



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch

Distributie-planologisch

Sociaal-economisch

Marketing

DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

GEMEENTEFICHE KNESSELARE

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 AANBODZIJDE FUSIEGEMEENTE KNESSELARE

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				
Knesselare	7.821	8.111	103,7	3.398	2,39	219
Aalter	18.331	19.260	105,1	7.669	2,51	235
Zomergem	8.255	8.109	98,2	3.296	2,46	208
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
Knesselare	16,2	10,8	27,6	27,1	18,4
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 Knesselare	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Knesselare	5.359	66,1
Ursel	2.748	33,9
Niet te lokaliseren	4	0,0
Totaal	8.111	100,0

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Knesselare	€ 15.372	98,2	€ 26.784	98,0
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 Knesselare werden 167 handelspanden weerhouden, verdeeld over :

- 23 convenience-winkels (13,77 %)
- 21 shopping-winkels (12,58 %)
- 22 specialty-winkels (13,17 %)
- 95 diensten (56,89 %)
- 6 leegstaande panden (3,59 %).

De 66 "winkels" representeren een totale netto handelsoppervlakte van 8.865 m², verdeeld over :

- 3.555 m² convenience-oppervlakte (40,10 %), énkél overdekt;
- 2.300 m² shopping-oppervlakte (25,95 %), waarvan 100 m² in open lucht;
- 3.010 m² specialty-oppervlakte (33,95 %), waarvan 630 m² in open lucht.

VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEBIED :

Assortimentsgroep	Deelgemeente Knesselare	Deelgemeente Ursel
Convenience	3.070 m ² (16 panden)	485 m ² (7 panden)
Shopping	1.835 m ² (17 panden)	465 m ² (4 panden)
Specialty	2.605 m ² (19 panden)	405 m ² (3 panden)
Totaal	7.510 m² (52 panden)	1.355 m² (14 panden)

De bezetting van het handelsapparaat te Knesselare geeft :

Bezetting van het handelsapparaat te Knesselare

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Knesselare	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Knesselare	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	2,79	2,25	431,38 m ²	363,33 m ²
Shopping	2,55	3,03	279,09 m ²	852,77 m ²
Specialty	2,67	2,61	365,25 m ²	636,72 m ²
Winkels totaal	8,01	7,89	1.075,72 m²	1.852,82 m²
Horeca	3,52	3,59		
Overige diensten	8,01	6,34		
Leegstand	0,73	1,30		
Algemeen Totaal	20,27	19,13		

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002) stellen we globaal een lichte daling vast met 0,54 % van de netto handelsoppervlakte, verdeeld over:

- Deelgemeente Knesselare: stijging met 5,40 %
- Deelgemeente Ursel: daling met 24,22 %

De hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) in de deelgemeente Knesselare worden genoteerd op De Plaats (52,94 %), de Veldstraat (32,73 %), de Keistraat (23,08 %), de Kerkstraat (21,35 %) en de Kloosterstraat (13,04 %). In de deelgemeente Ursel kunnen we de hoogste winkeldichtheden noteren in Urseldorp (30,77 %), De Briel (22,22 %) en de Heirstraat (18,18 %).

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

Aanbod supermarkten / superettes te Knesselare

Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Alvo Gijselbrecht	Kloosterstraat 66	Knesselare	600 m ²
Smatch	Maldegemseweg 9	Knesselare	525 m ²
Carrefour Market	Urselseweg 10	Knesselare	800 m ²
Okay	Urselseweg 41	Knesselare	650 m ²
Totaal supermarkten	2.575 m² (= 312,5m² per 1.000 inwoners versus 254,4 m² gemiddeld in de provincie)		
Supra	Rozestraat 9A	Ursel	220 m ²
Prima	Vrekemstraat 7	Ursel	140 m ²
Totaal superettes	360 m² (= 43,7 m² per 1.000 inwoners versus 21,4 m² gemiddeld in de provincie)		

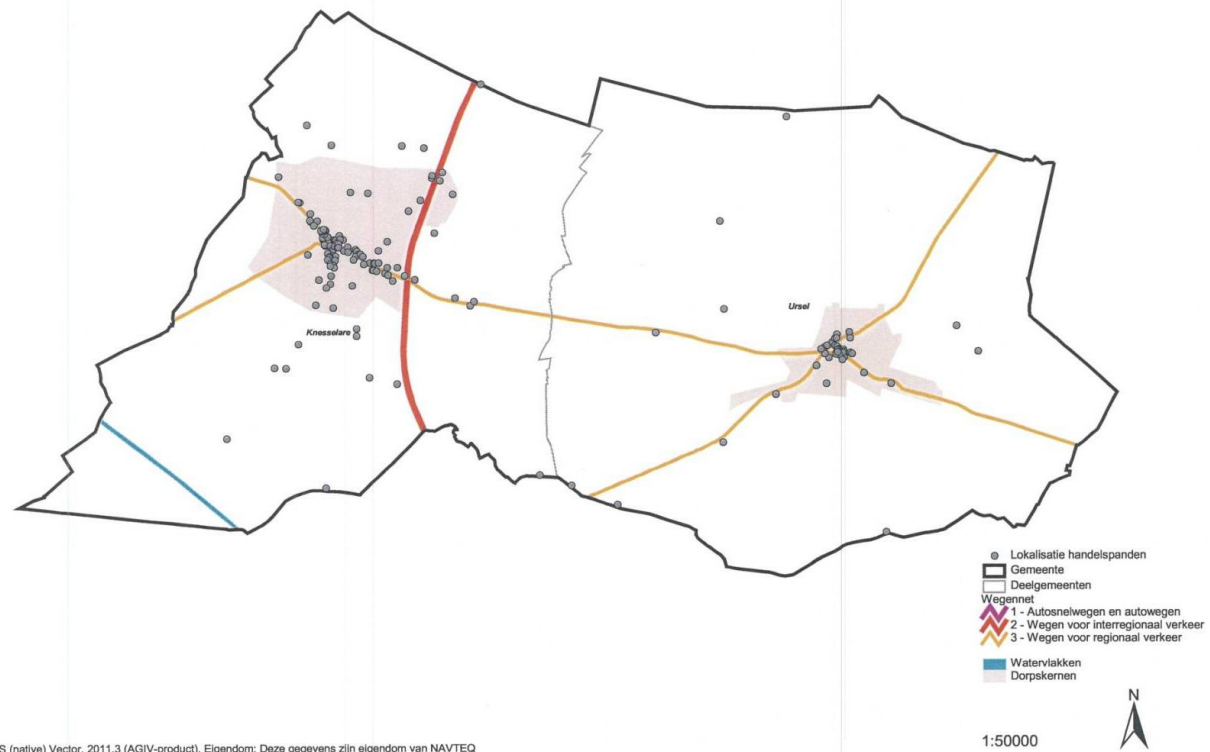
In totaal telt de fusiegemeente Knesselare dus 2.575 m² aan oppervlakte supermarkten en 360 m² aan superettes. In termen van bezettingsgraad (= m²/1.000 inwoners) betekent dit 312,5 m² supermarkt en 43,7 m² superette.

