



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch  
Distributie-planologisch  
Sociaal-economisch  
Marketing

# DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

## GEMEENTEFICHE WICHELEN

**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 AANBODZIJD FUSIEGEMEENTE WICHELEN

## 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				
Wichelen	10.899	11.144	102,2	4.680	2,38	485
Berlare	13.714	14.549	106,1	6.007	2,42	383
Dendermonde	42.994	43.931	102,2	18.979	2,31	784
Laarne	11.581	11.976	103,4	4.957	2,42	374
Wetteren	22.778	23.412	102,8	10.232	2,29	633
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
Wichelen	15,8	10,7	27,5	28,6	17,3
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 Wichelen	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Wichelen	4.107	36,9
Schellebelle	3.725	33,4
Serskamp	3.310	29,7
Niet te lokaliseren	2	0,0
<b>Totaal</b>	<b>11.144</b>	<b>100,0</b>

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

## INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Wichelen	€ 17.384	111,0	€ 30.437	111,3
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 Wichelen werden 167 handelspanden weerhouden, verdeeld over :

- 19 convenience-winkels (11,38 %)
- 19 shopping-winkels (11,38 %)
- 27 specialty-winkels (16,17 %)
- 92 diensten (55,09 %)
- 10 leegstaande panden (5,99 %).

De 65 "winkels" representeren een totale netto handelsoppervlakte van 10.909 m<sup>2</sup>, verdeeld over :

- 2.290 m<sup>2</sup> convenience-oppervlakte (21,00 %), énkél overdekt;
- 5.070 m<sup>2</sup> shopping-oppervlakte (46,48 %), waarvan 580 m<sup>2</sup> in open lucht;
- 3.549 m<sup>2</sup> specialty-oppervlakte (32,53 %), waarvan 1.665 m<sup>2</sup> in open lucht.

VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEBIED :

Assortimentsgroep	Deelgemeente Wichelen	Deelgemeente Schellebelle	Deelgemeente Serskamp
Convenience	575 m <sup>2</sup> (7 panden)	1.185 m <sup>2</sup> (6 panden)	530 m <sup>2</sup> (6 panden)
Shopping	505 m <sup>2</sup> (6 panden)	4.495 m <sup>2</sup> (11 panden)	70 m <sup>2</sup> (2 panden)
Specialty	1.065 m <sup>2</sup> (10 panden)	1.029 m <sup>2</sup> (11 panden)	1.455 m <sup>2</sup> (6 panden)
<b>Totaal</b>	<b>2.145 m<sup>2</sup></b> <b>(23 panden)</b>	<b>6.709 m<sup>2</sup></b> <b>(28 panden)</b>	<b>2.055 m<sup>2</sup></b> <b>(14 panden)</b>

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

Bezetting van het handelsapparaat te Wichelen

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Wichelen	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M <sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Wichelen	M <sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	1,67	2,25	201,14 m <sup>2</sup>	363,33 m <sup>2</sup>
Shopping	1,67	3,03	445,32 m <sup>2</sup>	852,77 m <sup>2</sup>
Specialty	2,37	2,61	311,73 m <sup>2</sup>	636,72 m <sup>2</sup>
<b>Winkels totaal</b>	<b>5,71</b>	<b>7,89</b>	<b>958,19 m<sup>2</sup></b>	<b>1.852,82 m<sup>2</sup></b>
Horeca	2,72	3,59		
Overige diensten	5,36	6,34		
Leegstand	0,88	1,30		
<b>Algemeen Totaal</b>	<b>14,67</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 daling vast van de netto handelsoppervlakte met 25,9 %. Deze daling is in belangrijke mate een gevolg van de daling van de verkoopoppervlakte in de deelgemeenten Wichelen en Serskamp met respectievelijk 43,0 % en 55,5 %. Een lichte stijging wordt genoteerd in de deelgemeente Schellebelle (+ 5,8 %). De belangrijke aanwezigheid van verkoopoppervlakte in de deelgemeente Schellebelle is vooral toe te schrijven aan het tuincentrum Kelbi-Flor.

De hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) noteren we in de deelgemeente Schellebelle met Dorp (19,0 %), Hoogstraat (14,3 %) en Wettersestraat (10,7 %). In de deelgemeente Wichelen ligt de dichtheid het hoogst in Margote (13,9 %), Paepestraat (11,0 %), Moleken (9,4 %) en Statiestraat (8,0 %).

In Serskamp tenslotte noteren we een dichtheid van 11,6 % in de Dorpstraat.

