



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch  
Distributie-planologisch  
Sociaal-economisch  
Marketing

# DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

## GEMEENTEFICHE SINT-NIKLAAS

**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-NIKLAAS

## 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				
Sint-Niklaas	68.119	71.062	104,3	30.062	2,36	846
Beveren	45.121	46.084	102,1	18.901	2,44	307
Lokeren	36.439	38.814	106,5	15.556	2,50	579
Sint-Gillis-Waas	17.176	18.420	107,2	7.178	2,57	335
Stekene	16.580	17.294	104,3	6.982	2,48	384
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-Niklaas	16,4	12,1	26,1	26,4	19,0
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-Niklaas	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Sint-Niklaas	49.277	69,3
Nieuwenkerken-Waas	5.972	8,4
Belsele	9.581	13,5
Sinaai	6.082	8,6
Niet te lokaliseren	150	0,2
<b>Totaal</b>	<b>71.062</b>	<b>100,0</b>

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

## INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Sint-Niklaas	€ 15.975	102,0	€ 27.253	99,7
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-Niklaas werden **1.639 handelspanden** weerhouden, verdeeld over :

- 179 convenience-winkels (10,92 %)
- 324 shopping-winkels (19,77 %)
- 224 specialty-winkels (13,67 %)
- 748 diensten (45,64 %)
- 164 leegstaande panden (10,01 %).

De **727 "winkels"** representeren een totale netto handelsoppervlakte van 213.562 m<sup>2</sup>, verdeeld over :

- 26.991 m<sup>2</sup> convenience-oppervlakte (12,64 %), énkél overdekt;
- 118.498 m<sup>2</sup> shopping-oppervlakte (55,49 %), waarvan 7.573 m<sup>2</sup> in open lucht;
- 68.073 m<sup>2</sup> specialty-oppervlakte (31,88 %), waarvan 2.426 m<sup>2</sup> in open lucht.

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

Assortimentsgroep	Deelgebied Sint-Niklaas	Kleinhandels-concentratie N70 Lokerse Baan / Nieuwe Baan	Kleinhandels-concentratie N70 Heidebaan / Grote Baan	Kleinhandels-concentratie TTS
Convenience	15.957 m <sup>2</sup> (122 panden)	605 m <sup>2</sup> (4 panden)	400 m <sup>2</sup> (1 pand)	-
Shopping	59.617 m <sup>2</sup> (175 panden)	2.500 m <sup>2</sup> (3 panden)	7.650 m <sup>2</sup> (11 panden)	1.243 m <sup>2</sup> (4 panden)
Specialty	23.362 m <sup>2</sup> (130 panden)	16.440 m <sup>2</sup> (9 panden)	17.986 m <sup>2</sup> (18 panden)	2.520 m <sup>2</sup> (9 panden)
<b>Totaal</b>	<b>98.936 m<sup>2</sup></b> <b>(427 panden)</b>	<b>19.545 m<sup>2</sup></b> <b>(16 panden)</b>	<b>26.036 m<sup>2</sup></b> <b>(30 panden)</b>	<b>3.763 m<sup>2</sup></b> <b>(13 panden)</b>

Assortimentsgroep	Koopcentrum Waasland & directe omgeving	Kleinhandels-concentratie N403	Deelgebied Belsele	Deelgebied Sinaai	Deelgebied Nieuwkerken-Waas
Convenience	3.715 m <sup>2</sup> (6 panden)	1.230 m <sup>2</sup> (9 panden)	2.099 m <sup>2</sup> (16 panden)	1.165 m <sup>2</sup> (13 panden)	1.820 m <sup>2</sup> (8 panden)
Shopping	30.149 m <sup>2</sup> (84 panden)	505 m <sup>2</sup> (5 panden)	12.620 m <sup>2</sup> (20 panden)	765 m <sup>2</sup> (10 panden)	3.449 m <sup>2</sup> (12 panden)
Specialty	4.610 m <sup>2</sup> (26 panden)	480 m <sup>2</sup> (6 panden)	1.175 m <sup>2</sup> (9 panden)	255 m <sup>2</sup> (8 panden)	1.245 m <sup>2</sup> (9 panden)
<b>Totaal</b>	<b>38.474 m<sup>2</sup></b> <b>(116 panden)</b>	<b>2.215 m<sup>2</sup></b> <b>(20 panden)</b>	<b>15.894 m<sup>2</sup></b> <b>(45 panden)</b>	<b>2.185 m<sup>2</sup></b> <b>(31 panden)</b>	<b>6.514 m<sup>2</sup></b> <b>(29 panden)</b>

