Centrum Valkenswaard

Behoefteraming detailhandel - update 2023

dtNP

Centrum Valkenswaard

Behoefteraming detailhandel - update 2023

Opdrachtgever:
Multi Valkenstaete Residentieel C.V.

Contactpersoon:
De heer G. Minks

Projectteam DTNP:
De heer W. Frielink
De heer P. Rosmulder

Projectnummer:
2457.0623

Datum:
21 september 2023

Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83
E info@dtnp.nl
W www.dtnp.nl

Adviseurs voor Ruimte en Strategie

INHOUD

1 Context 1
1.1 Inleiding 2
1.2 Vraag- en aanbodstructuur 4
1.3 Ontwikkeling van het aanbod in centrum Valkenswaard 7
1.4 Samenvatting 8

2 Landelijke trends en ontwikkelingen 9

3 Haalbaar winkelprogramma 13
3.1 Distributie-planologisch onderzoek 15
3.2 Benchmarkanalyse 20
3.3 Formulebank 22
3.4 Retail Risk Index 23
3.5 Samenvatting haalbaar winkelprogramma 25

4 Behoefte aan panden 26
4.1 Dagelijks winkelaanbod 27
4.2 Niet-dagelijks winkelaanbod 28

5 Conclusie 30

Bijlagen 33
Bijlage 1 Uitleg marktruimteberekening 34
Bijlage 2 Benchmarkcentra 36

Context

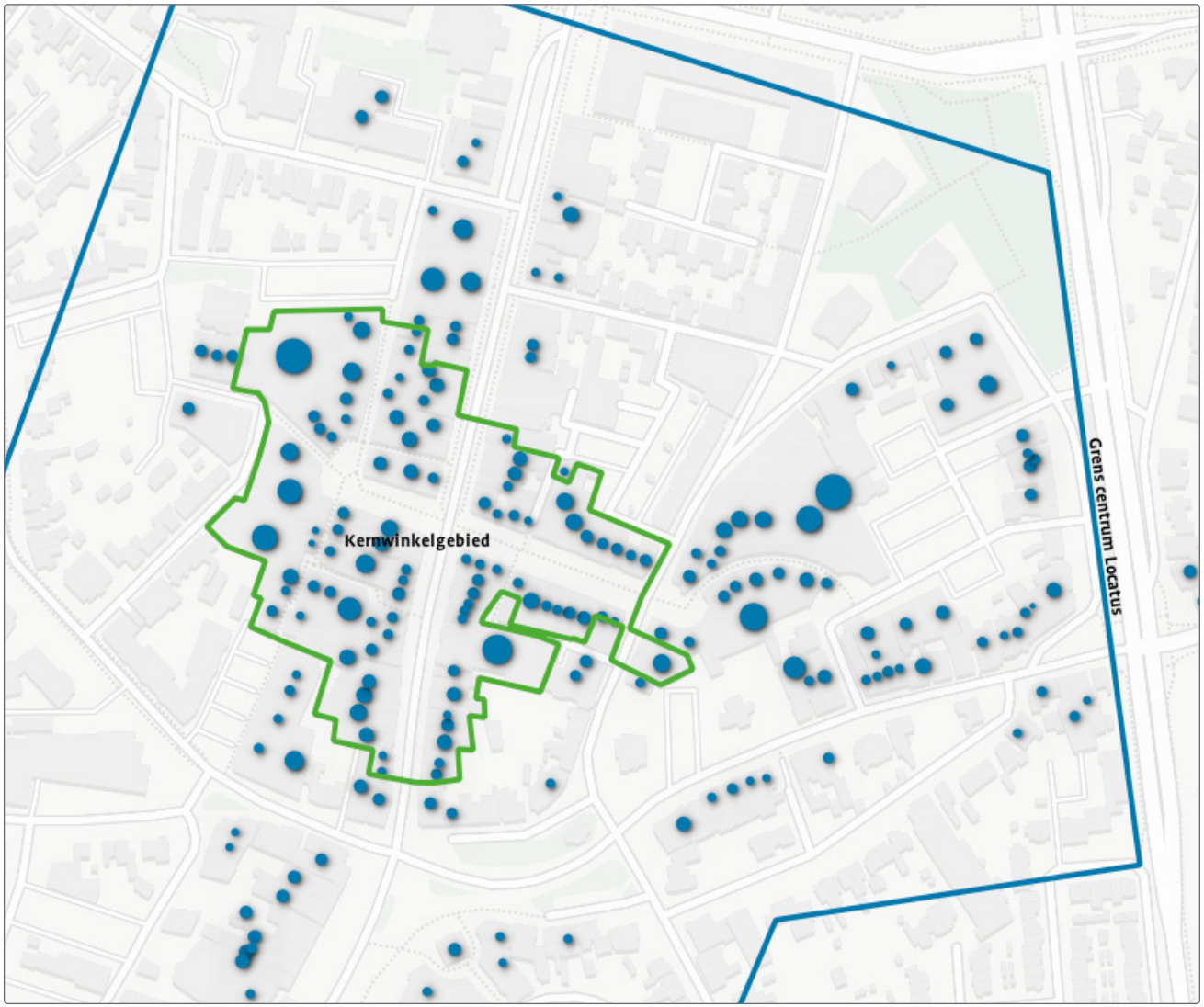
1.1 Inleiding

In 2019 deed DTNP onderzoek voor de gemeente Valkenswaard naar de behoefte aan detailhandel in het centrum van Valkenswaard. Aanleidingen daartoe waren destijds de grote structurele winkelleegstand en de lage gemiddelde vloerproductiviteit. Mede op basis van ons onderzoek, maar ook op basis van aspecten zoals routing, moderne supermarktlocaties en de nabijheid van parkeergelegenheid, heeft de gemeente een compact kernwinkelgebied aangewezen (groene delen in de kaart hiernaast), waar Valkenstaete onderdeel van is.

Multi en Mother of Space (M.O.S.) hebben vergevorderde plannen voor de herontwikkeling van Valkenstaete. Een groot deel van dat planmatige overdekte winkelcentrum staat leeg. Met de herontwikkeling wordt circa 4.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) van de aanwezige 6.000 m² wvo gesaneerd en vervangen door woningen, openbare ruimte en parkeren. Daarmee willen Multi en M.O.S. invulling geven aan de krimpopgave waar het centrum van Valkenswaard voor staat.

Voor de planologisch-juridische procedure heeft de gemeente Valkenswaard aan Multi/M.O.S. gevraagd het

In groen de afbakening van het compacte kernwinkelgebied zoals in 2019 door de gemeente Valkenswaard is vastgesteld



onderzoek van DTNP uit 2019 te actualiseren. Sinds dat onderzoek is het centrum van Valkenswaard veranderd, hebben zich landelijk nieuwe ontwikkelingen voorgedaan in de winkelmarkt (versneld door de coronacrisis) én is nieuw koopstromenonderzoek uitgevoerd, waardoor actuelere cijfers voor Valkenswaard beschikbaar zijn.

Doel- en vraagstelling

In dit rapport actualiseren we het rapport uit 2019 en we blijven derhalve ook zo dicht mogelijk bij het onderzoek uit 2019. De behoefteraming dient inzicht te geven in het houdbare aantal panden in een compact centrum van Valkenswaard in 2030. Om tot een antwoord te komen worden achtereenvolgens de volgende vragen beantwoord:

1. Hoe ziet de actuele dagelijkse vraag- en aanbodstructuur van Valkenswaard en omgeving eruit?
2. Wat zijn relevante ontwikkelingen in vraag (o.a. demografie, veranderend ruimtelijk aankoopgedrag) en aanbod (o.a. schaalvergroting supermarkten, internet) in landelijk, regionaal en lokaal verband?
3. Wat is de toekomstige (2030) behoefte aan detailhandel in Valkenswaard, uitgesplitst naar supermarkten, overig dagelijks aanbod en niet-dagelijks aanbod?
4. Hoe vertaalt de marktbehoefte zich in het aantal houdbare winkelpanden in de verschillende grootteklassen in het centrum van Valkenswaard, rekening houdend met de behoefte aan frictieleegstand?

