



Horecabeleidsplan Dilbeek



Opdrachtgever

Gemeente Dilbeek
Gemeenteplein 1
1700 Dilbeek



Titel	Horecabeleidsplan Dilbeek
Opdrachtgever	Gemeente Dilbeek Stroom Wonen & Ondernemen Mevr. Véronique De Buyst De Heetveldelaan 4 1700 Dilbeek
Hoofdindiener	CityD -WES N.V. Baron Ruzettelaan 27 8310 Brugge
Contactpersoon hoofdindiener	Dhr. Mathias Declerck +32 474/85 22 25
Datum	2023

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	3
INLEIDING.....	6
1 Voorwoord	7
2 Leeswijzer	8
3 Plan van aanpak.....	9
3.1 Proces.....	9
3.2 Tijdlijn.....	11
HORECABELEIDSPAN COMPACT	12
4 Bestaande situatie en bevindingen als startpunt	13
4.1 Conclusies kwantitatieve analyse en benchmarking	13
4.1.1 Algemene situering	13
4.1.2 Socio-economische positionering	13
4.1.3 Analyse bestaande horecavoorzieningen.....	13
4.1.4 Marktmogelijkheden.....	14
4.1.5 Koop- en pendelstromen.....	14
4.2 Conclusies kwalitatieve analyse	16
4.2.1 Algemeen	16
4.2.2 Dilbeek	17
4.2.3 Groot-Bijgaarden	17
4.2.4 Schepdaal	17
4.2.5 Itterbeek.....	18
4.2.6 Sint-Martens-Bodegem	18
4.2.7 Sint-Ulriks-Kapelle.....	18
5 Brede visie op toekomst horeca in Dilbeek	19
5.1 Uitgangspunten voor een wervende toekomstvisie op maat van Dilbeek	20
5.1.1 Ruimtelijke structuur van de horeca.....	20
5.1.2 Functionele structuur van de horeca	20
5.1.3 Organiseren en samenwerken.....	20
5.1.4 Promotie en beleving	20
5.2 Kernthema's.....	21
5.2.1 Omvang aanbod.....	21
5.2.2 Kwaliteit	22
5.2.3 Spreiding	23
5.2.4 Relatie met andere functies	24
5.2.5 Omgeving	26
5.2.6 Topgastronomie.....	26
6 Uitwerking visie naar deelgebieden	27
6.1 Typering en toekomstprofielen.....	27
6.2 Horecagebieden in Dilbeek.....	28
6.3 Profielen deelgebieden	30
6.3.1 Horecacluster Gemeenteplein – Centrum Dilbeek	30
6.3.2 Horecacluster Ninoofsesteenweg – Dilbeek.....	31
6.3.3 Horecacluster Brusselstraat – Groot-Bijgaarden	32
6.3.4 Horecacluster – A. Gossetlaan Groot-Bijgaarden.....	33
6.3.5 Centra Schepdaal en Itterbeek	34
7 Van visie naar uitvoering	35
7.1 Actieprogramma	36

ONDERZOEKSRAPPORT	39
8 Beschrijving methodiek.....	40
8.1 Onderzoeken	40
8.1.1 Analyse van de horecastructuur in Dilbeek	40
8.1.2 Analyse van de socio-demografische situatie en prognoses in Dilbeek	40
8.1.3 Analyse ruimtelijke structuur	41
8.1.4 Beleidscontext en regelgeving	41
8.1.5 Trends en ontwikkelingen	41
8.1.6 Draagvlakcreatie en participatie	41
8.1.7 Besluitende SWOT-analyse.....	41
8.2 Bepaling strategie en visie	42
8.2.1 Bepalen ambitieniveau en marktruimtebenadering	42
8.2.2 Uitgangspunten voor horecavisie	42
8.3 Van plan naar uitvoering	43
9 Analysefase.....	44
9.1 Algemene situering	44
9.2 Analyse horecastructuur in Dilbeek	45
9.2.1 Analyse bestaande horecavoorzieningen.....	45
9.2.2 Benchmark.....	50
9.2.3 Conclusies aanbod-analyse.....	55
9.2.4 Concurrentieanalyse	56
9.2.5 Koop- en pendelstromen.....	59
9.3 Analyse algemene socio-economische positionering.....	65
9.3.1 Bevolkingsevolutie	66
9.3.2 Bevolking Dilbeek naar leeftijd	67
9.3.3 Bevolkingsprojectie naar leeftijd	68
9.3.4 Evolutie huishoudens	69
9.3.5 Grootte huishoudens	70
9.3.6 Gezinnen met kinderen	70
9.3.7 Evolutie gemiddeld inkomen	71
9.3.8 Huidige nationaliteit.....	72
9.3.9 Herkomst.....	73
9.3.10 Werkgelegenheid / tewerkstelling in horeca in Dilbeek	74
9.3.11 Conclusies socio-economisch profiel	74
9.4 Ruimtelijke structuur.....	75
9.4.1 De ruimtelijke functionele structuur van het centrum & deeltkernen.....	75
9.4.2 De clustering van het aanbod in deze gebieden	78
9.4.3 De kwaliteit van de horecapanden	78
9.4.4 Leegstand	79
9.4.5 Mobiliteit.....	80
9.4.6 Kwaliteit openbare ruimte (terrassen,...)	82
9.4.7 Bronlocaties, functionele en/of stedenbouwkundige poorten.....	82
9.4.8 Verblijfskwaliteit openbaar domein (planten, groen voorziening,...).....	83
9.4.9 Verwevenheid met andere functies.....	84
9.4.10 Strategische ontwikkelingszones	86
9.4.11 Algemene conclusie	86
9.5 Beleidscontext en regelgeving	87
9.5.1 Ambities gemeente Dilbeek	87
9.5.2 Regelgeving	97

9.6	Trends en ontwikkelingen	99
9.6.1	Gemak	99
9.6.2	Eerste indruk wordt online gemaakt.....	99
9.6.3	Gezondheid en duurzaamheid.....	99
9.6.4	Personeel.....	100
9.6.5	Functioneel vs. beleving.....	100
9.6.6	Werken, ontspannen en ontmoeten.....	101
9.6.7	Bezorgen en afhalen	101
9.6.8	Transitie naar duurzame mobiliteit.....	101
10	Participatief traject	102
10.1	Gesprekken horeca-ondernemers	102
10.1.1	Horecareglement.....	102
10.1.2	Terrasreglement	102
10.2	Gesprekken gemeentelijke teams.....	102
10.2.1	Toerisme	102
10.2.2	Jeugdhuiswerk.....	102
10.2.3	Politie.....	103
10.2.4	Sport (Zwembad)	103



Inleiding

Horecabeleidsplan Dilbeek

Met visie en ambitie naar een kwalitatieve horeca

1 Voorwoord

Mensen ontmoeten elkaar in het centrum en op straat maar vooral in de horecazaken zorgen deze ontmoetingen voor een goed gevoel, voor sfeer, ontspanning en welbehagen. De relatie tussen de omgeving en de horecazaken zelf is dan ook erg belangrijk. Mensen dienen zich ontspannen te kunnen bewegen in een aangename en verzorgde omgeving. Ze voelen zich er geborgen en veilig. Mensen wonen, werken, winkelen en ontspannen in centrumgebieden, dicht bij huis, in de natuur of op 'bijzondere' plekken. Op elk van deze plekken zijn gezelligheid, bereikbaarheid, veiligheid, leefbaarheid, etc. op een andere manier belangrijk. Horeca speelt voor de beleving van deze plekken een bepalende rol. Om een evenwichtig beleid te voeren voor alle horeca-ondernemers en alle horeca-'genieters' dient rekening te worden gehouden met al deze facetten.

"Het horecabeleidsplan is geen beperkend kader. Het is een positief verhaal. Het heeft tot doel de horeca in de gemeente te laten groeien en bloeien binnen een duidelijke visie en met concrete acties" – burgemeester Willy Segers

Horeca, katalysator voor economisch functioneren

Horeca is een belangrijke werkgever. Daarnaast draagt de aanwezigheid van horeca bij tot de leefbaarheid en sfeerbepaling van kernen en deelgebieden, hetgeen andere sectoren eveneens ten goede komt zoals bijvoorbeeld winkelen, wonen, dienstverlening, ... Horeca wordt dus best gediversifieerd ten behoeve van de leefbaarheid voor inwoners en bezoekers maar dient ook afgestemd te worden op specifieke doelgroepen of functies.

Horeca in samenwerking met handel, kunst, cultuur, toerisme en evenementen

Een sterk horeca-aanbod tilt de belevingswaarde en verblijfswaarde van het centrum en andere gebieden naar een hoger niveau en verhoogt daarmee de aantrekkingskracht. Een verweven aanpak met kunst, cultuur, toerisme, winkels en diensten is dan ook noodzakelijk. Daarbij staat het maximaal benutten van de positieve effecten en het minimaliseren van de negatieve effecten centraal. Horeca maakt hierbij een belangrijk onderdeel uit van de totale ontwikkeling en marketing van het 'product' Dilbeek. Het kan de verblijfstijd voor bezoekers opmerkelijk vergroten. Hierbij zal de ontwikkeling gericht moeten zijn op de vele doelgroepen van de diverse kernen, zoals stappers & trappers, toeristen, het winkelend publiek en de eigen inwoners. Van de eerste verzorgingsgordel tot toerisme uit voornamelijk binnen- maar ook buitenland; alle elementen moeten kloppen.

Sturen op kwaliteit

Met de opmaak van een horecabeleidsplan benadrukt het lokaal bestuur het belang van de horeca en spreekt het de wens uit om de horecavoorzieningen in de gemeente gestructureerd verder te ondersteunen. Met visie en ambitie tot uitvoering is dan ook het credo. Het lokaal bestuur maar ook de bestaande en toekomstige ondernemers vinden in het horecabeleidsplan de nodige handvaten om mee aan de slag te gaan. Er wordt vertrokken vanuit de bestaande kwaliteiten en opportuniteiten om van daaruit via acties gerichte groei en bloei te stimuleren. Groei hoeft ook niet altijd uitbreiding te betekenen. Minstens even belangrijk is sturen op kwaliteit door locatie- en functiegericht te werken, steeds rekening houdend met leefbaarheid, veiligheid, bereikbaarheid, relaties andere functies, etc. Het kan dus evenzeer een selectieve keuze betekenen van de al dan niet gewenste horeca. Het horecabeleidsplan is met andere woorden een sturend kader waaraan alle plannen en initiatieven kunnen getoetst worden.

2 Leeswijzer

Dit rapport is opgebouwd uit drie delen. In het eerste deel, de algemene inleiding, wordt de projectdoelstelling beschreven. Ook wordt hier meer informatie gegeven over de gevolgde methodologie en de tijdlijn.

Het tweede deel – ‘Horecabeleidsplan Compact’ - start met de belangrijkste conclusies en vaststellingen van de analyses en bundelt deze in een SWOT-analyse van het horeca-apparaat in Dilbeek en deelgemeenten. Deze vormen de basis van het ambitieniveau en de visie. Daarna volgt de uitwerking naar de verschillende deelgebieden in Dilbeek. Via een actieplan worden tot slot concrete aanbevelingen gemaakt.

Het derde en laatste deel betreft het uitgebreide onderzoeksrapport. Hierin worden alle stappen van het proces uitvoerig beschreven.

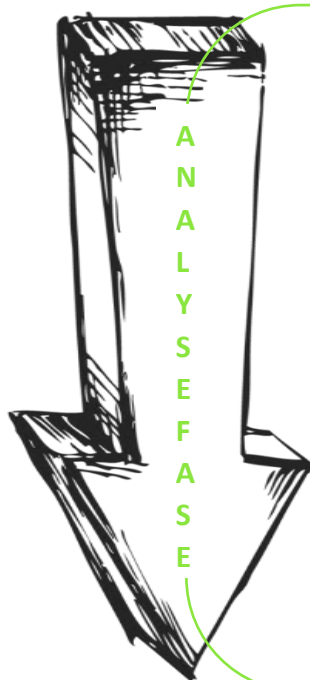
Het horecabeleidsplan bevat de handvaten om een stimulerend beleid mee te voeren. In het horecabeleidsplan zitten reeds een aantal concrete acties vervat. Echter, het is de bedoeling dat het horecabeleidsplan een dynamisch document wordt dat blijft verder groeien, vooral dan in de uitwerking van verdere en meer concrete acties. Maar ook de integratie van de visie en ambitie van het horecabeleidsplan in andere beleidsdocumenten (mobiliteitsplannen, masterplannen, verordeningen, etc.) zorgt voor doorgedreven en voortschrijdend beleid.

Inhoudsopgave.....	3
INLEIDING.....	6
1 Voorwoord	7
2 Leeswijzer	8
3 Plan van aanpak.....	9
HORECABELEIDSPLAN COMPACT	12
4 Bestaande situatie en bevindingen als startpunt	13
5 Brede visie op toekomst horeca in Dilbeek	19
6 Uitwerking visie naar deelgebieden	27
7 Van visie naar uitvoering	35
ONDERZOEKSRAPPORT	39
8 Beschrijving methodiek.....	40
9 Analysefase.....	44
10 Participatief traject	102

3 Plan van aanpak

3.1 Proces

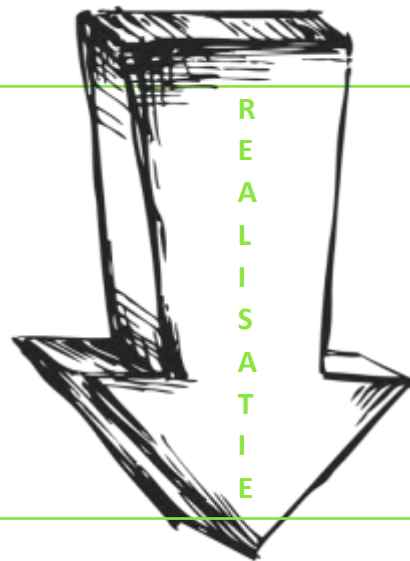
Het horecabeleidsplan is tot stand gekomen via een doorgedreven en participatief aangepakt proces. Er werd vertrokken vanuit een onderzoek naar bestaande kwaliteiten en aandachtspunten van het horeca-apparaat in Dilbeek, via locatieverkenning, deskresearch, gesprekken, interviews en benchmarking. Deze inzichten laten toe om een aantal conclusies en uitgangspunten kernachtig te bundelen, om de positionering en het ambitieniveau te schragen. Daaruit volgen potentiële acties en maatregelen die samen met de verschillende gemeentelijke diensten, horeca-uitbaters en andere belanghebbenden tot stand zijn gekomen.



- ↓ Analyse van de horecastructuur in Dilbeek
- ↓ Omgevingsanalyse
- ↓ Beleidscontext en regelgeving
- ↓ Trends en ontwikkelingen
- ↓ Draagvlakcreatie en participatie
- ↓ SWOT-analyse

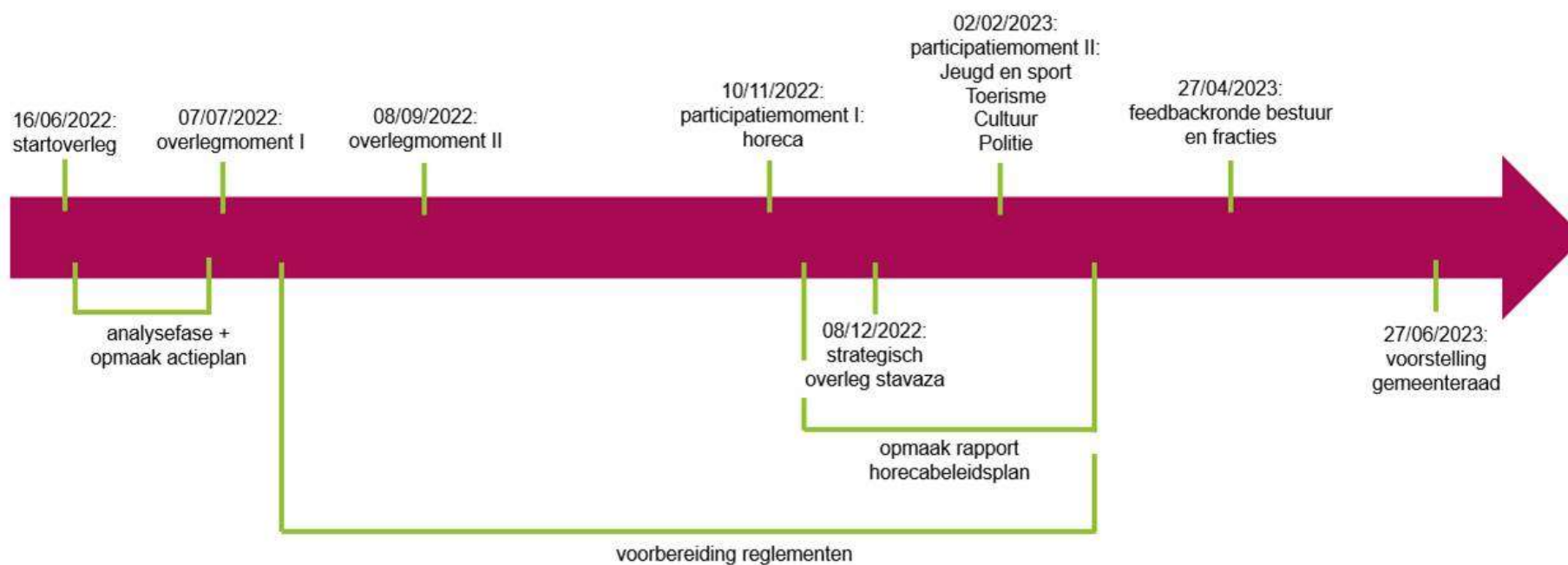
STRATEGISCHE FASE: VISIE EN DOELSTELLINGEN

- ↓ Bepalen ambitieniveau en marktruimteberekening
- ↓ Bepaling kernthema's
- ↓ Uitwerken visie



Aanzet actieplan

3.2 Tijdlijn





Horecabeleidsplan compact

Horecabeleidsplan Dilbeek

Met visie en ambitie naar een kwalitatieve horeca

4 Bestaande situatie en bevindingen als startpunt

De opbouw van het horecabeleidsplan vertrekt vanuit een grondige analyse. Onderstaande vaststellingen geven vorm aan de uitgangspunten voor het horecabeleidsplan. De volledige analyse kan teruggevonden worden in het onderzoeksrapport.

4.1 Conclusies kwantitatieve analyse en benchmarking

4.1.1 Algemene situering

- Dilbeek takt aan op twee zeer belangrijke infrastructurele assen E40 en E19 wat de bereikbaarheid een groot pluspunt maakt, maar ook zorgt voor grote potentiële uitstroom.
- Dilbeek ligt naast Brussel als belangrijke aantrekkingspool voor shopping en horeca.

4.1.2 Socio-economische positionering

- Dilbeek telt in 2022 zo'n 44.104 inwoners én heeft de afgelopen 10 jaar een stijging gekend van + 9,1 % wat beduidend hoger ligt dan de stijging in het Vlaams Gewest (+ 5,4 %).
 - De groep 25-39 jarigen is zeer vertegenwoordigd in Dilbeek. Ook de vergrijzing is sterk aanwezig in Dilbeek met onder meer een grote toename van de groep + 80 jaar.
 - Het aandeel gezinnen met minstens 1 minderjarig kind is gemiddeld in Dilbeek. Opvallend is de bovengemiddelde groei van deze groep sinds 2015. Een belangrijke potentiële doelgroep dus voor de Dilbeekse horeca.
 - Het gemiddeld belastbaar netto-inkomen in Dilbeek ligt vrij hoog, zowel in vergelijking met Vlaanderen als met de gebenchmarkte gemeente volgens gelijke gemeentetypologie.
- ⇒ Dit maakt dat er in Dilbeek heel wat klantenpotentieel is wat horeca betreft:
- Stijging aantal inwoners
 - Vergrijzing + hogere inkomens: ouderen hebben de tijd en de koopkracht om de lokale horeca te bezoeken. Ook hier speelt het sociale aspect (ontmoetingsplaats) van de horeca een belangrijke rol.

4.1.3 Analyse bestaande horecavoorzieningen

- Dilbeek telt anno 2022 zo'n 112 horecazaken, waarvan slechts één derde gelegen is in het centrum van de verschillende deelen.
- In het algemeen telt Dilbeek een laag (en dalend) aantal horecapanden per 1.000 inwoners (2,54 horecapanden per 1.000 inwoners) in vergelijking met de benchmarkgemeenten:
 - laag aandeel eetgelegenheden
 - bovengemiddeld groot aandeel take-away.
- Dalend aandeel horecapanden ten opzichte van de volledige commerciële mix
- Detail horeca-aanbod groot Dilbeek (inclusief verspreide inplantingen):
 - goede vertegenwoordiging van cafés en restaurants
 - goede vertegenwoordiging take-away (vooral onder invloed van concentratie Groot-Bijgaarden en Dilbeek (Ninoofsesteenweg)
 - goede vertegenwoordiging verblijfshoreca (logies, hotel, hotel-restaurant) (eveneens voornamelijk onder invloed van concentratie in Groot-Bijgaarden)
 - duidelijke tekorten zoals bijvoorbeeld, lunchrooms, fastfood¹.
 - Kleine ondervertegenwoordiging van: combinatie café-restaurant, grillroom, feestzaal

¹ Verschil fastfood en take-away: zelfde productaanbod maar bij fastfoodzaken is een beperkt aantal zitplaatsen aanwezig om ter plaatse te consumeren.

- Dilbeek telt in totaal 21 logie-uitbatingen die zowel vanuit zakelijk bezoek als vanuit recreatief bezoek een meerwaarde zijn en kruisbestuivingsmogelijkheden kennen
- Detail horeca-aanbod centrumgebieden Dilbeek (exclusief verspreide inplantingen):
 - Dilbeek-centrum:
 - geen verblijfshoreca
 - eerder beperkt aanbod (cafe-)restaurants
 - Ook andere horecatypes zijn beperkt aanwezig: grootste aanwezige is fastfood (incl. bezorg/afhalen) met drie verkooppunten.
 - Groot-Bijgaarden-centrum:
 - grote aanwezigheid fastfood (incl. bezorg/halen, grillroom)
 - goede vertegenwoordiging (cafe-)restaurants
 - slechts één café
 - geen koffiebars/koffiehuizen, ijssalons, etc.
 - Schepdaal, Itterbeek, Sint-Martens-Bodegem en Sint-Ulriks-Kapelle:
 - Geen duidelijke centrumclusters.

⇒ **Veel ruimte om bijkomend te clusteren**

4.1.4 Marktmogelijkheden

- In Dilbeek is er theoretisch gezien nog marktruimte voor horeca
- Vergeleken met de buur- en benchmarkgemeenten scoort Dilbeek lager dan het gemiddeld inzake aantal horecazaken per 1.000 inwoners
- De theoretische benadering wijst op het ontbreken van een aantal type-horecazaken zoals opgelijst hierna. In de vervolghoofdstukken wordt de wenselijke uitbreidingsrichting bekeken in samenhang met visie en kwaliteitsdoelen. Het gaat onder meer om:
 - Lunchrooms
 - Cafés (focus op Dilbeek-centrum)
 - Café-restaurants
 - Restaurants (focus op Dilbeek-centrum)
 - Pannenkoekenhuisjes
 - Fastfood (incl. afhalen/bezorgen en grillroom) [Een aantal concentraties (bvb. Ninoofsesteenweg / Groot-Bijgaarden) kennen wel al een groot aanbod]
 - Hotel (-restaurants) of andere type logies (focus op Dilbeek-centrum)
 - Feestzalen
 - Overige horeca (koffiehuizen, ijssalons, shisha-lounges,...)
- De kruisbestuiving van zakelijk toerisme met inbegrip van overnachting met vervolfbezoeken in vrije tijd is een sterkte waarop verder ingezet kan worden.

4.1.5 Koop- en pendelstromen

- De binding inzake horeca – het aandeel Dilbekenaren die in eigen gemeente horeca bezoekt - ligt zeer hoog in vergelijking met de benchmarkgemeenten (69,7 % versus 38,2 %).
- De koopattracte inzake horeca – de mate waarin Dilbeek bezoekers uit andere gemeenten kan aantrekken – is dan weer ondergemiddeld (16,7 % versus 27,2 %).
- De pendelstromen (woon-werkverplaatsing) in Dilbeek tonen aan dat er meer uitgaande pendel is (51,7 %) dan inkomende pendel (41,2 %). Dat impliceert dat ‘slechts’ 7,1 % van de Dilbekenaren ook in de eigen gemeente werkt.

⇒ **Dilbekenaren zijn loyale horecabezoekers in de eigen gemeente. Echter, het horeca-apparaat slaagt er nog onvoldoende in om ook attractief te zijn voor bezoekers van buiten de gemeente.**

Overzichtstabel benchmark horeca-aanbod Dilbeek ter benadering van de marktruimte/marktmogelijkheden

	Aantal horecazaken	Aandeel horeca	Aantal horecazaken per 1.000 inwoners	Verblijfhoreca	Drankgelegenheden	Eetgelegenheden	Koffie & Dessert	Afhaalmaaltijden	Overige horeca
Dilbeek	112	21,1%	2,54	4,5%	24,1%	57,1%	2,7%	8,9%	2,7%
Buurgemeenten									
Asse	91	18,8%	2,64	2,2%	27,5%	56,0%	2,2%	6,6%	5,5%
Ternat	43	17,1%	2,64	0,0%	23,3%	67,4%	4,7%	4,7%	0,0%
Lennik	35	21,7%	3,76	0,0%	31,4%	51,4%	2,9%	5,7%	8,6%
Sint-Pieters-Leeuw	71	17,4%	2,00	5,6%	26,8%	57,7%	1,4%	7,0%	1,4%
Gemiddelde buurgemeenten	60	18,8%	2,76	2,0%	27,3%	58,1%	2,8%	6,0%	3,9%
Belfius V9 - Gemeenten in de stadsrand met economische activiteit en toenemend aantal jongeren									
Kontich	65	18,2%	3,05	0,0%	12,3%	75,4%	1,5%	9,2%	1,5%
Asse	91	18,8%	2,64	2,2%	27,5%	56,0%	2,2%	6,6%	5,5%
Mortsel	78	17,7%	2,98	1,3%	16,7%	67,9%	0,0%	11,5%	2,6%
Zwijndrecht	45	18,4%	2,34	0,0%	22,2%	66,7%	0,0%	6,7%	4,4%
Beersel	60	25,3%	2,31	1,7%	20,0%	61,7%	6,7%	6,7%	3,3%
Grimbergen	94	22,0%	2,44	6,4%	20,2%	61,7%	1,1%	8,5%	2,1%
Sint-Pieters-Leeuw	71	17,4%	2,00	5,6%	26,8%	57,7%	1,4%	7,0%	1,4%
Halle	135	19,3%	3,27	2,2%	28,9%	60,0%	2,2%	5,9%	0,7%
Machelen	61	33,0%	3,79	24,6%	16,4%	50,8%	0,0%	4,9%	3,3%
Vilvoorde	141	21,9%	3,04	2,1%	24,8%	59,6%	2,8%	10,6%	0,0%
Zaventem	143	25,4%	3,98	4,2%	11,9%	69,9%	3,5%	9,8%	0,7%
Drogenbos	16	13,8%	2,77	6,3%	6,3%	87,5%	0,0%	0,0%	0,0%
Gemiddelde Belfius V9	83	20,9%	2,88	4,7%	19,5%	64,6%	1,8%	7,3%	2,1%
Belfius V11 - Gemeenten met groter bevolkingsaantal en economische activiteit									
Bornem	78	19,8%	3,61	5,1%	33,3%	57,7%	0,0%	3,8%	0,0%
Westerlo	89	23,3%	3,52	3,4%	27,0%	60,7%	3,4%	5,6%	0,0%
Oostkamp	73	17,4%	3,04	6,8%	26,0%	53,4%	1,4%	8,2%	4,1%
Zedelgem	66	17,7%	2,85	4,5%	27,3%	60,6%	0,0%	1,5%	6,1%
Wewegem	107	18,7%	3,39	2,8%	34,6%	50,5%	0,0%	7,5%	4,7%
Zwevegem	75	16,6%	2,98	1,3%	29,3%	66,7%	1,3%	1,3%	0,0%
Zelee	57	16,3%	2,67	0,0%	42,1%	50,9%	0,0%	7,0%	0,0%
Aalter	87	17,1%	2,97	4,6%	32,2%	56,3%	2,3%	4,6%	0,0%
Beringen	128	18,6%	2,71	2,3%	21,1%	58,6%	8,6%	5,5%	3,9%
Heusden-Zolder	129	21,6%	3,77	3,1%	15,5%	66,7%	4,7%	4,7%	5,4%
Houthalen-Heichtheren	99	20,2%	3,21	2,0%	16,2%	68,7%	6,1%	4,0%	3,0%
Gemiddelde Belfius V11	90	18,8%	3,16	3,3%	27,7%	59,2%	2,5%	4,9%	2,5%
Overige benchmarks									
Vlaamse Rand	1.121	20,6%	2,49	4,7%	20,1%	63,4%	2,4%	7,4%	2,0%
Vlaams Gewest	25.736	21,3%	3,84	3,9%	23,4%	60,9%	3,1%	5,9%	2,8%

4.2 Conclusies kwalitatieve analyse

Bovenop de kwantitatieve analyse werd ook een kwalitatieve analyse gemaakt die gebundeld weergegeven wordt aan de hand van een SWOT-analyse. Voor het opmaken van de kwalitatieve analyse worden stedenbouwkundige, functionele en organisatorische aspecten van het horeca-apparaat in Dilbeek opgenomen via verschillende onderzoeksmethodieken (deskresearch, veldbezoeken, gesprekken, interviews, etc.). Meer specifiek wordt gekeken naar de verschillende deelgemeenten/kernen, de onderlinge wisselwerking en de relaties met ondernemers en handelaars.

