



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch

Distributie-planologisch

Sociaal-economisch

Marketing

DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

GEMEENTEFICHE SINT-GILLIS-WAAS

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 AANBODZIJD FUSIEGEMEENTE SINT-GILLIS-WAAS

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				
Sint-Gillis-Waas	17.176	18.420	107,2	7.178	2,57	335
Beveren	45.121	46.084	102,1	18.901	2,44	307
Kruikeke	14.493	15.642	107,9	6.362	2,46	474
Sint-Niklaas	68.119	71.062	104,3	30.062	2,36	846
Temse	25.409	27.748	109,2	11.195	2,48	694
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
Sint-Gillis-Waas	18,0	11,5	27,7	26,3	16,6
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 Sint-Gillis-Waas	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Sint-Gillis-Waas	7.979	43,3
De Klinge	3.284	17,8
Meerdonk	1.976	10,7
Sint-Pauwels	4.603	25,0
Deel Vrasene	452	2,5
Niet te lokaliseren	126	0,7
Totaal	18.420	100,0

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Sint-Gillis-Waas	€ 16.532	105,6	€ 30.079	110,0
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 Sint-Gillis-Waas werden 299 handelspanden weerhouden, verdeeld over :

- 38 convenience-winkels (12,71 %)
- 43 shopping-winkels (14,38 %)
- 53 specialty-winkels (17,73 %)
- 145 diensten (48,49 %)
- 20 leegstaande panden (6,69 %).

De 134 "winkels" representeren een totale netto handelsoppervlakte van 37.922 m², verdeeld over :

- 5.798 m² convenience-oppervlakte (15,29 %), énkél overdekt;
- 10.088 m² shopping-oppervlakte (26,60 %), waarvan 510 m² in open lucht;
- 22.036 m² specialty-oppervlakte (58,11 %), waarvan 200 m² in open lucht.

VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEBIED :

Assortimentsgroep	Deelgebied Sint-Gillis-Waas	Kleinhandels-concentratie N49	Deelgebied De Klinge	Deelgebied Meerdonk	Deelgebied Sint-Pauwels
Convenience	3.830 m ² (18 panden)	-	755 m ² (6 panden)	353 m ² (4 panden)	860 m ² (10 panden)
Shopping	6.072 m ² (20 panden)	-	343 m ² (6 panden)	130 m ² (2 panden)	3.543 m ² (15 panden)
Specialty	5.904 m ² (29 panden)	13.050 m ² Meubelplein De Piramiden & Okay	760 m ² (8 panden)	250 m ² (1 pand)	2.072 m ² (13 panden)
Totaal	15.806 m² (67 panden)	13.050 m²	1.858 m² (20 panden)	733 m² (7 panden)	6.475 m² (38 panden)

De bezetting van het handelsapparaat te Sint-Gillis-Waas geeft :

Bezetting van het handelsapparaat te Sint-Gillis-Waas

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Sint-Gillis-Waas	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Sint-Gillis-Waas	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	2,01	2,25	306,56 m ²	363,33 m ²
Shopping	2,27	3,03	533,39 m ²	852,77 m ²
Specialty	2,80	2,61	1.165,13 m ²	636,72 m ²
Winkels totaal	7,09	7,89	2.005,08 m²	1.852,82 m²
Horeca	2,59	3,59		
Overige diensten	5,08	6,34		
Leegstand	1,06	1,30		
Algemeen Totaal	15,81	19,13		

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we globaal een bijna status quo vast van de netto handelsoppervlakte (een stijging met 1,9 %), verdeeld over :

- Deelgemeente Sint-Gillis-Waas + 13,1 %
- Deelgemeente De Klinge - 60,4 %
- Deelgemeente Meerdonk + 16,3 %
- Deelgemeente Sint-Pauwels + 1,1 %.

De hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) worden genoteerd in de Kronehoekstraat (42,3 %) en Kerkstraat (38,2 %) in de deelgemeente Sint-Gillis-Waas alsmede in het begin van de Herenstraat en Nieuwstraat.

In de deelgemeente Sint-Pauwels noteren we de hoogste dichtheid in de Dries (34,5 %) en verder langsheen de N403 (Potterstraat – 13,8 % en Zandstraat – 13,1 %), onderdeel van de kleinhandelsconcentratie "N403" uit het PRS Oost-Vlaanderen.

In De Klinge is de dichtheid het grootst in de Kieldrechtstraat (33,3 %), Sint-Gillisstraat (31,1 %) en Klingedorp (19,5 %). Op Meerdonkdorp (Meerdonk) tenslotte noteren we nog een dichtheid van 15,4 %.

