



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch

Distributie-planologisch

Sociaal-economisch

Marketing

# DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

## GEMEENTEFICHE DENDERMONDE

**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 DENDERMONDE

## 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				
Dendermonde	42.994	43.931	102,2	18.979	2,31	784
Berlare	13.714	14.549	106,1	6.007	2,42	383
Buggenhout	17.718	14.036	79,2	5.738	2,45	561
Hamme	22.721	23.798	104,7	9.746	2,44	595
Lebbeke	17.323	17.799	102,7	7.471	2,38	659
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
Dendermonde	15,4	11,1	26,7	28,6	18,1
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 Dendermonde	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Dendermonde	9.151	20,8
Appels	2.754	6,3
Sint-Gillis-bij-Dendermonde	12.844	29,2
Baasrode	6.105	13,9
Grembergen	6.447	14,7
Mespelare	508	1,2
Oudegem	3.926	8,9
Schoonaarde	2.169	4,9
Niet te lokaliseren	27	0,1
<b>Totaal</b>	<b>43.931</b>	<b>100,0</b>

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

### INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Dendermonde	€ 16.828	107,5	€ 28.243	103,3
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 Dendermonde werden 850 handelspanden weerhouden, verdeeld over :**

- 91 convenience-winkels (10,71 %)
- 144 shopping-winkels (16,94 %)
- 130 specialty-winkels (15,29 %)
- 428 diensten (50,35 %)
- 57 leegstaande panden (6,71 %).

**De 365 "winkels" representeren een totale netto handelsoppervlakte van 98.269 m<sup>2</sup>, verdeeld over :**

- 16.333 m<sup>2</sup> convenience-oppervlakte (16,62 %), énkél overdekt;
- 42.421 m<sup>2</sup> shopping-oppervlakte (43,17 %), waarvan 590 m<sup>2</sup> in open lucht;
- 39.515 m<sup>2</sup> specialty-oppervlakte (40,21 %), waarvan 4.695 m<sup>2</sup> in open lucht.

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

Assortimentsgroep	Kleinhandels-concentratie N17 Mechelsesteenweg	Kleinhandels-concentratie N41 Industriezone Hoogveld	Deelgemeente Dendermonde	Deelgemeente Appels
Convenience	2.725 m <sup>2</sup> (3 panden)	410 m <sup>2</sup> (3 panden)	4.165 m <sup>2</sup> (20 panden)	90 m <sup>2</sup> (4 panden)
Shopping	16.720 m <sup>2</sup> (21 panden)	970 m <sup>2</sup> (5 panden)	14.107 m <sup>2</sup> (71 panden)	345 m <sup>2</sup> (3 panden)
Specialty	8.270 m <sup>2</sup> (14 panden)	5.140 m <sup>2</sup> (21 panden)	5.045 m <sup>2</sup> (30 panden)	4.130 m <sup>2</sup> (6 panden)
<b>Totaal</b>	<b>27.715 m<sup>2</sup> (38 panden)</b>	<b>6.520 m<sup>2</sup> (29 panden)</b>	<b>23.317 m<sup>2</sup> (121 panden)</b>	<b>4.565 m<sup>2</sup> (13 panden)</b>

Assortimentsgroep	Deelgemeente Sint-Gillis-bij-Dendermonde	Deelgemeente Baasrode	Kleinhandels-concentratie N47 Zeelsebaan Grembergen	Deelgemeente Grembergen
Convenience	4.023 m <sup>2</sup> (26 panden)	2.225 m <sup>2</sup> (12 panden)	675 m <sup>2</sup> (3 panden)	685 m <sup>2</sup> (10 panden)
Shopping	4.644 m <sup>2</sup> (15 panden)	1.150 m <sup>2</sup> (11 panden)	3.420 m <sup>2</sup> (7 panden)	870 m <sup>2</sup> (18 panden)
Specialty	3.070 m <sup>2</sup> (17 panden)	990 m <sup>2</sup> (10 panden)	7.025 m <sup>2</sup> (6 panden)	1.900 m <sup>2</sup> (13 panden)
<b>Totaal</b>	<b>11.737 m<sup>2</sup> (58 panden)</b>	<b>4.365 m<sup>2</sup> (33 panden)</b>	<b>11.120 m<sup>2</sup> (16 panden)</b>	<b>3.455 m<sup>2</sup> (41 panden)</b>

