

Zin en onzin van winkelgalerijen : een vergelijkende studie Hasselt/Tongeren/Sint-Truiden.

Bjorn SIMONS

promotor :
Prof. dr. Ria SNELLINX

co-promotor :
De heer Wouter FAES

Woord vooraf

Deze thesis kadert in het laatste jaar van mijn opleiding als licentiaat Toegepaste Economische Wetenschappen, met afstudeerrichting Marketing, aan de Universiteit Hasselt. Langs deze weg wil ik iedereen bedanken die heeft bijgedragen tot de totstandkoming van dit werkstuk. Een werkstuk dat handelt over de winkelgalerijen in Hasselt, Tongeren en Sint-Truiden.

Als eerste zou ik mijn ouders willen bedanken zonder wiens steun, zowel morele als praktische, ik nooit deze thesis had kunnen verwezenlijken. Ik ben mijn ouders dan ook heel dankbaar voor hun hulp, advies en alles wat ik heb mogen ondernemen.

Daarnaast wil ik ook mijn promotor, Prof. Dr. Ria Snellinx, en mijn co-promotor, de heer Wouter Faes, bedanken. Tijdens de opmaak van dit werkstuk heb ik steeds kunnen rekenen op hun deskundige begeleiding, raadgeving en bereidwillige hulp.

Ook nog een bijzondere dank aan Schepen Johan Vanmuysen (Hasselt), mevrouw Daniëlle Starren (Tongeren) en de heer Jo Hendricx (Sint-Truiden) voor hun medewerking. Hun bereidheid om de nodige informatie te verschaffen was van zeer groot belang voor deze thesis.

Ook gaat mijn welgemeende dank uit naar de handelaars en consumenten die hun kostbare tijd ter beschikking hebben gesteld om de gestelde vragen zo zorgvuldig mogelijk te beantwoorden.

Ten slot wil ik nog iedereen bedanken die ik in dit dankwoord vergeten ben, maar die toch op één of andere manier heeft bijgedragen tot de verwezenlijking van deze thesis.

Bjorn Simons

Diepenbeek, 2006

Samenvatting

Het concept 'winkelgalerij' is niet meer zo succesvol als vroeger. Het aantal galerijen vermindert en er zijn steeds minder bezette panden in een galerij. De consument raakt minder geïnteresseerd in de winkelgalerijen, waardoor de bestaande winkels in deze galerijen overlevingsmoeilijkheden krijgen. Het is belangrijk voor een stad om dit probleem aan te pakken, rekeninghoudend met de winkeliers en de consument.

Hoofdstuk één van deze thesis geeft een algemene beschrijving van het praktijkprobleem. Daarnaast wordt er een centrale onderzoeksvraag opgesteld die verder wordt opgesplitst in verschillende deelvragen. Ook wordt hier het toepassingsgebied van deze thesis vastgelegd. Verder wordt er in dit hoofdstuk bepaald hoe de literatuurstudie, de praktijkstudie en de bevraging van de bevoorrechte getuigen heeft plaatsgevonden. Dit alles om een duidelijker beeld te geven van de onderzoeksmethode.

De doelstelling van deze thesis is een onderzoek uit te voeren naar de zin en onzin van de winkelgalerijen. Er moet dus nagegaan worden of de winkelgalerijen nog aantrekkelijk zijn voor de handelaars. Dit onderzoek kan alleen maar tot stand komen met de hulp van drie partijen, namelijk het stadsbestuur, de winkelier en de consument.

Eerst wordt er in hoofdstuk twee uitgelegd wat een winkelgalerij is. Hier zal een vergelijking worden gemaakt tussen een oude en nieuwe definitie van een winkelgalerij. Daarna wordt er een korte, maar algemene, schets gegeven van de geschiedenis van de winkelgalerij. Hieruit blijkt duidelijk dat een galerij geen recent fenomeen is. In deze korte schets wordt ook weergegeven hoe de galerijen geëvolueerd zijn over de eeuwen heen.

Na de definiëring en de geschiedenis van winkelgalerijen wordt dit hoofdstuk afgesloten met de ruimtelijke evolutie van de winkelgalerijen in Hasselt, Tongeren en Sint-Truiden. Deze evolutie geeft weer welke galerijen er terug te vinden zijn, hoe deze verschillende

galerijen ontstaan zijn, welke veranderingen er reeds hebben plaatsgevonden en of er eventuele toekomstplannen zijn.

Hoofdstuk drie is het praktische gedeelte van de thesis. Dit hoofdstuk legt vast hoeveel winkeliers en consumenten worden ondervraagd en welke leden van het stadsbestuur worden geïnterviewd. Om het onderzoek te kunnen verder zetten, moet eerst worden nagegaan wat het huidige aanbod van galerijen is in de drie steden. Hierbij wordt gekeken naar de ligging, de verschillende winkels, de opbouw en andere attributen van de galerijen.

Na het weergeven van de verschillende kenmerken van de galerijen, wordt er in hoofdstuk drie een inventaris opgesteld van de beschikbare gegevens. In deze inventaris wordt er tussen de drie steden een vergelijking opgesteld van de soorten winkels die gelegen zijn in de galerijen alsook van de leegstand in deze galerijen.

Verder in dit hoofdstuk worden de resultaten van de interviews met het stadsbestuur, de consument en de winkeliers verwerkt. Aan de hand van deze interviews wordt er per galerij bestudeerd wat het imago is. Vervolgens wordt er verder ingegaan op de voor- en nadelen, de factoren die bijdragen tot succes, de oorzaken van leegstand, de samenwerking tussen de winkelgalerijen en het stadsbestuur en de manieren om een galerij terug aantrekkelijk te maken. Hoofdstuk drie sluit af met een samenvatting van de interviews met het stadsbestuur.

Het laatste hoofdstuk van deze thesis handelt over de conclusies en adviezen. In dit besluit worden de belangrijkste bevindingen en resultaten op een rijtje gezet. Vervolgens worden er enkele aanbevelingen gedaan waaraan de winkeliers en het stadsbestuur van de drie steden al dan niet opvolging kunnen geven. Om de thesis af te sluiten worden er nog enkele beperkingen en kritieken geformuleerd. Deze opmerkingen kunnen een aanzet geven voor verder onderzoek.

INHOUDSOPGAVE

Woord vooraf

Samenvatting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Probleemstelling	1
1.1 Praktijkprobleem	1
1.2 Onderzoeksdoel en centrale onderzoeksvraag	1
1.3 Deelvragen	2
1.4 Onderzoeksmethode	3
1.4.1 Literatuurstudie	3
1.4.2 Praktijkstudie	3
1.4.3 Bevraging van bevoorrechte getuigen	4
Hoofdstuk 2: Literatuurstudie, een algemeen beeld van de winkelgalerij	6
2.1 Definitie van een winkelgalerij	6
2.2 Geschiedenis	7
2.3 Ruimtelijke evolutie van de winkelgalerijen in Hasselt, Tongeren en Sint-Truiden	8
2.3.1 Hasselt	9
2.3.2 Tongeren	10
2.3.3 Sint-Truiden	12
Hoofdstuk 3: Praktijkstudie en bespreking van de resultaten	13
3.1 Ruimtelijke situering en opbouw van de winkelgalerij	13
3.1.1 Winkelgalerijen in Hasselt	13
3.1.2 Winkelgalerijen in Tongeren	18

3.1.3 <i>Winkelgalerijen in Sint-Truiden</i>	20
3.2 Inventarisatie	23
3.2.1 <i>Hasselt</i>	23
3.2.2 <i>Tongeren</i>	25
3.2.3 <i>Sint-Truiden</i>	26
3.2.4 <i>Vergelijking van de drie steden</i>	28
3.3 Imago van een winkelgalerij	31
3.3.1 <i>Imago van de winkelgalerijen in Hasselt</i>	32
3.3.2 <i>Imago van de winkelgalerijen in Tongeren</i>	34
3.3.3 <i>Imago van de winkelgalerijen in Sint-Truiden</i>	36
3.3.4 <i>Vergelijking van het imago van de winkelgalerijen in de drie steden</i>	38
3.4 Voor- en nadelen van een winkelgalerij	39
3.4.1 <i>Voor- en nadelen van de winkelgalerijen in Hasselt</i>	39
3.4.2 <i>Voor- en nadelen van de winkelgalerijen in Tongeren</i>	42
3.4.3 <i>Voor- en nadelen van de winkelgalerijen in Sint-Truiden</i>	43
3.4.4 <i>Vergelijking van de voor- en nadelen van de drie steden</i>	44
3.5 Factoren van het succes van winkels in een winkelgalerij	44
3.5.1 <i>Succes van de winkelgalerijen in Hasselt</i>	44
3.5.2 <i>Succes van de winkelgalerijen in Tongeren</i>	46
3.5.3 <i>Succes van de winkelgalerijen in Sint-Truiden</i>	48
3.5.4 <i>Vergelijking van succesbepalende factoren voor winkelgalerijen</i>	50
3.6 Oorzaken van de leegstand in de winkelgalerijen	50
3.6.1 <i>Oorzaken van leegstaande winkelgalerijen in Hasselt</i>	51
3.6.2 <i>Oorzaken van leegstaande winkelgalerijen in Tongeren</i>	52
3.6.3 <i>Oorzaken van leegstaande winkelgalerijen in Sint-Truiden</i>	52
3.6.4 <i>Vergelijking van oorzaken van leegstaande panden in de winkelgalerijen van de drie steden</i>	53
3.7 Samenwerking tussen winkelgalerijen en het stadsbestuur	54

3.7.1 <i>Samenwerking in Hasselt</i>	54
3.7.2 <i>Samenwerking in Tongeren</i>	55
3.7.3 <i>Samenwerking in Sint-Truiden</i>	56
3.7.4 <i>Vergelijking van de samenwerking in de drie steden</i>	57
3.8 Hoe een winkelgalerij terug aantrekkelijk maken?	57
3.8.1 <i>Verbeteren van de aantrekkelijkheid van de winkelgalerijen in Hasselt</i>	57
3.8.2 <i>Verbeteren van de aantrekkelijkheid van de winkelgalerijen in Tongeren</i>	60
3.8.3 <i>Verbeteren van de aantrekkelijkheid van de winkelgalerijen in Sint-Truiden</i>	64
3.8.4 <i>Traffic Building</i>	65
3.8.5 <i>Vergelijking van de verbetering van de aantrekkelijkheid in de drie steden</i>	66
3.9 Synoptische tabel voor de interviews met het stadsbestuur van de drie steden	66

Hoofdstuk 4: Conclusies en adviezen **69**

4.1 Algemene bevindingen	69
4.2 Adviezen	70
4.2.1 <i>Hasselt</i>	70
4.2.2 <i>Tongeren</i>	71
4.2.3 <i>Sint-Truiden</i>	72
4.3 Beperkingen van het onderzoek en aanbevelingen voor verder onderzoek	74

Lijst van geraadpleegde werken

Lijst van opgenomen tabellen

Lijst van opgenomen figuren

Bijlagen

Hoofdstuk 1: Probleemstelling

1.1 Het praktijkprobleem

Het aantal galerijen is ten opzichte van vroeger sterk achteruitgegaan. Niet alleen het aantal galerijen, maar ook het aantal bezette panden in de nog bestaande galerijen zijn verminderd. Hierdoor is de consument minder geïnteresseerd in winkelen in een winkelgalerij, en bijgevolg zullen de bestaande winkels in die galerijen overlevingsmoeilijkheden krijgen.

Om het probleem van deze achteruitgang tegen te gaan, moet er zowel gewerkt worden aan de uitstraling van de winkels in de galerij, als aan de uitstraling van de galerij zelf. Hierbij dient de eigenaar van de galerij, de uitbaters van de winkels en zelfs het stadsbestuur een steentje bij te dragen. Daarnaast mag men ook de wensen en behoeften van de consument zeker niet uit het oog verliezen.

1.2 Onderzoeksdoel en Centrale onderzoeksvraag

Het doel van deze thesis is de voor- en nadelen van een winkelgalerij te onderzoeken, alsook de oorzaken van de achteruitgang van de galerijen te bestuderen. Aan de hand van dit onderzoek kunnen we eventuele nieuwe handelaars raad geven in verband met zich wel of niet te vestigen in een winkelgalerij.

De centrale onderzoeksvraag is dus als volgt: *“Zijn de winkelgalerijen nog aantrekkelijk als vestiging voor de handelaars?”*

Dit onderzoek zal gericht zijn op drie belangrijke partijen, namelijk de consument, de eigenaar van de winkel en het stadsbestuur. Aan de hand van gesprekken en interviews met

deze personen kunnen we nagaan wat een winkelgalerij aantrekkelijk maakt voor de consument, want die moet tenslotte de winkelgalerijen bezoeken, en voor de eigenaar van de winkels.

Deze studie kan uitgewerkt worden voor heel België of zelfs Europa maar om praktische redenen is het niet haalbaar om de hele markt te bestuderen. Ik beperk het onderzoeksgebied tot drie steden: Hasselt, Tongeren en Sint-Truiden. De bedoeling is deze drie steden ook met elkaar te vergelijken.

1.3 Deelvragen

Om een beter overzicht te krijgen wordt de centrale onderzoeksvraag opgesplitst in acht deelvragen:

- Is het bestaande imago van een winkelgalerij nog conform het gewenste beeld?
- Is de bestaande opbouw van een winkelgalerij nog conform het gewenste beeld?
- Wat zijn de voordelen van een winkelgalerij?
- Wat zijn de nadelen van een winkelgalerij?
- Wat bepaalt het succes van een winkel in een winkelgalerij?
- Wat zijn de mogelijke oorzaken van de leegstand in de winkelgalerijen?
- Welke samenwerking is er tussen de winkelgalerijen en het stadsbestuur?
- Hoe kan men de winkelgalerij terug aantrekkelijk maken?

Deze deelvragen worden afzonderlijk bestudeerd, uitgewerkt en beantwoord voor de drie steden: Hasselt, Tongeren en Sint-Truiden. Daarna worden de resultaten hiervan met elkaar vergeleken.

1.4 Onderzoeksmethode

Deze eindverhandeling is gebaseerd op een verkennend onderzoek en kan opgesplitst worden in twee verschillende delen. Het eerste deel is een literatuurstudie en het tweede deel is een praktijkgerichte studie. Dit praktische gedeelte wordt gevormd door enerzijds interviews en anderzijds het bezichtigen en bestuderen van de bestaande winkelgalerijen in Hasselt, Tongeren en Sint-Truiden.

1.4.1 Literatuurstudie

Alhoewel er over dit onderwerp niet veel gepubliceerd is, heb ik toch een studie van secundaire gegevens kunnen uitwerken. Er zal dus gebruik gemaakt worden van secundaire bronnen zoals boeken en infofolders van het stadsbestuur en UNIZO (Unie van Zelfstandige ondernemers). De boeken die ik gebruikt heb, heb ik gevonden via de internetsite van de universiteit in Maastricht. Voor het zoeken naar informatie via bibliotheekcatalogi heb ik verschillende zoektermen gebruikt zoals: winkelgalerij(en), winkelgebouwen, galerij(en), winkel(s), winkelcentra, shopping, shopping arcades enzovoort.

Niet alle werken zijn van een goede inhoudelijke kwaliteit. Daarom is het belangrijk niet alleen te focussen op de titel van het boek. De inhoudstafel van een boek geeft onmiddellijk weer of dit boek kan gebruikt worden bij mijn onderzoek.

1.4.2 Praktijkstudie

Naast het bestuderen van secundaire gegevens is het zeker zo belangrijk om na te gaan hoe het er in de praktijk aan toe gaat. Voor de praktijkstudie zal ik verschillende bezoeken brengen aan de winkelgalerijen van de drie te onderzoeken steden. Deze bezoeken kunnen een duidelijker beeld scheppen over de huidige situatie van de winkelgalerijen waaruit dan

onder andere kan afgeleid worden wat de opbouw en het imago, de voor- en nadelen en de oorzaken van leegstand van de winkelgalerijen zijn. Ook de succesfactoren van een winkel in een winkelgalerij en de samenwerking met het stadsbestuur spelen een grote rol en kunnen aan de hand van deze praktijkgerichte studie onderzocht worden. Op basis van bovenvermelde aspecten zal ik de drie steden met elkaar vergelijken.

1.4.3 Bevraging van bevoorrechte getuigen

Het voornaamste doel van deze onderzoeksstrategie is de literatuurstudie en de praktijkstudie aan te vullen. Om de nodige informatie te verzamelen zullen er verschillende personen geïnterviewd worden. Als eerste komen de winkeliers aan bod. Deze personen staan het dichtste bij de consument en bij de eventuele problemen. Deze winkeliers kunnen aan de hand van suggesties van de consument hun winkel gaan aanpassen en dit bijvoorbeeld met betrekking tot de inrichting en de uitstraling van de winkel. De consument speelt dus ook een rol in dit onderzoek. Het is namelijk belangrijk om te weten wat de consument aantrekt om te gaan winkelen in een winkelgalerij. Enkele criteria die hierbij aangehaald kunnen worden zijn onder andere: 'is er een uitgebreid assortiment aanwezig in de winkels?', 'zijn er voldoende eet- en/of drankgelegenheden?', 'hoe is het met de gezelligheid en inrichting van de winkel?'.

Daarnaast zal ik ook het stadsbestuur interviewen, meer bepaald de schepen van middenstand/ruimtelijke ordening. We kunnen hem/haar dan de vraag stellen of het stadsbestuur geen nieuwe initiatieven moet uitwerken om zowel opnieuw te voldoen aan het imago dat men wil nastreven als de aantrekkelijkheid van de winkelgalerijen te verbeteren. Hier kan men onder andere denken aan: 'welke soorten winkels moeten we in de winkelgalerij proberen te krijgen?', 'welke veranderingen moeten aangebracht worden aan de winkelgalerijen?', 'hoe de winkelgalerijen terug aantrekkelijk maken', Deze interviews zullen uiteraard plaatsvinden in de drie steden.

Bij elk interview zal er eerst om medewerking verzocht worden. Dit zal gebeuren via een brief, e-mail of telefoongesprek waarin kort het 'wat en waarom' wordt toegelicht.

De interviews die ik zal toepassen worden halfgestructureerde interviews genoemd. Dit wil zeggen dat er gewerkt wordt met een lijst van vooraf bepaalde topics. Er zullen open vragen gesteld worden zodat de geïnterviewde een zo breed mogelijk antwoord kan geven. De open vragen kunnen aangepast worden aan de verschillende geïnterviewden en aan het verloop van het gesprek. De verschillende topics die aan bod komen kunnen onder andere afgeleid worden uit de reeds opgestelde deelvragen.

Kort samengevat hebben we als onderzoekseenheid de winkelgalerijen in Hasselt, Tongeren en Sint-Truiden. De drie waarnemingseenheden waarop ik mij ga toelagen zijn:

- De markt met als uitgangspunt de *consumenten*;
- De commerciële sector met als informatiebron de *eigenaars van de winkels in de winkelgalerijen*;
- De overheid met de *schepenen van middenstand/ruimtelijke ordening* als voornaamste bron van informatie.

Hoofdstuk 2: Literatuurstudie, een algemeen beeld van de winkelgalerij

2.1 Definitie van een winkelgalerij

De omschrijving van een galerij volgens de Wikipedia encyclopedie (Wikipedia, de vrije encyclopedie, 2006) is als volgt: "Een galerij is een aan een zijde open overdekte gang aan de buitenzijde van een gebouw. Aan de open zijde zorgen pilaren voor de ondersteuning. Vaak bevinden zich in de galerij winkels. Niet alleen beschermt de galerij tegen regen, maar ook tegen de directe zonnestraling.

Om de beschrijving van een galerij over te zetten op een winkelgalerij moeten we even terug in de tijd gaan. In een Parijse brochure, uit het midden van de negentiende eeuw, wordt volgende mooie maar oude definitie van een winkelgalerij geciteerd: "Deze passages, een recente uitvinding van de industriële luxe, zijn door glas overdekte, met marmer betegelde gangen, die door hele huizenblokken heenlopen waarvan de eigenaars zich verenigd hebben voor dit soort speculatie. Aan beide kanten van deze gangen, waar het licht van boven invalt, rijgen zich de meest elegante winkels aaneen, zodat zo'n winkelgalerij een stad, ja een wereld in het klein is." (Benjamin, 1936, p. 14; geciteerd door Kooijman, 1999)

De huidige omschrijving van een winkelgalerij wordt redelijk kort geformuleerd volgens het Groot van Dale Woordenboek der Nederlandse Taal (Van Dale Taalweb, 2005): "Een gang die buitenlangs of door een gebouw loopt met een reeks winkels langs of ter weerszijden van de voetgangersstraat." Ook Encarta (Encarta Winkler Prins, 1998) beschrijft een winkelgalerij op dezelfde manier, namelijk: "Een winkelgalerij is een met glas overdekte winkelstraat tussen twee hoofdstraten."

2.2 Geschiedenis

De eerste winkelgalerijen zijn ontstaan in Frankrijk (vooral in Parijs) in het begin van de negentiende eeuw. Deze waren relatief klein. Men kan zelfs van 'stegen' spreken. Ze ontstonden als kleine onderdoorgangen in de gebouwen van en rond het Palais Royal. Hier was de financiële wereld geconcentreerd waaruit de vermogende privé-personen voortkwamen die het initiatief tot de bouw van winkelgalerijen namen. Het gevolg hiervan is dat de namen van de winkelgalerijen vaak nog naar hun stichters verwijzen. (Kooijman, 1999)

Klein slaat hier niet alleen op de lengte maar ook op de doorsnede van de winkelgalerij. Ze bestaan (bijvoorbeeld Passage des Panoramas: zie bijlage 1/1) uit een overdekte straat die niet breder is dan drie tot zes meter met aan beide zijde een aaneengesloten rij winkels met daarenboven een halve verdieping voor opslag of een woning. De ingang van een winkelgalerij is onopvallend en soms afsluitbaar met een ijzeren hek. Ze waren meestal zes tot zeven meter hoog. In de hoogte is meestal de naam, het bouwjaar en een klok aangebracht en de glazen overkapping is niet al te steil. (Kooijman, 1999)

Later worden de winkelgalerijen breder en hoger. De galerijen die in Italië in de negentiende eeuw gebouwd zijn, zijn eerder omvangrijk, zoals deze in Milaan en Napels. Daarnaast vindt er een verdere stilering van het type plaats en er worden succesvolle projecten elders geïmiteerd. Het winkeltype krijgt welomschreven kenmerken en bovendien zijn moderne materialen als ijzer en glas behulpzaam bij de vlotte reproductie. (Kooijman, 1999)

Met de verandering van de grootte van de winkelgalerij wordt ook de hoogte extra geaccentueerd. De koepel vindt zijn ingang in de tweede helft van de negentiende eeuw. Er is een samenhang met de ontwikkeling op basis van de technische voorwaarden (die grotere overspanningen enzovoort mogelijk maakten), maar is daartoe niet beperkt. Hier ziet men dus een onderscheid verschijnen. Enerzijds zijn er de galerijen zonder koepel, die letterlijk

voor een doorgang (passage) zorgen. Anderzijds zijn er de galerijen met koepel. Deze laatste zijn kwalitatief van een geheel andere orde omdat de koepel het verblijf benadrukt. (Kooijman, 1999)

De winkelgalerij zonder koepel biedt meestal zicht op de uitgang. Daarentegen vormt een koepel het scharnierpunt van de armen van de galerij, zodat de blik niet verder reikt dan de koepel zelf. Deze blik wordt vastgehouden door het galerij-interieur. De eerste koepel vindt men terug in de Galerie Colbert (1826) (zie bijlage 1/2). (Kooijman, 1999)

2.3 Ruimtelijke evolutie van de winkelgalerij in Hasselt, Tongeren en Sint-Truiden

De ruimtelijke evolutie van de winkelgalerijen is gebaseerd op interviews met het stadsbestuur van de drie steden. Na een briefuitwisseling met deze stadsbesturen, ben ik te weten gekomen wie de meest geschikte personen waren voor het interview. Deze personen werden dan telefonisch gecontacteerd om een afspraak te maken. In Hasselt werd op maandag 6 februari 2006 de heer Johan Vanmuysen geïnterviewd. Hij is schepen van grondbeleid, rechtszaken, lokale economie, middenstand, markten en foren. In Tongeren werd, op dinsdag 7 februari 2006, een interview afgenomen van Daniëlle Starren, werkend op de dienst Ruimtelijke Ordening en Huisvesting. Op woensdag 29 maart 2006 werd Jo Hendricx geïnterviewd. Hij is secretaris van het stadsbestuur in Sint-Truiden. Er is een halfgestructureerde interviewtechniek toegepast. Er werden open vragen gesteld waarop de respondenten een zo breed mogelijk antwoord konden geven. Er werd gewerkt met een standaardvragenlijst die voor alle drie de steden hetzelfde was. De verschillende interviewschema's en de uitgeschreven versie van de interviews zijn terug te vinden in de bijlagen (bijlage 2/1, 2/2, 2/3, 2/6, 2/7 en 2/8). Er is ook een synoptische tabel van de drie interviews opgenomen onder punt 3.9 op pagina 66.

2.3.1 Hasselt

In Hasselt kan men spreken van vier winkelgalerijen, namelijk Galerie Willems, galerij De Ware Vrienden, galerij Walputsteeg en galerij TT-center.

Galerie Willems werd geopend eind jaren '50. Deze winkelgalerij is tot op heden niet veranderd of aangepast en is dus dringend aan een opknapbeurt toe. Deze galerij is duidelijk niet mee geëvolueerd met de rest. Galerij Walputsteeg is geopend in de jaren '90, en is dus nog vrij jong. Men vindt hier geen winkels terug, enkel drank-, eet- en slaapgelegenheden. Het stadsbestuur heeft tot nu toe geen verdere plannen voor deze twee galerijen.

De huidige galerij De Ware Vrienden, geopend in 1987, is een samensmelting van de oude Galerie Albert en de minder oude galerij De Ware Vrienden. Galerie Albert was de oudste galerij van Hasselt en is opgericht in 1957. Ze bestond uit een tentoonstellingsruimte aan het uiteinde boven en negen winkels beneden. Galerie Albert was bij zijn opening de attractiepool van Hasselt. (Het Belang Van Limburg, 1987)

Galerij De Ware Vrienden werd opgericht in 1987. In de 15^{de} en 16^{de} eeuw was dit het huis 'De Valck', in die tijd één van de belangrijkste halteplaatsen om te rusten of te eten. In 1725 werd dit huis omgevormd tot een groot herenhuis met als ingang een rondboogpoort. (Van Aerschot, 1981) Deze poort leidde destijds naar de achter het huis gelegen toneelzaal, gebouwd in de vroegere tuin. Dit was lange tijd de schouwburg van de toneelgroep 'De Ware Vrienden' (periode rond 1880) (Vaes, 1998).

In 1987 is men begonnen met de bouw van de galerij De Ware Vrienden. Enkel de rondboogpoort bleef een beschermd monument en is tot op heden nog steeds de in- en/of uitgang van de galerij. Op de rondboog kan men nog steeds haar oorsprong aflezen: "De Ware Vrienden/Koninklijke Toneel Maatschappij". (Van Aerschot, 1981)

In 1987 werden Galerie Albert en galerij De Ware Vrienden één. De tentoonstellingsruimte van de Galerie Albert werd gerenoveerd. Er kwamen ook kleinere ruimtes zodat tentoonstellingen van verschillende aard gelijktijdig konden plaatsvinden. Daarnaast kwamen er 12 nieuwe winkelruimtes bij. Het vernieuwde uitzicht van de Galerie Albert werd enigszins anders dan dit van de galerij De Ware Vrienden, maar door het gebruik van de juiste materialen kon men toch een harmonieus geheel creëren. (Het Belang Van Limburg, 1987)

Galerij TT-center is een galerij van de 21^{ste} eeuw. Ze is ontstaan bij de vernieuwing van de twee-toren wijk in het jaar 2005. Dit is geen grote galerij. Voor deze galerij zijn geen verdere toekomstplannen voorzien.

2.3.2 Tongeren

In de stad Tongeren kunnen we drie winkelgalerijen situeren. De eerste galerij opende in Tongeren zijn deuren in de jaren '70 en werd 'Shopping Alfa' genoemd (bijlage 1/3). In die tijd bestond de galerij uit één grotere winkel en een paar kleinere winkels. Deze galerij had drie in- of uitgangen, namelijk ter hoogte van de Maastrichterstraat, ter hoogte van de Kloosterstraat en ter hoogte van de Kielenstraat. Na verloop van tijd (in de jaren '90) bleek deze galerij niet meer zo goed te presteren en stonden de binnenliggende panden bijna allemaal leeg. De Shopping Alfa werd verbouwd en we krijgen het ontstaan van galerij Alfa. Momenteel zijn er nog drie panden gelegen in deze galerij. Eén daarvan is een eet- en drankgelegenheden, de andere is een koopjeswinkel en het derde pand staat leeg. Kort bij deze galerij komt er de uitbreiding van het Gallo-Romeins museum en dit wordt gecombineerd met het creëren van een openlucht rondgang rond de basiliek, hetgeen eventueel kan zorgen voor een grotere aantrekkingskracht van deze galerij (Bijlage 1/4). De galerij Alfa wordt door het stadsbestuur niet meer beschouwd als een echte galerij, maar eerder als een halfgalerij.