Leeswijzer

In het vervolg van dit hoofdstuk staan feiten en cijfers van Valkenswaard(-Centrum). Hoofdstuk 2 gaat in op de meest relevante landelijke trends en ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 wordt op vier verschillende wijzen inzicht gegeven in de toekomstige behoefte aan detailhandel in Valkenswaard. Hoofdstuk 4 vertaalt die uitkomsten naar een indicatie voor het aantal benodigde winkelpanden. Tot slot worden in hoofdstuk 5 conclusies getrokken.

1.2 Vraag- en aanbodstructuur

Ligging en bevolking

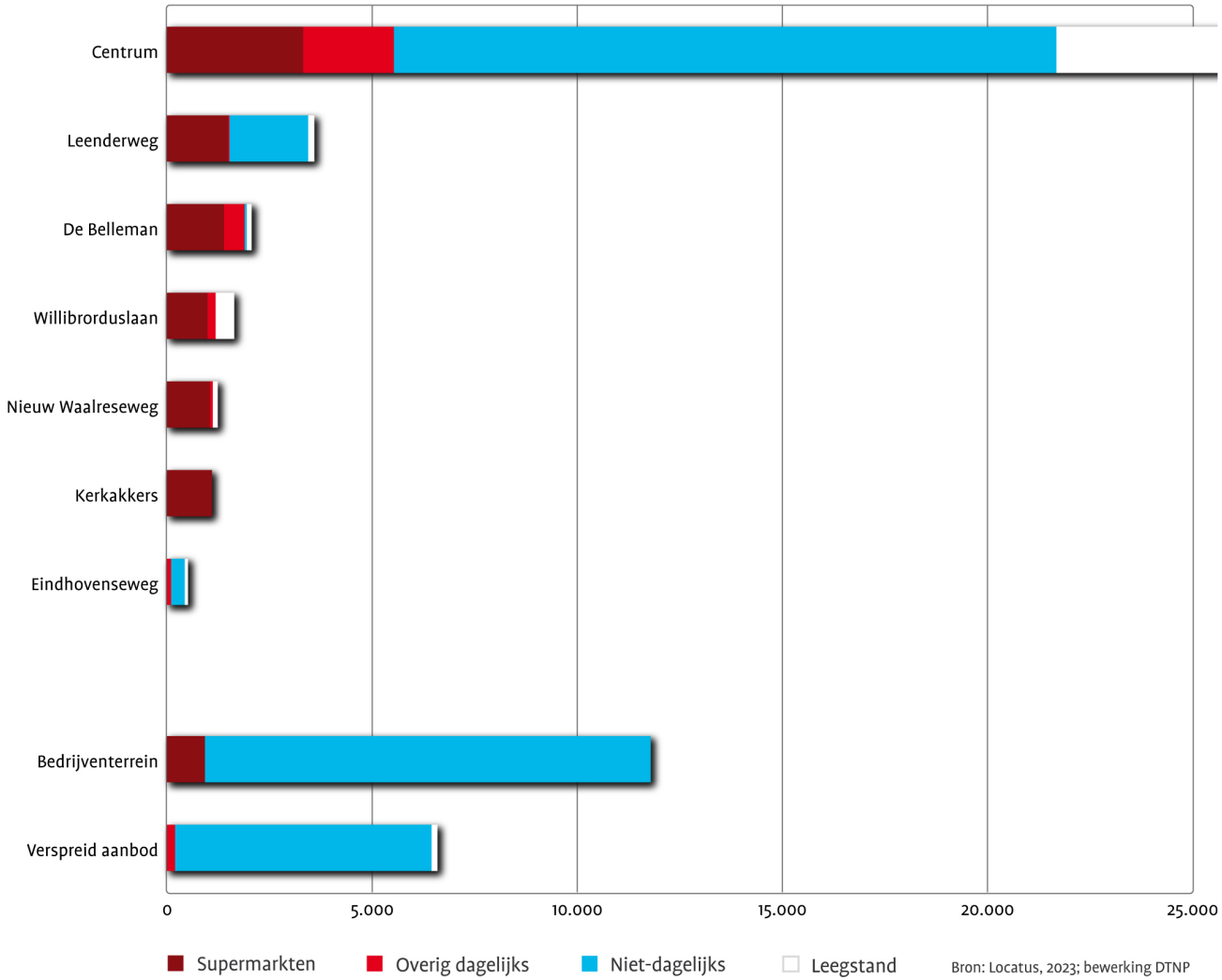
De gemeente Valkenswaard is onderdeel van de Metropoolregio Eindhoven en ligt net ten zuiden van Eindhoven, nabij de grens met België. De gemeente telt circa 31.500 inwoners[a], waarvan bijna 21.000 in de kern Valkenswaard, ruim 9.000 in Dommelen en ruim 1.000 in Borkel en Schaft[b]. Prognoses van de provincie Noord-Brabant laten zien dat het inwonertal van de gemeente Valkenswaard de komende jaren min of meer stabiel blijft (2030: ± 32.125)[c]. Het gemiddelde inkomen per inwoner in de gemeente is met circa € 29.300 nagenoeg gelijk aan het landelijk gemiddelde (€ 29.200)[d].

Winkelaanbod centrum Valkenswaard

Het centrum van Valkenswaard (zie blauwe afbakering kaart p. 2, dus inclusief o.a. De Kerverij) telt circa 21.500 m² winkelvloeroppervlak (wvo) winkelaanbod[e]. Hiervan is circa 5.500 m² wvo dagelijks (19 winkels) en circa 16.000 m² niet-dagelijks aanbod (85 winkels). Binnen het dagelijkse aanbod zijn er twee super-

a CBS Statline (2023).
b CBS Statline (2022).
c Provincie Noord-Brabant (2020), De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant Actualisering 2020.
d CBS Statline (2021).
e Locatus (2023).

Omvang (in m² wvo) en branchering winkelaanbod in centra Valkenswaard



Bron: Locatus, 2023; bewerking DTNP

markten met een totale omvang van circa 3.300 m² wvo. Het overige dagelijkse aanbod bestaat uit elf versspeciaalzaken (o.a. bakkers, slagers, groente en fruit, en slijterijen), met een totale omvang van circa 750 m² wvo, en zes winkels in persoonlijke verzorging (drogisterijen, parfumerie), met een totale omvang van circa 1.500 m² wvo.

Het niet-dagelijks aanbod is relatief uitgebreid. Circa tweederde hiervan (53 van de 84 winkels) is aanbod binnen de branche Mode en luxe (o.a. kleding, lederwaren, huishoudelijk), voornamelijk in het lagere en middensegment. Er zijn zestien winkels in de branche In en om het huis, voornamelijk met kleinschalig aanbod (o.a. woonaccessoires en bloemisten). Daarnaast zijn er zeven vrijetijdswinkels (o.a. sport- en hobbyartikelen) en negen overig niet-dagelijkse winkels (o.a. audiciens).

Grote delen van het centrum kampen met leegstand (o.a. De Kerverij, Eindhovenseweg, Valkenstaete). De leegstand bedraagt circa 4.800 m² wvo (35 winkels). Dit is circa 18% van het totale wvo; een dergelijk percentage ligt ver boven de frictieleegstand (5 à 6%). De hoge leegstand is niet alleen een gevolg van de verander...

derende winkelmarkt (zie trends), maar is ook ontstaan doordat de ruimtelijke structuur in het centrum niet voldoet aan de belangrijke ruimtelijke randvoorwaarden: compact (relatief groot, veel deelgebieden) en comfortabel (bereikbaarheid en parkeren matig) (zie ook het kader op pagina 14).

Schaalgrootte winkels

Albert Heijn en Lidl zijn beide circa 1.650 m² wvo groot. De versspeciaalzaken hebben allemaal kleine winkelunits (< 100 m² wvo). Binnen de persoonlijke verzorging is er een groot verschil in omvang van de winkels; van kleine winkels van circa 55 m² wvo tot en met een zeer grote Kruidvat van 740 m² wvo[a].