Assortimentsgroep	Deelgemeente Mespelare	Deelgemeente Oudegem	Deelgemeente Schoonaarde
Convenience	-	480 m <sup>2</sup> (7 panden)	855 m <sup>2</sup> (3 panden)
Shopping	-	50 m <sup>2</sup> (1 pand)	145 m <sup>2</sup> (2 panden)
Specialty	155 m <sup>2</sup> (2 panden)	2.240 m <sup>2</sup> (4 panden)	1.550 m <sup>2</sup> (7 panden)
<b>Totaal</b>	<b>155 m<sup>2</sup> (2 panden)</b>	<b>2.770 m<sup>2</sup> (12 panden)</b>	<b>2.550 m<sup>2</sup> (12 panden)</b>

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

Bezetting van het handelsapparaat te Dendermonde

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Dendermonde	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M <sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Dendermonde	M <sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	2,04	2,25	366,65 m <sup>2</sup>	363,33 m <sup>2</sup>
Shopping	3,23	3,03	952,30 m <sup>2</sup>	852,77 m <sup>2</sup>
Specialty	2,92	2,61	887,06 m <sup>2</sup>	636,72 m <sup>2</sup>
<b>Winkels totaal</b>	<b>8,19</b>	<b>7,89</b>	<b>2.206,01 m<sup>2</sup></b>	<b>1.852,82 m<sup>2</sup></b>
Horeca	3,52	3,59		
Diensten	6,08	6,34		
Leegstand	1,28	1,30		
<b>Algemeen Totaal</b>	<b>19,08</b>	<b>19,13</b>		

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we globaal een stijging vast van de netto handelsoppervlakte met 17,8 %), verdeeld over :

- Deelgemeente Dendermonde (incl. Mechelsestw. & Hoogveld) + 16,83 %
- Deelgemeente Sint-Gillis-bij-Dendermonde + 44,0 %
- Deelgemeente Baasrode + 37,3 %
- Deelgemeente Grembergen +147,7 %
- Kleinhandelsconcentratie Zeelsebaan + 24,0 %
- Deelgemeente Schoonaarde - 73,5 %
- Deelgemeente Oudegem + 93,7 %
- Deelgemeente Appels + 227,2 %
- Deelgemeente Mespelare + 100 %.

De hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) worden genoteerd in het centrum van Dendermonde met de Vlasmarkt (71,1 %), Oude Vest (47,9 %), F. Courtensstraat (45,5 %), Brusselsestraat (43,3 %), Statieplein (40,0 %), Grote Markt (33,3 %), St. Gillislaan (32,7 %), Bogaerdstraat (25,0 %), Veerstraat (22,2 %), Kerkstraat (20,9 %) enz...

In Sint-Gillis-bij-Dendermonde is dit het geval voor de Sint-Gillislaan en haar verlengde (de Heirbaan met 22,1 %). Ook in de F. Van Schoorstraat (26,3 %) en de Burg. Potiaulaan (14,4 %) noteren we hogere dichtheden evenals in de omgeving van het bedrijventerrein Hoogveld (Hoogveld met 15,9 % en Vlassenhout zelfs 63,2 %).

In Baasrode tekenen we de hoogste dichtheden op in de Steenkaaistraat (31,6 %) en de Scheepswerfstraat (17,4 %). In Grembergen is dit het geval langs de Zeelsebaan (26,4 %) en verder Grootzand (19,1 %) en Dr. Haekstraat (17,9 %). In Schoonaarde tenslotte ligt de dichtheid het hoogst langs de Schoonaardebaan (13,2 %).

