



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch
Distributie-planologisch
Sociaal-economisch
Marketing

DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

GEMEENTEFICHE LOKEREN

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 LOKEREN

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				
Lokeren	36.439	38.814	106,5	15.556	2,50	579
Sint-Niklaas	68.119	71.062	104,3	30.062	2,36	846
Arr. Sint-Niklaas	223.337	235.064	105,3	96.236	2,44	495
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
Lokeren	18,2	11,9	28,4	25,9	15,5
Arr. Sint-Niklaas	17,1	11,8	27,0	26,9	17,2
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 Lokeren	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Lokeren	32.128	82,8
Eksaarde	5.803	15,0
Daknam	857	2,2
Niet te lokaliseren	26	0,1
Totaal	38.814	100,0

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Lokeren	€ 16.012	102,2	€ 28.467	104,1
Arr. Sint-Niklaas	€ 16.459	105,1	€ 28.791	105,3
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 Lokeren werden 756 handelspanden weerhouden, verdeeld over :

- 90 convenience-winkels (11,90 %)
- 123 shopping-winkels (16,27 %)
- 123 specialty-winkels (16,27 %)
- 363 diensten (48,02 %)
- 57 leegstaande panden (7,54 %).

De 336 "winkels" representeren een totale netto handelsoppervlakte van 103.840 m², verdeeld over :

- 15.189 m² convenience-oppervlakte (14,63 %), énkél overdekt;
- 46.181 m² shopping-oppervlakte (44,47 %), waarvan 3.363 m² in open lucht;
- 42.470 m² specialty-oppervlakte (40,90 %), waarvan 4.370 m² in open lucht.

VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEBIED :

Assortimentsgroep	Deelgebied Lokeren-centrum	Kleinhandels-concentratie N70 Gentsesw. / Tweebruggenstr./ Bergendriesstr./ Antwerpse Steenweg	Kleinhandels-concentratie N47/E17/Zelebaan/ Vellenstraat/ Oeverstraat/ Dijkstraat
Convenience	4.819 m ² (62 panden)	4.520 m ² (7 panden)	4.360 m ² (5 panden)
Shopping	24.126 m ² (81 panden)	5.890 m ² (12 panden)	14.675 m ² (20 panden)
Specialty	15.180 m ² (80 panden)	10.875 m ² (23 panden)	15.600 m ² (11 panden)
Totaal	44.125 m² (223 panden)	21.285 m² (42 panden)	34.635 m² (36 panden)

Assortimentsgroep	Deelgebied Doorslaar	Deelgebied Eksaarde	Deelgebied Daknam
Convenience	260 m ² (6 panden)	1.205 m ² (9 panden)	25 m ² (1 pand)
Shopping	-	1.490 m ² (10 panden)	-
Specialty	165 m ² (2 panden)	650 m ² (7 panden)	-
Totaal	425 m² (8 panden)	3.345 m² (26 panden)	25 m² (1 pand)

De bezetting van het handelsapparaat te Lokeren geeft :

Bezetting van het handelsapparaat te Lokeren

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Lokeren	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Lokeren	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	2,25	2,25	380,04 m ²	363,33 m ²
Shopping	3,08	3,03	1.155,48 m ²	852,77 m ²
Specialty	3,08	2,61	1.062,63 m ²	636,72 m ²
Winkels totaal	8,41	7,89	2.598,14 m²	1.852,82 m²
Horeca	3,25	3,59		
Overige diensten	5,83	6,34		
Leegstand	1,43	1,30		
Algemeen Totaal	18,92	19,13		

Een vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002) kan niet worden opgemaakt, gezien de vorige analyse gebeurd is op basis van het, door Kolpron Consultants opgemaakte, Strategisch Commercieel Plan waarbij geen exhaustieve opname werd verricht over het volledige grondgebied van de fusiegemeente en daarenboven ook geen verkoopoppervlakte werd opgenomen (enkel het aantal handelszaken).

De hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) worden in het centrumgebied van Lokeren genoteerd op de Markt (85,2 %), Groentemarkt (76,9 %), Stationsstraat (65,2 %), Kerkstraat (62,3 %), Roomstraat (60,0 %), Zand (57,9 %), Oude Vismijn (54,5 %) en Stationsplein (39,3 %) en een aantal aanloopstraten hierop aansluitend. Verder noteren we nog hoge dichtheden op de kleinhandelsconcentraties zoals deze in de omgeving van de Zelebaan (Zelebaan – 33,7 %, Dijkstraat – 32,1 %, Vellenstraat – 100 %) en deze langs de N70 (Gentsesteenweg – 16,4 %, Tweebruggenstraat – 23,6 %). Tenslotte zijn er nog de hogere dichtheden in het centrum van de deelkeren Eksaarde (A. de Vosstraat – 50,0 % en Eksaarde-dorp – 14,5 %) en Doorslaar (Doorslaardorp – 13,3 %).

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

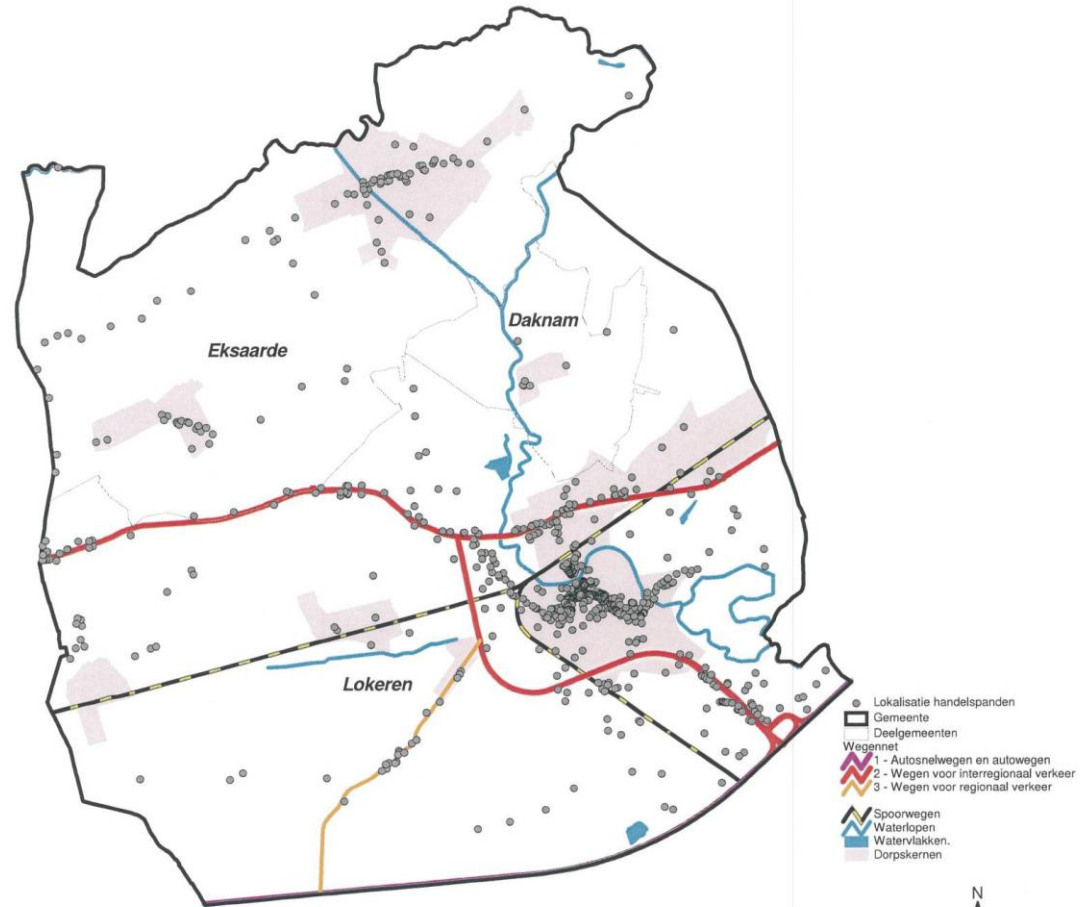
Aanbod supermarkten / superettes te Lokeren

Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Smatch	Drongenstraat 21	Lokeren	725 m ²
Colruyt	Gentse Steenweg 22	Lokeren	2.250 m ²
Smatch	Kleine Dam 3	Lokeren	700 m ²
Delhaize	Oeverstraat 2	Lokeren	1.950 m ²
Proxy Delhaize	Prosper Thuysbaertlaan 6	Lokeren	700 m ²
Super GB Partner	Tweebruggenstraat 2	Lokeren	1.400 m ²
Aldi	Tweebruggenstraat 10	Lokeren	775 m ²
Lidl	Zelebaan 13A	Lokeren	800 m ²
Aldi	Zelebaan 128	Lokeren	750 m ²
Smatch	Amand De Vosstraat 2	Eksaarde	700 m ²
Totaal supermarkten	10.750 m² (= 269,0 m² per 1000 inwoners versus 254,4 m² gemiddeld in de provincie)		
Prima	Hoekstraat 31A	Lokeren	140 m ²
Givana	Kruinstraat 6	Lokeren	150 m ²
Shop 'n go	Zelebaan 33	Lokeren	160 m ²
Spar	Eksaardedorp 44	Eksaarde	340 m ²
Totaal superettes	790 m² (= 19,8 m² per 1.000 inwoners versus 21,4 m² gemiddeld in de provincie)		

In totaal telt de fusiegemeente Lokeren dus 10.750 m² aan oppervlakte supermarkten en 790 m² aan superettes. In termen van bezettingsgraad (= m²/1.000 inwoners) betekent dit 269,0 m² supermarkt en 19,8 m² superette. In vergelijking met de vorige inventarisatie van het handelsapparaat stellen we een lichte daling van de globale bezettingsgraad vast met 19,8 m², zijnde een daling met 9,5 m² supermarkt en 10,3 m² superette.

Fusiegemeente Lokeren

Lokalisatie handelspanden



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

1:60000



2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE LOKEREN

KOOPGERICHTHEID

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

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Lokeren kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
N70 Gentssesteenweg	52,2 %	40,1 %	47,2 %
N47 Zelebaan	11,2 %	7,1 %	9,5 %
Overige Lokeren	33,0 %	30,8 %	32,1 %
Totaal Lokeren (koopbinding)	96,4 %	78,0 %	88,8 %
Koopcenter Sint-Niklaas (Waasland Shopping)	0,7 %	0,0 %	0,4 %
Lochristi	0,3 %	0,2 %	0,3 %
Gent	0,0 %	0,2 %	0,1 %
Andere	1,4 %	2,2 %	1,7 %
Totaal koopvlucht	2,5 %	2,5 %	2,5 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	1,1 %	19,5 %	8,7 %
N.v.t.	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT SPECIALTY

Inwoners van Lokeren kopen te (N = alle respondenten)	Electrische & huishoudelijke apparaten	Art. inrichting woning	Juwelen & horloges	Fotografische & optische art.	Fiets- & autoaccessoires	Totaal specialty
N70 Gentssteenweg	4,6 %	7,1 %	0,0 %	1,6 %	1,0 %	4,9 %
N47 Zelebaan	7,1 %	15,9 %	0,0 %	0,8 %	0,0 %	9,5 %
Overige Lokeren	66,4 %	28,5 %	31,9 %	54,1 %	68,4 %	47,6 %
Totaal Lokeren (koopbinding)	78,1 %	51,5 %	31,9 %	56,5 %	69,4 %	62,0 %
Koopcenter Sint-Niklaas (Waasland Shopping)	12,6 %	16,7 %	29,1 %	16,0 %	0,8 %	14,0 %
Gent	0,4 %	8,7 %	3,0 %	4,0 %	0,8 %	4,4 %
Overige Sint-Niklaas	2,7 %	1,1 %	0,2 %	0,2 %	2,3 %	1,7 %
Lochristi	0,8 %	0,8 %	0,8 %	0,8 %	0,0 %	0,7 %
Zele	1,5 %	0,0 %	0,0 %	0,8 %	0,8 %	0,7 %
Aalst	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,8 %	0,1 %
Andere	1,7 %	7,1 %	6,6 %	0,8 %	4,1 %	4,5 %
Totaal koopvlucht	19,7 %	34,4 %	39,8 %	22,6 %	9,5 %	26,1 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	1,5 %	0,2 %	0,8 %	0,2 %
Openbare markt	0,0 %	0,3 %	2,6 %	0,8 %	6,4 %	1,0 %
N.v.t.	2,3 %	13,7 %	24,1 %	19,9 %	13,9 %	10,6 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT TOTAAL