4.2.1 Algemeen

Sterktes	Knelpunten
- Goede geografische ligging ten aanzien van de E40, E19 nabij Brussel - Goede bereikbaarheid gemotoriseerd verkeer - Uitgebreide parkeermogelijkheden - Relatief welvarende inwoners - Aanwezigheid cultureel erfgoed - Gezellige dorpskernen - Sterke lokale binding - Lokale brouwerijen - Uitgesproken gastronomische aanwezigheid in vergelijking met nabijgelegen (buur)gemeenten. - Uitgebreid netwerk aan recreatieve fiets- en wandelroutes én -knooppunten - Uitgebouwd aandeel logie-uitbatingen voor verschillende bezoektipes	- Beleidsinstrumenten niet gecentraliseerd → moeilijk vindbaar - Gebrek aan transparantie/duidelijkheid beleidsinstrumenten - Gebrek aan flankerende maatregelen - Gebrek aan handhavingsmogelijkheden - Gebrek aan samenwerking gemeentelijke teams en horeca (toerisme, politie) - Evenementen worden veelal privaat georganiseerd → stroom Vrije Tijd/ team Toerisme ondersteunt enkel promotioneel - Te weinig aandacht voor toegankelijkheid horecazaken voor mensen met een beperking (zowel op niveau openbaar domein als per onderneming)
Kansen	Aandachtspunten
- Vergrijzing (gunstig spendeergedrag) - Ligging nabij E40 en Brussel → aantrekken hotels - Aanwezigheid culturele aantrekkingspolen (kastelen, monumenten,...) - Gezellige dorpskernen - Marktruimte horeca i.v.g. met de benchmarkgemeenten - Samenwerking lokale brouwerijen en horeca - Samenwerking toerisme en horeca - Kansen voor pleinen in de kernen - Het aantal uitgesproken kindvriendelijke horecazaken is eerder laag en kan versterkt worden - Aantakken op transitie naar duurzame verkeersmodi, in het bijzonder de (elektrische fiets)	- Definitie horeca-uitbatingen bij mengvormen onduidelijk (jeugdhuizen, sportkantines, etc.). - Gemeenteparken worden vnl. gebruikt als parking - Signalisatie en 'wayfinding' naar horeca

4.2.2 Dilbeek

Sterktes	Knelpunten
- Bereikbaarheid zachte weggebruikers (centrum) - Gemeenteplein met groene omgeving en openbare ruimte = duidelijke horecacluster - Sterke regioverzorgende functies (onderwijs, cultureel centrum, woon-zorgcentrum, ...) - Sportsite Roelandsveld - Lokale artisanale brouwerij: Angerik	- Minder goede bereikbaarheid Ninoofsesteenweg zachte weggebruikers - Zichtbaarheid centrum Dilbeek vanaf de Ninoofsesteenweg - Relatie met functie wonen
Kansen	Aandachtspunten
- Aanwezigheid groen - Heraanleg Gemeenteplein → horecaplein / organisatie evenementen - Ruimte voor zowel horecacluster als voor verweven horeca en mengvormen in (winkel)starten - Samenwerking met andere beleidsdomeinen en private partijen	- Duur werkzaamheden heraanleg Gemeenteplein - Bewaken bereikbaarheid voor alle vervoersmodi met oog op transitie naar duurzaam vervoer

4.2.3 Groot-Bijgaarden

Sterktes	Knelpunten
- Bereikbaarheid - Regioverzorgende functies: onderwijs / woon-zorgcentrum - Uitgesproken horecaclusters A. Gossetlaan en Brusselstraat - Brussels Kart	- Minder goede bereikbaarheid zachte weggebruikers
Kansen	Aandachtspunten
- Aanwezigheid bedrijvencentrum - Aanwezigheid ontspanningseconomie - Masterplan in opmaak - Verbreden horecamix	- Straatprofielen niet overal geschikt voor inname openbaar domein voor horeca

4.2.4 Schepdaal

Sterktes	Knelpunten
- Onderwijs - Lokale lambiekbrouwerijen: Kestemont	- Minder goede bereikbaarheid zachte weggebruikers - Versnippering horeca-aanbod
Kansen	Aandachtspunten
- Creatie extra woonvoorzieningen - Verenigingsleven	- Interessante(re) vestigingsvoorwaarden (vnl. prijs) kan voor verdere versnippering zorgen

4.2.5 Itterbeek

Sterktes	Knelpunten
- Onderwijs - Steenpoel Golf - Lambiekbrouwerij: Timmermans	- Minder goede bereikbaarheid zachte weggebruikers - Versnippering horeca-aanbod
Kansen	Aandachtspunten
- Creatie extra woonvoorzieningen - Verenigingsleven	- Interessante(re) vestigingsvoorwaarden (vnl. prijs) kan voor verdere versnippering zorgen - Gerichtheid op/aantrekkingskracht van Sint-Pieters-Leeuw

4.2.6 Sint-Martens-Bodegem

Sterktes	Knelpunten
- Onderwijs - Huifkartochten - Zeer welvarende inwoners	- Minder goede bereikbaarheid zachte weggebruikers - Versnippering horeca-aanbod
Kansen	Aandachtspunten
- Aanwezigheid treinstation - Groene omgeving - Wandel- en fietsroutes en -knooppunten - Dorpsplein voor clustering/verweving	- Interessante(re) vestigingsvoorwaarden (vnl. prijs) kan voor verdere versnippering zorgen - Gerichtheid op/aantrekkingskracht van Ternat

4.2.7 Sint-Ulriks-Kapelle

Sterktes	Knelpunten
- Onderwijs - Lokale lambiekbrouwerijen: Girardin (grens met Groot-Bijgaarden) - Hoog inkomensniveau inwoners	- Minder goede bereikbaarheid zachte weggebruikers - Versnippering horeca-aanbod - Beperkt aantal inwoners
Kansen	Aandachtspunten
- Groene omgeving - Wandel- en fietsroutes en -knooppunten - Plein Kerkstraat (opgepast: kerkhof) - Hogere vergrijzing (aandeel > 65 jaar)	- Interessante(re) vestigingsvoorwaarden (vnl. prijs) kan voor verdere versnippering zorgen - Gerichtheid op/aantrekkingskracht van Asse/Ternat - Weinig commerciële functies om mee te verweven

5 Brede visie op toekomst horeca in Dilbeek

De visie beschrijft wat de gewenste positie is van het horeca-apparaat in Dilbeek en de verschillende kernen. Het is een toekomstblik die richting kan geven aan de versterking van de horeca op korte, middellange en lange termijn. De visie geeft aan hoe het horeca-aanbod in Dilbeek er in de toekomst moet uitzien, welke rol zij vervult in de directe omgeving en wat haar kan of moet onderscheiden van andere kernen in de buurt.

De visie vormt het kader voor toekomstige acties. Het is een toetsingskader bij de beoordeling van stedenbouwkundige, socio-economische of andere beleidsmatige beslissingen, geeft richting aan bestaande en toekomstige ondernemers, handelaars, investeerders, etc. en is onderlegger voor verdere besluitvorming binnen de verschillende gemeentelijke domeinen.

Bij een visie hoort ook een ambitie. Om het ambitieniveau te bepalen werden verschillende uitgangspunten meegenomen zoals de te verwachten bevolkingsontwikkeling, trends in de omgeving, aantakking op andere beleidsplannen, inzichten uit overlegmomenten en ontmoetingen, etc. Op die manier wordt een realistisch toekomstbeeld geschetst en kan de gemeente het horeca-apparaat in Dilbeek blijvend versterken op korte en lange termijn.

In wat volgt wordt de visie aan de hand van verschillende uitgangspunten opgebouwd en opgedeeld in vijf kernthema's. De rode draad doorheen deze kernthema's zijn:

- Kwalitatieve groei boven kwantitatieve groei
- Voldoende groot uitgebouwd aanbod voor alle doelgroepen
- Locatiebeleid en clustering met inbegrip van publiek domein als omgevingskader
- Inzetten op functiespecifieke bereikbaarheid
- Verbeterde samenwerking
- Verminderen van overlast
- Van visie naar uitvoering met zowel structurerende reglementen en handhaving alsook met stimulerende incentives
- Toekomstbestendig: zekere mate van flexibiliteit om dynamisch te kunnen omgaan met trends en ontwikkelingen

Omdat locatiebeleid en clustering belangrijk is; wordt de visie ook fijner uitgewerkt per deelgebied.

5.1 Uitgangspunten voor een wervende toekomstvisie op maat van Dilbeek

5.1.1 Ruimtelijke structuur van de horeca

- Er is nog voldoende ruimte voor het aantrekken van extra horecavoorzieningen in Dilbeek. De uitbreiding van het aanbod gebeurt bij voorkeur op geclusterde locaties en zet in op aantrekken kwalitatieve en vernieuwende concepten
- Om de ruimtelijke sturing te faciliteren wordt ingezet op integratie met bestaande en nieuwe ruimtelijke plannen om waar mogelijk clustering te stimuleren en zelfs afdwingbaar te maken via voorschriften
- Versterking vestigingsmilieu horeca met focus op aantrekkelijkheid publieke ruimte en op bereikbaarheid. Deze versterking moet dienst doen als incentive voor aantrekken horeca op kansrijke locaties en afbouw op solitaire locaties
- Kaderen van wenselijkheid en uitstraling specifieke horeca type danscafés, discotheken, horeca bij sportaccommodaties, etc. en deze ook ruimtelijk plannen.
- Inzetten op een duidelijkere signalisatiepolitiek om de zogenaamde wayfinding te verbeteren en clusters met elkaar te verbinden.

5.1.2 Functionele structuur van de horeca

- Behoud van sterke, levensvatbare horeca in de kernen van Dilbeek en Groot-Bijgaarden
- Verbreden en diversifiëren van aanbod centrum Dilbeek en dorpspleinen Schepdaal en Itterbeek op maat van de kernen
- Uitbreiding ten behoeve van kernversterking, verblijfskwaliteit of geconcentreerde herkenbaarheid in Groot-Bijgaarden
- Behoud van sterke, levensvatbare horeca in de kernen van Dilbeek en Groot-Bijgaarden
- Voldoende groot aanbod voor alle doelgroepen in Groot-Dilbeek
- Wisselwerking van horeca met andere functies stimuleren door clustering en verweving

5.1.3 Organiseren en samenwerken

- Meer interactie tussen horeca, detailhandel, toerisme, evenementen en bedrijvigheid
- Met de gemeente als facilitator streven naar bundeling van krachten in functie van samenwerking, groepsaankopen, etc.
- Participatie met relevante stakeholders voor de uitwerking van acties, maatregelen, reglementen, etc.
- Periodiek overleg en/of aanspreekpunt ter bevordering van informatie-uitwisseling
- Ontwikkelen van een helder vergunningsbeleid gebaseerd op transparantie
- Samen de strijd aan gaan tegen overlast en ongewenste praktijken.

5.1.4 Promotie en beleving

- Betere profilering van de verschillende deelgebieden en bewaken complementariteit
- Aanbodontwikkeling van kanalen en tools voor communicatie ondersteunen
- Inzetten op beleid rond imagooverlagende handelszaken
- Attractiviteit van het volledige horeca-apparaat stimuleren door de doelgroepen te verbreden en in te spelen op de noden
- Horeca nauwer betrekken bij organisatie van (gemeentelijke) activiteiten en events
- Promotie van de horeca in combinatie met andere functies en trekpleisters
- Uitpakken met gastronomische positionering en aanwezigheid toprestaurants
- Belevingswaarde via aanpak publiek domein vergroten.

5.2 Kerntema's

De horecavisie wordt uitgewerkt aan de hand van vijf kerntema's die verder doorvertaald worden naar een benadering per deelgebied van Dilbeek:

1. Omvang aanbod
2. Kwaliteit
3. Spreiding
4. Relatie met andere functies
5. Omgeving
6. Topgastronomie

5.2.1 Omvang aanbod

Uitbreiding van het aanbod

Hoewel kwantitatieve groei van het aanbod niet de hoofddoelstelling is; kan de vaststelling dat er marktruimte is voor bijkomende horeca in Dilbeek een opportuniteit zijn. Een aantal elementen liggen aan de basis:

- Hoge loyaliteit inzake horecabezoek bij de Dilbekenaren
- Verschillende bezoekers- en passantenstromen brengen veel potentieel met zich mee voor bepaalde deelgebieden van Dilbeek
- De impact van het horecabeleid in naburige gemeenten
- Unieke troeven in Dilbeek lenen zich uitstekend om met horeca gecombineerd te worden (brouwerijen, natuurgebieden, culturele instellingen, etc.)
- Niet alle doelgroepen worden even uitgebreid bediend.

De visie inzake groei is dan ook om heel gericht horeca te faciliteren en te stimuleren in bepaalde gebieden en om 'wild'groei zo veel mogelijk te vermijden. Op die manier wordt stelselmatige groei nagestreefd wat de succesansen voor de ondernemers vergroot en de meerwaarde voor de gebruikers verhoogd.

Belang van functionele horeca

Nieuwe vestigingen dienen een toegevoegde waarde te zijn voor het totale aanbod. Deze meerwaarde kan bestaan uit ondervertegenwoordigde horecatypes of nieuwe marktsegmenten, maar kan zeker ook betrekking hebben op geheel nieuwe, innoverende concepten of andere doelgroepen.

Voor horeca, gelegen buiten de centra/horecaclusters, zijn combinaties met recreatievoorzieningen en -activiteiten meestal essentieel voor de levensvatbaarheid. Meer nog dan in de centrum- en wijkkernen moeten deze zaken hun eigen bezoekers genereren: bezoekers komen er doelgericht. Horeca-ondernemers moeten in staat worden gesteld om de seizoensgebondenheid van hun zaak te verminderen, mits ze de meerwaarde van hun initiatieven voor het gebied en de gemeente (ruimtelijk, toeristisch-recreatief, economisch, imago,...) helder kunnen aantonen. Horeca moet in deze gebieden ondersteunend zijn aan de recreatiefunctie en passen binnen het beleid. Het (vergunningen)beleid zal dan ook steeds aansturen op kwaliteit en functiegebondenheid.

Ook met betrekking tot het bedienen van bepaalde doelgroepen (bijvoorbeeld gezinnen met kinderen) is er ruimte om uit te breiden of bestaande horecazaken hierin te doen versterken.

5.2.2 Kwaliteit

Kwaliteitsverbetering bestaand aanbod

Kwaliteit in de horeca heeft vooral betrekking op:

- verzorgde interne en externe presentatie, verrijkend voor het straatbeeld
- goed inspelen op behoeften van doelgroepen, op het gebied van inrichting, design, muziek, menukeuze en randactiviteiten
- positieve bijdrage aan de bredere verzorgingsfunctie van de gemeente.

De Dilbeekse horecazaken ogen in het algemeen verzorgd. Toch blijft externe presentatie een blijvend belangrijk aandachtspunt. Een kwalitatieve uitstraling heeft immers een directe impact op het geïnteresseerde publiek. Zo is onder meer de uitstraling van de gevel(plint) en indien van toepassing ook de inrichting en organisatie van het terras sfeerbepalend en een uitnodiging voor (potentiële) klanten. Maar ook het Nederlandstalige karakter van de gemeente (bvb. menu's, uithangborden, ...) bewaken draagt bij tot uniformiteit. Doel is om zowel aan de zijde van de ondernemers (externe presentatie, inrichting, communicatie, beeldkwaliteit, activiteiten, etc.) als aan de zijde van de gemeente (inrichting publiek domein, terrassen op openbaar domein, looproutes, parkeerbeleid, etc.) blijvend inspanningen te leveren.

Variatie

Op schaal van de volledige gemeente Dilbeek wordt in de basis gestreefd naar voldoende variatie. Voor zowel inwoners, bezoekers als passanten moet in Dilbeek een gepaste horecazaak te vinden zijn in elk segment: drank- en eetgelegenheden, logies, fastfood/take-away, etc. Naast een voldoende uitgerust algemeen aanbod is er ook ruimte om in verschillende horecabranches te streven naar verbreding en verdieping via variatie. Op basis van de gevoerde analyses is er vooral nood aan een bredere variatie bij de eetgelegenheden, meer specifiek bij de restaurants. Door de opkomst van meer mengvormen liggen ook daar kansen. Mengvormen combineren verschillende type horeca-uitbatingen of combineren horeca met detailhandel en zelfs diensten. Variatie kan zich ook aftekenen in de betaalbaarheid van horecazaken. In Dilbeek is de uitbouw van het middensegment het meest kansrijk. Ook het hogere segment heeft grote kansen vanwege de kenmerken en functies in de gemeente.

Specifieke horeca

Uit zowel de kwantitatieve als kwalitatieve analyse blijkt duidelijk dat bepaalde specifieke minder vertegenwoordigd is in Dilbeek of op bestaande locaties voor overlast kan zorgen. Niet alleen maar zeker ook voor de jeugd wil Dilbeek een afdoende aanbod kunnen aanbieden zodat er op kwalitatieve manier kan genoten worden van de horeca. Vanuit verschillende beweegredenen kiest de jeugd vaak voor alternatieve locaties (bvb. jeugdhuizen, privé-evenementen, in de openbare ruimte, etc.). Door samen te werken met bestaande en nieuwe horeca-ondernemers wil Dilbeek een aanbod stimuleren dat voldoende groot is maar ook voldoende uitgerust is om potentiële overlastfactoren te kunnen vermijden. Zo wil Dilbeek geen aantrekkingspool worden voor nachthoreca.

Fastfoodsector: gezonde vernieuwing

De fastfoodsector (vaak vooral gericht op take-away) is in de gemeente Dilbeek (vnl. langs de Ninoofsesteenweg en in Groot-Bijgaarden) kwalitatief eenzijdig en kent weinig variatie. Ook hier geldt echter de noodzaak van continue productvernieuwing, waarbij vooral de trend naar gezonde en smaakvolle fastfood kansen biedt. Nieuwe fastfoodconcepten vormen een aanvulling op het bestaande aanbod en kunnen perfect ook verweven voorkomen in de kernen i.p.v. op steenwegen.

5.2.3 Spreiding

Profileren horecaconcentratiegebieden

Horecagebieden moeten aantrekkelijk en herkenbaar zijn voor bezoekers en keuze bieden. Voor ondernemers ontstaan zo extra investeringskansen. Net omdat de kenmerken van de verschillende dealkernen en zones in Dilbeek zo divers zijn, ontstaat hier een uitmuntende kans om met de horecazaken in te spelen op deze gebiedseigen troeven. Vanwege het belang van deze profilering wordt hier dieper op ingegaan in een apart hoofdstuk. In wat volgt worden alvast de hoofdlijnen meegegeven.

Dorpse sfeer en gezelligheid met stedelijke kwaliteiten

Het Gemeenteplein (Dilbeek-centrum) heeft alle troeven om ontwikkeld te worden als dé horecacluster. Vooral de groene omgeving en de mogelijkheid tot plaatsen van grote terrassen zijn belangrijk. De gecombineerde kracht van de horecazaken als cluster zal niet alleen de aantrekkingskracht van Dilbeek-centrum vergroten; het zal ook de verblijfstijd en de verblijfskwaliteit verruimen. In samenspel met de horecazaken die verweven kunnen voorkomen in de overige delen van het kernwinkelgebied wordt vol ingezet op kruisbestuiving. Ook in de andere dorpskernen van Dilbeek blijft de horeca een zeer belangrijke functie om samen met andere commerciële functies een gezellig hart te vormen. Omdat deze kernen kleiner zijn, staat verwevenheid voorop en wordt met clustering gestreefd naar een gebundeld voorkomen van alle commerciële activiteiten en dus niet enkel van horecazaken.

Solitaire voorzieningen met meerwaarde

Ook buiten de kernen kan de horeca een belangrijke bijdrage leveren aan de lokale en regionale verzorgingsfunctie van Dilbeek. We onderscheiden twee types van solitaire inplantingen:

1. Inplantingen die vanwege hun specifieke functie en/of doelpubliek beter niet in een centrum ondergebracht worden (bijvoorbeeld omwille van parkeerbehoefte).
2. Inplantingen in kleinere kernen en wijken die vaak niet over een echt centrum beschikken of waar niet voldoende andere commerciële functies aanwezig zijn om mee te clusteren.

Het gaat bijvoorbeeld om specifieke restaurantformules (bijvoorbeeld gericht op de zakelijke markt, families of gerelateerd aan andere functies, gekoppeld aan ruimtebehoevende functies) en grootschalige zaken. Hun succes is dan sterker gekoppeld aan een goede bereikbaarheid. Deze zaken moeten zelf voldoende trekkracht kunnen genereren voor een goed economisch functioneren. Initiatiefnemers voor vestiging van horeca op solitaire locaties moeten de meerwaarde ervan voor de omgeving of de gemeente kunnen onderbouwen. Met uitzondering van steenweglocaties blijft het de voorkeur genieten om in de deelgemeenten zoveel mogelijk te clusteren en te bundelen.

Goede bereikbaarheid als troef

Veel horecazaken zijn afhankelijk van een goede bereikbaarheid vanuit de regio. Voorbeelden zijn (zaken)hotels, vergaderaccommodaties of familierestaurants. Dilbeek en Groot-Bijgaarden zijn gunstig gelegen, kortbij het afrittencomplex van de E40 en E19. Locaties die dicht in de buurt van deze strategische wegenpunten liggen, komen in aanmerking voor specifieke horeca.

5.2.4 Relatie met andere functies

Wisselwerking met handel en diensten

Traditionele handel en diensten vormen het hart van de verschillende kernen. Een sterker commercieel aanbod in combinatie met aantrekkelijke dag- én avondhoreca kan de verblijfsduur en het bestedingsniveau van bezoekers aanmerkelijk verhogen. De horeca wordt ingezet als rustpunt tijdens het winkelen, als ideale bestemming voor ontbijt, lunch, versnapering, aperitief en diner.

Naast horecaclusters moet daarom de mogelijkheid blijven bestaan om ook verweven tussen andere functies zoals handel en diensten een horecazaak in te planten, zij het dan bij voorkeur specifiek gericht op dit winkelende publiek.

Verweving wonen en horeca

De horeca levert een sterke recreatieve bijdrage aan de gemeente. Maar sommige specifieke horeca (bijvoorbeeld danscafés, discotheken, etc.) kunnen overlast veroorzaken wanneer ze sterk verweven voorkomen met de woonfunctie. Vanuit de gemeente wordt in samenwerking met verschillende diensten proactief nagedacht over geschikte locaties, over sensibilisering, over voorschriften én over potentiële oplossingen.

Trekkers inzetten

Bepaalde functies en voorzieningen in Dilbeek lenen zich uitstekend als trekpleisters voor een gekoppeld horecabezoek. Zo werd tijdens het onderzoek vastgesteld dat CC Westrand als culturele instelling nu onvoldoende spin-off genereert voor de horeca in het centrum van Dilbeek, niettegenstaande de nabije ligging. Er dienen dan ook samenwerkingsvormen opgezet te worden om deze trekkers beter uit te spelen ten behoeve van de horeca (en uiteraard ook andere commerciële functies). Ook samenwerkingen met privé-initiatieven zijn belangrijk.

Inspelen op toerisme en recreatie

De gemeente Dilbeek heeft heel wat troeven. Verschillende bezienswaardigheden (erfgoed, kerken, kastelen, brouwerijen), bijzondere natuurgebieden (bvb. De Wolfspuiten), sportinfrastructuur, een uitgebreid aanbod wellness-inrichtingen, heel wat activiteiten en evenementen zorgen voor een toeristisch en recreatief potentieel dat beter benut moet worden. Voor de locaties die niet kunnen enten of dicht aansluiten op geselecteerde horecaclusters, wil de gemeente mogelijkheden scheppen voor horeca-inplantingen. Deze horeca richt zich bij voorkeur naar het lagere en middensegment voor families en recreanten en heeft best een goede relatie met de natuur. Deze horecazaken zijn best het volledige jaar open en kunnen een eventuele te sterke seizoensgebondenheid ondervangen door zich te richten naar de zakelijke markt (logies, seminaries, workshops, etc.) en MICE-toerisme. Ook topgastronomie komt hiervoor in aanmerking binnen het hogere segment.

Door het fraaie, afwisselende landschap en beschikbare routenetwerken wordt er veel gefietst en gewandeld in het overige buitengebied van de gemeente. Hier bestaan beperkte mogelijkheden voor nieuwe horeca, bij voorkeur aansluitend op toeristisch-recreatieve knooppunten, landgoederen of dorpscentra. De horeca heeft in dit kader een belangrijke ondersteunende rol (hapje, drankje, koffietafels, lunch, diner), maar moet zich dan wel actief openstellen bij organisatie van arrangementen, routes en promotie. Er wordt hiervoor ingezet op kwaliteitsverhoging, eerder dan kwantitatieve uitbouw.

Parkeren nabij de horeca

De bereikbaarheid en de parkeerrouting met de auto zijn in de verschillende kernen vrij goed uitgebouwd. Ook de parkeermogelijkheden zijn goed. Om toekomstbestendig te zijn moet voor de verschillende horecaclusters ook een transitie ingezet worden naar bereikbaarheid via zacht verkeer. Zones die autoluw of autovrij zijn lenen zich beter om op een sfeervolle manier horeca te beleven. Bij de uitvoering van de verschillende masterplannen en andere ruimtelijke plannen dient hier rekening mee gehouden te worden. Vooral functioneel inzetten op de opmars van de (elektrische) fiets en de verschillen in noodzakelijke infrastructuur per vervoersmiddel is essentieel.

Samenwerking ondernemers en gemeente

De lokale horeca dient een aanspreekpunt te hebben voor lokale en gemeentelijk georiënteerde onderwerpen, liefst vanuit een formeel georganiseerd verband. Realisatie van een horecaconcentratiegebied zoals een aantal keer gesuggereerd vergt immers een actieve betrokkenheid van de sector. Vanuit de gemeente wordt door ondernemers een actievere opstelling gevraagd bij de toekomstige ontwikkeling van de branche in het algemeen en oplossingen van acute knelpunten in het bijzonder.

De kracht van de bedrijfswereld

Door het uitgebouwde aanbod inzake bedrijvigheid, zowel in Dilbeek zelf als via de strategische ligging van de gemeente ten aanzien van Brussel en andere nabij gelegen bedrijfsclusters; beschikt de horeca van Dilbeek over een uitgesproken klantenpotentieel: zakelijk toerisme. Zowel overnachtingslocaties als ReCa worden door deze doelgroep frequent aangedaan. Uit gesprekken met ondernemers actief in deze nichesector blijkt dat hierin veel potentieel schuilt. Uit een zakelijk bezoek of overnachting op weekdays volgt heel vaak een vervolgbezoek met gezin, vrienden en familie in weekends op tijdens vakantieperiodes.

Duidelijke functie-afbakening

Het is van belang dat gemeente en horeca-ondernemers samenwerken om een evenwichtig beleid te ontwikkelen dat zowel de belangen van de horecasector als die van de gemeente in acht nemen. Open communicatie en overleg tussen alle betrokken partijen is hierbij essentieel. Belemmeringen door ongeoorloofde horeca-activiteiten van andere bedrijven of andere organisaties zouden het voortbestaan van zaken kunnen bedreigen. Dit betekent bijvoorbeeld dat paracommercie zich moet houden aan de eigen doelstellingen en dus niet kan concurreren met reguliere horeca-ondernemingen. In de uitwerking van de verschillende acties, reglementen, etc. zal daarom ook een definiëring opgenomen worden die instaat stelt om een duidelijke functie-afbakening door te voeren. Het (deels) beleidsmatig gelijkstellen van de regelgeving voor horeca en paracommercie (via bijvoorbeeld het opleggen van een muziekstopuur, sluitingsuur terrassen,...) en actieve handhaving en controle is essentieel voor het instandhouden en versterken van de horecasector.

5.2.5 Omgeving

Aantrekkelijke vestigingsmilieus als visitekaartje

Essentieel voor de ontwikkeling van horeca zijn aantrekkelijke vestigingsmilieus, waarbij ook de inrichting van de openbare ruimte een visitekaartje moet zijn voor de sector. Goede horecazaken worden hiermee verleid tot verbetering van hun externe presentatie en terrasruimte. Inrichting en beheer van de openbare ruimte moeten aan hoge kwaliteitseisen voldoen. Schoon, toegankelijk en veilig zijn kernbegrippen. Een sterk verblijfsklimaat betekent doorgaans ook een hogere veiligheidsbeleving. Dit is een basiswaarde en een continu uitgangspunt.

Sterkere beleving van kernkwaliteiten

Kernkwaliteiten van de gemeente Dilbeek zijn de groenvoorziening in het centrum, de gezellige dorpskernen en het groene buitengebied. Door middel van terrassen, een hoogwaardige uitstraling van de openbare ruimte, een duidelijke (en bij voorkeur afzonderlijke) profilering (per deelgebied) en aantrekkelijke presentatie van de horeca ontstaat een grotere belevingskwaliteit. Zoiets zet zich altijd voort via de media en mond-tot-mondreclame en leidt tot een 'recreatief vliegwiel': mensen trekken andere mensen aan. De rol van de horeca is hierbij evident!

Toegankelijkheid

De gemeente zet een inclusieve benadering van het openbaar domein voorop. Omdat horecazaken vaak gebruik maken van het openbaar domein (bvb. voor terrassen of vrije toegang) moet ook het openbaar domein zelf voldoen aan de algemeen aanvaarde voorschriften rond inclusieve toegankelijkheid.

Verlichting

Doordat horeca vaak ook een functie heeft in de avond en in de nacht, is verlichting een belangrijk punt om mee te nemen. Verlichting heeft zowel functioneel als esthetisch een waarde en moet heel goed afgestemd worden op de directe omgeving. Dat betekent dat zowel aan de zijde van de gemeente (verlichting op openbaar domein) als aan de zijde van de onderneming (terrasverlichting, gevelverlichting), etc. samen moeten werken en dus als beoordelingsgrond kunnen dienen.

5.2.6 Topgastronomie

Dilbeek beschikt in vergelijking met omliggende (buur)gemeenten over een uitgebreid(er) aanbod aan restaurants die zich binnen het hoogste kwaliteitssegment bevinden. Met verschillende restaurants die waarderingen kregen via Michelinsterren of hoge scores behalen op de Gault & Millau; kan Dilbeek zo een bijzondere positie claimen inzake topgastronomie. Mede dankzij de vele andere kwalitatieve troeven van Dilbeek kan deze positie verder uitgebouwd en uitgespeeld worden. De vele lokale producten die in Dilbeek en directe regio aangeboden worden, kunnen hier een belangrijke rol in spelen.

Dit type horecazaken is vaak minder onderhevig aan de noodzaak voor een kruisbestuivingslocatie of clustering. Het zijn zogenaamde 'trekkers'. Daardoor kunnen ze een bijzonder hefboomeffect hebben op de omgeving. Vanuit die optiek is het ruimtelijk gezien aangewezen om ook dit type handelszaken in de toekomst aan te trekken naar kansrijke locaties (voor clustering met andere commerciële functies) of omgevingslocaties binnen en buiten de centra waar het landschap of combinatie met bedrijfswereld, kunst, cultuur, toerisme, etc. versterkend of bepalend zijn.

6 Uitwerking visie naar deelgebieden

6.1 Typering en toekomstprofielen

6.1.1.1 *Gebiedsprofielen*

Iedereen bezoekt wel eens een horecazaak. De sector kent dan ook zeer veel doelgroepen, elk met hun eigen voorkeuren en bezoekgedrag. Mensen hebben behoefte aan hun 'eigen' verblijfs- en uitgangsgebieden. De bestemming is in hoge mate afhankelijk van het bezoekmotief: de ene keer bezoekt men Dilbeek om een boodschap te doen, de andere keer om iets te drinken of uit eten te gaan. Soms zoekt men keuze of vernieuwing, soms heeft men genoeg aan één bepaald horecazaak.

Om de (historische gegroeide) identiteiten in de verschillende delen van Dilbeek, elk met hun specifieke kenmerken en troeven, maximaal te verbinden met (type) horeca; werd het toekomstbeeld geschetst aan de hand van een aantal deelgebieden. Elk deelgebied kan vanuit die visie best bediend worden met horecazaken met passende profilering (kwaliteiten, uitstraling, doelpubliek, sfeer, ligging, relatie met andere functies, etc.). Ze sluiten goed aan op de bezoekmotieven en -gedrag van horecabezoekers en vormen samen een optimale horecastructuur die de sociaal-maatschappelijke en toeristisch-recreatieve functie van de gemeente versterkt.

6.1.1.2 *De kracht van clustering*

Aantrekkelijke clusters zijn voor veel horecatypes essentieel voor de exploitatie. Voldoende keuze in een sfeervolle, levendige omgeving vergroot de economische potentie voor bestaande en nieuwe zaken. Horecaclusters genieten vaak een brede bekendheid en trekken aanzienlijk meer impulsbezoekers aan in vergelijking met solitaire zaken. Ook kunnen ze een belangrijke ontmoetingsfunctie hebben, voor jong en oud. Ook de sociale cohesie wordt hier versterkt. Ze kunnen het toeristisch, maatschappelijk en zakelijk imago van een gemeente of plaats enorm versterken. Daarnaast zijn er natuurlijk ook concepten die baat hebben bij solitaire vestigingen die vanwege hun uitgesproken kenmerken minder goed te verweven zijn (type wegrestaurant, discotheek, ontspanningshotels, etc.) of bewust voor een alternatieve locatie kiezen (wijkkroegen, take-awaypoints, frituur, etc.).

6.1.1.3 *Inspirerend en richtinggevend, maar niet dwingend*

De gebiedsspecifieke benadering en bijhorende gebiedsprofileringen moeten gezien worden als een bijkomende troef en niet als verenging of demper op de nood aan variatie. De profielen hebben een richtinggevend karakter en dienen als inspiratie voor ondernemers en bestuur. Het is aan de ondernemers zelf om daar invulling aan te geven. Er moet altijd ruimte zijn voor vernieuwende, onderscheidende concepten.

