



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch

Distributie-planologisch

Sociaal-economisch

Marketing

# DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

## GEMEENTEFICHE TEMSE

**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 TEMSE

## 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				
Temse	25.409	27.748	109,2	11.195	2,48	694
Beveren	45.121	46.084	102,1	18.901	2,44	307
Kruibeke	14.493	15.642	107,9	6.362	2,46	474
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
Temse	18,3	11,9	27,4	26,8	15,6
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 Temse	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Temse	18.424	66,4
Steendorp	3.268	11,8
Tielrode	3.646	13,1
Elversele	2.317	8,4
Niet te lokaliseren	93	0,3
<b>Totaal</b>	<b>27.748</b>	<b>100,0</b>

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

## INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Temse	€ 16.359	104,5	€ 29.064	106,3
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 Temse werden 489 handelspanden weerhouden, verdeeld over :**

- 68 convenience-winkels (13,91 %)
- 75 shopping-winkels (15,34 %)
- 86 specialty-winkels (17,59 %)
- 233 diensten (47,65 %)
- 27 leegstaande panden (5,52 %).

**De 229 "winkels" representeren een totale netto handelsoppervlakte van 61.018 m<sup>2</sup>, verdeeld over :**

- 9.705 m<sup>2</sup> convenience-oppervlakte (15,91 %), énkél overdekt;
- 21.578 m<sup>2</sup> shopping-oppervlakte (35,36 %), waarvan 30 m<sup>2</sup> in open lucht;
- 29.735 m<sup>2</sup> specialty-oppervlakte (48,73 %), waarvan 2.068 m<sup>2</sup> in open lucht.

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

Assortimentsgroep	Deelgebied Temse	Kleinhandels-concentratie TTS	Deelgemeente Steendorp
Convenience	8.680 m <sup>2</sup> (51 panden)	45 m <sup>2</sup> (1 pand)	385 m <sup>2</sup> (6 panden)
Shopping	10.470 m <sup>2</sup> (55 panden)	8.183 m <sup>2</sup> (7 panden)	54 m <sup>2</sup> (2 panden)
Specialty	3.937 m <sup>2</sup> (40 panden)	17.923 m <sup>2</sup> (31 panden)	725 m <sup>2</sup> (5 panden)
<b>Totaal</b>	<b>23.087 m<sup>2</sup> (146 panden)</b>	<b>26.151 m<sup>2</sup> (39 panden)</b>	<b>1.164 m<sup>2</sup> (13 panden)</b>

Assortimentsgroep	Deelgebied Elversele	Kleinhandels-concentratie N41 Pontweg–Nieuwe Steenweg	Deelgemeente Tielrode
Convenience	410 m <sup>2</sup> (3 panden)	30 m <sup>2</sup> (1 pand)	155 m <sup>2</sup> (6 panden)
Shopping	675 m <sup>2</sup> (4 panden)	931 m <sup>2</sup> (3 panden)	1.265 m <sup>2</sup> (4 panden)
Specialty	750 m <sup>2</sup> (1 pand)	5.800 m <sup>2</sup> (6 panden)	600 m <sup>2</sup> (3 panden)
<b>Totaal</b>	<b>1.835 m<sup>2</sup> (8 panden)</b>	<b>6.761 m<sup>2</sup> (10 panden)</b>	<b>2.020 m<sup>2</sup> (13 panden)</b>

**De bezetting van het handelsapparaat te Temse geeft :**

Bezetting van het handelsapparaat te Temse

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Temse	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M <sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Temse	M <sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	2,35	2,25	335,06 m <sup>2</sup>	363,33 m <sup>2</sup>
Shopping	2,59	3,03	744,97 m <sup>2</sup>	852,77 m <sup>2</sup>
Specialty	2,97	2,61	1.026,58 m <sup>2</sup>	636,72 m <sup>2</sup>
<b>Winkels totaal</b>	<b>7,91</b>	<b>7,89</b>	<b>2.106,61 m<sup>2</sup></b>	<b>1.852,82 m<sup>2</sup></b>
Horeca	2,69	3,59		
Overige diensten	5,35	6,34		
Leegstand	0,93	1,30		
<b>Algemeen Totaal</b>	<b>16,88</b>	<b>19,13</b>		

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we een opmerkelijke stijging van de netto handelsoppervlakte vast met 130,5 %, die evenwel in belangrijke mate voor rekening is van de handel op TTS :

- Deelgebied Temse + 27,7 %
- TTS + 607,7 %
- Steendorp - 27,4 %
- Tielrode + 375,3 %
- Elversele (incl. N41) + 221,9 %

Hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) worden in het centrum van Temse genoteerd in de Orlaylaan (71,4 %), Kouterstraat (42,6 %), Pastoor Boelstraat (26,1 %), Akkerstraat (26,0 %), Kasteelstraat (25,3 %), Markt (24,0 %), A. Wautersstraat (22,4 %), Oeverstraat (16,7 %) en Gasthuisstraat (16,3 %).

