



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch
Distributie-planologisch
Sociaal-economisch
Marketing

DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

GEMEENTEFICHE ZELE

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 AANBODZIJD FUSIEGEMEENTE ZELE

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				
ZeLe	20.406	20.579	100,8	8.031	2,56	624
Berlare	13.714	14.549	106,1	6.007	2,42	383
Dendermonde	42.994	43.931	102,2	18.979	2,31	784
Hamme	22.721	23.798	104,7	9.746	2,44	595
Waasmunster	10.150	10.303	101,5	4.128	2,50	322
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
ZeLe	17,7	12,4	27,8	26,1	16,0
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 ZeLe	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
ZeLe	20.550	99,9
Niet te lokaliseren	29	0,1
Totaal	20.579	100,0

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
ZeLe	€ 15.079	96,3	€ 27.067	99,0
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 Zele werden 343 handelspanden weerhouden, verdeeld over :

- 45 convenience-winkels (13,12 %)
- 51 shopping-winkels (14,87 %)
- 44 specialty-winkels (12,83 %)
- 177 diensten (51,60 %)
- 26 leegstaande panden (7,58 %).

De 140 "winkels" representeren een totale netto handelsoppervlakte van 30.630 m², verdeeld over :

- 8.860 m² convenience-oppervlakte (28,93 %), énkél overdekt;
- 12.761 m² shopping-oppervlakte (41,66 %), waarvan 3.000 m² in open lucht;
- 9.009 m² specialty-oppervlakte (29,41 %), waarvan 890 m² in open lucht.

VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEBIED :

Assortimentsgroep	Zele-centrum	Kleinhandels-concentratie Gentsesteeweg N445	Zele-periferie
Convenience	1.950 m ² (25 panden)	2.985 m ² (4 panden)	3.925 m ² (16 panden)
Shopping	3.716 m ² (33 panden)	1.255 m ² (3 panden)	7.790 m ² (15 panden)
Specialty	1.124 m ² (14 panden)	1.690 m ² (10 panden)	6.195 m ² (20 panden)
Totaal	6.790 m² (72 panden)	5.930 m² (17 panden)	17.910 m² (51 panden)

Bezetting van het handelsapparaat te Zele

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Zele	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Zele	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	2,16	2,25	426,10 m ²	363,33 m ²
Shopping	2,45	3,03	613,72 m ²	852,77 m ²
Specialty	2,12	2,61	433,27 m ²	636,72 m ²
Winkels totaal	6,73	7,89	1.473,09 m²	1.852,82 m²
Horeca	2,45	3,59		
Overige diensten	6,06	6,34		
Leegstand	1,25	1,30		
Algemeen Totaal	16,50	19,13		

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we globaal een sterke stijging vast van de netto handelsoppervlakte met liefst 132,3 % ! Deze stijging is volledig voor rekening van het handelsapparaat buiten het centrum van Zele dat met 296,1 % in oppervlakte is toegenomen. In het centrum van Zele is de verkoopoppervlakte omzeggens status quo gebleven (daling met 5,3 %). De aanwezigheid van een aantal grotere handelszaken als Pelma tapijten, het tuincentrum Verheggen (met belangrijke verkoopoppervlakte in open lucht) e.a. beïnvloeden sterk deze resultaten.

De hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) noteren we in het centrum van Zele, meer bepaald in de C. Meeusstraat (71,4 %), Markt (64,0 %), Zandberg (55,6 %), Oudburgstraat (41,0 %), Heilig Hartplein (37,5 %), Kloosterstraat (34,0 %), De Deckerstraat (32,1 %), Dr. A. Rubbensstraat (15,7 %) en de Avil Geerincklaan (12,1 %).

Een relatief hoge dichtheid wordt ook genoteerd langs de Gentsesteenweg (8,9 %) als gevolg van de aanwezigheid van de kleinhandelsconcentratie aldaar.