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

Aanbod supermarkten / superettes te Dendermonde

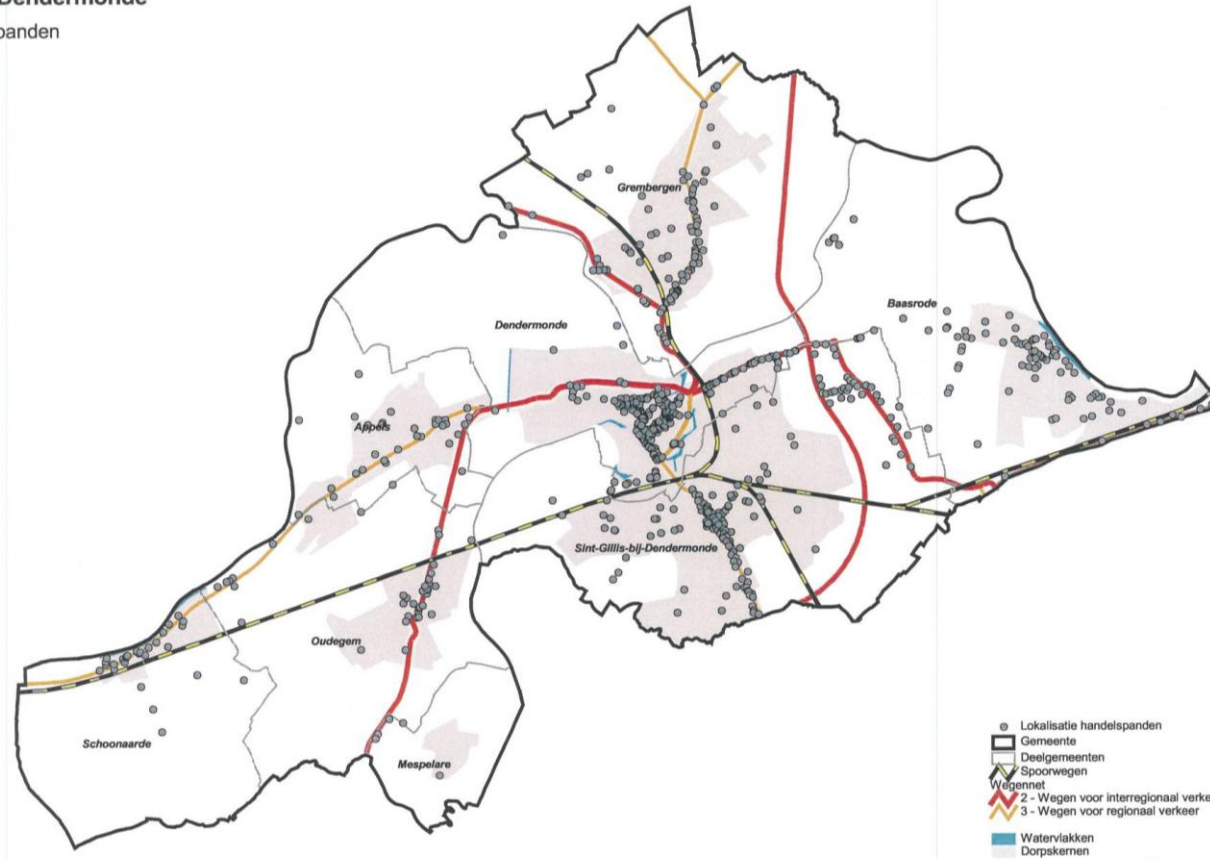
Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Aldi	Heirbaan 14	Dendermonde	500 m <sup>2</sup>
Delhaize	Heirbaan 159	Dendermonde	2.050 m <sup>2</sup>
Delhaize	Leopold II-laan 69	Dendermonde	1.300 m <sup>2</sup>
Carrefour Market	Mechelsesteenweg 24	Dendermonde	1.350 m <sup>2</sup>
Aldi	Mechelsesteenweg 85	Dendermonde	725 m <sup>2</sup>
Colruyt	Oude Vest 98	Dendermonde	1.950 m <sup>2</sup>
Spar	P. Van Bavegemstraat 4	Baasrode	425 m <sup>2</sup>
Ami Alvo	TH. Vermeylenstraat 1	Baasrode	1.450 m <sup>2</sup>
Spar	Bakkerstraat 45A	Grembergen	450 m <sup>2</sup>
Lidl	Zeelsebaan 83	Grembergen	600 m <sup>2</sup>
Aldi	Schoonaardebaan 82	Schoonaarde	800 m <sup>2</sup>
<b>Totaal supermarkten</b>	<b>11.600 m<sup>2</sup></b> (= 260,4 m <sup>2</sup> per 1.000 inwoners versus 254,4 m <sup>2</sup> gemiddeld in de provincie)		
Louis Delhaize	Fr. Van Schoorstraat 14	Dendermonde	220 m <sup>2</sup>
Gill	Palingbotterstraat 35	Baasrode	100 m <sup>2</sup>
Spar	Ouburg 42	Oudegem	260 m <sup>2</sup>
<b>Totaal superettes</b>	<b>580 m<sup>2</sup></b> (= 13,0 m <sup>2</sup> per 1.000 inwoners versus 21,4 m <sup>2</sup> gemiddeld in de provincie)		

In totaal telt de fusiegemeente Dendermonde dus 11.600 m<sup>2</sup> aan oppervlakte supermarkten en 580 m<sup>2</sup> aan superettes. In termen van bezettingsgraad (= m<sup>2</sup>/1.000 inwoners) betekent dit 260,4 m<sup>2</sup> supermarkt en 13,0 m<sup>2</sup> superette.

