



A C T I E F – Z E L F S T A N D I G

ADVIEZEN AAN HET GEMEENTEBESTUUR

ADVIES – 15.10.2026

DETAILHANDELSPLAN

VOOREERST

In het Meerjarenplan 2026 – 2031, meer bepaald de Beleidsnota, werd in verband met de lokale economie een studie aangekondigd met betrekking tot de handelskern(en) om van de gemeente een levendige gemeenschap te maken. Daarbij zouden bij voorkeur de plaatselijke ondernemers en *klanten* voldoende worden gehoord. Een en ander zou in samenwerking met het provinciebestuur van Oost-Vlaanderen worden uitgevoerd.

In de Beleidsnota heeft het gemeentebestuur zijn visie uiteengezet, onder meer in verband met de lokale economie. Daarbij komen aan bod:

- De herinrichting van de dorpskernen met het oog op een aantrekkelijke en ondersteunende omgeving voor de lokale economie;
- Een centraal informatiepunt voor ondernemers, *waarbij wordt samengewerkt met Ondernemend Waasmunster*;
- De starterspremie;
- De bereikbaarheid van ondernemingen en *parkeergelegenheid* in de nabijheid van die ondernemingen;
- De interactie met en tussen de verschillende gemeentediensten en materies.

Met betrekking tot deze Beleidsnota werd aan de verschillende adviesraden, waaronder Ondernemend Waasmunster, een advies gevraagd.

Ondernemend Waasmunster formuleerde zijn advies op 13 oktober 2025. Dit advies is bijgevoegd.

In uitvoering van de Beleidsnota heeft het provinciebestuur van Oost-Vlaanderen een studie uitgevoerd die heeft geleid tot het opstellen van het “Detailhandelsplan Waasmunster”, dat bestaat uit 2 delen: een Analyse (november 2025) en een Beleidsvisie en actieplan (april 2026).

De twee delen worden hierna beknopt besproken. Vooral het deel Beleidsvisie en actieplan zal het voorwerp uitmaken van het huidige advies.



A C T I E F – Z E L F S T A N D I G

ANALYSE

Het beleid op het vlak van de lokale economie staat niet op zichzelf. Het betreft daarentegen een geïntegreerd beleid waarbij alle beleidsdomeinen aan bod komen om de gemeente – in alle kernen – een leefbare, gezellige en goed bereikbare plek te maken. Dit geïntegreerd karakter beïnvloedt het koopgedrag van de consumenten en het succes van het ondernemen in de gemeente. Het beleid moet het ondernemen in de gemeente, zowel voor gevestigde als voor nieuwe ondernemers, maar zeker ook voor hun klanten, aantrekkelijk(er) maken.

Om het detailhandelsplan op te stellen werd gesteund op de Inspiratienota die heeft gediend voor het Meerjarenplan, het Meerjarenplan zelf, de Quicksan Lokale Economie Waasmunster (waaruit blijkt dat de gemeente het karakter heeft van *landelijke woongemeente met hogere inkomens*, en de studie betreffende de mobiliteit van, naar en in de gemeente. Tevens wordt bekeken hoe het gesteld is met het parkeren in de gemeente.

Deze punten zijn ook becommentarieerd in het advies van 13 oktober 2025.

I. SOCIO-ECONOMISCHE ANALYSE

1. Ligging

Uit die analyse blijkt dat Waasmunster goed bereikbaar is omdat zij wordt doorkruist door verschillende grote wegen (o.m. de E17 en de N70).

Dit kan als een voordeel, maar ook als een nadeel worden beschouwd. Mensen kunnen vlot Waasmunster bereiken om er te winkelen, maar evengoed kunnen zij zich snel begeven naar andere gemeenten om er hun inkopen te doen.

2. Bevolking

De gemeente heeft ongeveer 11.400 inwoners, met een groeiende trend. Er werd ook gekeken naar de verspreiding van de bevolking, de bevolkingsdichtheid, de mediaanleeftijd (44 jaar) en de gezinssamenstelling.

3. Welvaart

Uit de analyse blijkt dat het gemiddeld inkomen in Waasmunster hoger is dan het gemiddelde van de provincie.

