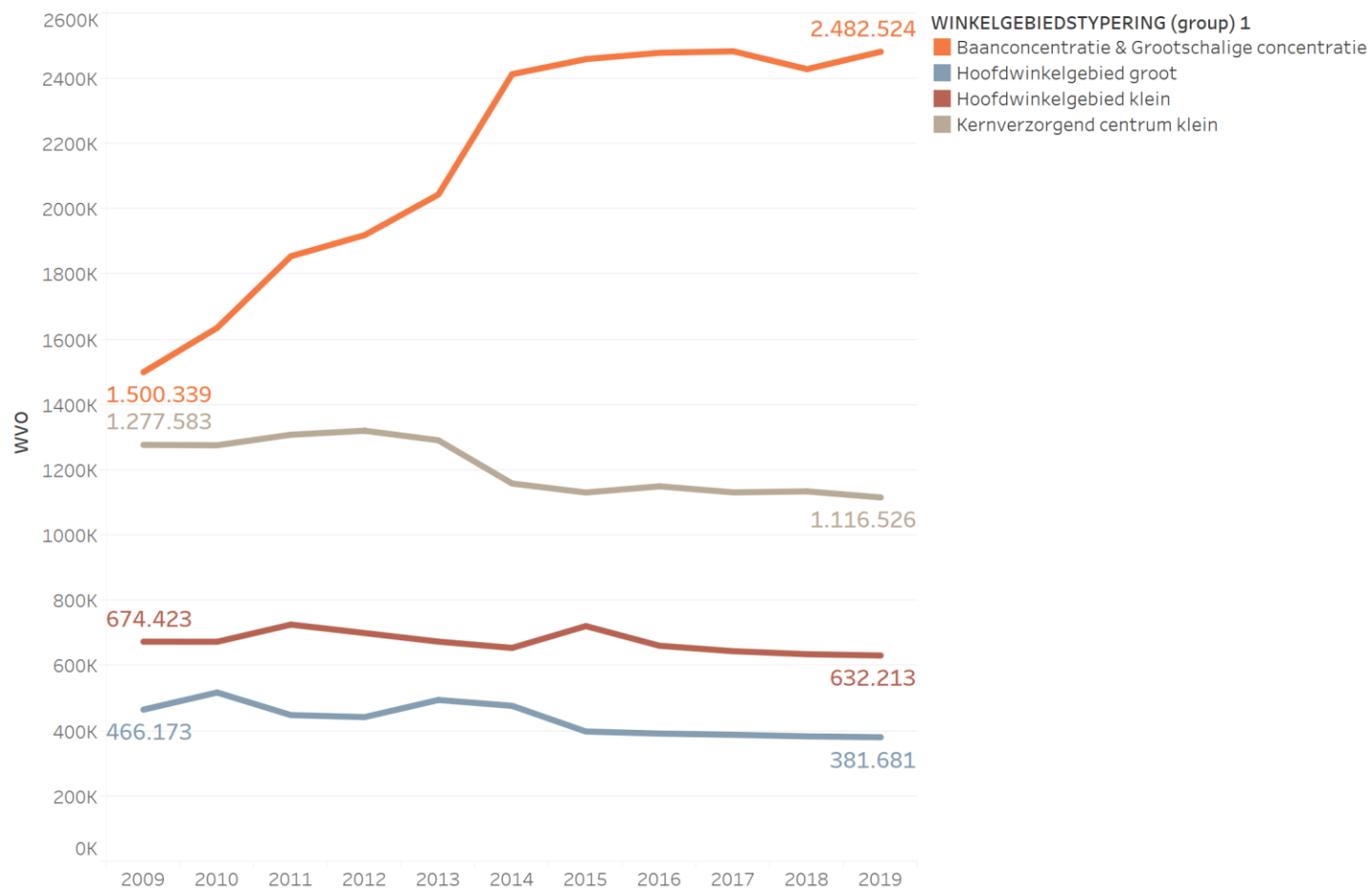
# Effect van ruimtelijke keuzes

2008-2019 WVO per Locatie - Ondersteunend