Niet-dagelijkse formules (in totaal 26 winkels) hebben panden met een gemiddelde omvang van circa 300 m² wvo. Er zijn vier grote winkels (> 800 m² wvo), te weten Blokker, Action, Hema en C&A. De overige formulewinkels zijn circa 400 m² wvo of kleiner. Winkels van (lokale) zelfstandigen (in totaal 59 winkels) hebben een veel kleinere gemiddelde omvang van circa 140 m² wvo. Dertien hiervan zijn groter dan 200 m² wvo en slechts één winkel is groter dan 500 m² wvo.

a Kruidvat en Blokker zijn gevestigd in het oude pand van V&D.

Overig winkelaanbod Valkenswaard

Buiten het centrum zijn in Valkenswaard nog zes andere winkelclusters (o.a. wijk- en buurtcentra), met in totaal circa 6.000 m² wvo supermarktaanbod (vijf winkels), 900 m² wvo overig dagelijks aanbod en 2.300 m² wvo niet-dagelijks aanbod. Het centrum onderscheidt zich van de rest door het relatief uitgebreide niet-dagelijkse aanbod; de overige winkelclusters richten zich voornamelijk op dagelijkse aankopen.

Daarnaast is er ruim 18.000 m² wvo verspreid gelegen aanbod. Dit betreft onder andere een solitaire vestiging van Aldi[b] (ca. 900 m² wvo groot) en een klein aantal overige dagelijkse winkels. Verder bestaat het verspreid gelegen aanbod voornamelijk uit winkels in niet-dagelijkse branches, specifiek in de branchegroep In en om het huis (ruim 80% van het wvo). Binnen deze groep vallen enkele grootschalige winkels met volumineus aanbod, die met name gelegen zijn op het bedrijventerrein (> 1.500 m² wvo, bouwmarkten en tuinartikelen). De rest van de winkels in deze groep is kleinschaliger (< 500 m² wvo) en betreft onder andere woonwinkels,

b In december 2019 geopend op de voormalige locatie van een kringloopbedrijf op een klein industrieterrein in het westen van Valkenswaard.

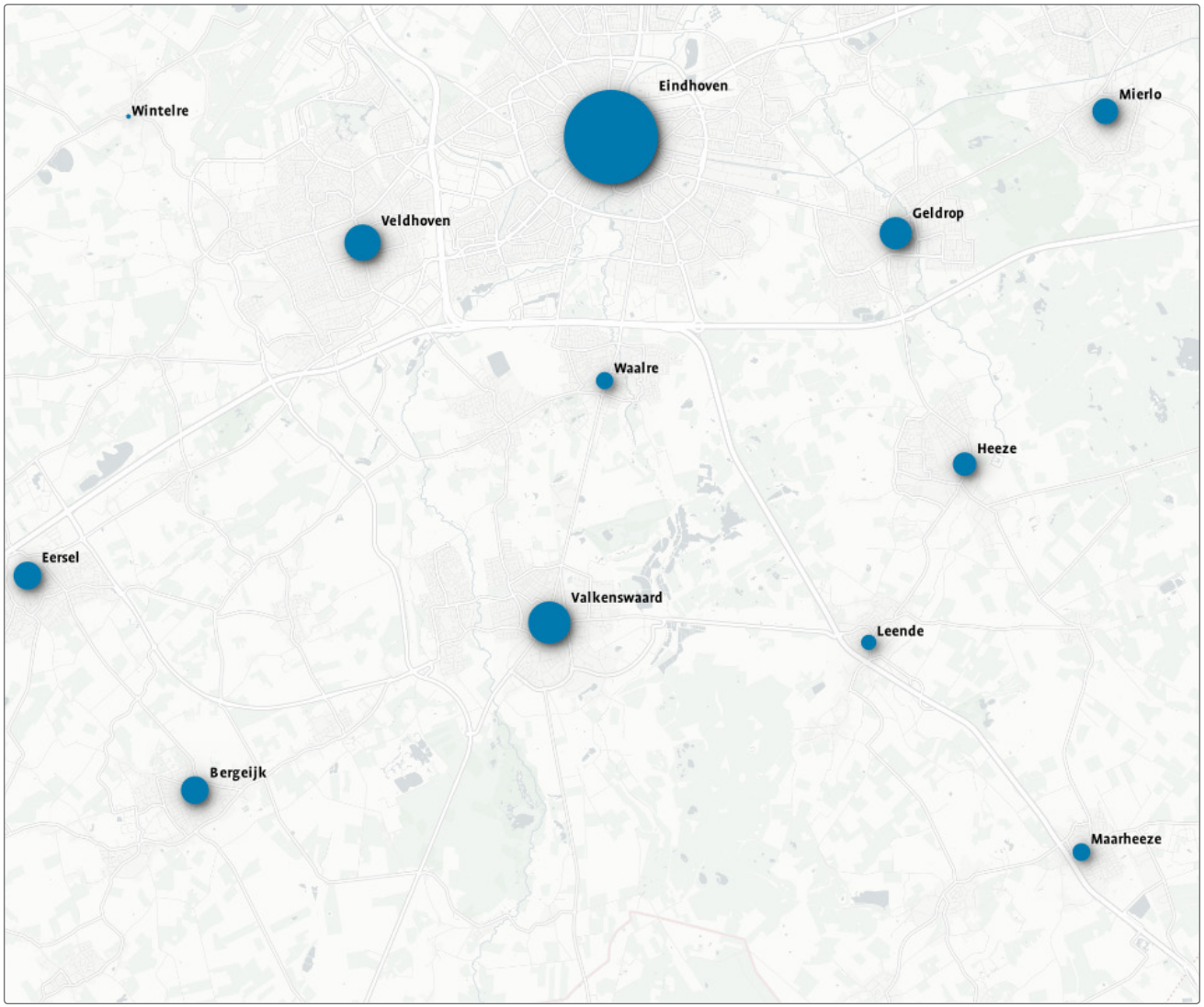
doe-het-zelfwinkels en plant- en dierenwinkels. Deze winkels liggen verspreid in de kern.

Valkenswaard in de regio

Valkenswaard ligt circa tien kilometer ten zuiden van Eindhoven. Het winkelaanbod in het centrum van Eindhoven bedraagt circa 95.000 m² winkelvloeroppervlak (± 300 winkels) en is zeer divers, met name in de niet-dagelijkse sector.

Eindhoven heeft in de regio veruit het grootste winkelaanbod en heeft daarmee ook de sterkste concurrentiepositie en een bovenregionale verzorgingsfunctie. Valkenswaard is altijd het grootste centrum geweest in de regio ten zuiden van Eindhoven en heeft van oudsher een bovenlokale verzorgingsfunctie. Mede door de ligging nabij de grens en de grote weekmarkt, komen er relatief veel Belgische bezoekers in Valkenswaard. Deze bezoekers zijn goed voor circa 5 à 7% van de detailhandelsbestedingen in het centrum[a]. Vooral in de niet-dagelijkse sector is Eindhoven een grote concurrent.

Positie Valkenswaard in de regio (hoofdcentra geschaald naar omvang in m² wvo)



a I&O Research et al. (2022), Koopstromenonderzoek 2021.

1.3 Ontwikkeling van het aanbod in centrum Valkenswaard

Het aanbod in het centrum van Valkenswaard is sinds 2019 sterk veranderd. In totaal is circa 5.000 m² wvo van voor winkels beschikbare ruimte getransformeerd of gesaneerd.

Dagelijks aanbod

Begin 2019 bestond het dagelijkse winkelaanbod uit 23 winkels met een totale omvang van bijna 6.000 m² wvo. Inmiddels is het dagelijkse aanbod afgenomen tot circa 5.500 m² wvo, verspreid over 19 winkels. Er zijn twee belangrijke structurele wijzigingen geweest:

- Aldi verplaatste eind 2019 vanuit het centrum (destijds circa 650 m² wvo groot) naar een solitaire locatie op een bedrijventerrein in het westen van Valkenswaard. Daarmee is het aantal supermarkten in het centrum van Valkenswaard afgenomen van drie naar twee.
- In 2021 vergrootte Lidl in De Kerverij met circa 500 m² wvo. De beide centrumsupermarkten, Albert Heijn in het westelijk deel en Lidl in het oostelijk deel, zijn nu rond de 1.650 m² wvo groot.