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we ongeveer een status quo van de globale bezettingsgraad vast (een stijging met 1,3 m<sup>2</sup>), zij het dat deze het resultaat is van een stijging met 22,2 m<sup>2</sup> aan supermarkten die evenwel quasi volledig ongedaan wordt gemaakt door een daling met 20,9 m<sup>2</sup> aan superettes.

### Fusiegemeente Dendermonde

Lokalisatie handelspanden



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

1:60000





## 2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE DENDERMONDE

### KOOPGERICHTHEID

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

#### KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Dendermonde kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
<b>Dendermonde (koopbinding)</b>	<b>76,8 %</b>	<b>70,2 %</b>	<b>74,1 %</b>
Aalst	2,8 %	4,2 %	3,4 %
Lebbeke	8,9 %	7,3 %	8,2 %
Sint-Niklaas	1,1 %	1,1 %	1,1 %
Gent	1,1 %	0,5 %	0,8 %
Lokeren	0,1 %	0,5 %	0,3 %
Andere	8,3 %	9,5 %	8,8 %
<b>Totaal koopvlucht</b>	<b>22,2 %</b>	<b>23,1 %</b>	<b>22,6 %</b>
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	0,5 %	6,7 %	3,0 %
N.v.t.	0,4 %	0,0 %	0,2 %
<b>Totaal</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>



**KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT SPECIALTY**

Inwoners van Dendermonde kopen te (N = alle respondenten)	Electrische & huishoudelijke apparaten	Art. inrichting woning	Juwelen & horloges	Fotografische & optische art.	Fiets- & autoaccessoires	Totaal specialty
N17 Mechelsesteenweg	25,4 %	6,3 %	0,0 %	0,0 %	2,8 %	11,8 %
Overige Dendermonde	39,5 %	23,4 %	35,5 %	50,9 %	52,9 %	34,3 %
<b>Totaal Dendermonde (koopbinding)</b>	<b>64,9 %</b>	<b>29,7 %</b>	<b>35,5 %</b>	<b>50,9 %</b>	<b>55,7 %</b>	<b>46,1 %</b>
Gent	1,2 %	14,5 %	2,2 %	2,9 %	0,0 %	7,1 %
Aalst	6,1 %	4,3 %	5,4 %	4,7 %	7,9 %	5,4 %
Overige Sint-Niklaas	0,7 %	9,4 %	0,0 %	0,0 %	1,8 %	4,6 %
Lebbeke	1,6 %	2,0 %	8,3 %	3,0 %	6,0 %	2,6 %
Koopcenter Sint-Niklaas (Waasland Shopping)	2,7 %	2,6 %	6,1 %	2,7 %	0,0 %	2,5 %
Zelee	0,5 %	0,1 %	0,5 %	1,1 %	1,8 %	0,5 %
Lokeren	0,5 %	0,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,4 %
Andere	10,7 %	12,6 %	5,0 %	7,4 %	13,5 %	11,4 %
<b>Totaal koopvlucht</b>	<b>24,0 %</b>	<b>46,1 %</b>	<b>27,6 %</b>	<b>21,7 %</b>	<b>31,0 %</b>	<b>34,7 %</b>
E-Commerce	2,6 %	0,5 %	0,5 %	2,6 %	0,0 %	1,3 %
Openbare markt	0,0 %	0,5 %	1,8 %	0,0 %	0,8 %	0,4 %
N.v.t.	8,4 %	23,2 %	34,6 %	24,7 %	12,5 %	17,5 %
<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**

Inwoners van Dendermonde kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
N17 Mechelsesteenweg	5,6 %
Overige Dendermonde	54,9 %
<b>Totaal Dendermonde (koopbinding)</b>	<b>60,5 %</b>
Lebbeke	6,5 %
Aalst	5,3 %
Gent	2,9 %
Koopcenter Sint-Niklaas (Waasland Shopping)	2,2 %
Overige Sint-Niklaas	1,5 %
Zelee	0,4 %
Lokeren	0,3 %
Andere	9,8 %
<b>Totaal koopvlucht</b>	<b>28,9 %</b>
E-Commerce	0,6 %
Openbare markt	1,5 %
N.v.t.	8,5 %
<b>Totaal</b>	<b>100,0 %</b>

## KOOPATTRACTIE

De **koopattractie** is de mate waarin inwoners van een andere gemeente goederen aankopen te Dendermonde. 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 Dendermonde (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 Dendermonde er een “marktaandeel” haalt van minstens 5 %. In het geval van Dendermonde bedraagt het marktaandeel shopping in de eigen gemeente 60,1 %; dit betekent dat van de totale shopping-bestedingen vanwege inwoners van Dendermonde, 60,1 % toevloeit naar het reguliere detailhandelsapparaat van Dendermonde.

