



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch  
Distributie-planologisch  
Sociaal-economisch  
Marketing

# DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

## GEMEENTEFICHE LOVENDEGEM

**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 LOVENDEGEM

## 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				
Lovendegem	9.239	9.439	102,2	3.846	2,45	497
Evergem	30.964	32.854	106,1	13.201	2,49	438
Gent	224.074	240.049	107,1	114.843	2,09	1.539
Nevele	10.986	11.605	105,6	4.565	2,54	223
Waarschoot	8.062	7.877	97,7	3.261	2,42	358
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
Lovendegem	15,5	10,4	24,5	30,4	19,1
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 Lovendegem	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Lovendegem	8.189	86,8
Vinderhoute	1.244	13,2
Niet te lokaliseren	6	0,1
<b>Totaal</b>	<b>9.439</b>	<b>100,0</b>

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

## INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Lovendegem	€ 18.271	116,7	€ 32.830	120,1
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 Lovendegem werden 156 handelspanden weerhouden, verdeeld over :

- 15 convenience-winkels (9,62 %)
- 15 shopping-winkels (9,62 %)
- 18 specialty-winkels (11,54 %)
- 100 diensten (64,10 %)
- 8 leegstaande panden (5,12 %).

De **48 "winkels"** representeren een totale netto handelsoppervlakte van 20.332 m<sup>2</sup>, verdeeld over :

- 2.255 m<sup>2</sup> convenience-oppervlakte (11,09 %), énkél overdekt;
- 14.988 m<sup>2</sup> shopping-oppervlakte (73,72 %), waarvan 1.330 m<sup>2</sup> in open lucht;
- 3.089 m<sup>2</sup> specialty-oppervlakte (15,19 %), waarvan 570 m<sup>2</sup> in open lucht.

**VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEBIED :**

Assortimentsgroep	Lovendegem-Centrum	Kleinhandels-concentratie N9 Grote Baan	Lovendegem-Periferie
Convenience	840 m <sup>2</sup> (8 panden)	0 m <sup>2</sup> (0 panden)	1.415 m <sup>2</sup> (7 panden)
Shopping	150 m <sup>2</sup> (4 panden)	14.188 m <sup>2</sup> (7 panden)	650 m <sup>2</sup> (4 panden)
Specialty	50 m <sup>2</sup> (2 panden)	2.779 m <sup>2</sup> (14 panden)	260 m <sup>2</sup> (2 panden)
<b>Totaal</b>	<b>1.040 m<sup>2</sup> (14 panden)</b>	<b>16.967 m<sup>2</sup> (21 panden)</b>	<b>2.325 m<sup>2</sup> (13 panden)</b>

Bezetting van het handelsapparaat te Lovendegem

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Lovendegem	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M <sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Lovendegem	M <sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	1,58	2,25	237,79 m <sup>2</sup>	363,33 m <sup>2</sup>
Shopping	1,58	3,03	1.580,51 m <sup>2</sup>	852,77 m <sup>2</sup>
Specialty	1,90	2,61	325,74 m <sup>2</sup>	636,72 m <sup>2</sup>
<b>Winkels totaal</b>	<b>5,06</b>	<b>7,89</b>	<b>2.144,05 m<sup>2</sup></b>	<b>1.852,82 m<sup>2</sup></b>
Horeca	3,06	3,59		
Overige diensten	7,49	6,34		
Leegstand	0,84	1,30		
<b>Algemeen Totaal</b>	<b>16,45</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 18,01 % , verdeeld over:

- Lovendegem: stijging met 39,51 %
- Kleinhandelsconcentratie N9: stijging met 14,51 %

De hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) noteren we in Dorp (45,16 %), de Asterstraat (23,08 %), de Grote Baan (21,88 %), de Diepestraat (17,65 %) en de Molendreef (15,91 %).

