



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch
Distributie-planologisch
Sociaal-economisch
Marketing

DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

GEMEENTEFICHE BEVEREN

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

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



1 AANBODZIJDIGE FUSIEGEMEENTE BEVEREN

BEVOLKINGSEVOLUTIE- & DICHTHEID – GEZINNEN

	Aantal inwoners per		% evolutie	Aantal gezinnen per 01/01/2009	Gezinsgrootte per 01/01/2009	Bevolkingsdichtheid (inw./km ²)
	1/01/1999	1/01/2009				
Beveren	45.121	46.084	102,1	18.901	2,44	307
Kruibeke	14.493	15.642	107,9	6.362	2,46	474
Sint-Gillis-Waas	17.176	18.420	107,2	7.178	2,57	335
Sint-Niklaas	68.119	71.062	104,3	30.062	2,36	846
Arr. Sint-Niklaas	223.337	235.064	105,3	96.236	2,44	495
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
Beveren	16,2	11,8	26,8	28,2	17,1
Arr. Sint-Niklaas	17,1	11,8	27,0	26,9	17,2
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 Beveren	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Beveren	19.847	43,1
Vrasene	3.901	8,5
Verrebroek	1.905	4,1
Kieldrecht	3.782	8,2
Doel	329	0,7
Kallo	1.937	4,2
Melsele	10.206	22,1
Haasdonk	4.120	8,9
Niet te lokaliseren	57	0,1
Totaal	46.084	100,0

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Beveren	€ 17.570	112,2	€ 30.645	112,1
Arr. Sint-Niklaas	€ 16.459	105,1	€ 28.791	105,3
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 Beveren werden **837 handelspanden** weerhouden, verdeeld over :

- 99 convenience-winkels (11,83 %)
- 146 shopping-winkels (17,44 %)
- 110 specialty-winkels (13,14 %)
- 434 diensten (51,85 %)
- 48 leegstaande panden (5,73 %).

De **355 "winkels"** representeren een totale netto handelsoppervlakte van 86.563 m², verdeeld over :

- 17.671 m² convenience-oppervlakte (20,41 %), énkél overdekt;
- 48.756 m² shopping-oppervlakte (56,32 %), waarvan 3.234 m² in open lucht;
- 20.136 m² specialty-oppervlakte (23,26 %), waarvan 3.930 m² in open lucht.

VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEMEENTE :

Assortimentsgroep	Deelgemeente Beveren	Deelgemeente Haasdonk	Deelgemeente Kallo	Deelgemeente Kieldrecht
Convenience	10.531 m ² (50 panden)	1.015 m ² (9 panden)	358 m ² (4 panden)	2.282 m ² (7 panden)
Shopping	40.764 m ² (109 panden)	2.472 m ² (4 panden)	25 m ² (1 pand)	1.247 m ² (9 panden)
Specialty	13.701 m ² (58 panden)	561 m ² (5 panden)	25 m ² (1 pand)	825 m ² (7 panden)
Totaal	64.996 m² (217 panden)	4.048 m² (18 panden)	408 m² (6 panden)	4.354 m² (23 panden)

Assortimentsgroep	Deelgemeente Melsele	Deelgemeente Verrebroek	Deelgemeente Vrasene
Convenience	2.360 m ² (17 panden)	230 m ² (4 panden)	895 m ² (8 panden)
Shopping	3.790 m ² (16 panden)	110 m ² (2 panden)	348 m ² (5 panden)
Specialty	3.753 m ² (26 panden)	610 m ² (3 panden)	661 m ² (10 panden)
Totaal	9.903 m² (59 panden)	950 m² (9 panden)	1.904 m² (23 panden)

De bezetting van het handelsapparaat te Beveren geeft :

Bezetting van het handelsapparaat te Beveren

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Beveren	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Beveren	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	2,11	2,25	377,47 m ²	363,33 m ²
Shopping	3,12	3,03	1.041,48 m ²	852,77 m ²
Specialty	2,35	2,61	430,13 m ²	636,72 m ²
Winkels totaal	7,58	7,89	1.849,08 m²	1.852,82 m²
Horeca	2,86	3,59		
Overige diensten	6,41	6,34		
Leegstand	1,03	1,30		
Algemeen Totaal	17,88	19,13		

Een vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat is niet echt mogelijk, gezien voor de EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002 de gegevens dienstig voor de opmaak van het Strategisch Commercieel Plan (1997) als basis werden genomen, waar geen exhaustieve opname werd verricht over het volledige grondgebied van de fusiegemeente. Vastgesteld kan wel worden dat het aantal handelspanden in de deelgemeente Beveren quasi status quo gebleven is (toen 446, nu 454), doch dat de netto verkoopoppervlakte er meer dan verdubbeld is ! De latere realisatie van het shopping center "Warande" en de winkelconcentratie "Pareinpark" is hier uiteraard niet vreemd aan.

De hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) worden enerzijds genoteerd in het winkelcentrum "Warande" en de concentratie "Pareinpark" waar 100 % bezetting wordt genoteerd. De meest commerciële straten te Beveren zijn de Vrasenestraat (92,9 %), Grote Markt (81,6 %), Oude Zandstraat (73,1 %), Yzerhand (41,8 %), Kloosterstraat (25,7 %), Vesten (20,4 %), Stationsstraat (17,2 %) en A. Panisstraat (16,3 %). In de deekern Melsele noteren we de hoogste concentratie langs de Grote Baan (24,9 %) en verder op het Kerkplein (18,5 %) en Dambrugstraat (14,0 %). In Haasdonk scoort het Pastoor Verwilighenplein het hoogst (34,6 %), in Kieldrecht zijn dit het Marktplein (30,6 %) en Dorpsstraat (29,5 %), in Verrebroek de Kieldrechtsebaan (14,8 %) en in Vrasene de Nieuwe Baan (14,5 %) en de Brugstraat (13,0 %).

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

Aanbod supermarkten / superettes te Beveren

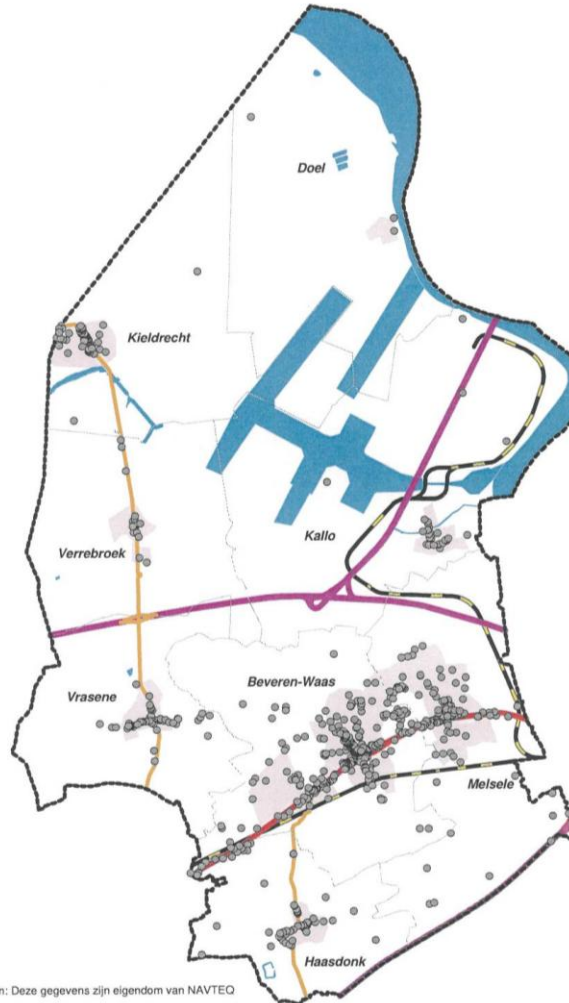
Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
AD Delhaize	A. Panisstraat 25	Beveren	700 m ²
Colruyt	Donkvijverstraat 17	Beveren	2.000 m ²
Aldi	Peter Benoitlaan 79	Beveren	750 m ²
Lidl	Vesten 39	Beveren	1.000 m ²
GB Carrefour	Vesten 65	Beveren	800 m ²
GB Carrefour	Vrasenestraat 1	Beveren	800 m ²
GB Carrefour	Yzerhand 43	Beveren	750 m ²
Albert Heijn	Warande 23	Beveren	1.300 m ²
Spar	Perstraat 4	Haasdonk	500 m ²
Carrefour Market	Dorpsstraat 23	Kieldrecht	1.000 m ²
Alvo Maes	Dorpsstraat 59	Kieldrecht	725 m ²
Louis Delhaize	Merodestraat 91	Kieldrecht	450 m ²
Eurospar	Dambrugstraat 28	Melsele	1.100 m ²
Aldi	Grote Baan 259	Melsele	750 m ²
Louis Delhaize	Mosselbank 6	Vrasene	400 m ²
Totaal supermarkten	13.025 m² (= 278,2 m² per 1.000 inwoners versus 254,4 m² gemiddeld in de provincie)		
Louis Delhaize	Beverstedijk 2	Kallo	300 m ²
Lardenoit	Kieldrechtsebaan 8 bus 4	Verrebroek	100 m ²
Spar	Sleutelhoflaan 2	Vrasene	300 m ²
Totaal superettes	700 m² (= 15,0 m² per 1.000 inwoners versus 21,4 m² gemiddeld in de provincie)		

