



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch
Distributie-planologisch
Sociaal-economisch
Marketing

DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

GEMEENTEFICHE WETTEREN

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 WETTEREN

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				
Wetteren	22.778	23.412	102,8	10.232	2,29	633
Laarne	11.581	11.976	103,4	4.957	2,42	374
Wichelen	10.899	11.144	102,2	4.680	2,38	485
Arr. Dendermonde	186.284	191.527	102,8	79.969	2,40	560
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
Wetteren	15,1	11,1	27,7	27,5	18,6
Arr. Dendermonde	16,1	11,3	27,3	27,8	17,5
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 Wetteren	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Wetteren	19.950	85,2
Massemen	2.654	11,3
Westrem	792	3,4
Niet te lokaliseren	16	0,1
Totaal	23.412	100,0

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Wetteren	€ 17.199	109,8	€ 28.467	104,1
Arr. Dendermonde	€ 16.790	107,2	€ 28.882	105,6
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 Wetteren werden 559 handelspanden weerhouden, verdeeld over :

- 65 convenience-winkels (11,63 %)
- 98 shopping-winkels (17,53 %)
- 77 specialty-winkels (13,77 %)
- 271 diensten (48,48 %)
- 48 leegstaande panden (8,59 %).

De 240 "winkels" representeren een totale netto handelsoppervlakte van 88.662 m², verdeeld over :

- 11.535 m² convenience-oppervlakte (13,01 %), énkél overdekt;
- 43.085 m² shopping-oppervlakte (48,59 %), waarvan 1.198 m² in open lucht;
- 34.042 m² specialty-oppervlakte (38,40 %), waarvan 2.894 m² in open lucht.

VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEBIED :

Assortimentsgroep	Deelgemeente Wetteren	Kleinhandelsconcentratie Zuidlaan N417 Wetteren	Kleinhandelsconcentratie Brusselsesteenweg N9	Deelgemeente Massemen	Deelgemeente Westrem
Convenience	7.165 m ² (51 panden)	3.300 m ² (3 panden)	115 m ² (4 panden)	925 m ² (6 panden)	30 m ² (1 pand)
Shopping	34.580 m ² (79 panden)	6.000 m ² (9 panden)	1.380 m ² (5 panden)	1.065 m ² (4 panden)	60 m ² (1 pand)
Specialty	26.337 m ² (53 panden)	2.595 m ² (7 panden)	5.050 m ² (15 panden)	60 m ² (2 panden)	-
Totaal	68.082 m² (183 panden)	11.895 m² (19 panden)	6.545 m² (24 panden)	2.050 m² (12 panden)	90 m² (2 panden)

De bezetting van het handelsapparaat te Wetteren geeft :

Bezetting van het handelsapparaat te Wetteren

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Wetteren	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Wetteren	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	2,68	2,25	475,67 m ²	363,33 m ²
Shopping	4,04	3,03	1.776,70 m ²	852,77 m ²
Specialty	3,18	2,61	1.403,79 m ²	636,72 m ²
Winkels totaal	9,90	7,89	3.656,16 m²	1.852,82 m²
Horeca	3,96	3,59		
Overige diensten	7,22	6,34		
Leegstand	1,98	1,30		
Algemeen Totaal	23,05	19,13		

Een vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002) is niet echt mogelijk, gezien men zich toen gebaseerd heeft op een opname van de bestaande handel door Iris Consulting waarbij de detaillering minder diepgaand was. Op het grondgebied van de fusiegemeente Wetteren werden toen, binnen specifiek afgebakende winkelgebieden, in totaal 429 handelspanden geteld, waarvan 219 winkels. Bij de huidige inventarisatie bedraagt het aantal winkels 240. Opvallend is wel dat de winkels toen goed waren voor in totaal 49.485 m² verkoopoppervlakte, waar de huidige verkoopoppervlakte zo'n 88.662 m² bedraagt (of 79,2 % meer). De oppervlakte "convenience" is vrij stationair gebleven (toen 11.943 m², momenteel 11.535 m² of een daling met 3,4 %). Het aantal leegstaande panden is gedaald van 59 toen naar 48 momenteel (- 18,6 %).

Hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) worden in het centrum van Wetteren genoteerd in de F. Leirensstraat (73,8 %), Markt (72,4 %), Stationsplein (61,5 %), Stationsstraat (44,7 %), Kerkstraat (40,6 %), Van Cromphoutstraat (38,5 %), Nieuwstraat (33,3 %) en de Hekkerstraat (22,0 %).