Vanuit onderstaande woonplaats besteedt men te Dendermonde (Basis : kopers)	Convenience	Shopping	Specialty	Totaal
<b>Dendermonde (koopbinding)</b>	<b>74,3 %</b>	<b>60,1 %</b>	<b>55,9 %</b>	<b>66,1 %</b>
Lebbeke	18,9 %	39,2 %	31,5 %	28,3 %
Buggenhout	17,1 %	33,3 %	33,0 %	25,7 %
Hamme	9,1 %	16,6 %	22,0 %	14,0 %
Berlare	6,8 %	14,8 %	11,2 %	10,3 %
Zele	1,2 %	5,4 %	8,7 %	4,1 %
Lede	1,7 %	5,0 %	8,4 %	3,9 %

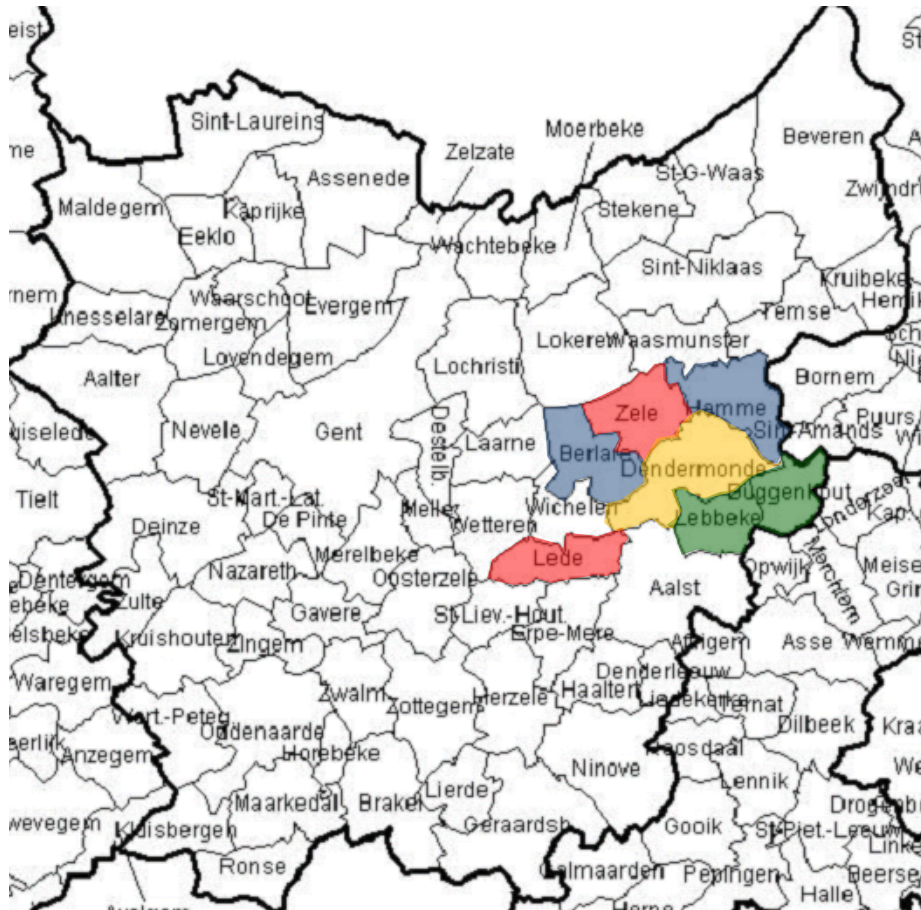
Op basis van de genoteerde shopping-gerichtheid op Dendermonde werd de huidige “omzet” van het detailhandelsapparaat te Dendermonde inzake **shopping** berekend.

Deze bedraagt **54.117 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 54.117 I.E. komt **Dendermonde** op de **4<sup>o</sup> plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen na Gent (328.589 I.E.) met een grootstedelijke invloedssfeer en Sint-Niklaas en Aalst (respectievelijk 135.704 I.E en 119.576 I.E.) met een regionaalstedelijke invloedssfeer.

**Dendermonde** voert hierbij wel de centra met een **kleinstedelijke invloedssfeer** aan.



### Koopgerichtheid Shopping op Dendermonde vanuit andere Oost-Vlaamse gemeenten

Marktaandeel > 40 %
Marktaandeel tussen 20 en 40 %
Marktaandeel tussen 10 en 20 %
Marktaandeel tussen 5 en 10 %