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

Aanbod supermarkten / superettes te Wichelen

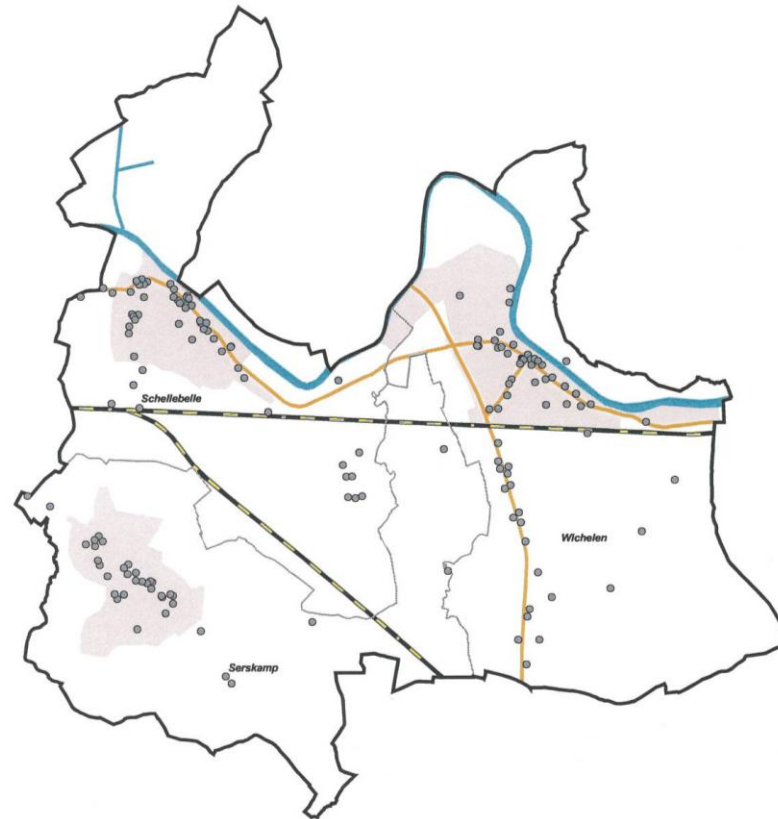
Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Louis Delhaize	Margote 18	Wichelen	400 m <sup>2</sup>
Smatch	Hekkergemstraat 104	Schellebelle	775 m <sup>2</sup>
<b>Totaal supermarkten</b>	<b>1.175 m<sup>2</sup> (=103,2 m<sup>2</sup> per 1.000 inwoners versus 254,4 m<sup>2</sup> gemiddeld in de provincie)</b>		
Food Shop	Bruinbekestraat 1	Schellebelle	300 m <sup>2</sup>
Prima Delo	Galgenberg 21	Serskamp	380 m <sup>2</sup>
<b>Totaal superettes</b>	<b>680 m<sup>2</sup> (= 59,7 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 Wichelen dus 1.175 m<sup>2</sup> aan oppervlakte supermarkten en 680 m<sup>2</sup> superettes. In termen van bezettingsgraad (= m<sup>2</sup>/1.000 inwoners) betekent dit 103,2 m<sup>2</sup> supermarkt en 59,7 m<sup>2</sup> superette.

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we een daling van de globale bezettingsgraad vast met 8,1 m<sup>2</sup>, een gevolg van de daling van de bezetting aan supermarkten met 14,5 m<sup>2</sup>, die slechts gedeeltelijk gecompenseerd wordt door een stijging van de bezetting aan superettes met 6,4 m<sup>2</sup>.

## Fusiegemeente Wichelen

Lokalisatie handelspanden



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

1:45000



## 2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE WICHELEN

### KOOPGERICHTHEID

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

### KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Wichelen kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
<b>Wichelen (koopbinding)</b>	<b>10,8 %</b>	<b>30,5 %</b>	<b>18,9 %</b>
Wetteren	52,3 %	41,2 %	47,7 %
Lede	29,2 %	19,8 %	25,4 %
Dendermonde	1,5 %	1,5 %	1,5 %
Gent	1,5 %	0,0 %	0,9 %
Aalst	0,0 %	0,9 %	0,4 %
Andere	4,6 %	4,6 %	4,6 %
<b>Totaal koopvlucht</b>	<b>89,2 %</b>	<b>68,0 %</b>	<b>80,5 %</b>
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	0,0 %	1,5 %	0,6 %
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 SPECIALTY**

Inwoners van Wichelen kopen te (N = alle respondenten)	Electrische & huishoudelijke apparaten	Art. inrichting woning	Juwelen & horloges	Fotografische & optische art.	Fiets- & autoaccessoires	Totaal specialty
<b>Wichelen (koopbinding)</b>	<b>5,0 %</b>	<b>6,6 %</b>	<b>6,1 %</b>	<b>4,6 %</b>	<b>9,3 %</b>	<b>6,2 %</b>
Wetteren	34,0 %	21,3 %	12,3 %	21,6 %	29,5 %	26,2 %
Aalst	12,2 %	4,6 %	3,1 %	4,6 %	9,3 %	7,6 %
Gent	3,0 %	9,1 %	4,6 %	0,0 %	1,6 %	5,5 %
Berlare	3,0 %	3,5 %	3,1 %	1,5 %	0,0 %	2,8 %
Lede	1,5 %	3,0 %	2,0 %	1,5 %	6,2 %	2,8 %
Dendermonde	1,5 %	4,6 %	3,1 %	0,0 %	0,0 %	2,7 %
Sint-Niklaas	1,5 %	1,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,2 %
Andere	3,0 %	6,1 %	10,7 %	1,5 %	1,6 %	4,5 %
<b>Totaal koopvlucht</b>	<b>59,9 %</b>	<b>55,3 %</b>	<b>38,7 %</b>	<b>30,9 %</b>	<b>48,2 %</b>	<b>54,0 %</b>
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	1,5 %	1,5 %	0,0 %	0,2 %
Openbare markt	0,0 %	0,0 %	3,1 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %
N.v.t.	35,1 %	38,1 %	50,5 %	62,9 %	42,5 %	39,5 %
<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 Wichelen kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
<b>Wichelen (koopbinding)</b>	<b>11,8 %</b>
Wetteren	36,3 %
Lede	14,2 %
Aalst	4,9 %
Gent	3,6 %
Dendermonde	2,2 %
Berlare	1,8 %
Sint-Niklaas	0,4 %
Lokeren	0,2 %
Andere	4,6 %
<b>Totaal koopvlucht</b>	<b>68,2 %</b>
E-Commerce	0,2 %
Openbare markt	0,6 %
N.v.t.	19,3 %
<b>Totaal</b>	<b>100,0 %</b>

## **KOOPATTRACTIE**

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

**Dit is, in het geval van Wichelen, evenwel in geen enkele gemeente het geval.**

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

Deze bedraagt **1.074 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 1.074 I.E. komt **Wichelen** op de **60° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen, een exponent van haar **lokale verzorgingsfunctie** .