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

Aanbod supermarkten / superettes te Lovendegem

Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Carrefour Market	Dorp 1	Lovendegem	625 m <sup>2</sup>
AD Delhaize	Nieuwstraat 1	Lovendegem	950 m <sup>2</sup>
<b>Totaal supermarkten</b>	<b>1.575 m<sup>2</sup> (= 166,1 m<sup>2</sup> per 1.000 inwoners versus 254,4 m<sup>2</sup> gemiddeld in de provincie)</b>		
Alvo	Oostveld Kouter 167	Lovendegem	340 m <sup>2</sup>
<b>Totaal superettes</b>	<b>340 m<sup>2</sup> (= 35,9 m<sup>2</sup> per 1.000 inwoners versus 21,4 m<sup>2</sup> gemiddeld in de provincie)</b>		

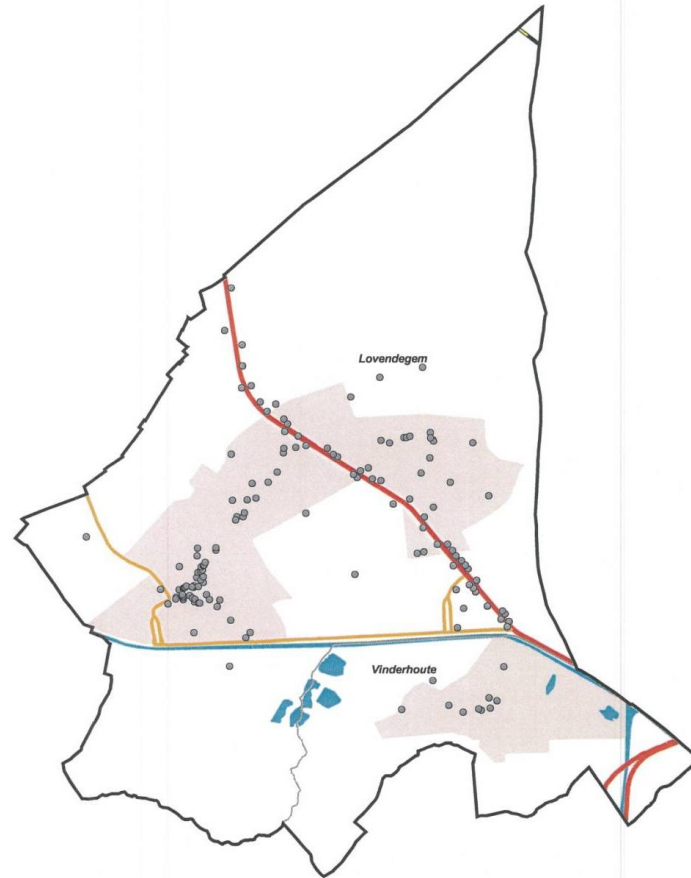
In totaal telt de fusiegemeente Lovendegem dus 1.575 m<sup>2</sup> aan oppervlakte supermarkten en 340 m<sup>2</sup> superettes. In termen van bezettingsgraad (= m<sup>2</sup>/1.000 inwoners) betekent dit 166,1 m<sup>2</sup> supermarkt en 35,9 m<sup>2</sup> superette.

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we een opmerkelijke stijging van de globale bezettingsgraad vast met 98,04 m<sup>2</sup>, zijnde een stijging met liefst 98,79 m<sup>2</sup> supermarkt en een lichte daling (-0,75 m<sup>2</sup>) in het aanbod superettes.

De inplanting van AD Delhaize in de Nieuwstraat te Lovendegem veroorzaakte deze sterke stijging in bezettingsgraad.

Fusiegemeente Lovendegem

Lokalisatie handelspanden



- Lokalisatie handelspanden
- Gemeente
- Deelgemeenten
- Wegennet
  - 1 - Autosnelwegen en autowegen
  - 2 - Wegen voor interregionaal verkeer
  - 3 - Wegen voor regionaal verkeer
- Spoorwegen
- Watervlakken
- Dorpskernen

1:40000



## 2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE LOVENDEGEM

### KOOPGERICHTHEID

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

#### KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Lovendegem kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
N9 Grote Baan	0,8 %	1,5 %	1,1 %
Overige Lovendegem	71,3 %	64,5 %	68,5 %
<b>Totaal Lovendegem (koopbinding)</b>	<b>72,1 %</b>	<b>65,9 %</b>	<b>69,6 %</b>
Zomergem	9,3 %	9,1 %	9,2 %
Gent	7,8 %	9,9 %	8,6 %
Evergem	3,9 %	3,0 %	3,5 %
Makro-Eke	0,8 %	1,5 %	1,1 %
Andere	0,0 %	0,0 %	0,0 %
<b>Totaal koopvlucht</b>	<b>21,7 %</b>	<b>23,5 %</b>	<b>22,5 %</b>
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	3,1 %	7,5 %	4,9 %
N.v.t.	3,1 %	3,0 %	3,1 %
<b>Totaal</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>





**KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT SPECIALTY**

Inwoners van Lovendegem kopen te (N = alle respondenten)	Electrische & huishoudelijke apparaten	Art. inrichting woning	Juwelen & horloges	Fotografische & optische art.	Fiets- & autoaccessoires	Totaal specialty
N9 Grote Baan	48,0 %	17,1 %	8,0 %	16,5 %	39,2 %	29,7 %
Overige Lovendegem	3,1 %	6,2 %	4,0 %	7,6 %	19,6 %	6,6 %
<b>Totaal Lovendegem (koopbinding)</b>	<b>51,1 %</b>	<b>23,3 %</b>	<b>12,1 %</b>	<b>24,1 %</b>	<b>58,8 %</b>	<b>36,4 %</b>
Gent	10,9 %	45,7 %	33,3 %	40,6 %	6,5 %	28,6 %
Makro-Eke	6,2 %	7,0 %	3,2 %	3,3 %	11,7 %	6,9 %
Eeklo	10,1 %	3,1 %	6,3 %	6,6 %	3,3 %	5,8 %
Evergem	14,0 %	0,0 %	6,3 %	3,3 %	3,3 %	5,6 %
Zomergem	3,9 %	0,0 %	3,2 %	0,0 %	0,0 %	1,5 %
Nevele	3,1 %	0,0 %	0,0 %	3,3 %	0,0 %	1,2 %
Deinze	0,0 %	0,8 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,4 %
Maldegem	0,8 %	0,0 %	0,9 %	0,0 %	0,0 %	0,3 %
Andere	0,0 %	1,6 %	15,8 %	0,0 %	3,3 %	1,8 %
<b>Totaal koopvlucht</b>	<b>48,9 %</b>	<b>58,2 %</b>	<b>69,0 %</b>	<b>57,1 %</b>	<b>28,1 %</b>	<b>52,0 %</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.	0,0 %	18,6 %	19,0 %	18,8 %	13,1 %	11,6 %
<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 Lovendegem kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
N9 Grote Baan	17,9 %
Overige Lovendegem	35,2 %
<b>Totaal Lovendegem (koopbinding)</b>	<b>53,0 %</b>
Gent	19,8 %
Zomergem	4,7 %
Eeklo	4,5 %
Evergem	4,2 %
Makro-Eke	3,8 %
Maldegem	0,6 %
Nevele	0,4 %
Deinze	0,2 %
Andere	0,9 %
<b>Totaal koopvlucht</b>	<b>39,1 %</b>
E-Commerce	0,2 %
Openbare markt	2,3 %
N.v.t.	5,3 %
<b>Totaal</b>	<b>100,0 %</b>

## KOOPATTRACTIE

De **koopattractie** is de mate waarin inwoners van een andere gemeente goederen aankopen te Lovendegem. 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 Lovendegem (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 Lovendegem er een “marktaandeel” haalt van minstens 5%. In het geval van Lovendegem bedraagt het marktaandeel shopping in de eigen gemeente 44,4%; dit betekent dat van de totale shopping-bestedingen vanwege inwoners van Lovendegem, 44,4 % toevloeit naar het reguliere detailhandelsapparaat van Lovendegem.

Vanuit onderstaande woonplaats besteedt men te Lovendegem (Basis : kopers)	Convenience	Shopping	Specialty	Totaal
<b>Lovendegem (koopbinding)</b>	71,8 %	44,4 %	41,2 %	56,0 %
Evergem	7,1 %	6,7 %	3,2 %	6,4 %

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

Deze bedraagt **7.286 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 7.286 I.E. komt **Lovendegem** op de **30° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen, hetgeen duidt op een lokale verzorgingsfunctie, zij het dat deze opgekrikt wordt door de aanwezigheid van het handelslineair langs de Grote Baan (N9) op het grondgebied van de gemeente.



**Kooperichtheid Shopping op Lovendegem  
vanuit andere Oost-Vlaamse gemeenten**

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