De tweede galerij in Tongeren, galerij De Gouden Schaar, werd opgericht in de jaren '80. Ze had in- en uitgangen ter hoogte van de Maastrichterstraat en het Stadhuisplein. Deze galerij werd in de jaren '90 verbouwd. Men sloot hierbij de in/uitgang aan het Stadhuisplein. In plaats van deze doorgang kwam er een ijssalon dat dus zowel kan bereikt worden via het stadhuisplein als via de Maastrichterstraat. De andere twee winkels zijn nog enkel bereikbaar via de Maastrichterstraat (Bijlage 1/5). Ook deze galerij wordt door het stadsbestuur niet meer beschouwd als een volwaardige galerij.

De derde galerij, galerij Antiquorum, werd opgericht in de jaren '80. Ze had in- en uitgangen ter hoogte van de Sint-Truiderstraat en de Grote Markt. Deze in- en uitgangen zijn nog steeds aanwezig. De galerij bestond bij de oprichting uit twee, niet ver van mekaar gelegen, galerijen, namelijk Forum en Palace. Galerij Palace werd eerder afgeschaft en omgebouwd tot een restaurant en een winkel terwijl Forum omgevormd werd tot galerij Antiquorum. Deze laatste presteerde niet zoals verwacht waardoor, op één pand na, alles leeg kwam te staan. Het stadsbestuur heeft de bedoeling om via een herziening van het bijzonder plan van aanleg (BPA aanpassing) deze galerij, en het gehele binnengebied waarin deze galerij gelegen is, te verbouwen en uit te breiden. Het is dan ook de enige galerij in de stad die nog als een echte galerij zou moeten gaan functioneren. De bedoeling is een totaal concept uit te werken voor de binnenblok "Hondstraat - Sint-Truiderstraat - Grote Markt". Men wil een deel bijbouwen om zo een verbinding te creëren met de ondergrondse parking (de Romana) gesitueerd aan de Hondstraat. Daarnaast wil men het bestaande deel van de galerij verbreden en aangenamer maken. Men wil een mooie rondgang maken tussen de drie straten. Er zal een circulatie van winkels ontstaan waardoor de Sint-Truiderstraat ook meer bezocht zal worden door de consument. Het stadsbestuur beslist niet welke winkels zich in de galerij zullen vestigen. Ze zullen er enkel voor zorgen dat de werkwinkel van de stad Tongeren, de RVA en één grote trekpleister in deze galerij gevestigd worden. (Bijlage 1/6)

2.3.3 Sint-Truiden

In Sint-Truiden heeft men een ontwikkeling van winkelgalerijen gekend in de jaren '70 en '80. Er werden in deze periode vier galerijen opgericht.

De eerste galerij, Galerij Astrid, werd geopend in 1973. Deze galerij had en heeft nog steeds twee ingangen, namelijk in de Stapelstraat en de Kazernestraat. De tweede galerij van Sint-Truiden heette galerij Trudo en werd in 1980 opgericht in het a'speculo gebouw. Deze galerij is gelegen tussen de Leopold II straat en de Stationsstraat. Ook de derde galerij, Tichelarij Side Shopping, werd opgericht in 1980. Zij vormt de verbinding tussen de Tichelrijlaan en de Schependejonghstraat. Galerij Danio is de vierde en laatste galerij. Zij opende haar deuren in 1983 en had in/uitgangen ter hoogte van de Capucienessenstraat en de Naamsevest. Alle galerijen van Sint-Truiden hebben tot op heden nooit goed gepresteerd. Het gevolg hiervan is dat er al één galerij gesloten is, namelijk Galerij Danio. Deze sluiting vond plaats in 1985, niet lang na de opening.

Vanaf de oprichting tot op heden zijn er geen verbouwingen of veranderingen gebeurd aan de galerijen, tenzij de sluiting van Galerij Danio wordt meegerekend. Gezien deze galerijen niet passen in de structuur van het handelsapparaat zullen ze voorlopig ook geen toekomstige ontwikkelingsperspectieven krijgen.

Hoofdstuk 3: Praktijkstudie en bespreking van de resultaten

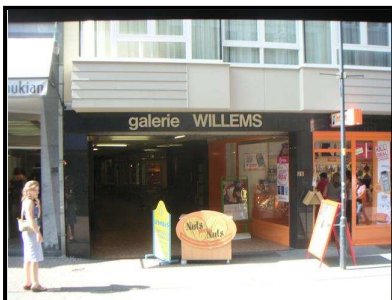
Deze praktijkstudie is tot stand gekomen door interviews met het stadsbestuur, de winkeliers en de consumenten uit de drie steden. Zoals eerder besproken (punt 2.3) werden voor het *stadsbestuur* interviews afgenomen van schepen Johan Vanmuysen (Hasselt), Daniëlle Starren (Tongeren) en Jo Hendricx (Sint-Truiden). Voor het interviewen van de *winkeliers* zijn halfgestructureerde interviews toegepast. In totaal zijn er van de 93 bezette panden 50 winkeliers geïnterviewd. Deze verschillende winkeliers zijn lukraak gekozen. 133 *consumenten* werden ondervraagd aan de hand van een vragenlijst. Hoewel deze lijst bij de consument korter was dan bij de winkeliers en het stadsbestuur, waren het nog steeds halfgestructureerde interviews. Deze consumenten werden allemaal willekeurig gekozen. Het gaat over de consumenten die in of in de nabijheid van de galerijen aanwezig waren.

3.1 Ruimtelijke situering en opbouw van de winkelgalerijen

De bedoeling van het onderdeel 3.1 is na te gaan hoe de winkelgalerijen zich situeren in de drie steden en hoe deze galerijen zijn opgebouwd.

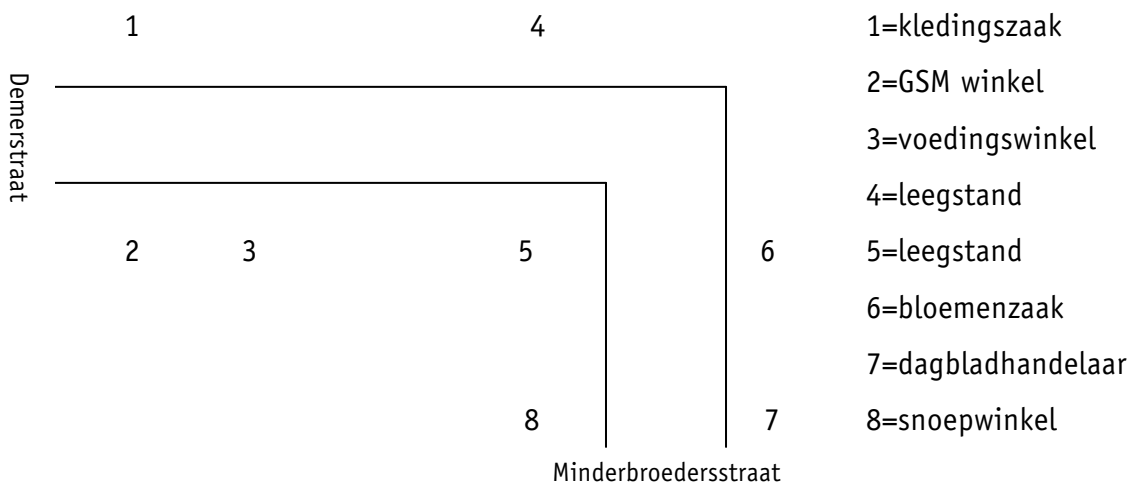
3.1.1 Winkelgalerijen in Hasselt

Galerie Willems



Galerie Willems is gelegen in het begin van de winkelstraat van Hasselt centrum, namelijk de Demerstraat. Naast deze straat staat de galerij ook nog in verbinding met de Minderbroedersstraat. De Demerstraat is een zeer drukke winkelstraat terwijl de Minderbroedersstraat slechts een zijstraat is van deze Demerstraat.

Aan de ingang van deze winkelgalerij, zowel in de Demerstraat als in de Minderbroedersstraat zijn er twee winkels gevestigd met uitstalramen (Figuur 1: 1, 2, 7, 8) die zichtbaar zijn vanuit de twee straten. Er staat enkel reclame aan de kant van de Demerstraat. Deze reclame is voor de snoepwinkel. De naam van de winkelgalerij is ook vermeld aan de Demerstraat (zoals te zien is op bovenstaande foto). In de winkelgalerij zijn er acht panden gelegen. Deze panden vertegenwoordigen de volgende winkels: GSM/PC winkel, kledingszaak, snoepwinkel, bloemenwinkel, dagbladhandelaar, voedingswinkel. Naast deze zes panden staan er nog twee panden leeg. In de galerij wordt er ook muziek gedraaid. Daarnaast bevat de galerij een toegang tot bovenliggende appartementen. Wat opvalt is dat er een laag plafond is.



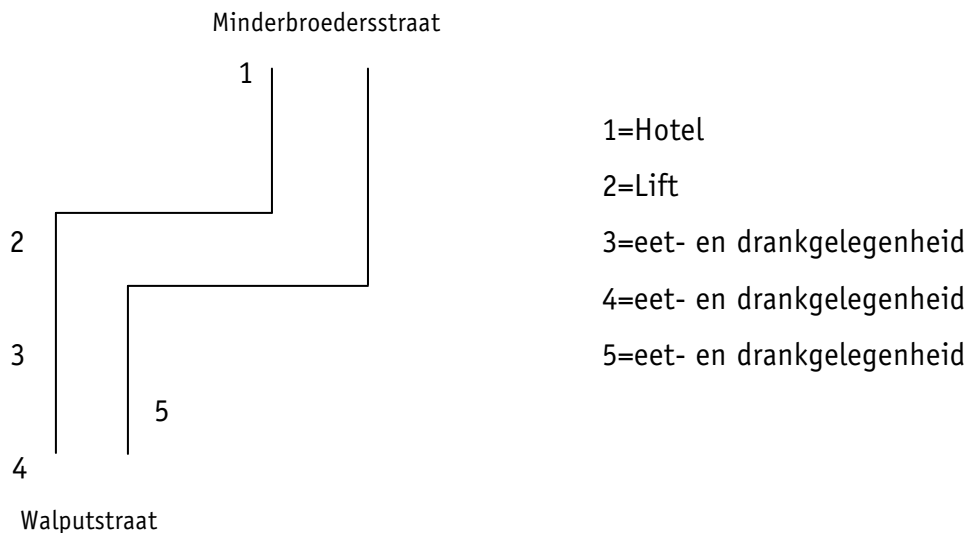
Figuur 1: Schematische voorstelling van Galerie Willems

Galerij Walputsteeg



De galerij Walputsteeg is gelegen aan de Walputstraat en de Minderbroedersstraat. Dit zijn twee zijstraten van de grote winkelstraat, namelijk de Demerstraat. Deze galerij ligt dus niet in een drukke omgeving, maar ze situeert zich valk bij het stadhuis en het Toerisme Info Kantoor. Men vindt in deze galerij geen winkels terug. Ze bestaat enkel uit eet-, drank- en slaapgelegenheden en is dus een ideale plaats voor zakenlui en toeristen, maar

ook voor personen die houden van een gezellig etentje en/of drankje. Aan de ingang vindt men er verschillende eet- en drankgelegenheden met een terras en aan de uitgang ligt er een hotel voorzien van een zeer moderne lift, gelegen in de galerij zelf (bijlage 1/7). Aan de zijde van de Walputstraat is het niet duidelijk dat er een galerij gelegen is (zie bovenstaande foto). Aan de Minderbroedersstraat is de galerij slechts aangegeven door een bord dat hangt in de galerij zelf. De galerij probeert ook een bepaalde sfeer op te roepen door de beige kleuren en de verschillende decoratievoorwerpen (bijlage 1/8). De galerij heeft een zeer hoog plafond. Dit is tevens de enigste galerij die een internet adres heeft (<http://www.walputsteeg.com>).



Figuur 2: Schematische voorstelling Walputsteeg

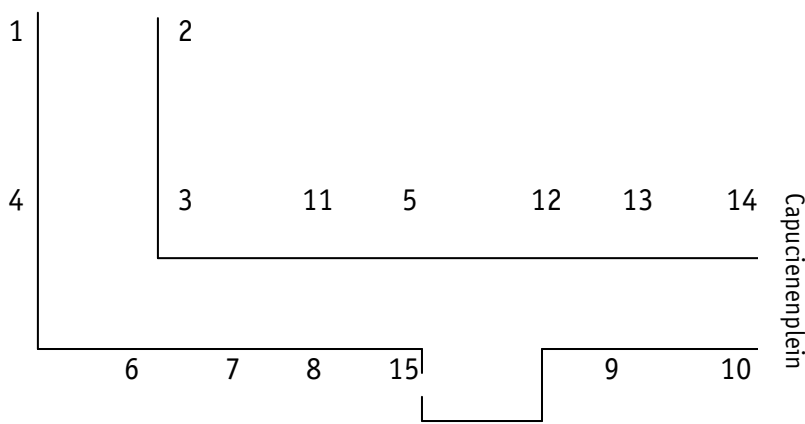
Galerij TT Center



Deze galerij ligt iets verder verwijderd van de winkelstraat. Ze is gelegen aan de kruising van de Sint-Jozefsstraat met de Maastrichterstraat en aan het Capucienenplein. Dit zijn geen winkelstraten, maar de galerij ligt vlakbij het grote vernieuwde TT-center met onder andere de MediaMarkt en andere grote winkels. Dit zijn zeer druk bezochte winkels waarvan de galerij kan profiteren. Er zijn slechts enkele winkels die een uithangbord hebben

aan de ingang/uitgang van de galerij. In de galerij zelf is er een trap en lift voorzien die uitkomen in de ondergrondse parking van het TT-center. De galerij is ingedeeld in 14 panden. Deze bestaan uit vijf kledingszaken, één snoepwinkel, één schoenmaker, één designwinkel, één voedingswinkel, één amusementscenter, één restaurant en de post. Daarnaast staan er ook nog twee panden leeg. Eén van de vijf kledingszaken, de post en het amusementscenter (figuur 3: 4, 5, 11) hebben zowel een ingang in de galerij, als buiten de galerij. De galerij geeft een luchtige, ruime en moderne indruk.

Kruising van Sint-Jozefsstraat en Maastrichterstraat



- 1=kledingszaak
- 2=kledingszaak
- 3=leegstand
- 4=kledingszaak
- 5=post
- 6=designwinkel
- 7=leegstand
- 8=kledingszaak
- 9=kledingszaak

10=voedingswinkel, 11=amusementszaak, 12=restaurant, 13=schoenmaker, 14=snoepwinkel, 15=toegang tot parking TT-center

Figuur 3: Schematische voorstelling van galerij TT-center

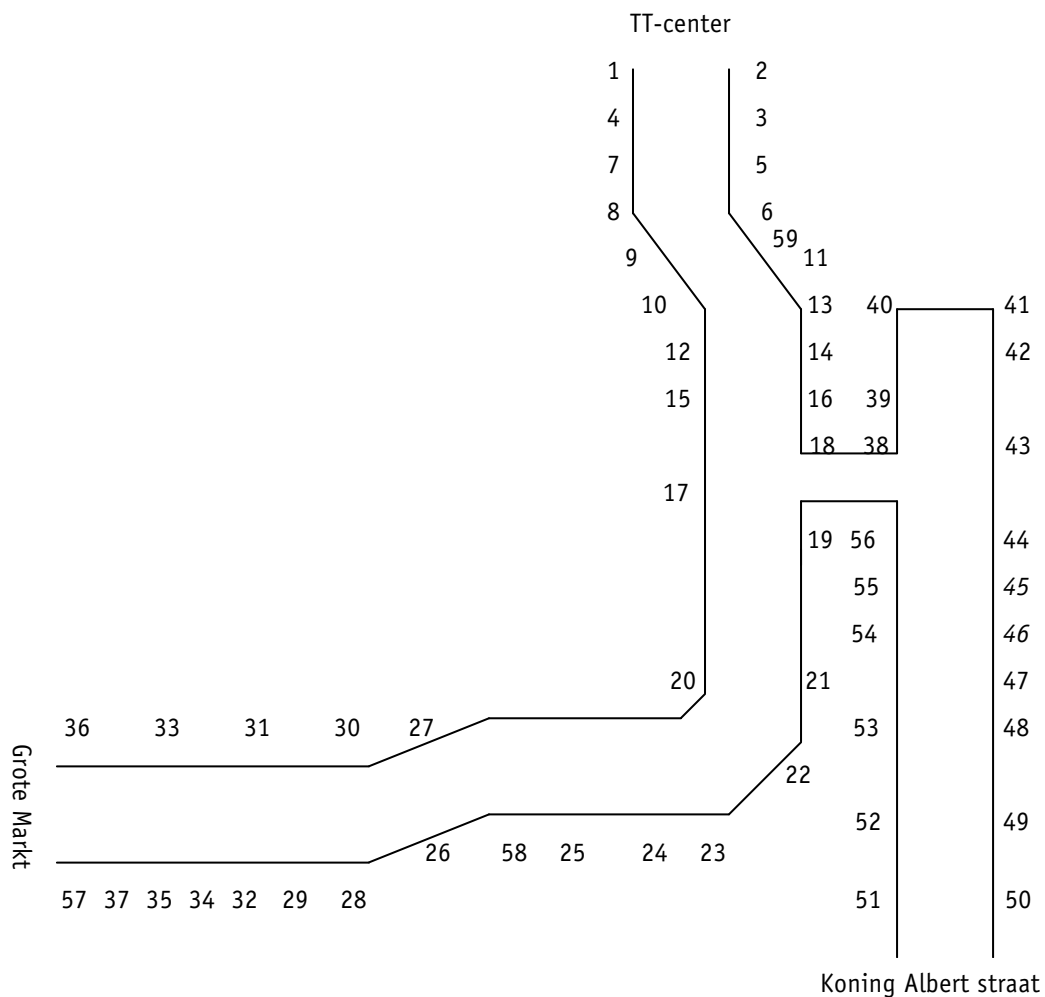
Galerij De Ware Vrienden



Galerij De Ware Vrienden komt uit op drie plaatsen: de Sint-Jozefsstraat, de Koning Albertstraat en de Grote Markt. Ze verbindt in feite de winkelstraat met het TT-center en de Grote Markt. Dit is een groot voordeel voor de galerij. Zowel het TT-center, de Grote markt als de Koning Albertstraat zijn druk bezochte punten wat er voor zorgt dat de galerij De

Ware Vrienden veel volk trekt. Er is een mogelijkheid om de galerij af te sluiten met schuifdeuren.

De galerij zelf is goed aangegeven. Niet alleen de grote letters en het logo aan de ingang maar ook de vlaggen vallen goed op. Het is een grote galerij en komt heel gezellig over. In deze galerij zijn er in totaal 59 panden gelegen waarvan er tien leeg staan. Verschillende winkels adverteren aan de ingangen/uitgangen van de galerij. Sommige winkels hebben zowel een ingang in de galerij als aan de Koning Albertstraat. Wat in deze galerij opvalt, is dat er veel meer gebruik wordt gemaakt van lichtreclame dan in andere winkelgalerijen. Ook worden er verschillende producten uitgesteld in de wandelgang.



- 1, 22, 29, 38, 57 = eet- en drankgelegenheid
- 2, 9, 14, 24, 25, 26, 35, 55, 56 = juwelier
- 3 = schoenwinkel
- 4, 6, 17, 20, 28, 30, 32, 33, 34, 37, 49, 50, 51 = kleding
- 5 = dagbladhandelaar
- 7 = GSM + PC
- 8, 10, 11, 39, 40, 41, 42, 43, 46, 52 = leegstand

- 47, 59 = meubilair
- 23, 48 = kapper
- 27 = natuurproducten
- 31 = brilcenter
- 53, 54 = handtassen

- 12, 13, 16, 19 = koopjeswinkel
- 15, 58 = baby artikelen
- 18 = immobiliën
- 21, 36 = schoonheidssalon
- 44 = snoepgoed
- 45 = fotograaf

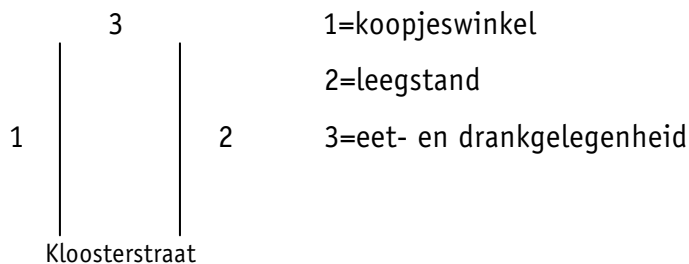
Figuur 4: Schematische voorstelling van galerij De Ware Vrienden

3.1.2 Winkelgalerijen in Tongeren

Galerij Alfa



De galerij Alfa bevindt zich in de Kloosterstraat. Dit is een zijstraat van de winkelstraat, namelijk de Maastrichterstraat. De Kloosterstraat is een rustig straatje vlakbij de Basiliek van Tongeren. Het is een kleine vernieuwde galerij waarin drie panden zijn gelegen. Eén pand staat leeg, het tweede pand is een koopjeswinkel en het derde pand (vanachter in de galerij gelegen) is een eet- en drankgelegenheid. Aan de ingang van de galerij wordt er geadverteerd door de eet- en drank gelegenheid en door de koopjeswinkel. De galerij kan ook afgesloten worden met een glazen poort.

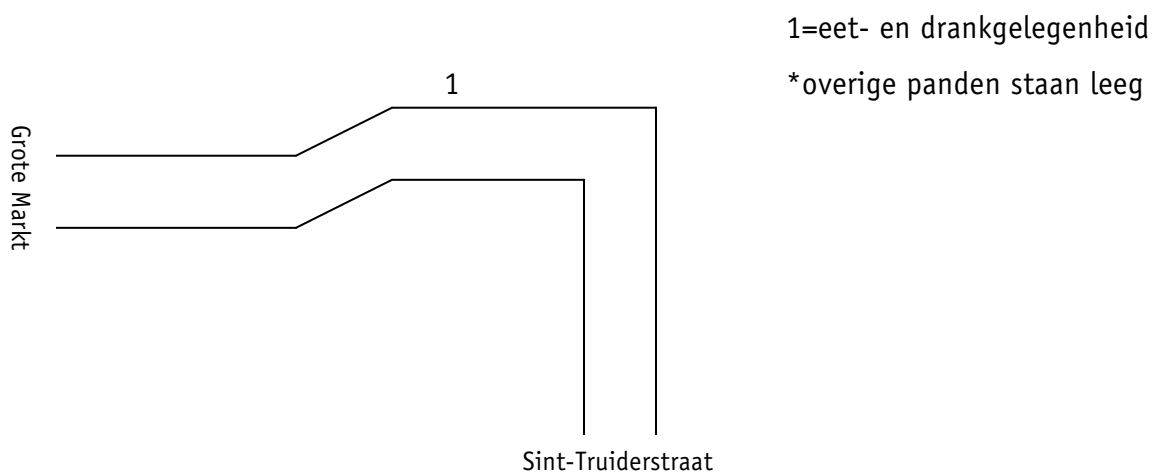


Figuur 5: Schematische voorstelling van galerij Alfa

Galerij Antiquorum



Men heeft toegang tot de galerij Antiquorum via de Grote Markt en de Sint-Truiderstraat. Deze galerij is onderkomen (veel afval, bladeren en water op de grond, graffiti op de muren, verschillende kasten in de galerij zijn vernield). De in- en uitgang is donker, enkel in het midden is er een hoog lichtdoorlatend dak. Ze bestaat uit tien panden waarvan er negen leeg staan. Het tiende pand is een restaurant. Deze zaak is gelegen in het midden van de galerij, toch wordt er geen reclame voor gemaakt aan de ingang/uitgang. Deze galerij kan afgesloten worden met schuifdeuren en er is een toegang tot bovenliggende appartementen.



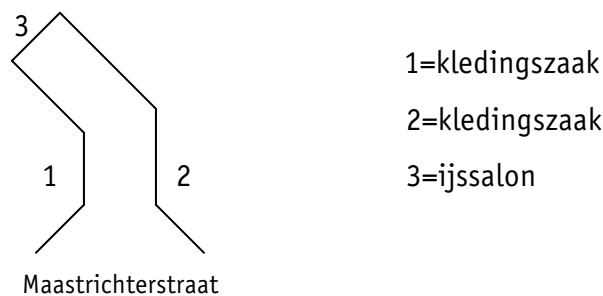
Figuur 6: Schematische voorstelling van galerij Antiquorum

Galerij De Gouden Schaar



Aan de grote winkelstraat, de Maastrichterstraat, is de derde en laatste galerij van Tongeren gelegen. Galerij De Gouden Schaar valt goed op in het straatbeeld door de rode kleur van de constructie. Het is een kleine vernieuwde galerij waarin drie panden gelegen zijn. Twee daarvan zijn

kledingszaken, allebei zichtbaar van op de straat. Het derde pand is een ijssalon, dat achter in de galerij gelegen is en dus niet zichtbaar is van op de straat. Toch wordt er voor dit ijssalon geen reclame gemaakt aan de ingang van de galerij. Dit is te verklaren door het feit dat het ijssalon een hoofdingang heeft aan de achterkant van de galerij, namelijk aan het stadhuisplein. De galerij is afsluitbaar met een ijzeren hek en biedt toegang tot bovenliggende appartementen.



Figuur 7: Schematische voorstelling van galerij De Gouden Schaar

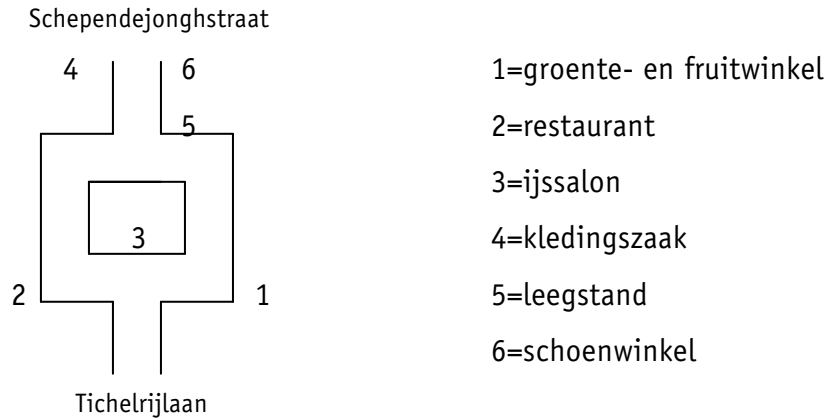
3.1.3 Winkelgalerijen in Sint-Truiden

Galerij Tichelarij Side Shopping



Tichelarij Side Shopping bevindt zich aan de Tichelrijlaan en de Schependejonghstraat. Deze laatste straat ligt aan het einde van de Luikerstraat, een drukke winkelstraat. Ze situeert zich dus vlakbij de winkelstraat, maar iets verder van de Grote Markt van Sint-Truiden. De naam van deze galerij staat duidelijk in grote letters aangegeven aan de zijde van de Schependejonghstraat (zie foto hierboven). Er wordt reclame gemaakt door de kledingszaak, het ijssalon en de groentewinkel. Er zijn parkeermogelijkheden voorzien aan de Tichelrijlaan. Zo gaan de mensen via de galerij naar de winkelstraat. Er zijn zes panden gelegen in deze galerij

waarvan er één leeg staat. Naast de al reeds opgesomde panden, ligt er nog een restaurant en een schoenwinkel in de galerij.

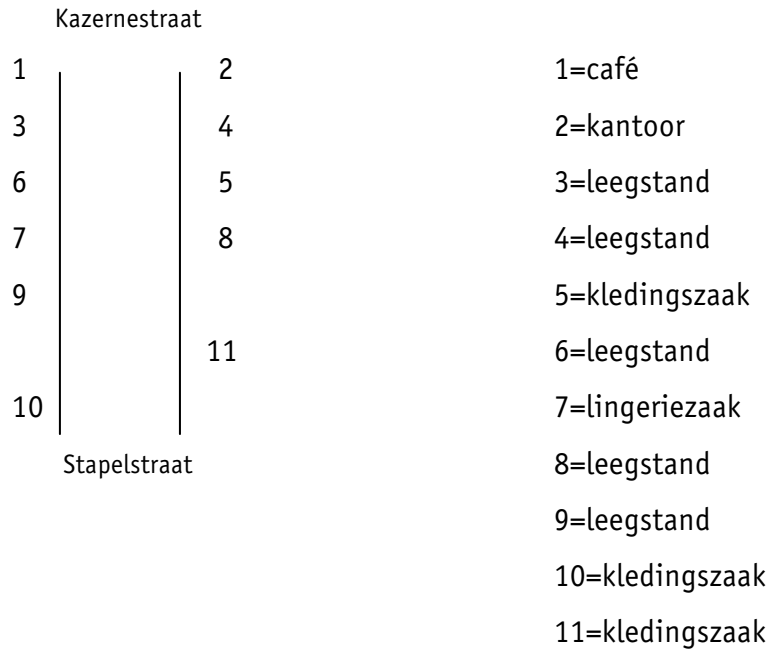


Figuur 8: Schematische voorstelling van galerij Tichelarij Side Shopping

Galerij Astrid



Galerij Astrid situeert zich aan de Stapelstraat, één van de drukkeren winkelstraten van Sint-Truiden, en aan de rustige Kazernestraat. De galerij is niet zo groot en modern en ligt iets verder van de Grote Markt. In de galerij vindt men de ingang naar bovenliggende appartementen terug. Alleen aan de kant van de Stapelstraat wordt er geadverteerd, en dit door een lingeriewinkel. Aan de ingang van de galerij zijn er twee grote winkels gelegen, een kledingszaak en een sportwinkel. Aan de uitgang is er een café gelegen. Verder vindt men er nog een kledingszaak, één kantoor en vijf leegstaande panden terug. Deze galerij kan afgesloten worden aan beide kanten.