4. Arbeidsmarktpositie van de inwoners

Ongeveer 75 % van de inwoners van de gemeente is arbeidsactief. Circa 23 % van de inwoners is niet arbeidsactief (o.m. gepensioneerden).

5. Arbeidspendel

De analyse toont aan dat 1.166 personen in Waasmunster komen werken en 3.522 inwoners buiten de gemeente tewerkgesteld zijn.



A C T I E F – Z E L F S T A N D I G

6. Werkgelegenheid

Er werd gepeild naar de tewerkstelling in de handel en de horeca. Het blijkt dat 17,7 % van de tewerkstelling in die sectoren te vinden is. Uit cijfers van 2024 blijkt dat 3.500 toeristen de gemeente bezochten (zie ook het volgende punt).

7. Toerisme

Er zijn in de gemeente tal van toeristische plaatsen. Daarvan profiteren de horeca- en recreatiezaken.

Uit deze analyse kan worden afgeleid dat Waasmunster heel wat potentieel heeft om een bloeiende lokale economie te hebben. Dit komt evenwel tot nu toe niet steeds tot uiting.

II. ECONOMISCHE ANALYSE

1. Bronnen

Voor deze analyse werd het Locatus winkeldatabestand gebruikt, evenals het Koopstromenmodel RetailSonar. Daarnaast werd gebruik gemaakt van plaatsbezoeken.

2. Aanbodzijde – Commerciële panden

Het totale aantal handelspanden in 2025 bedraagt 154, waarvan er 7 leegstaan (4,5 %). Het blijkt dat de *Grote Baan* het grootste aantal handelspanden heeft en een groeiende trend kent; de centrumstraten hebben merkelijk minder handelspanden en kennen een afnametrend. Er zijn enkele (5) grotere handelszaken met een grotere winkeloppervlakte (38,6 % van de totale handelsvloeroppervlakte!).

Op het vlak van de meest voorkomende branches komen vooral de dienstverleners en de horecazaken op de eerste en tweede plaatsen (samen 51,3 %). De eigenlijke winkels vertegenwoordigen 32,5 % van de lokale economie.

De leegstand aan handelszaken wordt als laag vastgesteld, wat evenwel niet betekent dat er geen aandacht moet worden aan geschonken.

3. Aanbodzijde – openbare markten

De analyse identificeert 3 markten: de vrijdagse markt, de maandelijkse boerenmarkt en de jaarlijkse jaarmarkt.

Hoewel niet precies kan worden uitgemaakt hoeveel bezoekers elk van die markten bezoeken (de jaarmarkt heeft een groot aantal bezoekers!), wordt vastgesteld dat voor de vrijdagse markt ca. 78 % geregelde bezoeker is. 45 % daarvan is 65 jaar of ouder. Het overgrote deel van de bezoekers komt te voet of met de fiets (samen 64,6 %).



A C T I E F – Z E L F S T A N D I G

4. Vraagzijde – De koopstromen

Behalve voor levensmiddelen, waarvoor er een goed aanbod is (cfr. de aanwezige supermarkten), worden veel aankopen buiten de gemeente gedaan (er wordt meer bepaald verwezen naar persoonlijke verzorging en kleding en mode). Vaak worden dergelijke aankopen gedaan op de werkplek (buiten de gemeente) of in de grotere steden en gemeenten met een ruimer aanbod van dergelijke artikelen.

III. RUIMTELIJKE ANALYSE

1. Waasmunster

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de Grote Baan en anderzijds de centrumstraten en Sombeke en Heide.

De Grote Baan heeft een grote diversiteit aan branches en winkeloppervlakten. De beschikbare ruimte lijkt daar zo goed als volledig te zijn ingenomen.

De centrumstraten Hoogstraat – Stationsstraat kennen een grote diversiteit aan branches. In Sombeke en op de Heide zijn voornamelijk horecazaken gevestigd.

2. Omgeving Waasmunster

De Grote Baan (N70) die Waasmunster doorkruist loopt van Lokeren naar Sint-Niklaas. Dit beïnvloedt de (gemakkelijke) verplaatsingen naar die steden om inkopen te doen.