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

Bezetting van het handelsapparaat te Sint-Niklaas

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Sint-Niklaas	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M <sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Sint-Niklaas	M <sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	2,44	2,25	368,14 m <sup>2</sup>	363,33 m <sup>2</sup>
Shopping	4,42	3,03	1.616,24 m <sup>2</sup>	852,77 m <sup>2</sup>
Specialty	3,06	2,61	928,48 m <sup>2</sup>	636,72 m <sup>2</sup>
<b>Winkels totaal</b>	<b>9,92</b>	<b>7,89</b>	<b>2.912,86 m<sup>2</sup></b>	<b>1.852,82 m<sup>2</sup></b>
Horeca	3,33	3,59		
Overige diensten	6,87	6,34		
Leegstand	2,24	1,30		
<b>Algemeen Totaal</b>	<b>22,35</b>	<b>19,13</b>		

Een vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002) kan niet worden opgemaakt, gezien de vorige analyse gebaseerd was op het Strategisch Commercieel Plan waarbij geen exhaustieve opname werd verricht over het volledige grondgebied van de fusiegemeente. Wel werd de verkoopoppervlakte van het handelsapparaat in de binnenstad, het Waasland Koopcentrum & directe omgeving en langs de N70 toen ingeschat op iets meer dan 135.000 m<sup>2</sup>. Uit de huidige opname blijkt deze opgelopen te zijn tot om en bij de 183.000 m<sup>2</sup> !

De hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) worden in het centrumgebied van Sint-Niklaas genoteerd op het Stationsplein & Stationsstraat (100,0 %), O. L. Vrouwplein (72,7 %), Grote Markt (69,2 %), Parkstraat (52,2 %), Ankerstraat (48,4 %), Houtbriel (47,0 %), Parklaan (37,8 %), Gentse Baan (28,8 %), H. Heymanplein (24,3 %), Kokkelbeekstraat (24,1 %) en Regentieplein (21,4 %).

Daarnaast worden uiteraard nog hoge dichtheden genoteerd op de kleinhandelsconcentraties zoals deze in de omgeving van het Koopcentrum (Kapelstraat – 100 %), Heidebaan (32,6 %), Lokerse Baan (20,5 %) en Nieuwe Baan (11,8 %).

In de deekern Belsele noteren we de hoogste dichtheden op Belseledorp (25,8 %) en Rozenlaan (13,9 %), in de deekern Sinaai op de Dries (31,7 %) en Vleeshouwersstraat 11,5 %) en in Nieuwkerken-Waas op Ten Bos (39,3 %), Nieuwkerkenstraat (15,3 %) en het begin van de Vrasenestraat.