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

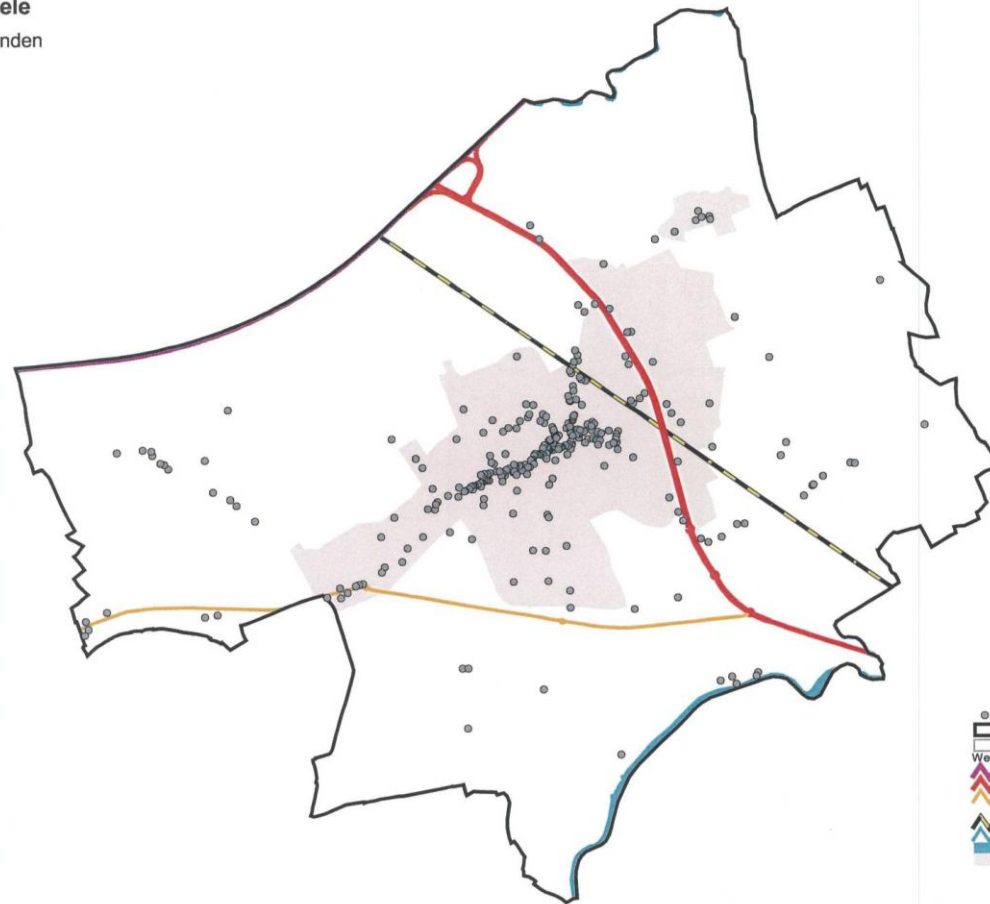
Aanbod supermarkten / superettes te Zele

Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Smatch	Gentsesteenweg 228	Zeel	1.200 m ²
Lidl	Gentsesteenweg 243	Zeel	750 m ²
Aldi	Gentsesteenweg 40-44	Zeel	900 m ²
Colruyt	Lange Akker 2-6	Zeel	1.850 m ²
AD Delhaize	Lokerenbaan 20	Zeel	1.350 m ²
GB Carrefour	Markt 17	Zeel	1.250 m ²
Totaal supermarkten	7.300 m² (= 351,1 m² 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 Zele dus 7.300 m² aan oppervlakte supermarkten en geen superettes. In termen van bezettingsgraad (= m²/1.000 inwoners) betekent dit 351,1 m² supermarkt en 0 m² superette.