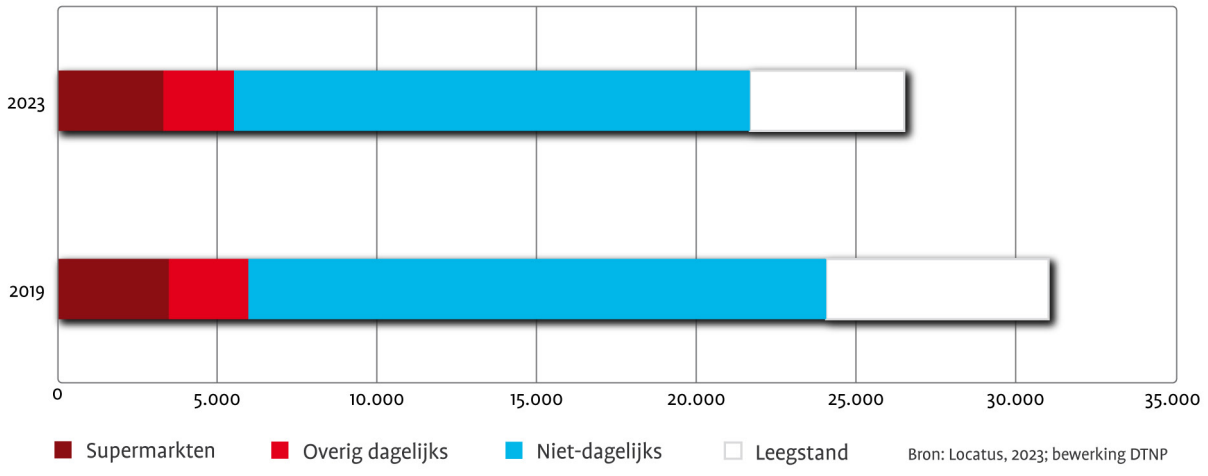
Niet-dagelijks aanbod

Het oppervlak aan niet-dagelijkse aanbod nam in Valkenswaard tussen 2019 en 2023 fors af, van circa 18.000 m² wvo naar 16.000 m² wvo. Het aantal winkels nam met een vergelijkbaar aandeel af, van 94 in 2019 naar 85 in 2023. In het oog springend zijn onder andere de sluiting van Xenos en Big Bazar en van de lokale grote stoffenwinkel Stoffe Paradijs.

Ontwikkeling leegstand

De leegstand is de afgelopen vier jaar afgenomen in het centrum van Valkenswaard. In 2019 stonden 52 panden leeg, met een gezamenlijk oppervlak van circa 7.000 m² wvo, zo'n 22% van het wvo. Dat is inmiddels gedaald naar 35 panden, met een gezamenlijk oppervlak van circa 4.800 m² wvo. De leegstand is dus met circa eenderde afgenomen. Tegelijkertijd staat nogsteeds 18% van het wvo in het centrum van Valkenswaard leeg.

Branchering en ontwikkeling omvang (in m² wvo) aanbod centrum Valkenswaard



Bron: Locatus, 2023; bewerking DTNP

1.4 Samenvatting

Het centrum van Valkenswaard telt naar verhouding veel (lokale) zelfstandigen die gemiddeld genomen kleine winkelpanden (< 200 m² wvo) hebben. De aanwezige landelijke formules en supermarkten hebben grotere winkelpanden.

Eindhoven heeft als grote binnenstad op korte afstand veel invloed op het haalbare aanbod in Valkenswaard. Het is, na internet, de grootste concurrent voor het centrum van Valkenswaard, met name voor de niet-dagelijkse sector.

In het centrum van Valkenswaard heeft de afgelopen jaren een herpositioneringsslag plaatsgevonden. Het niet-dagelijkse aanbod neemt af en het dagelijkse aanbod is toegenomen. Het winkelaanbod is (nog steeds) relatief uitgebreid, maar de leegstand is met 18% ook nog steeds zorgwekkend hoog, ondanks dat de leegstand afnam.

Landelijke trends en ontwikkelingen

De afgelopen decennia is er veel veranderd in het consumentengedrag en de motieven voor centrumbezoek. Deze trends en ontwikkelingen geven inzicht in de actuele uitdagingen die er zijn om tot toekomstbestendige en vitale winkelgebieden te komen.

Toename online aankopen, minder fysieke winkels

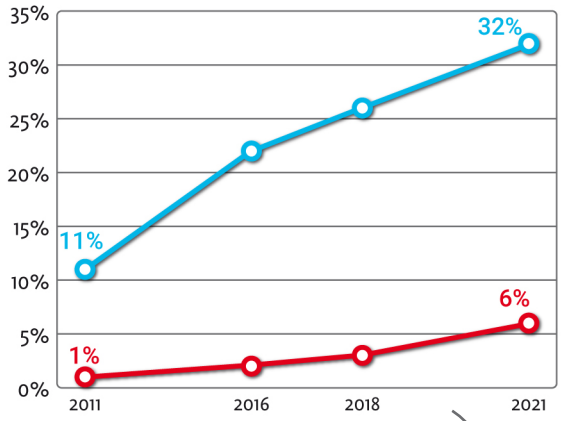
Het aandeel online aankopen is het afgelopen decennium sterk toegenomen en heeft het winkellandschap flink veranderd. In de dagelijkse sector (supermarkten, drogisten en verszaken) was dit lange tijd nog beperkt. In de niet-dagelijkse sector (mode, huishoudelijk, speelgoed, woninginrichting, etc.) is de online markt echter al langere tijd een factor. Winkelketens zijn hierdoor failliet gegaan of hebben hun strategie flink moeten aanpassen (bijv. minder vestigingen). Het aandeel online winkelen ligt in de niet-dagelijkse branches in de Randstad en Noord-Brabant inmiddels rond de 30%. In de dagelijkse sector neemt het aandeel online nu ook een steeds substantiëlere vorm aan (circa 6% in 2021)[a]. In Valkenswaard ligt het marktaandeel online een paar procentpunt lager dan beide gemiddelden in 2021.

a I&O Research et al. (2022), Koopstromenonderzoek 2021.

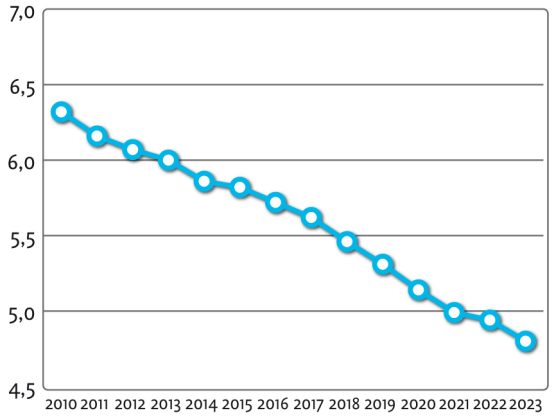
Coronacrisis versnelde online digitalisering

De ontwikkeling van het online aankoopmodel is door de coronacrisis van de afgelopen jaren in een stroomversnelling geraakt. Consumenten kozen er steeds vaker voor om online aankopen te doen, waaronder ook de boodschappen. De investeringen die in die tijd zijn gedaan, zijn enorm (denk aan robotisering, logistiek, slimme deurbel).

Na de coronapiek is het aandeel online aankopen iets teruggevallen, maar het ligt nog altijd boven de pre-corona-trendlijn. Het online segment is de grote winnaar van de pandemie. De consument is de fysieke winkel absoluut weer gaan waarderen na de coronapandemie, maar de versneld toegenomen digitale oriëntatie is grotendeels blijvend. Op de lange termijn zal, alleen al door de demografische ontwikkeling (nieuwe generaties met digitale mogelijkheden opgegroeid), de digitalisering verder doorzetten, met gevolgen voor de behoefte aan fysiek winkelaanbod (vorm, omvang, locatie, etc.) en het bezoek aan centra. Tot dusver is dit vooral terug te zien in een terugval van het fysieke niet-dagelijkse winkelaanbod, maar op de langere termijn zal ook de dagelijkse winkelsector het effect van online boodschappen doen gaan voelen.



