



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch
Distributie-planologisch
Sociaal-economisch
Marketing

DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

GEMEENTEFICHE LEBBEKE

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 LEBBEKE

BEVOLKINGSEVOLUTIE- & DICHTHEID – GEZINNEN

	Aantal inwoners per		% evolutie	Aantal gezinnen per 01/01/2009	Gezinsgrootte per 01/01/2009	Bevolkingsdichtheid (inw./km²)
	1/01/1999	1/01/2009				
Lebbeke	17.323	17.799	102,7	7.471	2,38	659
Buggenhout	17.718	14.036	79,2	5.738	2,45	561
Dendermonde	42.994	43.931	102,2	18.979	2,31	784
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
Lebbeke	16,6	10,5	28,0	27,1	17,7
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 Lebbeke	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Lebbeke	13.426	75,4
Denderbelle	2.028	11,4
Wieze	2.312	13,0
Niet te lokaliseren	33	0,2
Totaal	17.799	100,0

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Lebbeke	€ 16.960	108,3	€ 29.274	107,1
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 Lebbeke werden 277 handelspanden weerhouden, verdeeld over :

- 34 convenience-winkels (12,27 %)
- 35 shopping-winkels (12,64 %)
- 36 specialty-winkels (13,00 %)
- 152 diensten (54,87 %)
- 20 leegstaande panden (7,22 %).

De 105 "winkels" representeren een totale netto handelsoppervlakte van 20.590 m², verdeeld over :

- 5.465 m² convenience-oppervlakte (26,54 %), énkél overdekt;
- 10.325 m² shopping-oppervlakte (50,15 %), waarvan 1.105 m² in open lucht;
- 4.800 m² specialty-oppervlakte (23,31 %), waarvan 1.930 m² in open lucht.

VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEBIED :

Assortimentsgroep	Deelgemeente Lebbeke	Deelgemeente Denderbelle	Deelgemeente Wieze
Convenience	4.615 m ² (27 panden)	290 m ² (2 panden)	560 m ² (5 panden)
Shopping	10.270 m ² (33 panden)	40 m ² (1 pand)	15 m ² (1 pand)
Specialty	3.250 m ² (27 panden)	470 m ² (5 panden)	1.080 m ² (4 panden)
Totaal	18.135 m² (87 panden)	800 m² (8 panden)	1.655 m² (10 panden)

De bezetting van het handelsapparaat te Lebbeke geeft :

Bezetting van het handelsapparaat te Laarne

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Lebbeke	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Lebbeke	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	1,85	2,25	296,98 m ²	363,33 m ²
Shopping	1,90	3,03	561,08 m ²	852,77 m ²
Specialty	1,96	2,61	260,84 m ²	636,72 m ²
Winkels totaal	5,71	7,89	1.118,90 m²	1.852,82 m²
Horeca	2,77	3,59		
Overige diensten	5,49	6,34		
Leegstand	1,09	1,30		
Algemeen Totaal	15,05	19,13		

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 35,3 %. In de deelgemeente Lebbeke (waar het zwaartepunt van de handel gelegen is) steeg de netto handelsoppervlakte met 32,9 %, in de deelgemeentes Wieze en Denderbelle (met een veel beperkter apparaat) steeg deze met respectievelijk 56,1 % en 55,3 %.

De hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) in Lebbeke noteren we in het centrum van de deelgemeente Lebbeke met het Kon. Astridplein (55,6 %), J. de Buckstraat (50,0 %), Grote Plaats (46,7 %), Stationsstraat (22,3 %), L. Duboisstraat (20,3 %) en de O. L. Vrouwstraat (16,7 %) en verder langs de N47 (Brusselsesteenweg 16,9 % en de Dendermondsesteenweg 7,6 %).

In de centra van de overige deelkernen is de dichtheid beperkt (Wiezeplein te Wieze 7,9 % en Dorp te Denderbelle 7,7 %), zij het telkens met een beperkt aantal panden.