In totaal telt de fusiegemeente Beveren dus 13.025 m² aan oppervlakte supermarkten en 700 m² aan superettes. In termen van bezettingsgraad (= m²/1.000 inwoners) betekent dit 278,2 m² supermarkt en 15,0 m² superette.

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we een opmerkelijke stijging van de globale bezettingsgraad vast met 82,5 m², zijnde een stijging met 87,5 m² supermarkt en een daling met 5,0 m² superette.

Fusiegemeente Beveren

Lokalisatie handelspanden



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

- Lokalisatie handelspanden
- Gemeente
- Deelgemeenten
- Wegennet
- 1 - Autosnelwegen en autowegen
- 2 - Wegen voor interregionaal verkeer
- 3 - Wegen voor regionaal verkeer
- Spoorwegen.
- Waterlopen
- Watervlakken.
- Dorpskernen

1:108000



2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE BEVEREN

KOOPGERICHTHEID

De commerciële positie van Beveren wordt bepaald door de mate waarin gezinnen zich richten tot het handelsaanbod van Beveren. 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 Beveren, inzicht verschaft in de **koopbinding** (“wat wordt besteed bij het handelsapparaat van Beveren”) 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 Beveren 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 Beveren, onafgezien of deze al dan niet recent aankopen hebben verricht.

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Beveren kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
Beveren (koopbinding)	78,2 %	75,8 %	77,2 %
Sint-Gillis-Waas	9,5 %	8,9 %	9,2 %
Overige Sint-Niklaas	5,0 %	3,3 %	4,3 %
Nederland	1,9 %	1,9 %	1,9 %
Zwijndrecht	0,5 %	2,4 %	1,3 %
Temse	1,3 %	0,6 %	1,0 %
Antwerpen	1,2 %	0,6 %	1,0 %
Andere	2,5 %	2,5 %	2,5 %
Totaal koopvlucht	21,9 %	20,2 %	21,2 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	0,0 %	3,1 %	1,3 %
N.v.t.	0,0 %	0,9 %	0,4 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT SPECIALTY

Inwoners van Beveren kopen te (N = alle respondenten)	Electrische & huishoudelijke apparaten	Art. inrichting woning	Juwelen & horloges	Fotografische & optische art.	Fiets- & autoaccessoires	Totaal specialty
Beveren (koopbinding)	54,6 %	12,1 %	31,8 %	55,9 %	58,9 %	35,3 %
Koopcenter Sint-Niklaas (Waasland Shopping)	15,6 %	9,3 %	12,6 %	13,6 %	0,3 %	10,8 %
Overige Sint-Niklaas	4,0 %	14,1 %	5,8 %	17,6 %	16,3 %	10,7 %
Antwerpen	3,8 %	7,7 %	8,4 %	1,9 %	1,8 %	5,4 %
Sint-Gillis-Waas	3,7 %	4,4 %	1,3 %	4,1 %	4,4 %	4,0 %
Nederland	3,4 %	4,8 %	0,0 %	1,9 %	2,2 %	3,7 %
Temse	1,0 %	0,6 %	1,9 %	0,6 %	0,6 %	0,8 %
Zwijndrecht	0,2 %	0,6 %	0,0 %	0,0 %	3,2 %	0,7 %
Kruibeke	0,6 %	0,0 %	0,0 %	0,6 %	1,2 %	0,4 %
Lokeren	0,0 %	0,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,3 %
Andere	6,3 %	5,3 %	0,0 %	1,3 %	1,8 %	4,8 %
Totaal koopvlucht	38,6 %	47,4 %	30,4 %	41,6 %	32,0 %	41,6 %
E-Commerce	1,8 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,6 %
Openbare markt	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
N.v.t.	4,9 %	40,4 %	37,9 %	2,5 %	9,2 %	22,5 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT TOTAAL

Inwoners van Beveren kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
Beveren (koopbinding)	58,4 %
Koopcenter Sint-Niklaas (Waasland Shopping)	6,8 %
Overige Sint-Niklaas	6,0 %
Sint-Gillis-Waas	5,8 %
Antwerpen	4,4 %
Nederland	2,3 %
Temse	1,1 %
Zwijndrecht	1,0 %
Kruibeke	0,3 %
Lokeren	0,1 %
Andere	2,9 %
Totaal koopvlucht	30,6 %
E-Commerce	0,2 %
Openbare markt	0,7 %
N.v.t.	10,1 %
Totaal	100,0 %

KOOPATTRACTIE

De **koopattractie** is de mate waarin inwoners van een andere gemeente goederen aankopen te Beveren. 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 Beveren (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 onderstaande tabel de aangetrokken gemeenten weergegeven, voor zover Beveren er een “marktaandeel” haalt van minstens 5 %.