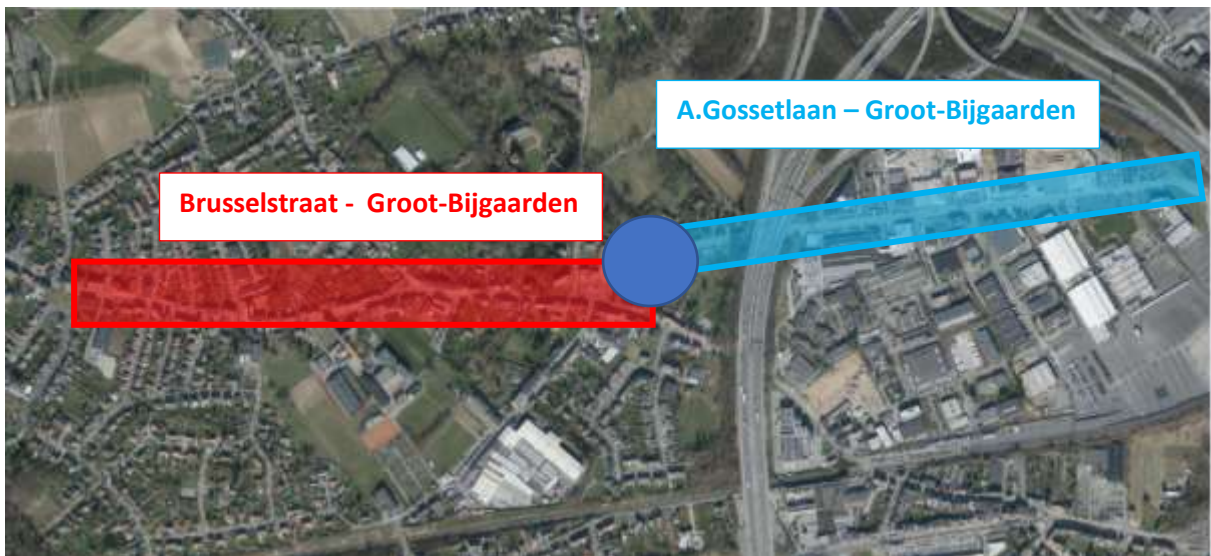
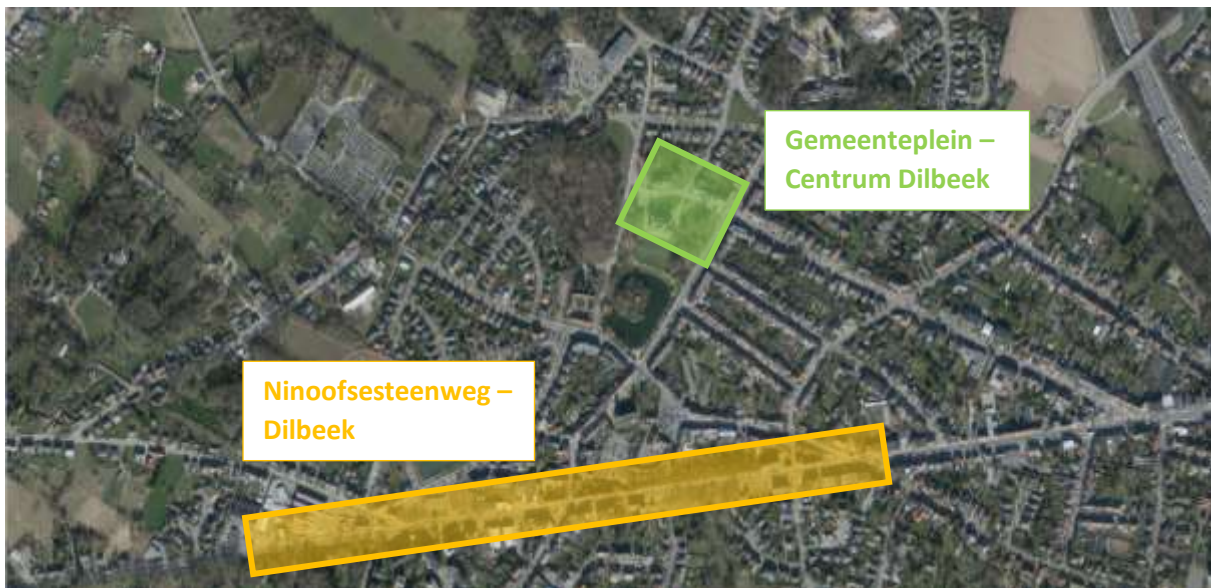
6.1.1.4 *Prioriteiten*

De gemeente kiest voor een aantal gebieden die verder moeten ontwikkeld en ondersteund worden, met een actieve en/of faciliterende rol voor de gemeente. De gebiedsgerichte ambities en beleidsprioriteiten van Dilbeek zijn belangrijke uitgangspunten. Het werkt echter vooral stimulerend naar de toekomst en niet werend in het heden. Horeca is een dynamische sector die gebiedsontwikkelingen een belangrijke impuls kan geven. De gemeente stelt zich steeds flexibel op door nieuwe initiatieven te ondersteunen en waar nodig mee te denken met initiatiefnemers over kansrijke locaties, productformules en invulling van randvoorwaarden.

6.2 Horecagebieden in Dilbeek

Volgende deelgebieden werden primair geselecteerd op basis van het onderzoeksproces:

- Horecacluster Gemeenteplein – centrum Dilbeek
- Horecacluster Ninoofsesteenweg – Dilbeek
- Horecacluster Brusselstraat – centrum Groot-Bijgaarden
- Horecacluster A. Gossetlaan – Groot-Bijgaarden
- Centrum Schepdaal
- Centrum Itterbeek.





Deze gebieden kunnen middels andere beleidsplannen, reglementen of stedenbouwkundig instrumentarium verder verfijnd/opgedeeld worden.

6.3 Profielen deelgebieden

6.3.1 Horecacluster Gemeenteplein – Centrum Dilbeek

Ambitie en perspectief	• Smaakvol eten en drinken voor jong en oud • Gastronomische en culturele delicatessen • Inspelen op culturele bezoeker • Verbinding met winkel- en dienstenclusters
Doelgroepen	• Lokaal: inwoners gemeente, winkelend publiek • Regionaal: recreanten • Bovenregionaal: cultuurliefhebbers, recreanten en toeristen
Ontwikkelingsrichting	• Gevarieerd horeca-aanbod, breed doelgroepenprofiel • Uitbreiding aanbod mogelijk en wenselijk (na heraanleg) • Aantrekken nieuwe, eigentijdse concepten • Attractieve terrassen • Ruimte voor kleinschalige, doelgroepgerichte evenementen
Randvoorwaarden	• Sterkere zichtlijn en looproute tussen horeca en handelskern (Verheydenstraat-Kasteelstraat) • Verzorgde terrassen, inrichting en beheer openbare ruimte • Geen overlast (focus nachtleven niet wenselijk)
Suggesties voor aanvulling	• Vestiging toonaangevende horecazaak (trekker) • Wijnbar • Tapasbar • Lunchrestaurant • Kindvriendelijke horecazaak



Afbeelding: voorbeelden gewenste situatie

6.3.2 Horecacluster Ninoofsesteenweg – Dilbeek

Ambitie en perspectief	• Bestendigen fastfood-aanbod, niet bijkomend ontwikkelen • Combinaties met leisure, grootschalige en zakelijke functies
Doelgroepen	• Doelgericht in functie van grootschaligheid, thematisch concept of andere functies
Ontwikkelingsrichting	• Beperkte vestigingen fastfood (instandhouding) • In uitzonderlijke gevallen perspectief voor grootschaligheid, auto-afhankelijkheid of noodzakelijke bereikbaarheid (bvb. take-away/delivery) • Betaalbaar segment
Randvoorwaarden	• Goede omgevingskwaliteit, zichtbaarheid • Verzorgde gevel- en etalagekwaliteit • Voldoende parkeermogelijkheden • Goede bereikbaarheid vanaf de weg • Niet structuurverstorend voor horecafunctie centra • Geen terrasfunctie op openbaar domein
Suggesties voor aanvulling	• Modern familierestaurant, casual dining (bv. BBQ, wok,...) • Combinatie met leisure (bv. bowling, escape room,...) • Grote groepen, ruime parking



Afbeelding: voorbeelden gewenste situatie

6.3.3 Horecacluster Brusselstraat – Groot-Bijgaarden

Ambitie en perspectief	• Mix van kleinschalige horecazaken ter ondersteuning van lokale behoeften • Inspelen op culturele bezoeker
Doelgroepen	• Lokaal: inwoners gemeente, zakelijke bezoekers • (Boven)regionaal: wellnessbelevers, meerwaardezoekers, gastronomische liefhebbers
Ontwikkelingsrichting	• Gevarieerd horeca-aanbod, breed doelgroepenprofiel • Ruimte voor kleinschalige, doelgroepgerichte evenementen (plein kruising A. Gossetlaan – Brusselstraat)
Randvoorwaarden	• Inrichting en beheer openbare ruimte (terrasfunctie op openbaar domein – plein kruising A. Gossetlaan – Brusselstraat) • Goede bereikbaarheid/oversteekbaarheid zachte weggebruikers • Parklets
Suggesties voor aanvulling	• Biercafé (zie brouwerij Timmermans) • Tapasbar • Koffiehuis • IJssalon



Afbeelding: voorbeelden gewenste horecazaken

6.3.4 Horecacluster – A. Gossetlaan Groot-Bijgaarden

Ambitie en perspectief	• Bestendigen fastfood-aanbod, niet bijkomend ontwikkelen • Combinatie leisure, zakelijke functies
Doelgroepen	• Lokaal: inwoners Dilbeek • Regionaal: zakelijk • Bovenregionaal: zakelijk
Ontwikkelingsrichting	• Behoud en waar mogelijk versterken van horeca met primair een zakelijke functie
Randvoorwaarden	• Goede bereikbaarheid, voldoende parkeerplaatsen, fietsenstallingen • Veilige oversteekbaarheid • Behoud en versterking zakelijke functie • Eigentijdse accommodatie naar ruimte, geluidsnormering, veiligheid
Suggesties voor aanvulling	• Gezonde fastfood met afhaalfunctie zoals saladebar, soepbar, broodjes • Zakenlunches • Horeca met vergader- en verblijfsfaciliteiten



Afbeelding: voorbeelden gewenste aanvullingen

6.3.5 Centra Schepdaal en Itterbeek

Ambitie en perspectief	• Mix van kleinschalige horecazaken ter ondersteuning van lokale behoeften
Doelgroepen	• Lokaal: inwoners gemeente • (boven)regionaal: recreanten en toeristen
Ontwikkelingsrichting	• Inspelen op omgevingskwaliteiten (openbare ruimte) • Clustering met commerciële functies
Randvoorwaarden	• Inrichting en beheer openbare ruimte • Versterken van het netwerk voor wandelaars en fietsers
Suggesties voor aanvulling	• Fietscafé • Bed & breakfast • Landgoedrestaurant



Afbeelding: voorbeelden gewenste ontwikkelingen

7 Van visie naar uitvoering

Deze horecastructuurvisie kan in het gemeentelijk beleid worden geïmplementeerd. In dit hoofdstuk worden aanbevelingen, beleidsmaatregelen en andere initiatieven aangereikt die deze visie mee vorm kunnen geven. Het actieplan wordt weergegeven aan de hand van een schema met opgave van verantwoordelijke initiatiefnemers (trekkers), prioriteitsgraad, fasering en aansluiting ten opzichte van strategische doelstellingen.

De prioriteiten zijn bepaald op basis van de voorliggende visie. De uitvoeringstermijn is aangegeven in de laatste kolom omdat het wenselijk is om snel resultaten neer te zetten. Elk individueel project dient uiteraard afgestemd te worden op andere lopende initiatieven en ontwikkelingen. Aan de hand van quick wins wenst de gemeente in te zetten op een versnelde dynamiek, zonder daarbij verloren inspanningen te doen. Door de visie tot uitvoering te brengen, wordt beoogd om een katalysatorwerking te creëren en om investeerders, ontwikkelaars en ondernemers aan te wakkeren.

Het actieprogramma zoals opgenomen in dit horecabeleidsplan dient als startpunt. Het schema moet permanent bijgestuurd en geëvalueerd worden.

7.1 Actieprogramma

Actiepunt	Doel/resultaat	Trekker	Prioriteit vanuit ambities horeca	Haalbare termijn uitvoering
Algemeen – Beleidsmatige acties				
Opmaak horeca- en terrasreglement	Opkrikken kwaliteitsniveau door standaardnormen op te leggen en noodzakelijke investeringen los te weken. De reglementen dienen vooral eenduidig, eenvoudig, afdwingbaar en controleerbaar te zijn met de juiste afspraken.	Gemeente	Hoog	Korte termijn (< 1 jaar)
Aandacht toegankelijkheid bij aanpak publiek domein	Promoten toegankelijkheid mensen met een beperking	Gemeente	Hoog	Continu
Opmaak lichtplan	Versterken openbare verlichting uit kwaliteits- en veiligheidsoverwegingen	Gemeente	Gemiddeld	Lange termijn (> 3 jaar)
Screening bereikbaarheid zacht verkeer van geselecteerde horecaclusters	Infrastructuur voor voetgangers, fietsers/e-fietsers en openbaar vervoer in kaart brengen en knelpunten/opportunities vertalen naar lopende en toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen	Gemeente	Hoog	Korte termijn (< 1 jaar)
Opmaak reglementering en incentives ter bevordering van beeldkwaliteit en tegengaan imagooverlagende commerciële functies	Opkrikken en bestendigen kwaliteitsniveau door normen op te leggen. Het reglement dient ook hier vooral eenduidig, eenvoudig, afdwingbaar en controleerbaar te zijn met de juiste afspraken.	Gemeente	Gemiddeld	Middellange termijn (1-3 jaar)
Algemeen overleg en promotie				
Aanstellen horecavertegenwoordiger binnen vernieuwde thematische werking adviesraden/gecoro.	Opstart overleg gemeente-horeca. Randvoorwaarde is de doorstroming van informatie naar achterban en horecasector. Vertegenwoordiging horeca (per deelgebied) is noodzakelijk.	Horeca	Hoog	Korte termijn (< 1 jaar)

Gemeentelijke informatie en communicatie verbeteren en streven naar administratieve vereenvoudiging	Tweejaarlijks overleg met alle horeca-ondernemers Aanduiden één overkoepelende aanspreekpunt Opnemen alle horeca-gerelateerde beleidsinformatie op overzichtelijke webpagina op de gemeentelijke site Toekomstgericht administratie digitaliseren	Horeca	Hoog	Lange termijn (> 3 jaar)
Opmaak éénmalige horecabrochure en/of startersbrochure voor horeca-ondernemers:	Doel: proactieve sectorbenadering, eigenaarschap creëren met sector, andere actoren, promotie van horeca als identiteitsdrager gemeente/deelgebieden Inhoud: Visie gemeente, reglementen, werking en overleg, aanbod en wensbeeld, perspectieven, gemeentelijke organisatie, doorverwijzing gemeentelijke teams, kaartje deelgebieden, ...	Gemeente-horeca	Hoog	Middellange termijn (1-3 jaar)
Digitale horecagids via integratie website Visit Dilbeek	Gezamenlijke promotie. Benadrukken diversiteit. Platform voor positionering individuele horecazaken Platform voor positionering (top)gastronomie	Gemeente – horeca	Hoog	Korte termijn (< 1 jaar)
(Seizoensgebonden) horecaroutes	Benadrukken diversiteit aanbod. Koppeling toerisme.	Gemeente	Gemiddeld	Lange termijn (>3 jaar)
Kind- en gezinsvriendelijkheid	Beleidsdomeinoverschrijdende stimulering voor de versterking van bestaande horeca of aantrekken van nieuwe horeca die inspelen op gezinnen met kinderen	Gemeente – horeca	Gemiddeld	Korte termijn (< 1 jaar)
Horecacluster Gemeenteplein Dilbeek – centrum				
Planeconomische onderbouwing en stedenbouw	Haalbaarheid financieel en stedenbouwkundig onderzoeken, programma van eisen bepalen, integrale gebiedsontwikkeling nastreven	Gemeente	Gemiddeld	Middellange termijn (1-3 jaar)
Maximalisatie terraszones	Centrumgevoel versterken en kwaliteitsslag	Gemeente	Hoog	Middellange termijn (1-3 jaar)
Organisatie kleinschalige evenementen	Centrumgevoel versterken en kwaliteitsslag	Gemeente-horeca	Hoog	Middellange termijn (1-3 jaar)
Verblijfsaccommodatie route-recreanten	Inspelen op toeristisch-recreatief aanbod gemeente	Horeca	Hoog	Middellange termijn (1-3 jaar)

Horecacluster Ninoofsesteenweg - Dilbeek				
Geen uitbreiding fastfood	Verbeteren gevel-/etalage-/beeldkwaliteit	Gemeente	Gemiddeld	Lange termijn (>3 jaar)
Screenen stedenbouwkundige voorschriften en bijstelling	Screenen bestaande stedenbouwkundige mogelijkheden en verankering toekomstbeeld via nieuwe (of lopende) planinstrumenten. Dit met als doel om verlinting te ontmoedigen, verkeersveiligheid te verhogen en te stimuleren richting horecaclusters en/of gepaste locaties	Gemeente	Gemiddeld	Middellange termijn (1-3 jaar)
Horecacluster Brusselstraat – Groot-Bijgaarden				
Organisatie kleinschalige evenementen	Dorpsgevoel versterken en kwaliteitsslag meegeven	Gemeente- horeca - verenigingen	Gemiddeld	Middellange termijn (1-3 jaar)
Integratie in masterplan Groot-Bijgaarden	Inspelen op positionering via inrichting openbaar domein Behoeftes bij bestaande horeca in kaart brengen en waar mogelijk integreren in masterplan	Gemeente – horeca	Hoog	Korte termijn (< 1 jaar)
Horecacluster A. Gossetlaan – Groot-Bijgaarden				
Behoeftte-onderzoek naar horeca en MICE-voorzieningen bij bedrijfswereld	Behoeftes detecteren Optreden als verbinder door partijen samen te brengen Investerings aanwakkeren	Gemeente – bedrijfswereld	Hoog	Korte termijn (< 1 jaar)
Uitdieping data-analyse zakelijk toerisme	Dataverzameling via de sector en andere bronnen om inzichten te verzamelen in herkomst, motieven en spendeergedrag; met als doel marketing en communicatie in te sturen	Gemeente – bedrijfswereld – horeca	Hoog	Korte termijn (< 1 jaar)
Centra Schepdaal en Itterbeek				
Dorpspleinen verdichten en versterken	Creatie cluster met hoogwaardig en recreatief aanbod door vestigingsmogelijkheden te vrijwaren en openbaar domein af te stemmen	Gemeente- horeca	Hoog	Lange termijn (>3 jaar)
Verblijfsaccommodatie route-recreanten	Inspelen op toeristisch-recreatief aanbod gemeente	Horeca	Hoog	Middellange termijn (1-3 jaar)



Onderzoeksrapport

Horecabeleidsplan Dilbeek

Met visie en ambitie naar een kwalitatieve horeca

8 Beschrijving methodiek

8.1 Onderzoeken

8.1.1 Analyse van de horecastructuur in Dilbeek

Uitgangspunt is het in kaart brengen van de bestaande situatie aan de hand van verschillende bronnen:

- Locatus-databank met onderverdeling in typologieën, spreiding, oppervlakte, etc.
 - Weergave bestaande horecastructuur
 - Evolutie horeca Dilbeek en buurgemeenten
- Benchmark horeca-aanbod met vergelijkbare gemeentes naar typologie en buurgemeentes. Dilbeek is volgens de Belfius-indeling opgenomen in cluster 'V9 – gemeenten in de stadsrand met economische activiteit en toenemend aantal jongeren' en volgens de VRIND-indeling in 'stedelijk gebied rond Brussel'.

Belfius V9	Stedelijk gebied rond Brussel
Asse	Beersel
Beersel	Dilbeek
Dilbeek	Drogenbos
Drogenbos	Grimbergen
Grimbergen	Kraainem
Halle	Linkebeek
Kontich	Machelen
Machelen	Sint-Genesius-Rode
Mortsel	Sint-Pieters-Leeuw
Sint-Pieters-Leeuw	Tervuren
Vilvoorde	Wemmel
Zaventem	Wezembeek-Oppeem
Zwijndrecht	Zaventem

- Toevoegen van 'hogere' gemeentetypologieën in de benchmarking ter onderbouw van ambitieniveau en concurrentiële positie op gemeentelijk niveau.
 - Benchmark t.o.v. een selectie van steden/gemeenten met een gelijkaardig ruimtelijk profiel, die zich focust op niveau van de kern om deze later mee op te nemen in visie/doelen/acties
 - Concurrentieanalyse t.o.v. de buurgemeenten en -steden. Hierbij kijken we voornamelijk naar het aantal horecavoorzieningen per 1.000 inwoners.
- Concurrentieanalyse op basis van horecadensiteit
- Koop- en pendelstromen om inzicht te krijgen in bezoekbewegingen en potentiële stromen

8.1.2 Analyse van de socio-demografische situatie en prognoses in Dilbeek

Onderzoek naar de grote lijnen inzake de socio-demografische omkadering in Dilbeek via:

- Socio-demografische analyse: inwonersevolutie/projectie, bezoekersevolutie/projectie, gemiddeld inkomen, herkomst van inwoners, etc.

8.1.3 Analyse ruimtelijke structuur

Krijtlijnenanalyse van de omgeving en flankerende voorzieningen. In dit onderzoeksgedeelte wordt aandacht besteed aan de andere diverse functies en aan bepalende ruimtelijke factoren zoals openbaar domein, bereikbaarheid, toegankelijkheid, etc. De aantrekkelijkheid van het openbaar en semipublieke domein in de gemeente is een continu aandachtspunt voor het bestuur. Aantrekkelijke en mooie kernen zullen immers gemakkelijker horecabezoekers lokken.

Ook visuele en esthetische percepties komen aan bod naast de functionele kenmerken.

8.1.4 Beleidscontext en regelgeving

Visie- en strategievorming voor horeca gaat niet alleen uit van naakte cijfers en bevindingen. Het sturend beleidskader en bijhorende instrumenten hebben evenzo een belangrijke impact. Zo kunnen bepaalde beleidskeuzes of reglementen van de afgelopen jaren de horeca – doelbewust of onbewust – in een bepaalde richting gestuurd hebben. Als die richting zich ook aftekent in het cijfermateriaal, moet deze nuance aan het licht gebracht worden en moet de regelset in ontwikkelingsfase voor visie en doelstellingen opnieuw bevestigd, bijgestuurd of afgevoerd worden om vervolgens in actiefase ingepland te worden.

De focus ligt op alle beleidsdocumenten die een (in)directe impact hebben op de horeca. Dit gaat van de traditionele horecaverGUNningen naar terrassenbeleid maar – desgevallend – ook bijvoorbeeld politieverordeningen, geluidsvergunningen, etc. In het onderzoek wordt per aanwezig beleidsdocument een analyse opgemaakt en er wordt onderzocht of de reglementen complementair met elkaar werken of tegenstellingen bevatten. Deze analyse zoekt ook naar ontbrekende regelgeving, moeilijk werkbaar of verbeterbare bepalingen, etc.

Ook andere beleidsplannen (plannen ruimtelijke ordening, mobiliteitsplannen, visie detailhandel, enz.) kunnen een (in)directe impact hebben op de horeca. Een diagonale screening, aangevuld met of ingestuurd door feedback uit de stuurgroep zal aantonen of en in welke mate de vestiging van horeca reeds gestuurd wordt en hoe dit samenloopt met andere functies in het kader van functieverweving.

8.1.5 Trends en ontwikkelingen

Horeca bevindt zich in een bepaalde stedelijke dynamiek. Een steeds veranderende dynamiek omdat deze ingegeven wordt door het spanningsveld van vraag en aanbod. Als de klant verandert, verandert de vraag en dus het aanbod. Een wonderbaarlijke wereld die bol staat van innovatie, flexibiliteit, creativiteit, ondernemerschap, etc. In dit onderzoeksgedeelte worden de voornaamste globale, landelijke of specifieke (lokale) trends opgelijst die relevant zijn voor horeca en bij uitbreiding toerisme en leisure; dit geheel gericht en op maat van Dilbeek. Doel is om het beleidsplan toekomstbestendig te maken.

8.1.6 Draagvlakcreatie en participatie

Volgende participatieve initiatieven werden genomen:

- focusgesprekken met lokale horeca-ondernemers
- focusgesprekken met gemeentelijke teams (Jeugd & Sport, Toerisme, Cultuur, openbare ruimte) en Politie.

8.1.7 Besluitende SWOT-analyse

Alle bevindingen worden gefilterd en gebundeld in een samenvattende SWOT-analyse, zowel voor de volledige gemeente Dilbeek als gebiedsspecifiek.

8.2 Bepaling strategie en visie

De knelpunten en opportuniteiten die richting geven aan de visie zijn aan de oppervlakte gebracht in de analysefase. In wat volgt worden ambitie en visie vastgelegd aan de hand van een aantal stappen.

8.2.1 Bepalen ambitieniveau en marktruimtebenadering

8.2.1.1 Ambitieniveau

De eerste stap is het formuleren van het ambitieniveau voor de horeca in elke kern. Hoe wenst de horeca in elke kern zich te onderscheiden ten opzichte van andere steden en gemeenten in de regio maar toch ook een correct aanbod aanreiken voor haar eigen inwoners? Wat zijn de USP's ten opzichte van de buur(deel)gemeenten? Welke verzorgingspositie kan de deekern innemen en welke verzorgingspositie is op grond van de bestaande en toekomstige krachtsverhoudingen überhaupt mogelijk? Maar vooral: welke positie nemen de kernen elk apart maar ook samen in?

8.2.1.2 Marktruimtebenadering

Het ambitieniveau vertaalt zich vervolgens in een inschatting van de ruimte die er in Dilbeek is (of net niet is) op basis van een doorgedreven benchmark. Hierbij wordt op basis van cijfers m.b.t. het aantal horecavoorzieningen per 1.000 inwoners bekeken in hoeverre het reëel is om in Dilbeek in te zetten op het aantrekken van bepaalde horecafaciliteiten (kwantitatieve groei).

8.2.2 Uitgangspunten voor horecavisie

Vanuit de analysefase en rekening houdend met het ambitieniveau worden de uitgangspunten voor de visie op het horeca-apparaat opgemaakt binnen vier pijlers:

1. Ruimtelijke structuur van de horeca
2. Functionele structuur van de horeca
3. Organiseren en samenwerken
4. Promotie en beleving

8.2.2.1 Ruimtelijke structuur van de horeca

De horecastructuur

Uitgangspunt bij de visieontwikkeling is de (identiteits)versterking van elke horecacluster of kern op basis van branchering. De visie houdt dus ook een selectie van de horecaclusters in omdat deze aanleiding kan geven tot meer herkenbaarheid, een optimale inpassing en verweving van openbare en open ruimtes, een juiste oriëntatie ten opzichte van OV-knooppunten en openbare parking,...

Verbetering van de omgeving

De omgeving speelt een belangrijke rol in de aantrekkelijkheid van een kern. Mensen verblijven immers liever in een groene, gezellige, makkelijk bereikbare omgeving dan in een grauwe, karakterloze buurt. Tevens moet de omgeving zo bijgestuurd worden dat ze de identiteit van de horecaclusters maximaal uitstraalt.

8.2.2.2 Functionele structuur van de horeca

Kwaliteitsverbetering van het aanbod

Om zich te wapenen voor de toekomst en zowel de huidige als de toekomstige klant te kunnen behouden, dient de horeca structureel te werken aan de kwaliteit. Consumenten hechten steeds meer belang aan duurzaamheid en het milieu. Daarom moet er werk gemaakt worden van duurzaam ondernemen.

8.2.2.3 *Organiseren en samenwerken*

Regelgevend kader

Horeca-uitbaters dienen zich aan een bepaalde regelgeving te houden. Aan de hand van een aantal instrumenten zoals vb. een terrassenreglement worden bepaalde keuzes afdwingbaar gemaakt, wat ervoor zorgt dat het handhavingsbeleid makkelijker en consequenter toegepast kan worden. Bovendien moet er duidelijk vastgelegd worden wie kan of moet ingrijpen bij overtredingen en wat de sancties inhouden.

Deze en de vele andere regels dienen vooral helder en duidelijk te zijn, alsook coherent met elkaar. Handhaving is slechts de laatste stap. Er kan veel voorkomen worden via heldere communicatie, informatiedeling en preventie. De doelstellingen moeten er ook over waken dat de regelset geen gecompliceerd geheel wordt. Een horeca-uitbater moet dan wel de regels naleven, het mag geen taak op zich zijn om de wetgeving en het regelgevend kader te begrijpen.

Naast het regelgevend kader is het horecabeleidsplan vooral een positief verhaal dat samenwerking nastreeft. Samenwerking tussen horeca-ondernemers en de gemeente, maar ook ondernemers onderling.

8.2.2.4 *Promotie en beleving*

Profilering van het aanbod

Profilering draait rond de identiteit van de horecaclusters. De horeca op de A. Gossetlaan trekt misschien een heel ander doelpubliek aan dan de horeca op de Ninoofsesteenweg of dan de horeca in het centrum van Dilbeek. Niet enkel het type doelpubliek speelt hierbij een rol, maar ook de behoefte van de potentiële klant op een bepaald moment. Een horecazaak langs een drukke steenweg of verbindingsweg (vb. Ninoofsesteenweg) zal eerder gericht zijn op een snelle hap. Het is dus van essentieel belang om de verschillende horecaclusters op de juiste manier te gaan profileren.

Marketing en promotie

Alle verzamelde info en gemaakte keuzes zullen toelaten om ook voor marketing, promotie, initiatieven, communicatie, etc. de juiste doelstellingen voorop te zetten.

8.3 Van plan naar uitvoering

Het ambitieniveau is gekend, er is een fundament voor de toekomst, er zijn keuzes gemaakt in verder uit te werken thema's. Nu moet er een vertaling komen naar realisaties.

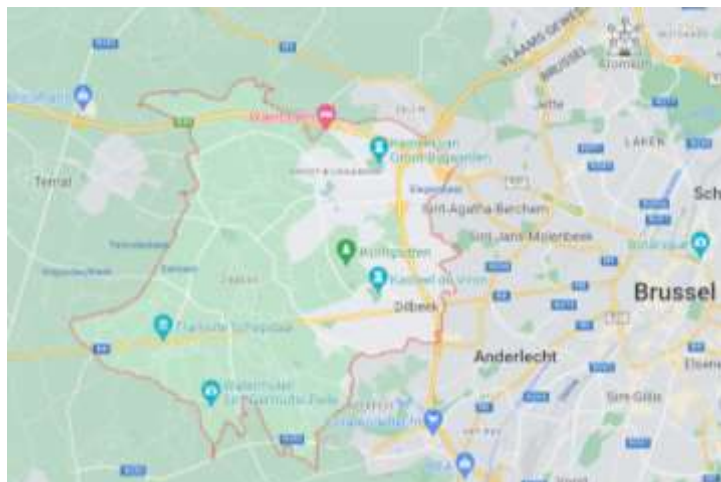
Dit actieplan is niet de focus van het horecabeleidsplan omdat het gaat om een momentopname. De acties en aanbevelingen moeten gezien worden als een startpunt en inzicht geven in bepaalde prioriteiten. Het is echter zaak om bij voorkeur permanent maar minimaal jaarlijks het actieplan te evalueren, bij te sturen, etc.

9 Analysefase

9.1 Algemene situering

Dilbeek ligt in de provincie Vlaams-Brabant op net geen tien kilometer van Brussel en omvat de volgende deelgemeenten:

- Dilbeek
- Groot-Bijgaarden
- Itterbeek
- Schepdaal
- Sint-Martens-Bodegem
- Sint-Ulriks-Kapelle.



Kaart: grondgebied Dilbeek

Kenmerkend voor Dilbeek is haar ligging langs de zeer belangrijke infrastructurele assen, de E40 en de E19, en de ligging nabij de Belgische hoofdstad Brussel. Het vergt nauwelijks moeite om van de autosnelweg naar Dilbeek af te zakken en ook de verbinding met de hoofdstad is uitstekend. Dit maakt dat het verzorgingsgebied infrastructureel goed bereikbaar is. Omgekeerd betekent het ook dat inwoners uit het verzorgingsgebied van Dilbeek sneller geneigd zijn diezelfde autosnelwegen over te steken voor horecabezoeken buiten de gemeente.

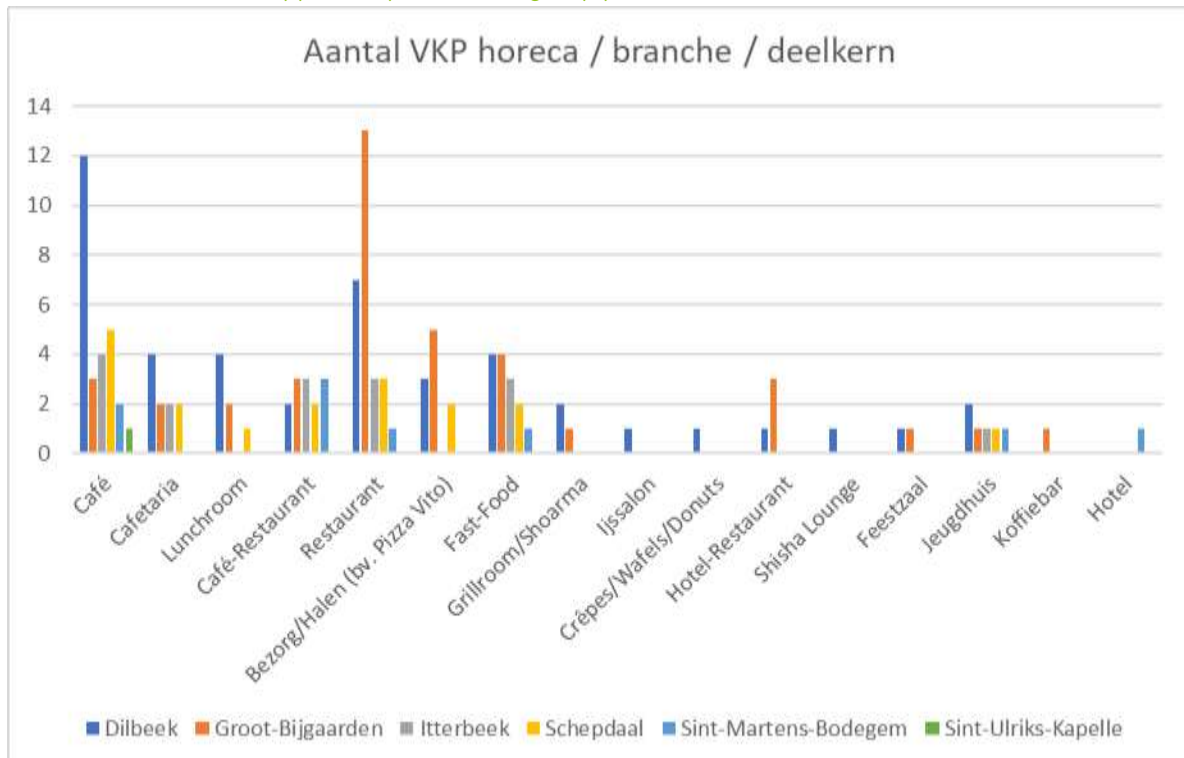
Dilbeek wordt omgeven door een aantal buurgemeenten die zelf beschikken over een goed uitgebouwd winkel-, horeca- en dienstenapparaat en dus voor concurrentie zorgen. De grote infrastructuur die Dilbeek doorkruisen zorgen ook voor een opdeling in deelgebieden. Hierdoor ontstaan per deelgebied van Dilbeek andere gerichtheden en bindingen. Die grotere infrastructurele wegen zijn dikwijls meer bepalend dan de gemeentegrens.