Blijkbaar hebben de nabijheid van Hamme en Zele minder invloed op het koopgedrag.

IV. KWALITATIEVE ANALYSE

1. Handelaarsbevraging

40 % van de handelaars die de bevraging hebben beantwoord zijn gevestigd in het centrum. Bijna de helft is een dienstverlener (48 %)! Slechts 38 % is winkelier.

De nabijheid van de klanten is van belang om in Waasmunster gevestigd te zijn. Daarnaast zijn onder meer een *vlotte bereikbaarheid* en *voldoende nabije parkeergelegenheid* van belang.

Men vindt winkelen in Waasmunster aangenaam (de handelaars!). Belangrijkste publiciteit is de mond-aan-mondreclame.

Voornaamste "concurrenten" zijn Lokeren en Sint-Niklaas.

Over het algemeen is men tevreden over het communicatiebeleid van de gemeente.

De waardebon van Ondernemend Waasmunster is gewaardeerd door de handelaars (43 % van de handelaars aanvaardt hem).

2. Insteken vanuit het ondernemersmoment

Uit het ondernemersmoment worden de volgende aandachtspunten naar voor gebracht:

- De rol van Ondernemend Waasmunster (?);
- Het gemeentelijk aanspreekpunt;
- Een duidelijke communicatie met de ondernemers;



A C T I E F – Z E L F S T A N D I G

- De promotie voor (van) de ondernemers;
- Infosessies en netwerkmomenten;
- De opwaardering van het centrum (Vierschaar) in combinatie met het gemeentehuis en het gemeenschapscentrum De Meermin;
- Meer sfeer creëren in Waasmunster;
- Aandacht om ruimte te creëren om te ondernemen in de verschillende kernen van de gemeente;
- **Een consumentenbevraging!**

BELEIDSVISIE EN ACTIEPLAN

De beleidsvisie en het actieplan worden – zo wordt vermeld in de aanhef – beperkt door begrenzings in de personeelsinzet en op het vlak van het budget. Om zo effectief mogelijk de lokale economie te kunnen ontwikkelen en te ondersteunen zal bijgevolg ***nood zijn aan samenwerking met de ondernemers zelf, via Ondernemend Waasmunster.***

Als er noden zijn die niet alleen het ondernemen aanbelangen, maar ook andere domeinen, worden bij voorkeur niet alleen de gemeentediensten actief in die verschillende domeinen erbij betrokken, maar ook de betrokken adviesraden (o.m. toerisme, landbouw, milieu, ...).

Het beleid wordt best geïntegreerd en zo divers mogelijk gevoerd om tot die levendige gemeenschap te komen bedoeld in de Beleidsnota.

I. STARTERSBELEID/WELKOMSTBELEID

1. Startersbrief

Indien de brief uitsluitend bestemd is voor starters (d.w.z. nieuwe zelfstandigen) kan die benaming worden gebruikt. Betreft het ook nieuw in de gemeente gevestigde bestaande ondernemingen, dan wordt deze brief best ook aan dergelijke ondernemingen gestuurd, met mogelijk een andere benaming.

Bij voorkeur maakt een dergelijke brief deel uit van een welkomstbrochure die aan alle in de gemeente nieuw gevestigde ondernemers wordt bezorgd. Daarbij kan uiteraard aandacht worden geschonken aan de starters.

2. Startersbrochure

Deze brochure wordt best niet alleen voorbehouden aan starters, maar aan alle ondernemingen die zich nieuw in Waasmunster vestigen.

Bij voorkeur wordt in de brochure slechts beknopt rechtstreeks informatie gegeven over het ondernemersleven, maar wordt uitvoerig melding gemaakt van de informatie die op alle mogelijke voor ondernemers bestemde plaatsen beschikbaar is.

In die brochure kan meteen ook een formulier worden voorzien waarmee een ondernemer zichzelf kan voorstellen voor publicatie op de website of via een ander kanaal.



A C T I E F – Z E L F S T A N D I G

De brochure kan bestaan op papier en digitaal.

3. Starterspremie

Het reglement betreffende de starterspremie wordt best herzien, geactualiseerd en gemoderniseerd. Momenteel is de huidige starterspremie onvoldoende gekend en wordt hij ervaren als te complex.