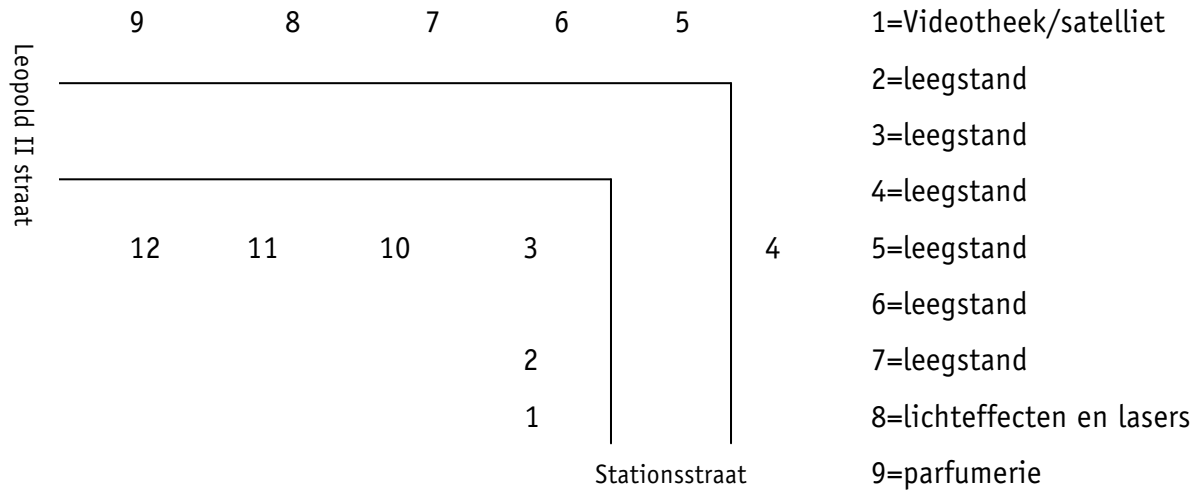


Figuur 9: Schematische voorstelling van Galerij Astrid

Galerij Trudo (a'speculo)



Deze laatste galerij van Sint-Truiden is gelegen aan de Leopold II straat en de Stationsstraat. Deze middelgrote galerij is verder van de winkelstraten en de Grote Markt gelegen. In de galerij is er een ingang naar bovenliggende appartementen. Omwille van deze appartementen is er geen natuurlijke lichtinval. De meeste bezette winkels zijn gelegen aan de in- en uitgangen van de galerij. De winkels die nog in het midden liggen, hebben hun ruiten dichtgemaakt waardoor het nog donkerder is. Voor deze galerij wordt er nergens geadverteerd. Er wordt zelfs geen reclame gemaakt voor de winkels van de galerij. Naast de zeven leegstaande panden is er ook nog één videotheek/satelliet winkel, één accountancy kantoor, één lichteffecten/laser winkel, één parfumerie en één GSM/PC winkel gelegen. Zowel het accountancy kantoor als de winkel voor lichteffecten en lasers hebben een ingang aan respectievelijk de Leopold II straat en de Molenstraat.



10=leegstand, 11=accountancy kantoor, 12=PC/GSM

Figuur 10: Schematische voorstelling van galerij Trudo (a'speculo)

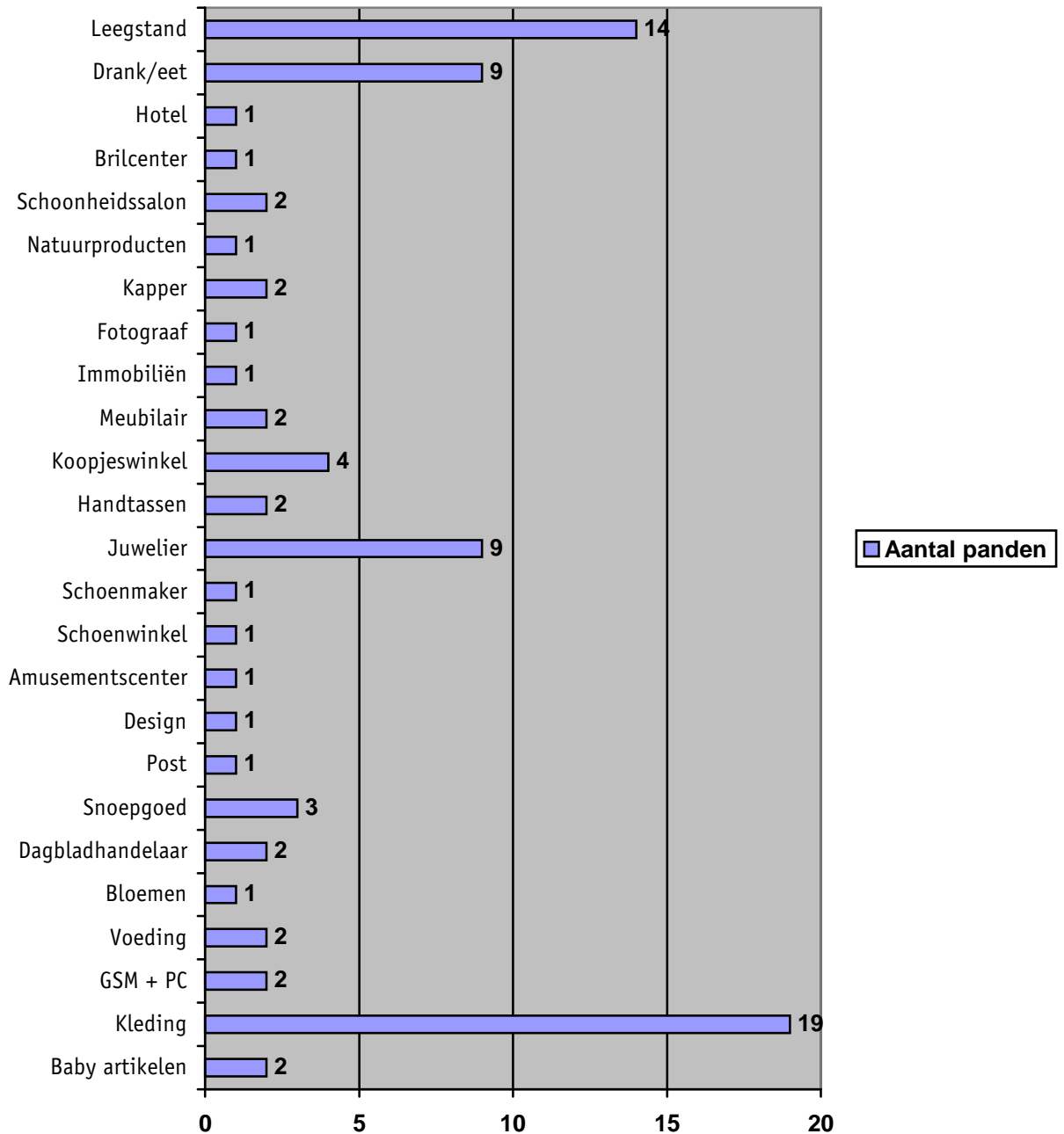
3.2 Inventarisatie

Aan de hand van bezoeken aan de drie steden is het mogelijk een inventaris op te maken van de soorten winkels die gelegen zijn in de galerijen. Deze inventaris wordt eerst opgesteld voor elk van de drie steden in het algemeen, dit wil zeggen dat alle soorten winkels uit de verschillende galerijen worden samengeteld. Daarna worden de soorten winkels per galerij geïnterpreteerd. Als laatste worden nog enkele bijkomende berekeningen uitgevoerd om de verschillen tussen de steden te accentueren.

3.2.1 Hasselt

In totaal bevinden zich 85 panden in de winkelgalerijen van Hasselt. Van alle panden is 22,4% een kledingszaak. Daarnaast zijn er veel eet- en drankgelegenheden, namelijk 10,5%. Ook de juweliërs vertegenwoordigen een groter deel van de winkelgalerijen. Zij nemen in totaal 10,5% in. Andere winkels zijn van uiteenlopende aard en nemen elk ongeveer 1 à 2%

in beslag. Wat opvalt zijn de leegstaande panden, namelijk 16,5% of 14 winkels. Dit is een opmerkelijk aantal (in negatieve zin).



Figuur 11: Inventarisatie van het aantal soorten winkels in alle winkelgalerijen in Hasselt

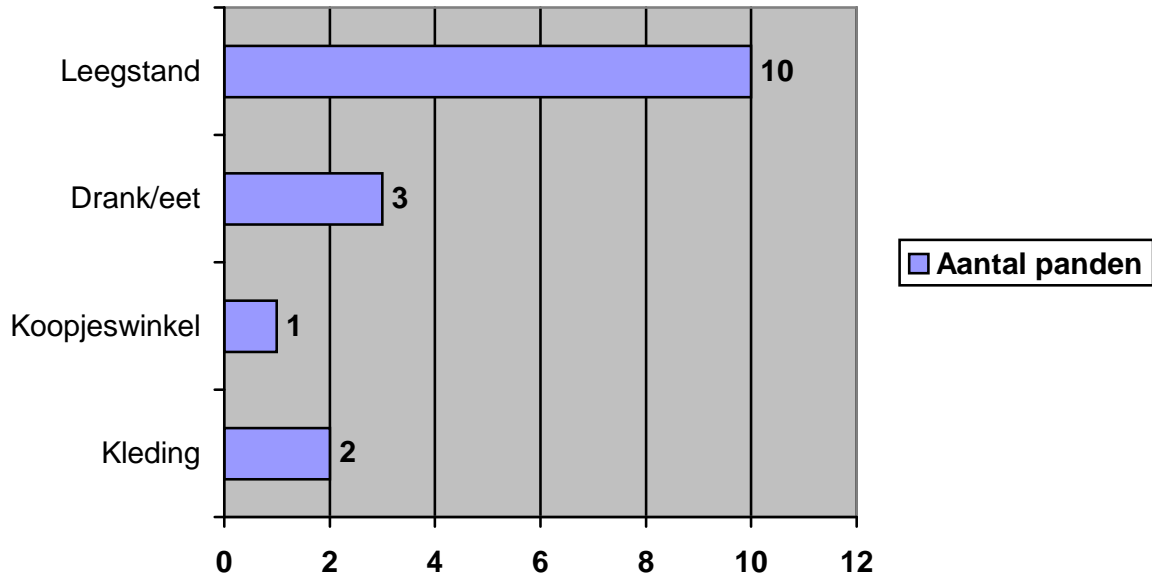
Als we de verschillende galerijen apart bekijken komen we tot de volgende vaststellingen. In 'Galerie Willems' (bijlage 1/9 en 1/10) bevinden zich acht panden waarvan er twee leeg staan (25%). Daarnaast zijn er nog zes andere winkels zoals kleding en dagbladhandelaar (12,5% per winkel). In de 'Walputsteeg' (bijlage 1/11) zijn vier panden gevestigd. Dit zijn drie eet- en drankgelegenheden en één hotel. In de derde winkelgalerij, het 'TT-center' (bijlage 1/12), zijn 14 panden gelegen. Twee hiervan zijn leeg (14,3%). 35,7% wordt ingenomen door kledingszaken. De andere 50% bestaat uit een voedingswinkel, een snoepwinkel, een designwinkel, de Post, een schoenmaker, een amusementscenter en een eetgelegenheden. De vierde en laatste galerij, galerij 'De Ware Vrienden' (bijlage 1/13, 1/14 en 1/15), is de grootste winkelgalerij van Hasselt. Hier bevinden zich 59 panden waarvan 22% kledingszaken, 15% juweliers, 8% eet- en drankgelegenheden en 7% koopjeswinkels. Ook hier weer een opmerkelijk hoog percentage van leegstand, namelijk 17% of tien panden. De overige 31% bestaat uit allerlei winkels zoals schoenwinkel, dagbladhandelaar, kapper, ...

3.2.2 Tongeren

In alle winkelgalerijen van Tongeren samen zijn er 16 panden gelegen. Hiervan is 18,8% bezet door eet- en drankgelegenheden. Daarnaast hebben we 12,5% aan kledingszaken en 6,2% aan koopjeswinkels. Wat hier ten eerste opvalt is het hoog percentage aan leegstaande panden, namelijk 62,5% of tien van de 16 panden. Dit is een zorgwekkend aandeel.

Door de gegevens van de verschillende galerijen naast elkaar te leggen constateren we het volgende. De galerij 'Alfa' (bijlage 1/16) bestaat uit drie panden waarvan het eerste pand leeg staat, het tweede een eet- en drankgelegenheden is en het derde een koopjeswinkel is. Galerij 'De Gouden Schaar' (bijlage 1/17) bestaat uit slechts drie winkels. Er is één eet- en drankgelegenheden en twee kledingszaken. De laatste galerij van Tongeren, 'Antiquorum' (bijlage 1/18), is de grootste galerij van de stad, maar met het minst aantal bezette

panden. Negen van de tien panden staan leeg (90%). Het tiende pand is een eet- en drankgelegenheid.



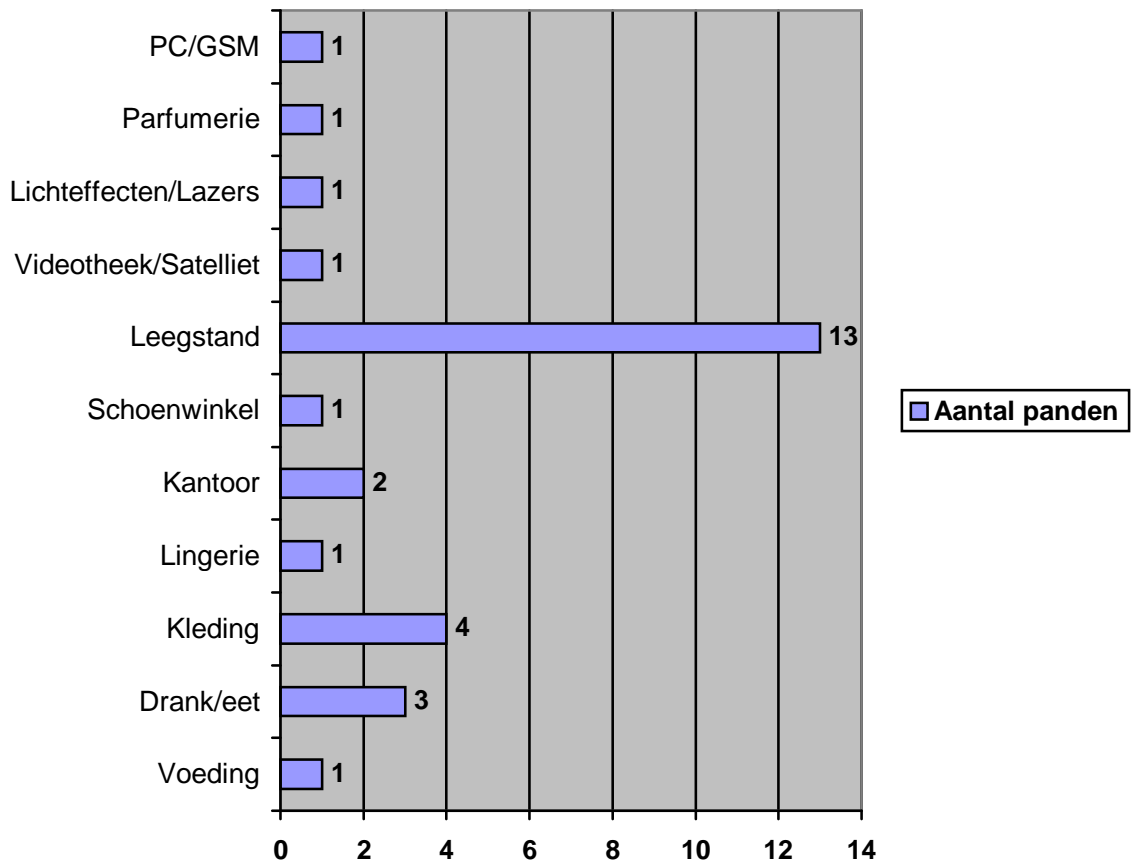
Figuur 12: Inventarisatie van het aantal soorten winkels in alle winkelgalerijen in Tongeren

3.2.3 Sint-Truiden

Sint-Truiden heeft met zijn drie winkelgalerijen 29 panden. 13,8% van al deze panden zijn kledingszaken. 10,3% bestaat uit eet- en drankgelegenheden. Daarnaast zijn er nog enkele winkels zoals een voedingszaak, een schoenwinkel, een kantoor, een parfumeriezaak, een PC/GSM winkel, een linteriewinkel enzovoort. Deze vertegenwoordigen samen 31,1% van de panden in alle winkelgalerijen in Sint-Truiden. Ook in deze stad is er weer veel leegstand op te merken, namelijk 44,8% of 13 panden van de 29.

Als we galerij per galerij bekijken dan zien we de volgende onderverdelingen. 'Tichelarij Side shopping' (bijlage 1/19 en 1/20) is een winkelgalerij bestaande uit zes panden. Men vindt hier één voedingswinkel, één kledingwinkel en één schoenwinkel, elk 16,7%, en twee eet-

en drankgelegenheden (33,2%) in terug. Er staat één pand leeg (16,7%). De 'Galerij Astrid' (bijlage 1/21 en 1/22) telt 11 panden. Er is één eet- en drankgelegenheid, één kantoor, één lingeriewinkel, elk 9%, en drie kledingswinkel (27,3%). Als we hier de leegstand bekijken, dan stellen we vast dat er vijf panden onbezet zijn, dit is ongeveer 45,5%. Galerij 'Trudo' (a'speculo)' is de grootste galerij van Sint-Truiden met 12 panden. Er bevinden zich hier één videotheek/satelliet winkel, één parfumerie, één GSM/PC winkel, één accountancy bureau en één lichteffecten/lasers winkel. Samengeteld is dit 41,7% van de galerij. De leegstand in Sint-Truiden is hier het grootst, namelijk zeven panden of 58,3%.



Figuur 13: Inventarisatie van het aantal soorten winkels van alle winkelgalerijen in Sint-Truiden

3.2.4 Vergelijking van de drie steden

Tabel 1: Vergelijking van de drie steden

	Aantal winkelgalerijen	Aantal panden	Aantal soorten winkels	Aantal leegstaande panden
Hasselt	4	85	24	14
Tongeren	3	16	3	10
Sint-Truiden	3	29	10	13

Hasselt is met zijn vier galerijen, bestaande uit 85 panden, niet alleen de beste stad wat de kwantiteit betreft, maar ook wat betreft het aanbod van verschillende soorten van winkels is Hasselt de stad met de meeste keuzes, namelijk 24 soorten.

Sint-Truiden doet het daarentegen minder goed. Met drie galerijen, bestaande uit 29 panden en maar een keuze uit tien verschillende soorten van winkels, zien we een groot verschil ten opzichte van Hasselt.

Tegenover Tongeren doet Sint-Truiden het iets beter. Tongeren heeft drie winkelgalerijen die in totaal bestaan uit 16 panden. Het aantal verschillende soorten winkels is zeer beperkt. Men vindt er maar drie verschillende soorten winkels terug.

Het aantal leegstaande panden is verontrustend in de drie steden. Tongeren is de koploper. Er is in deze stad een leegstand van 62,5% of met andere woorden tien van de 16 panden zijn niet bezet. Ook in Sint-Truiden is er een groot percentage leegstand. Hier staat 44,8% van alle panden leeg oftewel 13 panden van de 29 zijn niet bezet. In Hasselt heeft men 14 leegstaande panden, maar aangezien er in totaal 85 panden zijn, is er hier maar een leegstand van 16,5%. Op gebied van leegstaande panden kan er besloten worden dat Hasselt het beste ervoor staat. Als we de situatie omgekeerd bekijken stellen we vast dat er een bezettingsgraad is van slechts 37,5% in Tongeren. In Sint-Truiden ligt deze

bezettingsgraad iets hoger, namelijk 55,2%. In Hasselt is de bezettingsgraad het hoogst: 83,5% van de panden zijn hier bezet.

De vergelijking van de drie steden gebeurt op basis van 24 verschillende soorten winkels in Hasselt, tien in Sint-Truiden en drie in Tongeren. Dit is een vertekende vergelijking. Om deze vertekende vergelijking recht te zetten, is het beter te vertrekken van de stad waar het laagste aantal verschillende soorten winkels te vinden is, namelijk Tongeren. Deze winkels kunnen dan vergeleken worden met dezelfde soort winkels in Hasselt en Sint-Truiden, zonder rekening te houden met de andere soorten winkels in deze twee steden. De drie winkelsoorten in Tongeren zijn: eet- en drankgelegenheden, kledingswinkels, en een koopjeswinkel. Ze vertegenwoordigen respectievelijk 50%, 33,3% en 16,7% (zonder de leegstand mee te rekenen). Als we hetzelfde toepassen in Hasselt dan zien we dat de eet- en drankgelegenheden 28,1% vertegenwoordigen, de kledingswinkels 59,4% en de koopjeswinkels 12,5%. Bij Sint-Truiden daarentegen zijn er voor 42,9% eet- en drankgelegenheden, voor 57,1% kledingswinkels en voor 0% koopjeswinkels. De berekeningen bij deze twee steden werden uitgevoerd zonder rekening te houden met de leegstand. Als we dit in een overzichtelijke tabel zetten krijgen we het volgende:

Tabel 2: Bezettingsgraag in de drie steden op basis van de soorten winkels in Tongeren

	Hasselt	Tongeren	Sint-Truiden
Eet- en drankgelegenheden	28,1%	50%	42,9%
Kledingswinkels	59,4%	33,3%	57,1%
Koopjeswinkels	12,5%	16,7%	0%
	100%	100%	100%

Op basis van deze opdeling zien we dat Tongeren op kop loopt met eet- en drankgelegenheden, gevolgd door Sint-Truiden en Hasselt. Hasselt, daarentegen, heeft het meeste kledingswinkels. Sint-Truiden volgt hier kort, maar Tongeren heeft iets meer

achterstand. De koopjeswinkels nemen een groter percentage in bij Tongeren dan bij Hasselt terwijl er in Sint-Truiden geen aanwezig zijn.

Omdat er bij de inventarisatie van de winkels in de winkelgalerijen in Hasselt, Tongeren en Sint-Truiden veel verschillende soorten winkels zijn, waardoor de vergelijking minder overzichtelijker wordt, kunnen we deze verschillende soorten winkels categoriseren. Er kunnen 7 categorieën gevormd worden. Dit zijn de volgende: (1) leegstand, (2) eet/drank/slaap, (3) mode, (4) verzorging, (5) wonen en werken, (6) zelfstisfactie en (7) overheidsinstellingen. Onder categorie (1) verstaan we alle panden die leegstaan in de galerijen. Categorie (2) bevat alle eet-, slaap- en drankgelegenheden. Categorie (3) zijn alle modeartikelen zoals kleding, schoenenwinkels en -makers, juweliers, handtassenverkopers, linteriewinkels, brilcenters en winkels voor babyartikelen. Categorie (4) staat in voor verzorging zoals schoonheidssalon, natuurproducten, kapper en fotografie. De vijfde categorie (5) bevat kantoren, meubilairwinkels, designwinkels en immobiliënkantoren. Onder de voorlaatste categorie (6) worden er snoepgoed, voeding, amusementscentra, koopjeswinkels, GSM/PC winkels, bloemenwinkels, videotheek/satelliet winkels, lichteffecten/laser winkels, parfumeries en dagbladhandelaars verstaan. Onze zevende en laatste categorie (7) bestaat slechts uit één element, namelijk de Post.

De verschillende winkels in de galerijen van de drie steden kunnen ingedeeld worden volgens deze zeven categorieën. Dit kan overzichtelijk worden weergegeven in tabel 3. Bekijken we deze tabel *verticaal* dan kunnen we afleiden dat Hasselt het hoogst scoort in de categorie mode en het laagste in de categorie overheidsinstellingen. Tongeren heeft het hoogste percentage in de leegstand, dus categorie (1), en het laagste percentage in categorie (4), (5) en (7). Als laatste kunnen we vaststellen dat in Sint-Truiden de categorie leegstand het meest is vertegenwoordigd, terwijl categorie (4) en (7) niet vertegenwoordigd zijn. Bij een *horizontale* analyse van de tabel kan vastgesteld worden dat Hasselt de beste score haalt in de categorieën mode, zelfstisfactie, verzorging en overheidsinstellingen. Tongeren doet dit in categorieën leegstand en eet-, drank-, en slaapgelegenheden. Sint-Truiden sluit het rijtje af met het hoogste percentage in de categorie wonen en werken.

Tabel 3: Categorieën en percentage per stad in deze categorieën

	Hasselt	Tongeren	Sint-Truiden
(1) Leegstand	16,5%	62,5%	44,8%
(2) Eet/drank/slaap	11,8%	18,7%	10,3%
(3) Mode	41,2%	12,5%	20,7%
(4) Verzorging	7,1%	0%	0%
(5) Wonen en werken	4,7%	0%	6,9%
(6) Zelfsatisfactie	17,6%	6,3%	17,2%
(7) Overheidsinstellingen	1,1%	0%	0%
	100%	100%	100%

3.3 Imago van een winkelgalerij

De term imago is een zeer ruim begrip. Volgens het Groot van Dale Woordenboek der Nederlandse Taal (Van Dale Taalweb, 2006) kunnen we imago of image definiëren als het beeld dat mensen hebben van iemand of iets. Ook een andere bron ziet imago op dezelfde manier. We hebben het hier dan over de Larousse Encyclopedie. Zij omschrijft imago als de mening die het publiek zich omtrent een persoon of organisatie gemaakt heeft; het beeld dat iemand die veel in het publiek optreedt bewust van zichzelf kweekt ('s Gravenhage et al, 1975).

De bedoeling is om na te gaan wat het beeld van het stadsbestuur, de consument en de winkelier is omtrent het imago van de winkelgalerijen in zowel Hasselt, Tongeren als Sint-Truiden. Het is belangrijk voor deze drie steden om te weten of het huidige imago van hun winkelgalerijen overeenstemt met het imago dat de winkeliers en de consument wensen. Indien dit imago niet overeenkomt met het gewenste beeld, is het noodzakelijk dat de stad initiatieven opstart om het imago te verbeteren en in overeenstemming te brengen met de behoeften van de consument en de winkeliers.

3.3.1 Imago van de winkelgalerijen in Hasselt

Galerie Willems

Volgens het *stadsbestuur* is het moeilijk te zeggen wat het imago is van een galerij in Hasselt. Galerie Willems is nog altijd hetzelfde als bij haar oprichting en stelt wat betreft uitstraling weinig voor. Het stadsbestuur is van mening dat deze galerij dringend een opfrissing nodig heeft om alzo het imago van deze galerij op te krikken. Het is trouwens de enige galerij in Hasselt die niet meegegaan is met zijn tijd.

Dit zijn ook de meningen van de *winkeliers* in de Galerie Willems. Zij vinden het een oude bedoening met te weinig aantrekkingspunten. Deze winkeliers hebben tevens enkele eisen om de galerij terug aantrekkelijk te maken en het imago op te krikken. Men heeft het hier dan over een nieuwe vloer, een betere verlichting, een nieuw plafond, en een betere reclame.

De *consument* vindt dat deze galerij totaal geen uitstraling heeft. Er zijn niet veel consumenten die deze galerij gebruiken als doorgang. De consument vindt dat deze galerij niet kan concurreren met de andere galerijen in Hasselt en dat er dus dringend een opknapbeurt vereist is.

Galerij Walputsteeg

Galerij Walputsteeg heeft zijn eigen imago. Een hotel en drie eet- en drankgelegenheden zijn hier de aantrekkingspolen voor een gezellige galerij. Het *stadsbestuur* vindt dit de ideale plaats voor toeristen en zakenlui. Deze galerij is rustig gelegen maar bevindt zich toch vlakbij het centrum, Toerisme Info en het stadsbestuur.

De *winkeliers* in deze galerij zijn tevreden over het zakelijke imago van de Walputsteeg. Zij krijgen vooral rustige bezoekers over de vloer die enkel willen genieten van hun vrije tijd.

De *consumenten* die de Walputsteeg bezoeken vinden dit een aangename plaats om te vertoeven. Ze vinden het een mooie, frisse en gezellige galerij met een nieuw en modern imago.

Galerij TT-center

De galerij aan de TT-wijk hoeft geen extra imago volgens het *stadsbestuur*. De vernieuwing van de twee-toren wijk, met enkele grote trekpleisters zoals de MediaMarkt, zorgt ervoor dat deze nieuwe galerij voldoende bezoekers krijgt en dat haar imago positief blijft.

De *winkeliers* die gevestigd zijn in galerij TT-center zijn tevreden over deze galerij en het imago ervan. De vernieuwing van de TT-wijk heeft volgens de winkeliers ervoor gezorgd dat dit deel van de stad zeer druk bezocht wordt en dat het imago van de galerij hier de vruchten van plukt.

Daarnaast vindt de *consument* deze galerij goed. Er zijn mooie winkels gelegen in de galerij. De ligging is goed: vlakbij het centrum, vlakbij grote trekpleisters en vlakbij een ondergrondse parking. Het is dus gemakkelijk voor de consument om de auto te parkeren op de ondergrondse parking om zo via de galerij naar de trekpleisters of het centrum van Hasselt te gaan. Dit werkt dus bevorderend voor het imago van galerij TT-center.