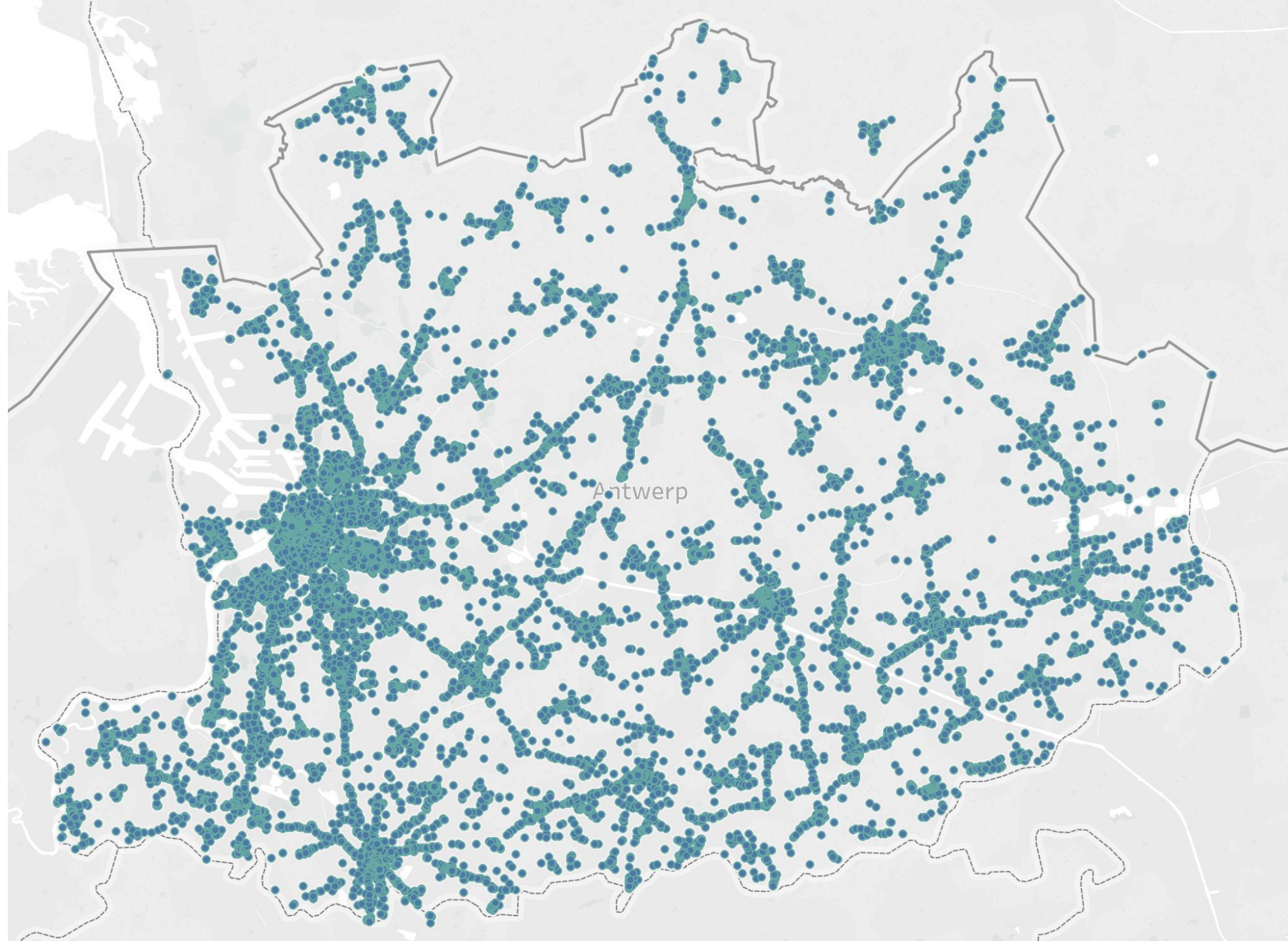
# Effect van ruimtelijke keuzes

2009-2019 Winkels - kern vs. grootschalige Ontwikkelingen  
(wvo)





