



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch  
Distributie-planologisch  
Sociaal-economisch  
Marketing

# DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

## GEMEENTEFICHE GAVERE

**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 GAVERE

## 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				
Gavere	11.767	12.461	105,9	4.953	2,52	402
De Pinte	10.174	10.216	100,4	4.015	2,54	568
Merelbeke	21.600	22.913	106,1	9.163	2,50	619
Nazareth	10.830	11.130	102,8	4.324	2,57	318
Oosterzele	13.156	13.269	100,9	5.125	2,59	309
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
Gavere	16,8	12,3	26,1	27,4	17,3
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 Gavere	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Gavere	2.916	23,4
Semmerzake	1.562	12,5
Vurste	1.053	8,5
Baaigem	560	4,5
Dikkelvenne	1.994	16,0
Asper	4.374	35,1
Niet te lokaliseren	2	0,0
<b>Totaal</b>	<b>12.461</b>	<b>100,0</b>

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

## INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Gavere	€ 17.617	112,5	€ 31.108	113,8
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 Gavere werden 192 handelspanden weerhouden, verdeeld over :**

- 28 convenience-winkels (14,58 %)
- 22 shopping-winkels (11,46 %)
- 19 specialty-winkels (9,90 %)
- 118 diensten (61,46 %)
- 5 leegstaande panden (2,60 %).

**De 69 "winkels" representeren een totale netto handelsoppervlakte van 14.330 m<sup>2</sup>, verdeeld over :**

- 3.590 m<sup>2</sup> convenience-oppervlakte (25,05 %), énkél overdekt;
- 5.615 m<sup>2</sup> shopping-oppervlakte (39,18 %), waarvan 500 m<sup>2</sup> in open lucht;
- 5.125 m<sup>2</sup> specialty-oppervlakte (35,77 %), waarvan 340 m<sup>2</sup> in open lucht.

## VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEBIED :

Assortimentsgroep	Deelgemeente Gavere	Kleinhandels-concentratie Kruispunt N60/N35	Deelgemeente Asper
Convenience	2.155 m <sup>2</sup> (13 panden)	-	1.145 m <sup>2</sup> (8 panden)
Shopping	705 m <sup>2</sup> (12 panden)	350 m <sup>2</sup> (1 pand)	400 m <sup>2</sup> (4 panden)
Specialty	355 m <sup>2</sup> (6 panden)	3.000 m <sup>2</sup> (1 pand)	1.370 m <sup>2</sup> (9 panden)
<b>Totaal</b>	<b>3.215 m<sup>2</sup> (31 panden)</b>	<b>3.350 m<sup>2</sup> (2 panden)</b>	<b>2.915 m<sup>2</sup> (21 panden)</b>

<b>Assortimentsgroep</b>	<b>Deelgemeente Dikkelvenne</b>	<b>Deelgemeente Semmerzake</b>	<b>Deelgemeente Vurste</b>
Convenience	65 m <sup>2</sup> (3 panden)	200 m <sup>2</sup> (3 panden)	25 m <sup>2</sup> (1 pand)
Shopping	2.850 m <sup>2</sup> (1 pand)	1.260 m <sup>2</sup> (3 panden)	50 m <sup>2</sup> (1 pand)
Specialty	350 m <sup>2</sup> (2 panden)	50 m <sup>2</sup> (1 pand)	0 m <sup>2</sup> (0 panden)
<b>Totaal</b>	<b>3.265 m<sup>2</sup> (6 panden)</b>	<b>1.510 m<sup>2</sup> (7 panden)</b>	<b>75 m<sup>2</sup> (2 panden)</b>

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

Bezetting van het handelsapparaat te Gavere

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Gavere	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M <sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Gavere	M <sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	2,23	2,25	286,35 m <sup>2</sup>	363,33 m <sup>2</sup>
Shopping	1,76	3,03	447,87 m <sup>2</sup>	852,77 m <sup>2</sup>
Specialty	1,52	2,61	408,79 m <sup>2</sup>	636,72 m <sup>2</sup>
<b>Winkels totaal</b>	<b>5,50</b>	<b>7,89</b>	<b>1.143,02 m<sup>2</sup></b>	<b>1.852,82 m<sup>2</sup></b>
Horeca	3,03	3,59		
Overige diensten	6,38	6,34		
Leegstand	0,40	1,30		
<b>Algemeen Totaal</b>	<b>15,32</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 48,65 %, verdeeld over:

- Deelgemeente Gavere: daling met 19,12 %
- Deelgemeente Asper: stijging met 172,39 %
- Deelgemeente Dikkelvenne: stijging met 41,96 %
- Deelgemeente Semmerzake: stijging met 88,75 %
- Deelgemeente Vurste: daling met 63,41 %.

De hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) in de deelgemeente Gavere noteren we in de Kloosterstraat (80,0 %), de Markt (49,06 %), de Scheldestraat (37,84 %), de Stationsstraat (18,12 %), Teirlinckhof (16,67 %), Kasteeldreef (15,39 %) en de Onderstraat (13,64 %). Overheen de andere deelgemeenten zijn voornaamste winkeldichtheden te vinden in de Vossenholstraat (Dikkelvenne; 15,39 %), de Hoogstraat (Dikkelvenne; 14,29 %), de Leenstraat (Vurste; 10,59 %) en de Kerkhofstraat (Asper; 10,0 %).

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

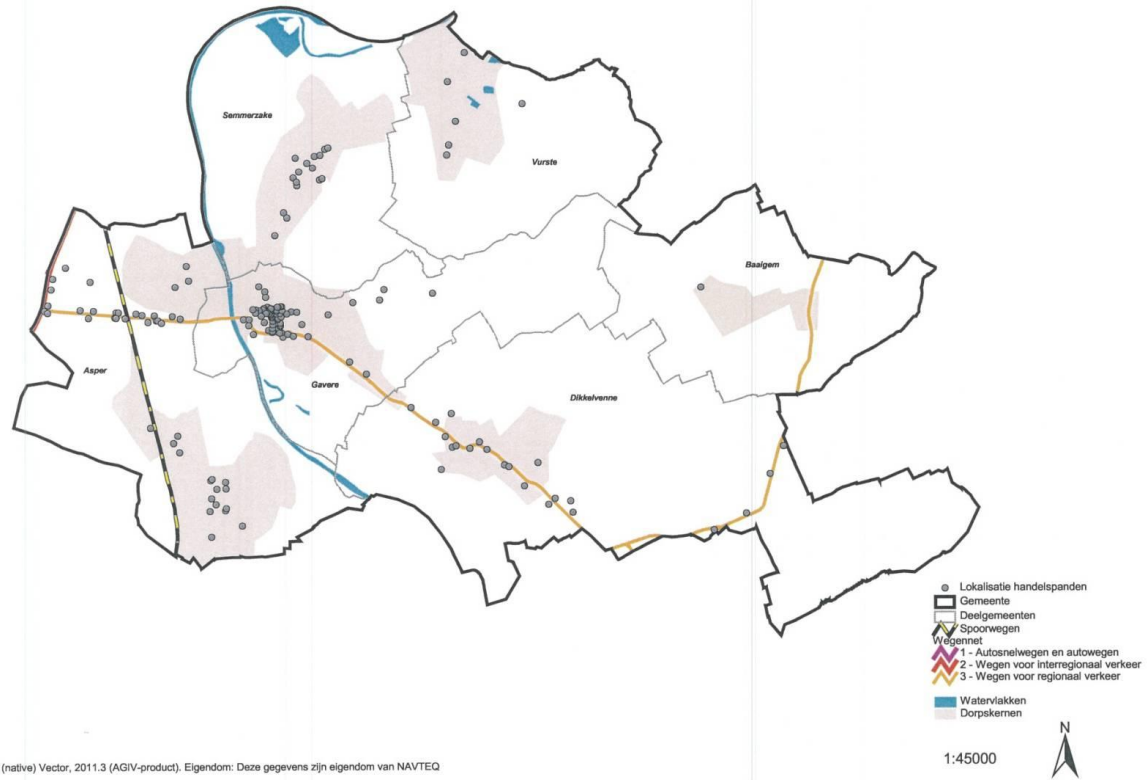
Aanbod supermarkten / superettes te Gavere

Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Carrefour Market	Kasteeldreef 19	Gavere	1.000 m <sup>2</sup>
Aldi	Molenstraat 80	Gavere	700 m <sup>2</sup>
Okay	Molenstraat 98	Gavere	650 m <sup>2</sup>
Smatch	Stationsstraat 162	Asper	600 m <sup>2</sup>
Spar	Stationsstraat 38	Asper	400 m <sup>2</sup>
<b>Totaal supermarkten</b>	<b>3.350 m<sup>2</sup> (= 267,2 m<sup>2</sup> per 1.000 inwoners versus 254,4 m<sup>2</sup> gemiddeld in de provincie)</b>		
Lamon	Markt 46	Gavere	120 m <sup>2</sup>
<b>Totaal superettes</b>	<b>120 m<sup>2</sup> (= 9,6 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 Gavere dus 3.350 m<sup>2</sup> aan oppervlakte supermarkten en 120 m<sup>2</sup> aan superettes. In termen van bezettingsgraad (= m<sup>2</sup>/1.000 inwoners) betekent dit 267,2 m<sup>2</sup> supermarkt en 9,6 m<sup>2</sup> superette.

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we een stijging van de globale bezettingsgraad vast met 68,84 m<sup>2</sup>, zijnde een stijging met 69,37 m<sup>2</sup> supermarkt en een lichte daling bij de superette (- 0,53 m<sup>2</sup>). De stijging van de bezettingsgraad is het gevolg van de komst van Aldi, Spar en Okay naar de gemeente Gavere, zij het dat AD Delhaize weggevallen is.

**Fusiegemeente Gavere**  
Lokalisatie handelspanden



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

## 2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE GAVERE

### KOOPGERICHTHEID

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

#### KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Gavere kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
<b>Gavere (koopbinding)</b>	<b>67,1 %</b>	<b>84,8 %</b>	<b>74,3 %</b>
Makro-Eke	25,0 %	3,0 %	16,0 %
Zingem	5,9 %	11,2 %	8,1 %
Merelbeke	1,0 %	0,0 %	0,6 %
Oudenaarde	1,0 %	0,0 %	0,6 %
Andere	0,0 %	0,0 %	0,0 %
<b>Totaal koopvlucht</b>	<b>32,9 %</b>	<b>14,2 %</b>	<b>25,2 %</b>
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	0,0 %	1,0 %	0,4 %
N.v.t.	0,0 %	0,0 %	0,0 %
<b>Totaal</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>





**KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT SPECIALTY**

Inwoners van Gavere kopen te (N = alle respondenten)	Electrische & huishoudelijke apparaten	Art. inrichting woning	Juwelen & horloges	Fotografische & optische art.	Fiets- & autoaccessoires	Totaal specialty
<b>Gavere (koopbinding)</b>	<b>14,5 %</b>	<b>19,0 %</b>	<b>7,3 %</b>	<b>12,3 %</b>	<b>22,2 %</b>	<b>16,9 %</b>
Oudenaarde	19,0 %	25,6 %	29,1 %	9,9 %	9,9 %	20,8 %
Makro-Eke	19,3 %	19,6 %	0,0 %	1,5 %	11,3 %	16,7 %
Deinze	9,7 %	9,5 %	0,0 %	7,4 %	7,4 %	8,8 %
Zingem	14,5 %	7,1 %	4,9 %	0,0 %	0,0 %	8,3 %
Merelbeke	13,4 %	4,9 %	8,1 %	0,0 %	0,0 %	7,1 %
Andere	0,0 %	4,7 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,1 %
<b>Totaal koopvlucht</b>	<b>75,9 %</b>	<b>71,5 %</b>	<b>42,0 %</b>	<b>18,7 %</b>	<b>28,6 %</b>	<b>63,8 %</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.	9,7 %	9,5 %	50,7 %	69,0 %	49,3 %	19,2 %
<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 Gavere kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
<b>Gavere (koopbinding)</b>	<b>46,8 %</b>
Makro-Eke	16,9 %
Oudenaarde	8,6 %
Zingem	6,6 %
Merelbeke	4,0 %
Deinze	3,2 %
Gent	0,8 %
Andere	0,4 %
<b>Totaal koopvlucht</b>	<b>40,5 %</b>
E-Commerce	0,0 %
Openbare markt	0,2 %
N.v.t.	12,5 %
<b>Totaal</b>	<b>100,0 %</b>

## **KOOPATTRACTIE**

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

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

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

Deze bedraagt **6.239 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 6.239 I.E. komt **Gavere** op de **33° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen. **Gavere kan dan ook als een centrum met een lokale verzorgingsfunctie worden aanzien**.