Verder noteren we nog hoge dichtheden op het F. Beernaertsplein (50,0 %) en de Oosterzelesteenweg (41,3 %).

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

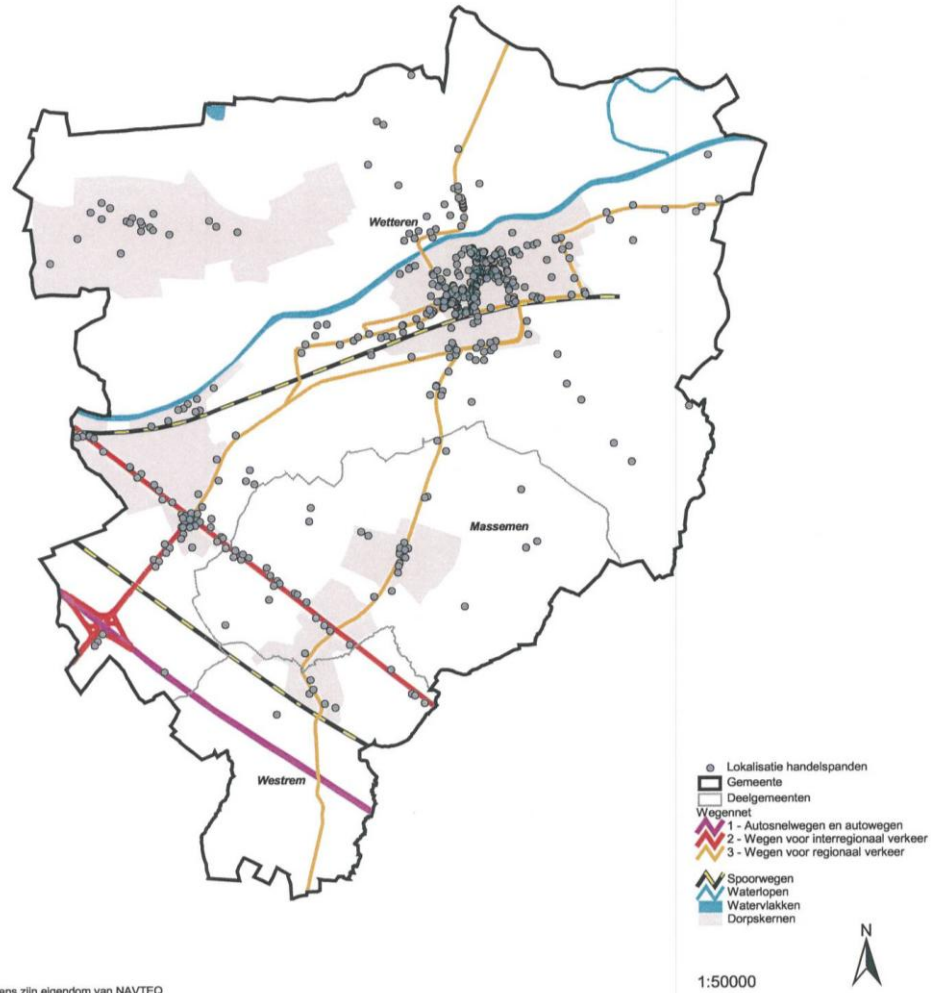
Aanbod supermarkten / superettes te Wetteren

Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
AD Delhaize	Florimond Leirensstraat 20	Wetteren	950 m ²
Aldi	Gentsesteenweg 68	Wetteren	750 m ²
Colruyt	Gentsesteenweg 93	Wetteren	2.550 m ²
Lidl	Gentsesteenweg 99	Wetteren	725 m ²
Carrefour Market	Zuidlaan 115	Wetteren	2.150 m ²
Intermarché	Zuidlaan 126	Wetteren	1.000 m ²
Prima	Massemensesteenweg 230	Massemen	775 m ²
Totaal supermarkten	8.900 m² (= 367,0 m² per 1.000 inwoners versus 254,4 m² gemiddeld in de provincie)		
Zelfbediening Linda	Molenstraat 35	Wetteren	120 m ²
Totaal superettes	120 m² (= 4,9 m² per 1.000 inwoners versus 21,4 m² gemiddeld in de provincie)		

In totaal telt de fusiegemeente Wetteren dus 8.900 m² aan oppervlakte supermarkten en 120 m² aan superettes. In termen van bezettingsgraad (= m²/1.000 inwoners) betekent dit 367,0 m² supermarkt en 4,9 m² superette.