Galerij De Ware Vrienden

Tenslotte hebben we galerij De Ware Vrienden, de grootste galerij van Hasselt. Door de samensmelting van Galerie Albert en galerij De Ware Vrienden is deze galerij de ideale doorgang van het TT-center naar de Grote Markt en de winkelstraat, of omgekeerd. Het *stadsbestuur* vindt dit een frisse, moderne en gezellige galerij met drie grote trekpleisters die een positieve invloed hebben op het imago.

De mening bij de *winkeliers*, daarentegen, is verdeeld. De meerderheid van de winkeliers vindt het imago goed en vindt dat de galerij voldoende uitstraling heeft. De minderheid van de winkeliers vindt dat het imago slecht is of in de loop van de jaren slechter is geworden, omdat er een beetje leegstand is en de bovenverdieping aan het onderkomen is. Deze leegstand trekt andere soorten winkels aan, namelijk winkels met buitenlandse uitbaters. Dit zorgt volgens de winkeliers voor een achteruitgang van het imago van de galerij.

De *consument* is wel te spreken over het imago van de galerij. Zij vinden het een frisse galerij die de doorgang vormt tussen drie grote trekpleisters in Hasselt. Er is een groot aanbod van winkels aanwezig.

3.3.2 Imago van de winkelgalerijen in Tongeren

Voor het stadsbestuur van Tongeren is het niet eenvoudig om het imago van een winkelgalerij te bepalen. Ze vinden dat de galerijen in Tongeren niet echt een imago hebben en niet veel worden gebruikt door de consument (en winkelier).

Galerij Alfa

Galerij Alfa had vroeger één grote winkel, die goed presteerde, en verder enkele kleinere winkels die snel leeg kwamen te staan. Ook na de verbouwing van de galerij vindt het *stadsbestuur* dat het imago niet versterkt is. Het is zelfs verslechterd.

In galerij Alfa zijn slechts twee panden bezet. De *winkelier* (eet- en drankgelegenheden) vindt dat het imago van deze galerij is achteruitgegaan, maar gaat er vanuit dat nog niet alles verloren is omwille van de doorgang die men gaat creëren rond de basiliek. De andere winkelier ziet geen toekomst meer in deze galerij en haalt aan dat het imago volledig verdwenen is.

De *consument* merkt een grote achteruitgang op van het imago van de galerij Alfa. Er was wel nog een imago aanwezig toen de galerij groter was, maar nu is dit imago zeer sterk verzwakt.

Galerij De Gouden Schaar

Het *stadsbestuur* haalt aan dat galerij De Gouden Schaar mooi oogt van buiten uit, dit omdat er verbouwingen zijn doorgevoerd. Toch hebben deze verbouwingen niet ervoor kunnen zorgen dat het imago van deze galerij versterkt werd.

De *winkeliers*, daarentegen, vinden het imago van deze galerij niet slecht. Dit vooral omdat er slechts drie winkels in zijn gelegen en elke winkel een ligging heeft aan de straatkant. Ze vinden de galerij opvallend en zuiver, wat volgens hun ook meer bijdraagt tot een positief imago.

De mening van de winkeliers wordt ook overgenomen door de *consument*. Zij vinden deze galerij en het imago ervan niet slecht. Deze galerij is gelegen aan de Maastrichterstraat waardoor ze meer bezocht wordt dan de andere galerijen in Tongeren.

Galerij Antiquorum

De laatste galerij van Tongeren, galerij Antiquorum, heeft volgens het *stadsbestuur* totaal geen uitstraling en imago meer. Ze is volledig onderkomen en alle winkelpanden, op één restaurant na, staan leeg. Het stadsbestuur heeft wel plannen om deze galerij te verbouwen.

Het is niet alleen het stadsbestuur die zegt dat Antiquorum geen imago meer heeft, ook de *winkelier* die gevestigd is in deze galerij ziet het nut van de galerij niet meer in. Hij betreurt het dat het imago van een galerij zo achteruit kan gaan.

De *consumenten* van Tongeren kennen deze galerij wel maar komen er niet vaak. Er komt dus bijna niemand in deze galerij wat erop wijst dat ze geen goed imago kan hebben. De meeste consumenten mijden deze galerij en gaan liever winkelen in de winkelstraat.

3.3.3 *Imago van de winkelgalerijen in Sint-Truiden*

Het stadsbestuur is van mening dat het imago van de galerijen in hun stad totaal niets voorstelt. Ze beweren wel dat er misschien nog een beetje imago in stand gehouden wordt door de winkels die er nog aanwezig zijn. Volgens het stadsbestuur hebben de galerijen totaal geen zin meer, waardoor er ook geen verdere inspanningen gedaan worden om het imago op te krikken.

Galerij Astrid

Galerij Astrid heeft, volgens het *stadsbestuur*, een tijd goed gepresteerd. Dit was omdat deze galerij de logische verbinding vormde tussen het administratief centrum in de Kazernestraat en de Stapelstraat, een winkelstraat van Sint-Truiden. Deze doorgang was vooral een troef ten tijde van de stempelcontroles. Het goed functioneren van deze galerij had dus minder te maken met het imago van de galerij, maar meer met het gemak van de burger. Door het wegvallen van deze controles blijft er ook niet veel over van het imago.

De *winkeliers* zijn het eens met het stadsbestuur. Hun galerij stelt niets voor en het imago is niet goed, zelfs slecht. Er is veel te veel leegstand en sinds de opening van deze galerij is er nog niets veranderd aan de opbouw en inrichting. De winkeliers beweren dat er een grondige renovatie nodig is om het imago te verbeteren. Daarnaast moeten ook alle leegstaande panden verhuurd worden indien men nog aantrekkelijk wil overkomen. Het wegvallen van de stempelcontroles heeft, volgens de winkeliers, een vermindering van de beweging in de galerij veroorzaakt. Vroeger gingen de mensen via de galerij naar het

administratief centrum en omgekeerd. Nu deze stempelcontroles zijn weggevallen, is ook het imago van de galerij achteruit gegaan.

De *consument* sluit zich aan bij de winkeliers. De resterende winkels in de galerij hebben hun ingang aan de winkelstraat, wat er voor zorgt dat er niet veel redenen meer zijn voor de consument om deze galerij te bezoeken. De oude en ongezellige uitstraling van de galerij dragen nog eens bij tot het al slechte imago.

Galerij Trudo (a'speculo)

Bij deze galerij stelt het *stadsbestuur* zich de vraag of het nog wel als een galerij kan beschouwd worden. Dit zegt al voldoende over het imago van deze galerij. De stad heeft ook geen verdere intenties om dit slechte imago te verbeteren. Doordat de galerij privé-eigendom is, voelt het stadsbestuur zich niet verantwoordelijk.

De *winkeliers* zijn niet te spreken over het imago van deze galerij. Zij vinden dit zeer teleurstellend. Er is niet alleen veel leegstand in deze galerij, maar ze beweren ook dat de galerij geen imago kan hebben omdat ze zo ver van het stadscentrum gelegen is. De consument zal dan geen enkele reden hebben om deze galerij te bezoeken. De galerij is dood aan de binnenkant. De winkels die nog deel uitmaken van de galerij zijn gelegen aan de in- of uitgangen of hebben ook een ingang aan de straatkant.

De *consument* spreekt over een gebrek aan uitstraling. De meerderheid zegt dat er geen succes kan zijn zolang er niet gewerkt wordt aan een trekpleister aan de galerij.

Galerij Tichelarij Side Shopping

De *stad* is positiever over deze Galerij. Ze ligt korter bij het winkelcentrum en heeft met de Zeeman een trekpleister. Deze galerij heeft dus een verzorgder imago.

Het merendeel van de *winkeliers* heeft dezelfde mening. Het imago is goed en zelfs verbeterd ten opzichte van vroeger. Dit komt omdat, zowel aan de voor- als achterkant, de galerij met een hek kan afgesloten worden, waardoor er minder diefstal en vandalisme plaatsvindt. Wel hopen de winkeliers dat het enige leegstaande pand nog zal verhuurd worden, zodat de galerij aantrekkelijker wordt.

De *consument* denkt hier niet anders over. Zij vinden dat de galerij goed is gelegen en een bepaalde uitstraling heeft. De galerij is niet heel groot, maar wel gezellig om in rond te wandelen.

3.3.4 Vergelijking van het imago van de winkelgalerijen in de drie steden

Tabel 4: Vergelijking van het imago van de winkelgalerijen in de drie steden

	Stadsbestuur	Winkeliers	Consument
Willems	Ouderwets	Ouderwets	Ouderwets
Walputsteeg	Zakelijk	Zakelijk	Fris, luchtig
TT-center	Vernieuwend	Aantrekkelijk	Gezellig
De Ware Vrienden	Fris, modern, gezellig, aantrekkelijk	Sterk en aantrekkelijk	Fris en groot
Alfa	Slecht of geen imago	Verdwenen <-> heropleving mogelijk	Verzwakt
De Gouden Schaar	Neutraal, mooi ogend	Goede ligging en opvallend	Positief en opvallend
Antiquorum	Geen	Geen, grote achteruitgang	Geen
Astrid	Gedaald, weinig	Slecht, verouderd, achteruit gegaan	Ongezellig, oud, slecht
Tichelarij Side Shopping	Verzorgd	Goed, verbeterd	Goede ligging, uitstraling, gezellig

Tabel 4: Vergelijking van het imago van de winkelgalerijen in de drie steden (vervolg)

	Stadsbestuur	Winkeliers	Consument
Trudo (a'speculo)	Slecht, verdwenen	Teleurstellend, slechte ligging, geen aantrekking	Gebrek aan uitstraling

3.4 Voor -en nadelen van een winkelgalerij

In dit onderdeel worden de voor- en nadelen van de winkelgalerijen besproken. Per stad die besproken wordt, is de meerderheid van deze voor- en nadelen hetzelfde voor alle galerijen. Daarom worden deze pro's en contra's niet per galerij besproken, zoals wel werd gedaan voor onderdeel 3.3, maar in het algemeen per stad.

3.4.1 Voor- en nadelen van de winkelgalerijen in Hasselt

Volgens het *stadsbestuur* van Hasselt is het grote voordeel van de winkelgalerijen de aangename sfeer. De galerijen zijn met andere woorden gezellige en fijne plaatsen om te vertoeven, zeker bij slecht weer. Een voorwaarde hieraan verbonden, is dat de galerijen goed moeten uitgevoerd zijn. Het zijn vooral galerijen De Ware Vrienden, Walputsteeg en TT-center die als aangenaam beschouwd worden, terwijl Galerie Willems minder aangenaam overkomt.

Wat de nadelen betreft, praat het *stadsbestuur* van Hasselt enkel over de toekomst. Ze hebben namelijk de grootste twijfel of de toekomst van het winkelen wel in de galerijen gelegen is. Het stadsbestuur haalt aan dat in de binnenstad van Hasselt de gebouwen al redelijk kort tegen elkaar zijn gebouwd en dat er reeds vele winkels aanwezig zijn. Om het in de woorden van schepen Johan Vanmuysen te zeggen: "De stad Hasselt is één grote winkelgalerij en daardoor denk ik dat er geen grote toekomst is weggelegd voor de

galerijen” (interview op maandag 6 februari 2006, bijlage 2/6). De toekomst ligt, volgens de schepen, daarentegen wel in de winkelstraten en de doorsteekjes. Ze hebben destijds bij de nieuwbouw aan de TT-wijk en de Havermarkt de bouwheer aangeraden en zelfs verplicht om een doorsteekje te maken tussen de Havermarkt en de Witte straat, zodanig dat men door deze nieuwe bouw kan gaan. Het voordeel van deze doorsteekjes ten opzichte van de winkelgalerijen is dat men de mensen zo onverwacht de mooie hoekjes van Hasselt leert ontdekken. Deze doorsteekjes zijn wel niet overdekt.

De meningen van de *winkeliers* zijn grotendeels hetzelfde als deze van het stadsbestuur. Er wordt vaak aangehaald dat de galerijen een fijne, aangename en rustige plaats zijn om te vertoeven als het slecht weer is. Het hoeft niet alleen slecht weer te zijn om de galerijen te bezoeken, ook als het buiten veel te warm is kunnen de galerijen gebruikt worden om te schuilen tegen de zon. Een ander voordeel dat door de winkeliers werd aangehaald is het constante klimaat dat aanwezig is in de galerij en daarbovenop komt nog dat de uitgestalde goederen niet verkleuren want ze liggen niet in het zonlicht. De winkeliers in een galerij hebben meer contact met elkaar en werken soms samen voor bepaalde projecten (bijvoorbeeld kerstverlichting). De consument kan op een korte afstand verschillende soorten winkels vinden. Veel mensen gebruiken een winkelgalerij als doorgang van de ene trekpleister naar de andere. Het voordeel hiervan is dat de verschillende winkels gezien worden door de consument. Er werd door sommige winkeliers tevens aangehaald dat een winkelgalerij een veiliger gevoel creëert.

De nadelen van een winkelgalerij volgens de *winkeliers* kunnen samengevat worden in volgende punten:

- Men weet als winkelier niet wat er buiten de winkelgalerij gebeurt;
- Tijdens de week is het te rustig (het weekend is veel drukker);
- Het sluitingsuur van de meeste winkels is ongeveer om 18h00. Het zijn vooral de horeca uitbaters die hier een probleem mee hebben. Meestal wordt een galerij

gebruikt als doorgang, maar veel mensen zullen een galerij na 18h00 hiervoor niet meer gebruiken waardoor de eet- en drankgelegenheden minder klanten hebben;

- De huurprijzen die gevraagd worden in de galerij zijn lager als deze in een winkelstraat, maar daarnaast moeten de uitbaters van een winkel in een winkelgalerij ook nog opdraaien voor de galerijkosten (zoals onderhoud en verlichting van de galerij). Deze onkosten zijn volgens de winkeliers veel te hoog;
- Men heeft in de galerijen te weinig daglicht en het is dus vooral in de zomer dat men niet kan genieten van de zon;
- Ook melden enkele winkeliers de aanwezigheid van vandalisme en criminaliteit. Dit komt vooral omdat sommige galerijen niet afsluitbaar zijn en dus 's nachts toegankelijk zijn voor iedereen.

Als laatste zijn er nog de *consumenten* die een mening hebben over de voor- en nadelen van een winkelgalerij. Volgens hun heeft een winkelgalerij als grote voordeel dat het bij slecht weer, zoals regen en koude, de ideale plek is om toch gezellig te winkelen. Hasselt heeft het voordeel dat er vele winkels gelegen zijn in de galerijen. Daarnaast vinden de consumenten het een voordeel dat de galerijen te Hasselt, met uitzondering van Galerie Willems, de ideale doorsteek vormen tussen de winkelstraten en grote trekpleisters. Een laatste voordeel van de winkelgalerijen in Hasselt, en dan specifiek voor galerij De Ware Vrienden, is het grote aantal soorten winkels die gelegen zijn in de galerij. Een winkelgalerij moet met andere woorden beschikken over een voldoende groot assortiment van winkels om de aantrekkingskracht te verhogen.

Over de nadelen van de winkelgalerijen in Hasselt hebben de *consumenten* weinig opmerkingen. Men vindt enkel dat de meeste winkels te klein zijn. Ook neemt men bij zonnig weer liever de winkelstraten. Een ander nadeel is de grootte van de winkelgalerij. Galerie Willems is een kleine galerij en dit vindt de consument een groot nadeel, waardoor de galerij niet vaak bezocht wordt.

3.4.2 Voor- en nadelen van de winkelgalerijen in Tongeren

Het *stadsbestuur* van Tongeren ziet geen voordelen in hun winkelgalerijen en praat enkel over de nadelen.

Ten eerste zijn de galerijen in Tongeren te klein en staan de meeste panden leeg, wat dus betekent dat de consument deze galerijen niet zal bezoeken. De galerijen in Tongeren zijn niet aantrekkelijk. Toch wil het stadsbestuur nog enkele verbouwingen uitvoeren om de aantrekkelijkheid te verhogen.

Ten tweede concentreert het stadsbestuur zich meer op de winkelstraten, zoals de Maastrichterstraat, en de binnenstad om de consument naar Tongeren te lokken. Er zullen verbouwingen gebeuren aan de binnenstad van Tongeren. Deze verbouwingen en de verbouwingen aan de galerijen zullen besproken worden bij punt 3.8 (Hoe een winkelgalerij terug aantrekkelijk maken) op pagina 57.

De nog aanwezige *winkeliers* van de galerijen in Tongeren praten enkel over de nadelen. Zij zijn van mening dat er geen toekomst is weggelegd voor de galerijen, tenzij het stadsbestuur werk maakt van de vooropgestelde plannen. "De galerijen in Tongeren stellen niks voor" is een uitspraak die vaak voorkwam bij deze winkeliers. Ze zijn te klein en hebben geen grote trekpleister, zoals een grote voedingszaak, om de mensen aan te trekken (galerij Alfa), ze hebben geen uitstraling en ze zijn totaal verwaarloosd (Galerij Antiquorum).

Wat de *consument* betreft, kunnen we heel kort zijn over de voor- en nadelen: ze zien het nut en de voordelen van de winkelgalerijen in Tongeren niet in. Ondanks de verbouwingen die uitgevoerd zullen worden, ziet de consument de toekomst maar somber in. Ze winkelen veel liever in hun eigen gezellige winkelstraat.

3.4.3 Voor- en nadelen van de winkelgalerijen in Sint-Truiden

In het algemeen zijn er volgens het *stadsbestuur* slechts een paar kleinere voordelen voor een winkelgalerij. Er kan een voordeel zijn wanneer er voldoende passage is. Ook is er een voordeel bij slecht weer. De consument heeft dan een dak boven zijn hoofd en dat maakt het in die omstandigheden eenvoudiger om te winkelen. Daarnaast kan een winkelgalerij ook aangenaam zijn om een terrasje te maken, maar wel op voorwaarde dat er voldoende passage is, anders is het maar een saaie bedoening. Kijkt het stadsbestuur alleen naar de galerijen in Sint-Truiden, dan vinden ze geen voordelen voor de galerijen.

Naast deze voordelen spreekt het *stadsbestuur* ook over enkele nadelen. In Sint-Truiden heeft men een gebrekkige aantrekkingskracht en ook de slechte ligging is een nadeel voor de galerijen. Deze elementen dragen bij tot een lage passage en een onaangename sfeer.

De *winkeliers*, gevestigd in de galerijen van Sint-Truiden, zien twee voordelen. Het eerste voordeel zijn de vaste klanten. De meeste mensen die in de galerij wandelen zijn vaste bezoekers van deze galerij, waardoor er een veel grotere kans is dat ze ook vaste bezoekers worden van de winkels in de galerij. Een tweede voordeel is het weer. In een galerij kan men steeds overdekt winkelen, wat ideaal is in slechte weersomstandigheden.

De nadelen van winkelgalerijen, aangehaald door het stadsbestuur, komen overeen met deze van de *winkeliers*. Deze laatste spreken over de slechte ligging van de galerijen (te ver gelegen van de winkelstraat en de Grote Markt), de grote leegstand, een gebrekkige aantrekkingskracht en vandalisme.

Een laatste oordeel over de voor- en nadelen wordt gedaan door de *consument*. Deze ziet het voordeel van een winkelgalerij niet in. De consument kan geen argument bedenken om een winkelgalerij te bezoeken, zeker niet als ze zo ver verwijderd zijn van het centrum. De galerijen hebben geen interessante winkels en zijn daarnaast ook nog ongezellig.

3.4.4 Vergelijking van de voor- en nadelen van de drie steden

Tabel 5: Vergelijking van de voor- en nadelen van de winkelgalerijen in de drie steden

	Stadsbestuur	Winkeliers	Consument
Hasselt	Voor: aangename sfeer, weer Na: geen toekomst	Voor: aangenaam, constante klimaat, samenwerking, winkelaanbod, veiliger, geen verkleuring goederen Na: sluitingsuur, galerij kosten, rustig, daglicht, vandalisme	Voor: gezellig, weer, doorgang, veel winkels Na: winkels te klein, zon, galerij te klein (Willems)
Tongeren	Voor: geen Na: te klein, leegstand	Voor: geen Na: geen toekomst, te klein, geen trekpleister, geen uitstraling, verwaarloosd	Voor: geen Na: geen nut, geen toekomst
Sint-Truiden	Voor: passage, weer, terrasje Na: geen aantrekking, slechte ligging, onaangenaam	Voor: vaste klanten, weer Na: slechte ligging, leegstand, geen aantrekking, vandalisme	Voor: geen Na: slechte ligging, onaangenaam, geen interessante winkels

3.5 Factoren van het succes van winkels in een winkelgalerij

3.5.1 Succes van de winkelgalerijen in Hasselt

In verband met het succes van een winkelgalerij haalt het *stadsbestuur* van Hasselt één grote factor aan, namelijk één grote trekpleister aan zowel de voor- als achterkant van de galerij waarbij de galerij gaat dienen als doorgang. Dit is duidelijk te merken aan galerij De Ware Vrienden en galerij TT-center. Galerij TT-center is gelegen aan het druk bezochte TT-center en galerij De Ware Vrienden is gelegen aan de Grote Markt, de winkelstraat en het TT-center. Dit is een groot verschil met de Galerie Willems. Deze laatste heeft een eerder

afgezonderde ligging. Ze heeft geen grote trekpleisters aan de in- en uitgang. De voorkant van deze galerij is wel gelegen aan de winkelstraat, maar de achterkant komt uit in de Minderbroedersstraat (kleinere zijstraat). Het gebrek van een trekpleister aan de achterkant zorgt voor het wegblijven van het succes. Ook de galerij Walputsteeg heeft geen grote trekpleisters. Dit is echter niet nodig omdat ze zich richt op een specifieke doelgroep, de zakelijke klant. Ze dankt haar succes aan de gezellige en zakelijke sfeer die er heerst. Volgens het stadsbestuur is het succes van een winkelgalerij ook nog te wijten aan het feit dat de stad Hasselt één grote winkelgalerij is, waarbij de eigenlijke galerijen een ideale verbinding vormen tussen de verschillende winkelstraten.

De *winkeliers* vinden dat het succes van een galerij bepaald wordt door een reeks van factoren:

- Het weer. Bij slecht of te warm weer wordt er meer gebruik gemaakt van de winkelgalerijen;
- De ligging van de galerij. Indien de galerij gelegen is aan één of meerdere grote trekpleisters en de doorgang hiertussen vormt dan zal deze meer succes hebben;
- Type winkels. Indien er meer verschillende soorten winkels aanwezig zijn, zal dit een positieve invloed hebben op het succes;
- Uitstraling. Een verzorgde, gezellige en goede uitstraling dragen bij tot het succes.

De *consument* sluit zich volledig aan bij de mening van de winkeliers. Hij benadrukt dat galerij De Ware Vrienden en galerij TT-center de ideale doorgangen zijn tussen grote trekpleisters en de winkelstraten. Niet alleen de trekpleisters, maar ook de verschillende soorten winkels die aanwezig zijn bepalen het succes. Galerie Willems heeft volgens de consument dan weer minder succes, wat te wijten is aan een ouderwetse opbouw, geen ideale doorgang en te weinig winkels. Ze zijn er wel van overtuigd dat de juiste verbouwingen en het creëren van een trekpleister aan de Minderbroedersstraat het succes van deze galerij kunnen verhogen.

Een bijkomende factor die voor succes kan zorgen is de aanwezigheid van unieke winkels in de galerij. Een winkel die dus nergens anders in het stadscentrum terug te vinden is, waardoor de consument naar deze galerij moet gaan indien hij van deze diensten/producten gebruik wil maken. Bij galerij TT-center is dit de voedingswinkel GB, de post en een amusementscenter. Bij galerij De Ware Vrienden wordt deze rol vervuld door de verschillende koopjeswinkels, handtassenwinkels en schoonheidssalons. Consumenten die op zoek zijn naar een specifieke noten- en vruchtenwinkel zullen zich naar Galerie Willems moeten begeven omdat deze soort winkel enkel hier te vinden is.

3.5.2 Succes van de winkelgalerijen in Tongeren

Het *stadsbestuur* geeft onmiddellijk aan dat er geen succes is weggelegd voor de winkelgalerijen. Zij richten hun aandacht dan ook voornamelijk op de winkelstraten, maar willen, door de toekomstige projecten, er toch werk van maken om de galerijen meer succesvol te laten worden. Toch geeft het stadsbestuur een viertal factoren aan die belangrijk zijn om het succes van een winkelgalerij te verwezenlijken, namelijk:

- De galerij moet op een looproute liggen. Dit is volgens het stadsbestuur het belangrijkste element van succes. Dit is momenteel niet in Tongeren aanwezig, maar door de toekomstige projecten wil men dit verbeteren. In Hasselt zijn deze looproutes wel aanwezig, en hebben de galerijen dan ook succes;
- De galerijen moeten redelijk breed zijn. Ook dit vindt men niet terug. Tongeren is een oude stad. Men moet rekening houden met monumentenzorg, waardoor verbouwingen moeilijker worden;
- De galerijen moeten voldoende verluchting en verlichting hebben. Dit sluit aan bij het vorige punt. Door de te kleine en gesloten ruimtes is een goede verluchting moeilijk te realiseren en is er ook een gebrek aan daglicht;
- In de galerijen moeten de juiste winkels liggen en moet er zeker een goede trekpleister aanwezig zijn. Deze twee elementen ontbreken in Tongeren. Vroeger had

men in de galerij Alfa één trekpleister waardoor deze galerij goed functioneerde. Het probleem was echter dat de andere winkels niet goed presteerden. Na de verbouwing en na het wegvallen van die trekpleister is het helemaal stilgevallen.

Volgens de *winkeliers* zijn de volgende factoren noodzakelijk om een succesvolle galerij te hebben: de galerij moet voldoende groot zijn, ze moet beschikken over verschillende grote winkels, er moet een bekende winkel zijn en ten minste één grote trekpleister zijn.

Aangezien deze verschillende factoren niet aanwezig zijn in Tongeren vinden de *winkeliers* dat er geen succes is weggelegd voor de winkelgalerijen. De uitbaters van de winkels in galerij Alfa zijn heel negatief. Er kan volgens hen geen succes zijn voor deze galerij. Ten eerste is de in/uitgang gelegen in een zijstraat. Ten tweede is deze galerij, met zijn drie zaken, te klein. Eén pand is dicht. De tweede winkel (koopjeswinkel) ziet de toekomst niet meer rooskleurig in. De derde zaak, een eet- en drankgelegenheid, presteert nog goed, maar de eigenaar is van oordeel dat dit succes bij hun zelf ligt. Ten derde heeft de galerij te weinig uitstraling. Als de werkzaamheden aan de basiliek, die toch al even bezig zijn, gereed zijn en men een volledige looproute rond de basiliek en het Gallo-Romeins museum gecreëerd heeft, kan dit volgens de *winkeliers* wel leiden tot meer succes.

De *winkeliers* van galerij de Gouden Schaar zijn iets optimistischer. Zij liggen met de ingang van hun winkels aan de winkelstraat (Maastrichterstraat) en beschouwen hun zaak dus als deel van die winkelstraat. Deze galerij dankt haar succes niet alleen aan de ligging, maar ook aan haar opvallende rode kleur.

Galerij Antiquorum staat, op één restaurant na, helemaal leeg. De eigenaar van deze zaak is van mening dat galerijen in Tongeren tot op heden geen succes hebben. Hij vermeldt: "Onze zaak heeft wel succes, maar dit komt door onze goede naam, vandaar dat deze zaak nog bestaat in deze verlaten en onderkomen galerij," waarna hij toevoegt: "Ook indien het stadsbestuur uiteindelijk werk zal maken van de geplande verbouwingen, namelijk deze

galerij verbinden met de parkeerplaats aan de Hondstraat, twijfel ik ten zeerste aan het succes van deze galerij.”

Na de gesprekken met de *consument* kunnen we heel kort zijn. De galerijen in Tongeren hebben geen succes en zullen nooit succes krijgen. Al zou er een verbouwing plaatsvinden, dan zou dit volgens de consument nog geen succes opleveren voor de galerijen.

De aanwezigheid van unieke winkels in de galerijen is in Tongeren geen extra factor die voor succes kan zorgen. Alle winkels die in de drie galerijen gelegen zijn, zijn ook terug te vinden in de winkelstraten van Tongeren. De consument heeft dus geen echte reden om een winkelgalerij in deze stad te bezoeken.

3.5.3 Succes van de winkelgalerijen in Sint-Truiden

Volgens het *stadsbestuur* kan een winkelgalerij enkel succes hebben als ze een verbinding vormt tussen twee winkelstraten, en dus zorgt voor voldoende passage. Alleen op deze manier kan de consument en de winkelier aangetrokken worden. In Sint-Truiden is zo een verbinding niet mogelijk. De oorzaak hiervan is de ligging van de winkelstraten. Deze liggen veel te ver uit elkaar. Ook de architectuur van een winkelgalerij kan bijdragen tot het succes ervan. Als een galerij gebouwd wordt als één rechte loopweg, dan creëert men eigenlijk een groot “trekgat”. Het stadsbestuur vindt dat de oprichting van de winkelgalerijen een modeverschijnsel was, dat tegenwoordig volledig voorbijgestreefd is.