Relatief hoge dichtheden noteren we ook in onderdelen van de kleinhandelsconcentraties, zoals de Kapelanielaan (40,6 %) en Nieuwe Steenweg (16,0 %).

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

Aanbod supermarkten / superettes te Temse

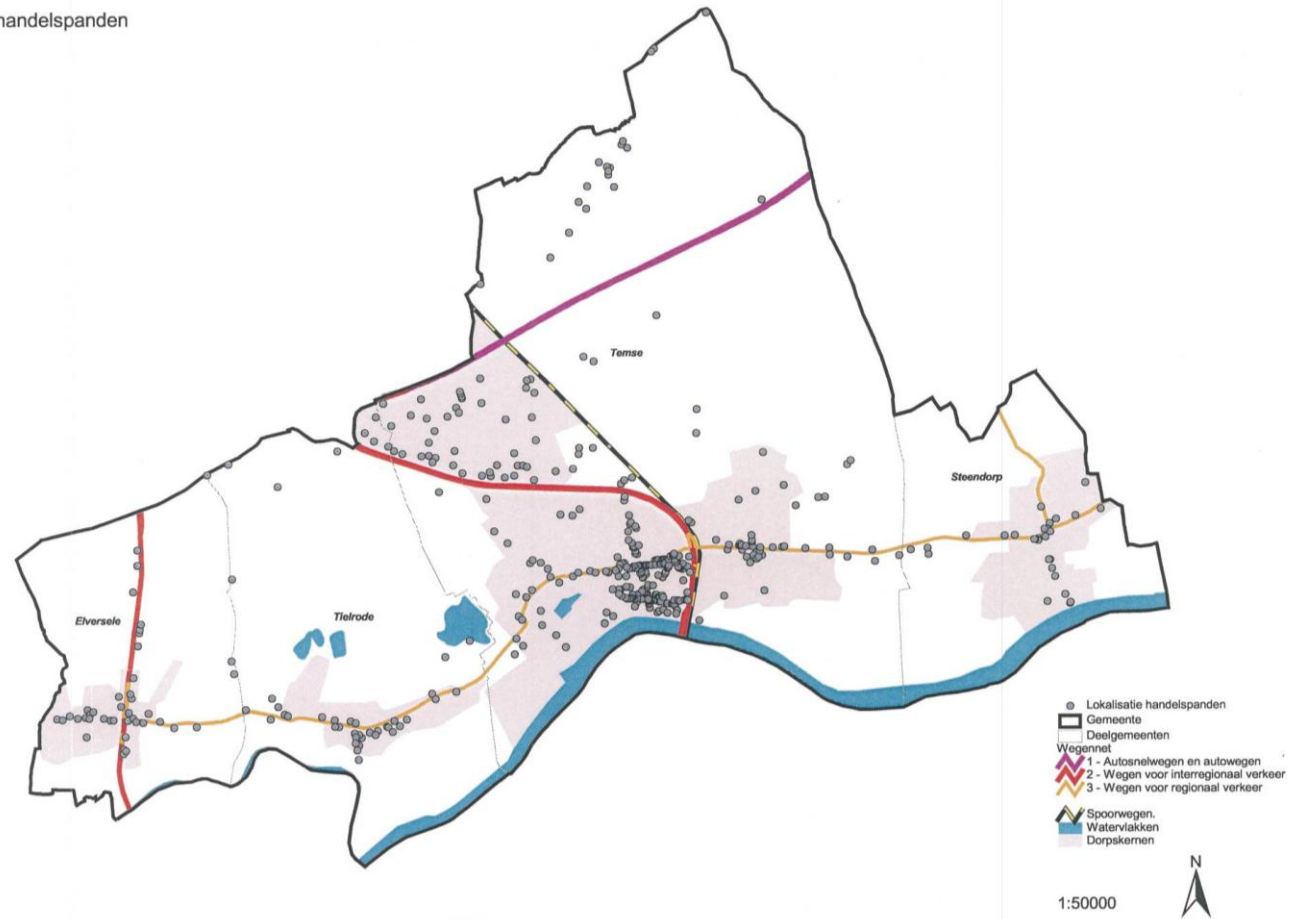
Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Louis Delhaize	Gasthuisstraat 107	Temse	400 m <sup>2</sup>
GB Carrefour	Orlaylaan 2	Temse	1.550 m <sup>2</sup>
Lidl	Pastoor Boelstraat 38	Temse	1.000 m <sup>2</sup>
Aldi	Paterstraat 48-50	Temse	650 m <sup>2</sup>
AD Delhaize	Philippe Saverysstraat 2	Temse	1.400 m <sup>2</sup>
Colruyt	Vrijheidstraat 19	Temse	1.500 m <sup>2</sup>
<b>Totaal supermarkten</b>	<b>6.500 m<sup>2</sup> (= 224,4 m<sup>2</sup> per 1.000 inwoners versus 254,4 m<sup>2</sup> gemiddeld in de provincie)</b>		
Carrefour Express	Krijgsbaan 170	Temse	100 m <sup>2</sup>
<b>Totaal superettes</b>	<b>100 m<sup>2</sup> (= 3,5 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 Temse dus 6.500 m<sup>2</sup> aan oppervlakte supermarkten en 100 m<sup>2</sup> aan superettes. In termen van bezettingsgraad (= m<sup>2</sup>/1.000 inwoners) betekent dit 224,4 m<sup>2</sup> supermarkt en 3,5 m<sup>2</sup> superette.

