



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch

Distributie-planologisch

Sociaal-economisch

Marketing

DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

GEMEENTEFICHE MELLE

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 MELLE

BEVOLKINGSEVOLUTIE- & DICHTHEID – GEZINNEN

	Aantal inwoners per		% evolutie	Aantal gezinnen per 01/01/2009	Gezinsgrootte per 01/01/2009	Bevolkings- dichtheid (inw/km ²)
	1/01/1999	1/01/2009				
Melle	10.289	10.722	104,2	4.371	2,45	715
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
Merelbeke	21.600	22.913	106,1	9.163	2,50	619
Oosterzele	13.156	13.269	100,9	5.125	2,59	309
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
Melle	16,3	11,1	26,8	26,9	18,9
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 Melle	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Melle	9.725	90,7
Gontrode	993	9,3
Niet te lokaliseren	4	0,0
Totaal	10.722	100,0

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Melle	€ 18.370	117,3	€ 31.550	115,4
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 Melle werden 166 handelspanden weerhouden, verdeeld over :

- 20 convenience-winkels (9,62 %)
- 17 shopping-winkels (9,62 %)
- 31 specialty-winkels (11,54 %)
- 93 diensten (64,10 %)
- 5 leegstaande panden (5,12 %).

De 68 "winkels" representeren een totale netto handelsoppervlakte van 12.710 m², verdeeld over :

- 3.510 m² convenience-oppervlakte (11,09 %), énkél overdekt;
- 3.480 m² shopping-oppervlakte (73,72 %), énkél overdekt;
- 5.720 m² specialty-oppervlakte (15,19 %), waarvan 1.800 m² in open lucht.

VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEBIED :

Assortimentsgroep	Melle-Centrum	Deelkern Kerkgebied Onze-Lieve-Vrouw-Onbevlekt	Kleinhandels-concentratie N9 Brusselsesteenweg tot R4	Melle-Periferie
Convenience	100 m ² (3 panden)	90 m ² (3 panden)	2.910 m ² (11 panden)	410 m ² (3 panden)
Shopping	210 m ² (4 panden)	40 m ² (1 pand)	3.100 m ² (10 panden)	130 m ² (2 panden)
Specialty	70 m ² (2 panden)	120 m ² (2 panden)	4.375 m ² (23 panden)	1.155 m ² (4 panden)
Totaal	380 m² (9 panden)	250 m² (6 panden)	10.385 m² (44 panden)	1.695 m² (9 panden)

Bezetting van het handelsapparaat te Melle

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Melle	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Melle	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	1,81	2,25	318,40 m ²	363,33 m ²
Shopping	1,54	3,03	315,68 m ²	852,77 m ²
Specialty	2,81	2,61	518,87 m ²	636,72 m ²
Winkels totaal	6,17	7,89	1.152,94 m²	1.852,82 m²
Horeca	2,45	3,59		
Overige diensten	5,99	6,34		
Leegstand	0,45	1,30		
Algemeen Totaal	15,06	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 26,03 %, verdeeld over:

- Melle: stijging met 28,81 %
- Kleinhandelsconcentratie N9 Brusselsesteenweg tot R4: stijging met 25,42 %

De hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) noteren we op het Gemeenteplein (56,52 %), in de Kerkstraat (32,35 %), langs de Brusselsesteenweg (19,03 %), in de Merelbekerstraat (10,42 %) en langs de Heusdenbaan (8,82 %).

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

Aanbod supermarkten / superettes te Melle

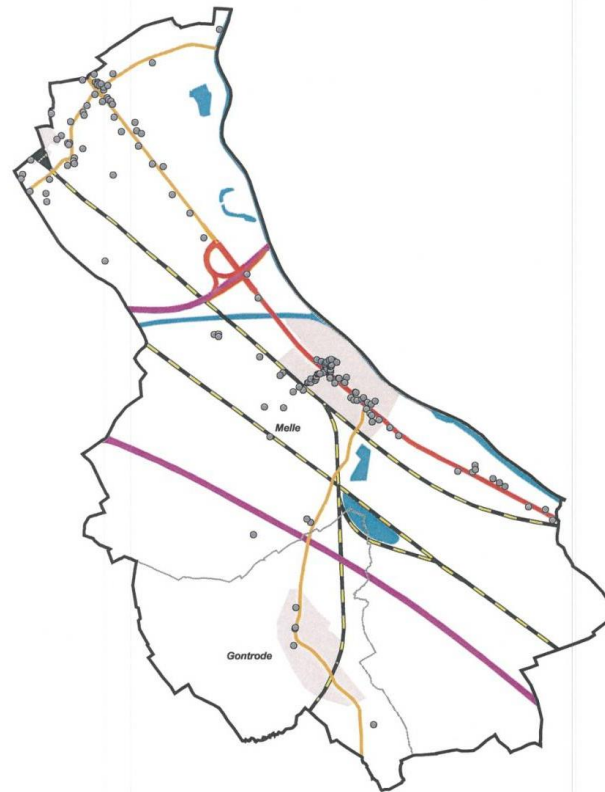
Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Aldi	Brusselsesteenweg 1	Melle	900 m ²
Lidl	Brusselsesteenweg 75	Melle	950 m ²
Carrefour Market	Brusselsesteenweg 310	Melle	750 m ²
Totaal supermarkten	2.600 m² (= 235,9 m ² per 1.000 inwoners versus 254,4 m ² gemiddeld in de provincie)		
Louis Delhaize	Gontrode Heirweg 25	Melle	360 m ²
Totaal superettes	360 m² (= 32,7 m ² per 1.000 inwoners versus 21,4 m ² gemiddeld in de provincie)		

In totaal telt de fusiegemeente Melle dus 2.600 m² aan oppervlakte supermarkten en 360 m² superettes. In termen van bezettingsgraad (= m²/1.000 inwoners) betekent dit 235,9 m² supermarkt en 32,7 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 19,71 m², zijnde een stijging met 34,15 m² supermarkt en een daling met 14,44 m² in het aanbod aan superettes.

De stijging van de bezettingsgraad is het gevolg van de vestiging van Aldi langs de Brusselsesteenweg te Melle. Bijkomend kunnen we opmerken dat in vergelijking met 2002 één superette is weggevallen uit het aanbod.

Fusiegemeente Melle
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 MELLE

KOOPGERICHTHEID

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

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Melle kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
N9 Brusselsesteenweg	22,8 %	22,7 %	22,8 %
Overige Melle	57,3 %	50,5 %	54,5 %
Totaal Melle (koopbinding)	80,1 %	73,1 %	77,3 %
Gent	9,4 %	9,7 %	9,5 %
Merelbeke	3,1 %	3,2 %	3,2 %
Wetteren	3,1 %	3,2 %	3,2 %
Makro-Eke	1,7 %	0,0 %	1,0 %
Andere	0,8 %	0,9 %	0,9 %
Totaal koopvlucht	18,2 %	17,1 %	17,8 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	1,7 %	4,2 %	2,7 %
N.v.t.	0,0 %	5,5 %	2,3 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT SPECIALTY

Inwoners van Melle kopen te (N = alle respondenten)	Electrische & huishoudelijke apparaten	Art. inrichting woning	Juwelen & horloges	Fotografische & optische art.	Fiets- & autoaccessoires	Totaal specialty
N9 Brusselsesteenweg	6,3 %	3,3 %	6,5 %	9,7 %	13,1 %	5,9 %
Overige Melle	16,5 %	6,7 %	22,9 %	30,1 %	36,9 %	15,5 %
Totaal Melle (koopbinding)	22,8 %	10,0 %	29,4 %	39,8 %	50,0 %	21,4 %
Gent	39,3 %	45,4 %	36,9 %	23,6 %	27,1 %	39,6 %
Wetteren	3,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	3,3 %	1,4 %
Destelbergen	4,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,4 %
Merelbeke	0,8 %	0,0 %	3,3 %	3,2 %	3,3 %	1,0 %
Lede	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	3,3 %	0,4 %
Makro-Eke	0,8 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,3 %
Andere	0,8 %	10,0 %	1,0 %	0,9 %	1,0 %	4,9 %
Totaal koopvlucht	48,9 %	55,4 %	41,2 %	27,8 %	37,9 %	49,0 %
E-Commerce	3,1 %	0,0 %	0,0 %	3,2 %	0,0 %	1,3 %
Openbare markt	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
N.v.t.	25,1 %	34,6 %	29,4 %	29,2 %	12,1 %	28,3 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT TOTAAL

Inwoners van Melle kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
N9 Brusselsesteenweg	14,0 %
Overige Melle	36,4 %
Totaal Melle (koopbinding)	50,4 %
Gent	24,8 %
Wetteren	2,9 %
Merelbeke	2,6 %
Makro-Eke	0,5 %
Destelbergen	0,4 %
Lede	0,1 %
Andere	1,9 %
Totaal koopvlucht	33,3 %
E-Commerce	0,5 %
Openbare markt	1,2 %
N.v.t.	14,6 %
Totaal	100,0 %

KOOPATTRACTIE

De **koopattractie** is de mate waarin inwoners van een andere gemeente goederen aankopen te Melle. 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 Melle (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 principe de aangetrokken gemeenten weergegeven, voor zover Melle er een “marktaandeel” haalt van minstens 5 %.

Dit is, in het geval van Melle, evenwel in geen enkele gemeente het geval.

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

Deze bedraagt **5.027 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 5.027 I.E. komt **Melle** op de **36° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen. **Melle kan dan ook als een gemeente met een lokale verzorgingsfunctie worden aanzien**.