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

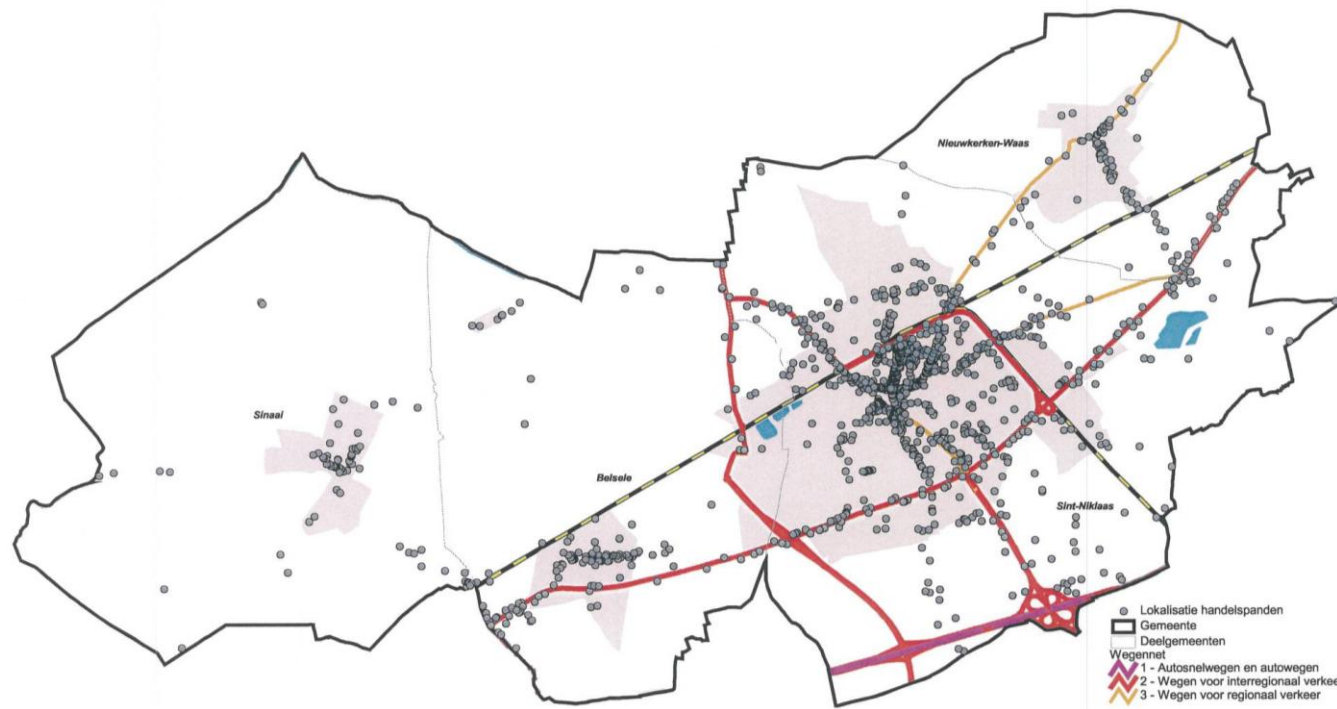
Aanbod supermarkten / superettes te Sint-Niklaas

Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Louis Delhaize	Bellestraat 16	Sint-Niklaas	450 m <sup>2</sup>
Colruyt	Gasmeterstraat 58	Sint-Niklaas	2.000 m <sup>2</sup>
Carrefour GB	H. Heymanplein 250	Sint-Niklaas	1.850 m <sup>2</sup>
Aldi	Kapelstraat 95A	Sint-Niklaas	725 m <sup>2</sup>
Delhaize	Kapelstraat 100	Sint-Niklaas	2.700 m <sup>2</sup>
Lidl	Lamstraat 1	Sint-Niklaas	700 m <sup>2</sup>
Aldi	Papenakkerstraat 25	Sint-Niklaas	775 m <sup>2</sup>
Aldi	Past. De Meerleerstraat 113	Sint-Niklaas	800 m <sup>2</sup>
Aldi	Plezantstraat 269	Sint-Niklaas	850 m <sup>2</sup>
Carrefour GB Alma	Vijfstraten 46	Sint-Niklaas	2.300 m <sup>2</sup>
Smatch	Watermolendreef 151	Sint-Niklaas	450 m <sup>2</sup>
Alvo De Belie	Kerkstraat 14	Belsele	1.600 m <sup>2</sup>
Smatch	Lokerse Baan 28	Belsele	500 m <sup>2</sup>
AD Delhaize	Nieuwkerkenstraat 24 A	Nieuwkerken-Waas	750 m <sup>2</sup>
Carrefour GB	Vlasbloemstraat 3	Nieuwkerken-Waas	900 m <sup>2</sup>
Carrefour GB	Hulstbaan 4	Sinaai	825 m <sup>2</sup>
<b>Totaal supermarkten</b>	<b>18.175 m<sup>2</sup> (= 247,9 m<sup>2</sup> per 1.000 inwoners versus 254,4 m<sup>2</sup> gemiddeld in de provincie)</b>		
Ostan Market	Antwerpse Steenweg 86	Sint-Niklaas	140 m <sup>2</sup>
Spar	Brugsken 58	Sint-Niklaas	140 m <sup>2</sup>
Yildiz	Hazewindstraat 30	Sint-Niklaas	140 m <sup>2</sup>
Happy supermarkt	Hazenwindstraat 63	Sint-Niklaas	220 m <sup>2</sup>
Carrefour Express	Kleibeekstraat 1	Sint-Niklaas	130 m <sup>2</sup>
Louis Delhaize	Lepelhoekstraat 64	Sint-Niklaas	100 m <sup>2</sup>
Salvo Mini Market	Pater Segersstraat 24	Sint-Niklaas	280 m <sup>2</sup>
Kamzem in	Plezantstraat	Sint-Niklaas	100 m <sup>2</sup>
All Day Long	Truweelstraat 32	Sint-Niklaas	100 m <sup>2</sup>
<b>Totaal superettes</b>	<b>1.350 m<sup>2</sup> (= 18,4 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-Niklaas dus 18.175 m<sup>2</sup> aan oppervlakte supermarkten en 1.350 m<sup>2</sup> aan superettes. In termen van bezettingsgraad (= m<sup>2</sup>/1.000 inwoners) betekent dit 247,9 m<sup>2</sup> supermarkt en 18,4 m<sup>2</sup> superette.