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we een status quo vast van de globale bezettingsgraad (een stijging met 1,6 m² buiten beschouwing gelaten), zijnde een stijging met 9,0 m² supermarkt, doch een daling met 7,4 m² superette.

Fusiegemeente Wetteren
Lokalisatie handelspanden



2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE WETTEREN

KOOPGERICHTHEID

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

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Wetteren kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
Wetteren (koopbinding)	77,8 %	72,3 %	75,5 %
Melle	6,3 %	6,3 %	6,3 %
Lede	3,8 %	1,9 %	3,1 %
Laarne	1,9 %	3,8 %	2,7 %
Berlare	1,9 %	1,9 %	1,9 %
Destelbergen	1,9 %	1,9 %	1,9 %
Gent	0,0 %	2,5 %	1,0 %
Aalst	0,5 %	0,0 %	0,3 %
Andere	5,8 %	6,3 %	6,0 %
Totaal koopvlucht	22,2 %	24,7 %	23,3 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	0,0 %	3,0 %	1,2 %
N.v.t.	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT SPECIALTY

Inwoners van Wetteren kopen te (N = alle respondenten)	Electrische & huishoudelijke apparaten	Art. inrichting woning	Juwelen & horloges	Fotografische & optische art.	Fiets- & autoaccessoires	Totaal specialty
Wetteren (koopbinding)	56,5 %	30,5 %	36,8 %	49,4 %	58,4 %	43,9 %
Gent	16,8 %	43,8 %	18,4 %	17,0 %	2,6 %	27,3 %
Aalst	5,7 %	0,0 %	6,5 %	2,0 %	6,0 %	3,0 %
Laarne	4,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,5 %
Melle	0,0 %	0,0 %	2,0 %	5,9 %	8,1 %	1,3 %
Andere	5,7 %	11,0 %	4,0 %	0,0 %	4,0 %	7,5 %
Totaal koopvlucht	32,6 %	54,8 %	30,8 %	24,9 %	20,8 %	40,6 %
E-Commerce	4,3 %	0,0 %	2,0 %	5,9 %	0,0 %	1,9 %
Openbare markt	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
N.v.t.	6,6 %	14,7 %	30,4 %	19,8 %	20,9 %	13,6 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT TOTAAL

Inwoners van Wetteren kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
Wetteren (koopbinding)	60,9 %
Gent	13,3 %
Aalst	3,8 %
Melle	3,1 %
Lede	1,6 %
Laarne	1,5 %
Berlare	0,9 %
Destelbergen	0,9 %
Andere	7,2 %
Totaal koopvlucht	32,3 %
E-Commerce	0,5 %
Openbare markt	0,6 %
N.v.t.	5,8 %
Totaal	100,0 %

KOOPATTRACTIE

De **koopattractie** is de mate waarin inwoners van een andere gemeente goederen aankopen te Wetteren. 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 Wetteren (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 Wetteren er een “marktaandeel” haalt van minstens 5 %. In het geval van Wetteren bedraagt het marktaandeel shopping in de eigen gemeente 57,4 %; dit betekent dat van de totale shopping-bestedingen vanwege inwoners van Wetteren, 57,4 % toevloeit naar het reguliere detailhandelsapparaat van Wetteren.

Vanuit onderstaande woonplaats besteedt men te Wetteren (Basis : kopers)	Convenience	Shopping	Specialty	Totaal
Wetteren (koopbinding)	75,5 %	57,4 %	50,8 %	64,6 %
Wichelen	47,7 %	41,2 %	43,3 %	45,0 %
Laarne	18,8 %	32,0 %	29,9 %	25,6 %
Oosterzele	11,5 %	17,0 %	14,1 %	13,8 %
Lede	4,3 %	11,4 %	6,9 %	7,1 %
Berlare	3,1 %	6,1 %	2,9 %	4,1 %
Erpe-Mere	1,8 %	5,0 %	1,5 %	2,9 %

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

Deze bedraagt **31.354 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 31.354 I.E. komt **Wetteren** op de **13° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen, hetgeen een bevestiging is van haar kleinstedelijke verzorgingsfunctie.