Inwoners van Lokeren kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
N70 Gentssteenweg	25,5 %
N47 Zelebaan	11,2 %
Overige Lokeren	37,0 %
Totaal Lokeren (koopbinding)	73,7 %
Koopcenter Sint-Niklaas (Waasland Shopping)	8,1 %
Gent	2,3 %
Lochristi	0,9 %
Overige Sint-Niklaas	0,6 %
Zele	0,3 %
Andere	2,5 %
Totaal koopvlucht	14,5 %
E-Commerce	0,3 %
Openbare markt	5,1 %
N.v.t.	6,3 %
Totaal	100,0 %

KOOPATTRACTIE

De **koopattractie** is de mate waarin inwoners van een andere gemeente goederen aankopen te Lokeren. 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 Lokeren (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 Lokeren er een “marktaandeel” haalt van minstens 5 %. In het geval van Lokeren bedraagt het marktaandeel shopping in de eigen gemeente 70,2 %; dit betekent dat van de totale shopping-bestedingen vanwege inwoners van Lokeren, 70,2 % toevloeit naar het reguliere detailhandelsapparaat van Lokeren.

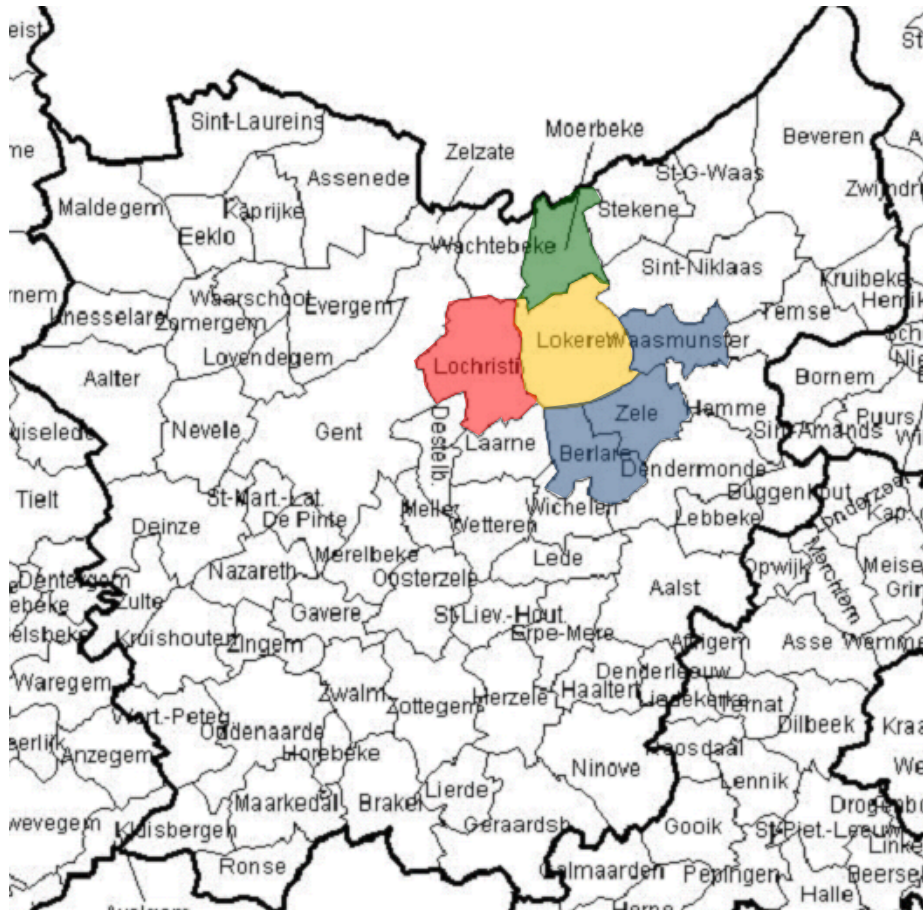
Vanuit onderstaande woonplaats besteedt men te Lokeren (Basis : kopers)	Convenience	Shopping	Specialty	Totaal
Lokeren (koopbinding)	88,8 %	70,2 %	69,4 %	78,7 %
Moerbeke	1,0 %	21,9 %	33,9 %	13,7 %
Zele	6,4 %	19,5 %	29,6 %	15,4 %
Berlare	3,3 %	13,2 %	12,3 %	8,1 %
Waasmunster	10,7 %	11,4 %	8,8 %	10,6 %
Lochristi	4,9 %	7,1 %	7,3 %	6,0 %

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

Deze bedraagt **43.101 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 43.101 I.E. komt **Lokeren** op de **6° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen, hetgeen een exponent is van haar kleinstedelijke verzorgingsfunctie.



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