Overzicht van het aanbod inzake supermarkten en superettes in de fusiegemeente Sint-Gillis-Waas :

Aanbod supermarkten / superettes te Sint-Gillis-Waas

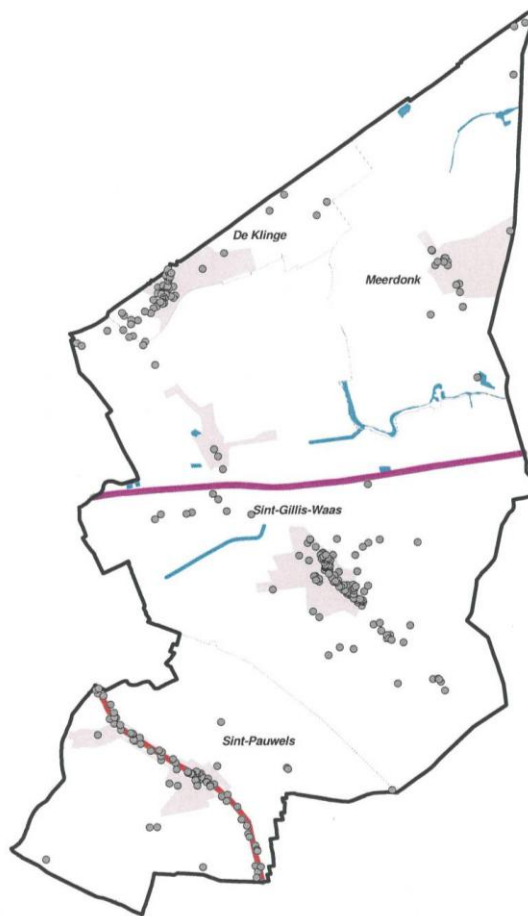
Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Colruyt	Blokstraat 8	Sint-Gillis-Waas	1.150 m ²
Carrefour Market	Kronenhoekstraat 38	Sint-Gillis-Waas	1.200 m ²
Aldi	Samelstraat 14	Sint-Gillis-Waas	750 m ²
Smatch	Bergstraat 24	De Klinge	600 m ²
Alvo	Zandstraat 32	Sint-Pauwels	600 m ²
Totaal supermarkten	4.300 m² (= 227,4 m² per 1.000 inwoners versus 254,4 m² gemiddeld in de provincie)		
Alvo Maes	Margrietstraat 15	Meerdonk	300 m ²
Totaal superettes	300 m² (= 15,9 m² per 1.000 inwoners versus 21,4 m² gemiddeld in de provincie)		

In totaal telt de fusiegemeente Sint-Gillis-Waas dus 4.300 m² aan oppervlakte supermarkten en 300 m² aan superettes. In termen van bezettingsgraad (= m²/1.000 inwoners) betekent dit 227,4 m² supermarkt en 15,9 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 22,3 m², zijnde een stijging met 34,6 m² supermarkt, doch een daling met 12,3 m² superette. Opmerkelijk is de verschuiving binnen de fusiegemeente met een opmerkelijke toename van het aanbod in de deelgemeente Sint-Gillis-Waas en dit vooral ten koste van het apparaat in de deekern De Klinge.

Fusiegemeente Sint-Gillis-Waas

Lokalisatie handelspanden



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

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

1:75000



2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE SINT-GILLIS-WAAS

KOOPGERICHTHEID

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

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Sint-Gillis-Waas kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
N49 (Omgeving Meubelplein De Piramiden)	3,7 %	3,8 %	3,8 %
N403 (Poterstraat, Zandstraat)	3,7 %	8,6 %	5,7 %
Overige Sint-Gillis-Waas	70,9 %	69,3 %	70,2 %
Totaal Sint-Gillis-Waas (koopbinding)	78,3 %	81,7 %	79,7 %
Overige Sint-Niklaas	9,4 %	12,4 %	10,6 %
Nederland	6,6 %	3,8 %	5,5 %
Stekene	5,7 %	1,0 %	3,8 %
Andere	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Totaal koopvlucht	21,7 %	17,2 %	19,8 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	0,0 %	1,0 %	0,4 %
N.v.t.	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT TOTAAL

Inwoners van Sint-Gillis-Waas kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
N49 (Omgeving Meubelplein De Piramiden)	3,2 %
N403 (Potterstraat, Zandstraat)	4,0 %
Overige Sint-Gillis-Waas	43,3 %
Totaal Sint-Gillis-Waas (koopbinding)	50,8 %
Overige Sint-Niklaas	12,8 %
Koopcenter Sint-Niklaas (Waasland Shopping)	7,8 %
Stekene	4,2 %
Antwerpen	3,7 %
Beveren	2,9 %
Gent	0,1 %
Nederland	6,7 %
Andere	2,8 %
Totaal koopvlucht	40,9 %
E-Commerce	0,2 %
Openbare markt	1,2 %
N.v.t.	6,9 %
Totaal	100,0 %

KOOPATTRACTIE

De **koopattractie** is de mate waarin inwoners van een andere gemeente goederen aankopen te Sint-Gillis-Waas. 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 Sint-Gillis-Waas (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 Sint-Gillis-Waas er een “marktaandeel” haalt van minstens 5 %.

Dit is, in het geval van Sint-Gillis-Waas, evenwel in geen enkele gemeente het geval.

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

Deze bedraagt **7.889 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 7.889 I.E. komt **Sint-Gillis-Waas** op de **28° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen . **Sint-Gillis-Waas kan dan ook als een gemeente met een stevige lokale verzorgingsfunctie worden aanzien** .

Uiteraard kent Sint-Gillis-Waas, met de aanwezigheid van Meubelplein De Piramiden op haar grondgebied, een bijkomende uitstraling op het vlak van de specialty-goederen.