



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch

Distributie-planologisch

Sociaal-economisch

Marketing

DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

GEMEENTEFICHE LOCHRISTI

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 LOCHRISTI

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				
Lochristi	18.852	21.216	112,5	8.135	2,61	354
Destelbergen	17.234	17.510	101,6	7.210	2,43	649
Gent	224.074	240.049	107,1	114.843	2,09	1.539
Wachtebeke	6.811	7.026	103,2	2.793	2,52	201
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
Lochristi	18,1	11,4	28,4	26,6	15,6
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 Lochristi	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Lochristi	12.200	57,5
Zaffelare	3.870	18,2
Zeveneken	2.346	11,1
Beervelde	2.779	13,1
Niet te lokaliseren	21	0,1
Totaal	21.216	100,0

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Lochristi	€ 17.791	113,6	€ 32.006	117,1
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 Lochristi werden **378 handelspanden** weerhouden, verdeeld over :

- 50 convenience-winkels (13,23 %)
- 75 shopping-winkels (19,84 %)
- 50 specialty-winkels (13,23 %)
- 192 diensten (50,79 %)
- 11 leegstaande panden (2,91 %).

De **175 "winkels"** representeren een totale netto handelsoppervlakte van 54.855 m², verdeeld over :

- 9.385 m² convenience-oppervlakte (17,11 %), énkél overdekt;
- 31.491 m² shopping-oppervlakte (57,41 %), waarvan 1.400 m² in open lucht;
- 13.979 m² specialty-oppervlakte (25,48 %), waarvan 2.360 m² in open lucht.

VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEBIED :

Assortimentsgroep	Deelgemeente Lochristi	Deelgemeente Beervelde	Kleinhandels-concentratie N70 Antwerpsesteenweg	Deelgemeente Zaffelare	Deelgemeente Zeveneken
Convenience	4.095 m ² (22 panden)	780 m ² (7 panden)	3.700 m ² (5 panden)	590 m ² (12 panden)	220 m ² (4 panden)
Shopping	7.866 m ² (31 panden)	570 m ² (5 panden)	21.905 m ² (26 panden)	855 m ² (9 panden)	295 m ² (4 panden)
Specialty	2.969 m ² (22 panden)	380 m ² (3 panden)	10.000 m ² (19 panden)	280 m ² (3 panden)	350 m ² (3 panden)
Totaal	14.930 m² (75 panden)	1.730 m² (15 panden)	35.605 m² (50 panden)	1.725 m² (24 panden)	865 m² (11 panden)

De bezetting van het handelsapparaat te Lochristi geeft :

Bezetting van het handelsapparaat te Lochristi

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Lochristi	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Lochristi	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	2,29	2,25	430,68 m ²	363,33 m ²
Shopping	3,44	3,03	1.445,14 m ²	852,77 m ²
Specialty	2,29	2,61	641,50 m ²	636,72 m ²
Winkels totaal	8,03	7,89	2.517,32 m²	1.852,82 m²
Horeca	2,80	3,59		
Overige diensten	6,01	6,34		
Leegstand	0,51	1,30		
Algemeen Totaal	17,35	19,13		

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we globaal een sterke stijging vast van de netto handelsoppervlakte met 51,74 %, verdeeld over:

- Deelgemeente Lochristi (incl. Kleinhandelsconcentratie N70): stijging met 78,28 %
- Deelgemeente Beervelde: daling met 63,31 %
- Deelgemeente Zaffelare: daling met 11,08 %
- Deelgemeente Zeveneken: daling met 24,78 %

De hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) in de deelgemeente Lochristi noteren we in Dorp-West (47,16 %), Dorp-Oost (29,53 %), Antwerpse Steenweg (23,94 %), Lozen Boer (18,18 %), Hijfte-Center (13,95 %), Denen (13,73 %). De hoogste winkeldichtheden in de deelgemeente Beervelde vinden we in Beervelde-Dorp (18,29 %) en de Rivierstraat (9,52 %). In de deelgemeente Zaffelare vinden we ze terug in Zaffelare-Dorp (15,63 %) en Oosteinde (14,29 %). In Zeveneken is dit in Zeveneken-Dorp (16,96 %).