Effect van  
ruimtelijke  
keuzes:  
**Steenwegen**  
getekend  
door retail



# Studie Baanwinkels



**De  
Ronde**  
van de  
provincie  
Antwerpen

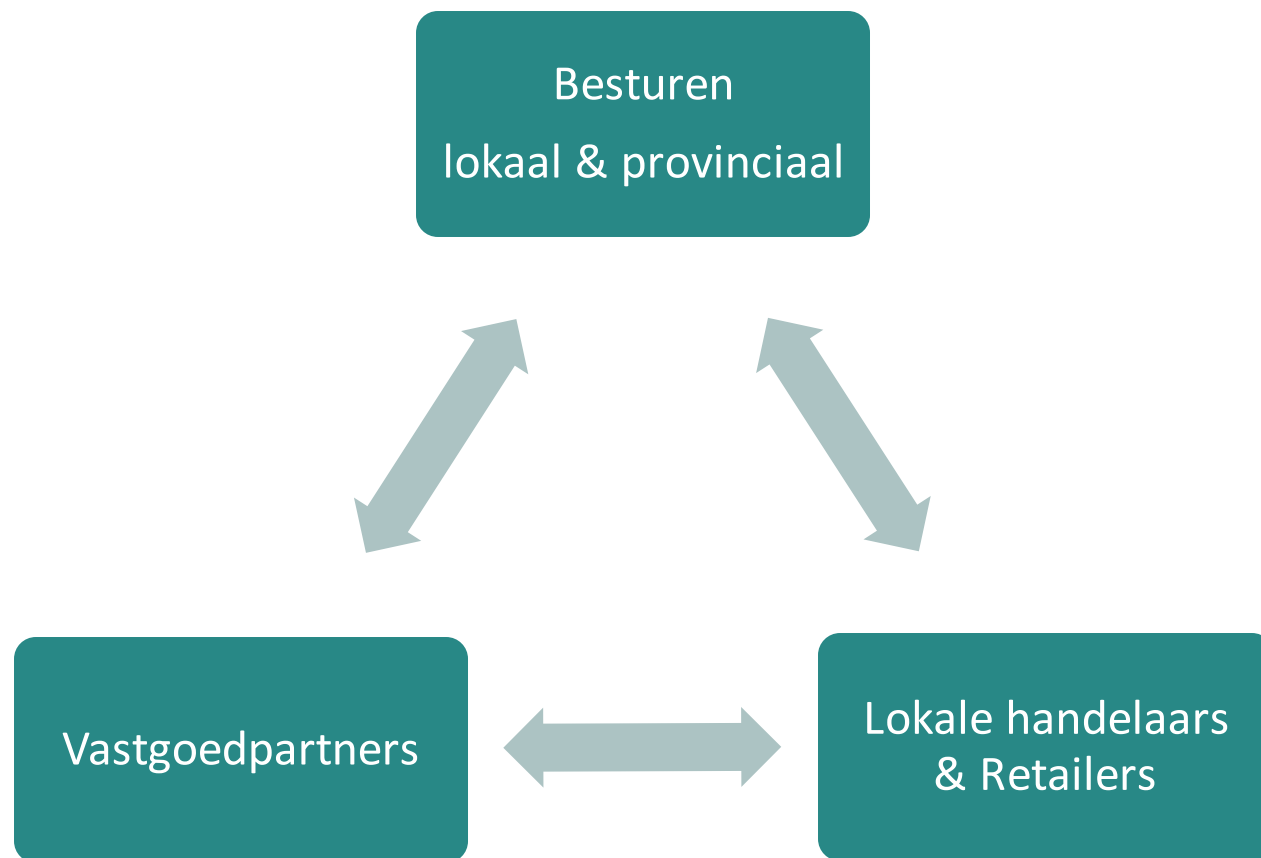




## Basisprincipes

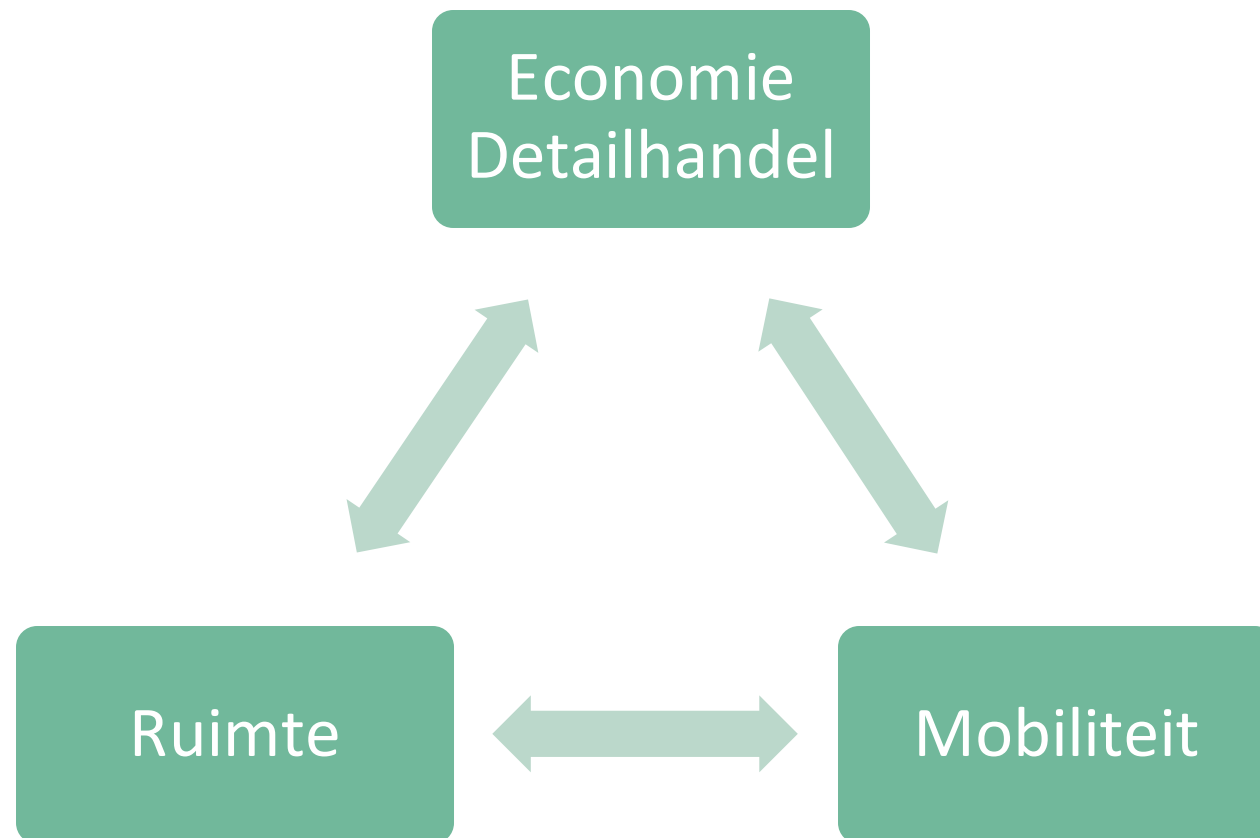
1. **open ruimte** behouden, versterken en herwaarderen
2. een gezonde en duurzame **balans** nastreven tussen het kernwinkelgebied en de (perifere) steenwegontwikkeling
3. het optimaal **multimodaal** functioneren van de steenweg garanderen
4. **verweving** van functies als basis
5. **klimaatbestendigheid** voor nieuwe ontwikkelingen (een must)