Best wordt hij ook gecombineerd met de bedrijfsbelasting (cfr. het voorstel dat enige tijd gelden is gedaan om vrijstelling te geven van de bedrijfsbelasting gedurende de eerste jaren van nieuwe activiteit).

II. LEEGSTANDBESTRIJDING

De acties met betrekking tot de leegstand:

- Het visueel “verfraaien” van de tijdelijk leegstaande panden;
- De benutting van de leegstaande panden bvb. als pop-up;
- Toekennen van premies voor de renovatie, het tijdelijk gebruik,...;
- Steun bij het opnieuw verhuren van het pand;
- Toepassen van de leegstandsheffing;

Kunnen nuttige instrumenten zijn om leegstand te vermijden of op te lossen.

Leegstaande panden kunnen bijkomend worden gebruikt als pop-up bij wegenwerken, zodat ondernemers niet, of veel minder, geconfronteerd worden met ernstig inkomstenverlies.

III. SAMENWERKING TUSSEN LOKAAL BESTUUR EN ONDERNEMERS

De gemeentelijke adviesraad voor middenstandsaangelegenheden Ondernemend Waasmunster staat conform zijn huidige statuten in voor een aantal opdrachten (advies verstrekken over de lokale economie, promotie-acties en initiatieven organiseren en ondersteunen ten behoeve van de lokale economie, instaan of ondersteunen van initiatieven inzake vorming van ondernemers en spreekbuis van en naar de ondernemers in hun relatie met de gemeente).

Zijn rol is dus duidelijk geformuleerd in de statuten.

1. Versterken ambtelijke capaciteit

Aangezien inmiddels de ambtenaar lokale economie is aangeworven is aan dit actieplan voldaan.

2. Gemeentelijke adviesraad: Ondernemend Waasmunster

Taakstelling: de taakstelling is duidelijk geformuleerd op zowel de website van Ondernemend Waasmunster als op die van de gemeente.

Verduidelijken rol lokaal bestuur versus adviesraad: de rol is duidelijk geformuleerd op de beide websites (zie aanhef bij dit punt III).

Tot nog toe was de gemeente misschien minder toegankelijk wegens de beperkte tijd die de ambtenaar die de bevoegdheid in zijn takenpakket had te weinig beschikbaar was wegens



A C T I E F – Z E L F S T A N D I G

tijdsgebrek. Aangezien momenteel de ambtenaar lokale economie in functie is, zou dit probleem moeten opgelost zijn.

Het bestuur van Ondernemend Waasmunster is zeer toegankelijk en bereikbaar. Een aantal van de bestuursleden is wegens hun beschikbaarheid, of hun activiteiten, steeds aanspreekbaar. Alle bestuursleden zijn gekend en gemakkelijk bereikbaar.

De voorgestelde taakstelling beperkt in ruime mate de huidige werking van Ondernemend Waasmunster. Een belangrijk deel van de werking (meer bepaald de organisatie en de coördinatie van allerlei acties en initiatieven, onder meer ter promotie van de lokale economie en ter vorming en opleiding van de ondernemers) valt weg.

De waardebon van Ondernemend Waasmunster, tot stand gekomen op initiatief van Ondernemend Waasmunster, en verhandeld onder ondernemers (het bestuur van Ondernemend Waasmunster bestaat ook uit ondernemers), wordt best ook in de toekomst verder uitgegeven door Ondernemend Waasmunster.

De voorgestelde rolverdeling zou de werking van Ondernemend Waasmunster (waarschijnlijk één van de meest dynamische adviesraden) beperken, wat de voeling met de lokale economie sterk zou verminderen.

Met betrekking tot de bekendmaking van Ondernemend Waasmunster, lijkt het erop dat een aantal ondernemers wel deelnemen aan acties van de adviesraad, maar dan beweren dat ze Ondernemend Waasmunster niet kennen. Nochtans zijn er voldoende activiteiten en mogelijkheden om kennis te maken met de adviesraad.

Best worden de activiteiten van zowel de adviesraad en het gemeentebestuur op elkaar afgestemd om te vermijden dat activiteiten op hetzelfde moment onafhankelijk van elkaar worden georganiseerd.

