



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch  
Distributie-planologisch  
Sociaal-economisch  
Marketing

# DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

## GEMEENTEFICHE BERLARE

**MAART 2013**

---

**ABM – Afdeling van VEKMO nv**

Maatschappelijke zetel :

°**Brugge** : Sint-Clarastraat 48, 8000 Brugge  
BTW BE 0473.588.048 - RPR Brugge - KBC 470-051

Bijkantoren :

°**Leuven** : Diestsevest 82, 3000 Leuven  
°**Brugge** : Jan Breydellaan 107, 8200 Brugge

e-mail : [info@vekmo.be](mailto:info@vekmo.be)

Tel. (016) 24 65 10 – Fax (016) 24 65 19  
Tel. (050) 47 47 08 – Fax (050) 47 47 09



# 1 AANBODZIJDE FUSIEGEMEENTE BERLARE

## BEVOLKINGSEVOLUTIE- & DICHTHEID – GEZINNEN

	Aantal inwoners per		% evolutie	Aantal gezinnen per 01/01/2009	Gezinsgrootte per 01/01/2009	Bevolkingsdichtheid (inw./km <sup>2</sup> )
	1/01/1999	1/01/2009				
Berlare	13.714	14.549	106,1	6.007	2,42	383
Dendermonde	42.994	43.931	102,2	18.979	2,31	784
Laarne	11.581	11.976	103,4	4.957	2,42	374
Wichelen	10.899	11.144	102,2	4.680	2,38	485
Zele	20.406	20.579	100,8	8.031	2,56	624
Arr. Dendermonde	186.284	191.527	102,8	79.969	2,40	560
Oost-Vlaanderen	1.359.702	1.420.415	104,5	603.070	2,36	476
Vlaams Gewest	5.926.838	6.208.877	104,8	2.604.786	2,38	458
Rijk	10.213.752	10.753.080	105,3	4.612.914	2,33	352

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

## LEEFTIJDSTRUCTUUR PER 01/01/2009 (in %)

	<14 jr	15-24 jr	25-44jr	45-64jr	>65jr
Berlare	16,7	10,8	28,6	27,4	16,6
Arr. Dendermonde	16,1	11,3	27,3	27,8	17,5
Oost-Vlaanderen	16,2	11,4	27,8	26,8	17,9
Vlaams Gewest	16,1	11,8	26,9	27,3	18,0
Rijk	16,9	12,1	27,3	26,6	17,1

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

## SPREIDING DEELGEMEENTEN

Deelgemeenten van Berlare	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Berlare	8.018	55,1
Overmere	4.394	30,2
Uitbergen	2.004	13,8
Niet te lokaliseren	133	0,9
<b>Totaal</b>	<b>14.549</b>	<b>100,0</b>

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

## INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Berlare	€ 16.564	105,8	€ 29.186	106,8
Arr. Dendermonde	€ 16.790	107,2	€ 28.882	105,6
Oost-Vlaanderen	€ 16.871	107,7	€ 28.871	105,6
Vlaams Gewest	€ 16.620	106,1	€ 28.733	105,1
Rijk	€ 15.660	100,0	€ 27.339	100,0

Bron: NIS – financiële statistieken - berekening ABM

In de fusiegemeente Berlare werden 287 handelspanden weerhouden, verdeeld over :

- 30 convenience-winkels (10,45 %)
- 29 shopping-winkels (10,10 %)
- 33 specialty-winkels (11,50 %)
- 172 diensten (59,93 %)
- 23 leegstaande panden (8,01 %).

De 92 "winkels" representeren een totale netto handelsoppervlakte van 15.473 m<sup>2</sup>, verdeeld over :

- 4.176 m<sup>2</sup> convenience-oppervlakte (26,99 %), énkél overdekt;
- 2.682 m<sup>2</sup> shopping-oppervlakte (17,33 %), waarvan 150 m<sup>2</sup> in open lucht;
- 8.615 m<sup>2</sup> specialty-oppervlakte (55,68 %), waarvan 1.560 m<sup>2</sup> in open lucht.

**VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEMEENTE :**

Assortimentsgroep	Deelgemeente Berlare	Kleinhandels-concentratie N445/N467 Dendermondsesteenweg - Donklaan Overmere-Donk	Deelgemeente Overmere	Deelgemeente Uitbergen
Convenience	2.871 m <sup>2</sup> (12 panden)	805 m <sup>2</sup> (6 panden)	270 m <sup>2</sup> (8 panden)	230 m <sup>2</sup> (4 panden)
Shopping	1.595 m <sup>2</sup> (16 panden)	575 m <sup>2</sup> (7 panden)	512 m <sup>2</sup> (6 panden)	-
Specialty	2.060 m <sup>2</sup> (15 panden)	5.070 m <sup>2</sup> (7 panden)	1.005 m <sup>2</sup> (8 panden)	480 m <sup>2</sup> (3 panden)
<b>Totaal</b>	<b>6.526 m<sup>2</sup> (43 panden)</b>	<b>6.450 m<sup>2</sup> (20 panden)</b>	<b>1.787 m<sup>2</sup> (22 panden)</b>	<b>710 m<sup>2</sup> (7 panden)</b>

**De bezetting van het handelsapparaat te Berlare geeft :**

Bezetting van het handelsapparaat te Berlare

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Berlare	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M <sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Berlare	M <sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	2,04	2,25	284,02 m <sup>2</sup>	363,33 m <sup>2</sup>
Shopping	1,97	3,03	182,41 m <sup>2</sup>	852,77 m <sup>2</sup>
Specialty	2,24	2,61	585,93 m <sup>2</sup>	636,72 m <sup>2</sup>
<b>Winkels totaal</b>	<b>6,26</b>	<b>7,89</b>	<b>1.052,37 m<sup>2</sup></b>	<b>1.852,82 m<sup>2</sup></b>
Horeca	4,76	3,59		
Overige diensten	6,94	6,34		
Leegstand	1,56	1,30		
<b>Algemeen Totaal</b>	<b>19,52</b>	<b>19,13</b>		

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002) is de totale netto verkoopoppervlakte te Berlare gedaald met 10,3 %, verdeeld over :

- Deelgemeente Berlare - 17,2 %
- Kleinhandelsconcentratie N445/N467 - 6,4 %
- Deelgemeente Overmere + 15,5 %
- Deelgemeente Uitbergen - 46,2 %.

In de deelgemeente Berlare noteren we de hoogste winkeldichtheden (# handelspannen / huisnummers in de straat) in de E. Hertecantlaan (31,5 %), Sint-Annalein (20,0 %), Frankrijkstraat (18,2 %), Dorp (15,3 %), Brugstraat (15,1 %) en de Nieuwstraat (11,1 %).

In de deelgemeente Overmere is dit het geval voor de Burg. de Lausnaystraat (19,4 %), de Kruisstraat (14,8 %), Fortstraat (12,9 %) en de Baron Tibbautstraat (12,3 %).

In de Brielstraat, aan het Donkmeer, noteren we de hoogste dichtheid met 37,5 %.

In Uitbergen aan de Veerstraat (15,1 %). Tenslotte noteren we uiteraard ook nog iets hogere dichtheden langs de verkeersassen N445 (Dendermondse Steenweg – 15,1 %) en de N467 (Donklaan – 6,6 %).