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

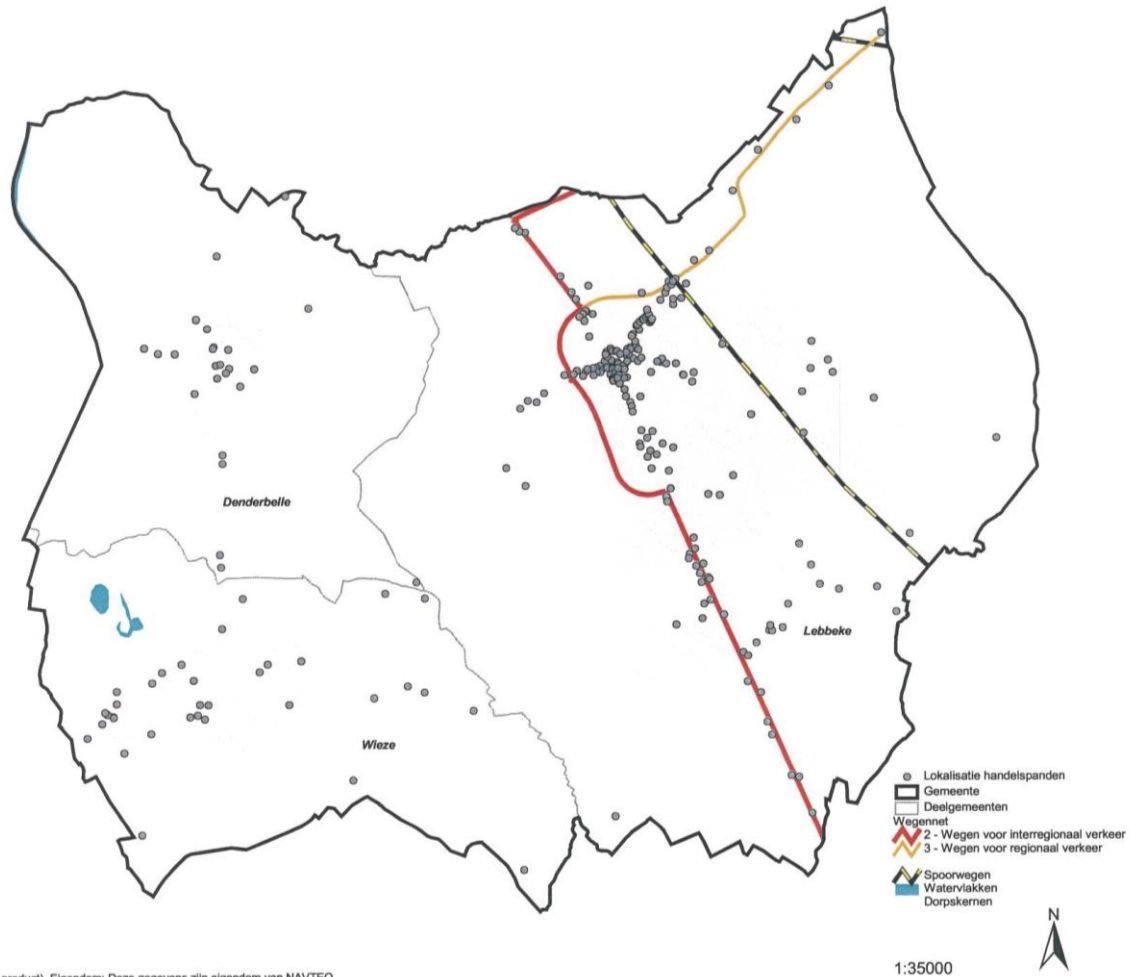
Aanbod supermarkten / superettes te Lebbeke

Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Colruyt	Brusselsesteenweg 110	Lebbeke	1.100 m ²
Lidl	Brusselsesteenweg 168A	Lebbeke	800 m ²
Aldi	Leo Duboisstraat 45	Lebbeke	725 m ²
AD Delhaize	Stationsstraat 14	Lebbeke	1.250 m ²
Proxy Delhaize	Gehuchtveldstraat 19	Wieze	400 m ²
Totaal supermarkten	4.275 m² (= 232,3 m² per 1.000 inwoners versus 254,4 m² gemiddeld in de provincie)		
Prima	Dendermondsesteenweg 62	Lebbeke	100 m ²
Proxy Delhaize	Klein Gent 39	Denderbelle	260 m ²
Totaal superettes	360 m² (= 19,6 m² per 1.000 inwoners versus 21,4 m² gemiddeld in de provincie)		

In totaal telt de fusiegemeente Lebbeke dus 4.275 m² aan oppervlakte supermarkten en 360 m² aan superettes. In termen van bezettingsgraad (= m²/1.000 inwoners) betekent dit 232,3 m² supermarkt en 19,6 m² 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 25,1 m², zijnde een stijging met 47,7 m² supermarkt die deels ten koste gaat van een daling bij de superettes (- 22,6 m²).

Fusiegemeente Lebbeke
Lokalisatie handelspanden



2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE LEBBEKE

KOOPGERICHTHEID

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

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Lebbeke kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
Lebbeke (koopbinding)	69,5 %	59,0 %	65,2 %
Dendermonde	19,9 %	16,4 %	18,5 %
Aalst	3,5 %	3,4 %	3,5 %
Opwijk	2,1 %	1,1 %	1,7 %
Gent	1,2 %	1,1 %	1,2 %
Temse	1,2 %	1,1 %	1,2 %
Andere	1,5 %	4,0 %	2,5 %
Totaal koopvlucht	29,4 %	27,1 %	28,4 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	0,3 %	10,2 %	4,4 %
N.v.t.	0,8 %	3,7 %	2,0 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT SPECIALTY

Inwoners van Lebbeke kopen te (N = alle respondenten)	Electrische & huishoudelijke apparaten	Art. inrichting woning	Juwelen & horloges	Fotografische & optische art.	Fiets- & autoaccessoires	Totaal specialty
Lebbeke (koopbinding)	18,3 %	12,8 %	45,3 %	38,4 %	47,9 %	21,5 %
Dendermonde	37,0 %	17,8 %	7,0 %	34,2 %	19,0 %	25,0 %
Aalst	22,4 %	4,7 %	6,3 %	10,9 %	13,1 %	12,1 %
Gent	1,5 %	8,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	4,3 %
Opwijk	0,0 %	3,8 %	0,3 %	0,0 %	1,2 %	1,8 %
Overige Sint-Niklaas	0,0 %	1,8 %	0,0 %	0,3 %	1,2 %	1,0 %
Buggenhout	0,0 %	1,5 %	0,0 %	2,4 %	1,2 %	0,9 %
Brussel	0,3 %	0,0 %	1,2 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %
Temse	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,2 %	1,2 %	0,2 %
Andere	8,6 %	18,9 %	4,2 %	1,5 %	4,5 %	12,1 %
Totaal koopvlucht	69,9 %	56,9 %	19,0 %	50,5 %	41,3 %	57,6 %
E-Commerce	0,0 %	0,3 %	0,0 %	1,2 %	0,0 %	0,2 %
Openbare markt	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
N.v.t.	11,8 %	30,0 %	35,7 %	9,9 %	10,7 %	20,7 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT TOTAAL

Inwoners van Lebbeke kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
Lebbeke (koopbinding)	44,3 %
Dendermonde	25,7 %
Aalst	7,7 %
Gent	1,7 %
Opwijk	1,5 %
Temse	0,8 %
Koopcenter Sint-Niklaas (Waasland Shopping)	0,5 %
Brussel	0,4 %
Overige Sint-Niklaas	0,4 %
Buggenhout	0,2 %
Andere	4,6 %
Totaal koopvlucht	43,5 %
E-Commerce	0,2 %
Openbare markt	2,6 %
N.v.t.	9,3 %
Totaal	100,0 %