9.2 Analyse horecastructuur in Dilbeek

De aanbodcijfers worden aangeleverd door Locatus die sinds 2008 alle commerciële panden in de Benelux in kaart brengt. Het Locatusbestand en dus ook de feitenfiches bevatten een inventaris van alle commerciële panden met informatie aangaande ligging, winkelgebied en de activiteit die in het pand wordt uitgeoefend. De cijfers worden aangevuld met ander cijfermateriaal binnen de know-how van CityD-WES.

9.2.1 Analyse bestaande horecavoorzieningen

9.2.1.1 Aantal verkooppunten per branchegroep per deeltoren

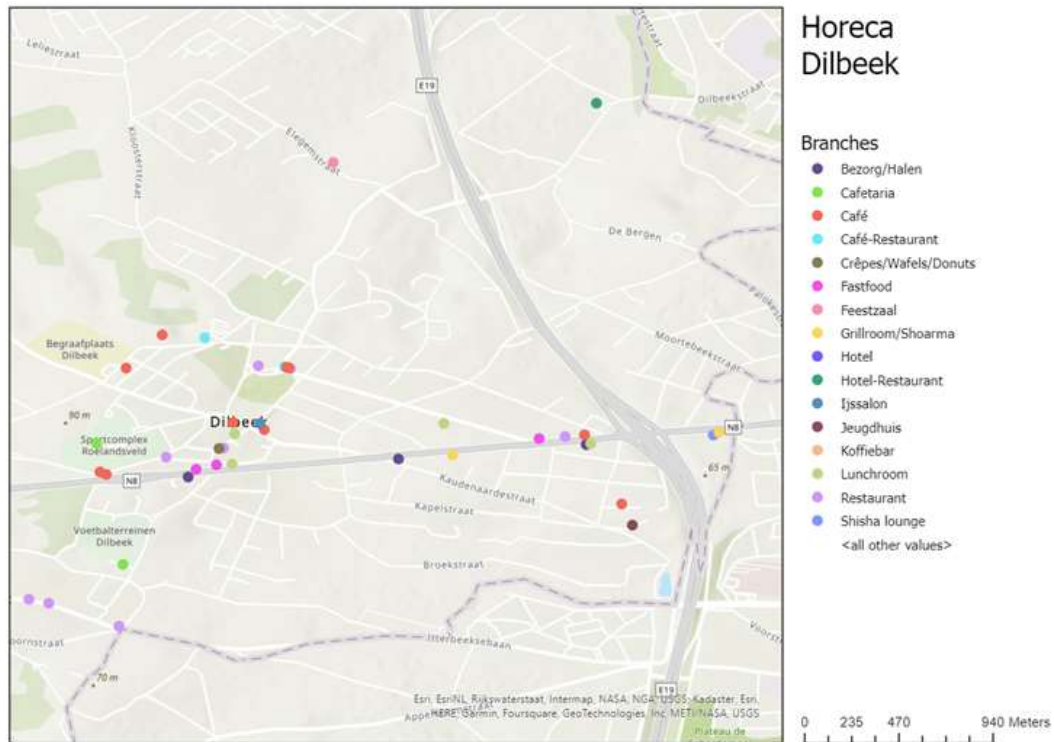


Grafiek: aantal m² WVO per branchegroep in Dilbeek
Bron: Locatusbestand

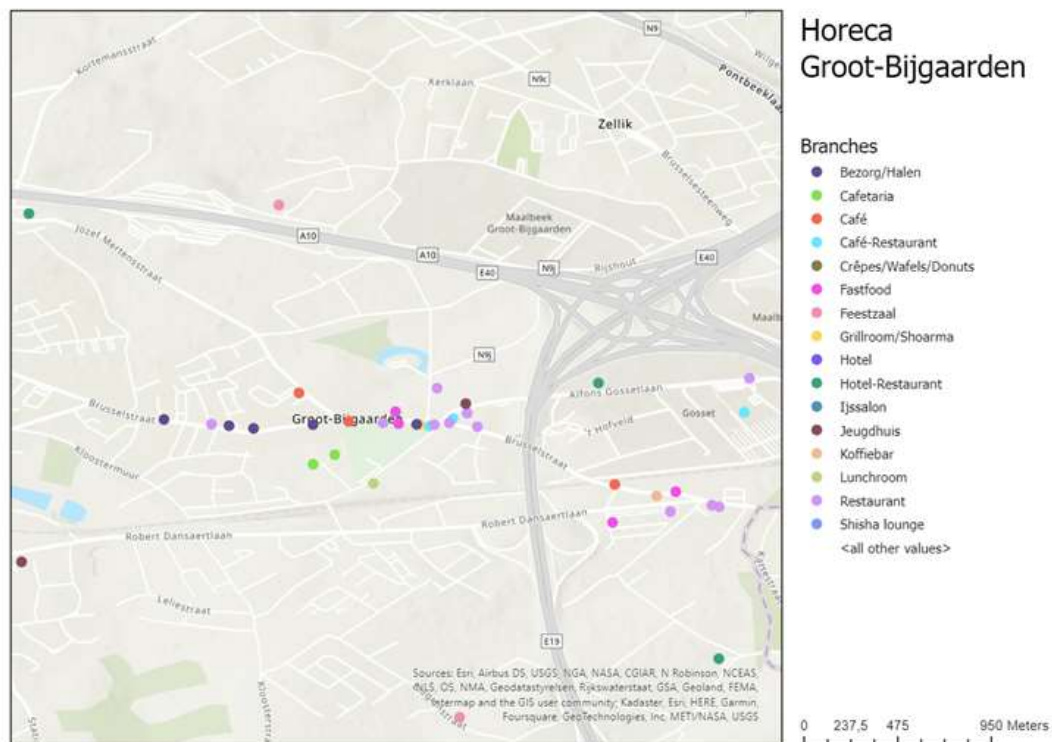
Bevindingen:

- Deelgemeente Dilbeek beschikt over de meeste cafés en de grootste verscheidenheid in het aanbod
- Groot-Bijgaarden beschikt met voorsprong over de meeste restaurants en volgt Dilbeek wat betreft de verscheidenheid in het aanbod.

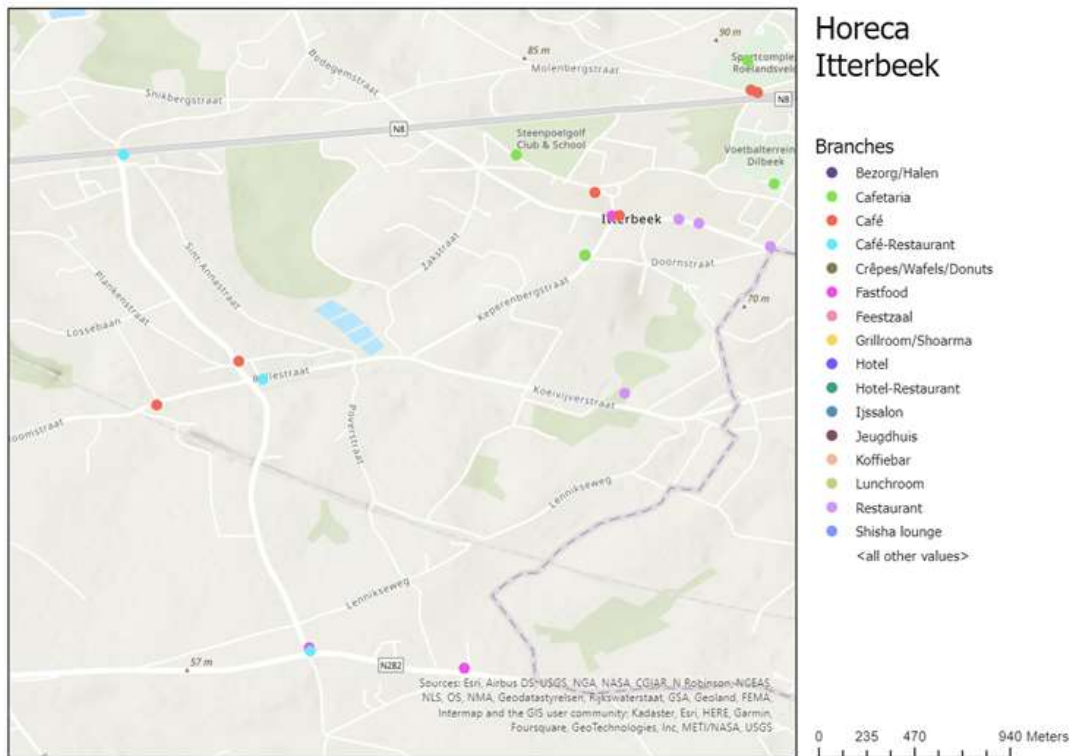
9.2.1.2 Functiekaarten



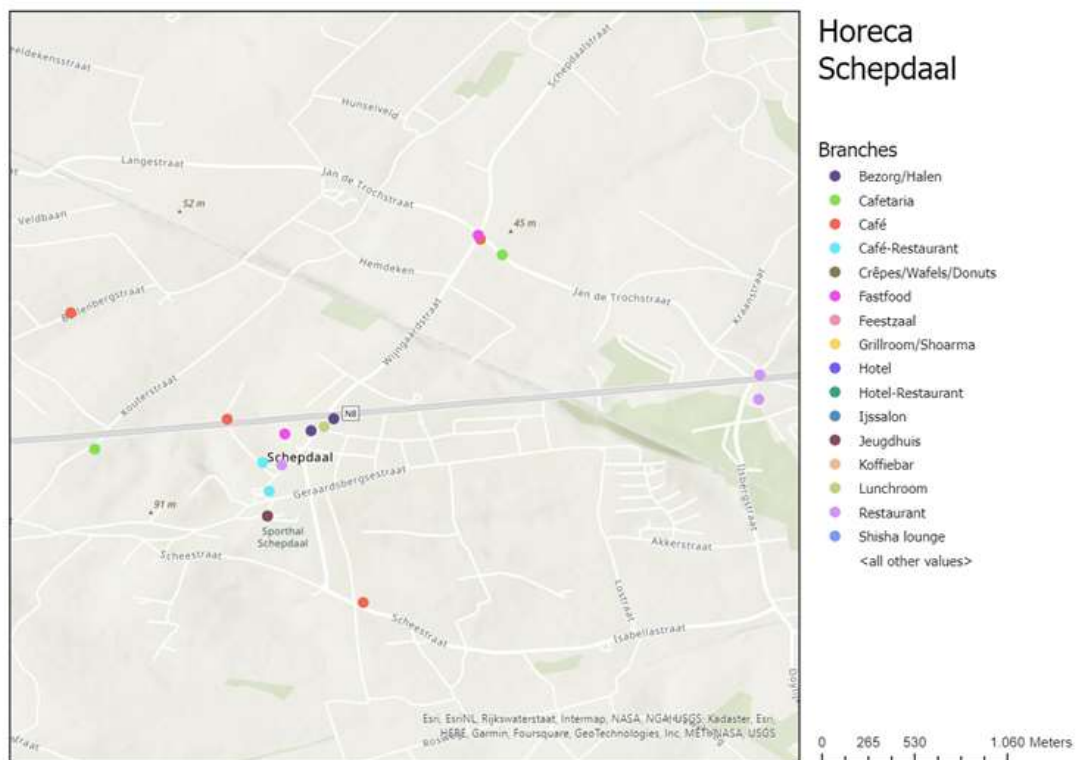
Kaart: ligging horeca-verkooppunten per branche – Dilbeek



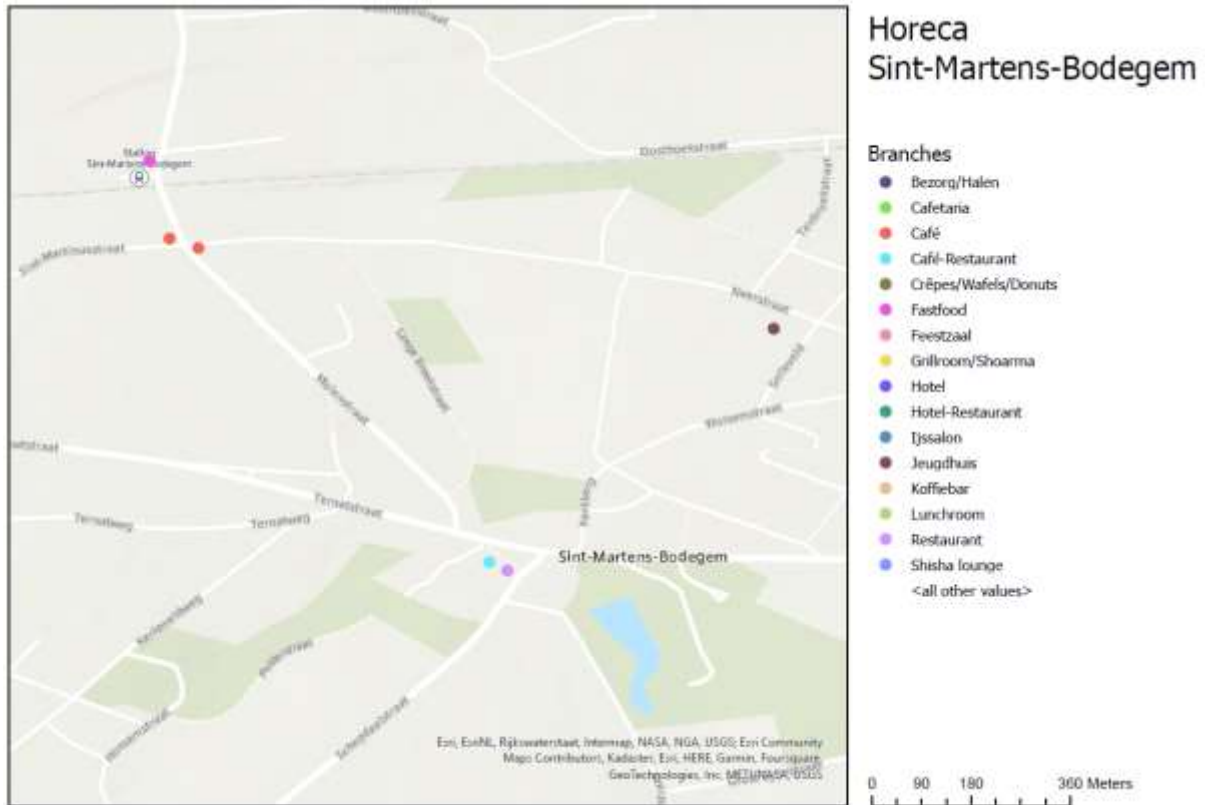
Kaart: ligging horeca-verkooppunten per branche – Groot-Bijgaarden



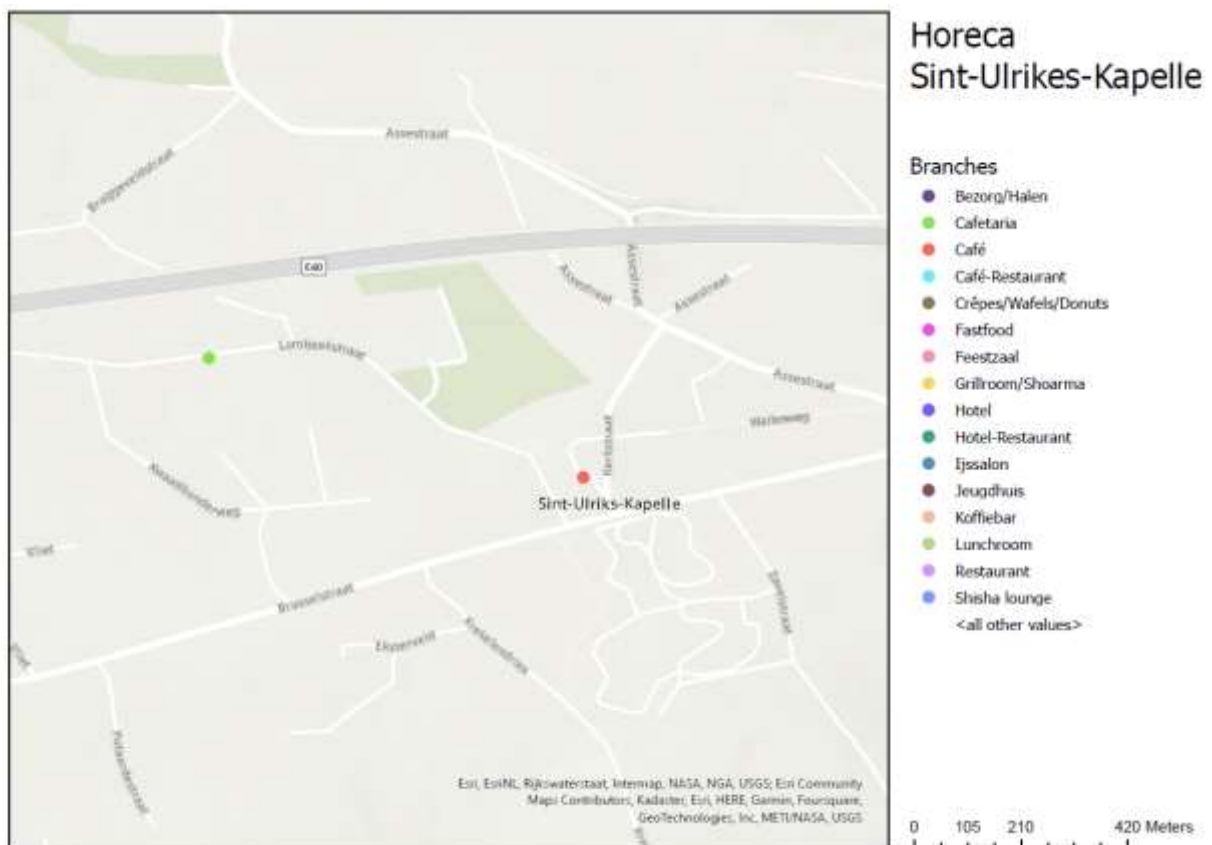
Kaart: ligging horeca-verkooppunten per branche – Itterbeek



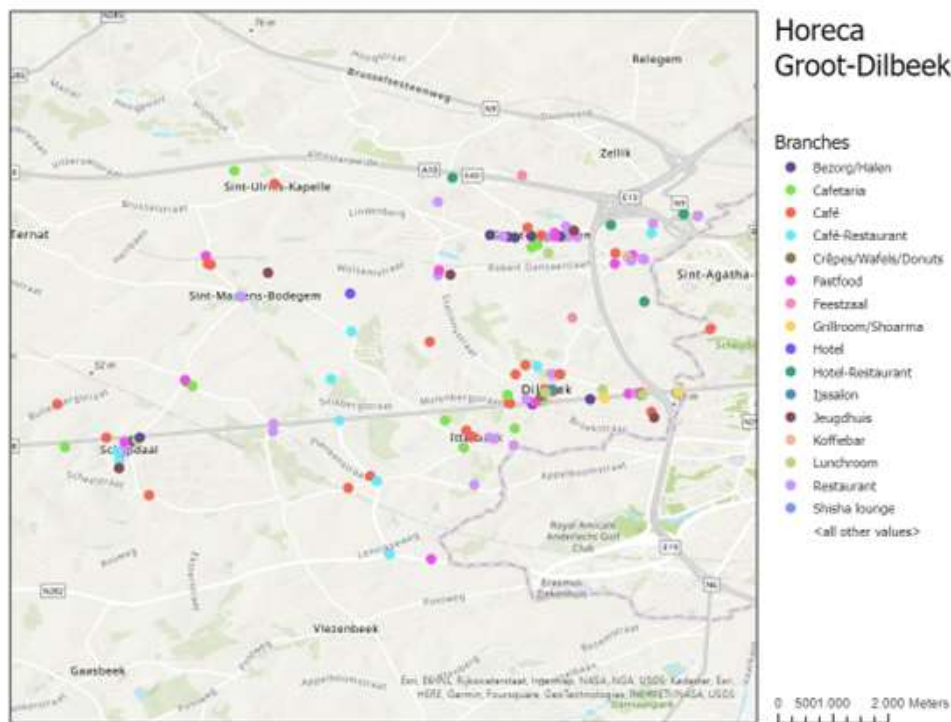
Kaart: ligging horeca-verkooppunten per branche - Schepdaal



Kaart: ligging horeca-verkooppunten per branche – Sint-Martens-Bodegem



Kaart: ligging horeca-verkooppunten per branche – Sint-Ulriks-Kapelle



Kaart: ligging horeca-verkooppunten per branche – Groot-Dilbeek

Bevindingen:

- Dilbeek: horeca clustert zich voornamelijk rond het Gemeenteplein en de Ninoofsesteenweg (fastfood)
- Groot-Bijgaarden: horeca voornamelijk terug te vinden in de Brusselstraat (horecamix) en in de Alfons Gossetlaan (restaurants)
- Itterbeek, Schepdaal, Sint-Martens-Bodegem en Sint-Ulriks-Kapelle: geen echte uitgesproken clusterlocaties.

9.2.2 Benchmark

Hieronder vindt u een vergelijking terug van het Dilbeekse horeca-aanbod met dat van vergelijkbare gemeenten en steden (benchmark). Waar Dilbeek beter scoort dan de benchmark, kan de ambitie gesteld worden te streven naar de cijfers van een hogere Belfius-categorie (V11).

9.2.2.1 Aanbod

	Aantal horecazaken	Aandeel horeca	Aantal horecazaken per 1.000 inwoners	Verblijfhoreca	Drankgelegenheden	Eetgelegenheden	Koffie & Dessert	Afhaalmaaltijden	Overige horeca
Dilbeek	112	21,1%	2,54	4,5%	24,1%	57,1%	2,7%	8,9%	2,7%
Buurgemeenten									
Asse	91	18,8%	2,64	2,2%	27,5%	56,0%	2,2%	6,6%	5,5%
Ternat	43	17,1%	2,64	0,0%	23,3%	67,4%	4,7%	4,7%	0,0%
Lennik	35	21,7%	3,76	0,0%	31,4%	51,4%	2,9%	5,7%	8,6%
Sint-Pieters-Leeuw	71	17,4%	2,00	5,6%	26,8%	57,7%	1,4%	7,0%	1,4%
Gemiddelde buurgemeenten	60	18,8%	2,76	2,0%	27,3%	58,1%	2,8%	6,0%	3,9%
Belfius V9 - Gemeenten in de stadsrand met economische activiteit en toenemend aantal jongeren									
Kontich	65	18,2%	3,05	0,0%	12,3%	75,4%	1,5%	9,2%	1,5%
Asse	91	18,8%	2,64	2,2%	27,5%	56,0%	2,2%	6,6%	5,5%
Mortsel	78	17,7%	2,98	1,3%	16,7%	67,9%	0,0%	11,5%	2,6%
Zwijndrecht	45	18,4%	2,34	0,0%	22,2%	66,7%	0,0%	6,7%	4,4%
Beersel	60	25,3%	2,31	1,7%	20,0%	61,7%	6,7%	6,7%	3,3%
Grimbergen	94	22,0%	2,44	6,4%	20,2%	61,7%	1,1%	8,5%	2,1%
Sint-Pieters-Leeuw	71	17,4%	2,00	5,6%	26,8%	57,7%	1,4%	7,0%	1,4%
Halle	135	19,3%	3,27	2,2%	28,9%	60,0%	2,2%	5,9%	0,7%
Machelen	61	33,0%	3,79	24,6%	16,4%	50,8%	0,0%	4,9%	3,3%
Vilvoorde	141	21,9%	3,04	2,1%	24,8%	59,6%	2,8%	10,6%	0,0%
Zaventem	143	25,4%	3,98	4,2%	11,9%	69,9%	3,5%	9,8%	0,7%
Drogenbos	16	13,8%	2,77	6,3%	6,3%	87,5%	0,0%	0,0%	0,0%
Gemiddelde Belfius V9	83	20,9%	2,88	4,7%	19,5%	64,6%	1,8%	7,3%	2,1%
Belfius V11 - Gemeenten met groter bevolkingsaantal en economische activiteit									
Bormes	78	19,8%	3,61	5,1%	33,3%	57,7%	0,0%	3,8%	0,0%
Westerlo	89	23,3%	3,52	3,4%	27,0%	60,7%	3,4%	5,6%	0,0%
Oostkamp	73	17,4%	3,04	6,8%	26,0%	53,4%	1,4%	8,2%	4,1%
Zedelgem	66	17,7%	2,85	4,5%	27,3%	60,6%	0,0%	1,5%	6,1%
Wevelgem	107	18,7%	3,39	2,8%	34,6%	50,5%	0,0%	7,5%	4,7%
Zwevegem	75	16,6%	2,98	1,3%	29,3%	66,7%	1,3%	1,3%	0,0%
Zelee	57	16,3%	2,67	0,0%	42,1%	50,9%	0,0%	7,0%	0,0%
Aalter	87	17,1%	2,97	4,6%	32,2%	56,3%	2,3%	4,6%	0,0%
Beringen	128	18,6%	2,71	2,3%	21,1%	58,6%	8,6%	5,5%	3,9%
Heusden-Zolder	129	21,6%	3,77	3,1%	15,5%	66,7%	4,7%	4,7%	5,4%
Houthalen-Heichteren	99	20,2%	3,21	2,0%	16,2%	68,7%	6,1%	4,0%	3,0%
Gemiddelde Belfius V11	90	18,8%	3,16	3,3%	27,7%	59,2%	2,5%	4,9%	2,5%
Overige benchmarks									
Vlaamse Rand	1.121	20,6%	2,49	4,7%	20,1%	63,4%	2,4%	7,4%	2,0%
Vlaams Gewest	25.736	21,3%	3,84	3,9%	23,4%	60,9%	3,1%	5,9%	2,8%

Tabel: benchmarkvergelijking horeca-aanbod

Bevindingen:

- Dilbeek scoort lager dan het gemiddelde van de buurgemeenten en benchmarkgemeenten op het gebied van aantal horecazaken per 1.000 inwoners
- Het aandeel eetgelegenheden op het totaal aantal horecazaken ligt in Dilbeek eveneens lager dan het gemiddelde van de buurgemeenten en het benchmarkgemiddelde
- Dilbeek scoort wel beter dan het gemiddelde van de buur- en benchmarkgemeenten op het vlak van afhaalmaaltijden. Hier scoort Dilbeek zelfs beter dan het gemiddelde van de V11-gemeenten (Belfius-indeling).
- Het aanbod verblijfsovernachtingen ligt hoger dan het gemiddelde van de buurgemeenten én dat van het Vlaams Gewest.

		Dilbeek	Belfius V9	Belfius V11	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest	België
Drankgelegenheden	Café	24,1 %	20,8 %	26,7 %	22,0 %	23,3 %	21,5 %
	Discotheek	0,0 %	0,3 %	0,1 %	0,4 %	0,3 %	0,4 %
Eetgelegenheden	Restaurant	24,1 %	25,6 %	15,3 %	22,1 %	19,5 %	21,9 %
	Lunchroom	6,3 %	9,1 %	6,0 %	6,6 %	8,6 %	8,4 %
	Café - Restaurant	11,6 %	11,1 %	15,8 %	14,2 %	15,2 %	14,1 %
	Pannenkoeken	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,03 %	0,04 %	0,07 %
Fastfood	Fastfood	12,5 %	12,1 %	16,0 %	14,0 %	13,1 %	12,7 %
	Take-away - Delivery	8,9 %	8,1 %	5,0 %	7,4 %	6,0 %	7,0 %
	Grillroom	2,7 %	5,0 %	6,0 %	4,3 %	4,5 %	4,6 %
Koffie & desserts	Crêpes - Wafels - Donuts	0,9 %	0,4 %	0,1 %	0,3 %	0,2 %	0,4 %
	Ijssalon	0,9 %	1,1 %	1,9 %	1,7 %	1,9 %	1,7 %
	Koffiehuis	0,0 %	0,0 %	0,5 %	0,0 %	0,3 %	0,4 %
	Koffiebar	0,9 %	0,6 %	0,7 %	1,1 %	0,8 %	0,6 %
Hotels	Hotel	0,9 %	1,3 %	0,9 %	1,5 %	1,9 %	1,8 %
	Hotel - Restaurant	3,6 %	2,9 %	2,3 %	1,9 %	2,0 %	2,2 %
Overige horeca	Feestzaal	1,8 %	1,3 %	2,3 %	2,0 %	2,1 %	1,8 %
	Horeca Overige	0,00 %	0,10 %	0,00 %	0,43 %	0,20 %	0,23 %
	Sisha Lounge	0,9 %	0,2 %	0,3 %	0,1 %	0,1 %	0,2 %

Tabel: Uitdieping aanbod in Dilbeek

Bevindingen:

- In het algemeen scoort Dilbeek minder goed dan het benchmarkgemiddelde voor:
 - o Discotheken
 - o Lunchrooms
 - o Café-restaurants
 - o Pannenkoeken
 - o Fastfood
 - o Grillroom
 - o Hotels
 - o Feestzalen
 - o Overige horeca.
- Het aanbod Take-away is vrij hoog
- Ook het aanbod cafés en restaurants is eerder hoog te noemen.
- Het aanbod hotel-restaurant is hoger dan de gemiddeldes in de benchmarkgebieden
 - o Bovenop dit aanbod zijn er ook nog andere (niet-meegetelde) logie-uitbatingen (bvb. B&B); waardoor in realiteit het aanbod nog veelzijdiger is.

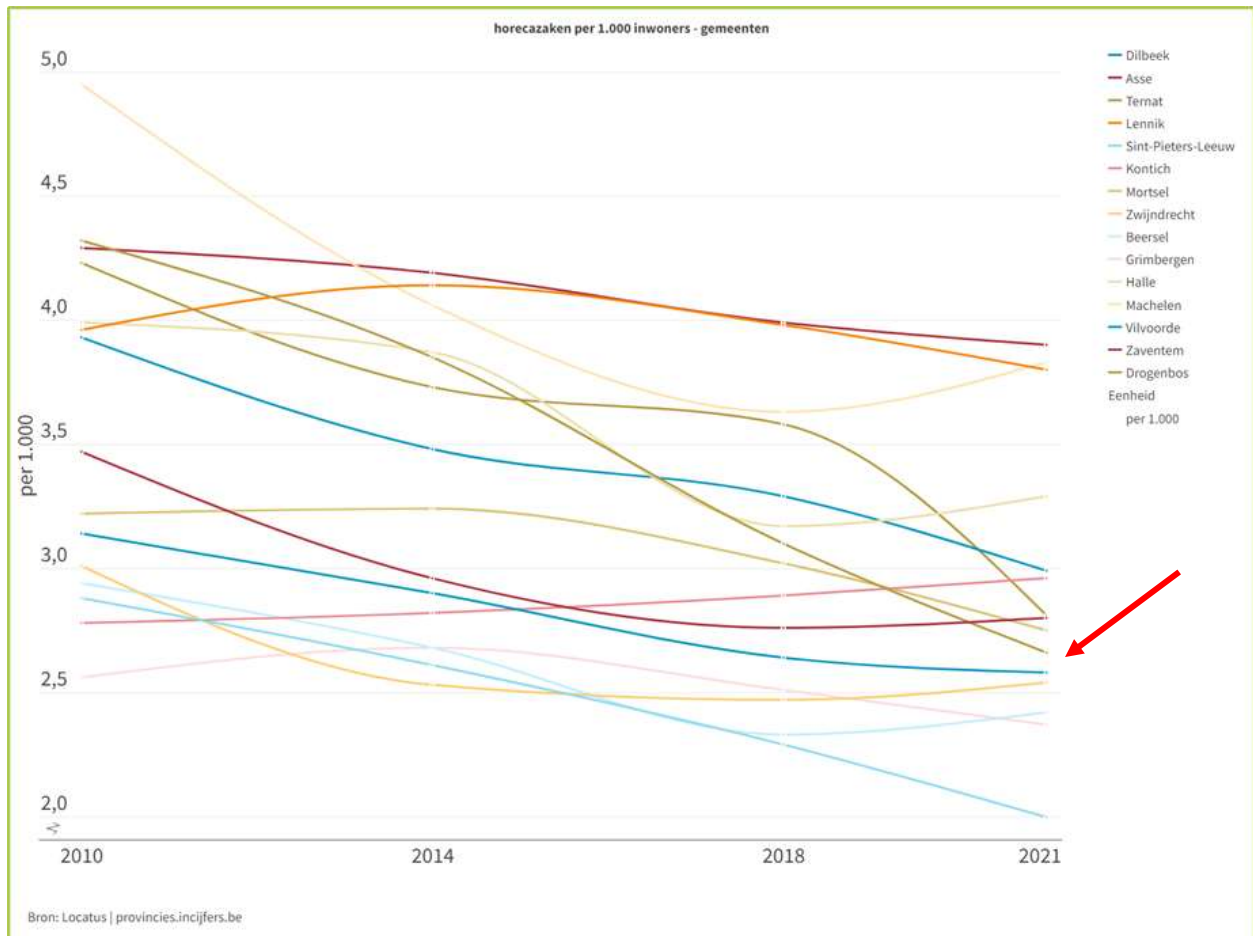
		Dilbeek	Belfius V9	Belfius V11	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest	België
Drankgelegenheden	Café	14,3 %	21,0 %	27,4 %	19,8 %	21,7 %	20,9 %
	Discotheek	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,3 %	0,2 %	0,3 %
Eetgelegenheden	Restaurant	22,9 %	26,5 %	15,6 %	24,1 %	20,6 %	22,4 %
	Lunchroom	8,6 %	13,8 %	9,2 %	8,7 %	11,3 %	10,2 %
	Café - Restaurant	14,3 %	11,3 %	13,3 %	14,4 %	15,1 %	14,1 %
	Pannenkoeken	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,07 %	0,04 %	0,10 %
Fastfood	Fastfood	11,4 %	7,0 %	11,3 %	11,0 %	10,0 %	10,4 %
	Take-away - Delivery	20,0 %	7,5 %	5,9 %	7,8 %	6,2 %	7,2 %
	Grillroom	2,9 %	8,3 %	10,5 %	5,8 %	5,8 %	5,9 %
Koffie & desserts	Crêpes - Wafels - Donuts	2,9 %	0,8 %	0,3 %	0,7 %	0,5 %	0,7 %
	Ijssalon	2,9 %	1,5 %	1,0 %	2,0 %	2,2 %	2,0 %
	Koffiehuis	0,0 %	0,0 %	1,3 %	0,1 %	0,3 %	0,3 %
	Koffiebar	0,0 %	0,8 %	0,8 %	2,0 %	1,1 %	0,8 %
Hotels	Hotel	0,0 %	0,8 %	0,3 %	1,1 %	1,8 %	1,6 %
	Hotel - Restaurant	0,0 %	0,3 %	2,0 %	0,8 %	1,9 %	1,8 %
Overige horeca	Feestzaal	0,0 %	0,5 %	1,3 %	0,8 %	1,0 %	0,7 %
	Horeca Overige	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,6 %	0,1 %	0,2 %
	Sisha Lounge	0,0 %	0,3 %	0,0 %	0,1 %	0,1 %	0,2 %

Tabel: aanbod gelegen in een centrumgebied in Dilbeek (Groot-Bijgaarden + Schepdaal + Dilbeek)

Bevindingen:

- De centrumgebieden scoren in het algemeen voor volgende categorieën minder goed dan het benchmarkgemiddelde van de centrale gebieden:
 - o Cafés
 - o Discotheken
 - o Restaurants
 - o Lunchrooms
 - o Pannenkoeken
 - o Grillrooms
 - o Koffiehuizen
 - o Koffiebars
 - o Hotel
 - o Hotel-Restaurants
 - o Feestzalen
 - o Overige Horeca
 - o Shisha Lounges.
- Vooral café-restaurant en take-away/delivery zijn goed vertegenwoordigd in de centrumgebieden.
 - o Voor de categorie take-away/delivery is dit deels te verklaren door de indeling van een deel van de N8 bij het centrumgebied van Dilbeek.
- In vergelijking met groot Dilbeek is er in de centrumgebieden een grote afwezigheid van verblijfhoreca

9.2.2.2 Evolutie



Grafiek: evolutie aantal horecazaken per 1.000 inwoners

Bevindingen:

- Dilbeek kent, net als de andere benchmarkgemeenten, een negatieve trend.