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

Aanbod supermarkten / superettes te Lochristi

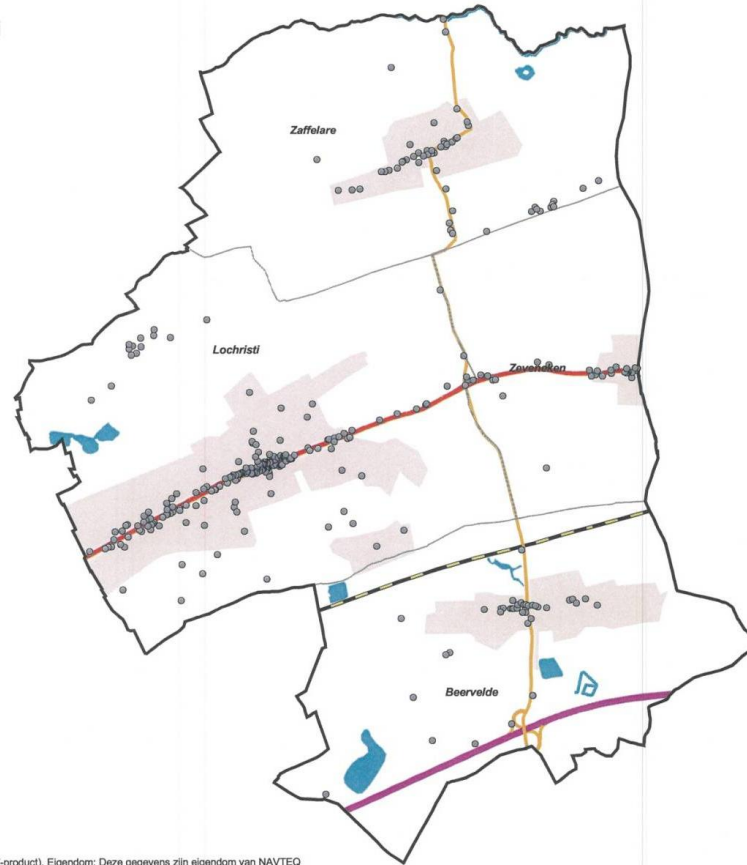
Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Colruyt	Antwerpse Steenweg 44	Lochristi	2.000 m ²
AD Delhaize	Bosdreef 1 E	Lochristi	1.225 m ²
Aldi	Dorp-Oost 144 A	Lochristi	950 m ²
Lidl	Palingstraat 3	Lochristi	700 m ²
Proxy Delhaize	Rivierstraat 15	Beervelde	600 m ²
Louis Delhaize	Oosteinde 1	Zaffelare	360 m ²
Totaal supermarkten	5.835 m² (= 267,8 m² per 1.000 inwoners versus 254,4 m² gemiddeld in de provincie)		
Totaal superettes	0 m² (= 0 m² per 1.000 inwoners versus 21,4 m² gemiddeld in de provincie)		

In totaal telt de fusiegemeente Lochristi dus 5.835 m² aan oppervlakte supermarkten en 0 m² superettes. In termen van bezettingsgraad (= m²/1.000 inwoners) betekent dit 267,8 m² supermarkt en 0 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 68,07 m², een gevolg van de stijging van de bezetting aan supermarkten (+ 68,07 m²). In Lochristi zijn nog steeds geen superettes gelokaliseerd.

De sterke stijging van de bezettingsgraad op het vlak van supermarkten is vooral het gevolg van de uitbreidingen van de vestigingen van Colruyt, AD Delhaize en Aldi te Lochristi.

Fusiegemeente Lochristi
Lokalisatie handelspanden



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

2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE LOCHRISTI

KOOPGERICHTHEID

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

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Lochristi kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
N70 Antwerpsesteenweg	18,8 %	13,9 %	16,8 %
Overige Lochristi	73,9 %	74,8 %	74,3 %
Totaal Lochristi (koopbinding)	92,7 %	88,7 %	91,1 %
Lokeren	4,5 %	5,3 %	4,8 %
Gent	0,5 %	1,3 %	0,8 %
Koopcenter Sint-Niklaas (Waasland Shopping)	0,0 %	0,9 %	0,4 %
Destelbergen	0,2 %	0,0 %	0,1 %
Andere	2,0 %	1,1 %	1,6 %
Totaal koopvlucht	7,3 %	8,6 %	7,8 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	0,0 %	1,8 %	0,7 %
N.v.t.	0,0 %	0,9 %	0,4 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT SPECIALTY

Inwoners van Lochristi kopen te (N = alle respondenten)	Electrische & huishoudelijke apparaten	Art. inrichting woning	Juwelen & horloges	Fotografische & optische art.	Fiets- & autoaccessoires	Totaal specialty
N70 Antwerpsesteenweg	30,3 %	10,0 %	5,8 %	16,7 %	9,2 %	17,1 %
Overige Lochristi	42,6 %	17,2 %	29,2 %	41,6 %	44,7 %	30,9 %
Totaal Lochristi (koopbinding)	72,9 %	27,2 %	35,0 %	58,3 %	53,9 %	47,9 %
Gent	6,0 %	20,4 %	14,1 %	12,0 %	7,5 %	13,3 %
Lokeren	7,5 %	4,0 %	5,2 %	5,8 %	5,7 %	5,6 %
Koopcenter Sint-Niklaas (Waasland Shopping)	2,5 %	3,1 %	4,0 %	0,0 %	0,3 %	2,4 %
Overige Sint-Niklaas	0,0 %	2,0 %	0,0 %	0,0 %	0,9 %	1,0 %
Laarne	0,2 %	0,9 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,5 %
Wachtebeke	0,9 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,3 %
Destelbergen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,8 %	0,2 %
Wetteren	0,0 %	0,0 %	0,9 %	0,0 %	1,2 %	0,2 %
Andere	0,2 %	8,7 %	4,9 %	0,0 %	3,5 %	4,5 %
Totaal koopvlucht	17,3 %	39,1 %	29,0 %	17,8 %	20,8 %	28,0 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,8 %	0,0 %	0,2 %
Openbare markt	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
N.v.t.	9,7 %	33,7 %	36,0 %	21,2 %	25,3 %	23,9 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT TOTAAL