IV. OPENBARE MARKT EN AMBULANTE HANDEL

Met betrekking tot de markten (meer bepaald de vrijdagse markt en de maandelijkse boerenmarkt) worden best initiatieven genomen om:

- Meer marktkramers naar de vrijdagse markt te laten komen, met een zo divers mogelijk aanbod;
- Meer bezoekers – van alle leeftijden – (opnieuw) naar de markt te lokken;
- Overleg te organiseren tussen de marktkramers op de vrijdagse markt en de marktkramers op de boerenmarkt.

Momenteel worden de marktkramers al volop betrokken bij de acties van Ondernemend Waasmunster (bvb. gebruik waardebon, deelname aan acties allerhande, Maand van de Markt, ...). Geregeld wordt ook gecommuniceerd over de markt (bvb. in de Vierschaar, op de website van Ondernemend Waasmunster, op facebook).

Wat voedingsautomaten betreft, kan er worden ingekomen dat die worden geplaatst, maar best door plaatselijke ondernemers, zodat er een duidelijke band is met de gemeente.



A C T I E F – Z E L F S T A N D I G

V. BELEVING

Beleving is uiteraard belangrijk voor het creëren van een levendige gemeenschap, waar niet alleen de ondernemers, maar zeker ook de klanten een aangenaam gevoel bij krijgen.

1. Netheid straten en winkelomgeving

Dit is inherent voor het hebben van een aangename beleving.

2. Organisatie van evenementen

Evenementen dienen best ten goede te zijn, niet alleen van de eigen inwoners, maar ook van de plaatselijke ondernemers.

3. Recreatie en toerisme

Het is vanzelfsprekend dat toeristen een meerwaarde kunnen zijn voor de lokale economie. Ter bevordering van de beide domeinen worden best de activiteiten en evenementen op dat vlak afgestemd tussen enerzijds Ondernemend Waasmunster en anderzijds Toerisme Waasmunster. Geregeld overleg daartoe is aangewezen.

4. Streekidentiteit

Om streekidentiteit te ontwikkelen kunnen ondernemers er toe worden aangezet om Waasmunsterse en/of Waaslandse specialiteiten te ontwikkelen en te vermarkten.

5. Flankerende maatregelen

In de mate dat het centrum van de gemeente is verschoven van de Vierschaar naar Abdij van Roosenberglaan, en men wil de connectie met de Vierschaar behouden, ook op het vlak van de lokale economie, dan zal er moeten nagedacht worden hoe dit te realiseren in het kader van de heraanleg van de Kerkstraat. Daarbij zal voldoende aandacht moeten zijn voor voldoende parkeerplaatsen. Er wordt immers vastgesteld dat mensen de auto dichtbij de winkel willen parkeren waar zij hun inkopen doen. Bij gebrek daaraan verplaatsen zij zich naar plekken waar dit wel mogelijk is.

Ook bij wegenwerken moet de nodige aandacht zijn voor ondernemers, om te beletten dat zij gedurende langere tijd van inkomsten verstoken blijven.

VI. COMMUNICATIE

De communicatie over ondernemers gebeurt nu met de website van Ondernemend Waasmunster (bedrijvengids), in de Vierschaar, op de facebookpagina van Ondernemend Waasmunster en op diverse andere manieren (bvb. publicaties uitgegeven naar aanleiding van diverse acties). Communicatie voor ondernemers gebeurt momenteel op diverse manieren: de website van Ondernemend Waasmunster, de Vierschaar, mailing, ... Ook kunnen op vrij toegankelijke middelen algemene mededelingen worden gedaan.

VII. INWONERSBEVRAGING

Om een efficiënt beleid inzake lokale economie te kunnen organiseren, worden best de inwoners van de gemeente bevroegd. Zij zijn – naast de ondernemers – de belangrijkste economische actoren om het beleid te kunnen op baseren.

Een dergelijke bevraging had vanaf het begin van de studie moeten georganiseerd worden.

Om iedereen de kans te geven om aan de bevraging deel te nemen, wordt ze zowel op papier als digitaal georganiseerd.