Bron: KSO Randstad/Noord-Brabant; bewerking DTNP



Bron: KSO Randstad'Noord-Brabant; bewerking DTNP

Langetermijneffect pandemie verschilt per branche

Supermarkten en overige dagelijkse winkels profiteerden van de sluitingen van de horeca. Zij streken de door de gesloten horeca vrijkomende omzetpotentie binnen de foodsector op. Nu de horeca al lang weer open is, is het omzetvolume binnen de dagelijkse winkelsector weer teruggevallen naar het niveau van voor corona.

Modezaken kregen tijdens de pandemie de grootste klappen, maar hebben zich inmiddels ook weer het snelst hersteld. Juist dit type recreatief winkelaanbod lijkt de consument tijdens corona het meest te hebben gemist. Wel hebben veel ondernemers binnen deze branche te kampen met een hoge 'aflossingsdruk' van belastingschulden die zij tijdens de pandemie hebben opgebouwd.

Woonwinkels en doe-het-zelfzaken kenden een enorme piek tijdens de coronapandemie. Consumenten zaten veel thuis en hadden veel tijd en behoefte om hun huis op te knappen of in te richten. Nu de consument de grote uitgaven binnen deze branche gedaan heeft, is er een vrij heftige daling van het omzetvolume waarneembaar, tot een niveau van ver voor corona.

Woelige economische tijden

Zowel de ondernemer als de consument ervaart dat alles duurder wordt, de hoge inflatie houdt al tijden aan. Het consumentenvertrouwen is erg laag. Onderdeel hiervan is dat consumenten minder bereid zijn tot het doen van minder noodzakelijke, incidentele of grote aankopen bij winkels. Verbloemd door hogere omzetten loopt het aantal verkochte producten binnen de detailhandelssector al enige tijd terug. Winkeliers kampen met hogere kosten aan inkoop, energie en personeel, maar kunnen deze slechts ten dele doorberekenen aan hun klanten.

Nieuwe rol voor winkelcentra: divers, compact en groen

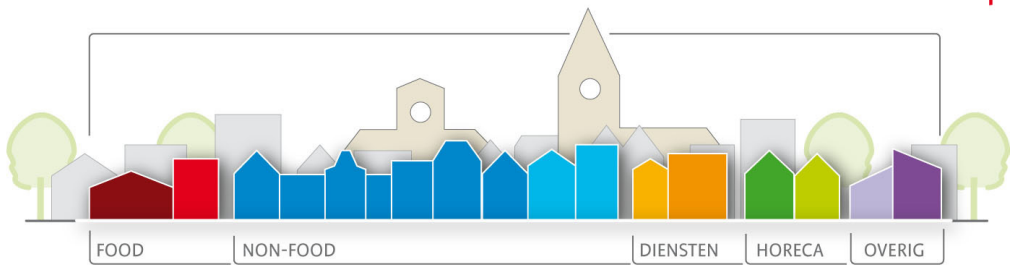
De laatste decennia trok juist 'winkelen' constante bezoekersstromen richting centrumgebieden. Ook nu zijn winkels nog het belangrijkste bezoekdoel in centra, maar de verandering in het consumentengedrag zorgt ook in een middelgroot centrum als dat van Valkenswaard wel voor een andere verhouding. Boodschappen, horeca, dienstverlening en sociaalmaatschappelijke en culturele functies worden belangrijkere (aanvullende) bezoekdoelen. Voor centra worden een aantrekkelijke uitstraling en een prettige verblijfskwaliteit ook steeds belangrijker. In het centrum van Valkenswaard is met de herinrichting daarin grote vooruitgang geboekt.

Daarnaast is er vanuit klimaatadaptatie een noodzaak om, in de strijd tegen hittestress en overstromingsrisico, de vaak stenige centrumgebieden drastisch te vergroenen. Een centrum dat niet klimaatadaptief is, is zeker in de toekomst immers niet meer prettig om te bezoeken of om in te wonen. Juist die woonfunctie krijgt in centrumgebieden een steeds grotere rol en draagt bij aan de levendigheid gedurende de hele dag.

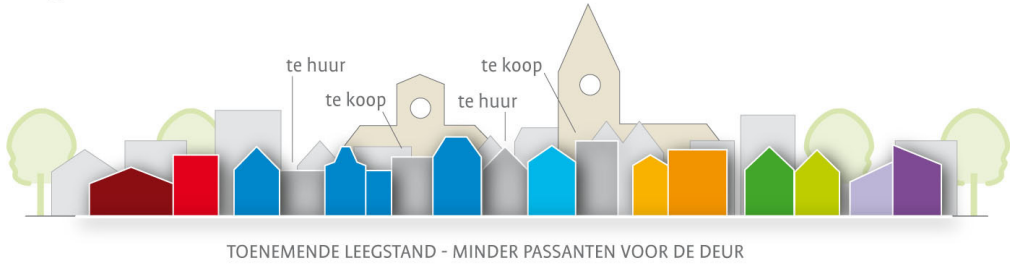
Een toekomstbestig centrumgebied is dus meer dan alleen een zo efficiënt mogelijk ingerichte aankooplocatie. De grote uitdaging is om al die verschillende rollen van een centrum op een aantrekkelijke manier in een compact gebied te faciliteren (andere doelgroepen en randvoorwaarden). Door bezoekersstromen te bundelen blijft er vestigingsperspectief voor functies die afhankelijk zijn van impulsaankopen. Winkelpanden aan de randen kunnen in dat geval worden getransformeerd naar o.a. wonen. De transformatie van leegstaand winkelvastgoed gaat inmiddels dusdanig snel dat de leegstand in Nederland aan het afnemen is, terwijl het winkelaanbod nog steeds krimpt.

Transitie centrum: van winkelgebied naar een compact en gemengd gebied

Voorheen

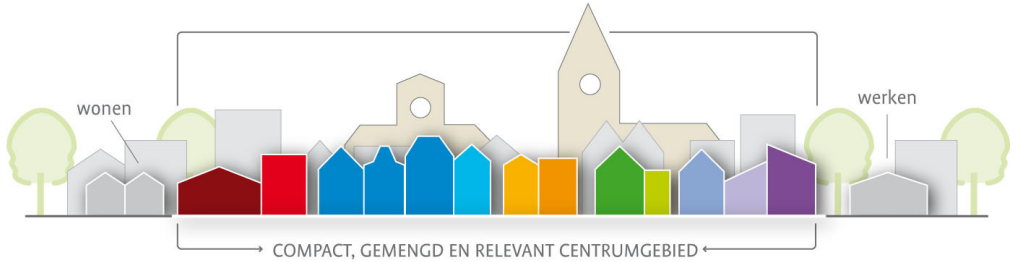


Vandaag



TOENEMENDE LEEGSTAND - MINDER PASSANTEN VOOR DE DEUR

Toekomst?



Haalbaar winkelprogramma

De trends maken duidelijk dat de detailhandel in het centrum het de komende jaren alleen maar moeilijker gaat krijgen (concurrentie internet en Eindhoven). In dit hoofdstuk wordt een inschatting gemaakt van het haalbare winkelprogramma. Aangezien dit geen exacte wetenschap is, wordt gebruikt gemaakt van vier methodes.

- Distributieplanologische onderzoek;
- Benchmarkanalyse;
- Analyse formulebank DTNP;
- Analyse Retail Risk Index.

Binnen de analyse wordt telkens rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Beleidsmatig ligt de focus op het centrum. Ontwikkelingen dragen zo veel mogelijk bij aan versterking van het kernwinkelgebied.
- Het centrum voldoet in de toekomst aan de functioneel-ruimtelijke (basis)randvoorwaarden voor een goed functionerend (compact en comfortabel) centrum (zie kader).

Een goed functionerend centrum voldoet aan drie functioneel-ruimtelijke randvoorwaarden, namelijk: Compleet, Compact en Comfortabel.