KOOPATTRACTIE

De **koopattractie** is de mate waarin inwoners van een andere gemeente goederen aankopen te Lebbeke. 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 Lebbeke (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 Lebbeke er een “marktaandeel” haalt van minstens 5 %. In het geval van Lebbeke bedraagt het marktaandeel shopping in de eigen gemeente 35,9 %; dit betekent dat van de totale shopping-bestedingen vanwege inwoners van Lebbeke, 35,9 % toevloeit naar het reguliere detailhandelsapparaat van Lebbeke.

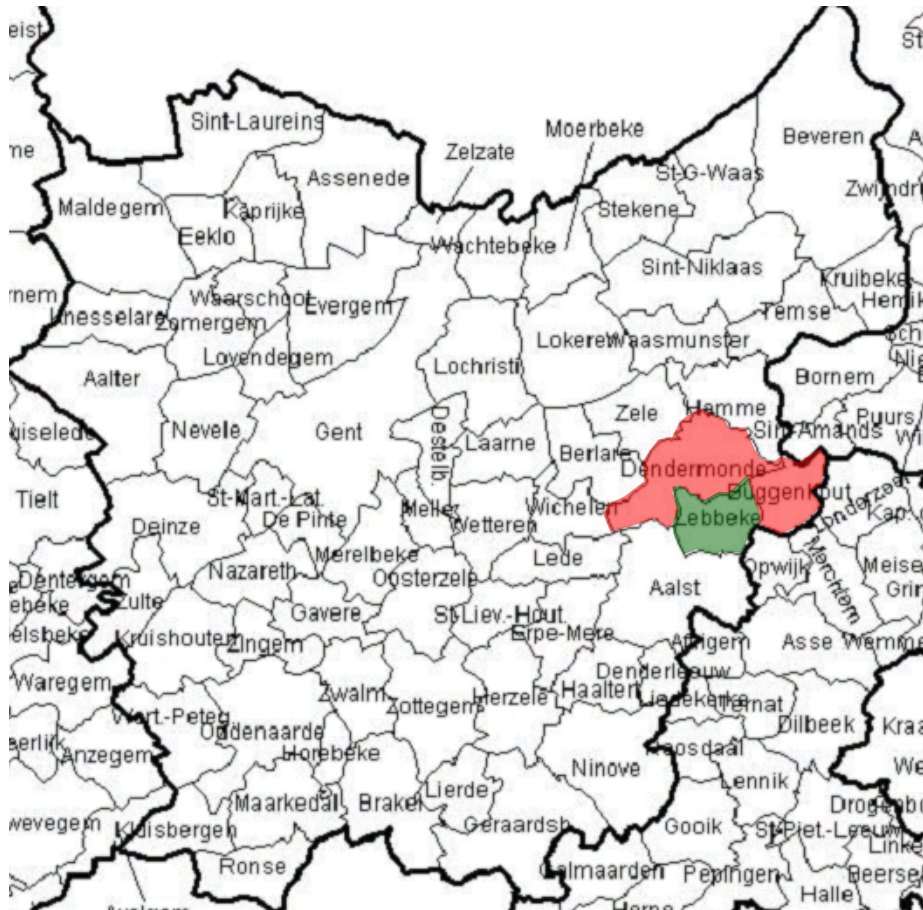
Vanuit onderstaande woonplaats besteedt men te Lebbeke (Basis : kopers)	Convenience	Shopping	Specialty	Totaal
Lebbeke (koopbinding)	66,5 %	35,9 %	27,2 %	48,9 %
Dendermonde	8,2 %	7,5 %	3,2 %	7,1 %
Buggenhout	3,1 %	6,9 %	5,6 %	4,9 %

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

Deze bedraagt **10.961 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 10.961 I.E. komt **Lebbeke** op de **23° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen, hetgeen een bevestiging is van haar bovenlokale verzorgingsfunctie.



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

