



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch  
Distributie-planologisch  
Sociaal-economisch  
Marketing

# DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

## GEMEENTEFICHE SINT-LAUREINS

**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 SINT-LAUREINS

## BEVOLKINGSEVOLUTIE- & DICHTHEID – GEZINNEN

	Aantal inwoners per		% evolutie	Aantal gezinnen per 01/01/2009	Gezinsgrootte per 01/01/2009	Bevolkingsdichtheid (inw./km²)
	1/01/1999	1/01/2009				
Sint-Laureins	6.517	6.577	100,9	2.732	2,41	88
Assenede	13.602	13.752	101,1	5.722	2,40	158
Eeklo	19.015	19.940	104,9	9.009	2,21	665
Kaprijke	6.187	6.177	99,8	2.465	2,51	182
Maldegem	21.965	22.667	103,2	9.340	2,43	239
Arr. Eeklo	79.463	81.422	102,5	34.658	2,35	244
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-Laureins	15,1	11,1	25,5	27,7	20,6
Arr. Eeklo	15,4	11,2	26,7	27,2	19,5
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-Laureins	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Sint-Laureins	2.818	42,8
Sint-Margriete	658	10,0
Sint-Jan-in-Eremo	1.005	15,3
Waterland-Oudeman	451	6,9
Watervliet	1.637	24,9
Niet te lokaliseren	8	0,1
<b>Totaal</b>	<b>6.577</b>	<b>100,0</b>

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

**INKOMEN**

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Sint-Laureins	€ 15.001	95,8	€ 25.984	95,0
Arr. Eeklo	€ 15.770	100,7	€ 26.804	98,0
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-Laureins werden **120 handelspanden** weerhouden, verdeeld over :

- 14 convenience-winkels (11,67 %)
- 10 shopping-winkels (8,33 %)
- 15 specialty-winkels (12,50 %)
- 77 diensten (64,17 %)
- 4 leegstaande panden (3,33 %).

De **39 "winkels"** representeren een totale netto handelsoppervlakte van 5.641 m<sup>2</sup>, verdeeld over :

- 834 m<sup>2</sup> convenience-oppervlakte (14,78 %), énkél overdekt;
- 1.447 m<sup>2</sup> shopping-oppervlakte (25,65 %), waarvan 450 m<sup>2</sup> in open lucht;
- 3.360 m<sup>2</sup> specialty-oppervlakte (59,56 %), waarvan 280 m<sup>2</sup> in open lucht.

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

Assortimentsgroep	Deelgemeente Sint-Laureins	Deelgemeente Watervliet	Deelgemeente Sint-Jan-in-Eremo	Deelgemeente Sint-Margriete	Deelgemeente Waterland-Oudeman
Convenience	170 m <sup>2</sup> (6 panden)	120 m <sup>2</sup> (3 panden)	494 m <sup>2</sup> (4 panden)	50 m <sup>2</sup> (1 pand)	-
Shopping	190 m <sup>2</sup> (2 panden)	110 m <sup>2</sup> (2 panden)	1.137 m <sup>2</sup> (5 panden)	10 m <sup>2</sup> (1 pand)	-
Specialty	1.820 m <sup>2</sup> (8 panden)	270 m <sup>2</sup> (2 panden)	970 m <sup>2</sup> (3 panden)	120 m <sup>2</sup> (1 pand)	180 m <sup>2</sup> (1 pand)
<b>Totaal</b>	<b>2.180 m<sup>2</sup></b> <b>(16 panden)</b>	<b>500 m<sup>2</sup></b> <b>(7 panden)</b>	<b>2.601 m<sup>2</sup></b> <b>(12 panden)</b>	<b>180 m<sup>2</sup></b> <b>(3 panden)</b>	<b>180 m<sup>2</sup></b> <b>(1 pand)</b>

**De bezetting van het handelsapparaat te Sint-Laureins geeft :**

BEZETTING VAN HET HANDELSAPPARAAT TE SINT-LAUREINS

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Sint-Laureins	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M <sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Sint-Laureins	M <sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	2,10	2,25	125,39 m <sup>2</sup>	363,33 m <sup>2</sup>
Shopping	1,50	3,03	217,56 m <sup>2</sup>	852,77 m <sup>2</sup>
Specialty	2,26	2,61	505,19 m <sup>2</sup>	636,72 m <sup>2</sup>
<b>Winkels totaal</b>	<b>5,86</b>	<b>7,89</b>	<b>848,14 m<sup>2</sup></b>	<b>1.852,82 m<sup>2</sup></b>
Horeca	5,11	3,59		
Overige diensten	6,47	6,34		
Leegstand	0,60	1,30		
<b>Algemeen Totaal</b>	<b>18,04</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 van de netto handelsoppervlakte vast met 14,9 % (omzeggens volledig voor rekening van de oppervlakte in open lucht die in rekening werd gebracht), verdeeld over :