De *winkeliers* van galerij Trudo (a’speculo) zijn negatief over het succes van een galerij. Hun mening is dat galerijen alleen succes hebben als ze goed gelegen zijn, als er voldoende trekpleisters zijn en als ze een goede doorgang vormen. Geen van juist genoemde voorwaarden zijn terug te vinden in deze galerij, waardoor het succes wegblijft.

In Galerij Astrid zijn de *winkeliers* van mening dat het succes wordt bepaald door drie factoren, namelijk de goede uitstraling van de galerij, een goede trekpleister in de buurt en een goede ligging. Ook in deze galerij zijn deze voorwaarden niet terug te vinden. De uitstraling van Galerij Astrid is slecht. Sinds het ontstaan van de galerij is er nog steeds niets veranderd aan de inrichting en opbouw. Men is dus blijven stilstaan. Er is geen trekpleister in de buurt. Deze was vroeger wel aanwezig, namelijk het administratief centrum (gelegen achter de galerij). Tijdens de stempelcontroles vormde Galerij Astrid de ideale doorgang tussen dit administratief centrum en de winkelstraat. Tegenwoordig is deze stempelcontrole weggefallen alsmede de doorgangsfunctie van de galerij. Aan de voorwaarde van een goede ligging voldoet deze galerij ook niet. Ze is te ver van het centrum gelegen.

De *winkeliers* van de Tichelarij Side Shopping bekijken het succes van hun galerij iets positiever. De ligging speelt inderdaad een grote rol, maar de uitbaters spreken ook over de bekendheid van hun winkels, de goede kwaliteit van de producten en de prijzen die lager zijn dan op de Grote Markt. De Zeeman kan hierbij nog de rol van een trekpleister vervullen.

De *consument* ziet het toekomstige succes van de galerijen maar somber in. In een winkelgalerij is het volgens hun nog moeilijk om succes te creëren. Wil men toch nog succes halen, dan zal men moeten zorgen voor de uitstraling van de galerij, de trekpleisters en een doorgang tussen twee belangrijke plaatsen.

Door de aanwezigheid van speciale winkels in de winkelgalerijen van Sint-Truiden kan het succes verhoogd worden. Deze taak wordt in galerij Tichelarij Side Shopping opgenomen door de groente- en fruitwinkel. Deze winkel vindt men niet terug in het centrum van de stad, tenzij men de SuperGB meerekent. In de Trudo galerij (a'speculo) kan het de speciale videotheek/satelliet winkel (gericht op Turkse klanten) zijn die ervoor zorgt dat men naar deze galerij moet komen. Daarnaast is er ook een winkel die lichteffecten en lasers verkoopt. Ook deze is niet terug te vinden in het stadscentrum. Alle winkels die gelegen zijn in Galerij Astrid zijn ook terug te vinden in het winkelcentrum zelf.

3.5.4 Vergelijking van succesbepalende factoren van winkelgalerijen

Tabel 6: Vergelijking van potentiële succesbepalende factoren voor winkelgalerijen

	Stadsbestuur	Winkeliers	Consument
Hasselt	Grote trekpleisters, verbinding tussen winkelstraten	Weer, ligging, type winkels, uitstraling	Weer, ligging, type winkels, uitstraling, ideale doorgang, architectuur, trekpleister, aantal winkels
Tongeren	Looproute, breedte, verluchting en verlichting, type winkels, trekpleister	Grootte galerij, type en grootte van winkels, trekpleister, bekendheid van winkels	Geen
Sint-Truiden	Verbinding tussen winkelstraten, architectuur	Ligging, trekpleisters, doorgang, uitstraling, bekendheid winkel, prijzen, kwaliteit producten	Uitstraling, trekpleisters, zinvolle doorgang

3.6 Oorzaken van de leegstand in de winkelgalerijen

Het bepalen van de oorzaken van leegstand in de winkelgalerijen is gebeurd op basis van interviews met het stadsbestuur en de winkeliers. De consumenten zijn bewust niet geïnterviewd over dit aspect omdat ze hieromtrent niet veel informatie kunnen bijbrengen.

3.6.1 Oorzaken van leegstaande panden in winkelgalerijen van Hasselt

Het *stadsbestuur* haalt aan dat er niet veel leegstand is in de galerijen van Hasselt. Alleen Galerie Willems heeft enkele niet bezette panden. De oorzaak hiervan is het gebrek aan aantrekkingskracht. Als het stadsbestuur merkt dat er gedurende lange tijd panden leegstaan in een galerij, worden er acties gevoerd om deze panden zo snel mogelijk bezet te krijgen.

In de galerij TT-center is er bijna geen leegstand. De *winkeliers* van deze galerij vinden dit een pluspunt. Een te groot aantal leegstaande panden zou het imago van de galerij kunnen schaden en een negatieve indruk nalaten bij de consument, waardoor deze zou wegblijven. Galerij De Ware Vrienden heeft ook weinig last van leegstand. Dit kan volgens de winkeliers ook maar beter vermeden worden. De dode hoeken die dan ontstaan, zouden alleen maar zorgen voor een negatieve en ongezellige indruk. De eigenaar van deze galerij probeert een leegstaand pand zo snel mogelijk te verhuren. Dit is zeer goed volgens de winkeliers. Ze vinden het alleen jammer dat veel winkels verhuurd worden aan buitenlandse handelaars, waardoor het imago van de galerij achteruitgaat. Galerij Walputsteeg heeft totaal geen last van leegstand. Hier zijn geen winkels gelegen, alleen maar eet-, drank- en slaapgelegenheden. Het zou ook een slecht en onaantrekkelijk beeld geven aan de hotelgasten indien er veel panden zouden leegstaan. In Galerie Willems is er wel leegstand te zien. Dit is volgens de winkeliers ook niet onlogisch. De galerij is nog nooit aangepast, ze ligt maar met één kant aan een winkelstraat en ze is te klein. Het zijn enkel de winkels aan de buitenkant van de galerij (zichtbaar van op de straat) die goed blijven presteren. De panden midden in de galerij zijn niet aantrekkelijk en staan leeg. Deze galerij is volgens de winkeluitbaters te oud en door de leegstand deinzen de meeste consumenten terug om te komen winkelen. Volgens de winkeliers is dit een jammerlijke zaak die dringend moet veranderen.

3.6.2 Oorzaken van leegstaande panden in winkelgalerijen van Tongeren

Het *stadsbestuur* is kort en bondig: “galerijen in Tongeren zijn een concept dat niet werkt.” De meeste mensen gebruiken de galerijen niet, waardoor ze ook minder aantrekkelijk worden voor winkeliers. Om dit probleem op te lossen wil het stadsbestuur verschillende toekomstige verbouwingen aan de galerijen uitvoeren. Ze vermeldt dat de leegstand geen gevolg kan zijn van te hoge huurprijzen, omdat de huurprijzen in de winkelstraat veel hoger zijn dan deze in de galerijen. Wel valt op dat er in de winkelstraten ook meer en meer leegstand opkomt. De reden hiervoor kan het volgende zijn: vele gebouwen in Tongeren zijn beschermd als monument waardoor men deze niet kan verbouwen en veranderen. Dit houdt natuurlijk vele winkeliers tegen. Toch zijn er winkeliers die deze uitdaging aangaan. We hebben het hier over de HEMA die zich in de Maastrichterstraat gevestigd heeft in zo een beschermd gebouw.

De *winkeliers* hebben één en dezelfde mening over de oorzaken van leegstand in de winkelgalerijen. Ze zijn te klein (consumenten willen steeds meer ruimte om te winkelen) en hebben totaal geen uitstraling. Dit alles zorgt ervoor dat potentiële uitbaters het risico niet meer durven nemen.

3.6.3 Oorzaken van leegstaande panden in winkelgalerijen van Sint-Truiden

Het *stadsbestuur* omschrijft de grootste oorzaken van leegstand als het gebrek aan passage en een slechte ligging van de galerijen. Er zijn drie grote winkelstraten in Sint-Truiden. Deze drie straten zijn niet met elkaar te verbinden omdat er nog andere kleinere straten tussen liggen. Het gevolg hiervan is dat de galerijen slechts met één kant aan de winkelstraat liggen. Een derde, belangrijke oorzaak is de huidige economische situatie. Indien er een grote economische bloei zou zijn, dan zou de leegstand in de galerijen automatisch verlaagd worden, ook al liggen de panden in de galerijen niet op een strategische plaats. De huurprijzen van de panden hebben, volgens het stadsbestuur, niets

te maken met de leegstand. Indien er zich niemand wil vestigen in zo een pand, dan zal men automatisch de huur verlagen om toch maar iets bezet te krijgen.

In galerij Tichelarij Side Shopping is de leegstand vrij laag. De *winkeliers* vinden het ook zeer belangrijk dat dit behouden blijft. Teveel leegstand geeft een negatieve indruk waardoor het voor de consument onaantrekkelijk wordt. In galerij Trudo (a'speculo) is er veel meer leegstand. Dit komt, volgens de winkeliers, door de slechte ligging van de galerij en door het gebrek aan aantrekkelijke winkels. Dit alles maakt het zeer moeilijk om de consument en andere winkeliers naar hier te lokken. In de derde galerij van Sint-Truiden, Galerij Astrid, is er ook veel leegstand te bespeuren. Het grootste deel van de nog bezette panden is gelegen aan de zijde van de winkelstraat of het administratief centrum waardoor deze winkels zich minder beschouwen als een deel van de winkelgalerij. De meeste panden in het midden van de galerij staan leeg. Indien er hier een goede trekpleister gevestigd wordt, zou dit aantrekkelijk zijn voor de consument en zouden deze panden ook beter presteren.

3.6.4 Vergelijking van oorzaken van leegstaande panden in de winkelgalerijen van de drie steden

Tabel 7: Vergelijking van oorzaken van leegstand in de winkelgalerijen van de drie steden

	Stadsbestuur	Winkeliers
Hasselt	Gebrek aan aantrekkingskracht	Galerie Willems: Klein, geen aantrekking en oud
Tongeren	Niet gebruikt, geen aantrekking	Te klein, geen uitstraling
Sint-Truiden	Geen passage, slechte ligging, economische situatie	Slechte ligging, geen aantrekkelijke winkels, geen trekpleister, geen reden tot bezoek

3.7 Samenwerking tussen winkelgalerijen en het stadsbestuur

Het bepalen van de samenwerking tussen de winkelgalerijen en het stadsbestuur is gebeurd op basis van interviews met het stadsbestuur en de winkeliers. De consumenten zijn bewust niet geïnterviewd over dit aspect omdat ze hieromtrent geen informatie kunnen bijbrengen.

3.7.1 Samenwerking in Hasselt

De bouw en inrichting van een winkelgalerij, het verhuren van de winkels en het bepalen van de soorten winkels gebeuren meestal zonder inspraak van het *stadsbestuur*. De galerijen zijn privé-eigendom en het is de markt die het voor het zeggen heeft. Het stadsbestuur geeft af en toe wel een signaal over bepaalde aspecten waar de winkelier rekening mee kan houden. Bij grotere projecten wordt er, in samenspraak met de eigenaar, rekening gehouden met cijfers van het distributie planologisch onderzoek. De bedoeling is dit onderzoek zoveel mogelijk als werkinstrument te gebruiken. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren door te letten op het aantal vierkante meters per winkel of rekening te houden met de richting van het project. Door dit laatste vermijdt het stadsbestuur dat er concurrentie ontstaat tussen grote projecten van de buitenstad en de binnenstad. Het is wel zo dat er geen bouwvergunning zal geweigerd worden indien men geen rekening houdt met de adviezen. Het stadsbestuur zal wel altijd proberen een samenwerking te creëren. Een voorbeeld hiervan is de nieuwbouw aan de TT-wijk en de Havermarkt. Ze hebben de bouwheer hier aangeraden, zelfs verplicht (wat niet de gewoonte is van het stadsbestuur), een doorsteek te maken tussen de Havermarkt en de Witte Straat zodanig dat de consument door de nieuwe bouw kan wandelen.

De *winkeliers* merken zeer weinig van een samenwerking met het stadsbestuur. Af en toe ontvangen ze informatie over bestrijding van criminaliteit, meer niet. De samenwerking tussen de winkelier en het stadsbestuur is dus beperkt. De reden hiervoor is eenvoudig: het

stadsbestuur werkt samen met de eigenaars van de galerijen, en niet met de eigenaars van de verschillende winkels.

3.7.2 Samenwerking in Tongeren

In Tongeren is de manier van samenwerking tussen het *stadsbestuur* en de winkelgalerijen hetzelfde als in Hasselt. Doordat de galerijen privé-eigendom zijn heeft de stad geen inspraak bij de bouw of vernieuwing van een galerij en het verhuren van de winkels. “Hoe een winkelgalerij er gaat uitzien, of er rekening gehouden wordt met de eisen van de winkeliers en de reclamewensen hangt af van de personen die de galerij bouwen,” haalt mevrouw Starren van de dienst Ruimtelijke Ordening en Huisvesting aan. Het stadsbestuur bouwt de galerijen niet zelf en weet dus niet of de galerij afgewerkt of naakt wordt afgeleverd. Wel is er een samenwerking tussen de bouwheer en de eigenaar van de winkelgalerij. Het soort winkels dat zich vestigt in de galerij, wordt ook niet bepaald door het stadsbestuur. Een uitzondering hierop zijn de toekomstige verbouwingen aan galerij Antiquorum. Het stadsbestuur gaat ervoor zorgen dat er een trekpleister wordt gevestigd in de galerij. Dit zal noodzakelijk zijn, want door het Julianus project (vervangen van het oude ziekenhuis en de Varkensmarkt door winkels, woningen,... zie onderdeel 3.8 pagina 57 voor verdere uitleg) verwacht het stadsbestuur dat iedereen meer in de richting van het station zal gaan winkelen, waardoor de Sint-Truiderstraat op korte termijn snel leeg zal komen te staan. Deze trekpleister aan galerij Antiquorum heeft de bedoeling om de winkelende consument aan deze zijde van de stad niet te verliezen. Zelfs de RVA en de werkwinkel van Tongeren zullen in deze galerij gevestigd worden waardoor de consument verplicht wordt naar de galerij te komen voor administratieve doeleinden.

De *winkeliers* in Tongeren zijn negatief wat betreft de samenwerking. De eigenaar van het restaurant in galerij Antiquorum spreekt zelfs van een tegenwerking door het stadsbestuur. Volgens hem doet het stadsbestuur niet het nodige om het toekomstige project aan deze galerij te realiseren. De winkeleigenaars in galerij De Gouden Schaar vinden dat er weinig te

merken is van een samenwerking met het stadsbestuur. Dit is logisch omdat de galerij privé-eigendom is en alles besproken wordt tussen de privé-eigenaar en het stadsbestuur. De mening van de winkeliers in galerij Alfa is dezelfde als deze in de andere galerijen. De enige samenwerking die in deze galerij wordt vastgesteld, is informatieverstrekking over de toekomstige doorgang rond de basiliek.

3.7.3 Samenwerking in Sint-Truiden

In Sint-Truiden kan er ook niet gesproken worden van een goede samenwerking tussen de winkelgalerijen en het *stadsbestuur*. De winkelgalerijen zijn allemaal privé-eigendom waarop het stadsbestuur geen invloed heeft. Het stadsbestuur staat dus niet in voor eventuele toekomstplannen, voor toekomstige verbouwingen, voor het soort winkel dat zich vestigt in een galerij en voor het creëren van trekpleisters. Daarentegen is er wel een samenwerking tussen het stadsbestuur en de vrije handelaars van Sint-Truiden. Deze vrije handelaars zijn een gekende gesprekspartner voor het stadsbestuur. De vrije handelaars worden gegroepeerd per straat en de winkelgalerijen zitten daar toevallig in wanneer ze bij die straat aangesloten zijn. Maar met de winkelgalerijen zelf worden er nooit specifieke actiepunten of problemen besproken.

De *winkelier* is negatief over de samenwerking met het stadsbestuur. Zij merken totaal niets van een inspanning van het stadsbestuur om de galerij bijvoorbeeld aantrekkelijker te maken. De meeste opknappen en verbouwingen in de galerij gebeuren door een samenwerking van de winkeliers met de eigenaar van de galerij. Toch zijn zij niet verbaasd over dit gebrek aan samenwerking, omdat de galerijen allemaal privé-eigendom zijn.

3.7.4 Vergelijking van de samenwerking in de drie steden

Tabel 8: Vergelijking van samenwerking tussen de winkelgalerijen en het stadsbestuur in de drie steden

	Stadsbestuur	Winkeliers
Hasselt	Samenwerking met eigenaar van galerij (geven van signalen en adviezen)	Weinig of geen samenwerking
Tongeren	Samenwerking met eigenaar van galerij (bij galerij Antiquorum)	Weinig of geen samenwerking
Sint-Truiden	Samenwerken met de vrije handelaars	Geen samenwerking

3.8 Hoe een winkelgalerij terug aantrekkelijk maken?

Om een beter zicht te krijgen op deze aantrekkelijk, werd er gekeken naar de meningen van het stadsbestuur, de winkeliers en de consument. Het is immers belangrijk om te weten of deze meningen eensgezind of totaal verschillend zijn. Aan de hand van deze gegevens wordt nagegaan hoe een galerij aantrekkelijker en leefbaarder gemaakt kan worden.

3.8.1 Verbeteren van de aantrekkelijkheid van de winkelgalerijen in Hasselt

Het *stadsbestuur* is van mening dat de aantrekkelijkheid van een winkelgalerij grotendeels bepaald wordt door de architectuur. Een galerij mag zeker niet te gedrongen zijn. Ze moet ruimte scheppen want dat is hetgeen de consument tegenwoordig vraagt. De tijd van de kleine boetiekjes is voorbijgestreefd. Men probeert steeds grotere winkelruimtes te creëren.

Om een galerij aantrekkelijk(er) te maken moet ervoor gezorgd worden dat de stad in zijn geheel aantrekkelijk wordt gemaakt. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren door te zorgen dat de

stad zuiver is, door goede evenementen te organiseren, door voldoende parkeergelegenheden te creëren enzovoort. Het is dus belangrijk dat er gedacht wordt vanuit het perspectief van een winkelluitbater die zijn winkel promoot bij het publiek.

Wat ook belangrijk is bij het scheppen van een positieve aantrekkingskracht, is zorgen voor een goede en grote trekpleister aan de voor- en achterkant van een galerij, waardoor de consument bijna verplicht wordt om de galerij te gebruiken als doorgang naar deze trekpleisters. Dit kan men zien bij galerij De Ware Vrienden, waar er een verbinding is gemaakt tussen drie grote trekpleister, namelijk de Grote Markt, het TT-center en de winkelstraat.

De *winkeliers* van galerij Walputsteeg zijn het met elkaar eens. Bij deze galerij moet er niets veranderen om de aantrekkelijkheid te verbeteren. De galerij heeft al een gezellige sfeer, ziet er nieuw uit en is ruim. Doordat de winkeliers niet aangesloten zijn bij de winkelstraat, kan het maken van reclame in het centrum van Hasselt misschien zorgen voor extra aandacht en aantrekking.

De *winkeliers* van Galerie Willems zijn eveneens eensgezind. Deze galerij is de minst interessante van Hasselt. Indien men de aantrekkelijkheid van de galerij wil verhogen, dan zal er zeer dringend van volgende zaken werk gemaakt moeten worden:

- De galerij moet gerenoveerd worden. Sinds de opening is er nog niets veranderd aan deze galerij. Zowel de vloer als het plafond zijn aan vernieuwing toe;
- Men zou de galerij moeten herinrichten;
- Er moeten grotere trekpleisters komen in of aan deze galerij;
- Er zou meer reclame gemaakt moeten worden voor deze galerij.

In galerij De Ware Vrienden zijn de meningen van de *winkeliers*, wat betreft de aantrekkelijkheid, verdeeld. Door het grote aantal winkels (71 bezette panden) is dit niet

verwonderlijk. Een eerste groep van winkeliers haalt volgende punten aan als verbeteringsmogelijkheden:

- De galerij zou opgefrist, en zelfs gemoderniseerd, mogen worden. Bijvoorbeeld een betere verlichting;
- De galerij moet beter verzorgd worden. Er moet beter geïmagineerd worden en er moeten meer vuilnisbakken komen. Rekken met uitgestalde kleding en andere producten versmallen de doorgang. Er zijn te weinig zitbanken om even te rusten;
- De leegstand moet vermeden en verminderd worden. Men zou ook de bovenverdieping moeten verhuren. Deze staat nu leeg en verlaagt ook het imago van de galerij;
- Er zou meer reclame moeten gemaakt worden en dit vooral aan de in- en uitgangen van de galerij, zodat de winkeliers in de galerij meer bekendheid en aandacht zullen krijgen;
- Er zou een betere samenwerking moeten zijn tussen de winkeliers onderling. Het gaat hier over samen versieringen aanbrengen (bvb met Kerstmis), samen acties voeren, gelijke openingsuren enzovoort;
- De onkosten van de galerij (kosten buiten de huur) zijn te hoog en toch wordt dit geld weinig of niet geïnvesteerd in deze galerij.

Daarnaast is er ook een tweede groep van *winkeliers* die tevreden is over de galerij en niets wil veranderen om de aantrekkelijkheid te vergroten. Deze groep vindt dat het een goede galerij is, die mooi is ingericht en voldoende mensen aantrekt.

De *winkeliers* uit de galerij TT-center zijn tevreden over de aantrekkelijkheid ervan. Voor deze uitbaters moet er niets veranderen, tenzij een betere reclame aan de buitenkant.

De *consumenten* in Hasselt zijn in het algemeen tevreden over de aantrekkelijkheid van de winkelgalerijen. Zij vinden dat deze goed zijn gelegen en de ideale doorgang vormen tussen trekpleisters. De consument heeft geen specifieke wensen voor de verbetering van de

aantrekkelijkheid van de galerij De Ware Vrienden, galerij TT-center en galerij Walputsteeg. Ze vinden dat hier voldoende soorten winkels zijn, dat ze gezellig zijn en dat er voldoende eet- en drankgelegenheden zijn. Galerie Willems kan volgens de consument wel wat verbetering gebruiken. Deze galerij heeft dringend nood aan een opfrisbeurt. Ze is verouderd en beschikt niet over een trekpleister die ervoor zorgt dat de consument een reden heeft om de galerij te bezoeken. De consument is ook van mening dat er niet voldoende soorten winkels en eet- en drankgelegenheden zijn. Daarnaast scoort Galerie Willems niet hoog op gezelligheid. Indien deze veranderingen aan de galerij doorgevoerd kunnen worden, dan zal ook deze galerij een grotere aantrekkingskracht krijgen.

3.8.2 Verbeteren van de aantrekkelijkheid van de winkelgalerijen in Tongeren

Het *stadsbestuur* van Tongeren is er zich van bewust dat de aantrekkelijkheid van de galerijen in hun stad niets voorstelt. Men is daarom bezig met verschillende projecten om Tongeren als winkelstad in zijn geheel, dit wil zeggen winkelstraten en winkelgalerijen tezamen, terug aantrekkelijk te maken.

Het eerste project dat het *stadsbestuur* voor ogen heeft is de uitbreiding van het Gallo-Romeins museum. De bedoeling hiervan is een volledige looproute te creëren rond dit museum en de basiliek, waardoor men via de galerij Alfa ook de Kielenstraat kan bereiken. Het Gallo-Romeins museum en de basiliek zijn twee grote trekpleisters voor de consument, daarom is de stad ervan overtuigd dat, zodra het project gerealiseerd is, de galerij Alfa meer bezocht zal worden. Een plattegrond van dit project is terug te vinden in bijlage 1/4. Galerij De Gouden Schaar zal hier ook van kunnen profiteren. Twee winkels hebben hun ingang reeds aan de Maastrichterstraat en kunnen dus beschouwd worden als deel van de winkelstraat. De derde winkel, het ijssalon, heeft een ingang vlak aan de basiliek. Zodra de werken aan bovenvermeld project voltooid zijn, zal ook deze zaak hiervan de vruchten kunnen plukken.

Voor de galerij Antiquorum zijn er ook grote plannen. De intentie van het *stadsbestuur* is de bouw volledig te vernieuwen omdat deze galerij momenteel aan het onderkomen is. De galerij zal verbreed worden en er zal voor gezorgd worden dat ze op een looproute komt te liggen. Het stadsbestuur wil een verbinding maken tussen deze galerij en de ondergrondse parking in de Hondstraat. Op deze manier heeft de consument een ideale parkeergelegenheid waarbij hij via de vernieuwde galerij Antiquorum naar de Sint-Truiderstraat en/of Grote Markt kan wandelen. De werkwinkel van de stad en de RVA zullen ook gevestigd worden in deze galerij. Dit zijn twee zaken waar de consument naar toe moet voor administratieve redenen. Daarnaast wil de stad een grote trekpleister creëren in de buurt van de galerij of in de galerij zelf. Er zal dus een circulatie van winkels ontstaan waardoor de galerij Antiquorum, de Sint-Truiderstraat en de Grote Markt meer bezocht zullen worden. Voor een platte grond van deze toekomstige plannen kan bijlage 1/6 geraadpleegd worden.

Zoals eerder aangehaald wil het *stadsbestuur* de stad Tongeren in zijn geheel aantrekkelijk maken. Daarom is men gestart met de bouw van het Julianus project. Dit project zal gerealiseerd worden tussen de Schiervelstraat, de Clarissenstraat en de Leopoldwal, dus niet ver van het begin van de Maastrichterstraat. De vroegere Varkenshal is afgebroken en men is reeds begonnen met de bouw van het project. Het oude ziekenhuis van Tongeren, gelegen aan de Schiervelstraat en dus aan de achterkant van het nieuwe winkelcentrum, zal ook verbouwd worden. Deze twee sites, de vroegere Varkenshal en het oude ziekenhuis, zullen vervangen worden door winkels, woningen, een hotel en een ondergrondse parking. Om zeker te zijn dat de consument zich van hieruit niet richting het station gaat begeven, zal het stadsbestuur voor een grote trekpleister bij galerij Antiquorum moeten zorgen. Doet men dit niet, dan zal het gebied rond de Sint-Truiderstraat redelijk leeg komen te staan.

Verder is het *stadsbestuur* voorstander van een autovrij centrum. Hiervoor wil men vier parkeerterreinen creëren/gebruiken rond het centrum, namelijk:

- De bestaande parking aan de Motten;

- De bestaande ondergrondse parking in de Hondstraat (de Romana);
- De nieuwe ondergrondse parking aan het Julianus project;
- De nieuwe ondergrondse parking achter het praetorium (aan de oude Tekenacademie).

Met deze vier parkings verspreid in Tongeren wil men voorkomen dat er nog geparkeerd wordt op de Grote Markt. Over dit voorstel van een autovrij centrum bestaat er momenteel wel een grote discussie met de middenstand. Zij beweren dat de klanten hun auto's voor de winkel moeten kunnen parkeren. Dit is volgens het stadsbestuur alleen maar nodig voor krantenwinkels, bakkers enzovoort, maar niet als men komt shoppen in Tongeren.

Als al deze projecten gerealiseerd zijn en er een perfecte samenwerking is tussen het stadsbestuur en de middenstand, om bijvoorbeeld verschillende evenementen te organiseren, dan moet Tongeren de stad worden waar winkelen in de winkelgalerijen en de winkelstraten een gezellige en aangename ontspanning zal worden.

Niet alle *winkeliers* in Tongeren hebben behoefte om de galerijen aantrekkelijker te maken. De uitbaters van de winkels in galerij De Gouden Schaar vinden dat hun galerij aantrekkelijk genoeg is. Er moeten geen veranderingen plaatsvinden. De winkels zijn goed gelegen, de galerij is goed onderhouden en ze valt, door de rode kleur, goed op bij de consument. In galerij Alfa denken de winkeliers hier anders over. De aantrekkelijkheid van deze galerij moet dringend verhoogd worden. Dit kan volgens de uitbaters gebeuren door meer winkels en een goede trekpleister, zoals een voedingswinkel, in de galerij te plaatsen. Vooraleer er aan de aantrekkelijkheid wordt gewerkt, moet ook het imago verbeterd worden. In galerij Antiquorum heeft de uitbater van het restaurant verschillende eisen, zoals:

- Vergroten en beter verlichten van de ingang;
- Creëren van meer uitstalramen aan de in- en uitgangen;
- Creëren van een goede trekker;

- Verbreden van de ondergrondse parking in de Hondstraat. Deze is veel te smal gemaakt, waardoor het moeilijk is om te parkeren.

Naast deze vier vereisten voor de aantrekkelijkheid, beweert de uitbater dat de plannen voor het verbouwen van de galerij Antiquorum (zoals aangehaald door het stadsbestuur) al een tiental jaren bestaan. Volgens hem werkt het stadsbestuur deze plannen alleen maar tegen en zal de uitbreiding van de galerij nooit doorgevoerd worden.

Ook de *consumenten* hebben verschillende eisen voor het aantrekkelijker maken van de winkelgalerijen. Galerij Alfa is qua opbouw en inrichting geen slechte galerij, ze is alleen een beetje kaal. Ze ziet er nieuw, modern en zuiver uit. Toch zou deze galerij aantrekkelijker kunnen worden als er meerdere winkels gelegen waren en de gezelligheid verhoogd werd door bijvoorbeeld enkele decoratievoorwerpen. Bij galerij De Gouden Schaar hebben de consumenten weinig op te merken. Deze galerij wordt door de consument niet beschouwd als een echte galerij, omdat de winkels allemaal gelegen zijn aan de straatkant. Ze vinden deze galerij zuiver en aantrekkelijk door de goede etalageruimte en de opvallende constructie. Bij galerij Antiquorum hebben de consumenten meerdere opmerkingen. Deze galerij kan heel wat opknappbeurten en veranderingen gebruiken. Zij hebben het hier dan over aspecten zoals:

- Duidelijker maken dat er een galerij is;
- Het zuiver houden van de galerij;
- De leegstand in grote maten terugdringen;
- Een betere lichtinval creëren;
- Een trekpleister plaatsen in deze galerij;
- Gezelligheid verhogen door bijvoorbeeld meer eet- en drankgelegenheden.