Grafiek: aandeel horecazaken t.o.v. handelspanden

Bevindingen:

- Het aandeel horecazaken (t.o.v. het totaal aantal handelszaken) is gedaald met een duidelijke versnelling tussen 2010 en 2016
- Vanaf 2016 fluctueerde het aandeel wel over de jaren maar stond anno 2021 op dezelfde hoogte als in 2016 (21,3 %).

9.2.2.3 Horeca per winkelgebied en deelgemeente

	Aantal horecazaken	Aandeel horeca	Drank-gelegenheden	Eet-gelegenheden	Koffie en dessert	Afhaal-maaltijden	Verblijfs-horeca	Overige horeca
Dilbeek - Baanconcentratie Ninoofsesteenweg Dilbeek (Centraal)	3	13,0%	66,7%	33,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Dilbeek - Baanconcentratie Ninoofsesteenweg Schepdael (Ondersteunend)	3	8,3%	33,3%	33,3%	0,0%	33,3%	0,0%	0,0%
Dilbeek - Centrum Dilbeek (Centraal)	10	13,2%	20,0%	50,0%	20,0%	10,0%	0,0%	0,0%
Dilbeek - Centrum Groot-Bijgaarden (Centraal)	17	25,4%	5,9%	64,7%	0,0%	29,4%	0,0%	0,0%
Dilbeek - Centrum Schepdaal (Centraal)	5	19,2%	0,0%	80,0%	0,0%	20,0%	0,0%	0,0%
Dilbeek - Ninoofsesteenweg Dilbeek (Ondersteunend)	6	14,6%	16,7%	66,7%	0,0%	16,7%	0,0%	0,0%
Dilbeek - Robert Dansaertlaan (Ondersteunend)	6	19,4%	16,7%	66,7%	16,7%	0,0%	0,0%	0,0%
Gemiddelde centrum hoofdkernen Belfius V9	26,9	21,9%	22,6%	64,8%	4,7%	5,4%	1,4%	1,1%

Tabel 2: horeca per winkelgebied

Bevindingen:

- Het centrum van Groot-Bijgaarden heeft het meest aantal horecazaken waarvan de meeste horecazaken eetgelegenheden zijn
- Het centrum van Dilbeek heeft het tweede grootste aantal horecazaken, waarvan de meeste zaken eveneens eetgelegenheden zijn.

	Aantal horecazaken per 1.000 inwoners	Aantal horecazaken	Aandeel horeca	Drank-gelegenheden	Eet-gelegenheden	Koffie en dessert	Afhaal-maaltijden	Verblijfs-horeca	Overige horeca
Dilbeek: Dilbeek (Dg.)	2,18	19,2%	42	28,6%	52,4%	4,8%	7,1%	2,4%	4,8%
Dilbeek: Groot-Bijgaarden (Dilbeek)	4,42	24,3%	36	8,3%	63,9%	2,8%	13,9%	8,3%	2,8%
Dilbeek: Itterbeek (Dilbeek)	2,08	18,9%	10	40,0%	60,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Dilbeek: Schepdaal (Dilbeek)	2,50	18,1%	15	33,3%	53,3%	0,0%	13,3%	0,0%	0,0%
Dilbeek: Sint-Martens-Bodegem (Dilbeek)	2,95	40,0%	8	25,0%	62,5%	0,0%	0,0%	12,5%	0,0%
Dilbeek: Sint-Ulriks-Kapelle (Dilbeek)	0,54	12,5%	1	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Gemiddelde hoofdkern Belfius V9</i>	<i>3,25</i>	<i>20,2%</i>	<i>53</i>	<i>19,7%</i>	<i>66,5%</i>	<i>1,8%</i>	<i>6,8%</i>	<i>2,3%</i>	<i>2,9%</i>

Tabel: horeca per deelgemeente

Bevindingen:

- Groot-Bijgaarden heeft het grootste aantal horecazaken per 1.000 inwoners
- Dilbeek zelf staat pas op de derde plaats wat het aantal horecazaken per 1.000 inwoners betreft
- In elke deelgemeente is het aandeel eetgelegenheden t.o.v. het totale horeca-aanbod het grootst. Sint-Ulriks-Kapelle is een uitzondering. Hier is slechts één horecazaak gevestigd, een café.

9.2.3 Conclusies aanbod-analyse

- Dilbeek beschikt over een laag aandeel horecapanden per 1.000 inwoners (= nog steeds dalend):
 - Vooral lager aandeel eetgelegenheden
 - Dilbeek beschikt echter wel over een groot aandeel take-away.
- Er is een dalend aandeel horecapanden ten opzichte van de volledige commerciële mix
- Groot-Dilbeek (inclusief verspreide inplantingen):
 - goede vertegenwoordiging van cafés en restaurants
 - hoge vertegenwoordiging van take-away (vooral onder invloed van de concentratie in Groot-Bijgaarden)
 - goede vertegenwoordiging verblijfshoreca (hotel-restaurant)
 - duidelijke tekorten: discotheken, lunchrooms en fastfood.
- Centrumgebieden Dilbeek (excl. verspreide inplantingen):
 - goede vertegenwoordiging café-restaurants, take-away en fastfood
 - geen verblijfshoreca
 - weinig andere types zaken (grillrooms, koffie & dessert, feestzalen, discotheken,...).

⇒ **Veel ruimte om bijkomend te clusteren!**

9.2.4 Concurrentieanalyse

Dilbeek scoort op vlak van koopbinding voor 'horeca' zeer goed in vergelijking met vergelijkbare steden en gemeenten, ook al mag er een grotere koopbinding geambieerd worden. Wat de koopattractie voor horeca betreft: deze ligt onder het benchmarkgemiddelde. Ook hier is het aangewezen een grotere koopattractie na te streven.

De gemeente Dilbeek ligt aan de rand van Brussel, nabij Aalst en Mechelen en binnen de Vlaamse ruit. De grote spelers binnen de Vlaamse Ruit, Gent, Brussel, Antwerpen en Leuven, blijven hun aantrek hebben, gevolgd door de regionaal stedelijke gebieden van Mechelen, Sint-Niklaas en Aalst.

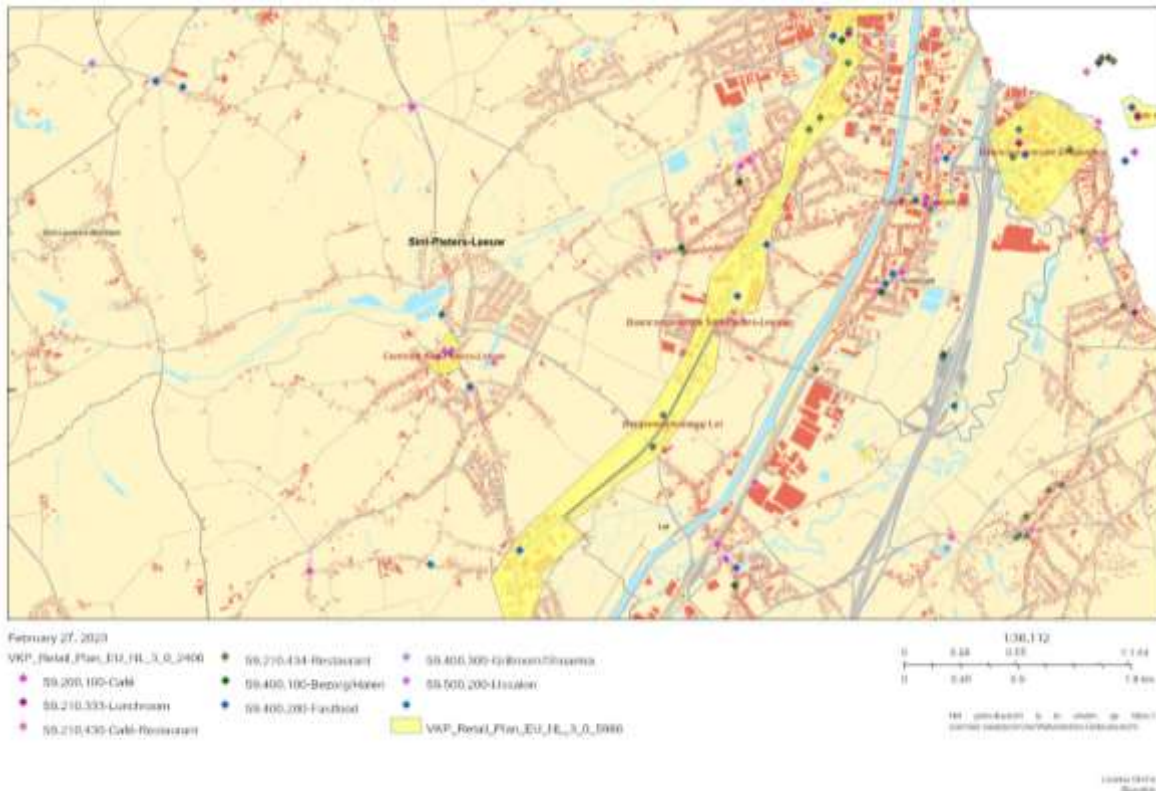


Kaart: de Vlaamse Ruit

9.2.4.1 Benchmark horecadensiteit

	Aantal horecazaken per 1.000 inwoners
Dilbeek	2,54
Buurgemeenten	
Asse	2,64
Ternat	2,64
Lennik	3,76
Sint-Pieters-Leeuw	2,00
Gemiddelde buurgemeenten	2,76
Belfius V9 - Gemeenten in de stadsrand met economische activiteit en toenemend aantal jongeren	
Kontich	3,05
Asse	2,64
Mortsel	2,98
Zwijndrecht	2,64
Beersel	2,31
Grimbergen	2,44
Sint-Pieters-Leeuw	2,00
Halle	3,27
Machelen	3,79
Vilvoorde	3,04
Zaventem	3,98
Drogenbos	2,77
Gemiddelde Belfius V9	2,88
Belfius V11 - Gemeenten met groter bevolkingsaantal en economische activiteit	
Bornem	3,61
Westerlo	3,52
Oostkamp	3,04
Zedelgem	2,85
Wevelgem	3,39
Zwevegem	2,98
Zeile	2,67
Aalter	2,97
Beringen	2,71
Heusden-Zolder	3,77
Houthalen-Helchteren	3,21
Gemiddelde Belfius V11	3,16
Overige benchmarks	
Vlaamse Rand	2,49
Vlaams Gewest	3,84

Tabel: winkeldensiteit per 1.000 inwoners (winkelvloeroppervlakte)



Horeca-aanbod in Sint-Pieters-Leeuw
Bron: Locatus + eigen verwerking

Bevindingen:

- Dilbeek scoort zeer goed wat het aantal horecazaken betreft ten opzichte van Ternat en Sint-Pieters-Leeuw (hoge koopbinding in Dilbeek)
- Er is een beperkte koopvlucht vanuit Dilbeek wat horeca betreft. Het grootste aandeel van deze koopvlucht gaat naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waar het horeca-aanbod ongeveer 50 keer zo groot is als in Dilbeek.

9.2.5 Koop- en pendelstromen

Voor de gegevens van de koopstromen wordt er gebruik gemaakt van een combinatie van bronmateriaal. Om te benchmarken wordt gebruik gemaakt van de VRIND-indeling. Volgens deze VRIND-indeling is Dilbeek ondergebracht in de categorie 'Stedelijk gebied rond Brussel'. Enkele gemeenten die ook onder deze categorie van de VRIND-indeling vallen zijn bijvoorbeeld: Beersel, Drogenbos, Grimbergen, Kraainem, Linkebeek,...

Om de percentages van de koopstromen degelijk te kunnen interpreteren, eerst volgende informatie: Er wordt vertrokken van het klantenbereik: dit is het totale verzorgingsgebied van de gemeente. Dit wordt uitgedrukt in feq's: fulltime equivalents. 1 feq is een fictieve consument die 100% van het standaardbudget voor de productcategorie besteedt in de gemeente. Het reële aantal klanten is dus een veelvoud van dit cijfer.

De koopstromen, uitgedrukt in percentages, duiden vervolgens aan welk aandeel van deze consumenten – vertaald in besteding - koopt in eigen gemeente (koopbinding), welk aandeel koopt buiten de gemeentegrenzen (koopvlucht) en welk aandeel afkomstig is van consumenten die niet in Dilbeek wonen.

De meest recente cijfers dateren van 2013. Enige nuancering is hier dus op zijn plaats. Zowel het weggaan als bijkomen van bepaalde trekkers, infrastructurele werken en regelgeving in de eigen gemeente als in omliggende gemeenten (bv. sluitingsuur horeca Sint-Pieters-Leeuw) zullen onderstaande cijfers positief of negatief beïnvloeden kunnen hebben.

9.2.5.1 Koopbinding

De koopbinding geeft aan in welke mate eigen inwoners in de eigen gemeente kopen.

Koopbinding	Dilbeek	Gemiddelde VRIND-benchmark	Gemiddelde VRIND 'Structuurondersteunende steden'
Dagelijkse goederen	69,5%	59,9%	91,3%
Periodieke goederen	20,6%	16,5%	63,2%
Uitzonderlijke goederen	31,6%	32,3%	69,7%
Horeca	69,7%	38,2%	72,9%
Cultuur	54,5%	29,7%	53,0%

Tabel: koopbinding Dilbeek - 2013
Bron: feitenfiches detailhandel 2013

Bevindingen:

- De koopbinding voor horeca bedraagt in Dilbeek 69,7%, een zeer goed cijfer. Dilbeek scoort hier een stuk beter dan het benchmarkgemiddelde en kan dus streven naar het gemiddelde van 'Structuurondersteunende Steden'.
- Ook voor cultuur, dagelijkse goederen en periodieke goederen scoort Dilbeek beter dan de benchmark. Het verhogen van de koopbinding van de verschillende categorieën kan versterkend werken voor de horeca.

9.2.5.2 Koopattractie

Koopattractie	Dilbeek	Gemiddelde VRIND-benchmark	Gemiddelde VRIND 'Structuurondersteunende steden'
Dagelijkse goederen	6,7%	26,3%	31,8%
Periodieke goederen	12,8%	42,2%	52,1%
Uitzonderlijke goederen	17,1%	42,0%	46,6%
Horeca	16,7%	27,2%	42,0%
Cultuur	35,5%	27,5%	35,9%

Tabel: koopattractie Dilbeek - 2013
Bron: feitenfiches detailhandel 2013

Als we kijken naar de koopattractie die Dilbeek uitoefent op haar buurgemeenten – de mate waarin inwoners van een andere gemeenten aankopen in Dilbeek – dan merken we dat er voor horeca voornamelijk een koopattractie is vanuit Lennik en Ternat. De koopattractie ligt voor alle productgroepen lager dan het gemiddelde van de VRIND-benchmark.

Algemene koopstroomgegevens per hoofdbranche voor DILBEEK

	DILBEEK	GEM. VRIND 2013	TOT. PROVINCIE	TOT. VLAAMS GEWEST
% KOOPBINDING *				
Dagelijkse goederen	69,5 %	59,9 %	56,4 %	62,8 %
Periodieke goederen	20,6 %	16,5 %	17,9 %	23,7 %
Uitzonderlijke goederen	31,6 %	32,3 %	30,8 %	36,0 %
Horeca	69,7 %	38,2 %	38,9 %	45,4 %
Cultuur	54,5 %	29,7 %	26,7 %	30,3 %
% KOOPATTRACTIE **				
Dagelijkse goederen	6,7 %	26,3 %	24,6 %	29,0 %
Periodieke goederen	12,8 %	42,2 %	42,4 %	38,7 %
Uitzonderlijke goederen	17,1 %	42,0 %	41,8 %	39,8 %
Horeca	16,7 %	27,2 %	32,8 %	32,1 %
Cultuur	35,5 %	27,5 %	24,6 %	23,9 %

Tabel: koopbinding – en attractie Dilbeek t.o.v. VRIND-benchmark, provincie Vlaams-Brabant en Vlaams Gewest
Bron: feitenfiche detailhandel 2013

9.2.5.3 Koopvlucht

De koopvlucht verwijst naar de mate waarin inwoners goederen in een andere gemeente kopen.

Koopvlucht	Dilbeek	Gemiddelde VRIND	Gemiddelde VRIND 'Structuurondersteunende Steden'
Dagelijkse goederen	30,5%	40,1%	8,7%
Periodieke goederen	79,4%	83,5%	26,8%
Uitzonderlijke goederen	68,4%	77,7%	30,3%
Horeca	30,3%	61,8%	27,1%
Cultuur	45,5%	70,3%	47%

Tabel: koopvlucht Dilbeek
Bron: feitenfiches detailhandel

Bevindingen:

- De koopvlucht vanuit Dilbeek voor horeca gaat voornamelijk naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Ternat en Sint-Pieters-Leeuw
- De koopvlucht voor horeca is vrij laag, wat betekent dat de lokale horeca goed bezocht wordt door de lokale bevolking.

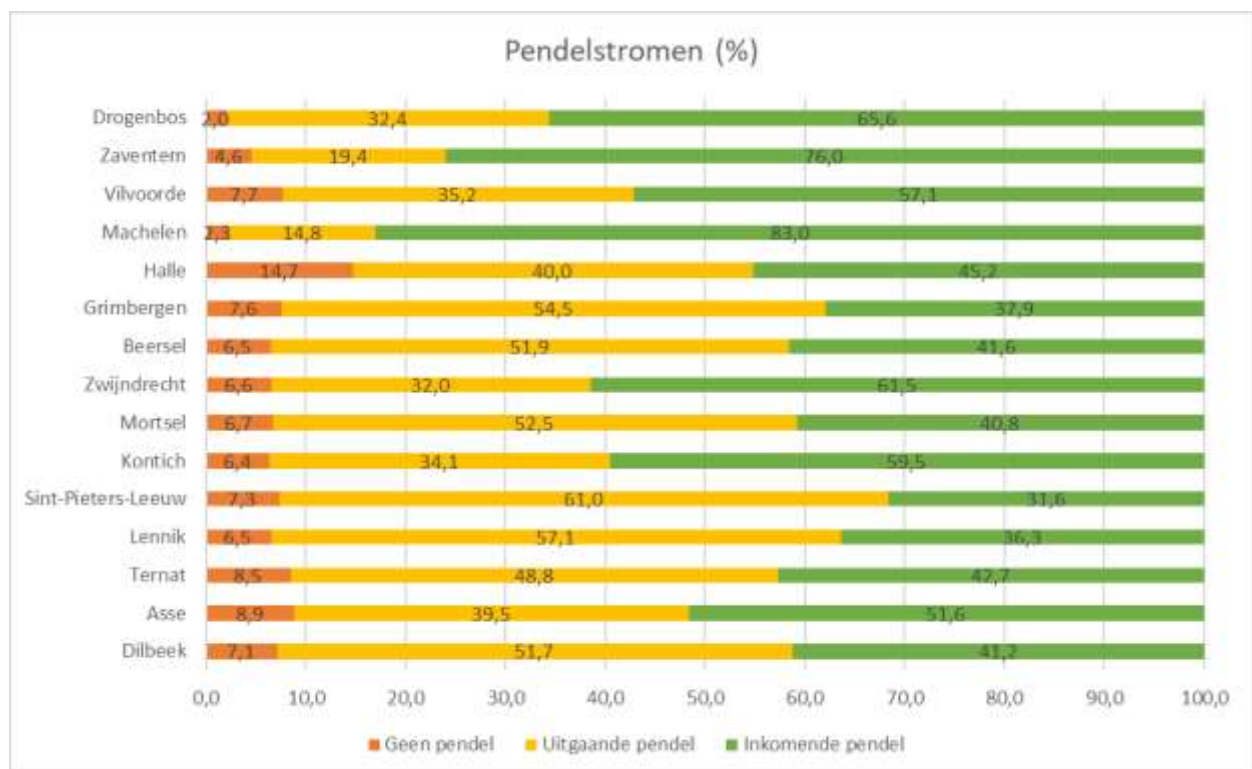
9.2.5.4 Pendelstromen

Niet enkel de inwoners van een gemeente vormen een belangrijke afzetmarkt. Inwoners van andere gemeenten die werken in Dilbeek zijn eveneens een belangrijke doelgroep. De pendelstromen geven inzicht in deze potentiële doelgroep.

Gemeente	Geen pendel	Uitgaande pendel	Inkomende pendel
Dilbeek	1.827	13.239	10.550
Asse	2.150	9.540	12.482
Ternat	918	5.249	4.587
Lennik	341	2.976	1.894
Sint-Pieters-Leeuw	1.341	11.162	5.784
Kontich	1.261	6.695	11.698
Mortsel	1.106	8.677	6.747
Zwijndrecht	1.251	6.085	11.709
Beersel	975	7.814	6.255
Grimbergen	1.652	11.850	8.250
Halle	4.290	11.649	13.153
Machelen	769	5.006	28.138
Vilvoorde	3.077	14.098	22.869
Zaventem	2.371	10.100	39.484
Drogenbos	116	1.855	3.756

Tabel: pendelstromen Dilbeek

Bron: <https://www.steunpuntwerk.be/cijfers/vlaamse-arbeidsrekening-pendel>



Grafiek: pendelstromen

Bron: www.wegenenverkeer.be

Bevindingen:

- 51,7% van totale pendel in Dilbeek bestaat uit uitgaande pendel
- 41,2% van de totale pendel in Dilbeek bestaat uit inkomende pendel
- In vergelijking met het benchmarkgemiddelde is er in Dilbeek iets meer uitgaande en iets minder inkomende pendel. Inkomende pendelaars vormen hoe dan ook extra klantenpotentieel voor de horeca.

Omdat er in Dilbeek verschillende belangrijke wegen lopen, zal het aandeel 'passanten' ook een belangrijk deel van de potentiële doelgroep uitmaken.

9.3 Analyse algemene socio-economische positionering

De eigen bevolking van een gemeente vormt vooreerst de basis voor het klantenpotentieel van de lokale horeca, gevolgd door demografische tendensen in de buurgemeenten. Succesvolle horeca komt tegemoet aan de noden van de directe en indirecte klanten. Inzicht in de demografie kan helpen bij de positionering en oriëntering van het horeca-apparaat.

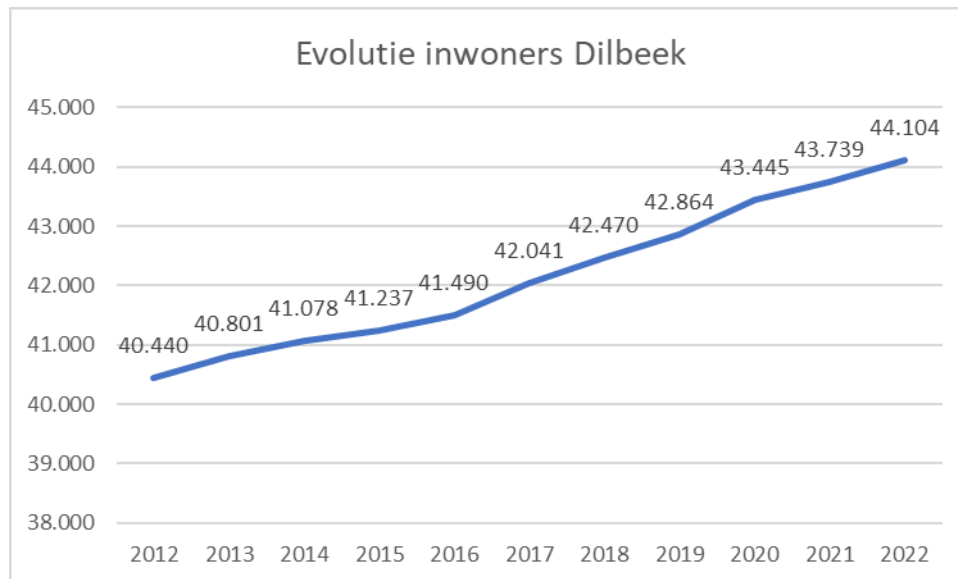
De karakteristieken van een gezin bepalen het uitgavenpatroon. In de cijfers voor Vlaanderen zien we over het algemeen een sterkere procentuele stijging van het aantal gezinnen dan van het totaal aantal inwoners. De oorzaak hiervan is een toenemende gezinsverdunning waardoor de 1- en 2-persoonsgezinnen in de lift zitten. De toename van 1- of 2-persoonshuishoudens gaat samen met een steeds ouder wordende bevolking en wijzigende gezinssamenstellingen. Recente studies (Statistiek Vlaanderen) geven aan dat het percentage volwassenen dat met een partner samenwoont, globaal daalt.

Het consumptiepatroon van de consument varieert naargelang de levensfase waarin hij zich bevindt. Op het vlak van handel en horeca veroorzaken demografische verschuivingen wijzigingen in het consumptiepatroon van de bevolking. Dit vraagt om aanpassingen in het horeca-aanbod en misschien ook aan de infrastructuur van winkelgebieden. Vergrijzing bijvoorbeeld werkt andere behoeften in de hand maar eveneens andere infrastructurele maatregelen.

Volgens de Belfiusindeling² is Dilbeek ondergebracht in cluster V9: 'Gemeenten in de stadsrand met economische activiteit en toenemend aantal jongeren'. Andere gemeenten in Vlaanderen die ook in dezelfde categorie zitten, zijn: Kontich, Asse, Mortsel, Zwijndrecht, Beersel, Grimbergen, Sint-Pieters-Leeuw, Halle, Machelen, Vilvoorde, Zaventem en Drogenbos. Deze gemeenten hebben een gelijkaardige achtergrond als Dilbeek. In de volgende paragrafen maken we dan ook, wanneer relevant, de vergelijking tussen de situatie in Dilbeek en deze gelijkaardige gemeenten.

² Indeling van de gemeenten in zestien clusters op basis van een sociaaleconomische studie

9.3.1 Bevolkingsevolutie



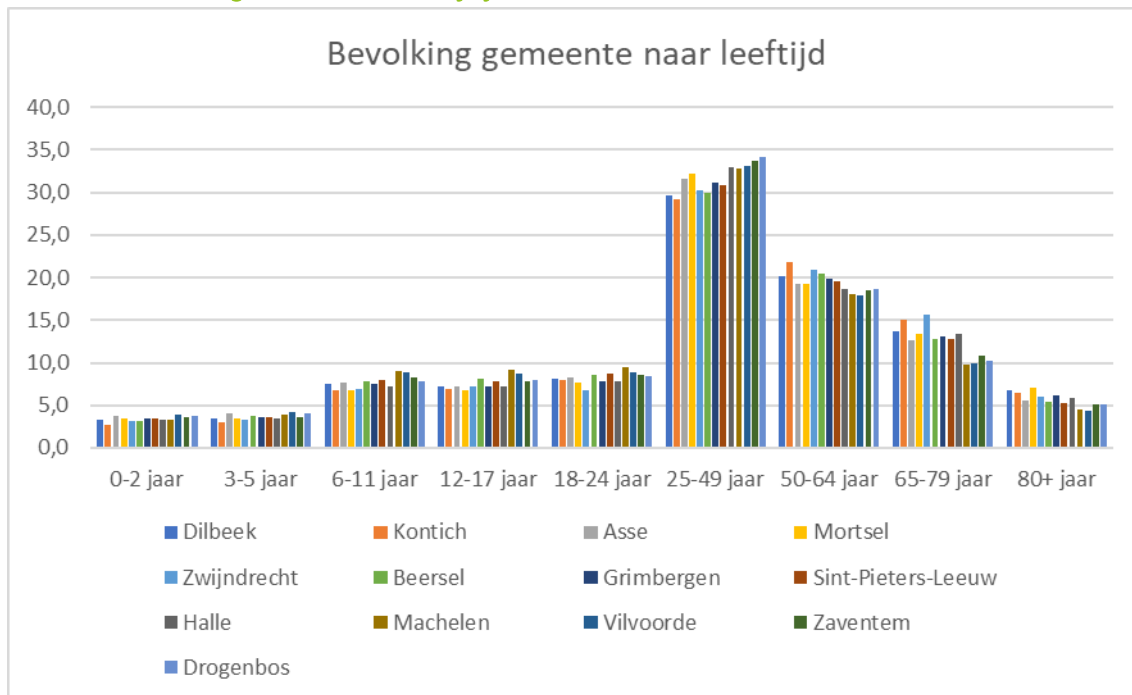
Grafiek: evolutie bevolkingsaantal Dilbeek (2012 – 2022)

Bron: provincies.incijfers.be

Bevindingen:

- Inwonersaantal Dilbeek 2022: 44.104 inwoners
- Het aantal inwoners kent een stijgende evolutie
- In vergelijking met het Vlaamse Gewest heeft Dilbeek een snellere bevolkingsgroei (2012-2022) nl. 9,1% vs. 5,4% Vlaams Gewest
- Er wonen in Dilbeek iets minder mannen (48,8%) dan vrouwen (51,2%).