Een **compleet** centrum omvat een uitgebreid en divers voorzieningenaanbod dat passend is bij de verzorgingsfunctie van het betreffende centrum. Een compleet centrum kan echter alleen (optimaal) economisch functioneren wanneer ook wordt voldaan aan de beide andere voorwaarden.

Compact: (winkel)voorzieningen zijn zo veel mogelijk geclusterd in een compact centrumgebied met heldere looproutes en zichtlijnen. Voorkomen moet worden dat er sprake is van (te veel) deelgebieden en onvoldoende samenhang in een centrum.

Comfortabel: dit heeft te maken met bezoekgemak en -comfort. Een centrum moet goed bereikbaar zijn, met voldoende parkeervoorzieningen (zowel voor auto's als fietsen), die kwalitatief goed zijn (o.a. passend parkeerregime, locatie van parkeerterreinen, ontsluiting en inrichting).

3.1 Distributie-planologisch onderzoek

We maken indicatieve berekeningen[a] van de totale toekomstig haalbare omvang (m² wvo) van supermarkten, en van dagelijks en niet-dagelijks aanbod in het centrum van Valkenswaard. De berekeningen worden gemaakt voor het jaar 2030. Het inwonertal in de gemeente bedraagt dan volgens de provinciale bevolkingsprognose uit 2020 circa 32.125. Tot 2040 zal het aantal inwoners nog beperkt groeien tot circa 32.500.

Dagelijkse sector

Binding- en toevloeiing dagelijkse sector

In 2021 heeft de provincie Noord-Brabant voor het eerst meegedaan aan het koopstromenonderzoek[b] dat al langere tijd in de Randstad wordt uitgevoerd. Hierdoor zijn er voor Valkenswaard als gemeente en voor het centrum van Valkenswaard goede gegevens beschikbaar over de koopstromen[c].

In het KSO is gemeten dat circa 93% van de bestedingen aan dagelijkse artikelen van inwoners in de gemeente Valkenswaard terechtkomt in de eigen gemeente en dat circa 33% van de bestedingen terechtkomt in het centrum van Valkenswaard[d]. Rekening houdend met de versterkingsambitie voor en een geoptimaliseerde functioneel-ruimtelijke structuur in het centrum wordt in de toekomst een binding haalbaar geacht van 35%. We rekenen daarnaast ook een (zeer) ambitieus scenario door, waarbij de binding doorstijgt naar 40 à 45% en we uitgaan van 32.500 inwoners. De toevloeiing naar het centrum is gemeten op 10%. Een groot deel (circa 7%-punt) betreft Belgische consumenten.

Conclusies berekening dagelijkse sector

In de tabel op de volgende pagina staan de indicatieve berekeningen voor de dagelijkse sector. Daarbij is in de tabel ook onderscheid gemaakt tussen de supermarkten en het overig dagelijks aanbod. Dit onderscheid is indicatief, om een gevoel te geven bij de verhoudingen tussen beide. De twee groepen communiceren sterk met elkaar: indien het supermarktaanbod toeneemt, dan heeft dat invloed op het haalbare overige dagelijkse aanbod.

Op basis van indicatieve berekeningen kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

- Vraag en aanbod zijn op dit moment in de supermarktbranche in balans, maar er is relatief veel overig dagelijks aanbod. Een van de verklaringen daarvoor is de zéér grote vestiging van Kruidvat.
- In het centrum van Valkenswaard bestaat in ieder geval ruimte voor twee supermarkten met een moderne omvang (ca. 1.500 m² wvo per stuk).
- In het ambitieuze scenario bestaat er in de situatie met de meest gunstige/positieve inschattingen uitbreidingsruimte voor maximaal 700 m² wvo supermarkten. Dat is te weinig voor toevoeging van een hele nieuwe supermarkt.
- In elk scenario is ongeveer ruimte voor (een ruime) 1.000 m² wvo aan overig dagelijks aanbod. Nu is er circa 2.200 m² wvo aanwezig[e].

a Zie bijlage 1 voor verdere uitleg over de berekeningen.
b I&O Research e.a. (2022), Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021.
c In het rapport van 2019 is gebruik gemaakt van het Koopstromenonderzoek Metropoolregio Eindhoven uit 2017. Dat KSO heeft een geheel eigen methodiek gehad, waardoor de resultaten daarvan niet vergelijkbaar zijn met de resultaten van het huidige koopstromenonderzoek. De methodiek van het actuele KSO is de standaard die in IPO-verband is afgesproken, waardoor de resultaten goed vergelijkbaar zijn met andere onderzoeken die zelfde methodiek hanteren.
d Ten tijde van het onderzoek uit 2019 was er geen koopkrachtbinding bekend voor het centrum van Valkenswaard. Die is destijds door ons ingeschat op basis van omvang en samenstelling van het aanbod, de resultaten van het KSO op gemeenteniveau en ervaringscijfers. De inschatting van toen (binding van 35%) komt overeen met de gemeten binding uit 2021.
e Gecorrigeerd voor de grote Kruidvat eerder 1.900 m² wvo.

Indicatieve marktruimteberekening voor de dagelijkse sector in centrum Valkenswaard*

			2023	Reëel 2030	Ambitieus 2030
a	Aantal inwoners in gemeente Valkenswaard		31.500	32.125	32.500
b	Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet), gecorrigeerd voor gemiddeld inkomen		€ 2.727	€ 2.530 à € 2.586	€ 2.586 à € 2.642
	...waarvan supermarkten		*€ 2.186*	*€ 2.028 à € 2.073*	*€ 2.073 à € 2.118*
	...waarvan overig dagelijks aanbod		*€ 541*	*€ 502 à € 513*	*€ 513 à € 524*
c	Koopkrachtbinding aan het centrum		33%	35%	40 à 45%
d	Aandeel vreemde koopkracht/koopkrachttoevloeiing		10%	10%	10%
e	Totale winkelomzet (excl. btw)	(a × b × c) / (1 - d)	€ 31,5 mln	€ 31,6 à € 32,3 mln	€ 37,4 à € 42,9 mln
	...waarvan supermarkten		*€ 25,2 mln*	*€ 25,3 à € 25,9 mln*	*€ 29,9 à € 34,4 mln*
	...waarvan overig dagelijks aanbod		*€ 6,2 mln*	*€ 6,3 à € 6,4 mln*	*€ 7,4 à € 8,5 mln*
f	Landelijk gemiddelde winkelomzet per m² wvo (excl. btw)		€ 8.025	€ 8.025	€ 8.025
	...waarvan supermarkten		*€ 8.589*	*€ 8.589*	*€ 8.589*
	...waarvan overig dagelijks aanbod		*€ 6.342*	*€ 6.342*	*€ 6.342*
g	Potentieel winkelaanbod	e / f	ca. 3.925 m² wvo	ca. 3.950 à 4.025 m² wvo	ca. 4.650 à 5.350 m² wvo
	...waarvan supermarkten		*ca. 2.950 m² wvo*	*ca. 2.950 à 3.025 m² wvo*	*ca. 3.475 à 4.000 m² wvo*
	...waarvan overig dagelijks aanbod		*ca. 975 m² wvo*	*ca. 1.000 m² wvo*	*ca. 1.175 à 1.350 m² wvo*
h	Huidig winkelaanbod		ca. 5.525 m² wvo	ca. 5.525 m² wvo	ca. 5.525 m² wvo
	...waarvan supermarkten		*ca. 3.325 m² wvo*	*ca. 3.325 m² wvo*	*ca. 3.325 m² wvo*
	...waarvan overig dagelijks aanbod		*ca. 2.200 m² wvo*	*ca. 2.200 m² wvo*	*ca. 2.200 m² wvo*
i	Indicatie uitbreidingsruimte	g - h	ca. -1.600 m² wvo	ca. -1.500 à -1.575 m² wvo	ca. -175 à -875 m² wvo
	...waarvan supermarkten		*ca. -375 m² wvo*	*ca. -300 à -375 m² wvo*	*ca. 175 à 700 m² wvo*
	...waarvan overig dagelijks aanbod		*ca. -1.225 m² wvo*	*ca. -1.200 m² wvo*	*ca. -875 à -1.050 m² wvo*

* Voor een toelichting op de achtergronden van deze berekening verwijzen we naar de publicatie van Retail Insiders (2023), 'Omzetkengetallen 2022 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

Kwalitatieve duiding berekening dagelijkse sector

Door het vertrek van Aldi is het supermarktaanbod (en daarmee de basis) in het centrum verzwakt. Tegelijkertijd is door de uitbreiding van Lidl (met bijna evenveel m² wvo als de Aldi die is gesloten) het supermarktaanbod in het centrum in m² wvo redelijk stabiel gebleven én zijn de supermarkten aan de west- en oostzijde van het centrum in balans wat betreft omvang. Met de transitie naar een meer lokaalfunctionerend centrum die Valkenswaard doormaakt, blijft de dagelijkse sector erg belangrijk voor het goed functioneren van het overige winkelaanbod. Zonder de grote hoeveelheid bezoekers die supermarkten elke dag naar het centrum weten te trekken, nemen ook de kansen voor andere winkels en voorzieningen af.