**Overzicht van het aanbod inzake supermarkten en superettes in de fusiegemeente Berlare :**

Aanbod supermarkten / superettes te Berlare

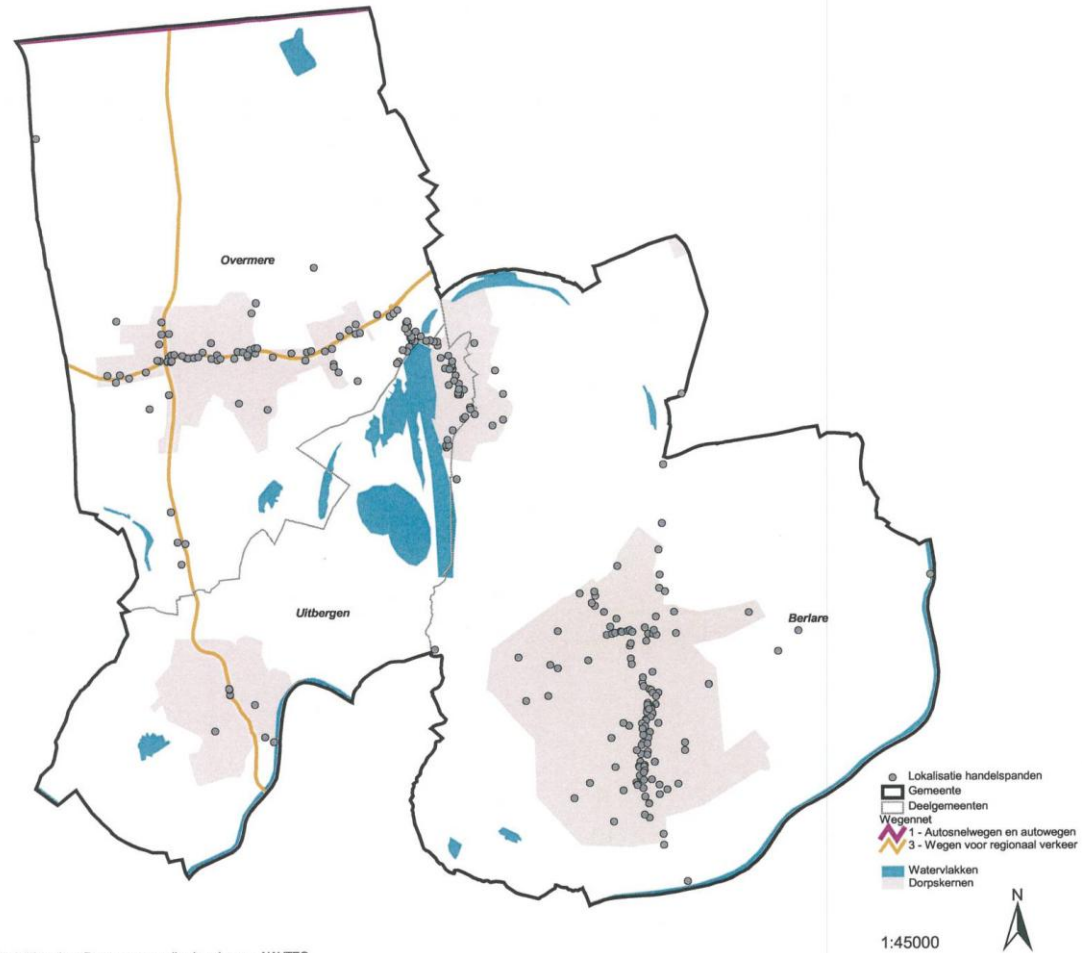
Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Alvo Ami	Brugstraat 46	Berlare	1.350 m <sup>2</sup>
AD Delhaize	Emiel Hertecantlaan 22	Berlare	1.000 m <sup>2</sup>
AD Delhaize	Dendermondsesteenweg 61	Overmere	650 m <sup>2</sup>
<b>Totaal supermarkten</b>	<b>3.000 m<sup>2</sup></b> <b>(= 204,0 m<sup>2</sup> per 1.000 inwoners versus 254,4 m<sup>2</sup> gemiddeld in de provincie)</b>		
Prima	Boonvennestraat 8	Berlare	100 m <sup>2</sup>
Baeyens	Veerstraat 65	Uitbergen	140 m <sup>2</sup>
<b>Totaal superettes</b>	<b>240 m<sup>2</sup></b> <b>(= 16,3 m<sup>2</sup> per 1.000 inwoners versus 21,4 m<sup>2</sup> gemiddeld in de provincie)</b>		

In totaal telt de fusiegemeente Berlare dus 3.000 m<sup>2</sup> aan oppervlakte supermarkten en 240 m<sup>2</sup> aan superettes. In termen van bezettingsgraad (= m<sup>2</sup>/1.000 inwoners) betekent dit 204,0 m<sup>2</sup> supermarkt en 16,3 m<sup>2</sup> superette.

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we een sterke daling van de globale bezettingsgraad vast met 103 m<sup>2</sup>, zijnde een daling met 102 m<sup>2</sup> supermarkt en met 1,1 m<sup>2</sup> superette.

Oorzaak is het wegvallen van twee supermarkten (Ami op het Dorp te Berlare en Profi langs de Dendermondsesteenweg te Overmere). Het dient wel gezegd dat de bezetting in 2002 te Berlare fors hoger lager dan gemiddeld provinciaal.

**Fusiegemeente Berlare**  
Lokalisatie handelspanden



Bron : NAVSTREETS (native) Vector, 2011.3 (AGIV-product). Eigendom: Deze gegevens zijn eigendom van NAVTEQ

## 2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE BERLARE

### KOOPGERICHTHEID

De commerciële positie van Berlare wordt bepaald door de mate waarin gezinnen zich richten tot het handelsaanbod van Berlare. Deze gerichtheid drukt zich uit in koopbinding, koopvlucht en koopattractie, respectievelijk voor aankopen convenience, shopping en specialty.