9.3.2 Bevolking Dilbeek naar leeftijd



Grafiek: bevolking naar leeftijd

Bron: provincies.incijfers.be

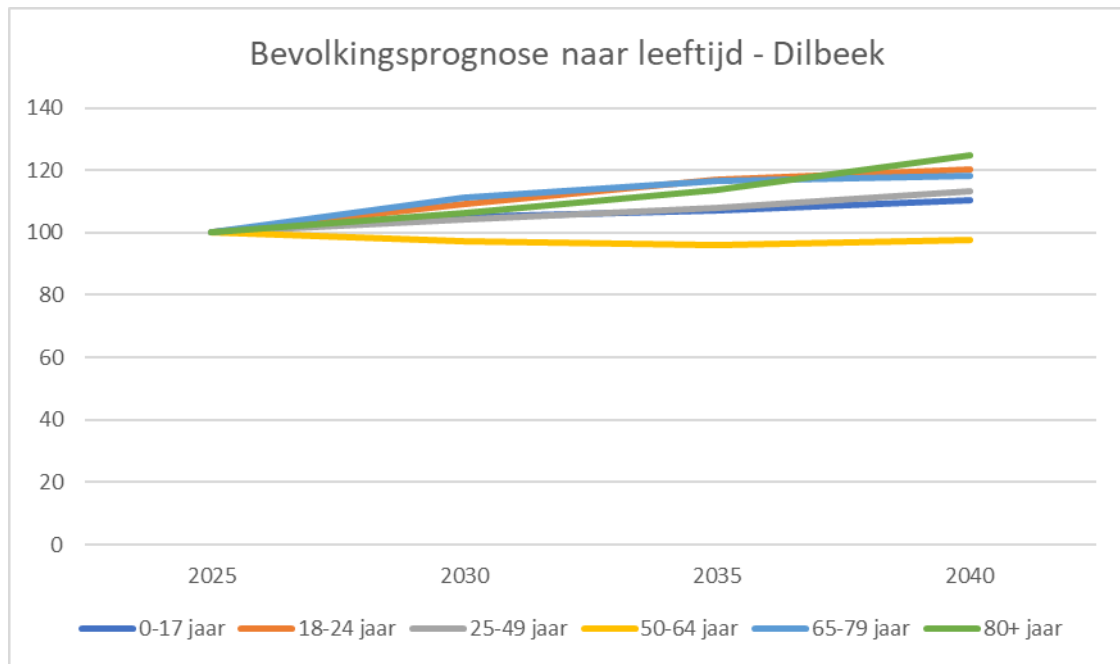
Bevindingen:

- De groep 25-49 jarigen is het best vertegenwoordigd, net als in de andere benchmarkgemeenten. Dit is een belangrijke groep van hoofdzakelijk 2-verdieners (95,5% van de 25-54 jarige beroepsbevolking werkt en 70,7% van de huishoudens is samenwonend met of zonder minderjarige kinderen) die in Dilbeek een interessante uitvalsbasis zien. Voor de jonge(re) gezinnen is het ook uitkijken naar de groene instroom.³ De groene druk⁴ in Dilbeek bedraagt op dit moment 42,7%. Op lange termijn heeft een lage groene druk tot gevolg dat er minder geconsumeerd zal worden (demografische inkrimping) waardoor de omzet van handelaars en horeca-uitbaters zal afnemen en waardoor het bestaan van sommige handelszaken en andere voorzieningen in het gedrang kan komen. Anderzijds zullen deze nieuwe generaties ook opportuniteiten met zich meebrengen waarop de ondernemers kunnen inspelen
- Het gemiddeld aandeel in alle leeftijdscategorieën is ongeveer gelijk aan dat van de benchmarkgemeenten, met een interessante groep jong-gepensioneerd (65-74jr). Deze groep vertoont doorgaans een interessant tijds- en geldbestedingspatroon (babyboomers), zeker voor horeca.

³ Groene instroom versus grijze uitstroom (vergrijzing)

⁴ Verhouding van de 0-19 jarigen ten opzichte van de 20-64 jarigen (%)

9.3.3 Bevolkingsprojectie naar leeftijd



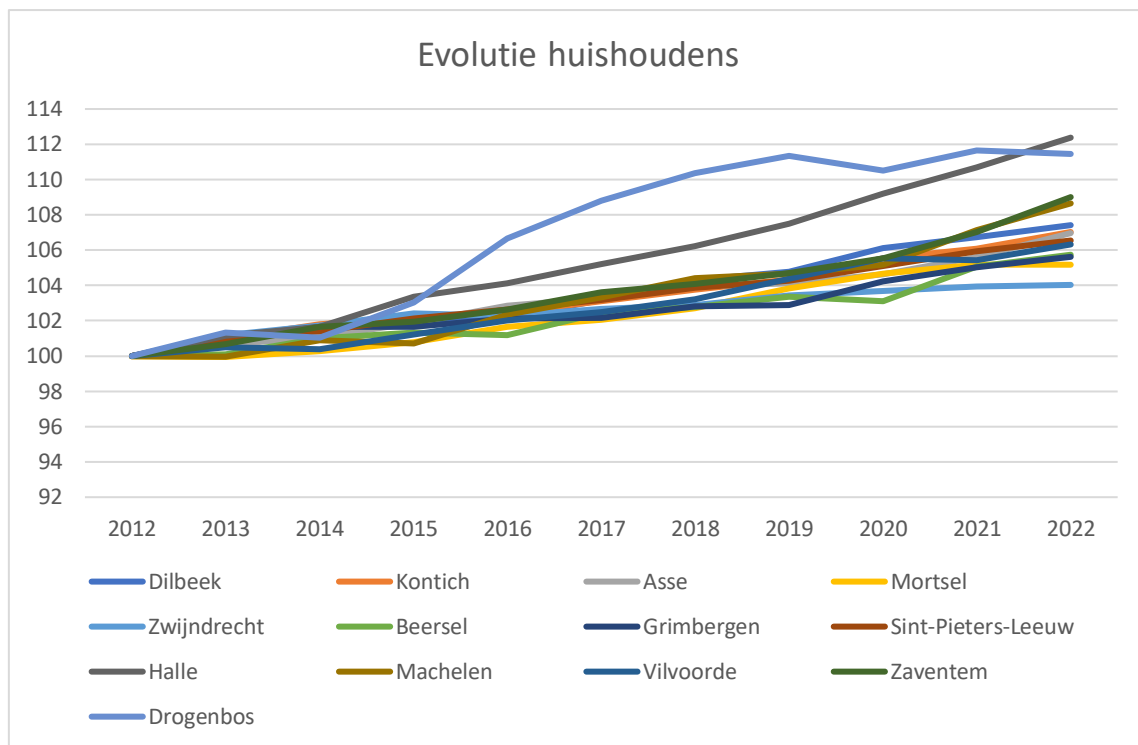
Grafiek: bevolkingsprojectie naar leeftijd Dilbeek

Bron: statistiekvlaanderen.be

Bevindingen:

- Sterke toename groep 80+ jaar (vergrijzing), kenmerkend voor heel Vlaanderen
- Eveneens vrij sterke toename 0-17 jaar en vooral 18-24 jaar, deze groep vormt de toekomstige klandizie. Groene instroom is vrij goed.

9.3.4 Evolutie huishoudens



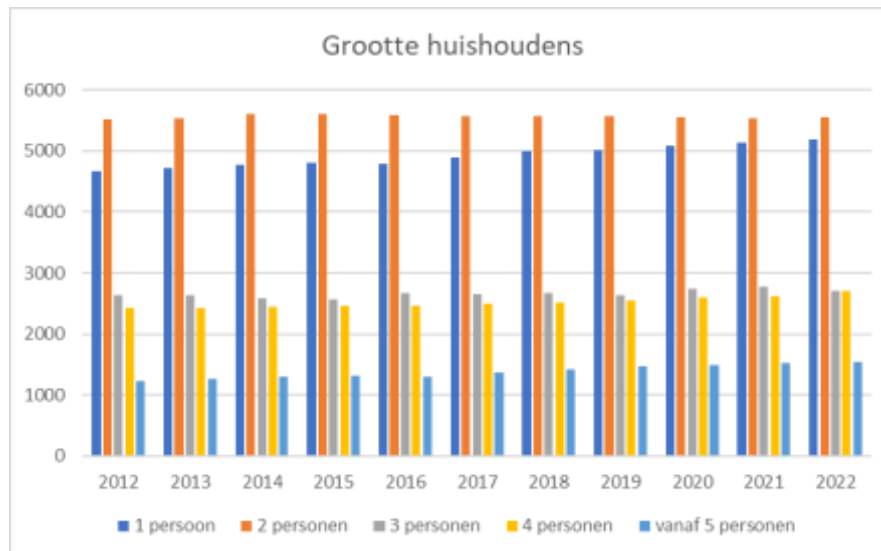
Grafiek: evolutie aantal huishoudens

Bron: provincies.incijfers.be

Bevindingen:

- Dilbeek telt 17.684 huishoudens in 2022
- Ten opzichte van 2010 is het aantal huishoudens gestegen met 7,4%. Vergeleken met de stijging van de bevolking van 9,1% over de laatste 10 jaar, tekenen we dus ook hier een verdere gezinsverdunding op.

9.3.5 Grootte huishoudens



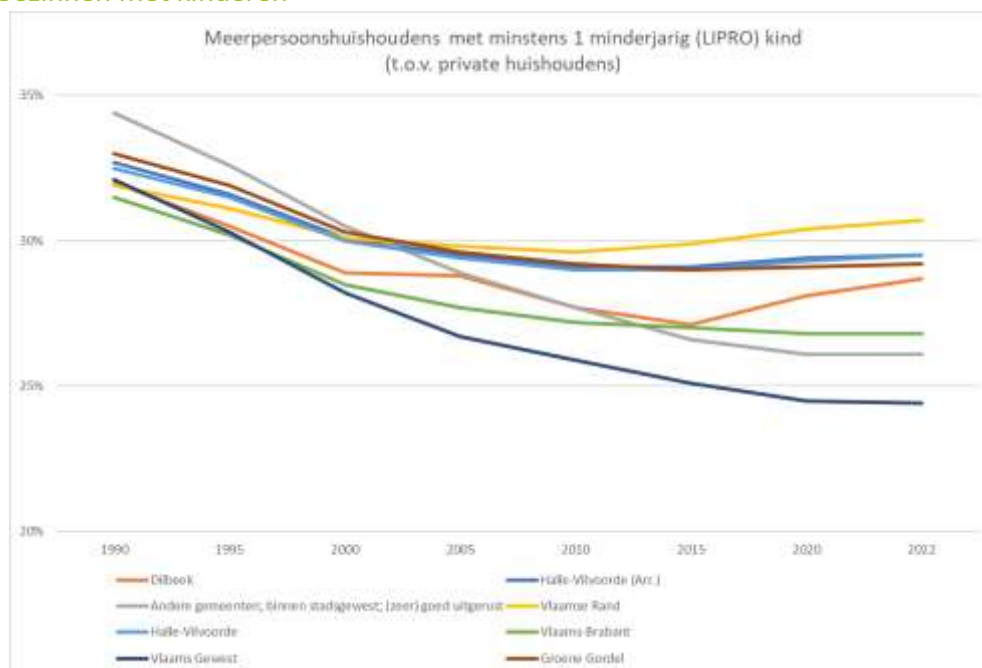
Grafiek: evolutie grootte huishoudens

Bron: provincies.incijfers.be

Bevindingen:

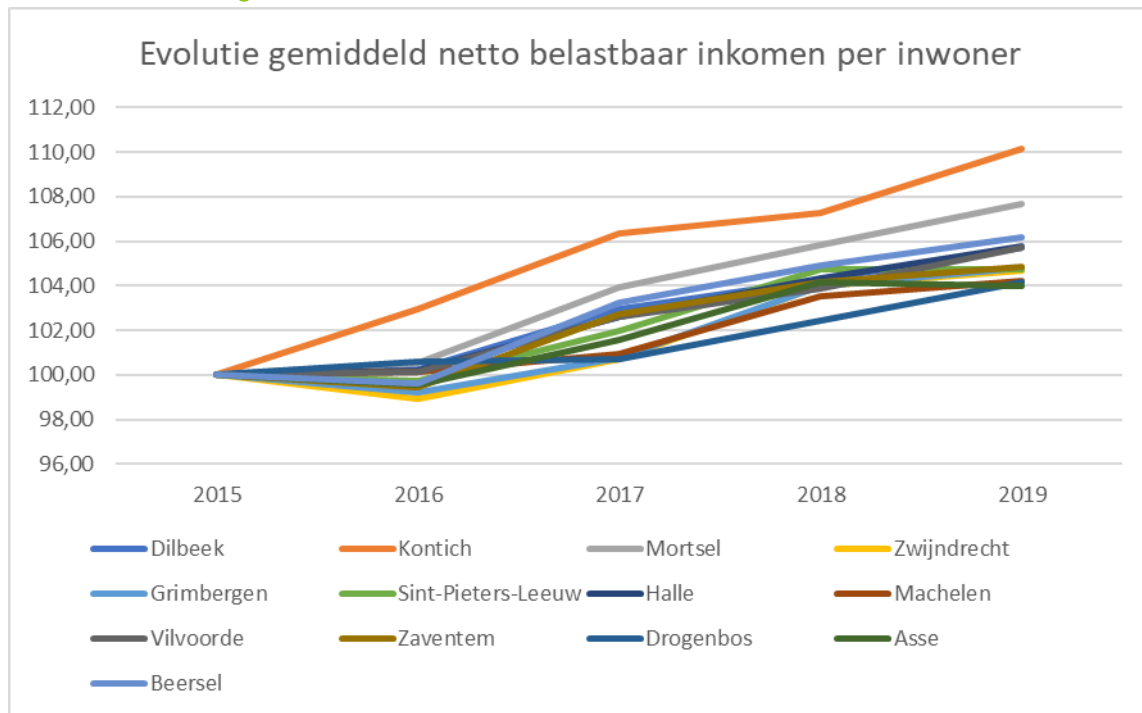
- 5.553 gezinnen bestaan uit twee personen
- Het aantal gezinnen met meer 4 en 5+ personen stijgt het sterkst, maar maakt slechts een klein deel uit van het totaal aantal gezinnen.

9.3.6 Gezinnen met kinderen



Het aantal gezinnen in Dilbeek met minstens 1 minderjarig kind (t.o.v. alle private huishoudens) bedraagt anno 2022 zo'n 28,7 %. Hiermee valt Dilbeek in het midden van de verschillende benchmarkzones. Opvallend is wel dat Dilbeek een flinke groei in deze groep laat optekenen sinds 2015.

9.3.7 Evolutie gemiddeld inkomen

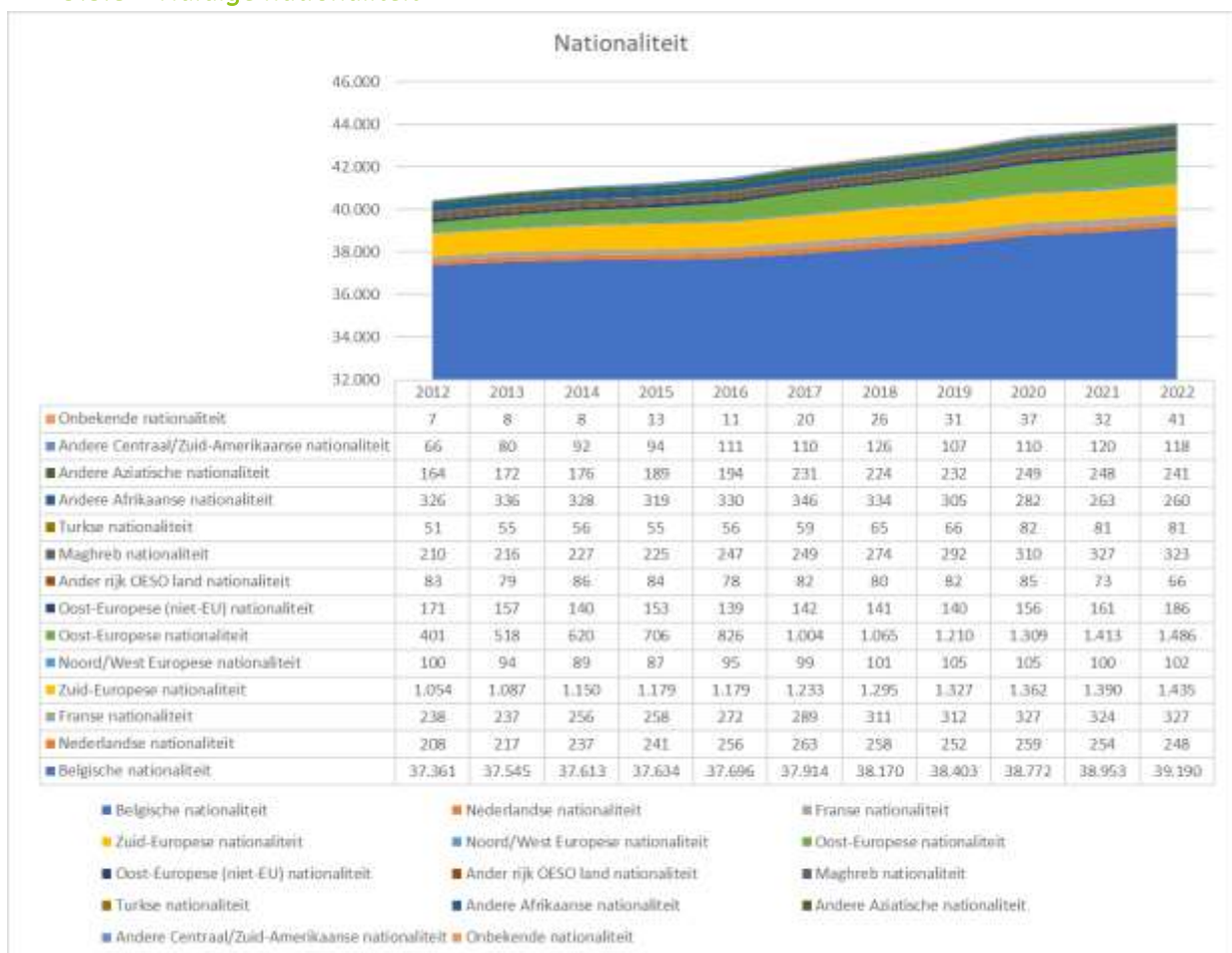


Grafiek: evolutie gemiddeld inkomen
Bron: provincies.incijfers.be

Bevindingen:

- Het gemiddeld inkomen per inwoner uit Dilbeek bedraagt 22.521 euro (2019)
 - o Ligt een stuk boven het gemiddelde van de benchmark-gemeenten, namelijk 20.367 euro
 - o Ligt eveneens hoger dan het gemiddelde inkomen over het Vlaams Gewest (gemiddeld 20.459 euro).
- Dilbeek is een gemeente met een hogere welvaart.

9.3.8 Huidige nationaliteit

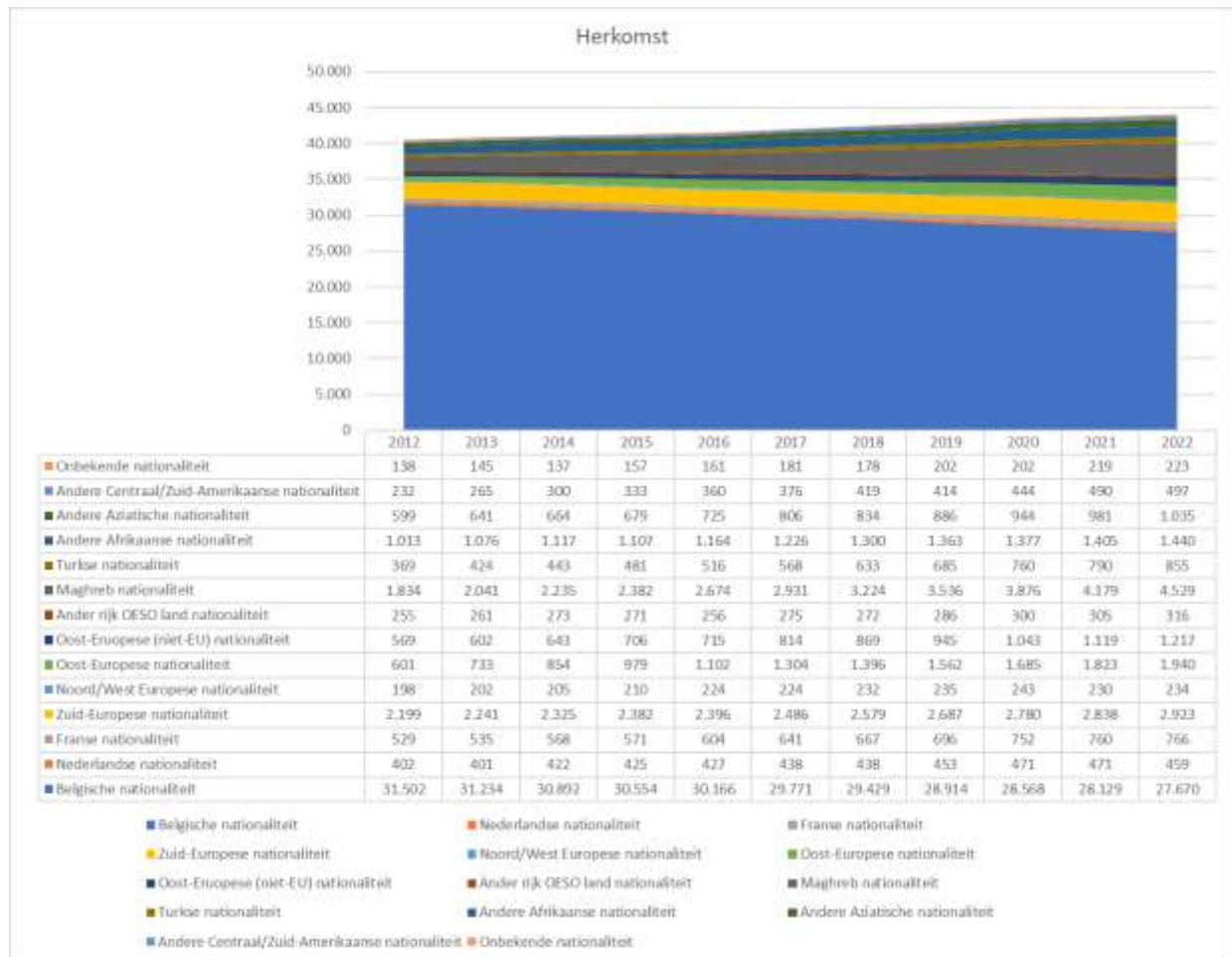


Grafiek: nationaliteit
Bron: provincies.incijfers.be

Bevindingen:

- In 2022 bestond de bevolking van Dilbeek uit 39.190 inwoners met een Belgische nationaliteit en 4.914 inwoners met een niet-Belgische nationaliteit
- Van het aantal inwoners met een niet-Belgische nationaliteit is het aandeel inwoners met een Oost-Europese (EU) nationaliteit het hoogst, nl. 1.486 inwoners, gevolgd door het aandeel inwoners met een Zuid-Europese nationaliteit nl. 1.435 inwoners
- Het aantal inwoners met een niet-Belgische nationaliteit kende een grotere stijging (5,9%) dan het aantal inwoners met een Belgische nationaliteit (4,9%).

9.3.9 Herkomst



Grafiek: herkomst
Bron: provincies.incijfers.be

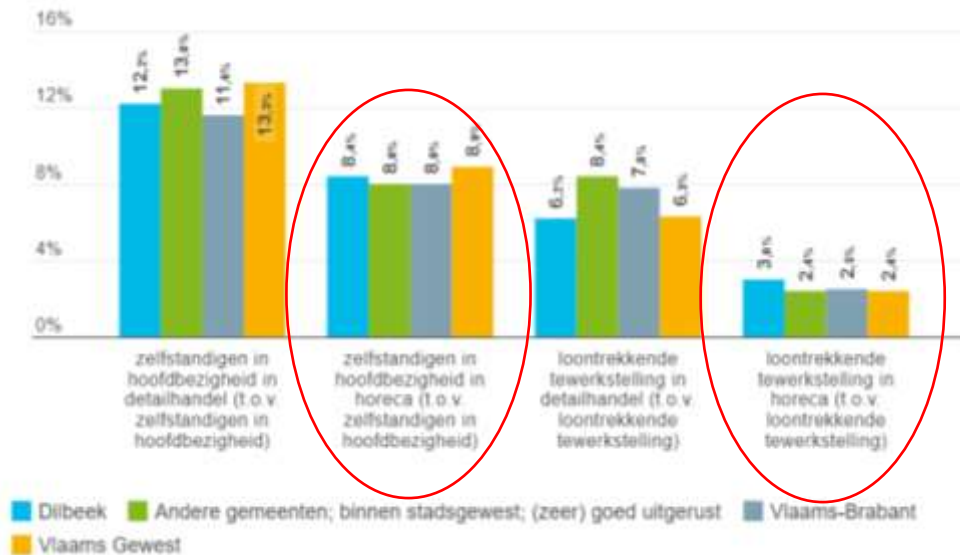
Bevindingen:

- In 2022 hadden 27.670 Dilbekenaren een Belgische herkomst. Dit is een daling met 15,4% ten opzichte van 2012
- De inwoners met een Maghreb herkomst hebben het grootste aandeel in het aandeel inwoners met een niet-Belgische herkomst.

9.3.10 Werkgelegenheid / tewerkstelling in horeca in Dilbeek

Inzake werkgelegenheid/tewerkstelling kunnen volgende vaststellingen gemaakt worden:

- Het aantal zelfstandigen in de horeca bedroeg in 2021 zo'n 304 personen (+2,4 % ten opzichte van 2017)
- Het aantal loontrekkenden in horeca is daarentegen gedaald en bedraagt 366 personen (-25,5% ten opzichte van 2017).



Grafiek: Detailhandel en horeca als onderdeel van het totaal aantal arbeidsplaatsen in Dilbeek en andere gemeenten, binnen stadsgewest, (zeer) goed uitgerust (2021)

Bron: provincies.incijfers.be

9.3.11 Conclusies socio-economisch profiel

- Dilbeek kent een vrij sterke stijging van de bevolking
- De Dilbeekse bevolking stijgt sneller dan het aantal huishoudens, dus kunnen we in Dilbeek spreken van gezinsverdunning
- De inwoners van Dilbeek beschikken over een vrij hoog inkomen → koopkrachtig!
- Het grootste deel van de populatie is van Belgische afkomst.

9.4 Ruimtelijke structuur

In dit hoofdstuk wordt specifiek aandacht besteed aan onderstaande punten.

- Stedenbouwkundige structuur
- Clustering van het horeca-aanbod
- Kwaliteit en toegankelijkheid van de horecapanden
- Aard (en achtergrond) van leegstand
- Verkeerssituatie en infrastructuur
- Bereikbaarheid-parkeermogelijkheden
- Kwaliteit openbare ruimte
- Bronlocaties, functionele en/of stedenbouwkundige poorten
- Verblijfskwaliteit openbaar domein
- Aanwezigheid van groen en open ruimtes
- Verwevenheid met andere functies
- Strategische ontwikkelingszones

9.4.1 De ruimtelijke functionele structuur van het centrum & deelvallen

9.4.1.1 Dilbeek

Dilbeek is zeer goed bereikbaar via de autosnelweg, namelijk de E40/E19. Vanaf daar is er een zeer goede verbinding via de Ninoofsesteenweg (N8).

Het centrum van Dilbeek vertoont geen eenduidig architecturaal kader. Voornamelijk woningen uit de jaren 1960-1970 worden afgewisseld met moderne(re) bouwstijlen. Wel beschikt het centrum, evenals een aantal deelvallen, over een aantal historische parels zoals onder andere Kasteel de Viron, de Sint-Alenatoren, etc.

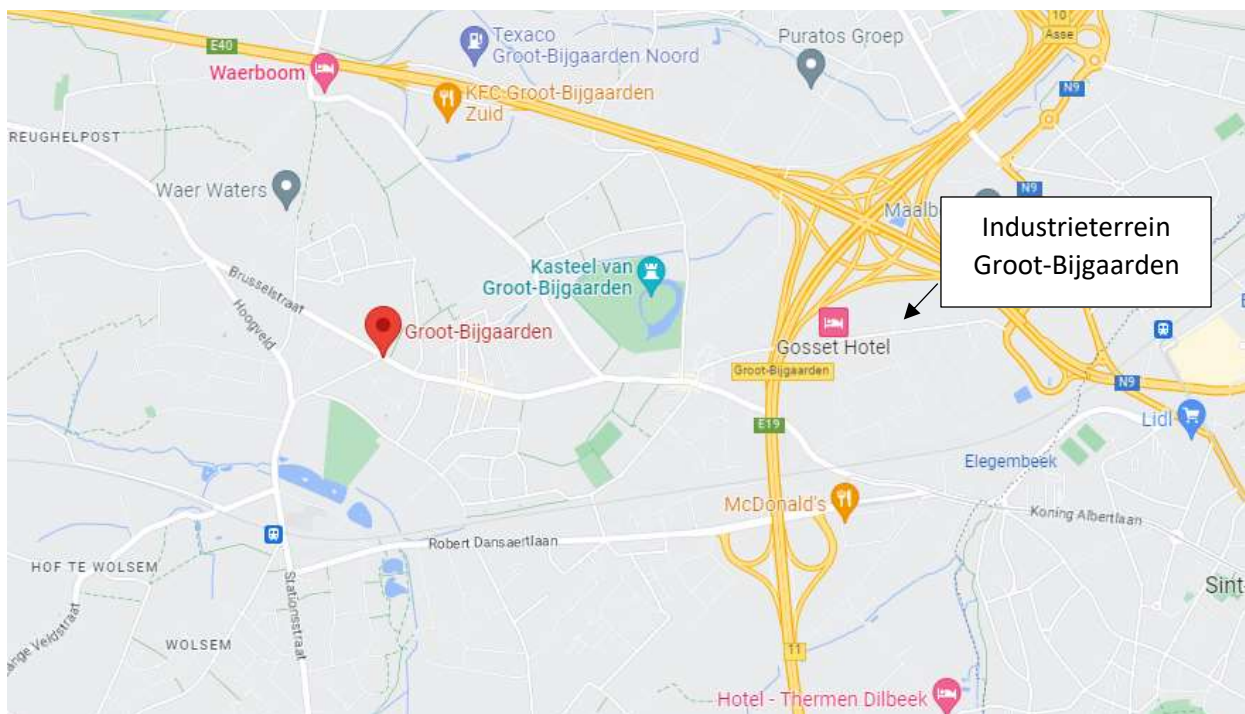
De omgeving van Kasteel de Viron (Gemeenteplein) leent zich tot de creatie van een horecaplein, omwille van o.a. de aanwezige groenvoorziening, parkeergelegenheid, nabijgelegen recreatie- en culturele voorzieningen.



Afbeelding: Gemeenteplein Dilbeek

9.4.1.2 Groot-Bijgaarden

Groot-Bijgaarden bevindt zich ter hoogte van het op- en afrittencomplex van de E19/E40, wat de ligging interessant maakt voor industrie en bedrijven. Het is dus niet verwonderlijk dat hier een industrieterrein gevestigd is.



Afbeelding: ligging industrieterrein Groot-Bijgaarden ten opzichte van de autosnelweg E40/E19

Het architecturaal kader in Groot-Bijgaarden is gelijk aan dat van Dilbeek en de meeste Vlaamse dorpen en gemeenten met een mengelmoes van verschillende bouwstijlen.

Het centrum van Groot-Bijgaarden situeert zich rond het kruispunt van de A. Gossetlaan met de Brusselstraat (dorpsplein).

9.4.1.3 Schepdaal – Itterbeek – Sint-Martens-Bodegem – Sint-Ulriks-Kapelle

Alle Dilbeekse deelgemeentes zijn gelegen rondom één centraal plein, ook Schepdaal, Itterbeek, Sint-Martens-Bodegem en Sint-Ulriks-Kapelle. Ook in deze deelgemeentes is er geen éénduidig architecturaal kader waar te nemen.



Afbeelding: dorpspleinen Schepdaal / Itterbeek / Sint-Martens-Bodegem / Sint-Ulriks-Kapelle

9.4.2 De clustering van het aanbod in deze gebieden

9.4.2.1 Dilbeek

De horeca in Dilbeek is voornamelijk geconcentreerd rond het Gemeenteplein met het Kasteel de Viron. Het gemeenteplein ligt overigens centraal in het centrum waar zich ook het kernwinkelgebied van Dilbeek bevindt.

Het centrum is makkelijk te bereiken via de Ninoofsesteenweg, eveneens een belangrijke horecacluster in Dilbeek. Het aanbod binnen deze cluster bestaat voornamelijk uit fastfood, terwijl er zich op het Gemeenteplein voornamelijk eet- en drinkgelegenheden bevinden.



Afbeelding: horeca Gemeenteplein / Ninoofsesteenweg

9.4.2.2 Groot-Bijgaarden

Ook in Groot-Bijgaarden ligt de meeste horeca geconcentreerd in het centrum, nabij andere functies (handel en diensten) langs de Brusselstraat en de A. Gossetlaan.



Afbeelding: horeca Alfons Gossetlaan en Brusselstraat

9.4.2.3 Itterbeek – Schepdaal – Sint-Martens-Bodegem – Sint-Ulriks-Kapelle

Het horeca-aanbod in Itterbeek, Schepdaal, Sint-Martens-Bodegem en Sint-Ulriks-Kapelle is zeer beperkt. Bovendien ligt de horeca in deze deelgemeentes vrij tot zeer verspreid waardoor we niet over clustering kunnen spreken.

9.4.3 De kwaliteit van de horecapanden

Dilbeek (inclusief deelgemeenten) vertoont geen éénduidig architecturaal karakter. Oudere panden worden afgewisseld met nieuwe, recentere panden. De oudere panden waarin een handelszaak gevestigd zijn, zijn meestal wel goed onderhouden en zien er verzorgd uit. Uiteraard is er hier en daar een uitzondering, maar in het algemeen scoort de gemeente Dilbeek goed wat betreft de kwaliteit van de horecapanden

9.4.4 Leegstand

9.4.4.1 Dilbeek

- 19 van de 216 verkooppunten in Dilbeek staan leeg (8,8%)
- 52,6% van de leegstand bevindt zich op de Ninoofsesteenweg
- Geen enkel leegstaand pand is groter dan 250 m².