- Deelgemeente Sint-Laureins + 6,6 %
- Deelgemeente Watervliet - 42,4 %
- Deelgemeente Sint-Jan-in-Eremo + 34,1 %
- Deelgemeente Sint-Margriete + 300 %
- Deelgemeente Waterland-Oudeman + 1400 %

De hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) worden genoteerd in het gehucht "Bentille" (van de deelgemeente Sint-Jan-in-Eremo) met de Kerselaarstraat – 60,0 %, Bentillestraat – 53,3 % en het begin van de Sint-Jansstraat. Hogere dichtheden worden verder genoteerd in het centrum van Sint-Laureins (Dorpsstraat – 12,0 % en Leemweg – 8,9 %) en het centrum van Watervliet (Stee – 14,3 % en Molenstraat – 7,8 %).

**Overzicht van het aanbod inzake supermarkten en superettes in de fusiegemeente Sint-Laureins :**

**AANBOD SUPERMARKTEN / SUPERETTES TE SINT-LAUREINS**

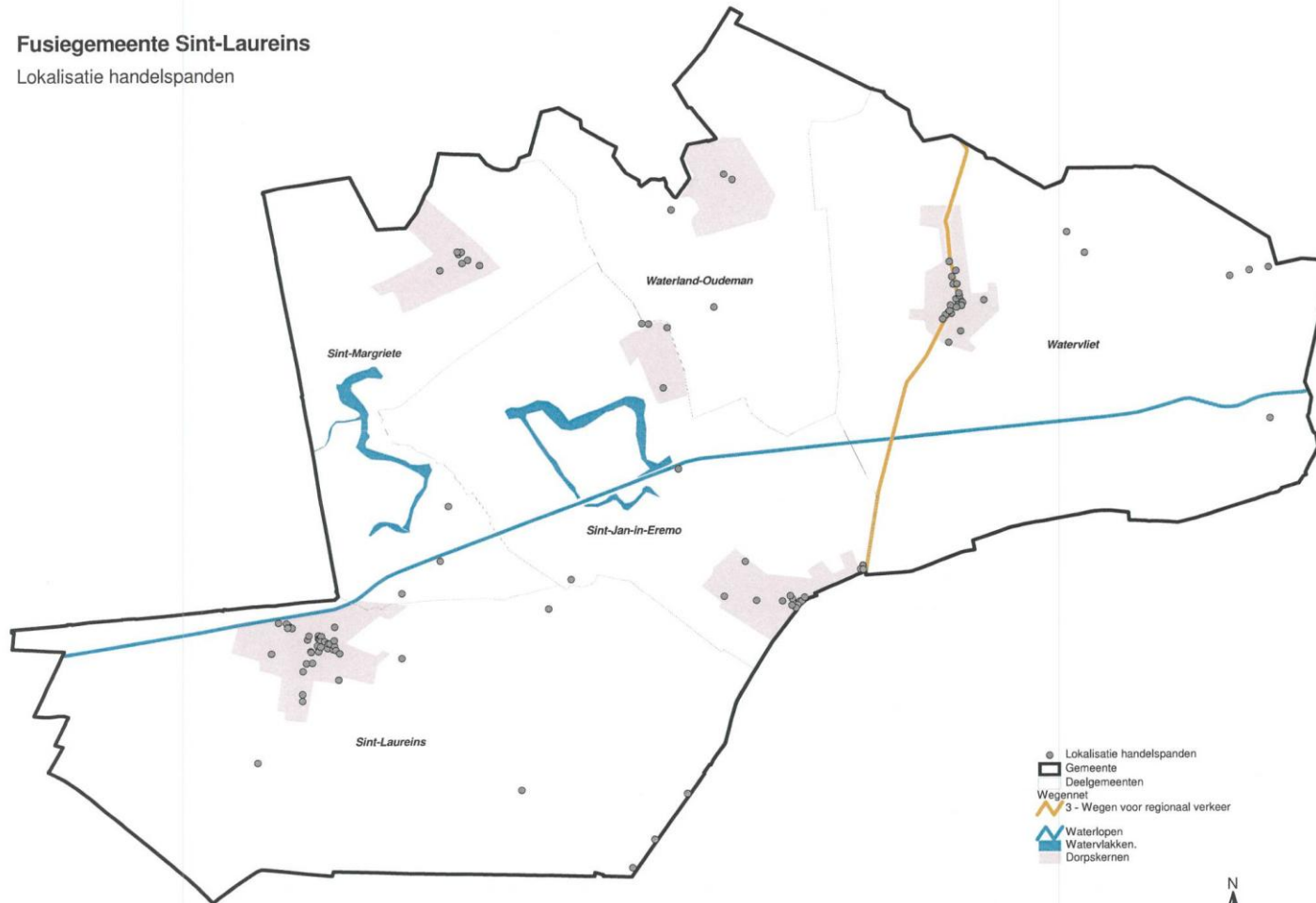
Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Proxy Delhaize	Kerselaarstraat 3	Sint-Jan-in-Eremo	425 m <sup>2</sup>
<b>Totaal supermarkten</b>	<b>425 m<sup>2</sup></b> <b>(= 63,9 m<sup>2</sup> per 1.000 inwoners versus 254,4 m<sup>2</sup> gemiddeld in de provincie)</b>		
<b>Totaal superettes</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b> <b>(= 0 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 Sint-Laureins dus 425 m<sup>2</sup> aan oppervlakte supermarkten en geen superettes. In termen van bezettingsgraad (= m<sup>2</sup>/1.000 inwoners) betekent dit 63,9 m<sup>2</sup> supermarkt en 0,0 m<sup>2</sup> 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 5,7 m<sup>2</sup>, een gevolg van de toename van de netto handelsoppervlakte van de enige aanbieder in de fusiegemeente (Proxy Delhaize) van 380 m<sup>2</sup> naar 425 m<sup>2</sup>.