Een derde supermarkt in het centrum van Valkenswaard zou in theorie een sterkere basis leggen voor instandhouding van een divers overig en niet-dagelijks aanbod in het centrum. De marktruimte voor een derde supermarkt in het centrum van Valkenswaard ontbreekt echter, mede door de nieuwe vestiging van Aldi op het bedrijventerrein.

Gelet op het ontbreken van marktruimte voor een volledige derde supermarkt, het relatief forse overaanbod in de overige dagelijkse sector én de landelijke ontwikkelingen in de supermarktsector denken wij dat op dit moment het toevoegen van een derde supermarkt niet het beste is voor het centrum. Betere mogelijkheden voor het centrum zien wij in een betere maatvoering van het overig dagelijkse programma (m.n. de zeer grote Kruidvat) en eventueel de toevoeging van een kleinere doelgroepensupermarkt in Valkenswaard. Dit kan nieuwe, aanvullende bezoekersstromen op gang brengen en een aanbod bieden dat nu nog beperkt aanwezig is. Te denken valt aan een biologische supermarkt, of een supermarkt die zich specifiek op een buitenlands assortiment richt. Een dergelijk concept is in Valkenswaard nog helemaal niet aanwezig en is eenvoudiger in te passen in de bestaande centrumstructuur dan een grote nieuwe supermarkt.

Supermarkt Albert Heijn aan de westzijde van het centrum

De vergrote Lidl aan de oostzijde van het centrum

Niet-dagelijkse sector

Binding en -toevloeiing niet-dagelijkse sector

Voor de niet-dagelijkse sector (exclusief aanbod in de branches doe-het-zelf, wonen en tuin), is in het actuele KSO een koopkrachtbinding aan de hele gemeente gemeten van 58%. Voor het centrum van Valkenswaard is een koopkrachtbinding gemeten van 34%[a]. Deze oriëntatie ligt op hetzelfde niveau als voor de dagelijkse sector. De toevloeiing in de niet-dagelijkse sector ligt in het centrum van Valkenswaard op 32%.

Conclusies berekening niet-dagelijkse sector

In de tabel op de volgende pagina staan de indicatieve berekeningen voor de niet-dagelijkse sector (excl. wonen, dhz en tuin). Op basis van deze berekening kan voor het niet-dagelijks winkelaanbod in het centrum van Valkenswaard de volgende conclusie worden getrokken:

- Uitgaande van een verdere groei van het marktaandeel internet en een optimistisch behoud van de koopkrachtbinding en -toevloeiing moet voor de toekomst rekening worden gehouden met een verdere afname van het niet-dagelijkse winkelaanbod.

Kwalitatieve duiding berekening niet-dagelijkse sector

Ondanks dat de leegstand in het centrum van Valkenswaard tussen 2019 en 2023 al fors is afgenomen (van ca. 7.000 m² wvo naar ongeveer 4.800 m² wvo) en het niet-dagelijkse winkelaanbod in diezelfde periode ook is verminderd (van ca. 18.000 naar ca. 16.000 m² wvo), blijft er een fors overaanbod bestaan van circa 4.000 m² wvo. De verdere toename van online aankopen blijft zorgen voor minder bestedingen in fysieke winkels in het centrum van Valkenswaard. Tegelijkertijd blijft de functie van het centrum van Valkenswaard lokaler worden. Dit heeft vooral voor niet-dagelijks winkelaanbod forse consequenties. Met name kleding- en schoenenwinkels hebben baat bij massa: hoe meer aanbod er is, hoe aantrekkelijker een centrum is om te bezoeken. Als het aanbod minder uitgebreid wordt, neemt daardoor de aantrekkelijkheid van het aanbod af. Consumenten zijn daardoor minder geneigd om moeite te doen om het centrum te bezoeken. Eerder wordt dan uitgeweken naar internet en grotere plaatsen in de omgeving (waaronder Eindhoven). Het niet-dagelijkse aanbod dat resteert is, net als bij de dagelijkse sector, meer georiënteerd op frequente bezoeken. Dit kan nog steeds mode-aanbod zijn, maar dat aanbod is beperkter en overwegend in het lagere (midden)segment.

Ruimtelijke structuur van cruciaal belang

De distributie-planologische berekeningen laten geen uitbreidingsruimte voor de dagelijkse sector zien en een verdere afname van het niet-dagelijkse winkelaanbod. De resultaten van de berekeningen dienen wel in het juiste licht te worden bezien: er is uitgegaan van een toekomstig centrum dat compact is en comfortabel te bezoeken met de auto, fiets en te voet. Alleen als aan die basisrandvoorwaarden wordt voldaan, blijft het centrum interessant voor consumenten én bedrijven. Wordt niet aan de basisrandvoorwaarden voldaan, dan zal het centrum minder aantrekkelijk zijn en zal ook het haalbare aanbod (substantieel) kleiner zijn.

a Dit is substantieel lager dan waar in 2019 van uit is gegaan. In het vorige KSO was voor het centrum geen koopkrachtbinding beschikbaar. Wel was voor de hele branche Mode en luxe een koopkrachtbinding van circa 71% gemeten. Omdat een groot deel van het centrumaanbod uit die branches bestaat én het aanbod in Valkenswaard in die branches nagenoeg volledig in het centrum is gevestigd, werd daarom uitgegaan van een binding van 60 à 65%. De huidige koopstromencijfers laten echter een veel lagere binding zien, ook op het niveau van de hele gemeente.

Indicatieve marktruimteberekening voor de niet-dagelijkse sector (excl. wonen, dhz en tuin) in centrum Valkenswaard*

			2023	2030
a	Aantal inwoners in gemeente Valkenswaard		31.500	32.125
b	Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet), gecorrigeerd voor gemiddeld inkomen		€ 1.421	€ 1.235 à € 1.300
c	Koopkrachtbinding aan het centrum		34%	35% à 40%
d	Verwachte winkelomzet verzorgingsgebied (excl. btw)	a × b × c	€ 15,2 mln	€ 14,9 à € 16,0 mln
e	Aandeel vreemde koopkracht/koopkrachttoevloeiing		32%	32%
f	Totale winkelomzet (excl. btw)	d / (1 - e)	€ 22,4 mln	€ 21,9 à € 23,5 mln
g	Gemiddelde winkelomzet per m² wvo (excl. btw)		€ 2.296	€ 2.296
h	Potentieel winkelaanbod	f / g	ca. 9.750 m² wvo	ca. 9.525 à 10.250 m² wvo
i	Huidig winkelaanbod		ca. 13.750 m² wvo	ca. 13.750 m² wvo
j	Huidige winkelomzet per m² wvo (excl. btw)	f / i	€ 1.625	€ 1.600 à € 1.725
k	Indicatie uitbreidingsruimte	h - i	ca. -3.975 m² wvo	ca. -3.475 à -4.200 m² wvo

* Voor een toelichting op de achtergronden van deze berekening verwijzen we naar de publicatie van Retail Insiders (2023), 'Omzetkengetallen 2022 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