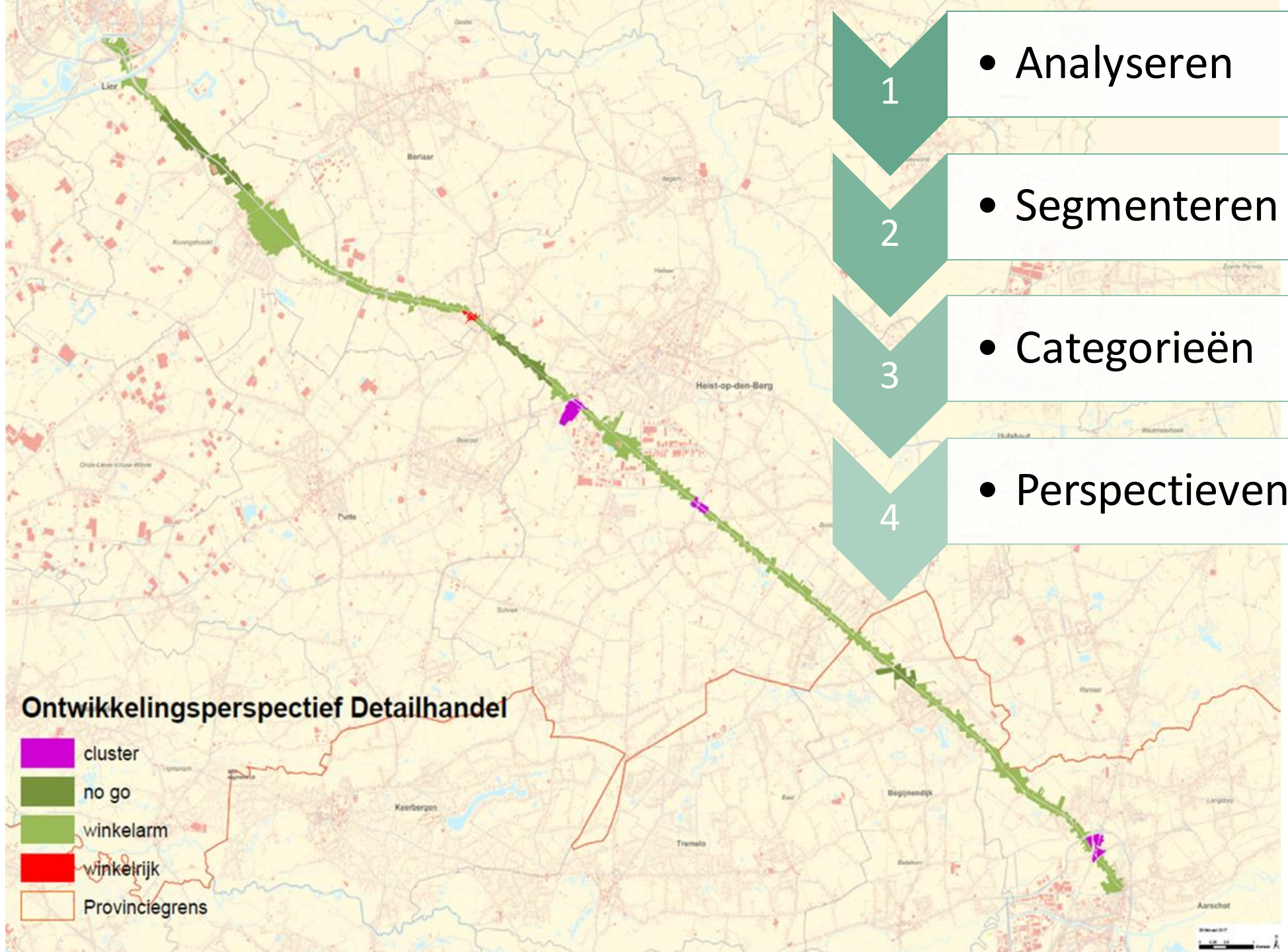
# Uitvoering vereist samenwerking





# Uitvoering vereist samenwerking







WINKELVRIJ



WINKELARM



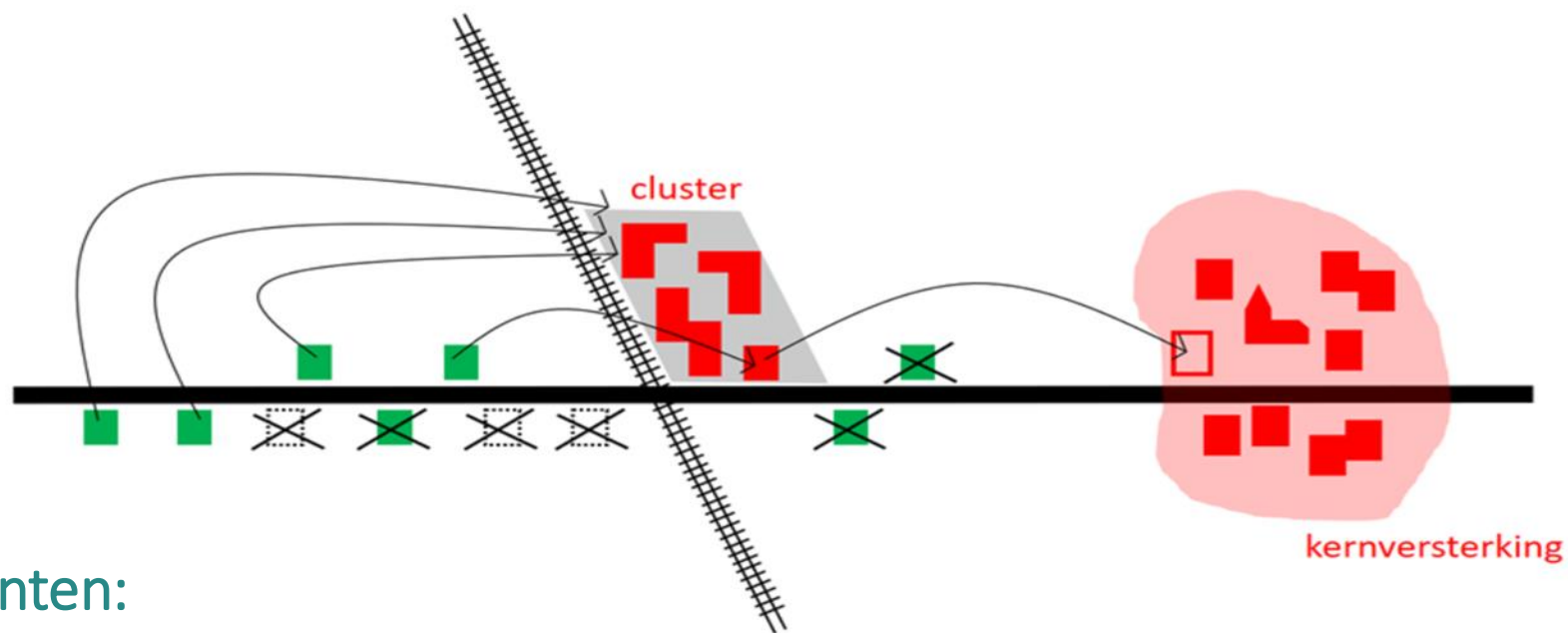
CLUSTER



WINKELRIJK



# Herstructureren met visie



## Uitgangspunten:

- Kernversterking
- Ruimtelijke kwaliteit
- Mobiliteitswinst
- Rentabiliteit retailer

# Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid (DIHB)

## Gebiedskwalificaties:

- Kernwinkelgebied
- Winkelarme zone

## Assortimentsindeling:

- Categorie 1: verkoop van voeding
- Categorie 2: verkoop van goederen voor persoonsuitrusting
- Categorie 3: verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw
- Categorie 4: verkoop van andere producten