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we een lichte stijging van de globale bezettingsgraad vast met 13,6 m<sup>2</sup>, zijnde een stijging met 19,3 m<sup>2</sup> supermarkt, doch een daling met 5,7 m<sup>2</sup> superette.

**Fusiegemeente Sint-Niklaas**  
Lokalisatie handelspanden



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

1:65000

## 2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE SINT-NIKLAAS

### KOOPGERICHTHEID

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

### KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Sint-Niklaas kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
N70 Lokerse Baan / Nieuwe Baan	0,7 %	0,1 %	0,5 %
N70 Heidebaan / Grote Baan	0,0 %	0,0 %	0,0 %
N403 (Kleibeekstraat, Plezantstraat....)	7,2 %	3,9 %	5,8 %
Koopcenter Sint-Niklaas (Waasland Shopping)	11,5 %	8,1 %	10,1 %
Overige Sint-Niklaas	70,9 %	71,3 %	71,0 %
<b>Totaal Sint-Niklaas (koopbinding)</b>	<b>90,3 %</b>	<b>83,4 %</b>	<b>87,4 %</b>
Lokeren	3,3 %	0,2 %	2,0 %
Beveren	1,3 %	1,2 %	1,2 %
Antwerpen	0,2 %	0,2 %	0,2 %
Andere	4,2 %	6,5 %	5,1 %
<b>Totaal koopvlucht</b>	<b>9,0 %</b>	<b>8,1 %</b>	<b>8,6 %</b>
E-Commerce	0,5 %	0,0 %	0,3 %
Openbare markt	0,2 %	8,5 %	3,6 %
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 TOTAAL**

<b>Inwoners van Sint-Niklaas kopen te (N = alle respondenten)</b>	<b>Totaal</b>
N70 Lokerse Baan / Nieuwe Baan	1,3 %
N70 Heidebaan / Grote Baan	1,3 %
N403 (Kleibeekstraat, Plezantstraat...)	3,0 %
Koopcenter Sint-Niklaas (Waasland Shopping)	25,0 %
Overige Sint-Niklaas	46,1 %
<b>Totaal Sint-Niklaas (koopbinding)</b>	<b>76,7 %</b>
Antwerpen	2,1 %
Beveren	2,1 %
Gent	1,7 %
Lokeren	1,4 %
Andere	4,9 %
<b>Totaal koopvlucht</b>	<b>12,1 %</b>
E-Commerce	0,3 %
Openbare markt	1,7 %
N.v.t.	9,2 %
<b>Totaal</b>	<b>100,0 %</b>

## KOOPATTRACTIE SINT-NIKLAAS

De **koopattractie** is de mate waarin inwoners van een andere gemeente goederen aankopen te Sint-Niklaas. 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-Niklaas (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 Sint-Niklaas er een “marktaandeel” haalt van minstens 5 %. In het geval van Sint-Niklaas bedraagt het marktaandeel shopping in de eigen gemeente 84,2 %; dit betekent dat van de totale shopping-bestedingen vanwege inwoners van Sint-Niklaas, 84,2 % toevloeit naar het reguliere detailhandelsapparaat van Sint-Niklaas.

