



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch  
Distributie-planologisch  
Sociaal-economisch  
Marketing

# DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

## GEMEENTEFICHE ZELZATE

**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 ZELZATE

## 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				
Zelzate	12.177	12.309	101,1	5.390	2,28	879
Assenede	13.602	13.752	101,1	5.722	2,40	158
Arr. Eeklo	79.463	81.422	102,5	34.658	2,35	244
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
Zelzate	15,0	10,9	26,4	27,6	20,1
Arr. Eeklo	15,4	11,2	26,7	27,2	19,5
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

Geen deelgemeenten

## INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Zelzate	€ 15.721	100,4	€ 26.034	95,2
Arr. Eeklo	€ 15.770	100,7	€ 26.804	98,0
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 en berekening ABM

In de fusiegemeente Zelzate werden 279 handelspanden weerhouden, verdeeld over :

- 34 convenience-winkels (12,19 %)
- 48 shopping-winkels (17,20 %)
- 29 specialty-winkels (10,39 %)
- 150 diensten (53,76 %)
- 18 leegstaande panden (6,45 %).

De 111 "winkels" representeren een totale netto handelsoppervlakte van 19.887 m<sup>2</sup>, verdeeld over :

- 6.113 m<sup>2</sup> convenience-oppervlakte (30,74 %), énkél overdekt;
- 8.565 m<sup>2</sup> shopping-oppervlakte (43,07 %), waarvan 100 m<sup>2</sup> in open lucht;
- 5.209 m<sup>2</sup> specialty-oppervlakte (26,19 %), waarvan 150 m<sup>2</sup> in open lucht.

VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEBIED :

Assortimentsgroep	Zelzate – Oost	Zelzate – West	Kleinhandelsconcentratie R4/Rijkswachtlaan/Maisstraat
Convenience	3.818 m <sup>2</sup> (24 panden)	995 m <sup>2</sup> (8 panden)	1.300 m <sup>2</sup> (2 panden)
Shopping	5.571 m <sup>2</sup> (35 panden)	469 m <sup>2</sup> (9 panden)	2.525 m <sup>2</sup> (4 panden)
Specialty	2.499 m <sup>2</sup> (20 panden)	510 m <sup>2</sup> (5 panden)	2.200 m <sup>2</sup> (4 panden)
<b>Totaal</b>	<b>11.888 m<sup>2</sup> (79 panden)</b>	<b>1.974 m<sup>2</sup> (22 panden)</b>	<b>6.025 m<sup>2</sup> (10 panden)</b>

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

**BEZETTING VAN HET HANDELSAPPARAAT TE ZELZATE**

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Zelzate	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M <sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Zelzate	M <sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	2,72	2,25	489,43 m <sup>2</sup>	363,33 m <sup>2</sup>
Shopping	3,84	3,03	685,75 m <sup>2</sup>	852,77 m <sup>2</sup>
Specialty	2,32	2,61	417,05 m <sup>2</sup>	636,72 m <sup>2</sup>
<b>Winkels totaal</b>	<b>8,89</b>	<b>7,89</b>	<b>1.592,23 m<sup>2</sup></b>	<b>1.852,82 m<sup>2</sup></b>
Horeca	4,56	3,59		
Overige diensten	7,45	6,34		
Leegstand	1,44	1,30		
<b>Algemeen Totaal</b>	<b>22,34</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 stijging van de netto handelsoppervlakte vast met 3,6 %, verdeeld over :

- Deelgebied Zelzate Oost + 16,8 %
- Deelgebied Zelzate West - 42,6 %
- Kleinhandelsconcentratie  
Rijkswachtlaan / Maisstraat + 8,0 %

In Zelzate worden hoge winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) genoteerd in het centrumgebied van Zelzate Oost (Grote Markt – 68,2 %, Pierets-De Colvenaerplein – 44,4 %, Oude Westtrigel – 37,5 %, F. Wittoucklaan – 36,6 % en in tweede orde aan de Oostkade – 16,4 %, Westkade – 16,1 % en Burg. J. Chalmetlaan – 13,8).

In Zelzate West is dit het geval aan het Groenplein – 53,8 % en de Assenedesteenweg – 14,1 %. Hoge dichtheden worden uiteraard ook genoteerd op de kleinhandelsconcentratie aan de Rijkswachtlaan / Maisstraat (70 % en meer).