⇒ **Kader voor inplanting detailhandel en beoordelen van vergunningen**



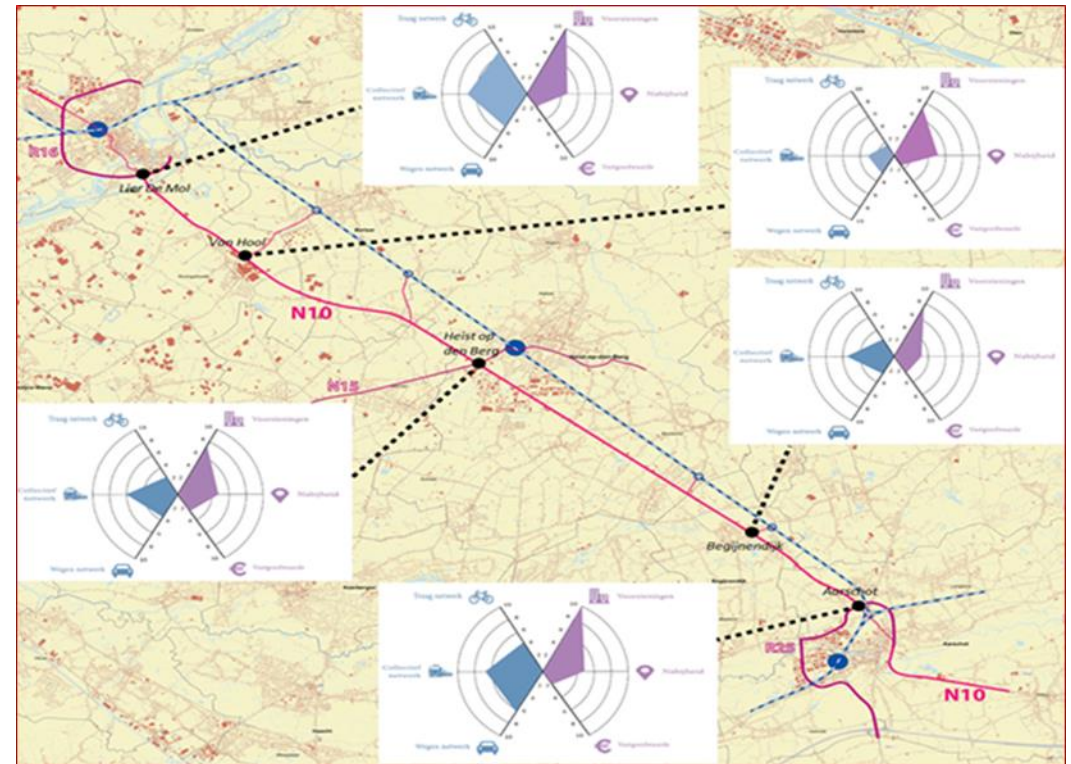
# Onderbouwing aanpak

## Knoopwaarde:

- draagvermogen automobilititeit
- openbaar vervoer
- traag vervoer

## Plaatswaarde:

- aanwezige voorzieningen
- nabijheid
- vastgoedwaarde



⇒ **Kader voor inplanting detailhandel en beoordelen van vergunningen**

# Onderbouwing aanpak

## Impactberekening



### Omzetevoluties landingsplaats

Hoofdsegment	Centrum Aarschot	