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we een stijging met 50,34 m² vast van de globale bezettingsgraad, zijnde een stijging met 65,66 m² supermarkt, doch een daling met 15,32 m² superette.

De vestiging van Okay langs de Urselseweg heeft deze opmerkelijke stijging in bezettingsgraad tot gevolg.

Fusiegemeente Knesselare

Lokalisatie handelspanden



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

2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE KNESSELARE

KOOPGERICHTHEID

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

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Knesselare kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
Knesselare (koopbinding)	50,3 %	60,9 %	54,6 %
Aalter	22,8 %	12,8 %	18,7 %
Eeklo	7,4 %	6,5 %	7,1 %
Maldegem	8,6 %	2,3 %	6,0 %
Beernem	4,1 %	2,3 %	3,3 %
Zomergem	2,9 %	0,0 %	1,7 %
Andere	2,3 %	13,5 %	6,9 %
Totaal koopvlucht	48,1 %	37,5 %	43,7 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	0,0 %	0,0 %	0,0 %
N.v.t.	1,7 %	1,7 %	1,7 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT SPECIALTY

Inwoners van Knesselare kopen te (N = alle respondenten)	Electrische & huishoudelijke apparaten	Art. inrichting woning	Juwelen & horloges	Fotografische & optische art.	Fiets- & autoaccessoires	Totaal specialty
Knesselare (koopbinding)	50,8 %	7,3 %	14,4 %	19,5 %	49,2 %	27,9 %
Beernem	0,0 %	24,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	10,8 %
Aalter	7,9 %	0,7 %	7,2 %	31,7 %	15,0 %	6,8 %
Eeklo	4,8 %	4,8 %	0,7 %	10,5 %	7,2 %	5,2 %
Gent	2,4 %	4,8 %	7,9 %	0,0 %	2,4 %	3,6 %
Maldegem	3,8 %	2,4 %	4,8 %	4,9 %	5,5 %	3,5 %
Zomergem	0,0 %	0,0 %	2,4 %	4,9 %	2,4 %	0,7 %
Brugge	0,0 %	0,0 %	2,4 %	2,4 %	2,4 %	0,5 %
Lovendegem	0,0 %	0,0 %	0,0 %	4,9 %	0,0 %	0,3 %
Nevele	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,4 %	0,3 %
Andere	9,6 %	3,2 %	0,7 %	4,9 %	0,0 %	5,0 %
Totaal koopvlucht	28,4 %	40,2 %	26,2 %	64,2 %	37,2 %	36,6 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	0,0 %	0,0 %	2,4 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %
N.v.t.	20,8 %	52,5 %	57,0 %	16,3 %	13,6 %	35,4 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT TOTAAL

Inwoners van Knesselare kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
Knesselare (koopbinding)	35,8 %
Aalter	14,6 %
Eeklo	9,2 %
Maldegem	5,7 %
Beernem	3,8 %
Brugge	2,5 %
Gent	2,4 %
Zomergem	0,9 %
Lovendegem	0,1 %
Nevele	0,1 %
Deinze	0,0 %
Andere	7,1 %
Totaal koopvlucht	46,2 %
E-Commerce	0,0 %
Openbare markt	0,0 %
N.v.t.	18,0 %
Totaal	100,0 %

KOOPATTRACTIE

De **koopattractie** is de mate waarin inwoners van een andere gemeente goederen aankopen te Knesselare. 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 Knesselare (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 Knesselare er een “marktaandeel” haalt van minstens 5 %. In het geval van Knesselare bedraagt het marktaandeel shopping in de eigen gemeente 25,0 %; dit betekent dat van de totale shopping-bestedingen vanwege inwoners van Knesselare, 25,0 % toevloeit naar het reguliere detailhandelsapparaat van Knesselare.

Vanuit onderstaande woonplaats besteedt men te Knesselare (Basis : kopers)	Convenience	Shopping	Specialty	Totaal
Knesselare (koopbinding)	55,5 %	25,0 %	43,2 %	43,7 %
Aalter	7,7 %	5,4 %	6,5 %	6,7 %

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

Deze bedraagt **3.631 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 3.631 I.E. komt **Knesselare** op de **42° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen, wat een illustratie is voor haar overwegend lokale verzorgingsfunctie.



**Koopgerichtheid Shopping op Knesselare
vanuit andere Oost-Vlaamse gemeenten**

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