GEADVISEERD WORDT

- Dat het gemeentebestuur bij de uitwerking en het uitvoeren van het beleid nauw samenwerkt met Ondernemend Waasmunster en andere adviesraden die rechtstreeks of onrechtstreeks betrokken (kunnen) zijn bij de lokale economie;
- Met betrekking tot het “startersbeleid”, een systematische informatie te voorzien voor alle ondernemingen die zich voor de eerste maal in de gemeente vestigen, zowel starters als gevestigde ondernemingen. Een “startersbrief”, best anders genoemd, maakt dan deel uit van dergelijke informatie. De bestaande brochure die voorzien wordt door Ondernemend Waasmunster kan daarvoor dienen, zowel op papier, als in digitale vorm;
- Het reglement betreffende de starterspremie wordt best herzien om die aantrekkelijker te maken. Best wordt dit gedaan samen met een aanpassing van het reglement op de bedrijfsbelastingen, om ook dit aantrekkelijker te maken voor ondernemingen die zich in de gemeente vestigen en er blijven;
- Inzake leegstandsheffing, kan het voorgestelde beleid worden gesteund, met dien verstande dat de pop-ups ook kunnen worden gebruikt bij wegenwerken;
- Wat de rol van Ondernemend Waasmunster betreft, is die momenteel reeds duidelijk geformuleerd in de huidige statuten. Deze rol is ook duidelijk gecommuniceerd op zowel de website van Ondernemend Waasmunster, als op die van de gemeente. Als waarschijnlijk een van de meest dynamische adviesraden, kan ook de werking **worden behouden, en niet beperkt**, zoals in het voorstel. Dit geldt ook voor de uitgifte en verhandeling van de **waardebon “OW”**, verhandeling die gebeurt binnen de groep van de ondernemers. **Er is dus geen noodzaak om de waardebon toe te voegen aan de taken van de gemeente.** Een en ander kan wel worden gefinetuned, in samenwerking tussen de gemeente en Ondernemend Waasmunster;
- Met betrekking tot de markten, is het inderdaad aangewezen om die nog meer dan vandaag te betrekken bij het beleid lokale economie. Vandaag worden zij al betrokken (cfr. de Marktcommissie), maar dit zou nog meer kunnen uitgewerkt worden. Aandacht wordt best wel besteed aan het uitbreiden van de vrijdagse markt, in die zin dat er best meer kramen bijkomen. Daarnaast kan het aangewezen zijn om de vrijdagse markt en de maandelijkse boerenmarkt meer te laten samenwerken;



A C T I E F – Z E L F S T A N D I G

- Wat de beleving betreft, kan dit worden gesteund;
- Met betrekking tot de communicatie over en aan de ondernemers, worden er momenteel reeds instrumenten gebruikt die (minstens potentieel) alle betrokkenen kunnen bereiken: de website van Ondernemend Waasmunster, de facebookpagina van Ondernemend Waasmunster, de gemeentelijke website en de gemeentelijke Vierschaar. Daarnaast wordt ook geregeld gebruik gemaakt van de lokale pers. Enige probleem momenteel, is dat een aantal ondernemers blijkbaar moeilijk te bereiken zijn. Een groter elektronisch adressenbestand zou daarbij kunnen helpen, uiteraard met correcte toepassing van de regels inzake Algemene Verordening Gegevensbescherming. Alternatief zou kunnen zijn, om minstens eenmaal een postzending te sturen naar de ondernemers met het briefhoofd van de gemeente en Ondernemend Waasmunster;
- Best zijn de ondernemers in alle omstandigheden maximaal bereikbaar en worden voldoende parkeerplaatsen voorzien in de nabijheid van (clusters van) ondernemingen;
- Inwonersbevraging: de inwoners van de gemeente, naast de ondernemers zelf, de voornaamste economische actor voor de lokale economie, werden tot nu toe niet bevraagd. Dit is nochtans primordiaal om te vernemen wat men van de lokale economie verwacht. Best wordt dit zo snel mogelijk gedaan.

Rekening houdend met wat voorafgaat kunnen wij aldus adviseren.

Namens het bestuur van Ondernemend Waasmunster,

Rudy Debbaut
Voorzitter