	WVO (m <sup>2</sup> )	Δomzet
Dagelijkse aankopen		
Periodieke Aankopen	3 450	2,6%
In en Om Woning	220	(*)
Doe-het-zelf	330	(**)
<b>Totaal</b>	<b>4 000</b>	

### Omzetevoluties kernwinkelgebied

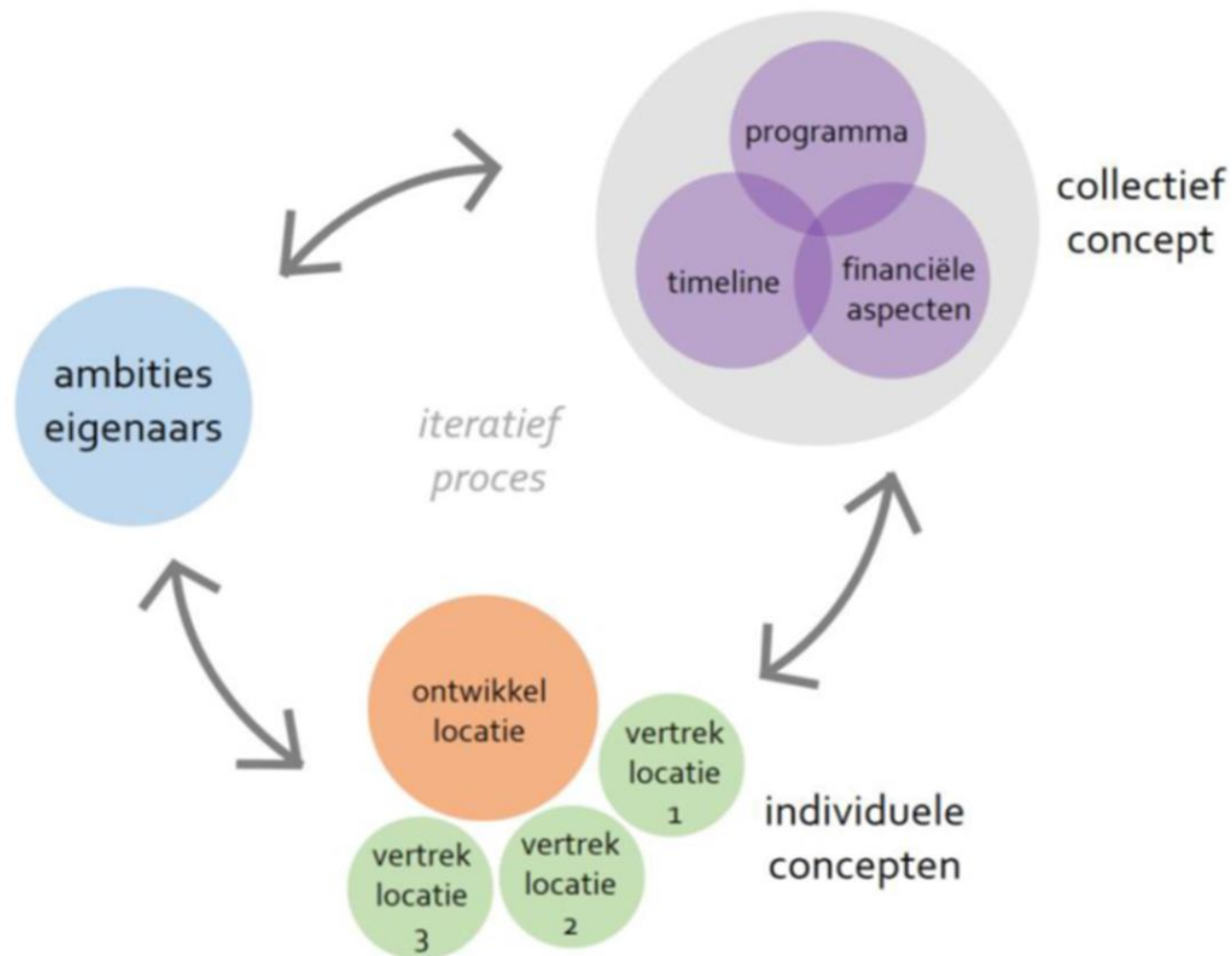
Hoofdsegment	Centrum Aarschot	
	WVO (m <sup>2</sup> )	Δomzet
Dagelijkse aankopen	+0% = 6 085m <sup>2</sup>	0,0%
Periodieke Aankopen	+73% = 8 501m <sup>2</sup>	64,2%
In en Om Woning	+169% = 350m <sup>2</sup>	-
Doe-het-zelf	+213% = 175m <sup>2</sup>	698%