**Overzicht van het aanbod inzake supermarkten en superettes in Zelzate :**

**AANBOD SUPERMARKTEN / SUPERETTES TE ZELZATE**

Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Aldi	Rijkswachtlaan 8	Zelzate-Oost	700 m <sup>2</sup>
Colruyt	Westkade 6	Zelzate-Oost	1.800 m <sup>2</sup>
Contact GB	Grote Markt 52	Zelzate-Oost	800 m <sup>2</sup>
Lidl	Oude Westtragel 1	Zelzate-Oost	600 m <sup>2</sup>
Smatch	Hoogbouwplein 2	Zelzate-West	725 m <sup>2</sup>
<b>Totaal supermarkten</b>	<b>4.625 m<sup>2</sup> (= 370,3 m<sup>2</sup> per 1.000 inwoners versus 254,4 m<sup>2</sup> gemiddeld in de provincie)</b>		
De Vershoek	Groenplein 33	Zelzate-West	100 m <sup>2</sup>
<b>Totaal superettes</b>	<b>100 m<sup>2</sup> (= 8,0 m<sup>2</sup> per 1.000 inwoners versus 21,4 m<sup>2</sup> gemiddeld in de provincie)</b>		

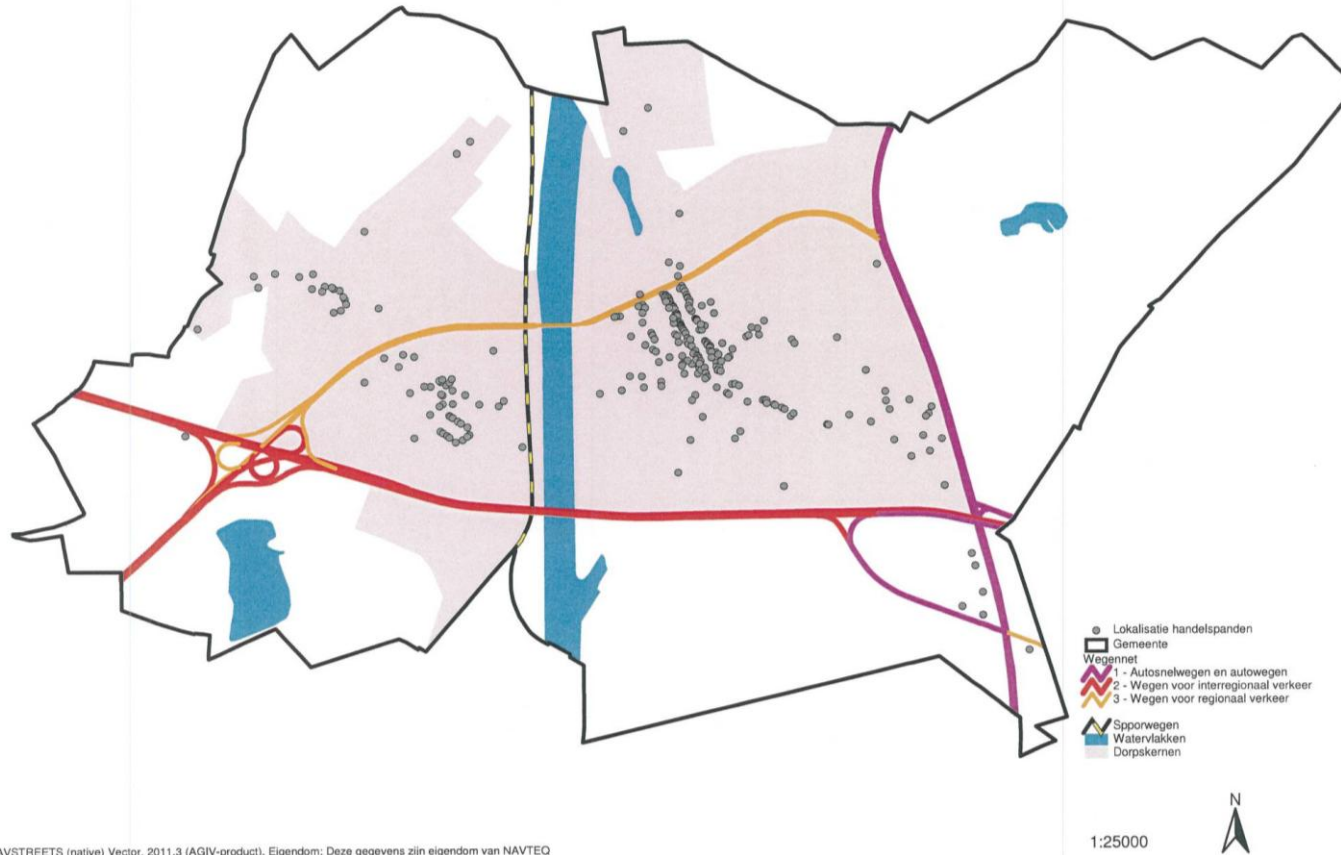
In totaal telt Zelzate dus 4.625 m<sup>2</sup> aan oppervlakte supermarkten en 100 m<sup>2</sup> superettes.

