



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch  
Distributie-planologisch  
Sociaal-economisch  
Marketing

# DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

## GEMEENTEFICHE DESTELBERGEN

**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 DESTELBERGEN

## 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				
Destelbergen	17.234	17.510	101,6	7.210	2,43	649
Lochristi	18.852	21.216	112,5	8.135	2,61	354
Melle	10.289	10.722	104,2	4.371	2,45	715
Arr. Gent	494.440	521.796	105,5	227.938	2,29	553
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
Destelbergen	15,4	11,8	24,6	29,3	18,9
Arr. Gent	16,1	11,6	28,9	25,8	17,6
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 Destelbergen	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Destelbergen	9.112	52,0
Heusden	8.361	47,7
Niet te lokaliseren	37	0,2
<b>Totaal</b>	<b>17.510</b>	<b>100,0</b>

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

## INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Destelbergen	€ 19.410	123,9	€ 33.425	122,3
Arr. Gent	€ 17.138	109,4	€ 29.073	106,3
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 Destelbergen werden **241 handelspanden** weerhouden, verdeeld over :

- 30 convenience-winkels (12,45 %)
- 28 shopping-winkels (11,62 %)
- 31 specialty-winkels (12,86 %)
- 134 diensten (55,60 %)
- 18 leegstaande panden (7,47 %).

De **89 "winkels"** representeren een totale netto handelsoppervlakte van 12.301 m<sup>2</sup>, verdeeld over :

- 3.846 m<sup>2</sup> convenience-oppervlakte (31,27 %), énkél overdekt;
- 4.395 m<sup>2</sup> shopping-oppervlakte (35,73 %), waarvan 200 m<sup>2</sup> in open lucht;
- 4.060 m<sup>2</sup> specialty-oppervlakte (33,01 %), waarvan 1.380 m<sup>2</sup> in open lucht.

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

Assortimentsgroep	Deelgemeente Destelbergen	Deelgemeente Heusden
Convenience	2.280 m <sup>2</sup> (19 panden)	1.566 m <sup>2</sup> (11 panden)
Shopping	3.180 m <sup>2</sup> (20 panden)	1.215 m <sup>2</sup> (8 panden)
Specialty	3.120 m <sup>2</sup> (18 panden)	940 m <sup>2</sup> (13 panden)
<b>Totaal</b>	<b>8.580 m<sup>2</sup></b> <b>(57 panden)</b>	<b>3.721 m<sup>2</sup></b> <b>(32 panden)</b>

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

Bezetting van het handelsapparaat te Destelbergen

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Destelbergen	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M <sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Destelbergen	M <sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	1,69	2,25	216,80 m <sup>2</sup>	363,33 m <sup>2</sup>
Shopping	1,58	3,03	247,75 m <sup>2</sup>	852,77 m <sup>2</sup>
Specialty	1,75	2,61	228,86 m <sup>2</sup>	636,72 m <sup>2</sup>
<b>Winkels totaal</b>	<b>5,02</b>	<b>7,89</b>	<b>693,40 m<sup>2</sup></b>	<b>1.852,82 m<sup>2</sup></b>
Horeca	2,25	3,59		
Overige diensten	5,30	6,34		
Leegstand	1,01	1,30		
<b>Algemeen Totaal</b>	<b>13,59</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 daling vast van de netto handelsoppervlakte met 21,6 %, een gevolg van een daling met 21,9 % in de deelgemeente Destelbergen en met 20,9 % in de deelgemeente Heusden.

De hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) worden genoteerd in het centrum van Heusden met Heusdendorp (71,4 %), Tramstraat (39,3 %), Meersstraat (8,4 %) en Laarnebaan (6,9 %).

In de deelgemeente Destelbergen komt de hoogste dichtheid (7,5 %) voor langs de Dendermondsesteenweg (N445) die dwars door de deerkern loopt.

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

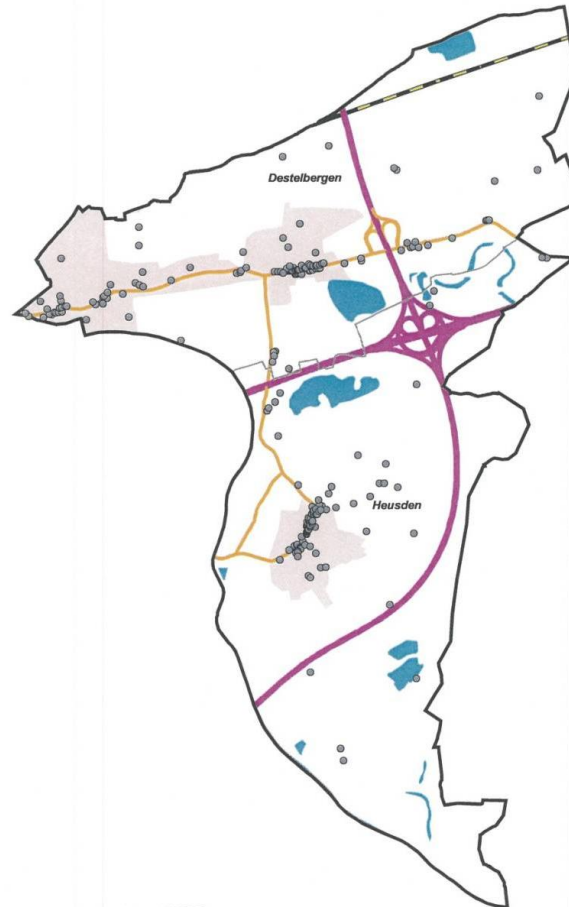
Aanbod supermarkten / superettes te Destelbergen

Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Aldi	Dendermondsesteenweg 301	Destelbergen	700 m <sup>2</sup>
Lidl	Dendermondsesteenweg 44	Destelbergen	650 m <sup>2</sup>
AD Delhaize	Meersstraat 2 <sup>e</sup>	Heusden	1.200 m <sup>2</sup>
<b>Totaal supermarkten</b>	<b>2.550 m<sup>2</sup></b> (= 143,7 m <sup>2</sup> per 1.000 inwoners versus 254,4 m <sup>2</sup> gemiddeld in de provincie)		
Louis Delhaize	Dendermondsesteenweg 525	Destelbergen	300 m <sup>2</sup>
Shop 'n Go	Dendermondsesteenweg 68	Destelbergen	110 m <sup>2</sup>
<b>Totaal superettes</b>	<b>410 m<sup>2</sup></b> (= 23,1 m <sup>2</sup> per 1.000 inwoners versus 21,4 m <sup>2</sup> gemiddeld in de provincie)		

In totaal telt de fusiegemeente Destelbergen dus 2.550 m<sup>2</sup> aan oppervlakte supermarkten en 410 m<sup>2</sup> aan superettes. In termen van bezettingsgraad (= m<sup>2</sup>/1.000 inwoners) betekent dit 143,7 m<sup>2</sup> supermarkt en 23,1 m<sup>2</sup> superette.

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we een daling van de globale bezettingsgraad vast met 22,4 m<sup>2</sup>, zijnde een daling met 39,8 m<sup>2</sup> supermarkt die voor een deel gecompenseerd wordt door een stijging van de superettes met 17,3 m<sup>2</sup>. De sluiting van de Profi-supermarkt langs de Dendermondsesteenweg ligt aan de basis van de daling van de bezetting.

**Fusiegemeente Destelbergen**  
Lokalisatie handelspanden



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

1:55000

## 2 VRAAGZIJD FUSIEGEMEENTE DESTELBERGEN

### KOOPGERICHTHEID

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

#### KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Destelbergen kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
<b>Destelbergen (koopbinding)</b>	<b>79,0 %</b>	<b>74,2 %</b>	<b>77,0 %</b>
Gent	11,3 %	11,3 %	11,3 %
Sint-Amandsberg	6,5 %	6,5 %	6,5 %
Lochristi	3,2 %	1,6 %	2,6 %
Andere	0,0 %	3,2 %	1,3 %
<b>Totaal koopvlucht</b>	<b>21,0 %</b>	<b>22,6 %</b>	<b>21,6 %</b>
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	0,0 %	0,0 %	0,0 %
N.v.t.	0,0 %	3,2 %	1,3 %
<b>Totaal</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>





**KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT SPECIALTY**

Inwoners van Destelbergen kopen te (N = alle respondenten)	Electrische & huishoudelijke apparaten	Art. inrichting woning	Juwelen & horloges	Fotografische & optische art.	Fiets- & autoaccessoires	Totaal specialty
<b>Destelbergen (koopbinding)</b>	<b>9,8 %</b>	<b>6,5 %</b>	<b>13,0 %</b>	<b>11,3 %</b>	<b>19,3 %</b>	<b>9,6 %</b>
Gent	29,5 %	32,6 %	25,9 %	14,6 %	19,3 %	28,7 %
Lochristi	9,8 %	3,3 %	0,0 %	3,2 %	3,2 %	5,4 %
Sint-Niklaas	6,6 %	1,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	3,0 %
Wetteren	0,0 %	4,9 %	3,2 %	0,0 %	1,6 %	2,5 %
Sint-Amandsberg	4,9 %	0,0 %	3,2 %	0,0 %	6,4 %	2,5 %
Makro-Eke	3,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,1 %
Melle	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,6 %	0,2 %
Andere	0,0 %	1,0 %	1,6 %	3,2 %	2,6 %	1,0 %
<b>Totaal koopvlucht</b>	<b>54,1 %</b>	<b>43,4 %</b>	<b>34,0 %</b>	<b>21,1 %</b>	<b>34,7 %</b>	<b>44,4 %</b>
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
N.v.t.	36,1 %	50,1 %	53,0 %	67,6 %	46,1 %	46,0 %
<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 Destelbergen kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
<b>Destelbergen (koopbinding)</b>	<b>42,8 %</b>
Gent	23,3 %
Sint-Amandsberg	4,5 %
Lochristi	3,9 %
Wetteren	0,9 %
Sint-Niklaas	0,9 %
Makro-Eke	0,4 %
Andere	2,3 %
<b>Totaal koopvlucht</b>	<b>36,3 %</b>
E-Commerce	0,1 %
Openbare markt	0,4 %
N.v.t.	20,4 %
<b>Totaal</b>	<b>100,0 %</b>

## **KOOPATTRACTIE**

De **koopattractie** is de mate waarin inwoners van een andere gemeente goederen aankopen te Destelbergen. 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 Destelbergen (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 Destelbergen er een “marktaandeel” haalt van minstens 5 %.

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

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

Deze bedraagt **6.549 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 6.549 I.E. komt **Destelbergen** op de **32° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen .

**Destelbergen kan dan ook als een centrum met een vrij stevige lokale verzorgingsfunctie worden aanzien.**