### Mobiliteitsindicatoren

Indicator	Scenario	Evolutie	
%wagengebruik		84%	-12% (**)
Gereden km per dag	1725 km minder		-17.9%
filetijd op piekmoment		17%	3% (**)
aantal klanten via gevaarlijk punt		0%	0% (**)

(\*\*) Evolutie in procentpunt

# Financiële fairplay





# Clusters: zowel binnenstedelijk als perifeer

## Verweven en multifunctioneel invullen



Sara Vermoere: Stafmedewerker Lokale Economie

1. Strategisch Commercieel Plan



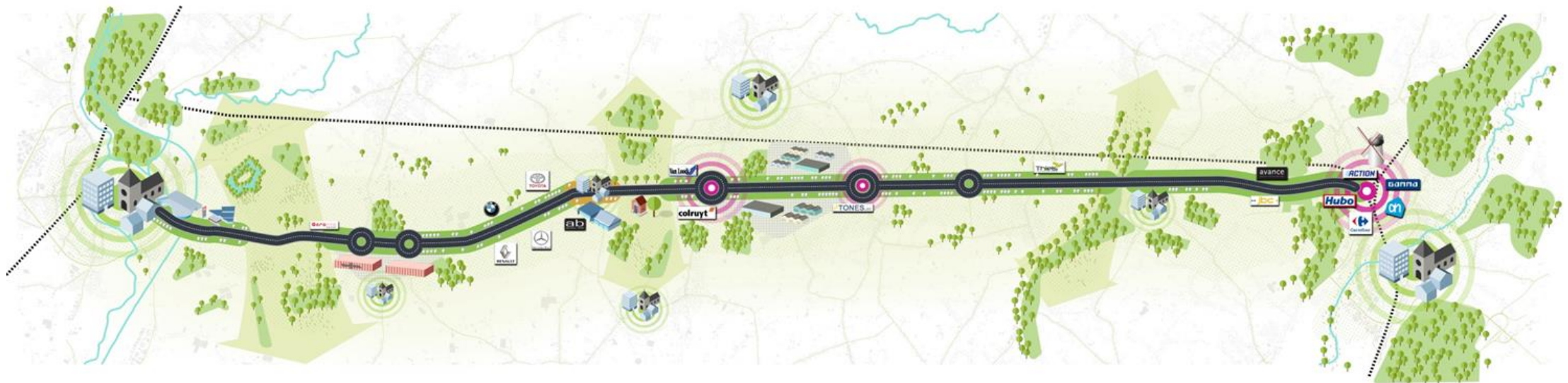
2. Evaluatie en beleidsvisie baanwinkelzones

⇒ **Lange termijn**





# Een blik op 2030





Bedankt voor uw aandacht en uw medewerking

[Kristof.Schroons@provincieantwerpen.be](mailto:Kristof.Schroons@provincieantwerpen.be)

POM Antwerpen / Dienst Economie, Innovatie en Samenleven