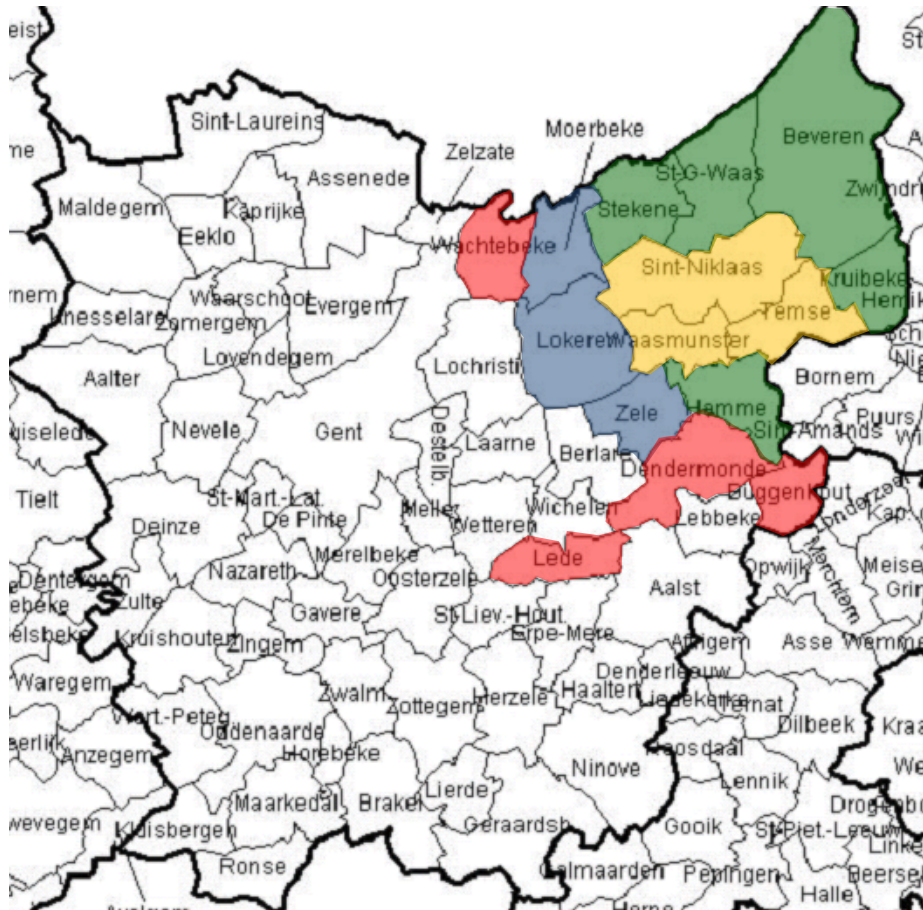
Vanuit onderstaande woonplaats besteedt men te Sint-Niklaas (Basis : kopers)	Convenience	Shopping	Specialty	Totaal
<b>Sint-Niklaas (koopbinding)</b>	<b>87,4 %</b>	<b>84,2 %</b>	<b>76,7 %</b>	<b>84,5 %</b>
Waasmunster	14,4 %	49,1 %	42,8 %	31,8 %
Temse	2,3 %	46,8 %	49,0 %	26,2 %
Sint-Gillis-Waas	10,6 %	33,3 %	28,6 %	22,1 %
Stekene	6,5 %	31,8 %	28,4 %	19,4 %
Kruikebeke	0,9 %	27,9 %	33,9 %	14,9 %
Hamme	0,6 %	26,6 %	22,6 %	13,7 %
Beveren	4,3 %	21,4 %	27,9 %	14,1 %
Zelee	0,0 %	17,9 %	9,4 %	8,2 %
Lokeren	0,4 %	16,6 %	17,6 %	9,2 %
Moerbeke	0,0 %	12,9 %	10,7 %	6,3 %
Buggenhout	0,8 %	7,1 %	4,5 %	3,7 %
Wachtebeke	0,0 %	6,4 %	3,5 %	2,9 %
Dendermonde	1,1 %	5,8 %	8,6 %	4,0 %
Lede	0,9 %	5,3 %	5,3 %	3,1 %

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

Deze bedraagt **135.704 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 135.704 I.E. komt **Sint-Niklaas** op de **2° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen, hetgeen een exponent is van haar regionaalstedelijke verzorgingsfunctie.



### Koopgerichtheid Shopping op Sint-Niklaas

vanuit andere Oost-Vlaamse gemeenten

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