Inwoners van Lochristi kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
N70 Antwerpsesteenweg	18,7 %
Overige Lochristi	51,8 %
Totaal Lochristi (koopbinding)	70,5 %
Gent	7,3 %
Lokeren	5,3 %
Koopcenter Sint-Niklaas (Waasland Shopping)	1,8 %
Destelbergen	0,2 %
Laarne	0,2 %
Overige Sint-Niklaas	0,2 %
Wetteren	0,1 %
Wachtebeke	0,1 %
Andere	2,0 %
Totaal koopvlucht	17,2 %
E-Commerce	0,1 %
Openbare markt	0,6 %
N.v.t.	11,7 %
Totaal	100,0 %

KOOPATTRACTIE

De **koopattractie** is de mate waarin inwoners van een andere gemeente goederen aankopen te Lochristi. 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 Lochristi (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 Lochristi er een “marktaandeel” haalt van minstens 5 %. In het geval van Lochristi bedraagt het marktaandeel shopping in de eigen gemeente 71,3 %; dit betekent dat van de totale shopping-bestedingen vanwege inwoners van Lochristi, 71,3 % toevloeit naar het reguliere detailhandelsapparaat van Lochristi.

Vanuit onderstaande woonplaats besteedt men te Lochristi (Basis : kopers)	Convenience	Shopping	Specialty	Totaal
Lochristi (koopbinding)	91,4 %	71,3 %	63,0 %	79,8 %
Wachtebeke	2,9 %	20,1 %	8,4 %	10,3 %
Destelbergen	2,6 %	6,8 %	9,9 %	4,9 %
Laarne	0,0 %	6,0 %	3,2 %	2,8 %

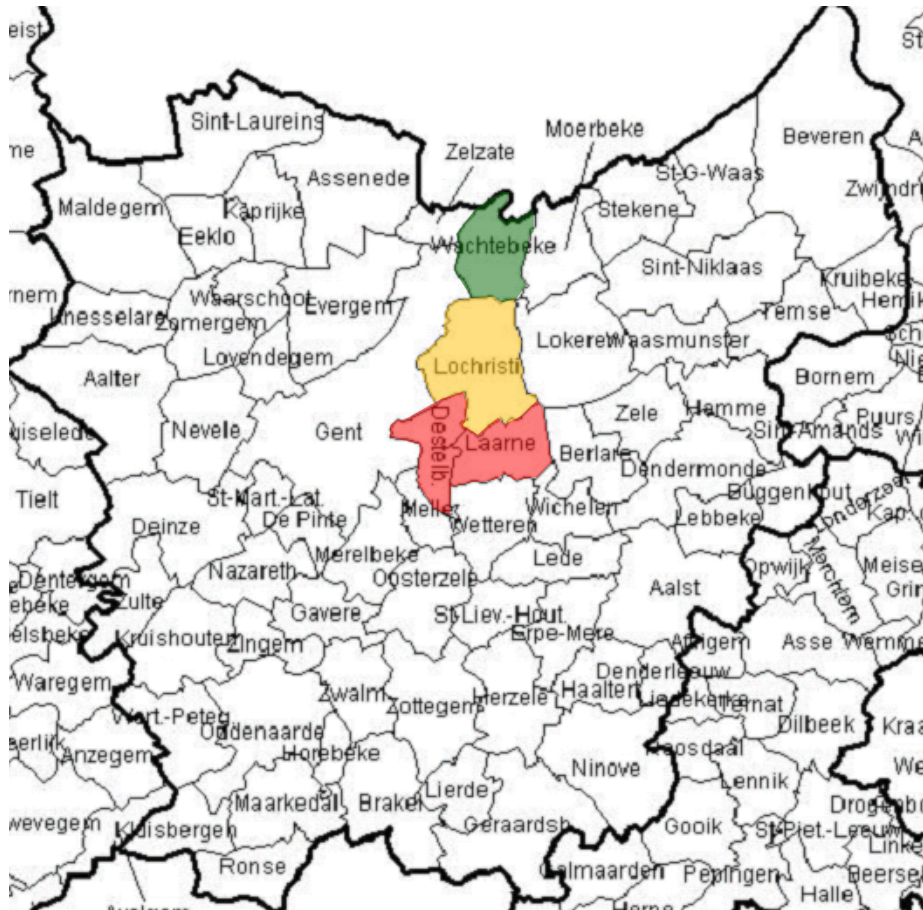
Op basis van de genoteerde shopping-gerichtheid op Lochristi werd de huidige “omzet” van het detailhandelsapparaat te Lochristi inzake **shopping** berekend.

Deze bedraagt **20.804 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 20.804 I.E. komt **Lochristi** op de **15° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen, hetgeen duidt op een **bovenlokale verzorgingsfunctie**.

Evenwel is deze laatste vooral een gevolg van de aanwezigheid van het handelslineair langs de Antwerpsesteenweg (N70) op het grondgebied van de gemeente.



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