9.4.4.2 Groot-Bijgaarden

- 14 van de 151 verkooppunten in Groot-Bijgaarden staan leeg (9,3%)
- 7,1% van de leegstaande panden bevindt zich op de A. Gossetlaan
- 85,7% van de leegstand bevindt zich in de Brusselstraat
- Het grootste leegstaande pand is 70 m² groot.

9.4.4.3 Schepdaal

- 15 van de 85 verkooppunten staan leeg (17,6%)
- 40% van de leegstaande panden bevindt zich in de E. Eylenbosschstraat
- Het grootste leegstaande pand is 264 m² groot.

9.4.4.4 Itterbeek

- 5 van de 58 verkooppunten in Itterbeek staan leeg (8,6%)
- De leegstand ligt in Itterbeek verspreid
- Het grootste leegstaande pand is 90 m².

9.4.4.5 Sint-Martens-Bodegem / Sint-Ulriks-Kapelle

- In Sint-Martens-Bodegem zijn er 19 verkooppunten, waarvan 1 leeg (90m²) staat
- In Sint-Ulriks-Kapelle zijn er 9 verkooppunten en is er geen leegstand.

De meeste leegstaande panden zijn zeer klein, terwijl er voor eetgelegenheden een vrij grote ruimte nodig is. Eventuele horeca-invullingen voor deze kleine panden kunnen bijvoorbeeld bestaan uit koffiebars, saladebars, ijsbars.

9.4.5 Mobiliteit

9.4.5.1 Dilbeek

Dilbeek is zeer vlot bereikbaar via de autosnelweg (E40/E19) en vervolgens via de Ninoofsesteenweg (N8). Bijgevolg is er veel doorgaand gemotoriseerd verkeer.



Afbeelding: Afritten Dilbeek – E19

In het centrum zelf is er eveneens heel wat gemotoriseerd verkeer, maar de laatste jaren heeft het Dilbeekse gemeentebestuur sterk ingezet op de verbetering van de verkeerssituatie voor zachte weggebruikers. Zo werd er een zone-30 ingevoerd met een vrij grote perimeter en werden er ook een aantal fietsstraten (Kasteelstraat, deel Oude Smidsestraat) gecreëerd.

Niettegenstaande de verhoogde aandacht voor de zachte weggebruiker, wordt de automobilist in Dilbeek ook niet benadeeld. Het centrum beschikt immers over een aanzienlijke blauwe zone (max. 2 uur):

- Sint-Alenalaan, tussen Verheydenstraat en Oudstrijdersstraat
- Verheydenstraat (met aantal shop 'n go parkeerplaatsen)
- Kasteelstraat, tussen de De Heetveldelaan en de Oudesmidsstraat
- Schoolstraat (met je bewonerskaart kan je eveneens onbeperkt parkeren in de Oudesmidsestraat, parking Jongslag en parking Marktpluin)
- Oudesmidsestraat (met je bewonerskaart kan je eveneens onbeperkt parkeren in de Schoolstraat, parking Jongslag en parking Marktpluin)
- Spanjebergstraat, tussen Oudesmidsestraat en Berchemstraat.

Langs de Oudesmidsestraat en op de hoek van de Oudesmidsestraat met de Spanjebergstraat zijn bovendien twee grote parkings gelegen. Verder kan men parallel parkeren langs de wegen. Er is dus zeker geen gebrek aan parkeergelegenheid in het centrum.



Afbeelding: parkings Dilbeek-centrum

Op de Ninoofsesteenweg primeert wel nog steeds het gemotoriseerd verkeer, maar gezien dit een verbindings- (en gewest-)weg betreft, is dit onvermijdelijk. Ook langs de Ninoofsesteenweg geldt er op bepaalde plaatsen een blauwe zone: Ninoofsesteenweg, tussen n° 344-354 en 81-89. De zachte weggebruiker heeft echter zo goed als geen plaats op de Ninoofsesteenweg daar er geen fietspad en slechts een zeer smal voetpad aanwezig is.

Dilbeek is ook vlot te bereiken met de trein (station Dilbeek) en met de bus (De Lijn).

9.4.5.2 Groot-Bijgaarden

De A. Gossetlaan en de Brusselstraat zijn direct bereikbaar vanaf het afrittencomplex van de E40/E19. Daar de A. Gossetlaan uitkomt op de Brusselstraat en het centrum van Groot-Bijgaarden, is de kern zeer goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer. Ook is de A. Gossetlaan goed uitgerust voor de zachte weggebruikers met een afgescheiden fiets- en voetpad. Richting het centrum verdwijnt het fietspad echter. Ook langs de Brusselstraat is er geen fietspad aanwezig.



Afbeelding: weginrichting A. Gossetlaan / Brusselstraat

Op de hoek van de A. Gossetlaan en de Brusselstraat (gemeenteplein) is een ruime parking voorzien, waar, net zoals in het centrum van Dilbeek, een blauwe zone actief is van maximaal 2 uur. Er is ook een kleinere parking voorzien op de hoek van de Brusselstraat en de Jozef Mertensstraat. Verder kan men parallel parkeren langs de straten. De parkeergelegenheid in het centrum van Groot-Bijgaarden is dus zeker voldoende.

Ook Groot-Bijgaarden is gemakkelijk te bereiken met het openbaar vervoer (bus).

9.4.5.3 Schepdaal – Itterbeek – Sint-Martens-Bodegem – Sint-Ulriks-Kapelle

In de overige deelgemeenten van Dilbeek: Schepdaal, Itterbeek, Sint-Martens-Bodegem en Sint-Ulriks-Kapelle is de verkeerssituatie zeer gelijkaardig. Overal is er weinig aandacht voor de zachte weggebruiker, maar alle kernen zijn wel goed bereikbaar met de wagen en met het openbaar vervoer. Sint-Martens-Bodegem beschikt zelfs over een eigen treinstation.

In alle deelgemeenten, behalve in Sint-Martens-Bodegem, is er een centraal gelegen plein dat dienst doet als parking. Het Dorpsplein in Sint-Martens-Bodegem zelf doet geen dienst als parking, maar er is wel een vrij grote nabijgelegen parking.

9.4.6 Kwaliteit openbare ruimte (terrassen,...)

9.4.6.1 Dilbeek

Het Gemeenteplein is de ideale locatie voor de creatie/uitbreiding van een horecacluster (aanwezigheid groenvoorziening, gezelligheid, voldoende openbare ruimte voor het plaatsen van terrassen,...).

Langs de Ninoofsesteenweg is er vrijwel geen ruimte voor het plaatsen van terrassen. De verkeerssituatie leent zich daar overigens ook niet toe.



Afbeelding: Gemeenteplein / Ninoofsesteenweg

9.4.6.2 Groot-Bijgaarden

Enkele horecazaken hebben het voordeel een terras voor hun zaak te kunnen uitbaten, maar ook in Groot-Bijgaarden – zowel op de A. Gossetlaan als op de Brusselstraat – is er nauwelijks plaats voor het plaatsen van terrassen.

9.4.6.3 Schepdaal – Itterbeek – Sint-Martens-Bodegem – Sint-Ulriks-Kapelle

Elke deelgemeente beschikt over openbare ruimte in de vorm van een plein in het centrum van de deekern. In alle gevallen, behalve in Sint-Martens-Bodegem, doet dit plein dienst als parking. Deze pleinen zouden eventueel ingezet kunnen worden als openbare ruimte voor terrassen.

9.4.7 Bronlocaties, functionele en/of stedenbouwkundige poorten

9.4.7.1 Dilbeek

De grootste bronlocatie bevindt zich aan de op en – afrit op de Ninoofsesteenweg met de E19. Heel wat pendelaars van Dilbeek en de buurgemeenten dienen hier te passeren om met de wagen naar het werk te gaan. Dit geldt eveneens voor de Ninoofsesteenweg zelf.

Uiteraard zijn de aanwezige parkings eveneens essentiële bronlocaties voor het centrum en eventueel zelfs de Ninoofsesteenweg.

9.4.7.2 Groot-Bijgaarden

De belangrijkste bronlocatie voor Groot-Bijgaarden is het op- en afrittencomplex in Groot-Bijgaarden om dezelfde redenen als de afrit in Dilbeek een bronlocatie is (pendelaars, verkeersdrukte).

Ook hier vormen de aanwezige parkings belangrijke bronlocaties, evenals de aanwezige industrieterreinen. Werknemers van de, op de industrieterreinen gelegen bedrijven, zouden tijdens de middag hun werkplek kunnen verlaten om een lekker hapje te gaan eten langs de A. Gossetlaan of Brusselstraat.

9.4.7.3 Schepdaal – Itterbeek – Sint-Martens-Bodegem – Sint-Ulriks-Kapelle

Ook in de andere deelgemeenten kunnen we stellen dat de parkings de voornaamste bronlocaties zijn.

9.4.8 Verblijfskwaliteit openbaar domein (planten, groen voorziening,...)

9.4.8.1 Dilbeek

In het centrum van Dilbeek, aan het Gemeenteplein, staat het kasteel de Viron. Dit kasteel is omgeven door een park (met vijver) dat zich uitstrekt over het grondgebied tussen de Sint-Alenalaan, de Kasteelstraat, de de Heetveldelaan en het Gemeenteplein. Op enkele meters van kasteel de Viron is ook het Alenapark gelegen.

Op ongeveer 1,5 kilometer van kasteel de Viron en op nog geen kilometer van het Sint-Alenapark liggen de Wolfspuiten. De Wolfspuiten is een natuurreservaat van ongeveer 90 hectare en dus een ideale recreatiebestemming. Iets verderaf is ook het Begijnenborrebos gelegen, een klein bosgebied van minder dan 10 hectare.



Afbeelding: park Kasteel de Viron / Wolfspuiten

Om de verblijfskwaliteit in en rond het Gemeenteplein te optimaliseren, kan er extra ingezet worden op de creatie van groene gevels, inplanten van extra bomen langs de wegen en het Gemeenteplein, creatie van groendaken,...

9.4.8.2 Groot-Bijgaarden

We stellen vast dat Dilbeek een 'kasteelrijke' gemeente is, want ook in Groot-Bijgaarden (en Itterbeek) is een kasteel gevestigd. En zoals het een kasteel betaamt, is ook het kasteel van Groot-Bijgaarden omgeven door een park. Maar ook hier is de groenvoorziening in mindere mate doorgetrokken naar de straten van het centrum.



Afbeelding: kasteel van Groot-Bijgaarden

9.4.8.3 Schepdaal – Itterbeek – Sint-Martens-Bodegem – Sint-Ulriks-Kapelle

De in Schepdaal gelegen watermolen is omgeven door groen, evenals de Sint-Annakerk-en kasteel in Itterbeek. Opnieuw ontbreekt er een groene link tussen de groene en de centrumgebieden van de verschillende deelgemeenten.

Naast het bijkomend realiseren van natuur- en sfeermakers is het ook belangrijk het bestaande arsenaal aan natuur en rustplekken leesbaar (en open toegankelijk) te maken.

9.4.9 Verwevenheid met andere functies

9.4.9.1 Dilbeek

Dilbeek telt maar liefst vijf basisscholen: Jongslag (gemeentelijke kleuterschool), Regina Caeli, Savio kleuterschool, Sint-Alena en gemeenschapsschool De Vlinder. Daarnaast is er ook nog één middelbare school (vanaf 2023: twee) en er is zelfs een campus van de Odisee Hogeschool gelegen in de Stationsstraat. Ook de kunstacademie Dil'Arte is gelegen in Dilbeek. Verder is ook het administratief centrum van de gemeente in Dilbeek gevestigd, alsook verschillende woon- en zorgcentra, het cultureel centrum Westrand en het sportcomplex Roelandsveld.

Ook beschikt Dilbeek over heel wat culturele aantrekkingspolen:

- Sint-Ambrosiuskerk
- Sint-Alenatoren
- Neerhof + omgeving
- Spaans huis + omgeving
- Kasteel de Viron, bijgebouwen en kasteelpark met ouder ringwalsite
- Kasteelhoeve
- Wagenhuis
- Tramstation
- ...



Afbeelding: sporcomplex Roelandsveld / Sint-Alenaschool / Kasteelhoeve

9.4.9.2 Groot-Bijgaarden

Groot-Bijgaarden huisvest twee basisscholen, één middelbare school en eveneens twee woonzorgcentra. Groot-Bijgaarden beschikt, zoals eerder vermeld, ook over een groot industriegebied. Andere culturele aantrekkingspolen zijn:

- Pampoelhuis
- Sint-Egidiskerk
- Kasteel met ingangsgebouw, slottoren en omheiningsmuren + omgeving
- Pelgrimsaan
- Sint-Wivina abdij en ommuring + domein.

9.4.9.3 Schepdaal – Itterbeek – Sint-Martens-Bodegem – Sint-Ulriks-Kapelle

In Schepdaal liggen er één kleuterschool en één basisschool, maar ook enkele culturele trekpleisters:

- Watermolen en aanhorigheden + omgeving
- Voormalig tramstation met tramstelplaats van de NMBS.

In Itterbeek liggen er twee kleuterscholen en één basisschool, maar ook hier zijn er een aantal culturele trekkers:

- Sint-Pieterskerk + kerkhofmuur
- Sint-Annakerk + omgeving
- Dorpskom, Herenhuis Kerkstraat 13 en kasteel Flette de Flettenveld
- Openluchtmuseum Breughel
- Molen Gijs Van Vaerenbergh
- De 17 bruggen.

In Sint-Martens-Bodegem is één kleuterschool en één lagere school gevestigd, evenals in Sint-Ulriks-Kapelle. Ondanks het beperkte (horeca-)aanbod in deze kernen, is er ook hier heel wat cultuur aanwezig:

Sint-Martens-Bodegem:

- Sint-Martinuskerk
- Kerkhofmuur
- Dorpskom
- Pastorie
- Hoeve
- Huisje Mostinckx
- Castelhof.

Sint-Ulriks-Kapelle:

- Kasteel 'La Motte' + parkgebied
- Kasteel 'Nieuwermolen'
- De Beuk + omgeving
- Dorpskom
- Parochiekerk Sint-Ulrik.

Deze aantrekkingspolen kunnen op verschillende manieren betrokken worden bij de centra van de dealkernen.

9.4.10 Strategische ontwikkelingszones

9.4.10.1 Dilbeek

De gemeente Dilbeek wenst in de toekomst het Gemeenteplein in Dilbeek opnieuw aan te leggen. De bedoeling is het gemeenteplein verkeersluw te maken, zodat de zachte weggebruiker voorrang krijgt. Met het oog op de creatie van een horecaplein, is de heraanleg van het Gemeenteplein een goede voorzet. Concrete plannen zijn er evenwel nog niet.

9.4.10.2 Schepdaal – Itterbeek

Zowel in Schepdaal als in Itterbeek worden er in de toekomst extra woningen bijgebouwd. Om de dorpskernen van deze twee deelgemeentes extra aantrekkelijk te maken voor inwoners, kan het interessant zijn om in te zetten op horeca rond de dorpspleinen.

9.4.10.3 Groot-Bijgaarden

Met de opmaak van het Masterplan Groot-Bijgaarden ontstaan direct veel mogelijkheden om bij herontwikkeling ook horeca beter te accommoderen. Onder meer de hoofdstraten maar vooral het plein op de kruising A. Gossetlaan – Brusselstraat bieden veel potentieel.

9.4.11 Algemene conclusie

- Aanwezigheid van verschillende genererende functies (scholen, industrie, zorgsector en cultuur), waarbij opportuniteiten en verweving niet altijd optimaal benut worden
- Er is voldoende parkeergelegenheid in alle dealkernen en alle kernen zijn goed bereikbaar met het openbaar vervoer en gemotoriseerd verkeer
- Kasteeldomeinen zijn belangrijke troeven voor het aantrekken van toeristen
- Dilbeek en dealkernen hebben een goede uitstraling wat betreft de handelspanden, maar meer groen in de straten zou een nog aangename indruk geven
- Een clustering van horeca in de kern van Dilbeek is noodzakelijk ⇔ Ninoofsesteenweg
- Een aantal projecten in de pipeline zullen meerwaarde brengen (heraanleg Gemeenteplein Dilbeek, extra woningen Itterbeek en Schepdaal, masterplan Groot-Bijgaarden)
- Veel opportuniteiten om alle functies meer op horeca af te stemmen en zowel ruimtelijk als functioneel te verbinden.

9.5 Beleidscontext en regelgeving

9.5.1 Ambities gemeente Dilbeek

De gemeente Dilbeek formuleert in het meerjarenplan 2020-2025 volgende beleidsdoelstelling: 'Dilbeek bouwt aan een groene, gezonde, veilige en actieve omgeving, gewapend tegen de gevolgen van klimaatverandering.'

Eén van de actiepunten betreft kernontwikkeling: Dilbeek kiest er voor prioritair te investeren in de verschillende deelen (Itterbeek, Dilbeek, Schepdaal, Sint-Ulriks-Kapelle en Groot-Bijgaarden) en stationsbuurten (Station Dilbeek, Station Groot-Bijgaarden). Een duidelijke toekomstvisie op maat, die rekening houdt met de draagkracht van elke kern, vormt hierbij de leidraad voor verdere acties. Uitgangspunt hierbij is dat alle Dilbeekse kernen mekaar versterken en aanvullen. De verschillende kernfuncties (wonen, ondernemen, natuur, recreatie, sport, onderwijs, ...) worden afgestemd op elkaar, wat de leefbaarheid en bedrijvigheid binnen kernen moet vergroten. Er wordt geïnvesteerd in de herinrichting van de openbare infrastructuur binnen de kernen, waarbij de ontsluiting bijzondere aandacht verdient.

De opmaak van een horecabeleidsplan is hiervan één van de acties.

9.5.1.1 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

Aangezien het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen reeds dateert van eind jaren 1990, werd er in 2018 een strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen opgemaakt en goedgekeurd. Deze omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, de strategische doelstellingen.

Deze strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen stipuleert onder meer het volgende:

Ruimtelijke ontwikkelingsprojecten realiseren een goede inrichting vanuit de kernkwaliteiten voor ruimtelijke ontwikkeling:

1. Gedeeld en meervoudig gebruik : De inrichting van de ruimte is geschikt voor meerdere gebruikers tegelijk hetzij op verschillende momenten. Dit gebeurt door zoveel mogelijk in te spelen op de noden van medegebruikers zonder de noden van de hoofdgebruiker aan te tasten. Inrichting draagt bij aan gedeeld en meervoudig gebruik door toepassing van de ruimtelijke principes die ingaan op aspecten zoals verweving, medegebruik en gebruik door meerdere doelgroepen. De inrichting is evenzeer adaptief voor toekomstige gebruikers.
2. Robuustheid en aanpasbaarheid: De inrichting van de ruimte is flexibel inzetbaar of eenvoudig aanpasbaar voor tijdelijke of veranderende maatschappelijke noden. Inrichting draagt bij aan robuustheid en aanpasbaarheid door de toepassing van de ruimtelijke principes die ingaan op aspecten zoals structuurversterking, hergebruik, tijdelijk en omkeerbaar ruimtegebruik.
3. Herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid van de omgeving: De inrichting van de ruimte is aangepast aan haar omgeving door in stedenbouwkundig en landschapsontworp te voorzien. Het ontwerp draagt bij aan het gebruik van proportionele volumes, gepaste materialen en het voorzien in groen, uitzichten en een goede overgang tussen publieke en private ruimte. Inrichting draagt bij aan de herkenbaarheid en leesbaarheid van de omgeving door de toepassing van de ruimtelijke principes die ingaan op aspecten zoals maatwerk en identiteit, draagkracht en proportionaliteit.
4. Waardering van erfgoed en de karakteristieken van het landschap: De inrichting van de ruimte gebeurt met respect voor het onroerend erfgoed en de karakteristieken van het landschap en zet in op een sterke identiteit door voort te bouwen op cultuurhistorische waarden. Inrichting

draagt bij aan de waardering van erfgoed en de karakteristieken van het landschap door de toepassing van de ruimtelijke principes die ingaan op aspecten zoals (historische) gebiedskenmerken en beleving.

5. Biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit: De inrichting van de ruimte versterkt de ecologische samenhang en biodiversiteit en tast de kwaliteit van de bodem niet aan. De inrichting van de ruimte draagt bij tot de versterking van het groen-blauw netwerk. Inrichting draagt bij aan biodiversiteit en bodemkwaliteit door de toepassing van de ruimtelijke principes die ingaan op aspecten zoals multifunctionaliteit, draagkracht en het ecologisch functioneren.
6. Klimaatbestendigheid: De inrichting van de ruimte vermindert de specifieke klimaatgevoeligheden (hittestress, overstromingsrisico, ...) van de plek (adaptatie). Inrichting draagt bij aan klimaatbestendigheid van de ruimte door toepassing van de ruimtelijke principes die ingaan op aspecten zoals multifunctionaliteit, verhardingsbeperking en veerkrachtig inrichten.
7. Energetische aspecten: De inrichting van de ruimte kiest voor bouwvormen, zonoriëntaties en materiaalkeuzes die voor minder energieverbruik zorgen. Inrichting draagt bij aan energiezuinigheid door de toepassing van de ruimtelijke principes die ingaan op aspecten zoals energieneutraal bouwen en leven. De inrichting van de ruimte gaat uit van de realisatie van de klimaatdoelstellingen en optimaliseert de productie, de opslag en de distributie van hernieuwbare energie.
8. Gezondheid: De inrichting van de ruimte beperkt gezondheidsrisico's door in het ontwerp blootstelling aan lucht- en geluidhinder te vermijden en de beweeg- en spelvriendelijkheid te bevorderen. Inrichting draagt bij aan gezondheid door de toepassing van de ruimtelijke principes die ingaan op aspecten zoals veiligheid en mogelijkheid tot bewegen en spelen.
9. Inclusief samenleven: De inrichting van de ruimte geeft alle groepen in de samenleving toegang tot groen, publieke ruimte en basisvoorzieningen. Inrichting draagt bij aan inclusief samenleven door de toepassing van de ruimtelijke principes die ingaan op aspecten zoals toegankelijkheid en doelgroep-geschiktheid.
10. Economische vitaliteit: De inrichting van de ruimte laat binnen en buiten gebouwen mogelijkheden voor ondernemerschap en voorziet in een toegankelijkheid voor het economisch functioneren. Inrichting draagt bij aan economische vitaliteit door de toepassing van de ruimtelijke principes die ingaan op aspecten zoals ontwikkelingsmogelijkheden voor economische sectoren.

Ontwikkelen op basis van het bestaande voorzieningenniveau

Het voorzieningenniveau bepaalt ook mee de ontwikkelingsmogelijkheden van een plek. De ontwikkeling van nieuwe woonegelegenheden gebeurt in de nabijheid, op aanvaardbare wandel- of fietsafstand, van een voldoende pakket basisvoorzieningen om zoveel mogelijk mensen de mogelijkheid te geven hiervan eenvoudig gebruik te laten maken. Het waarborgen van de toegang tot regionale voorzieningen, die een ruimer verzorgingsgebied hebben, gebeurt door die te ontwikkelen in kernen die vlot bereikbaar zijn met de fiets of via collectieve vervoerssystemen en ondersteunt zo de realisatie van basisbereikbaarheid, binnen een regionale context.

Het voorzieningenniveau en de knooppuntwaarde (beide al dan niet in min of meerdere mate aanwezig) zijn bepalend voor het na te streven ruimtelijk rendementsniveau en het gewenste activiteitenpakket voor die locatie: De ontwikkeling van het voorzieningenniveau houdt gelijke tred met de zorg- en welzijnsbehoeften van de (toekomstige) bewoners. Publieke voorzieningen zijn daarom een geïntegreerd onderdeel van (her)ontwikkelingsprogramma's.

Ruimtelijke principes hier bij zijn:

- Nieuwe ontwikkelingen op wandel- en fietsafstand van basisvoorzieningen:
De ontwikkeling van (bijkomende) woongelegenheden gebeurt op een aanvaardbare wandel- en fietsafstand van een voldoende pakket van basisvoorzieningen
- Voorzieningenniveau houdt gelijke tred met andere ontwikkelingen:
Het voorzieningenniveau wordt op maat gehouden van de kern. Bij een verhoging van de knooppuntwaarde of de ontwikkeling van bijkomende woongelegenheden, kan (wanneer de knooppuntwaarde stijgt) of moet (bij bijkomende woongelegenheden of economische activiteit) ook het voorzieningenniveau in de kern verhogen. Tegelijk geldt: hoe hoger het voorzieningenniveau, des te groter de ontwikkelingskansen voor gemengde ontwikkelingen.

De strategische visie Beleidsplan Vlaanderen onderscheidt vier soorten locaties:

- Locaties met hoge knooppuntwaarde en hoog voorzieningenniveau
- Locaties met hoge knooppuntwaarde en beperkt voorzieningenniveau
- Locaties met hoog voorzieningenniveau en beperkte knooppuntwaarde
- Locaties met beperkte knooppuntwaarde en beperkt voorzieningenniveau.

Samenhangend en evenwichtig aanbod van voorzieningen in steden en dorpen

Er wordt gestreefd naar een aanbod van voorzieningen zoals zorg, onderwijs, sport en recreatie of winkels in steden en dorpen. De mogelijkheid te beschikken over bepaalde (basis)voorzieningen in eigen buurt bepaalt mee het welzijn van mensen. De programmatie van nieuwe woongelegenheden en werkplekken gebeurt daarom zoveel als mogelijk in samenhang met de programmatie rond voorzieningen. Landelijke gebieden staan voor de opgave een toegankelijk en volledig aanbod aan (basis)voorzieningen te kunnen blijven aanbieden. Het aanbod aan basisvoorzieningen wordt gegarandeerd door in te zetten op het clusteren en verweven van voorzieningen in kernen met een minimumdraagvlak (bijvoorbeeld op basis van bevolkingsomvang), het benutten van verdichtingsmogelijkheden, het garanderen van basisbereikbaarheid en het benutten van de knooppuntwaarde. Door diensten met een maatschappelijke opdracht samen te brengen, ontstaat (innovatieve) synergie die het centrale karakter van een plek kan verhogen. Een vlotte toegankelijkheid via het collectief vervoersysteem van onderwijs en zorg voor een brede groep mensen, is van cruciaal belang voor de leefkwaliteit in verzorgende dorpen. De veranderende bevolkings- en gezinssamenstelling (zoals gezinsverdunding, vergrijzing of vergroening) bepaalt de mix van vereiste woningtypes en voorzieningen. Publieke voorzieningen zijn duur en private voorzieningen zijn pas levensvatbaar als ze een voldoende grote klantengroep kunnen bedienen. Door de overheid geïnitieerde projecten zullen ermee rekening houden dat vervoersarmoede en moeilijke bereikbaarheid van voorzieningen vermeden worden. De bouw van woongelegenheden gebeurt daarom beter op plaatsen waar al concentraties van voorzieningen zijn. Het bestaande aanbod voorzieningen vindt daardoor een groter draagvlak en nieuwe specialisaties die een buurt of wijk een eigen identiteit geven, krijgen een kans.

Detailhandel ontwikkelt maximaal in stedelijke en dorpskernen. De kernwinkelgebieden kunnen via rendementsverhoging verder ontwikkelen, terwijl in de als winkelarm aangeduide gebieden de detailhandel een uitdoofscenario volgt op middellange termijn. De ontwikkeling moet bijdragen tot het gehele voorzieningenniveau van het ruimer gebied, maar mag de draagkracht van het voorzieningenapparaat in stads- en dorpscentra niet aantasten. Slecht gelegen detailhandel volgt een uitdoofscenario op middellange termijn. Ongewenste handelslinten worden vermeden.

In gebieden met een meer stedelijk karakter blijven het traditionele stadscentrum en de kernen de belangrijkste detailhandelsconcentraties. Bijkomende winkels krijgen zo veel mogelijk ruimte binnen het bestaande ruimtebeslag. Aparte bijkomende monofunctionele winkelzones of omvormingen van bedrijvenszones naar monofunctionele winkelzones worden zo veel mogelijk vermeden. Bestaande detailhandelsconcentraties buiten de centra die een aanvulling bieden op het kernwinkelapparaat, worden ontsloten door collectief vervoer. Indien de concentratie een hoge knooppuntwaarde heeft, is verweving met wonen en voorzieningen aangewezen. Detailhandelsconcentraties op plaatsen met een te lage knooppuntwaarde worden niet geïntensiveerd. Woonfuncties of voorzieningen worden er ook niet verder verweven.

Bovenlokale recreatieve voorzieningen of hoogdynamische toeristische attracties worden afgewogen binnen de lokale en bovenlokale programmatie. Om verder groot ruimtebeslag te vermijden, ontwikkelen ze maximaal binnen het bestaande ruimtebeslag en worden de principes voor verhoging van het ruimtelijk rendement op deze functies toegepast. Deze recreatieruimte heeft grote potenties voor groenblauwe dooradering en verweving met andere functies.

9.5.1.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant

Door de ligging van Dilbeek in het verstedelijkte gebied rond Brussel bevat de gemeente een gebied met een uitgesproken stedelijke morfologie en een (compacte) kern van een meer landelijk karakter.

Invloed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

De ruimtelijke structuur van de bebouwde ruimte van Vlaams-Brabant wordt grotendeels bepaald door de aanwezigheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De nabijheid van Brussel speelt een cruciale rol m.b.t. het voorzieningenniveau van de stedelijke kernen in Vlaams-Brabant. Daarenboven is er de aanwezigheid van een aantal belangrijke en internationaal gerichte economische en administratieve hoofdfuncties en politieke beslissingsorganen. Langsheen de gehele rand van het gewest Brussel, tot in Vlaams-Brabant, zet zich een morfologische agglomeratie door. Landschappelijk kenmerkt het gebied zich vooral door een stedelijke verschijningsvorm. De ring ten noordwesten van Brussel is een verzameling van verschillende knooppunten die zich vooral enten op de Brusselse Ring-R0. Groot-Bijgaarden en Zellik vormen knopen van economische activiteiten. Dilbeek is een belangrijke woongemeente.

9.5.1.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Dilbeek

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Dilbeek dateert reeds van 2009-2010 waardoor verschillende zaken al geëvolueerd zijn. Toch geeft het GRS nog een aantal bijzondere inzichten waarop het horecabeleidsplan kan geënt worden.

Kwaliteiten per deelgemeente m.b.t. de stedelijke sfeer

Kwaliteiten Dilbeek

Natuur in de bebouwde omgeving

In de bebouwde gebieden is er ruimte om aan natuurontwikkeling te doen. Bij de uitbouw van groenassen dient uitgegaan van de bestaande natuurlijke elementen die nabij het woonweefsel aanwezig zijn zoals de bestaande beekvalleien en open ruimten bieden tal van mogelijkheden. De uitbouw van een samenhangend groen netwerk kan de kwaliteit van de woon- en werkomgeving verhogen.

Sterk uitgebouwd voorzieningenniveau

Dilbeek beschikt over een sterke commerciële kern. Daarnaast is Dilbeek centrum zeer goed uitgerust op het vlak van verzorgende, dienstverlenende, administratieve en socio-culturele voorzieningen (scholen, huisdokters, apothekers, CC Westrand, ...).

Goede ontsluiting

Dilbeek is goed ontsloten naar het hogere verkeersnet. Zowel een goede ontsluiting van Dilbeek naar de N8 als de ontsluiting van deze N8 richting R0 en de vlotte toegang tot Brussel zijn aanwezig.

Kwaliteiten Groot-Bijgaarden

Gemeenteplein met potentieel

Het gemeenteplein is recent opnieuw aangelegd. Dit heeft een zekere dynamiek tot stand gebracht. De aansluiting met het domein van Kasteel Pelgrims de Bigard biedt een bijzondere kwaliteit.

Ontsluiting bedrijventerreinen

Alle belangrijke grote bedrijventerreinen hebben een goede verkeersontsluiting in de richting van het hogere autowegennet. De N9 en de A. Cooremansstraat vormen de belangrijkste verzamelweg en naar het hogere wegennet. Enkel voor het bedrijventerrein Gossetlaan bestaat ook de mogelijkheid om via de Brusselstraat de Robert Dansaertlaan te bereiken om zo de R0 te kunnen oprijden. Dit brengt echter grote overlast mee voor de stationsomgeving van Groot-Bijgaarden.

BPA Bosstraat

De ontwikkeling van het binnengebied Bosstraat kan bijdragen aan de kwalitatieve verdichting van het nabijgelegen centrum van Groot-Bijgaarden.

Kwaliteiten Itterbeek (en Wolsem)

Verweving Residentiële kwaliteit

De deelruimte bevat een sterke verwevenheid van bebouwing met open ruimte.

Aanwezigheid van natuur- en parkgebieden

De deelruimte bevat met het parkgebied Gulden Kasteel (tussen Kerkstraat en Ninoofsesteenweg) en het natuurgebied aan de Kluisboswaterloop, enkele belangrijke groene ruimtes.