In de volgende tabellen wordt, voor wat betreft de inwoners van Berlare, inzicht verschaft in de **koopbinding** ("wat wordt besteed bij het handelsapparaat van Berlare") en de **koopvlucht** ("wat wordt besteed bij het handelsapparaat van andere centra").

Hiertoe worden de bestedingen vanwege respondenten die recent (het laatste jaar) aankopen hebben verricht in rekening gebracht. Behalve bij het reguliere detailhandelsapparaat van Berlare kunnen bestedingen ook nog verricht worden via alternatieve circuits zoals "E-commerce" en de "openbare markt". Tenslotte is het mogelijk dat bepaalde assortimenten recent niet werden aangekocht, vandaar een rubriek "N.v.t." onderaan de tabel.

Het totaal (100 % in de tabel) heeft betrekking op alle ondervraagde respondenten uit Berlare, onafgezien of deze al dan niet recent aankopen hebben verricht.

#### KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Berlare kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
<b>Berlare (koopbinding)</b>	<b>48,9 %</b>	<b>57,5 %</b>	<b>52,4 %</b>
Zelee	15,9 %	16,5 %	16,2 %
Laarne	9,6 %	9,2 %	9,4 %
Dendermonde	8,6 %	4,1 %	6,8 %
Lokeren	4,2 %	1,9 %	3,2 %
Wetteren	3,8 %	1,9 %	3,0 %
Aalst	1,6 %	1,3 %	1,5 %
Andere	6,1 %	7,6 %	6,7 %
<b>Totaal koopvlucht</b>	<b>49,8 %</b>	<b>42,5 %</b>	<b>46,8 %</b>
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	0,0 %	0,0 %	0,0 %
N.v.t.	1,3 %	0,0 %	0,7 %
<b>Totaal</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

**KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT SHOPPING**

Inwoners van Berlare kopen te (N = alle respondenten)	Kleding & schoeisel	Huishoud-artikelen	Doe-het-zelfartikelen	Drogisterij- & parfumerie	Papierwaren, cd's & dvd's	Artikelen voor sport en spel	Benodigdheden voor plant & dier	Totaal shopping
<b>Berlare (koopbinding)</b>	<b>9,4 %</b>	<b>39,2 %</b>	<b>8,2 %</b>	<b>2,6 %</b>	<b>31,9 %</b>	<b>2,6 %</b>	<b>41,8 %</b>	<b>17,6 %</b>
Zelee	5,5 %	19,8 %	9,5 %	4,2 %	6,4 %	3,9 %	7,2 %	8,1 %
Dendermonde	17,4 %	9,1 %	9,5 %	12,3 %	6,5 %	6,4 %	6,7 %	11,8 %
Wetteren	6,9 %	6,3 %	6,9 %	0,4 %	0,0 %	3,9 %	1,3 %	4,8 %
Laarne	2,4 %	4,3 %	0,0 %	0,0 %	1,6 %	0,0 %	11,6 %	2,6 %
Lokeren	12,8 %	6,8 %	22,2 %	2,9 %	3,3 %	0,4 %	7,8 %	10,5 %
Koopcenter Sint-Niklaas	3,4 %	0,0 %	0,0 %	8,1 %	1,6 %	3,3 %	0,0 %	2,3 %
Overige Sint-Niklaas	1,2 %	0,0 %	0,0 %	1,3 %	0,0 %	1,3 %	0,0 %	0,6 %
Aalst	11,5 %	2,6 %	4,7 %	14,0 %	3,6 %	4,6 %	0,0 %	7,1 %
Gent	9,3 %	0,0 %	0,0 %	7,7 %	3,8 %	0,4 %	0,0 %	4,5 %
Andere	11,7 %	1,7 %	0,0 %	12,9 %	10,6 %	18,2 %	5,5 %	8,3 %
<b>Totaal koopvlucht</b>	<b>82,1 %</b>	<b>50,6 %</b>	<b>52,8 %</b>	<b>63,8 %</b>	<b>37,4 %</b>	<b>42,2 %</b>	<b>40,1 %</b>	<b>60,6 %</b>
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,3 %	0,0 %	1,3 %	0,3 %
Openbare markt	2,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,6 %	1,2 %
N.v.t.	5,9 %	10,4 %	39,1 %	33,5 %	29,4 %	55,3 %	14,2 %	20,4 %
<b>Totaal</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>



**KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT SPECIALTY**

Inwoners van Berlare kopen te (N = alle respondenten)	Electrische & huishoudelijke apparaten	Art. inrichting woning	Juwelen & horloges	Fotografische & optische art.	Fiets- & autoaccessoires	Totaal specialty
<b>Berlare (koopbinding)</b>	<b>15,7 %</b>	<b>6,4 %</b>	<b>1,3 %</b>	<b>21,2 %</b>	<b>44,8 %</b>	<b>14,6 %</b>
Lokeren	14,8 %	2,9 %	3,0 %	11,7 %	8,0 %	8,0 %
Dendermonde	13,8 %	2,0 %	6,9 %	15,1 %	5,1 %	7,4 %
Laarne	17,0 %	0,0 %	0,0 %	5,2 %	1,6 %	6,3 %
Aalst	5,2 %	3,3 %	16,1 %	3,0 %	4,5 %	4,6 %
Zele	2,6 %	2,6 %	7,8 %	11,7 %	7,7 %	3,9 %
Gent	2,6 %	5,8 %	3,0 %	0,0 %	1,3 %	3,8 %
Overige Sint-Niklaas	0,0 %	4,9 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,2 %
Wetteren	1,3 %	1,3 %	1,3 %	4,7 %	4,9 %	1,9 %
Koopcenter Sint-Niklaas	0,0 %	2,9 %	3,0 %	1,3 %	0,0 %	1,5 %
Andere	9,9 %	14,1 %	5,2 %	6,5 %	8,4 %	11,2 %
<b>Totaal koopvlucht</b>	<b>67,2 %</b>	<b>39,8 %</b>	<b>46,3 %</b>	<b>59,2 %</b>	<b>41,5 %</b>	<b>50,8 %</b>
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	1,3 %	1,3 %	0,0 %	0,1 %
Openbare markt	0,0 %	0,0 %	1,3 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %
N.v.t.	17,0 %	53,8 %	49,7 %	18,2 %	13,7 %	34,5 %
<b>Totaal</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

**KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT TOTAAL**

<b>Inwoners van Berlare kopen te (N = alle respondenten)</b>	<b>Totaal</b>
<b>Berlare (koopbinding)</b>	<b>32,2 %</b>
Zelee	10,8 %
Dendermonde	8,8 %
Lokeren	6,9 %
Laarne	6,3 %
Aalst	4,2 %
Wetteren	3,5 %
Gent	2,4 %
Koopcenter Sint-Niklaas (Waasland Shopping)	1,1 %
Overige Sint-Niklaas	0,6 %
Andere	8,2 %
<b>Totaal koopvlucht</b>	<b>52,8 %</b>
E-Commerce	0,1 %
Openbare markt	0,5 %
N.v.t.	14,5 %
<b>Totaal</b>	<b>100,0 %</b>

## **KOOPATTRACTIE**

De **koopattractie** is de mate waarin inwoners van een andere gemeente goederen aankopen te Berlare. Als basis voor de berekening van de koopattractie worden uiteraard enkel de respondenten in rekening gebracht die recent (het laatste jaar) deze aankopen hebben verricht.

Hierbij werden deze koopgerichtheden omgezet in “bestedingsvolumes”, verricht bij het detailhandelsapparaat van Berlare (dus ook exclusief E-commerce en de openbare markt).

Aangezien traditioneel de shopping-assortimenten beschouwd worden als de “graadmeter” voor de commerciële uitstraling van een centrum, worden in principe de aangetrokken gemeenten weergegeven, voor zover Berlare er een “marktaandeel” haalt van minstens 5 %.

**Dit is, in het geval van Berlare, evenwel in geen enkele gemeente het geval.**

Op basis van de genoteerde shopping-gerichtheid op Berlare werd de huidige “omzet” van het detailhandelsapparaat te Berlare inzake **shopping** berekend.

Deze bedraagt **3.921 inwonersequivalenten (I.E.)**.

Eén inwonersequivalent staat gelijk aan een gemiddeld persoon die zijn volledig budget aan shopping in Berlare zou verrichten (berekend op basis van huishoudbudgetonderzoek).

Met 3.921 I.E. komt **Berlare** op de **39° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen.

**Berlare kan dan ook als een centrum met een lokale verzorgingsfunctie worden aanzien.**