3.8.3 Verbeteren van de aantrekkelijkheid van de winkelgalerijen in Sint-Truiden

De aantrekkelijkheid van de winkelgalerijen in Sint-Truiden is niet goed. Het *stadsbestuur* is hiervan op de hoogte, maar doet geen inspanningen om deze aantrekkelijkheid te verhogen. Volgens het stadsbestuur is er niet heel veel mis met de architectuur van de galerijen, maar wel met de ligging van de galerijen, waardoor het concept niet interessant is. Als de economie heropleeft en er verschillende winkels gevestigd worden in de galerijen, dan zou het mogelijk zijn dat de galerijen terug aantrekkelijk worden en dus meer volk aantrekken. Daarnaast wordt de aantrekkelijkheid ook bepaald door de trekpleisters. Een galerij moet een verbinding vormen tussen verschillende winkelstraten. Dit is niet aanwezig in Sint-Truiden, met gevolg dat de galerijen nooit goed zullen presteren. De stad ziet geen toekomst meer voor deze galerijen, ook al worden ze verbouwd, gerenoveerd of opgefrist.

In galerij Tichelarij Side Shopping zijn de *winkeliers* tevreden over de aantrekkelijkheid. Er moet volgens hun weinig of niets meer veranderen aan deze galerij. Het plafond is onlangs geveerd geweest en er zijn hekken tegen diefstal geplaatst. Wel mogen er meer winkels bijkomen. In de andere twee galerijen hebben de winkeliers meerdere eisen om de aantrekkelijkheid te verhogen. Dit kan gebeuren door onder andere het renoveren van de bouw, de leegstaande panden te verhuren, meer reclame te plaatsen en grote trekpleisters te creëren. Ook hier is de grootste vereiste om de aantrekkelijkheid aanzienlijk te verbeteren niet realiseerbaar, namelijk de ligging van de galerijen veranderen (dichter bij het winkelcentrum).

De aantrekkelijkheid van de galerijen werd ook beoordeeld door de *consumenten*. Zij vonden galerij Tichelarij Side Shopping het meest interessant en aantrekkelijk omdat er een groentewinkel gelegen is. Een goede trekpleister is dus belangrijk voor de consument. Daarnaast vonden zij de mogelijkheid tot parkeren achter de galerij ook handig. Wel werd er aangehaald dat de aantrekkelijkheid kon verhoogd worden door de galerij op te frissen en er meerdere soorten winkels te plaatsen. Galerij Astrid en Trudo (*a'speculo*) vielen minder in de smaak. Deze galerijen werden niet als aantrekkelijk gezien omdat ze te weinig soorten

winkels hebben, verouderd zijn, te veel leegstand hebben, niet gezellig zijn en geen of weinig eet- en drankgelegenheden hebben. Daarnaast ligt galerij Astrid slechts met één zijde aan de winkelstraat en komt de galerij op niets uit. Galerij Trudo (a'speculo) is nog slechter gelegen, namelijk te ver van het centrum.

3.8.4 Traffic Building

Naast de verschillende vereisten van het stadsbestuur, de winkeliers en de consumenten om een winkelgalerij aantrekkelijk(er) te maken, is er ook nog een andere manier om dit doel te bereiken. Hiervoor kan men een kijkje gaan nemen in de retail sector, waar vaak gebruik wordt gemaakt van het fenomeen "Traffic Building". Dit houdt in dat de retailer verschillende aantrekkelijke producten (traffic builders) in zijn winkel gebruikt om de consument aan te trekken. De consument zal dan naar deze winkel komen om deze producten aan te schaffen. Wanneer hij dan toch in de winkel aanwezig is, zal hij ook andere producten, waarvoor hij niet speciaal naar deze winkel is gekomen, kopen. Deze strategische aanpak zou ook toegepast kunnen worden bij de winkelgalerijen in zowel Hasselt, Tongeren als Sint-Truiden. Indien men in een galerij een aantrekkelijke winkel plaatst, zullen de mensen naar deze winkel komen. Als ze dan toch in de galerij aanwezig zijn, zullen ze ook aankopen bij andere winkels verrichten. Dit zal deels worden toegepast in Tongeren. Het stadsbestuur is van plan om de werkwinkel en de RVA van Tongeren te vestigen in de galerij Antiquorum. Zowel de werkwinkel als de RVA zullen vaak bezocht worden door de consument, waardoor hij naar de galerij moet gaan. Als hij dan toch daar is, zou het mogelijk zijn dat hij ook verdere aankopen gaat doen. (McGoldrick, 2002)

3.8.5 Vergelijking van de verbetering van de aantrekkelijkheid in de drie steden

Tabel 9: Hoe een galerij terug aantrekkelijk maken?

	Stadsbestuur	Winkeliers	Consument
Hasselt	Architectuur, stadsaantrekkelijkheid, trekpleister	Reclame, renovatie, trekpleister, zuiver houden, zitbanken, geen uitgestalde producten, geen leegstand, samenwerking van winkeliers, minder onkosten	Soorten winkels, trekpleister, opfrissen, eet- en drankgelegenheden, gezelligheid verhogen
Tongeren	Stadsaantrekkelijkheid (Gallo-Romeins museum, Julianus project, parkings), looproutes, trekpleisters	Aantal winkels, onderhoud van galerij, trekpleister, verhoging imago, ingang galerij aanpassen, goede uitstalramen, parkeergelegenheden	Opbouw en inrichting, onderhoud van galerij, aantal winkels, gezelligheid verhogen, reclame, geen leegstand, lichtinval verbeteren, trekpleister, eet- en drankgelegenheden
Sint-Truiden	Ligging, economische situatie, aantal winkels, trekpleisters	Inrichting, beveiliging, aantal winkels, renovatie, reclame, minder leegstand, trekpleisters, ligging	Trekpleister, parkeermogelijkheden, opfrisbeurt, soorten winkels, minder leegstand, gezelligheid verhogen, eet- en drankgelegenheden, ligging

3.9 Synoptische tabel voor de interviews met het stadsbestuur van de drie steden

Deze tabel geeft op een schematische wijze weer wat de verschillen en gelijkenissen zijn tussen de drie steden, wat betreft de interviews met het stadsbestuur. Zoals eerder besproken (punt 2.3 pagina 8) werden voor het stadsbestuur interviews afgenomen van

schepen Johan Vanmuysen (Hasselt), Daniëlle Starren (Tongeren) en Jo Hendricx (Sint-Truiden). Er is een halfgestructureerde interviewtechniek toegepast. Er werden open vragen gesteld waarop die geïnterviewden een zo breed mogelijk antwoord konden geven.

Tabel 10: Synoptische tabel voor de interviews met het stadsbestuur van de drie steden

<i>Vragen over galerijen/Steden</i>	Hasselt	Tongeren	Sint-Truiden
Oprichting	Jaren '50, '80, '90	Jaren '70 en '80	Jaren '70 en '80
Evolutie	1 van de 4 galerij is geëvolueerd	2 van de 3 galerijen zijn geëvolueerd	1 van de 4 galerijen gesloten
Toekomstplannen	Nee	Ja, voor galerij Antiquorum	Nee
Reeds verbouwd	Galerie Albert (is nu galerij De Ware Vrienden)	Galerij Alfa en galerij De Gouden Schaar	Geen
Foto's en stadsplannen	Nee, niet beschikbaar	Ja, aanwezig	Nee, niet beschikbaar
Situering galerij	3 van de 4 galerijen sluiten aan bij trekpleisters	2 van de 3 galerijen sluiten aan bij winkelstraat	2 van de 3 galerijen sluiten aan bij winkelstraat
Rekening gehouden met bereikbaarheid en parkeergelegenheid	Nee	Nee	Nee
Imago	Alleen Galerie Willems heeft oud imago	Galerijen hebben geen of slecht imago	Galerijen hebben geen of slecht imago
Bij bouw rekening met soort winkels	Nee, de markt beslist	Nee, wel zorgen voor een trekpleister	Nee, de eigenaars beslissen
Inspraak stadsbestuur	Nee, enkel info geven	Nee, alleen zorgen voor een trekpleister	Nee, totaal niet
Samenwerking stadsbestuur - winkeliers	Raad geven op basis van planologisch distributie onderzoek	Bouw en ontwerp wordt bepaald door promotor en eigenaar galerij	Alleen samenwerking met vrije handelaars
Succes van galerij	trekpleisters	Looproute, breed zijn, licht en lucht, trekpleister	Verbinding tussen winkelstraten

Tabel 10: Synoptische tabel voor de interviews met het stadsbestuur van de drie steden (vervolg)

<i>Vragen over galerijen/Steden</i>	Hasselt	Tongeren	Sint-Truiden
Voor- en nadelen galerij	Slecht weer, gezellig, maar geen toekomst	Gevoel van straat creëren, maar geen voordelen voor de aanwezige galerijen in Tongeren	Slecht weer, terrasjes, maar trekpat, geen aantrekkings, slechte ligging, weinig passage, onaangename sfeer
Verklaring leegstand	Geen leegstand in Hasselt	Concept dat niet werkt, niet aantrekkelijk	Gebrek aan passage, economische situatie
Galerij nog interessant	Twijfels over de toekomst	Nee	Nee
Hoe aantrekkelijk maken	Goede architectuur, grote winkelruimtes	Trekpleister creëren, zorgen voor goede architectuur	Gaat niet, er moet verbinding zijn tussen winkelstraten
Concurrentie t.o.v. winkelcentra	Galerij is gezellig, gezamenlijke acties	/	/
Vergelijking met andere steden	Men moet de hele stad aantrekkelijk maken en dit doet Hasselt, rest niet	Geen goede looproute, Hasselt heeft dit wel, monumentenzorg	Andere steden hebben ook problemen met winkelgalerijen

Hoofdstuk 4: Conclusies en adviezen

4.1 Algemene bevindingen

In dit onderdeel worden op basis van de resultaten van het onderzoek en op basis van eigen inzichten en observaties enkele bevindingen geformuleerd.

Uit het onderzoek blijkt dat *Hasselt* de meest succesvolle stad is wat betreft winkelgalerijen. Er zijn reeds inspanningen van het stadsbestuur en van de winkeliers geleverd. Deze inspanningen hebben er dan ook voor gezorgd dat de meeste winkelgalerijen aantrekkelijk overkomen bij de consument, met gevolg dat ze ook bezocht worden door deze consument. De winkelgalerijen in de stad *Tongeren* kennen minder succes bij de consument. Zowel de stad en de winkeliers erkennen dit probleem, maar het is vooral het stadsbestuur dat grote plannen heeft voor de nabije toekomst. Net zoals Hasselt zal ook Tongeren proberen de stad te promoten, met andere woorden: winkelstraten en winkelgalerijen als één geheel te beschouwen. Bij *Sint-Truiden* ligt dit helemaal anders. Hier is zowel het stadsbestuur, de winkelier als consument ontevreden over de winkelgalerijen. Toch is het stadsbestuur niet van plan verdere inspanningen te leveren, daar zij het concept 'winkelgalerij' in hun stad niet zien zitten.

Een vergelijking tussen enerzijds de galerijen van Hasselt, Tongeren en Sint-Truiden en anderzijds de definities van oudere galerijen leert ons dat de belangrijkheid van de galerijen sterk achteruit gegaan is. Vroeger werden galerijen gezien als een uitvinding van de industriële luxe met de meest elegante winkels. Dit klopt zeker niet meer voor de galerijen van de drie onderzochte steden. Daarnaast werden in de negentiende eeuw de galerijen steeds hoger en breder, met eventueel een koepelconstructie. De onderzochte galerijen daarentegen, zijn niet zo heel groot en hebben ook geen koepel. Hiermee kunnen we besluiten dat de galerijen dan ook een grotendeels voorbijgestreefd fenomeen zijn.

4.2 Adviezen

In het begin van dit werkstuk werd het praktijkprobleem omtrent de winkelgalerijen beschreven. Deze omschrijving heeft geleid tot de volgende centrale onderzoeksvraag: *“Zijn de winkelgalerijen nog aantrekkelijk als vestiging voor de handelaars?”*. Het is dan ook de bedoeling om via het gedane onderzoek deze vraag te beantwoorden voor de drie steden afzonderlijk en eventuele adviezen te geven om alsnog deze aantrekkelijkheid te verbeteren.

4.2.1 Hasselt

De meeste galerijen in Hasselt kennen succes. Toch kan er, indien er rekening wordt gehouden met bepaalde factoren, nog meer succes behaald worden door deze winkelgalerijen. Het is niet mogelijk om een perfecte situatie te creëren, maar na de interviews met het stadsbestuur, de winkeliers en de consument kunnen volgende adviezen bijdragen tot een verbetering van de situatie:

- Zorgen voor voldoende parkeergelegenheden tegen betaalbare prijzen. Dit is zeer belangrijk voor de consument. Het aanbod van parking is wel verbeterd, maar de prijzen zijn te duur;
- Meer reclame maken voor de winkels in de galerijen en dit aan de in- en uitgangen van de galerijen zodat de consument weet wat voor soort winkels er gevestigd zijn;
- Leegstand in de galerijen vermijden. Leegstand geeft immers een ongezellige indruk;
- Streven naar optimale netheid en gezelligheid in de galerijen zelf. Men moet er dus voor zorgen dat de galerij een zuivere indruk nalaat. Daarnaast moet er gezorgd worden voor voldoende vuilnisbakken, zitbanken en eet- en drankgelegenheden zodat de consument op een ontspannen en gezellige manier kan shoppen;
- Verschillende acties en/of evenementen organiseren in de galerijen. Dit kan als er een goede samenwerking is tussen de winkeliers. Wanneer er op regelmatige tijdstippen bepaalde acties gevoerd worden door de winkeliers, dan trekt dit de

consument aan. Deze aantrekking zal nog versterkt worden indien de acties worden bekendgemaakt via een verhoogde reclame (zoals aangehaald in het tweede advies);

- Zorgen voor een groot aanbod van verschillende soorten winkels en voor één of meerdere unieke winkels in de galerij waardoor de consument min of meer verplicht wordt zich naar de galerij te begeven, daar hij deze winkels elders niet zal vinden. Dit advies wordt reeds toegepast in galerij De Ware Vrienden;
- Zorgen voor gelijktijdige openingsuren van alle winkels in de galerij en latere openingsuren voor de eet- en drankgelegenheden.

Opmerkelijk is dat er in de stad Hasselt één galerij is, namelijk Galerie Willems, die grote verschillen vertoont met de andere galerijen. Als men hier de volgende specifieke adviezen nastreeft, kan ook deze galerij succesvol worden. Dit vraagt wel een samenwerking tussen stadsbestuur en winkeliers.

- De galerij volledig opruimen. Deze galerij is verouderd en zou volledig moeten gerenoveerd en gemoderniseerd worden;
- Vestigen van grote trekpleister in deze galerij, of aan de zijde van de Minderbroedersstraat, zodat de consument aangetrokken wordt;
- Verhogen van de gezelligheid. Dit kan verwezenlijkt worden door het vestigen van een leuke eet- en drankgelegenheid.

4.2.2 Tongeren

In deze stad hebben de galerijen weinig of geen succes. Dit is geweten door het stadsbestuur, de winkeliers en de consument. Men heeft daarom verschillende plannen om hier iets aan te veranderen. Het stadsbestuur is bezig met het realiseren van drie projecten (Julianus project, Gallo-Romeins museum, galerij Antiquorum), maar door het feit dat dit al jaren in beslag neemt en dat er momenteel nog geen echte resultaten zichtbaar zijn, geloven de winkeliers en zeker de consument niet meer in de uitwerking van deze projecten.

Daarom adviseren wij de stad deze projecten door te voeren. Indien deze veranderingen gerealiseerd worden, dan zal Tongeren zeker en vast meer succes hebben. Verschillende problemen, zoals trekpleisters, opfrissen van de galerijen en leegstand, zullen hierdoor opgelost worden. De consument zal snel overtuigd worden van het succes van de galerijen, en dit vooral doordat de winkelstraten en de winkelgalerijen als één geheel beschouwd zullen worden.

4.2.3 Sint-Truiden

De toekomst ziet er minder rooskleurig uit voor de galerijen van de stad Sint-Truiden. Ze zijn te ver van het centrum gelegen en vormen geen verbinding tussen de verschillende winkelstraten. Het stadsbestuur stelt geen tijd en geld ter beschikking voor de aanpassing en de verbetering van deze galerijen. Ze geloven niet meer in dit concept. Het is dan ook een moeilijke taak om deze galerijen nog succesvol te maken, maar met de opvolging van volgende adviezen en met voldoende inspanningen van het stadsbestuur en de winkeliers wordt er al een stap in de goede richting gezet:

- Creëren van goede trekpleisters in of in de nabijheid van de galerijen. Hasselt en Tongeren hebben dit reeds gedaan (of zullen dit gaan doen), Sint-Truiden nog niet;
- De galerijen moet opgeknapt worden. Sinds het ontstaan van de galerijen is er nog niets veranderd aan de opbouw en inrichting;
- Verbeter de gezelligheid. Als de eerste twee adviezen uitgevoerd worden, kan men beginnen met de gezelligheid. Deze kan verbeterd worden door het organiseren van evenementen en/of acties en het plaatsen van eet- en drankgelegenheden waardoor de consument wordt aangetrokken;
- Meer reclame en bekendheid creëren. Momenteel zijn de galerijen niet goed gekend;
- Een groter aanbod van verschillende soorten winkels in de galerijen.

Na het geven van deze adviezen kan er een antwoord gegeven worden op de volgende

centrale onderzoeksvraag: “Zijn de winkelgalerijen nog aantrekkelijk als vestiging voor de handelaars?”. In Hasselt zijn de galerijen De Ware Vrienden, galerij TT-center en galerij Walputsteeg nog aantrekkelijk voor de handelaars. Deze galerijen bieden nog succes aan een handelaar. Dit succes zal nog verbeterd kunnen worden als enkele van de voorgaande adviezen voor Hasselt worden toegepast. Galerie Willems is niet meer aantrekkelijk voor de handelaars, tenzij alle bovenstaande adviezen voor deze galerij worden uitgevoerd. Ook voor alle galerijen uit Tongeren en Sint-Truiden zullen de aangehaalde adviezen uitgevoerd moeten worden, willen ze nog aantrekkelijk zijn voor de handelaars. Wel moet aangehaald worden dat het succes, dat nog gerealiseerd kan worden in de galerijen, nooit zo hoog kan zijn als het succes dat winkels kunnen halen in de winkelstraten. Volgende tabel geeft een samenvatting weer van de adviezen voor de drie steden.

Tabel 11: Samenvattende tabel van de conclusies en adviezen voor de drie steden

	Hasselt	Tongeren	Sint-Truiden
Conclusies	Meest succesvol	Minder succesvol, maar toekomstplannen	Minst succesvol, geen toekomstplannen
Adviezen	<ul style="list-style-type: none"> - betaalbare parking - meer reclame, minder leegstand - zuiverheid galerij - vuilnisbakken en zitbanken - eet/drankgelegenheden - acties en evenementen - groter winkelaanbod - unieke winkels - gelijktijdige openingsuren - latere openingsuren voor eet/drankgelegenheden <u>Specifiek voor Galerie Willems:</u> - trekpleister en opfrissen - gezelligheid verhogen - eet/drankgelegenheden 	<ul style="list-style-type: none"> - goed doorvoeren van de verschillende projecten zoals Julianus project, Gallo-Romeins museum en galerij Antiquorum 	<ul style="list-style-type: none"> - trekpleister - opknappen van galerijen - gezelligheid verhogen - acties en evenementen - eet/drankgelegenheden - meer reclame - groter winkelaanbod

4.3 Beperkingen van het onderzoek en aanbevelingen voor verder onderzoek

Een onderzoek is nooit gedaan. Daarom kan deze thesis beëindigd worden met enkele kritieken en beperkingen. Deze kritieken en beperkingen kunnen aanzet geven tot verder onderzoek. Een eerste opmerking die kan gemaakt worden, gaat over de galerijen zelf. De commerciële sector staat nooit stil en zal steeds evolueren. Daarom is het mogelijk dat de huidige winkels in de galerijen verschillen van de winkels die opgenomen zijn in dit onderzoek. Het zou beter zijn de verschillende galerijen en de evolutie ervan te bestuderen over een grotere tijdsperiode.

Een tweede opmerking handelt over de afgenomen interviews. Deze zijn allemaal op het zelfde tijdstip afgenomen en op dagen kort bij elkaar, daarom zou het misschien geschikter zijn als de interviews van de consument verspreid werden in de tijd.

Een volgende beperking heeft betrekking op het weer. Tijdens de interviews was het slecht weer, namelijk veel regen en wind. De interview werden dan ook afgenomen tijdens de winterperiode. Dit heeft misschien verschillende mensen weerhouden om een uitgebreid antwoord te geven, of om zelfs te gaan winkelen. Vandaar dat het ook hier goed is om de straatinterviews te spreiden over meerdere tijdstippen en gedurende de verschillende seizoenen.

Tot slot was dit onderzoek gericht tot drie grote Limburgse steden, namelijk Hasselt, Tongeren en Sint-Truiden. Een studie uitgevoerd in heel België zou misschien een beter beeld geven van de gegevens, waarbij verschillende grootsteden met elkaar vergeleken kunnen worden.

Lijst van de opgenomen figuren

Figuur 1: Schematische voorstelling van galerie Willems	14
Figuur 2: Schematische voorstelling Walputsteeg	15
Figuur 3: Schematische voorstelling van galerij TT-center	16
Figuur 4: Schematische voorstelling van galerij De Ware Vrienden	17
Figuur 5: Schematische voorstelling van galerij Alfa	18
Figuur 6: Schematische voorstelling van galerij Antiquorum	19
Figuur 7: Schematische voorstelling van galerij De Gouden Schaar	20
Figuur 8: Schematische voorstelling van galerij Tichelarij Side Shopping	21
Figuur 9: Schematische voorstelling van galerij Astrid	22
Figuur 10: Schematische voorstelling van galerij Trudo (a'speculo)	23
Figuur 11: Inventarisatie van het aantal soorten winkels in alle winkelgalerijen in Hasselt	24
Figuur 12: Inventarisatie van het aantal soorten winkels in alle winkelgalerijen in Tongeren	26
Figuur 13: Inventarisatie van het aantal soorten winkels van alle winkelgalerijen in Sint-Truiden	27

Lijst van de opgenomen tabellen

Tabel 1: Vergelijking van de drie steden	28
Tabel 2: Bezettingsgraag in de drie steden op basis van de soorten winkels in Tongeren	29
Tabel 3: Categorieën en percentage per stad in deze categorieën	31
Tabel 4: Vergelijking van het imago van de winkelgalerijen in de drie steden	38
Tabel 5: Vergelijking van de voor- en nadelen van de winkelgalerijen in de drie steden	44
Tabel 6: Vergelijking van potentiële succesbepalende factoren voor winkelgalerijen	50
Tabel 7: Vergelijking van oorzaken van leegstand in de winkelgalerijen van de drie steden	53
Tabel 8: Vergelijking van samenwerking tussen de winkelgalerijen en het stadsbestuur in de drie steden	57
Tabel 9: Hoe een galerij terug aantrekkelijk maken?	66
Tabel 10: Synoptische tabel voor de interviews met het stadsbestuur van de drie steden	67
Tabel 11: Samenvattende tabel van de conclusies en adviezen voor de drie steden	73

Lijst van geraadpleegde werken

Literatuur

Broeckmans, J. (2003) *Methode van onderzoek en rapportering*, Diepenbeek, LUC

Bunkens, E. (1996) *Het succes van een winkelcentrum in de binnenstad: analyse van de Twee Torenwijk te Hasselt*, Diepenbeek, LUC

De Pelsmacker, P. et al (2005) *Marketing communicatie*, Amsterdam, Pearson Education Benelux

Gijssens, A. (1999) *City marketing: gevalstudie in Sint-Truiden*, Diepenbeek, LUC

's Gravenhage et al (1975) *Grote Nederlandse Larousse Encyclopedie deel 12*, Hasselt, Heideland-Orbis

Ketelbuters, D. (1996) *Toeristisch aanbod en imago van de stad Hasselt*, Diepenbeek, LUC

Kooijman, D. (1999) *Machine en theater: ontwerpconcepten van winkelgebouwen*, Rotterdam, Uitgeverij 010

Kotler, P. et al (2003) *Principes van marketing*, Amsterdam, Pearson Education Benelux

McGoldrick, P. (2002) *Retail Marketing*, Londen, McGraw-Hill Education

Malhotra, N. en Birks, D. (1999) *Marketing Research: an applied approach*, Londen, Prentice-Hall, Inc.

Masui, C. en Renders, L. (2002) *Methode van onderzoek en rapportering 1*, Diepenbeek, LUC

Schroyen, L. (2002) *Het economisch beleid van Hasselt: hoe Hasselt als winkel- en woonstad aantrekkelijker maken?*, Diepenbeek, LUC

Vaes, E. (1998) *Hasselt in beeld: groei van een groene stad*, Antwerpen, De Wrikker

Van Aerschot, S. (1981) *Bouwen door de eeuwen heen. 06n,1. Inventaris van het cultuurbezit in België: architectuur: provincie Limburg, arrondissement Hasselt: A-Ha*, Gent, Snoeck-Ducaju

Willems, L. (2005) *Aantrekkelijkheid en imago van de Hasseltse binnenstad voor de shopper*, Diepenbeek, LUC

Websites

Archeologie, monumenten en landschapszorg in Vlaanderen (online) (geraadpleegd op 07 februari 2006). Beschikbaar op

[URL:http://www.monument.vlaanderen.be/engine/fiche.php?id=001389&pv=L](http://www.monument.vlaanderen.be/engine/fiche.php?id=001389&pv=L)

Van Dale Taalweb (online) (geraadpleegd op 02 oktober 2005 en op 10 januari 2006).

Beschikbaar op [URL:http://www.vandale.be/opzoeken/woordenboek/](http://www.vandale.be/opzoeken/woordenboek/)

Website van de stad Hasselt (online). Beschikbaar op [URL:http://www.hasselt.be](http://www.hasselt.be)

Website van de stad Sint-Truiden (online). Beschikbaar op [URL:http://www.sint-truiden.com](http://www.sint-truiden.com)

Website van de stad Tongeren (online). Beschikbaar op [URL:http://www.tongeren.be](http://www.tongeren.be)

Website van de Universiteit Hasselt (online). Beschikbaar op [URL:http://www.uhasselt.be](http://www.uhasselt.be)

Website van de Universiteit Maastricht (online) (geraadpleegd op 5 augustus 2005).