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we een opmerkelijke stijging van de globale bezettingsgraad vast met 72,9 m², zijnde een stijging met liefst 90,6 m² supermarkt en het volledig wegvallen van het aanbod aan superettes (- 17,7 m²). Zo zijn er enerzijds vestigingen van Lidl en Colruyt bijgekomen, doch anderzijds ook uitbatingen van Profi (Dreef) en Ecomarkt (Lange Akker) weggefallen

Fusiegemeente Zele
Lokalisatie handelspanden



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

1:45000



2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE ZELE

KOOPGERICHTHEID

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

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Zele kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
Zele (koopbinding)	85,4 %	81,5 %	83,8 %
Lokeren	6,5 %	6,1 %	6,3 %
Dendermonde	1,2 %	1,2 %	1,2 %
Berlare	1,2 %	1,2 %	1,2 %
Gent	1,2 %	1,2 %	1,2 %
Waasmunster	0,4 %	0,0 %	0,2 %
Hamme	0,4 %	0,0 %	0,2 %
Andere	2,8 %	3,7 %	3,2 %
Totaal koopvlucht	13,8 %	13,4 %	13,6 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	0,0 %	4,2 %	1,7 %
N.v.t.	0,9 %	0,9 %	0,9 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT SPECIALTY

Inwoners van Zele kopen te (N = alle respondenten)	Electrische & huishoudelijke apparaten	Art. inrichting woning	Juwelen & horloges	Fotografische & optische art.	Fiets- & autoaccessoires	Totaal specialty
Zele (koopbinding)	20,6 %	9,6 %	31,7 %	45,6 %	53,6 %	21,3 %
Lokeren	38,9 %	24,6 %	6,1 %	11,4 %	11,5 %	26,4 %
Gent	7,3 %	20,7 %	2,8 %	4,0 %	3,6 %	12,5 %
Dendermonde	10,1 %	7,2 %	2,4 %	6,0 %	6,0 %	7,8 %
Overige Sint-Niklaas	0,0 %	13,3 %	1,2 %	0,0 %	1,9 %	6,2 %
Koopcenter Sint-Niklaas (Waasland Shopping)	3,7 %	0,3 %	14,9 %	3,7 %	0,0 %	2,2 %
Hamme	2,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,4 %	1,1 %
Aalst	0,0 %	1,2 %	0,0 %	0,0 %	4,8 %	1,1 %
Berlare	0,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,2 %	0,3 %
Andere	11,0 %	8,8 %	9,9 %	1,9 %	5,8 %	8,9 %
Totaal koopvlucht	73,7 %	76,1 %	37,2 %	27,0 %	37,1 %	66,4 %
E-Commerce	0,0 %	1,5 %	0,0 %	3,7 %	0,0 %	0,9 %
Openbare markt	0,0 %	0,0 %	2,4 %	0,0 %	4,8 %	0,6 %
N.v.t.	5,7 %	12,8 %	28,7 %	23,7 %	4,5 %	10,8 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT TOTAAL

Inwoners van Zele kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
Zele (koopbinding)	53,6 %
Lokeren	14,6 %
Koopcenter Sint-Niklaas (Waasland Shopping)	6,5 %
Gent	5,2 %
Dendermonde	3,9 %
Overige Sint-Niklaas	1,3 %
Berlare	0,7 %
Hamme	0,5 %
Aalst	0,3 %
Waasmunster	0,1 %
Andere	6,6 %
Totaal koopvlucht	39,8 %
E-Commerce	0,4 %
Openbare markt	1,1 %
N.v.t.	5,1 %
Totaal	100,0 %

KOOPATTRACTIE

De **koopattractie** is de mate waarin inwoners van een andere gemeente goederen aankopen te Zele.

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 Zele (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 Zele er een “marktaandeel” haalt van minstens 5 %.

In het geval van Zele bedraagt het marktaandeel shopping in de eigen gemeente 37,7 %; dit betekent dat van de totale shopping-bestedingen vanwege inwoners van Zele, 37,7 % toevloeit naar het reguliere detailhandelsapparaat van Zele.

Vanuit onderstaande woonplaats besteedt men te Zele (Basis : kopers)	Convenience	Shopping	Specialty	Totaal
Zele (koopbinding)	84,5 %	37,7 %	23,9 %	56,5 %
Berlare	16,3 %	10,2 %	6,0 %	12,6 %

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

Deze bedraagt **9.990 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 9.990 I.E. komt **Zele** op de **24° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen, hetgeen een bevestiging is van haar bovenlokale verzorgingsfunctie.



Koopgerichtheid Shopping op Zele vanuit andere Oost-Vlaamse gemeenten