Kwaliteiten Sint-Ulriks-Kapelle en Sint-Martens-Bodegem

Open karakter van het gebied

In de westelijke open ruimte komen nog ongeschonden, agrarische open ruimten voor waar landbouw de hoofdactiviteit vormt. Het gebied heeft potenties voor de ontwikkeling als verwevingsgebied met agrarische, landschappelijke en ecologische waarden.

Holle wegen

De nog bestaande holle wegen bieden een kader voor een grote verscheidenheid aan fauna en flora. Daarnaast bieden deze wegen in combinatie met bestaande voetwegen mogelijkheden voor de uitbouw van een integraal langzaam verkeersnet (functioneel en recreatief). Samen met de kleine landschapselementen in de open ruimte kunnen ze bijdragen tot de uitbouw van een ecologisch netwerk.

Kasteelparken en -hoeves

De aanwezige kasteelparken en -hoeves vormen een waardevol ruimtelijk en historisch erfgoed. Ze dragen bij aan de landschappelijke kwaliteit. Vaak zijn ze een kader voor waardevolle natuurlijke elementen.

Valleigebieden

De complexe valleistrukturen in de westelijke open ruimte vormen een belangrijk netwerk van groene assen met landschappelijke, ecologische en agrarische potenties. Ook de ruimtelijke kwaliteiten van deze valleien kunnen volwaardig uitgespeeld worden in de uitbouw van een recreatief netwerk en als 'groene linten' binnen de bebouwde omgeving, in relatie met de aanpalende open ruimte. De waterkwaliteit wordt verbeterd door kleinschalige waterzuiveringen.

Aanwezigheid station

De aanwezigheid van een spoorweghalte in Sint-Martens-Bodegem op het traject Brussel/Denderleeuw/Aalst is gunstig voor de ontsluiting van de deelruimte.

Kwaliteiten Schepdaal

Valleigebieden

De valleigebieden zijn belangrijke groene assen met landschappelijke ecologische en agrarische potenties. Ook de ruimtelijke kwaliteiten van deze valleien kunnen volwaardig uitgespeeld worden in de uitbouw van een recreatief netwerk en als 'groene linten' binnen de bebouwde omgeving, in relatie met de aanpalende open ruimte. De groene ruimte van deze valleien biedt nog steeds een waardevol tegengewicht ten opzichte van de oprukkende nederzettingsstructuur. Ook landbouw fungeert als belangrijke en structurele 'beheerder van de open ruimte'.

Aanwezigheid van bos- en parkgebieden

Naast het waardevolle IJsboscomplex en het natuurgebied rond het Sint-Annakasteel bezit de deelruimte enkele waardevolle bosfragmenten. De deelruimte is rijk aan parkgebieden en boomgaarden. Deze elementen kunnen samen met de watermolen van Sint-Gertrudis-Pede een kwalitatief netwerk vormen.

Ontwikkelingsperspectieven voor de toeristisch-recreatieve structuur in de 'stedelijke sfeer'

De elementen van de gemeentelijke toeristisch-recreatieve structuur binnen de "stedelijke sfeer" zullen geïntegreerd worden in het provinciaal stedelijk toeristisch recreatief netwerk rond Brussel. Hierdoor worden de selecties van lokaal niveau geïntegreerd in een bovenlokaal netwerk. Hoewel het netwerk in se een laagdynamisch karakter bewaart, kan bestaande infrastructuur met een hoogdynamische en/of bovenlokale uitstraling verder afgewerkt worden binnen de daartoe beschikbare ruimte en in overeenstemming met de ruimtelijke draagkracht. Nieuwe hoogdynamische en bovenlokale infrastructuur wordt uitgesloten.

Overeenkomstig dit kader krijgt CC Westrand volgend ontwikkelingsperspectief:

- De bestaande bebouwing van CC Westrand vormt de uiterlijke bebouwingsgrens van de kern van Dilbeek ten opzichte van het open ruimtegebied Wolfspuiten
- De intenties van het cultuurcentrum om de spil te zijn in een a-commercieel recreatieoord met aanvullende sociale functies als kleuter- en lagere school, speeltuin, plekken voor de derde leeftijd, kleinschalige sportveldjes, openluchttheater,... mogen geen verdere aantasting van het open ruimtegebied Wolfspuiten met zich meebrengen
- Om de gekende werking van het CC Westrand te waarborgen, kan de bestaande infrastructuur worden aangepast, ondermeer met nieuwe voorzieningen voor de muziekacademie. Dit dient te gebeuren binnen de contour van het gebied voor openbaar nut: cultureel centrum, sportinfrastructuur bloso, hoeve aan de d'Arconatistraat, zoals aangeduid in BPA Dilbeek Noord A. Wijzigingen aan de bestaande toestand dienen een goede ruimtelijke relatie met Wolfspuiten en de kern van Dilbeek te waarborgen. Het bouwprogramma mag de ruimtelijke draagkracht niet aantasten.
- Om een aanpassing van de infrastructuur volgens deze voorwaarden mogelijk te maken, heeft de gemeente beslist tot een herziening van het bestaande BPA.

Roelandsveld krijgt in toepassing van het beleidskader volgend specifiek ontwikkelingsperspectief:

- De ligging (in de "stedelijke sfeer", aansluitend bij de kern van Dilbeek, binnen geëigende gewestplanbestemmingen), de goede (auto)bereikbaarheid en de integratie in het fietsroutenetwerk pleiten voor een optimalisatie van deze recreatieve infrastructuur
- Bestaande en/of nieuwe infrastructuur oriënteert zich op de behoeften van Groot-Dilbeek
- Overeenkomstig deze taken, presenteert Roelandsveld zich als mogelijke site voor de (eventuele) inplanting van een nieuwe multifunctionele sporthal op maat van de behoeften van Groot-Dilbeek
- De inrichting van de site dient een goede verweving met de omgevende woonfuncties te waarborgen. Bijzondere aandacht gaat naar de gewenste opwaardering van de ecologische structuur tussen de Broekbeekvallei en Wolfspuiten
- Het programma voor Roelandsveld, inclusief de verkeersgeneratie en de parkeerdynamiek, mogen de ruimtelijke draagkracht van de site niet overstijgen
- Om een aanpassing van de infrastructuur volgens deze voorwaarden mogelijk te maken, kan de gemeente beslissen tot de opmaak van een RUP. Om, in dat geval, een goede integratie van de ecologische structuur te realiseren, kan site Roelandsveld uitgebreid worden met delen van het aanpalende woongebied met landelijk karakter en het aanpalende parkgebied.

De inrichting van het lokaal recreatieve knooppunt Bosstraat zal onderwerp uitmaken van RUP Bosstraat. In toepassing van het beleidskader zal volgend specifiek ontwikkelingsperspectief worden uitgewerkt:

- De ligging van de bestaande infrastructuur (in de “stedelijke sfeer”, aansluitend bij de kern van Groot-Bijgaarden), de goede (auto)bereikbaarheid en de integratie in het fietsrouten netwerk pleiten voor een optimalisatie van deze recreatieve infrastructuur
- Bestaande en/of nieuwe infrastructuur oriënteert zich principieel op de behoeften van Groot-Bijgaarden
- De site presenteert zich, naast Roelandsveld, als het enige alternatief binnen de “stedelijke sfeer” voor de inplanting van een nieuwe multifunctionele sporthal op maat van de behoeften van Groot-Dilbeek. Daarom zal RUP Bosstraat een locatieonderzoek bevatten dat beide opties afweegt
- De inrichting van de site dient een goede verweving met de omgevende (woon)functies te waarborgen.
- Het programma van het lokaal recreatief knooppunt Bosstraat (inclusief de verkeersgeneratie en de parkeerdynamiek) mag niet leiden tot een aantasting van de ruimtelijke draagkracht.

Voor Steenpoelgolf en de recreatieve site Kalenbergstraat wenst Dilbeek geen toenemende bovenlokale uitstraling. Het huidige werkingsniveau wordt getolereerd, doch initiatieven in functie van capaciteitsuitbreiding worden niet ondersteund. Het beheer van de aanwezige infrastructuur dient in functie te staan van kwaliteitsverbetering en toegankelijkheid voor de lokale gemeenschap.

Voor het markant erfgoed hanteert Dilbeek een gemeentelijk erfgoedbeleid. Om zich van de instandhouding te verzekeren, kunnen binnen de stedelijke sfeer, voor de niet zonevreemde selecties, bepaalde bestemmingswijzigingen worden doorgevoerd. Deze dienen wel volledig te passen binnen het beleidskader zoals uiteengezet in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Toegespitst op de gewenste toeristische structuur houdt dit in dat niet zonevreemd markant erfgoed volgende specifieke ontwikkelingsmogelijkheden geniet:

- Verblijfsmogelijkheden met hoge kwaliteits- en comforteisen kunnen ingericht worden (vb. congresfaciliteiten, verwencentra, luxe-verblijfstoerisme)
- De inrichting van horeca in overeenstemming met de ruimtelijke draagkracht, zover een kwalitatieve verweving met omgevende functies gewaarborgd wordt
- De inrichting van toeristisch-recreatieve ondersteunende diensten (vb. informatiepunt, toerismekantoor, kunstgalerie, tentoonstellingsruimte). Voor het zonevreemde markant erfgoed zijn afzonderlijke ontwikkelingsperspectieven afgebakend.

Ontwikkelingsperspectieven voor de toeristisch-recreatieve structuur in het buitengebied

Recreatieve infrastructuur

De recreatieve knopen dienen in te staan voor een verdere bundeling en optimalisatie van de gemeentelijke recreatieve infrastructuur (zowel indoor als outdoor). De inrichting van de recreatieve knopen dient te gebeuren met respect voor het omgevende woonweefsel en de gewenste open ruimtestructuur. Er wordt voorrang gegeven aan bundeling en meervoudig ruimtegebruik eer men goedkeuring kan geven aan uitbreiding van de bestaande infrastructuur. De gemeente kan beslissen tot de opmaak van een RUP indien dat vereist is om tot de gewenste en optimale inrichting van de recreatieve knoop te komen.

Omwille van zijn aansluiting bij de nederzettingsstructuur, wenst Dilbeek voor de site Breugeldal de mogelijkheid te onderzoeken tot bundeling van indoor-activiteiten. De gemeente overweegt op de site de inplanting van een instructiezwembad.

Recreatieve infrastructuur die gelegen is buiten de gemeentelijke selecties, maar wel gesitueerd zijn in recreatiegebied of gebied voor gemeenschapsvoorzieningen, kunnen zonder uitbreidingen blijven bestaan. De zonevreemde infrastructuren worden behandeld volgens de aanpak zonevreemde entiteiten.

Toeristische structuur

De elementen van de gemeentelijke toeristische structuur die gelegen zijn binnen het project Breugelvallei zullen geïntegreerd worden in het toeristisch recreatief netwerk van de Landelijke Kamer West. Hierdoor worden de selecties van lokaal niveau geïntegreerd in een bovenlokaal netwerk. Het netwerk wordt gekenmerkt door een laagdynamisch karakter. Nieuwe hoogdynamische en bovenlokale infrastructuur wordt uitgesloten.

Overeenkomstig dit kader krijgt de traditionele landelijke kern Sint-Anna-Pede een aangepast ontwikkelingsperspectief binnen de nederzettingsstructuur. De Sint-Annakerk, de watermolen en het omgevende landschap van Sint-Anna-Pede vormen sleutelementen binnen het verhaal van het Breugelproject.

Voor de elementen van de toeristisch-recreatieve structuur die geselecteerd zijn in kader van de Groene Gordel rond Brussel, hanteert Dilbeek de volgende ontwikkelingsperspectieven:

- Realisatie van de gewenste open ruimtestructuur met de beschreven mogelijkheden van recreatief medegebruik en toeristisch-recreatieve infrastructuur)
- GEEN NIEUWE ontwikkeling van restaurants, cafés of sportinfrastructuur.

Kleinschalige verblijfsrecreatie te Dilbeek

In relatie tot de selecties van markant erfgoed ondersteunt de gemeente mogelijkheden voor de inrichting van kleinschalige verblijfsaccommodaties en plattelandstoerisme. Voor de selecties van markant erfgoed die zonevreed zijn gelegen, gelden afzonderlijke ontwikkelingsperspectieven. Potentiële ontwikkelingen in het buitengebied dienen steeds afgestemd te zijn op de ruimtelijke draagkracht. De realisatie van de gewenst natuurlijke, agrarische en landschappelijke structuur dienen te primeren. De inrichting van de voorzieningen dient te gebeuren in overeenstemming met de voorwaarden voor markant erfgoed zoals omschreven in de gewenste nederzettingsstructuur.

9.5.1.4 Detailhandelsvisie Dilbeek

Waar het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Dilbeek (2009-2010) vooral uitspraken doen over bedrijvigheid, richt de Detailhandelsvisie van Dilbeek (2013) zich vooral naar handel, horeca en voorzieningen.

Krijtlijnen visie

- Niveaus van commerciële ontwikkelingen:
 - Dilbeek centrum als commerciële hoofdkern
 - Groot-Bijgaarden als proximateitscentrum
 - Basisvoorzieningen in Wolsem, Bettendries, Itterbeek, Schepdaal, Sint-Martens-Bodegem en Sint-Ulriks-Kapelle
 - Ontmoediging ontwikkelingen in perifere gebieden
- Samenwerking:
 - Uitbouw ondernemersloket
 - Promo-bijdrage
 - Subsidies en incentives
 - Evenementen
 - Verwelkoming nieuwe inwoners en geschenken
- Netheid en sfeercreatie:
 - Onderhoud publiek domein
 - Sfeercreatie in centrum aan de hand van bevlaging en verlichting
- Bereikbaarheid en mobiliteit:
 - Introductie kortparkeren
 - Heraanleg van wegen
 - Eénrichtingsverkeer in de Verheydenstraat
- Pro-actieve aanpak bij aantrekken nieuwe ondernemers
 - Opmaak corporate brochure Dilbeek
 - Horecacluster rondom de Verheydenstraat
- Overkoepelende inspanningen: communicatie en marketing
 - Organisatie lanceringsevent (Verheydenstraat) en communicatie
 - Dilbeekse Spaarkaart
 - Commercieel magazine

Specifiek voor horeca was de erkenning van de horecacluster op het Gemeenteplein in Dilbeek, de vraag naar een grotere verweving tussen horeca, handel & diensten in de Verheydenstraat en de algemene bundeling en clustering van commerciële activiteiten in de kernen de belangrijkste vaststelling.

9.5.2 Regelgeving

De gemeente Dilbeek hanteert een aantal beleidsinstrumenten die een directe of indirecte invloed hebben op de horeca-ondernemers, maar ook op de bezoekers.

9.5.2.1 Masterplan Openbare Verlichting

Net als iedereen in België krijgt ook de gemeente Dilbeek te maken met stijgende energiefacturen. Om de openbare verlichting betaalbaar te houden, werd een 'Masterplan Openbare Verlichting' opgemaakt. Het uiteindelijke doel is om tegen 2024 de volledige openbare verlichting te verLEDden binnen de gemeente. Ook houdt dit masterplan in dat de verlichting gedimd of gedoofd zal worden tijdens bepaalde uren.

Zowel op de Ninoofsesteenweg als in de centra van de verschillende deelgemeentes zal de verlichting tussen 23u en 06u gedimd worden. Belangrijk hierbij is dat er voldoende zichtbaarheid moet zijn voor inwoners en (horeca)bezoekers, zodat ze zich in alle veiligheid kunnen verplaatsen.

9.5.2.2 Overige beleidsinstrumenten / regelgeving

Beleidsinstrument	Voorwaarden / Korte inhoud	Knelpunten
Horecavergunning en terrasvergunning (incl. drankvergunning)	• Registratie KBO • Registratie, erkenning of toelating FAVV • Hygiëne en moraliteitsvoorwaarden • Geldige objectieve burgerrechtelijke aansprakelijkheidsverzekering brand en ontploffing voor oppervlaktes van >50m² (incl. terras) • Voldoen aan geldende stedenbouwkundige voorwaarden en verplichtingen • Indien van toepassing: ○ Vergunning C voor kansspelen ○ Brandveiligheidsattest publieke inrichting ○ Meldings- of vergunningsplicht i.k.v. exploitatie ingedeelde inrichtingen of activiteiten conform Vlaamse milieuregelgeving	• Meldingsplicht wordt niet altijd gehandhaafd • Horecazaken doen geen aanvraag terrasvergunning, melden geen wijzigingen, etc.
Sterkedrank-vergunning	• Verplicht voor elke persoon die alcohol wil verkopen ○ Waarvoor al accijnzen betaald zijn ○ Niet bestemd voor gebruik ter plaatse (horeca)	
Brandveiligheidsattest horeca-uitbaters	• Voor elk publiek toegankelijke inrichting • Vereist bij: ○ Wijziging exploitatie of exploitant ○ Transformatie of renovatiewerken ○ Vernieuwing interieur ○ Wijziging netto-oppervlakte ○ Bestemmingswijziging ○ Elke wijziging die de brandveiligheid en evacuatiemogelijkheden kan beïnvloeden	• Handhaving meldingsplicht

Vergunning voor het plaatsen van een tijdelijk terras	• Inname openbaar domein	• Gebrek aan terras-reglement / regelgeving • 'tijdelijk' terras maar het aanvraag-formulier bevat geen periode-duiding
Belastingen op het verstrekken van logies	• Verstrekken van logies aan personen ouder dan 12 jaar • Registerplicht: aantal verhuurde kamers / woningen per nacht en totaal aantal logerende personen • Aangifteplicht: kwartaalaangifte via wonenenondernemen@dilbeek.be • €2 per persoon vanaf 12 jaar per nacht	• Handhaving aangifteplicht
Opcentiemen roerende voorheffing	• Gebruik van publieke voorzieningen → halen voordeel uit beleidsplannen ○ Acties en initiatieven rond ondersteuning lokale economie en bedrijvigheid ○ Voorzieningen inzake veiligheid	
Opcentiemen leegstaande bedrijfsruimten	• Opcentiemen op de gewestelijke heffing om leegstand te bestrijden en te voorkomen	
Belastingen inname openbaar domein en/of privaat domein grenzend aan het openbaar domein	• Markten, kramen buiten de georganiseerde markten, eetkramen buiten de georganiseerde markten, kermissen	

9.6 Trends en ontwikkelingen

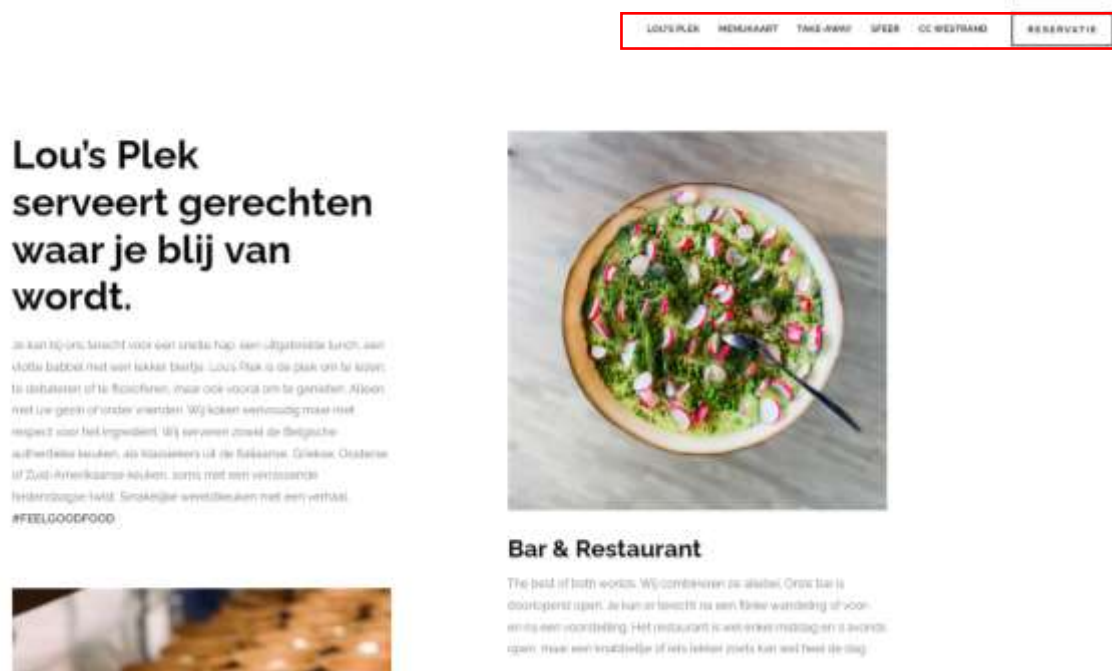
9.6.1 Gemak

Gemaksconcepten (zie fastfood) zal de komende jaren aan marktaandeel winnen. Toch begint de nadruk meer en meer op gezond gemak te liggen. Gezonde voeding wordt steeds belangrijker voor de consument. Ze zoeken daarbij ook naar mogelijkheden om op een zo eenvoudig mogelijke manier een gezonde maaltijd op tafel te zetten. Deze behoefte verklaart eveneens het succes van versboxen en maaltijdservices zoals Hello Fresh en Marley Spoon.

9.6.2 Eerste indruk wordt online gemaakt

Vooraleer een horecazaak te bezoeken, gaan consumenten tegenwoordig online op zoek naar de verschillende mogelijkheden. Horecazaken maken tegenwoordig dus vooral een eerste indruk online. Een aantrekkelijke website, een online menukaart en een toegankelijke reserveringstool zijn sleutelementen om (vooral bij de jongere generatie) voor een bepaalde horecazaak te kiezen. Hierbij is het wel van belang dat verwachting die online gecreëerd wordt ook in realiteit waargemaakt kan worden. Ook een aantal platformen beheerd vanuit de gemeente kunnen hiervoor dienst doen:

- De DilbeekApp: Deze kan ook gebruikt worden door horecazaken, maar in de praktijk is deze sector niet voldoende vertegenwoordigd op de app
- De website Visit Dilbeek: ondernemers kunnen zelf contact opnemen om hierop vermeld te worden



Afbeelding: website Lou's Plek – Dilbeek met de mogelijkheid om het menu online te raadplegen en online te reserveren. Ook wordt er gebruik gemaakt van aantrekkelijk beeldmateriaal.

9.6.3 Gezondheid en duurzaamheid

Naast gezondheid en duurzaamheid wordt ook het mentaal welzijn steeds belangrijker voor de consument. Zo worden er steeds meer horeca-ondernemingen opgestart die op deze trend inspelen. Een goed lokaal voorbeeld hiervan is het Wellness en Hotel Waer Waters in Dilbeek. Een andere ontwikkeling binnen deze trend is de verduurzaming van de kaart: plantaardige variëteit, vegan-opties,... worden steeds belangrijker alsook de herkomst van de gebruikte grondstoffen.

9.6.4 Personeel

De horeca kampt al jaren met een personeelstekort, maar door de coronapandemie is dit probleem nog groter geworden. Horeca-ondernemers moeten dus op zoek naar alternatieve oplossingen voor het personeelsprobleem. Een aantal van hun neemt de arbeidsvoorwaarden onder de loep en gaan op zoek naar manieren om hun (toekomstige) werknemers tegemoet te komen bv. kortere werkweken, meer vrije weekenddagen, meer oog voor mentaal welzijn en ontwikkelingskansen. Naast betere arbeidsvoorwaarden, spelen automatisering, robotisering en systeemgastronomie ook een belangrijke rol in de oplossing van het personeelstekort. Hierbij denken we bijvoorbeeld aan online bestel- en/of betaalapplicaties, raadpleging menu's via QR-codes.



Afbeelding: raadpleging menu, bestelling en betaling via QR-codes in horecazaken

9.6.5 Functioneel vs. beleving

De volgende jaren zal het onderscheid tussen functionele horeca en beleevingshoreca enkel vergroten. Bij functionele horeca ligt de nadruk op toegankelijke, herkenbare en prijsvriendelijke horeca. Restaurants uit het hogere segment kunnen zich beter onderscheiden door beleving. Onderscheidende producten, een onderscheidend interieur, service en gastvrijheid dragen daar sterk aan bij.

Met andere woorden: functionele horeca moet zo veel mogelijk aan de verwachting van de gast voldoen terwijl de gast bij de beleevingshoreca graag verrast wil worden.



Afbeelding: beleevingshoreca The Streetfood Club Breda

9.6.6 Werken, ontspannen en ontmoeten

Werken, ontspannen en ontmoeten gaan vaker hand in hand. Sinds de corona-uitbraak heeft de horeca er een nieuwe functie bijgekregen: die van werkplek. Heel wat horecazaken kiezen er tegenwoordig voor om speciale co-workingspaces in te richten. Dit brengt natuurlijk ook een verschuiving van de bezoekenmomenten met zich mee: ontbijt, lunch en koffiemomenten hebben de afgelopen jaren ook op weekdagen aan populariteit gewonnen. Aan de andere kant zijn er ook horeca-ondernemers die hun horecazaak bewust 'laptopvrij' houden. Ook ontspanning (bvb. Wellness) kan hierop aansluiting maken.



Afbeelding: WOEST in Gent is een horecazaak waar men ook kan werken

9.6.7 Bezorgen en afhalen

Bezorgen en afhalen zat al in de lift omwille van de levensstijl en de behoeftes van de millennials, maar ook hier heeft de corona-uitbraak voor een versnelling gezorgd. Elke horecazaak moet wel voor zich uitmaken of maaltijden bezorgen winstgevend kan zijn. In de meeste gevallen is het aanbieden van afhaalmaaltijden een gunstiger alternatief.

9.6.8 Transitie naar duurzame mobiliteit

Meer dan ooit staat de transitie naar meer duurzame mobiliteitsvormen op de agenda van beleidsmakers. Ook de consument heeft de afgelopen jaren het belang van zich duurzaam bewegen van, naar en in steden en gemeenten. Naast wandelen, gebruik van openbaar vervoer en de hybride of elektrische wagen; is het de opmars van de fiets en dus ook van de e-voertuigen zoals de elektrische fiets, e-step, etc. die de transitie domineert.

Volgens onderzoek van verkeersinstituut VIAS reed 16 % van de Belgen in 2020 met een elektrische fiets. Dit was in 2018 nog 10 %. Vlaanderen staat ook op kop als het gaat over algemeen gebruik van de elektrische fiets. In 2020 gebruikte 22 % van de Vlamingen een elektrische fiets; terwijl dit in Brussel (8 %) en Wallonië (6%) een pak lager lag.

Volgens de federale overheidsdienst mobiliteit en vervoer steeg het gebruik van de elektrische fiets verder, tot 24 % in 2022.

Verdere cijfers wijzen uit dat naast functionele verplaatsingen (woon-werk, school, etc.) ook recreatieve verplaatsingen en verplaatsingen voor winkelen & diensten met de fiets enorm in de lift zit.

Zowel de gewone als de elektrische fiets nemen aldus een steeds belangrijke plaats in bij de gezinnen. Aan steden & gemeenten om hiervoor de juiste infrastructuur te voorzien. Naast de klassieke fietsenstallingen voor de gewone fiets; dient toekomstgericht ook voldoende aandacht besteed te worden aan de juiste (parkeer)infrastructuur voor de e-voertuigen. Omdat de waarde van deze voertuigen hoog ligt; verkiest de consument om deze veilig (afgesloten of op zichtlocatie) en droog te kunnen stallen; bij voorkeur met infrastructuur om de batterijen op te laden. Gezien de grote waarde van horeca voor zowel run- en funbezoeken alsook voor recreatieve tochten; is het aangewezen om op strategisch gekozen locaties de juiste infrastructuur te voorzien.

10 Participatief traject

10.1 Gesprekken horeca-ondernemers

Op donderdag 10 november 2022 heeft CityD-WES samengezeten met enkele horeca-ondernemers die elk hun verwachtingen omtrent het horecabeleidsplan, meer bepaald over het horeca- en terrasreglement, toegelicht hebben.

10.1.1 Horecareglement

- Duidelijk en eenvoudig (makkelijk verstaanbaar) → niet complex maken
- Geen voorstanders van een sluitingsuur → omdat één horecazaak overlast bezorgt, mag niet iedereen bestraft worden → eventueel wel een muziekstopuur inlassen (of beperkt aantal decibels)
- Mogelijkheid om geluidsoverlast tegen te gaan: het plaatsen van geijkte decibelometers.

10.1.2 Terrasreglement

- Op maat van Dilbeek ≠ grote stad zoals Gent of Antwerpen
- Eenduidigheid van de terrassen op pleinen (kernen)
- Niet te sterk specificeren: uniforme kleuren en duurzaam, kwaliteitsvol materiaal (indien afwijkingen te bespreken met de gemeente).

10.2 Gesprekken gemeentelijke teams

Op 02 februari 2023 heeft CityD-WES een aantal gemeentelijke teams (team Wonen en Ondernemen, stroom Vrije Tijd (toerisme, sport, jeugdhuiswerk)) en de politie bevraagd, die elk hun visie over de verwachtingen omtrent het horecabeleidsplan van Dilbeek hebben geduid. Hierna volgen de belangrijkste vaststellingen:

10.2.1 Toerisme

- Horeca is een belangrijk onderdeel van toerisme
- Verblijfsduur bezoekers (evenementen, cultureel centrum,...) kan verlengd worden aan de hand van een horecabezoek (incl. hotels)
- Nood aan betere samenwerking met horeca: op dit moment enkel administratief evenementenloket
- Toerisme staat niet in voor de organisatie van evenementen, wel voor promotie
- Opportuniteiten:
 - Dilbeek positioneren als 'Lambiek'-gemeente (vier lokale lambiekbrouwerijen)
 - Promotie wandelknooppunten en fietsroutes door horeca.

10.2.2 Jeugdhuiswerk

- Sinds Corona zijn de buurtbewoners gevoeliger voor overlast → nood aan het bevorderen van communicatie tussen jeugdhuisen en bewoners
- Voor de horeca geldt op dit moment een sluitingsuur voor de terrassen (1u30) → nooit meegedeeld aan de jeugdhuisen = sommige terrassen zijn later open → kan evt. ook opgelegd worden aan de jeugdhuisen → jeugdhuisen zijn geen horeca, maar hebben een aantal raakvlakken!

- Jeugthuizen mee op te nemen in het horecabeleidsplan, maar barfunctie is ondergeschikt / methodiek → ontmoeting en beleving afstemmen met horecabeleidsplan (weinig tot geen alternatief aanbod voor jeugd)
 - Horecaverunningen (incl. terrasvergunning) → ook voor sportkantines:
 - kunnen evt. gekoppeld worden aan de jeugthuizen waarbij de gemeente de aanvragen op zich neemt (zie Dilbeek voor Durvers)
 - groot verloop binnen jeugdhuiswerk → horecaverunning afsluiten met bv. Stroom Vrije Tijd – Jeugdhuiswerk of Sport → niet telkens nieuwe vergunning aanvragen omdat er een nieuwe uitbater, voorzitter,... is. → personeel aan de bar moet wel aan de voorwaarden voldoen.

10.2.3 Politie

- Afwijkingen terrassen moeten opgenomen worden in het (politie)reglement
- Criminele structuur achter bepaalde horecazaken → beperkte informatiedoorstroom mogelijk vanuit de politiediensten naar de gemeente (gebrek wettelijk kader) → gemeente kan niet weigeren indien aan alle voorwaarden voldaan is → opnemen in APR zodra van toepassing
- Handhaving! Politie heeft een duidelijk wettelijk kader (reglementen,...) nodig
- Nood aan structureel overleg met uitbaters
- Definiëren rol van de politie bij grote evenementen
- Geluidsoverlast 'Klasse 3' → nog geen flankerende maatregelen
- Idem nachtvergunningen: nood aan flankerende maatregelen om te kunnen ingrijpen:
 - Communicatie buurtbewoners! (Zijn vaak niet op de hoogte.)
 - Bv. ligging locatie toevoegen aan evenementenaavraag (woonwijk of niet)
 - Attenderen op risico's
 - Betreffende diensten betrekken (milieu, veiligheid,...)
 - → beleidsplan!
- Kunnen bepaalde horecazaken geweigerd worden op bepaalde locaties → evt. uitdovend
- Knipperlichten (o.a. criminele structuren)! Hoe kunnen we een juridisch kader opnemen in horecabeleidsplan (bv. RSZ-schulden)?
- Niet iedereen houdt zich aan de meldingsplicht → gemeente is vaak niet op de hoogte van de opstart / nieuwe eigenaar van een zaak → communicatie via eigenaars, immokantoren
 - Indien weigering zich in regel te stellen → tijdelijke sluiting opgelegd door burgemeester, maar politie kan niets doen (enkel vaststellen) indien toch open
- Muziekstopuur kan opgenomen worden, andere alternatieven: geijkte decibel meters etc. (in overeenstemming met horeca).

10.2.4 Sport (Zwembad)

- Concessie-overeenkomst: elke concessie moet voldoen aan voorwaarden horecaverunning
- Concessie voor 6 jaar: gemeente onderhoudt de gebouwen etc. → jeugthuizen, concessies en sportverenigingen mogen niet in concurrentie gaan.

*Wij danken de gemeente Dilbeek voor het vertrouwen
en de aangename samenwerking!*



Voor meer info over CityD-WES NV