Beschikbaar op [URL:http://www.unimaas.nl](http://www.unimaas.nl)

Website van galerij Walputsteeg (online). Beschikbaar op [URL:http://www.walputsteeg.com](http://www.walputsteeg.com)

Wikipedia, de vrije encyclopedie (online) (geraadpleegd op 10 januari 2006). Beschikbaar op [URL:http://nl.wikipedia.org/wiki/Hoofdpagina](http://nl.wikipedia.org/wiki/Hoofdpagina)

Artikels

Digitaal archief Het Belang Van Limburg (1987) '<De Ware Vrienden> en de galerie Albert worden één', *Het Belang Van Limburg*, (online), Hasselt, 21 februari

Jacobs, D. (2006) *TT-toren en winkels in Britse handen*, *Het Belang Van Limburg*, 7 maart

Cd-rom

Encarta 98 encyclopedie – Winkler Prins Editie (1998), CD-ROM, Reed Elsevier

BIJLAGEN

Bijlagen

Bijlagen 1: Foto's en plattegronden van de winkelgalerijen in de drie steden

- Bijlage 1/1: Foto van de Passage des Panoramas
- Bijlage 1/2: Foto van de koepel van de Galerie Colbert
- Bijlage 1/3: Foto van de vroegere 'Shopping Alfa' in Tongeren
- Bijlage 1/4: Plattegrond met toekomstplannen voor galerij 'Alfa' in Tongeren
- Bijlage 1/5: Plattegrond van de huidige galerij 'De Gouden Schaar' in Tongeren
- Bijlage 1/6: Plattegrond met toekomstplannen voor galerij 'Antiquorum' in Tongeren
- Bijlage 1/7: Foto van lift in 'Walputsteeg' in Hasselt
- Bijlage 1/8: Foto van decoratievoorwerpen in de 'Walputsteeg' in Hasselt
- Bijlage 1/9: Foto van leegstaand pand in de 'Galerie Willems' in Hasselt
- Bijlage 1/10: Foto van een kledingszaak in de 'Galerie Willems' in Hasselt
- Bijlage 1/11: Foto van een drank –en eetgelegenheid in de 'Walputsteeg' in Hasselt
- Bijlage 1/12: Foto van leegstand, designwinkel en kledingswinkel in 'TT-center' in Hasselt
- Bijlage 1/13: Foto van leegstaande panden in galerij 'De Ware Vrienden' in Hasselt
- Bijlage 1/14: Foto van een kledingszaak in galerij 'De Ware Vrienden' in Hasselt
- Bijlage 1/15: Foto van een drankgelegenheid in galerij 'De Ware Vrienden' in Hasselt
- Bijlage 1/16: Foto van leegstaand pand en drankgelegenheid in galerij 'Alfa' in Tongeren
- Bijlage 1/17: Foto van een kledingszaak in galerij 'De Gouden Schaar' in Tongeren
- Bijlage 1/18: Foto van leegstand en eetgelegenheid in galerij 'Antiquorum' in Tongeren
- Bijlage 1/19: Foto van een schoenwinkel in de 'Tichelarij Side Shopping' in Sint-Truiden
- Bijlage 1/20: Foto van leegstand in de 'Tichelarij Side shopping' in Sint-Truiden
- Bijlage 1/21: Foto van leegstand in de 'Galerij Astrid' in Sint-Truiden
- Bijlage 1/22: Foto van een lingeriezaak in 'Galerij Astrid' in Sint-Truiden

Bijlagen 2: Interviewschema's en interviews

- Bijlage 2/1: Interviewschema stadsbestuur Hasselt

- Bijlage 2/2: Interviewschema stadsbestuur Tongeren
- Bijlage 2/3: Interviewschema stadsbestuur Sint-Truiden
- Bijlage 2/4: Interviewschema winkeliers
- Bijlage 2/5: Interviewschema consumenten
- Bijlage 2/6: Interview schepen Johan Vanmuysen
- Bijlage 2/7: Interview Daniëlle Starren
- Bijlage 2/8: Interview Jo Hendricx

Bijlage 1/1: Foto van de Passage des Panoramas



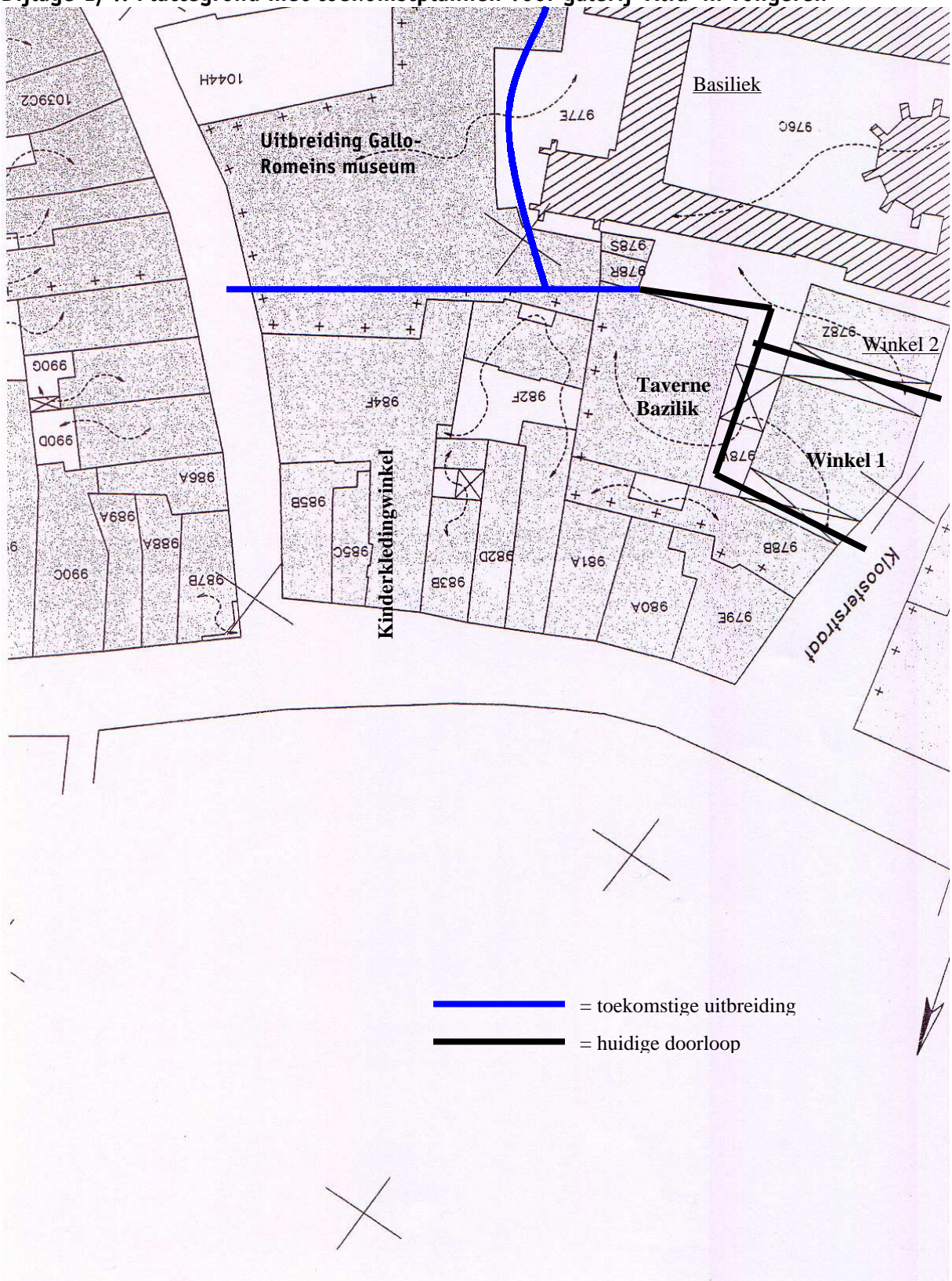
Bijlage 1/2: Foto van de koepel van de Galerie Colbert



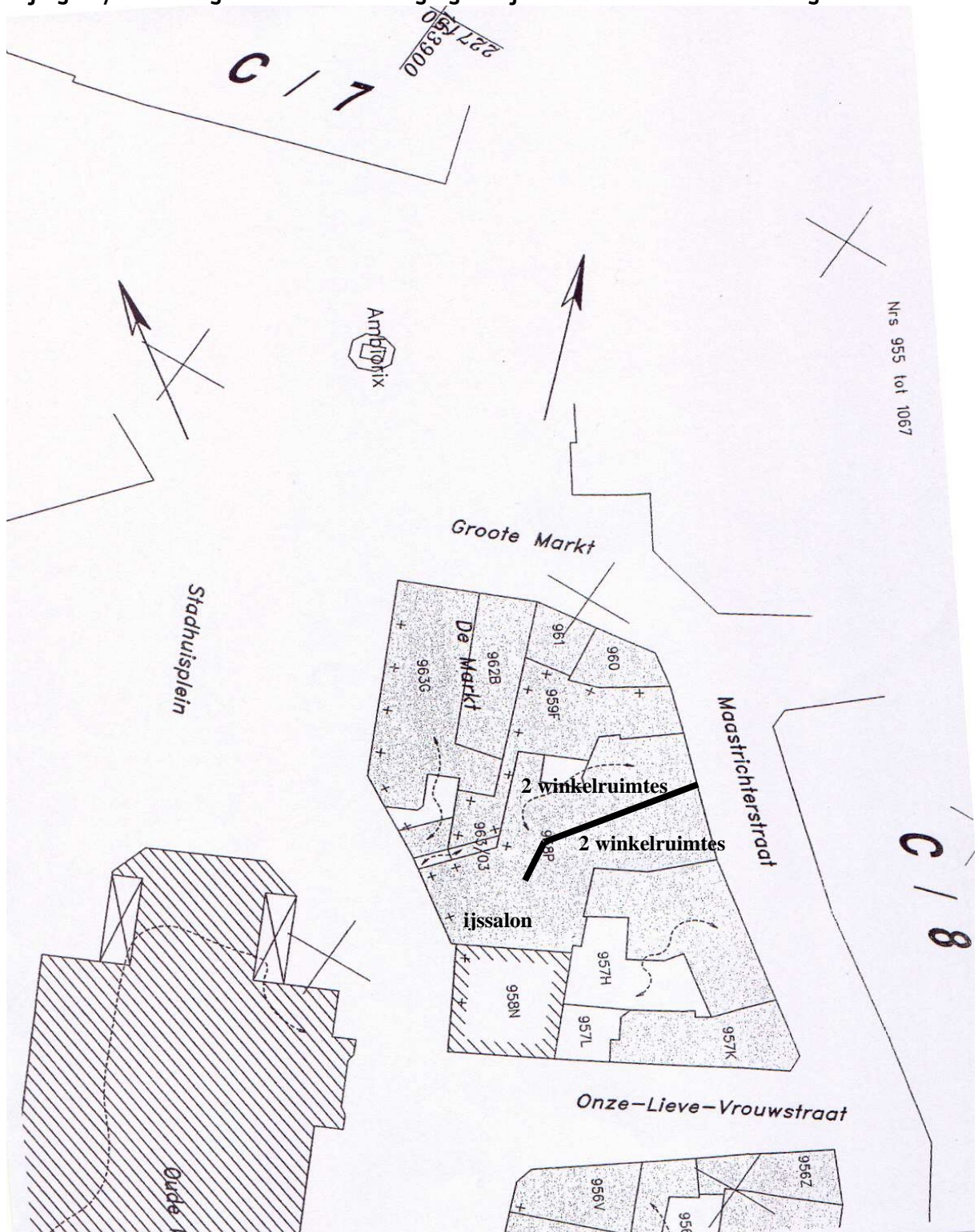
Bijlage 1/3: Foto van de vroegere 'Shopping Alfa' in Tongeren



Bijlage 1/4: Plattegrond met toekomstplannen voor galerij 'Alfa' in Tongeren

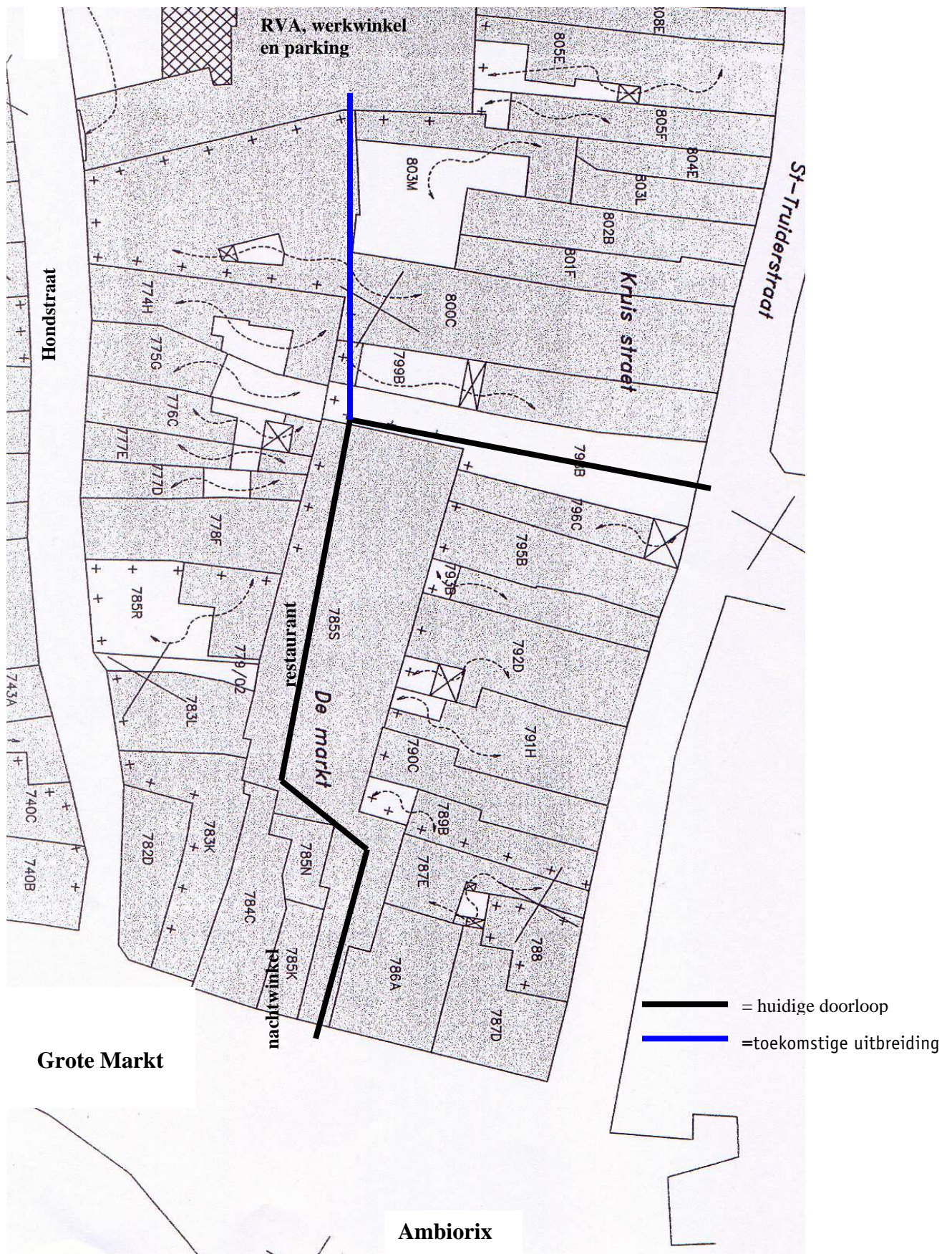


Bijlage 1/5: Plattegrond van de huidige galerij 'De Gouden Schaar' in Tongeren



— = huidige doorloop

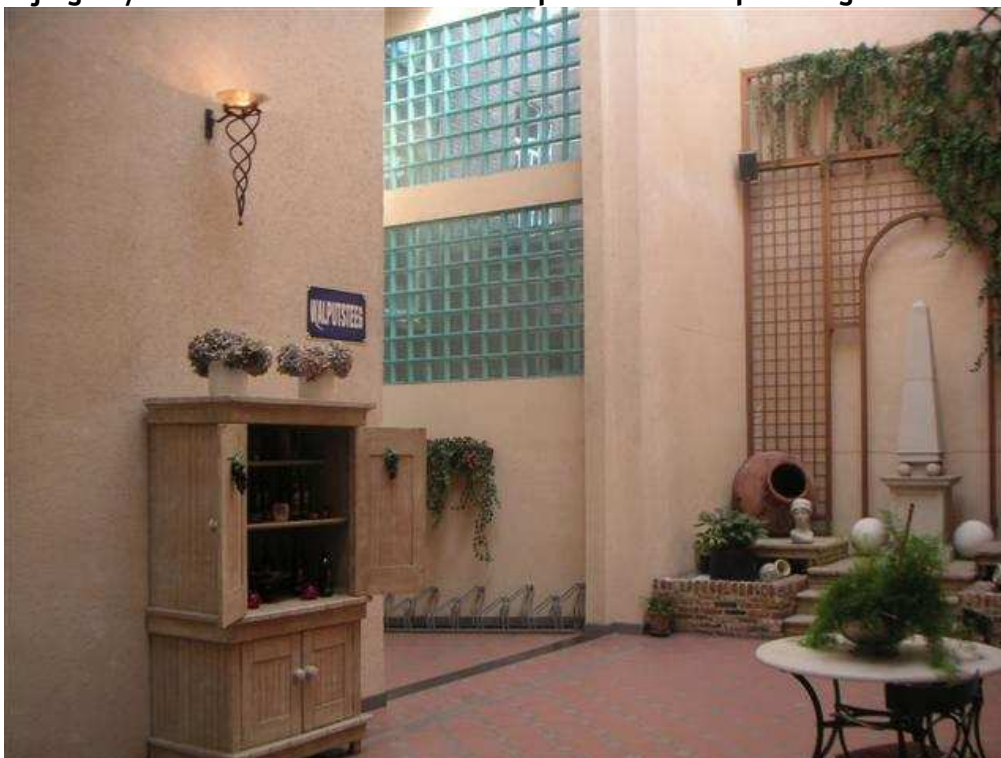
Bijlage 1/6: Plattegrond met toekomstplannen voor galerij 'Antiquorum in Tongeren



Bijlage 1/7: Foto van lift in 'Walputsteeg' in Hasselt



Bijlage 1/8: Foto van decoratievoorwerpen in de 'Walputsteeg' in Hasselt



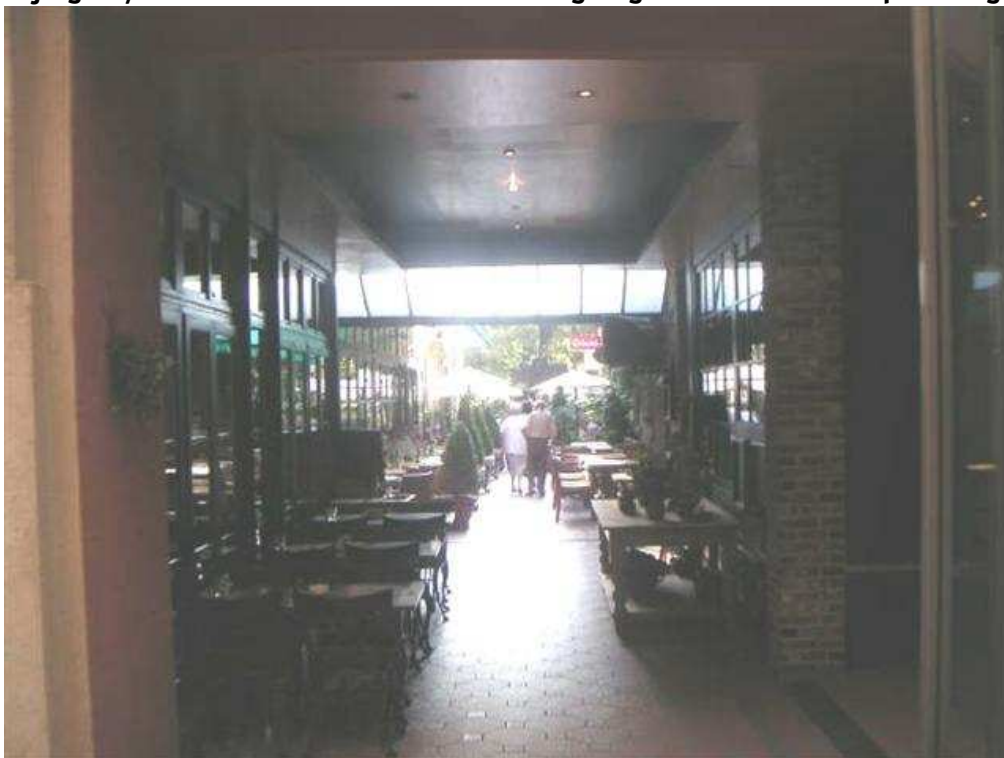
Bijlage 1/9: Foto van leegstaand pand in de 'Galerie Willems' in Hasselt



Bijlage 1/10: Foto van een kledingszaak in de 'Galerie Willems' in Hasselt



Bijlage 1/11: Foto van een drank –en eetgelegenheid in de 'Walputsteeg' in Hasselt



Bijlage 1/12: Foto van leegstand, designwinkel en kledingswinkel in 'TT-center' in Hasselt



Bijlage 1/13: Foto van leegstaande panden in galerij 'De Ware Vrienden' in Hasselt



Bijlage 1/14: Foto van een kledingszaak in galerij 'De Ware Vrienden' in Hasselt



Bijlage 1/15: Foto van een drankgelegenheid in galerij 'De Ware Vrienden' in Hasselt



Bijlage 1/16: Foto van leegstaand pand en drankgelegenheden in galerij 'Alfa' in Tongeren



Bijlage 1/17: Foto van een kledingszaak in galerij 'De Gouden Schaar' in Tongeren



Bijlage 1/18: Foto van leegstand en eetgelegheid in galerij 'Antiquorum' in Tongeren



Bijlage 1/19: Foto van een schoenwinkel in de 'Tichelarij Side shopping' in Sint-Truiden



Bijlage 1/20: Foto van leegstand in de 'Tichelarij Side Shopping' in Sint-Truiden



Bijlage 1/21: Foto van leegstand in de 'Galerij Astrid' in Sint-Truiden



Bijlage 1/22: Foto van een lingeriezaak in 'Galerij Astrid' in Sint-Truiden



Bijlage 2/1: Interviewschema stadsbestuur Hasselt

1) Ruimtelijke evolutie

- Wanneer zijn de eerste winkelgalerijen opgericht in uw stad?
- Hoe zijn deze galerijen geëvolueerd?
- Zijn er nog verdere toekomstplannen wat betreft nieuwbouw, verbouwingen,...?
- Zijn er misschien al verbouwingen toegepast?
- Hebt u eventueel nog foto's en/of stadsplannen van vroeger, nu en/of toekomst? Zou het mogelijk zijn om zo een stadsplan mee te krijgen?

2) Ruimtelijke situatie

- Hoe zijn de galerijen gelegen ten opzichte van de winkelstraten en het stadscentrum?
- Is er rekening gehouden met bereikbaarheid en met parkeergelegenheden?
- Staan de galerijen in verbinding met een winkelstraat, zijn ze gelegen in het centrum of helemaal afgelegen?
- Welk imago straalt de winkelgalerij uit?

3) Opbouw galerijen

- Wordt er bij de bouw van een galerij of bij de verhuur van winkels in zo een galerij rekening gehouden met het soort winkels die zich daar vestigen?
- Heeft het stadsbestuur hier inspraak?
- Hoe wordt een winkelgalerij in uw stad opgebouwd? Met wat wordt er rekening gehouden (plaats, andere winkels die er al liggen, eisen van de winkeliers, reclame en uithangborden, de consument, ...) Is er dus een samenwerking tussen winkelgalerijen en stadsbestuur? (VB. voorafgaande vergaderingen)

4) Rendement van de galerij

- Wat bepaalt het succes van een winkel in een winkelgalerij?
- Wat zijn de voor- en nadelen van een winkelgalerij in uw stad?
- Wat is de verklaring voor de leegstand van verschillende panden in de winkelgalerij? (te hoge huurprijzen, slechte ligging, aantrekkelijkheid van de galerij, ...)

5) Uw persoonlijke mening

- Is een winkelgalerij nog interessant?
- Hoe kan men een winkelgalerij volgens u terug aantrekkelijk maken?
- Hoe concurreren tegen winkelcentra en winkelstraten?
- Hoe komt het dat Hasselt meerdere en grotere galerijen heeft (met minder leegstand) dan Tongeren en Sint-Truiden?

Bijlage 2/2: Interviewschema stadsbestuur Tongeren

1) Ruimtelijke evolutie

- Wanneer zijn de eerste winkelgalerijen opgericht in uw stad?
- Hoe zijn deze galerijen geëvolueerd?
- Zijn er nog verdere toekomstplannen wat betreft nieuwbouw, verbouwingen,...?
- Zijn er misschien al verbouwingen toegepast?
- Hebt u eventueel nog foto's en/of stadsplannen van vroeger, nu en/of toekomst? Zou het mogelijk zijn om zo een stadsplan mee te krijgen?

2) Ruimtelijke situatie

- Hoe zijn de galerijen gelegen ten opzichte van de winkelstraten en het stadscentrum?
- Is er rekening gehouden met bereikbaarheid en met parkeergelegenheden?
- Staan de galerijen in verbinding met een winkelstraat, zijn ze gelegen in het centrum of helemaal afgelegen?
- Welk imago straalt de winkelgalerij uit?

3) Opbouw galerijen

- Wordt er bij de bouw van een galerij of bij de verhuur van winkels in zo een galerij rekening gehouden met het soort winkels die zich daar vestigen?
- Heeft het stadsbestuur hier inspraak?
- Hoe wordt een winkelgalerij in uw stad opgebouwd? Met wat wordt er rekening gehouden (plaats, andere winkels die er al liggen, eisen van de winkeliers, reclame en uithangborden, de consument, ...) Is er dus een samenwerking tussen winkelgalerijen en stadsbestuur? (VB. voorafgaande vergaderingen)

4) Rendement van de galerij

- Wat bepaalt het succes van een winkel in een winkelgalerij?
- Wat zijn de voor- en nadelen van een winkelgalerij in uw stad?
- Wat is de verklaring voor de leegstand van verschillende panden in de winkelgalerij? (te hoge huurprijzen, slechte ligging, aantrekkelijkheid van de galerij, ...)

5) Uw persoonlijke mening

- Is een winkelgalerij nog interessant?
- Hoe kan men een winkelgalerij volgens u terug aantrekkelijk maken?
- Hoe concurreren tegen winkelcentra en winkelstraten?
- Hoe komt het dat Tongeren minder en kleinere galerijen heeft (met meer leegstand) dan Hasselt en Sint-Truiden? (Tongeren scoort het slechtst)

Bijlage 2/3: Interviewschema stadsbestuur Sint-Truiden

1) Ruimtelijke evolutie

- Wanneer zijn de eerste winkelgalerijen opgericht in uw stad?
- Hoe zijn deze galerijen geëvolueerd?
- Zijn er nog verdere toekomstplannen wat betreft nieuwbouw, verbouwingen,...?
- Zijn er misschien al verbouwingen toegepast?
- Hebt u eventueel nog foto's en/of stadsplannen van vroeger, nu en/of toekomst? Zou het mogelijk zijn om zo een stadsplan mee te krijgen?

2) Ruimtelijke situatie

- Hoe zijn de galerijen gelegen ten opzichte van de winkelstraten en het stadscentrum?
- Is er rekening gehouden met bereikbaarheid en met parkeergelegenheden?
- Staan de galerijen in verbinding met een winkelstraat, zijn ze gelegen in het centrum of helemaal afgelegen?
- Welk imago straalt de winkelgalerij uit?

3) Opbouw galerijen

- Wordt er bij de bouw van een galerij of bij de verhuur van winkels in zo een galerij rekening gehouden met het soort winkels die zich daar vestigen?
- Heeft het stadsbestuur hier inspraak?
- Hoe wordt een winkelgalerij in uw stad opgebouwd? Met wat wordt er rekening gehouden (plaats, andere winkels die er al liggen, eisen van de winkeliers, reclame en uithangborden, de consument, ...) Is er dus een samenwerking tussen winkelgalerijen en stadsbestuur? (VB. voorafgaande vergaderingen)

4) Rendement van de galerij

- Wat bepaalt het succes van een winkel in een winkelgalerij?
- Wat zijn de voor- en nadelen van een winkelgalerij in uw stad?
- Wat is de verklaring voor de leegstand van verschillende panden in de winkelgalerij? (te hoge huurprijzen, slechte ligging, aantrekkelijkheid van de galerij, ...)

5) Uw persoonlijke mening

- Is een winkelgalerij nog interessant?
- Hoe kan men een winkelgalerij volgens u terug aantrekkelijk maken?
- Hoe concurreren tegen winkelcentra en winkelstraten?
- Hoe komt het dat Sint-Truiden minder en kleinere galerijen heeft (met meer leegstand) dan Hasselt (Tongeren scoort nog slechter)?

Bijlage 2/4: Interviewschema winkeliers

- 1) Is dit uw zaak of werkt u hier in dienstverband?
- 2) Hoe is volgens u de zaak gelegen in deze galerij? (goede ligging, ver afgelegen, winkelgebied,...)
- 3) Waarom kiest u een voor een winkel in een winkelgalerij en niet in een winkelstraat? (alleen voor de eigenaars van de winkels)
- 4) Wat vindt u van de winkelgalerij? Met betrekking tot:
 - het succes van een galerij
 - de voor- en nadelen van een galerij
 - de leegstand in de galerij
 - het imago van de winkelgalerij
- 5) Wat zou u graag veranderen aan deze galerij (andere opbouw, meer reclame, betere aandachttrekkers, ...) om deze galerij aantrekkelijker te maken?
- 6) Hoe ervaart u de samenwerking met het stadsbestuur?

Bijlage 2/5: Interviewschema consumenten

1) Wat vindt u van deze galerij in verband met het imago/uitstraling?

2) Wat zijn de voordelen van een galerij in deze stad?

3) Wat zijn de nadelen van een galerij in deze stad?

4) Hebben galerijen in deze stad succes? Waarom (niet)?

Succes:

Geen succes:

5) Hoe zou u deze winkelgalerij aantrekkelijker maken?

Soorten winkels?

Eet- en drankgelegenheden?

Gezelligheid?

Persoonlijke mening:

Bijlage 2/6: Interview schepen Johan Vanmuysen (op maandag 6 februari 2006)

Stad: Hasselt

Bevoegdheden: Grondbeleid, rechtszaken, lokale economie, middenstand, markten en foren

Wanneer zijn de eerste winkelgalerijen opgericht in uw stad?

We hebben de Galerie Willems en de Galerie Albert. De Galerie Willems is gelegen in de Demerstraat en de Galerie Albert in de Hoogstraat. De galerijen bestaan al zolang ik het weet. De galerijen dateren allebei van de jaren '50.

Hoe zijn deze galerijen geëvolueerd?

De Galerie Willems is nog altijd gebleven zoals ze was bij de oprichting. De Galerie Albert heeft een doorsteek gekregen tussen de Koning Albertstraat en de Sint-Jozefsstraat. Ze is dus gekoppeld aan een nieuwe galerij, namelijk galerij De Ware Vrienden. Ze hebben deze twee galerijen aan elkaar vastgemaakt zodoende dat men een doorkoppeling kreeg naar de Sint-Jozefsstraat.

Zijn er nog verdere toekomstplannen wat betreft nieuwbouw, verbouwingen, ...?