### Fusiegemeente Sint-Laureins

Lokalisatie handelspanden



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

## 2 VRAAGZIJDDE FUSIEGEMEENTE SINT-LAUREINS

### KOOPGERICHTHEID

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

#### KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Sint-Laureins kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
<b>Sint-Laureins (koopbinding)</b>	<b>36,1 %</b>	<b>60,8 %</b>	<b>46,2 %</b>
Eeklo	31,5 %	15,1 %	24,7 %
Aardenburg	18,0 %	18,2 %	18,1 %
Maldegem	14,4 %	5,9 %	10,9 %
Andere	0,0 %	0,0 %	0,0 %
<b>Totaal koopvlucht</b>	<b>63,9 %</b>	<b>39,2 %</b>	<b>53,8 %</b>
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	0,0 %	0,0 %	0,0 %
N.v.t.	0,0 %	0,0 %	0,0 %
<b>Totaal</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>





**KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT SPECIALTY**

Inwoners van Sint-Laureins kopen te (N = alle respondenten)	Electrische & huishoudelijke apparaten	Art. inrichting woning	Juwelen & horloges	Fotografische & optische art.	Fiets- & autoaccessoires	Totaal specialty
<b>Sint-Laureins (koopbinding)</b>	<b>6,7 %</b>	<b>19,6 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>11,5 %</b>	<b>12,3 %</b>
Eeklo	20,0 %	52,3 %	30,8 %	71,8 %	19,0 %	37,7 %
Maldegem	53,3 %	13,1 %	33,3 %	0,0 %	56,9 %	31,9 %
Gent	6,7 %	1,9 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	3,1 %
Andere	0,0 %	0,0 %	20,0 %	0,0 %	0,0 %	0,9 %
<b>Totaal koopvlucht</b>	<b>80,0 %</b>	<b>67,3 %</b>	<b>84,1 %</b>	<b>71,8 %</b>	<b>75,9 %</b>	<b>73,6 %</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.	13,3 %	13,1 %	15,9 %	28,2 %	12,6 %	14,1 %
<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 Sint-Laureins kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
<b>Sint-Laureins (koopbinding)</b>	<b>27,2 %</b>
Eeklo	37,1 %
Maldegem	19,8 %
Aardenburg	7,9 %
Andere gemeenten Nederland	1,3 %
Gent	1,2 %
Brugge	0,5 %
Andere	0,2 %
<b>Totaal koopvlucht</b>	<b>67,9 %</b>
E-Commerce	0,0 %
Openbare markt	0,0 %
N.v.t.	4,9 %
<b>Totaal</b>	<b>100,0 %</b>

## **KOOPATTRACTIE**

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

**Dit is, in het geval van Sint-Laureins, evenwel in geen enkele gemeente het geval.**

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

Deze bedraagt **1.207 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 1.207 I.E. komt **Sint-Laureins** op de **58° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen . **Sint-Laureins kan dan ook als een gemeente met een pure lokale verzorgingsfunctie worden aanzien** .