In termen van bezettingsgraad (= m<sup>2</sup>/1.000 inwoners) betekent dit 370,3 m<sup>2</sup> supermarkt en 8,0 m<sup>2</sup> superette.

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we een stijging van de globale bezettingsgraad vast met 73,4 m<sup>2</sup>, een gevolg van de gevoelige uitbreiding van de Colruyt-vestiging en de vestiging van het Lidl-verkooppunt.

### Fusiegemeente Zelzate

Lokalisatie handelspanden



## 2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE ZELZATE

### KOOPGERICHTHEID

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

#### KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Zelzate kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
R4 / Rijkswachtlaan	0,6 %	0,6 %	0,6 %
Overige Zelzate	70,5 %	69,7 %	70,1 %
<b>Totaal Zelzate (koopbinding)</b>	<b>71,0 %</b>	<b>70,3 %</b>	<b>70,7 %</b>
Nederland	8,7 %	6,6 %	7,8 %
Eeklo	2,2 %	2,2 %	2,2 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Andere	2,9 %	0,4 %	1,9 %
<b>Totaal koopvlucht</b>	<b>13,7 %</b>	<b>9,2 %</b>	<b>11,9 %</b>
Openbare markt	15,3 %	20,5 %	17,4 %
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 Zelzate kopen te (N = alle respondenten)	Electrische & huishoudelijke apparaten	Art. inrichting woning	Juwelen & horloges	Fotografische & optische art.	Fiets- & autoaccessoires	Totaal specialty
R4 / Rijkswachtlaan	6,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,2 %
Overige Zelzate	32,6 %	24,3 %	30,7 %	33,6 %	43,3 %	30,1 %
<b>Totaal Zelzate (koopbinding)</b>	<b>39,1 %</b>	<b>24,3 %</b>	<b>30,7 %</b>	<b>33,6 %</b>	<b>43,3 %</b>	<b>32,3 %</b>
Gent	22,5 %	33,2 %	30,7 %	15,5 %	9,1 %	25,7 %
Eeklo	2,2 %	15,5 %	2,2 %	2,6 %	4,6 %	8,4 %
Lochristi	6,5 %	6,6 %	0,0 %	0,0 %	6,8 %	6,0 %
Lokeren	4,4 %	1,4 %	0,0 %	0,0 %	4,6 %	2,6 %
Nederland	2,2 %	2,2 %	2,2 %	2,6 %	2,3 %	2,2 %
Assenede	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,3 %	0,3 %
Sint-Niklaas	0,0 %	0,0 %	2,1 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %
Andere	14,9 %	8,6 %	8,5 %	13,7 %	16,3 %	11,9 %
<b>Totaal koopvlucht</b>	<b>52,7 %</b>	<b>67,5 %</b>	<b>45,8 %</b>	<b>34,4 %</b>	<b>45,9 %</b>	<b>57,2 %</b>
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	2,2 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %
Openbare markt	0,0 %	0,0 %	13,2 %	2,2 %	0,0 %	0,7 %
N.v.t.	8,1 %	8,1 %	8,1 %	29,9 %	10,9 %	9,7 %
<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 Zelzate kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
R4 / Rijkswachtlaan	1,0 %
Overige Zelzate	49,5 %
<b>Totaal Zelzate (koopbinding)</b>	<b>50,5 %</b>
Gent	14,3 %
Nederland	4,9 %
Eeklo	3,9 %
Lochristi	2,4 %
Lokeren	1,0 %
Sint-Niklaas	0,5 %
Andere	6,4 %
<b>Totaal koopvlucht</b>	<b>33,4 %</b>
E-Commerce	0,9 %
Openbare markt	9,3 %
N.v.t.	5,9 %
<b>Totaal</b>	<b>100,0 %</b>

## KOOPATTRACTIE

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

In het geval van Zelzate bedraagt het marktaandeel shopping in de eigen gemeente 40,5 %; dit betekent dat van de totale shopping-bestedingen vanwege inwoners van Zelzate, 40,5 % toevloeit naar het reguliere detailhandelsapparaat van Zelzate.

Vanuit onderstaande woonplaats besteedt men te Zelzate (Basis : kopers)	Convenience	Shopping	Specialty	Totaal
Zelzate (koopbinding)	70,7 %	40,5 %	35,8 %	53,6 %
Wachtebeke	19,8 %	24,7 %	18,3 %	21,3 %
Assenede	2,5 %	13,3 %	9,2 %	7,5 %

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

Deze bedraagt **9.017 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 9.017 I.E. komt **Zelzate** op de **27° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen, hetgeen een bevestiging is van haar bovenlokale verzorgingsfunctie.



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

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