Bij galerij de Ware Vrienden was er een paar jaar geleden een belangrijke leegstand. Dit was vooral te wijten aan het feit dat de twee-toren wijk er verkommerd bij lag. Nu is deze twee-toren wijk terug heel mooi gerenoveerd waardoor iedere winkel opnieuw verhuurd is en er geen leegstand meer is op dit moment.

Zijn er misschien al verbouwingen geweest?

Nee, Galerie Willems is nog altijd hetzelfde als bij de oprichting. Alleen Galerie Albert is dus samengegaan met Galerij De Ware Vrienden.

Heeft u eventueel nog foto's en/of stadsplannen van vroeger, nu en/of toekomst? Zou het mogelijk zijn om deze mee te krijgen?

Een stadsplan zou eventueel wel mogelijk zijn. Maar andere documenten heb ik niet in mijn documentatie zitten. Dit is meer geschiedkundig. Ik kan u zodadelijk wel doorverwijzen naar een ambtenaar die zich bezig houdt met dit geschiedkundige aspect. Daar kan u misschien verdere informatie verkrijgen.

Hoe zijn de galerijen gelegen ten opzichte van de winkelstraten en het stadscentrum?

De Galerie Albert is met de galerij De Ware Vrienden gelegen tussen twee sterke trekpleisters. Aan de ene kant de koning Albertstraat en de andere kant het Sint-Jozef plein met de twee-toren wijk. Ook kan men galerij De Ware Vrienden ingaan langs de Grote Markt. Dit is dus een galerij waar er trekpleisters aanwezig zijn. Dit is wel minder het geval voor de Galerie Willems. Deze laatste galerij is gelegen tussen de Minderbroedersstraat en de Demerstraat.

Is er rekening gehouden met bereikbaarheid en parkeergelegenheden?

Nee, dit is niet gebeurd, maar de galerijen kaderen in de parkeergelegenheid voor de hele stad. Het zijn galerijen die in het stedelijk weefsel van Hasselt zitten en die niet apart zijn gebouwd, terwijl in Genk de galerijen (Shopping 1, 2 en 3) meer kunstmatig zijn gegroeid. Hier wordt een appartementsblok neergezet en daaronder een galerij gevormd. Dit fenomeen heb je niet in Hasselt. Men zou wel kunnen zeggen dat aan de twee-toren wijk een galerijtje ligt dat op die manier is opgebouwd. Daarnaast zijn er ook nog enkele doorsteekjes in

Hasselt, maar dit zijn geen echte galerijen, wel een soort halfgalerij. Men probeert hier de mensen een binnenweg te laten nemen om van de ene kant naar de andere kant te gaan. Dit komt voor aan de twee-toren wijk bij de winkel Twee Maal Kadet (kinderkledingwinkel). Bij deze doorgang komt men op een binnenkoer uit en kan men links door een huis uit naar het Hemelrijk toe. Aan de rechterkant ligt, ook een beetje in galerij verband, een winkel en een pizzeria. Men komt dan via deze winkels op de Maastrichterstraat uit. Deze doorsteekjes zijn de dag van vandaag wel heel trendy omdat de mensen op deze manier onverwacht de mooie hoekjes van Hasselt leren ontdekken.

Welk imago stralen de winkelgalerijen uit?

Dit is moeilijk te zeggen. De Galerie Willems zou moeten opgeknapt worden want deze galerij is nog van de oude stempel. Het zou goed zijn dat deze galerij opgefrist wordt. Galerie Albert is opgefrist bij het bouwen van galerij De Ware Vrienden. De Twee-toren wijk is gloednieuw en de doorsteekjes zijn ook van de laatste jaren. Deze nieuwe galerijen hebben een fris, modern en gezellig imago, terwijl Galerie Willems ouderwets is.

Wordt er bij de bouw van een galerij of bij de verhuur van de winkels in zo een galerij rekening gehouden met het soort winkels die zich daar vestigen?

Nee, ik denk het van niet. Het is de markt die hier vrijspel heeft

Het stadsbestuur heeft hier dus geen inspraak?

Nee, de winkelgalerijen zijn private eigendom en het is dus de markt die het voor het zeggen heeft. Het stadsbestuur gaat soms wel een signaal geven over bepaalde zaken waarmee de winkeliers eventueel rekening kunnen houden.

Hoe wordt een winkelgalerij opgebouwd? Met wat wordt er dus rekening gehouden (eisen van de winkeliers, consument, reclame, ...)?

Ik denk dat er bij de grote projecten toch rekening gehouden wordt met cijfers van het distributie planologisch onderzoek dat we ooit hebben laten maken. Nu laten we een nieuw maken dus we zullen over een paar maanden nieuwe cijfers hebben van dit onderzoek. De bedoeling is dat we het zoveel mogelijk als werkinstrument zullen gebruiken om bijvoorbeeld aan de mensen te zeggen: let op met het aantal vierkante meters per winkel, let op met de richting enzovoort (zoals bij het nieuwe project aan de kanaalkom, dit om de concurrentie met de binnenstad te vermijden). Maar het gaat niet zo ver dat we er een bouwvergunning op zullen weigeren. We zullen wel proberen om een samenwerking te genereren. Welke winkels in een galerij komen en de huur die gevraagd wordt, worden ook niet door het stadsbestuur bepaald.

Wat bepaalt het succes van een winkelgalerij?

Ik denk de trekpleisters aan de voor- en achterkant van de galerij.

Wat zijn volgens u de voor- en nadelen van een winkelgalerij?

Het voordeel van een winkelgalerij is dat, zeker bij slecht weer, het een aangename plaats is om te vertoeven. Het draagt ook wel bij tot de geslotenheid en gezelligheid van een stad, wel alleen als de galerijen goed zijn uitgevoerd. Ik heb wel mijn grootste twijfels over de toekomst van de galerijen. In de binnenstad van Hasselt staan de verschillende gebouwen al redelijk kort op mekaar en zijn er vele winkels. Met kan met andere woorden zeggen dat de stad Hasselt één grote winkelgalerij is, waardoor er geen grote toekomst is weggelegd voor de galerijen. De toekomst ligt eerder in de winkelstraten en de doorsteekjes. We hebben bij de nieuwbouw aan de TT-wijk en de Havermarkt de bouwheer ook aangeraden, zelfs verplicht, om een doorsteek te maken tussen de Havermarkt en de Witte Straat zodanig dat men door de nieuwe bouw kan gaan.

Wat is de verklaring voor de leegstand van verschillende panden in de galerij?

Er is in Hasselt bijna geen leegstand in de winkelgalerijen. Enkel in de Galerie Willems zijn er enkele leegstaande panden. Hier in Hasselt werken we daaraan. Als we zien dat er panden in de galerij leegstaan dan proberen we acties te voeren om de panden zo snel mogelijk terug bezet te krijgen

Hoe kan men volgens u een winkelgalerij aantrekkelijker maken?

Een goede galerij wordt zeer fel door de architectuur bepaald. Een galerij mag zeker niet te gedrongen of te klein zijn maar ze moet ruimte scheppen. Dit is wat de mensen tegenwoordig steeds meer vragen. De tijd van de kleine boetiekjes is achter de rug. Men probeert steeds grotere winkelruimtes te hebben. Ook de kleine zelfstandige ondernemers zoeken meer plaats.

Hoe kan men volgens u concurreren tegen de winkelstraten en de winkelcentra?

In een galerij vinden de mensen elkaar sneller, het is dus gezelliger. Ook is een galerij gemakkelijker om gezamenlijke acties te voeren, alhoewel de winkelstraten en winkelcentra ook comités hebben om gezamenlijke acties te voeren.

Hoe komt het dat Hasselt meerdere en grotere galerijen heeft (met minder leegstand) dan Tongeren en Sint-Truiden?

Dit heeft met heel veel factoren te maken. Men moet de stad aantrekkelijk maken, zorgen dat ze proper is, zorgen dat er goede evenementen worden georganiseerd en zorgen dat er parkeergelegenheden zijn. Men moet ervoor zorgen dat de stad in zijn geheel aantrekkelijk wordt gemaakt. We moeten denken zoals een winkeluitbater die zijn winkel promoot bij het publiek.

Bijlage 2/7: Interview Daniëlle Starren (op dinsdag 7 februari 2006)

Stad: Tongeren

Bevoegdheden: Ruimtelijke ordening en huisvesting

Wanneer zijn de eerste winkelgalerijen opgericht in uw stad?

We hebben drie galerijen in Tongeren. Dit zijn galerij Alfa (in de jaren '70 opgericht), de Gouden Schaar (in de jaren '80 opgericht) en galerij Antiquorum (ook in de jaren '80 opgericht).

Hoe zijn deze galerijen geëvolueerd?

Er zijn twee galerijen verbouwd, namelijk galerij Alfa en galerij de Gouden Schaar. Bij de derde galerij, galerij Antiquorum, zijn we bezig met een BPA aanpassing en dat gaat wel nog een onderdeel vormen van het binnengebied. Het is dan eigenlijk ook alleen deze laatste galerij die nog als galerij gaat werken, de andere twee beschouwen we niet helemaal meer als galerijen, eerder als winkels.

Wat gaat er precies gebeuren bij de verbouwingen aan de galerij Antiquorum?

Deze galerij gaat helemaal vernieuwd worden. Er zal een deel bijgebouwd worden, ze zal verbreed en aangenamer gemaakt worden, ze zal ook op een looproute komen te liggen. Dit laatste is eigenlijk een noodzaak als men een succesvolle galerij wil bekomen, maar helaas ontbrak deze looproute bij alledrie de galerijen in Tongeren. De mensen waren niet geneigd om door de galerijen te wandelen omdat men dan uit de winkelstraat ging. Daarom zijn we van plan om bij galerij Antiquorum een verbinding te maken met een ondergrondse parking en met twee winkelstraten en dan kan er een mooie rondgang gemaakt worden. Er ontstaat met andere woorden een circulatie van winkels waardoor de Sint-Truiderstraat ook meer

bezocht wordt door de mensen. Deze straat trekt nu weinig volk omdat ze op niets speciaals uitkomt.

Heeft u eventueel nog foto's en/of stadsplannen van vroeger, nu en/of toekomst?

Ja, deze zijn aanwezig en kan ik u eventueel bezorgen. Het gaat hier dan over de bouwplannen van de galerijen. Deze bouwplannen bevatten ook foto's.

Hoe zijn de galerijen gelegen ten opzichte van de winkelstraten en het stadscentrum?

Deze galerijen lagen eigenlijk niet slecht, ze lagen in het centrum. Het probleem was wel dat ze aan de ene kant aan de centrale winkelstraat aansloten maar aan de andere kant nergens uitkwamen.

Is er bij de bouw van de galerijen rekening gehouden met bereikbaarheid en parkeergelegenheden?

Dat denk ik niet. De galerijen lagen gewoon in het centrum. Men had de centrale winkelstraat (de Maastrichterstraat) en hier sloten twee galerijen bij aan. De andere galerij (galerij Antiquorum) sloot aan bij de Markt. De galerijen begonnen dus wel altijd aan een centraal punt.

Welk imago stralen de winkelgalerijen uit?

Dit is eigenlijk een moeilijke vraag. De galerijen hier in Tongeren hebben niet echt een imago. De galerijen werden niet veel gebruikt. In de galerij Alfa lag vroeger één grote winkel (met kaartjes en papier enzovoort) die goed functioneerde, de rest stond leeg. Dit was juist hetzelfde bij galerij de Gouden Schaar. Er waren enkele winkeltjes, maar als galerij werkte het niet.

Wordt er bij de bouw van een galerij of bij de verhuur van winkels in zo een galerij rekening gehouden met het soort winkels dat zich daar vestigen?

Normaal niet, maar bij de verbouwing van galerij Antiquorum gaat het stadsbestuur dat nu wel doen. We gaan er echt voor zorgen dat er een trekpleister wordt gevestigd. Aan de andere kant zijn ze het Julianus project aan het bouwen waardoor wij verwachten dat iedereen meer richting het station gaat gaan, met als gevolg dat de Sint-Truiderstraat redelijk leeg komt te staan. Het is daarom onze bedoeling een trekpleister te creëren bij galerij Antiquorum zodat de mensen ook daar blijven winkelen.

Dus u zal alleen maar een inspraak hebben op de trekpleister die gecreëerd gaat worden, maar niet op de winkels die in de galerij komen?

Ja, dit klopt. Het stadsbestuur bepaalt niet of heeft geen inspraak op welke winkels in de galerij gaan komen. Het is wel zo dat we de werkwinkel van de stad Tongeren in de galerij Antiquorum gaan vestigen. Dit is iets waar de mensen ook echt naar toe moeten voor administratie. Ook de RVA gaat daar gevestigd zijn. Daarnaast gaan we er ook een trekpleister creëren. Er zal dus heel wat bijeen liggen. Maar de winkels zelf mogen vrij gekozen worden.

Hoe wordt een winkelgalerij in Tongeren opgebouwd? Wordt er hier ook rekening gehouden met onder andere de eisen van de winkeliers, reclame enzovoort?

Dit hangt af van de personen die de galerij zullen bouwen. Wij bouwen de galerij niet zelf. Het is de promotor die hier rekening mee moet houden. De bouw zal dan verlopen in samenwerking met de eigenaar van de winkelgalerij. Ikzelf weet niet of de bouwfirma de constructie afgewerkt of naakt aflevert.

Wat bepaalt volgens u het succes van een winkelgalerij?

Het belangrijkste element is dat de galerij op een looproute ligt. Dit heb je vooral in Hasselt waar je van de ene winkelstraat naar de andere kan gaan via de galerijen. Dit was in Tongeren dus niet aanwezig. Daarnaast moeten de galerijen redelijk breed zijn, ze moeten voldoende lichtinval, lucht en verluchting hebben en er moeten de juiste winkels in gelegen zijn. Ook moet er een juiste trekpleister aanwezig zijn. Dit was zo in galerij Alfa waardoor de mensen hier dan ook naar toe gingen, maar het nadeel was dat de andere winkels in deze galerij niet werkten.

Wat zijn de voor- en nadelen van een winkelgalerij?

Ik denk niet dat het weer een groot voordeel is van een galerij. Volgens mij maakt het niet veel uit of het regent of niet. Men kan een voordeel creëren als de mensen het gevoel krijgen dat ze door een straat lopen en niet in een onaangenaam smal gangetje. Maar grote voordelen hebben de galerijen in Tongeren niet. In de binnenstad van Tongeren zitten we sowieso met monumenten en landschappen. De reclame wordt dan ook altijd verzorgd door dezelfde personen wat ervoor zorgt dat er steeds dezelfde reclames zijn (losse letters, indirect verlicht).

Wat is volgens u de verklaring van de leegstand in de winkelgalerijen van Tongeren?

De galerijen in Tongeren zijn een concept dat niet werkt. De mensen wandelen er niet door en het is niet aantrekkelijk meer voor de winkeliers.

Kan dit iets te maken hebben met hoge huurprijzen?

Nee, want er is ook veel leegstand in de winkelstraten. Dit komt omdat er in Tongeren veel monumenten zijn (beschermd gebouwen) en deze architecturen mogen zomaar niet veranderd worden. Ook zijn de meeste panden in Tongeren vrij smal. Ik denk niet dat de

leegstand dus te maken heeft met de huurprijzen want deze zijn niet overdreven hoog in de galerijen.

Als we naar de grondplannen kijken van de verschillende galerijen dan zien we hoe de galerijen vroeger opgebouwd waren en hoe ze nu zijn of zullen zijn in de toekomst. Kort bij de galerij Alfa komt er de uitbreiding van het Gallo-Romeins museum. Er is aan de achterkant van de galerij ook nog een kinderwinkel gekomen maar deze is dus niet zichtbaar vanuit de huidige galerij Alfa. Op de eerste verdieping van galerij Alfa zijn woningen gelegen en in totaal liggen er dan nog drie handelszaken in galerij Alfa. Wat we nu dus wel gaan hebben is een rondgang, in openlucht, rond de basiliek. Bij galerij de Gouden Schaar kon men vroeger van de ene straat naar de andere lopen, maar nu is de achterkant van de galerij afgesloten door een ijssalon.

Dus eigenlijk legt Tongeren zich niet zozeer toe op de galerijen, maar wel op de winkelstraten?

Ja, dit klopt. Wij concentreren ons meer op de centrale winkelstraat, namelijk de Maastrichterstraat. De galerijen hebben niet veel toekomst meer in Tongeren. We hopen dan ook dat door de verbouwingen aan de galerij Antiquorum, de Sint-Truiderstraat meer volk gaat trekken. We vrezen dus echt voor het gebied achter het marktplein, rond de Sint-Truiderstraat. We hopen dan ook grotere winkels te kunnen aantrekken. Dit is ons al gelukt met de HEMA in de Maastrichterstraat. Zij hebben zich ook gevestigd in een beschermd gebouw. Ze hebben dit heel mooi gedaan en aangepakt. We waren ook heel blij dat de HEMA gekomen is omdat het Julianus project heel lang duurde (de HEMA wou niet blijven wachten). We verwachten dat andere grote merken, zoals C&A, ook gaan komen. We hebben dit nodig om te kunnen blijven concurreren. Daarnaast heeft Tongeren ook heel veel speciale winkeltjes en kleine boetiekjes. Dat geeft charme aan Tongeren en dit hebben we nodig om ons te kunnen profileren want de grote steden lijken veel op elkaar qua winkels (de grote merken zijn overal gevestigd). Ook zijn we, hier bij het stadsbestuur, voorstander van een autovrij centrum maar er is hierover een vrij grote discussie met de middenstand.

Zij willen geen autovrije zones terwijl wij liefst alles autovrij zien. Ook de grote markt moet volgens ons autovrij gemaakt worden. Soms wordt wel een gedeelte van de Maastrichterstraat autovrij gemaakt. We mogen niet klagen over de samenwerking tussen het stadsbestuur en de middenstand. Er worden verschillende evenementen samen georganiseerd zoals de zondagen die open zijn, de braderieën. Het is wel jammer dat er een discussie is over het autovrij maken van het centrum. De middenstand blijft denken dat de mensen hun auto's voor de winkel moeten kunnen parkeren. Dit zal misschien wel zijn voor bijvoorbeeld krantenwinkels en bakkers, maar als de mensen komen voor te shoppen, dan is dit niet noodzakelijk.

Helpt de stad mee in het zoeken naar de trekpleister die kan gebruikt worden om galerij Antiquorum terug aantrekkelijker te maken?

Nee, de stad zelf gaat hier niet naar op zoek gaan. Maar eens we weten welke trekpleister gekozen is, doet de stad zijn best om deze ook te verwezenlijken. Dit wordt gedaan door de dienst lokale economie. Zo is dit ook gebeurd bij het Julianus project.

Hoe zit het met de parkeergelegenheden?

Er worden vier parkeerterreinen gecreëerd rond het centrum. We hebben al een bestaande parking aan de Motten. Daarnaast wordt er zowel bij het Julianus project als bij het praetorium (aan de oude Tekenacademie) een parking gecreëerd. De vierde en laatste is deze aan de Hondstraat. Met deze vier parkings willen we voorkomen dat er nog geparkeerd wordt op de Grote Markt.

Bijlage 2/8: Interview Jo Hendricx (op woensdag 29 maart 2006)

Stad: Sint-Truiden

Bevoegdheden: Secretaris

Welke winkelgalerijen zijn er gelegen in uw stad en wanneer zijn deze opgericht?

Een eerste galerij van Sint-Truiden is de Galerij Astrid. Deze werd opgericht in 1973 en is gelegen tussen de Stapelstraat en de Kazernestraat. In 1980 werd de Trudo galerij opgericht in het a'speculo gebouw. Deze is gelegen tussen de Leopold II straat en de Stationsstraat. Ook de Tichelarij Side Shopping werd in 1980 opgericht. Ze bevindt zich tussen de Tichelrijlaan en de Schependejonghstraat. De laatste galerij, de Danio galerij, is maar voor een korte tijd open geweest. Ze was opgericht in 1983 en al gesloten in 1985. De Danio galerij was gelegen tussen de Capucienessenstraat en de Naamsevest.

Zijn er nog eventuele toekomstplannen voor de galerijen die nu nog open zijn?

De galerijen zijn natuurlijk allemaal privé-eigendom. We zien dat deze galerijen, na de eerste opflakking bij de opening, altijd heel wisselvallig zijn geweest met betrekking tot de bezetting. Vaak waren er panden die leeg stonden, en dit omdat Sint-Truiden geen twee winkelstraten met elkaar kan verbinden. Je ziet ook bij de huidige galerijen dat er geen verbinding is tussen twee trekpleisters. Dit is normaal noodzakelijk om een passage te krijgen. Het concept werkt niet als men een winkelstraat gaat verbinden met een achterliggende straat waar niets te zien is. Dit heeft ervoor gezorgd dat de galerijen in Sint-Truiden weinig succes hebben opgeleverd. Bijvoorbeeld: de Danio galerij is maar een paar jaren open geweest. In Galerij Astrid is er heel veel leegstand enz.

Zijn er al ooit verbouwingen geweest aan de galerijen?

Nee, aan de galerijen zelf zijn geen verbouwingen geweest, tenzij een sluiting van een galerij als verbouwing gezien kan worden. Wel zijn er steeds winkels en etalages die veranderen. Verbouwingen zullen ook niet door het stadsbestuur gebeuren in de toekomst omdat de galerijen privé-eigendom zijn. De verbouwingen zullen ook niet nuttig zijn als er toch geen passage is.

Zijn er foto's beschikbaar van de galerijen in het stadsarchief?

Nee, hiervan worden geen foto's bewaard in het stadsarchief. Het zijn eigenlijk allemaal privé-eigendommen en de galerijen zijn ook niet aantrekkelijk genoeg om er foto's van te maken.

Zijn volgens u deze galerijen goed gelegen?

Nee. Er zijn drie grotere winkelstraten aanwezig in Sint-Truiden. Deze drie straten zijn niet te verbinden met elkaar omdat er nog andere straten tussen liggen. De galerijen liggen slechts met één kant aan de winkelstraat waardoor ze geen passage kennen en dus niet succesvol zijn.

Wordt er bij de bouw van een galerij rekening gehouden met de parkeergelegenheid en bereikbaarheid?

Nee, er werd niet expliciet rekening mee gehouden. Dit vooral omdat er nog geen grote parkeerdruk was in de tijd dat de galerijen gebouwd werden. Er is wel voldoende parkeerruimte langs de straat waar de galerijen gelegen zijn. De galerijen hebben zo weinig aantrekkingskracht dat ze geen parkeerdruk veroorzaken.

Welk imago stralen de winkelgalerijen uit?

De galerijen hebben weinig imago. Er wordt misschien nog een beetje imago in stand gehouden door de winkels die er nog liggen, zoals een groentewinkel. Galerijen hebben eigenlijk totaal geen zin meer. Daardoor worden er ook geen verdere inspanningen gedaan om het imago op te krikken. Galerij Astrid heeft wel een tijd goed gepresteerd. Maar dit kwam omdat deze galerij de logische verbinding vormde tussen het administratief centrum en de Stapelstraat. Deze doorgang was handig toen er nog stempelcontroles waren. Het goed functioneren van deze galerij heeft dus weinig te maken met het imago van de galerij, maar wel met het gemak van de burger. Ik vraag me zelfs af of de galerij in het a'speculo gebouw nog wel een galerij is. Ik zie hier geen enkele reden om dit imago te verbeteren. Het is en blijft een privé-eigendom. Galerij Tichelarij Side Shopping heeft een iets beter en verzorgder imago. Ze ligt korter bij het winkelcentrum en heeft met de Zeeman een trekpleister.

Wordt er bij de bouw van een galerij of bij de verhuur van de winkels rekening gehouden met het soort winkels dat zich daar vestigen?

Nee, ik denk dat we eerder blij mogen zijn als er nog een winkel is die zich daar wil vestigen. De eigenaars van de galerijen zijn vrij om te beslissen wie er zich vestigt en zij gaan hier ook niet kritisch over zijn. Ze mogen al blij zijn als ze nog iets kunnen verhuren. Er is hier dus geen inspraak van het stadsbestuur.

Worden er door het stadsbestuur dan ook geen trekpleisters gezet om de galerij terug aantrekkelijk te maken?

Nee, dit is allemaal privé waardoor het stadsbestuur hier moeilijk kan ingrijpen.

Er is dus met andere woorden helemaal geen tussenkomst van het stadsbestuur?

Nee, er is wel een samenwerking met de vrije handelaars, die een gekende gesprekspartner zijn voor het stadsbestuur. De winkelgalerijen zitten daar toevallig in wanneer ze bij die straat aangesloten zijn. Maar met de winkelgalerijen zelf worden er nooit specifieke actiepunten of problemen besproken.

In andere steden zoals Tongeren gaat het stadsbestuur de RVA en de werkwinkel van de stad plaatsen in de galerijen. Is hier ook sprake van in Sint-Truiden?

Nee, hier is niet aan gedacht. De werkwinkel van Sint-Truiden is geplaatst in een ander privé-winkelcomplex dat ook niet goed draait. Dat is waarschijnlijk ook de reden waarom deze werkwinkel hier geplaatst is. De panden in de galerijen zijn veel te klein om er zulke winkels te plaatsen.

Wat bepaalt het succes van een winkelgalerij?

Om succes te hebben moet een galerij een verbinding vormen tussen twee winkelstraten en zorgen voor een passage. Alleen op deze manier zal er volk worden aangetrokken. Het is jammer dat door de ligging van de winkelstraten deze mogelijkheid niet aanwezig is in Sint-Truiden. De galerijen zijn destijds waarschijnlijk een modeverschijnsel geweest.

Wat zijn de voor- en nadelen van een winkelgalerij?

Wanneer er voldoende passage is, hebben de mensen een dak boven hun hoofd als het regent. De mensen kunnen dus gemakkelijker winkelen met slechter weer. Ook kan het aangenaam zijn om een terrasje te zetten in de galerij, dit wel alleen als er voldoende passage is, anders is het maar een saaie bedoening. Wanneer een galerij recht op recht is, dan is het een groot trekpat. Dit kan natuurlijk verholpen worden als men een bocht in de galerijen heeft. Ook de gebrekkige aantrekking en de slechte ligging zijn nadelen van de

galerijen in Sint-Truiden. Deze elementen zorgen voor een lage passage en een onaangename sfeer.

Wat is de verklaring voor de grote leegstand in de galerijen?

Het gebrek aan passage is de grootste oorzaak. Daarnaast hangt de leegstand ook samen met de economische situatie. Indien er een grote economische bloei zou zijn, dan zou de leegstand automatisch worden verlaagd, ook al zouden deze panden niet op een strategische plaats liggen. Ik denk niet dat de huur er iets mee te maken heeft. Indien niemand zich in een pand wil vestigen, zal de huur automatisch verlagen om toch maar iets te kunnen verhuren.

Is volgens u de galerij dan nog een interessant concept?

Nee, helemaal niet. Er moeten zeker geen galerijen bijkomen. De ligging van de straten is niet zo goed om een galerij te vestigen en deze straten dan met elkaar te verbinden. Als er geen speciale zaken liggen in een galerij, dan hebben de mensen ook geen behoefte om er naar toe te gaan.

Is het volgens u nog mogelijk om de galerijen aantrekkelijker te maken?

Dit kan misschien als de economie wat opleeft en er verschillende winkels zich willen vestigen in de galerijen. Maar zolang er geen verbinding is tussen verschillende winkelstraten, zal een winkelgalerij nooit een goeddraaiend concept zijn.

Zouden eventuele verbouwingen niet helpen?

Nee, ik denk het niet. Aan de galerij zelf scheelt niets, het is alleen de ligging ervan die slecht is.

Auteursrechterlijke overeenkomst

Opdat de Universiteit Hasselt uw eindverhandeling wereldwijd kan reproduceren, vertalen en distribueren is uw akkoord voor deze overeenkomst noodzakelijk. Gelieve de tijd te nemen om deze overeenkomst door te nemen en uw akkoord te verlenen.

Ik/wij verlenen het wereldwijde auteursrecht voor de ingediende eindverhandeling:

**Zin en onzin van winkelgalerijen : een vergelijkende studie
Hasselt/Tongeren/Sint-Truiden.**

Richting: **Licentiaat in de toegepaste economische wetenschappen**

Jaar: **2006**

in alle mogelijke mediaformaten, - bestaande en in de toekomst te ontwikkelen - , aan de Universiteit Hasselt.

Deze toekenning van het auteursrecht aan de Universiteit Hasselt houdt in dat ik/wij als auteur de eindverhandeling, - in zijn geheel of gedeeltelijk -, vrij kan reproduceren, (her)publiceren of distribueren zonder de toelating te moeten verkrijgen van de Universiteit Hasselt.

U bevestigt dat de eindverhandeling uw origineel werk is, en dat u het recht heeft om de rechten te verlenen die in deze overeenkomst worden beschreven. U verklaart tevens dat de eindverhandeling, naar uw weten, het auteursrecht van anderen niet overtreedt.

U verklaart tevens dat u voor het materiaal in de eindverhandeling dat beschermd wordt door het auteursrecht, de nodige toelatingen hebt verkregen zodat u deze ook aan de Universiteit Hasselt kan overdragen en dat dit duidelijk in de tekst en inhoud van de eindverhandeling werd genotificeerd.

Universiteit Hasselt zal u als auteur(s) van de eindverhandeling identificeren en zal geen wijzigingen aanbrengen aan de eindverhandeling, uitgezonderd deze toegelaten door deze licentie

Ik ga akkoord,

Bjorn SIMONS

Datum: