



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch
Distributie-planologisch
Sociaal-economisch
Marketing

DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

GEMEENTEFICHE STEKENE

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 STEKENE

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				
Stekene	16.580	17.294	104,3	6.982	2,48	384
Sint-Gillis-Waas	17.176	18.420	107,2	7.178	2,57	335
Sint-Niklaas	68.119	71.062	104,3	30.062	2,36	846
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
Stekene	16,8	11,4	27,1	28,0	16,7
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 Stekene	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Stekene	12.283	71,0
Kemzeke	3.620	20,9
Sinaai	1.362	7,9
Niet te lokaliseren	29	0,2
Totaal	17.294	100,0

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Stekene	€ 16.264	103,9	€ 28.645	104,8
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 Stekene werden 296 handelspanden weerhouden, verdeeld over :

- 39 convenience-winkels (13,18 %)
- 43 shopping-winkels (14,53 %)
- 41 specialty-winkels (13,85 %)
- 159 diensten (53,72 %)
- 14 leegstaande panden (4,73 %).

De 123 "winkels" representeren een totale netto handelsoppervlakte van 22.333 m², verdeeld over :

- 6.110 m² convenience-oppervlakte (27,36 %), énkél overdekt;
- 10.601 m² shopping-oppervlakte (47,47 %), waarvan 575 m² in open lucht;
- 5.622 m² specialty-oppervlakte (25,17 %), waarvan 878 m² in open lucht.

VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEBIED :

Assortimentsgroep	Deelgemeente Stekene	Kleinhandelsconcentratie N403 (Voorhout – Trompstraat – De Stroopersstraat)	Deelgebied Kemzeke
Convenience	5.012 m ² (27 panden)	90 m ² (3 panden)	1.008 m ² (9 panden)
Shopping	6.716 m ² (38 panden)	3.675 m ² (3 panden)	210 m ² (2 panden)
Specialty	3.304 m ² (28 panden)	2.108 m ² (8 panden)	210 m ² (5 panden)
Totaal	15.032 m² (93 panden)	5.873 m² (14 panden)	1.428 m² (16 panden)

De bezetting van het handelsapparaat te Stekene geeft :

Bezetting van het handelsapparaat te Stekene

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Stekene	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Stekene	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	2,23	2,25	349,34 m ²	363,33 m ²
Shopping	2,46	3,03	606,12 m ²	852,77 m ²
Specialty	2,34	2,61	321,44 m ²	636,72 m ²
Winkels totaal	7,03	7,89	1.276,90 m²	1.852,82 m²
Horeca	2,80	3,59		
Overige diensten	6,29	6,34		
Leegstand	0,80	1,30		
Algemeen Totaal	16,92	19,13		

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 31,8 %, verdeeld over :

- Deelgemeente Stekene + 27,8 %
- Deelgebied Kemzeke + 1,3 %
- Kleinhandelsconcentratie N403 + 55,8 %

Hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) worden in de deelgemeente Stekene genoteerd in de Dorpsstraat (46,9 %), Bettestraat (42,3 %), Polenlaan (20,0 %), Kerkstraat (16,6 %), Brugstraat 14,1 % en Stadionstraat (13,7 %). In de deekern Kemzeke is dit het geval in de Hoekstraat (28,6 %), Kemzekedorp (16,3 %) en de Stationsstraat (11,2 %). Langs de N403 en meer specifiek de De Stropersstraat wordt ook een dichtheid genoteerd van 18,6 %.

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

Aanbod supermarkten / superettes te Stekene

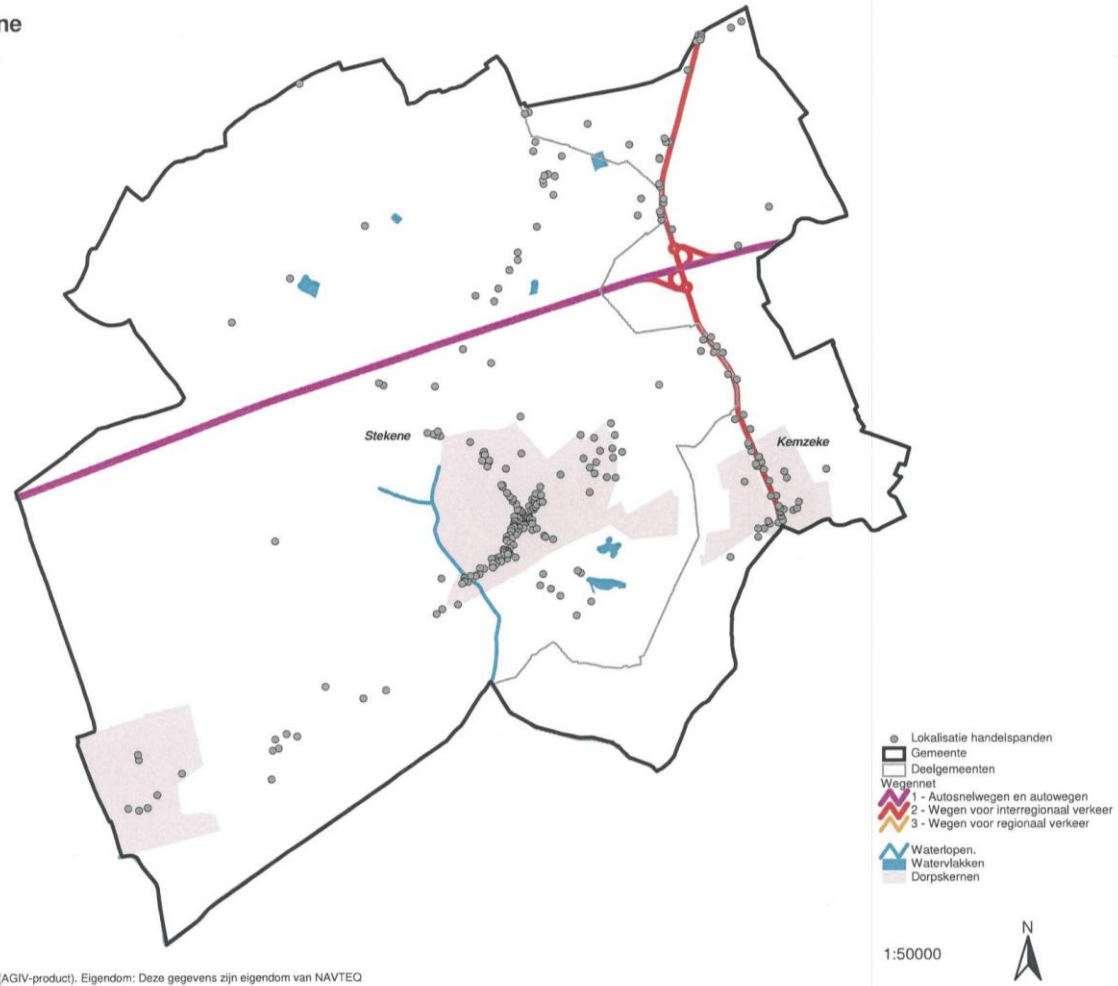
Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Smatch	Bormte 9-11	Stekene	600 m ²
Cado	Heirweg 141	Stekene	1.075 m ²
Okay	Kerkstraat 159	Stekene	650 m ²
Aldi	Oost-Eindeken 4	Stekene	775 m ²
AD Delhaize	Stadionstraat 26	Stekene	1.250 m ²
Proxy Delhaize	Stationsstraat 25	Kemzeke	550 m ²
Totaal supermarkten	4.900 m² (= 280,2m² per 1.000 inwoners versus 254,4 m² gemiddeld in de provincie)		
Totaal superettes	0 m² (= 0 m² per 1.000 inwoners versus 21,4 m² gemiddeld in de provincie)		

In totaal telt de fusiegemeente Stekene dus 4.900 m² aan oppervlakte supermarkten en geen superettes. In termen van bezettingsgraad (= m²/1.000 inwoners) betekent dit 280,2 m² supermarkt en 0 m² superette.

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), betekent dit een stijging van de globale bezettingsgraad met 40,2 m², zijnde een stijging met 67,9 m² supermarkt, doch een wegvallen van 27,7 m² superette.

Fusiegemeente Stekene

Lokalisatie handelspanden



2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE STEKENE

KOOPGERICHTHEID

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

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Stekene kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
N403 (Voorhout-Trompstraat-De Stropersstraat)	0,0 %	1,8 %	0,7 %
Overige Stekene	67,6 %	78,5 %	72,1 %
Totaal Stekene (koopbinding)	67,6 %	80,3 %	72,8 %
Sint-Gillis-Waas	18,3 %	8,0 %	14,1 %
Nederland	6,1 %	2,7 %	4,7 %
Overige Sint-Niklaas	5,7 %	2,2 %	4,3 %
Koopcenter Sint-Niklaas (Waasland Shopping)	2,2 %	2,2 %	2,2 %
Andere	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Totaal koopvlucht	32,4 %	15,2 %	25,3 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	0,0 %	4,5 %	1,8 %
N.v.t.	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT TOTAAL

Inwoners van Stekene kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
N403 (Voorhout-Trompstraat-De Stropersstraat)	3,2 %
Overige Stekene	51,2 %
Totaal Stekene (koopbinding)	54,5 %
Koopcenter Sint-Niklaas (Waasland Shopping)	9,9 %
Sint-Gillis-Waas	8,6 %
Overige Sint-Niklaas	8,2 %
Nederland	4,1 %
Antwerpen	2,7 %
Gent	0,5 %
Waasmunster	0,5 %
Beveren	0,3 %
Moerbeke	0,1 %
Andere	2,6 %
Totaal koopvlucht	37,6 %
E-Commerce	0,2 %
Openbare markt	1,1 %
N.v.t.	6,6 %
Totaal	100,0 %

KOOPATTRACTIE

De **koopattractie** is de mate waarin inwoners van een andere gemeente goederen aankopen te Stekene. 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 Stekene (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 Stekene er een “marktaandeel” haalt van minstens 5 %. In het geval van Stekene bedraagt het marktaandeel shopping in de eigen gemeente 47,1 %; dit betekent dat van de totale shopping-bestedingen vanwege inwoners van Stekene, 47,1 % toevloeit naar het reguliere detailhandelsapparaat van Stekene.

Vanuit onderstaande woonplaats besteedt men te Stekene (Basis : kopers)	Convenience	Shopping	Specialty	Totaal
Stekene (koopbinding)	72,8 %	47,1 %	42,6 %	58,3 %
Moerbeke	1,0 %	7,0 %	4,5 %	3,7 %
Sint-Gillis-Waas	3,8 %	5,5 %	4,7 %	4,5 %

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

Deze bedraagt **9.755 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 9.755 I.E. komt **Stekene** op de **25° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen, hetgeen een exponent is van haar bovenlokale verzorgingsfunctie.



**Koopgerichtheid Shopping op Stekene
vanuit andere Oost-Vlaamse gemeenten**

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