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we een belangrijke stijging van de globale bezettingsgraad vast met 74,3 m<sup>2</sup>, zijnde een stijging met 80,9 m<sup>2</sup> supermarkt, doch een daling met 6,6 m<sup>2</sup> superette.

## Fusiegemeente Temse

Lokalisatie handelspanden



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

## 2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE TEMSE

### KOOPGERICHTHEID

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

#### KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Temse kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
Industriepark TTS	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Overige Temse	77,8 %	69,9 %	74,6 %
<b>Totaal Temse (koopbinding)</b>	<b>77,8 %</b>	<b>69,9 %</b>	<b>74,6 %</b>
Hamme	9,8 %	6,2 %	8,3 %
Bornem	1,7 %	2,5 %	2,0 %
Overige Sint-Niklaas	0,5 %	2,2 %	1,2 %
Dendermonde	1,1 %	1,1 %	1,1 %
Koopcenter Sint-Niklaas (Waasland Shopping)	0,5 %	2,0 %	1,1 %
Beveren	0,0 %	1,1 %	0,5 %
Andere	3,3 %	2,8 %	3,1 %
<b>Totaal koopvlucht</b>	<b>16,9 %</b>	<b>18,0 %</b>	<b>17,4 %</b>
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	5,2 %	10,1 %	7,2 %
N.v.t.	0,0 %	2,0 %	0,8 %
<b>Totaal</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>







**KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT TOTAAL**

<b>Inwoners van Temse kopen te (N = alle respondenten)</b>	<b>Totaal</b>
Industriepark TTS	0,7 %
Overige Temse	46,3 %
<b>Totaal Temse (koopbinding)</b>	<b>47,0 %</b>
Koopcenter Sint-Niklaas (Waasland Shopping)	16,7 %
Overige Sint-Niklaas	7,1 %
Hamme	5,2 %
Bornem	2,6 %
Antwerpen	1,1 %
Dendermonde	1,1 %
Beveren	0,4 %
Waasmunster	0,3 %
Andere	5,2 %
<b>Totaal koopvlucht</b>	<b>39,8 %</b>
E-Commerce	1,0 %
Openbare markt	3,4 %
N.v.t.	8,7 %
<b>Totaal</b>	<b>100,0 %</b>

## KOOPATTRACTIE

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

In het geval van Temse bedraagt het marktaandeel shopping in de eigen gemeente 33,7 %; dit betekent dat van de totale shopping-bestedingen vanwege inwoners van Temse, 33,7 % toevloeit naar het reguliere detailhandelsapparaat van Temse.

Vanuit onderstaande woonplaats besteedt men te Temse (Basis : kopers)	Convenience	Shopping	Specialty	Totaal
Temse (koopbinding)	75,2 %	33,7 %	22,7 %	51,5 %
Kruikeke	12,0 %	10,0 %	8,9 %	10,9 %

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

Deze bedraagt **12.475 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 12.475 I.E. komt **Temse** op de **22° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen, hetgeen een, alvast commercieel gezien, eerder bovenlokale verzorgingsfunctie impliceert (en geen kleinstedelijke uitstraling).



**Kooprichtheid Shopping op Temse  
vanuit andere Oost-Vlaamse gemeenten**