In het geval van Beveren bedraagt het marktaandeel shopping in de eigen gemeente 56,9 %; dit betekent dat van de totale shopping-bestedingen vanwege inwoners van Beveren, 56,9 % toevloeit naar het reguliere detailhandelsapparaat van Beveren.

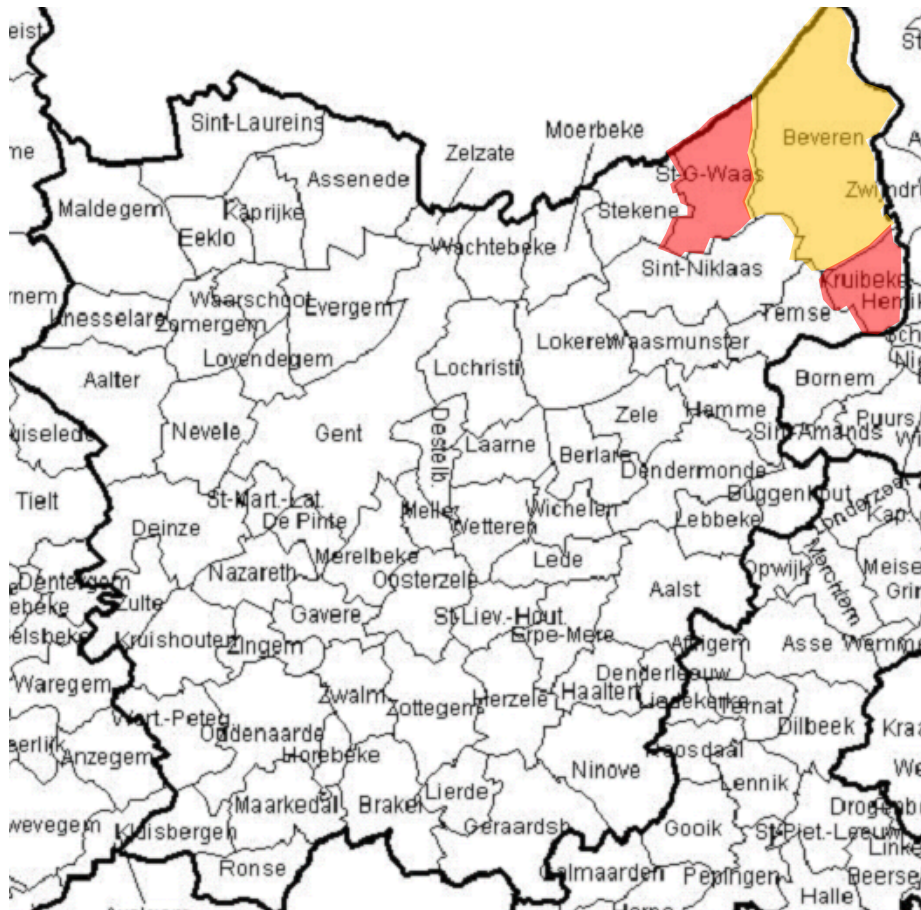
Vanuit onderstaande woonplaats besteedt men te Beveren (Basis : kopers)	Convenience	Shopping	Specialty	Totaal
Beveren (koopbinding)	77,2 %	56,9 %	45,5 %	65,0 %
Kruibeke	2,6 %	7,2 %	2,5 %	4,2 %
Sint-Gillis-Waas	0,0 %	6,7 %	3,9 %	3,1 %

Op basis van de genoteerde shopping-gerichtheid op Beveren werd de huidige "**omzet**" van het **detailhandelsapparaat te Beveren** inzake **shopping** berekend.

Deze bedraagt **31.464 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 31.464 I.E. komt **Beveren** op de **12° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen, hiermee haar **kleinstedelijke functie** bevestigend.



Koopgerichtheid Shopping op Beveren vanuit andere Oost-Vlaamse gemeenten