Het overaanbod in de niet-dagelijkse sector is toegenomen

De Kerverij staat voor een belangrijk deel leeg

3.2 Benchmarkanalyse

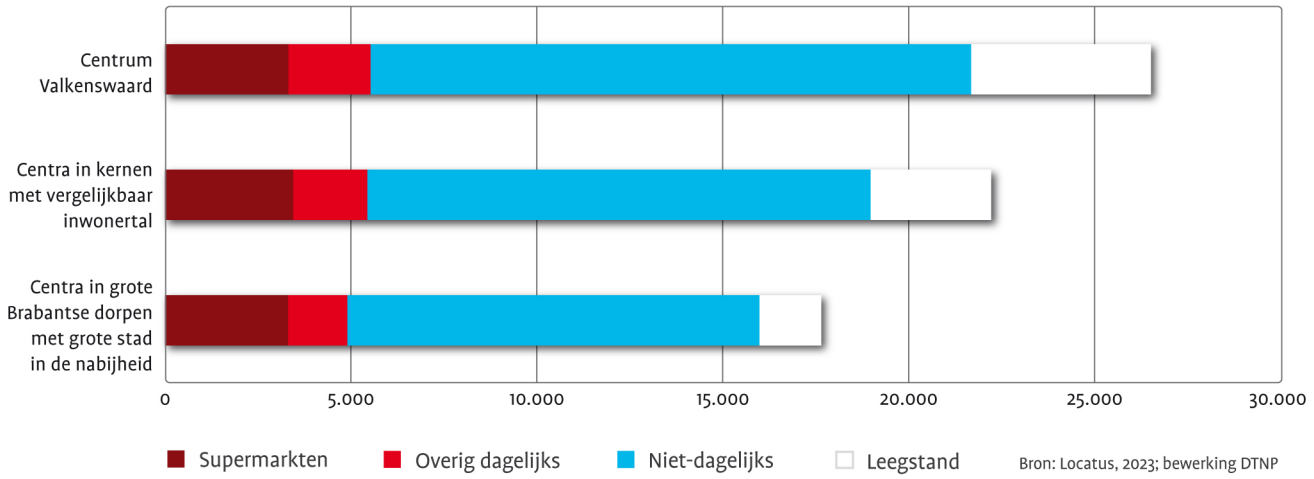
In de benchmarkanalyse is eerst het winkelaanbod in het centrum van Valkenswaard vergeleken met hoofdcentra in 27 kernen met een vergelijkbaar inwonertal in de omgeving[a]. Een tweede benchmark is gemaakt van zes centra in vergelijkbare (grote) Brabantse dorpen die in de nabijheid van een grote stad liggen (bijlage 2).

Voor beide benchmarks is gekeken naar de omvang van het winkelaanbod (m² wvo) en naar het aantal winkels. Beide analyses tonen een vergelijkbaar beeld:

- Het supermarktaanbod is in omvang min of meer hetzelfde als in vergelijkbare centra. Het verschil is echter dat dit aanbod in Valkenswaard bestaat uit twee supermarkten, terwijl veel andere centra beschikken over drie (kleinere) supermarkten.
- Het overige dagelijkse aanbod is in omvang een stuk groter dan in vergelijkbare centra, maar in aantal winkels wat beperkter en gelijkend aan Brabanste centra. Dit komt onder andere doordat Kruidvat in Valkenswaard relatief groot is.

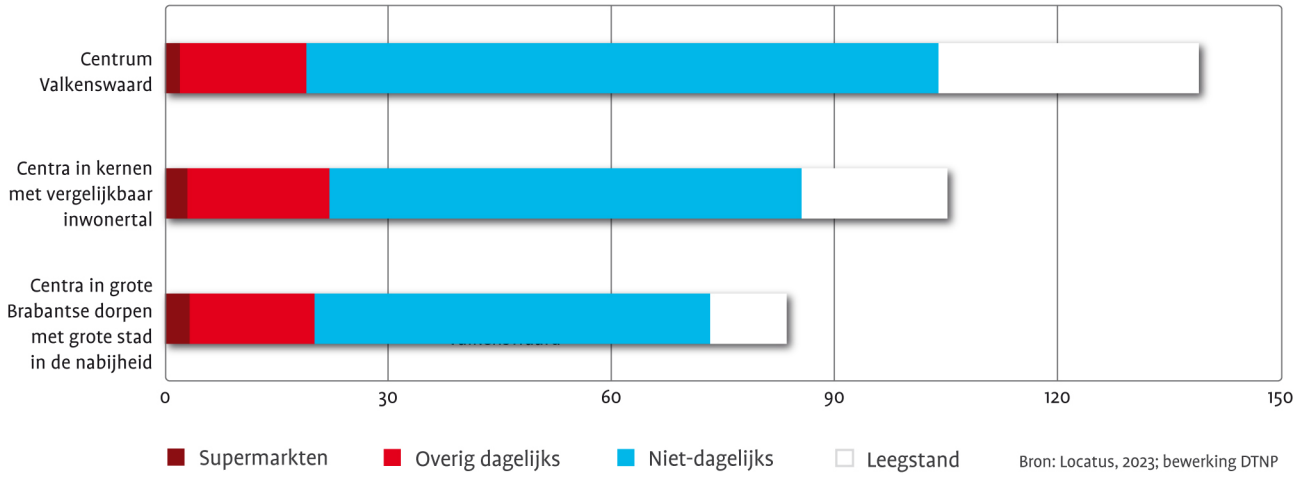
a Tussen de 12.500 en 27.500 inwoners binnen 5 minuten (Valkenswaard: ca. 20.000) én tussen de 32.500 en 47.500 inwoners binnen 10 minuten (Valkenswaard: ca. 40.000 inwoners). In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de betreffende centra.

Omvang winkelaanbod (in m² wvo) centrum Valkenswaard en vergelijkbare centra



Bron: Locatus, 2023; bewerking DTNP

Aantal winkels centrum Valkenswaard en vergelijkbare centra



Bron: Locatus, 2023; bewerking DTNP

- De omvang van het niet-dagelijkse winkelaanbod is veel groter dan in centra van kernen met een vergelijkbaar inwonertal. Dit geldt ook voor het aantal niet-dagelijkse winkels. In vergelijking met grote Brabantse dorpen die net als Valkenswaard een grote stad in de nabijheid hebben liggen, is dit aantal zelfs substantieel groter. In deze centra zijn gemiddeld 'maar' 53 niet-dagelijkse winkels te vinden (ten opzichte van 85 winkels in Valkenswaard-Centrum).
- De leegstand is beduidend groter dan in vergelijkbare centra, zowel in omvang als in aantal.

Conclusie benchmark

Het supermarktaanbod is inmiddels in omvang op een vergelijkbaar niveau als in de andere centra, alleen bestaat dit uit twee supermarkten in plaats van drie supermarkten. De supermarkten hebben in Valkenswaard een bovengemiddelde (moderne) omvang. In het overige dagelijkse aanbod is het aantal winkels in vergelijkbare centra nagenoeg gelijk; door Kruidvat is het winkelvloeroppervlak echter groter.

Het niet-dagelijkse winkelaanbod is substantieel groter dan in vergelijkbare centra. Dit geldt helemaal in vergelijking met Brabantse dorpen die net als Valkenswaard een grote stad in de nabijheid hebben liggen. Naar verwachting is er onvoldoende perspectief om het huidige aantal niet-dagelijkse winkels te behouden. Dit kan in de (nabije) toekomst resulteren in een verdere toename van de leegstand, terwijl deze al zeer hoog is.

3.3 Formulebank

In onze formulebank houden wij bij wat vastgoedbehoeften van branches en landelijk opererende retailers zijn. Op basis van deze database hebben wij inzicht in het soort winkel dat interesse heeft om zich in centra met primaire verzorgingsgebieden van ruim 30.000 inwoners te vestigen.

De landelijke trends laten zien dat formules het lastig hebben; er zijn dan ook de afgelopen jaren veel namen weggevallen: BoekenVoordeel, Coolcat, Miss Etam, Didi, Op=op. Een heel recent voorbeeld is Score. Vestigingsvoorkeuren zijn de afgelopen jaren veranderd. Centra zoals dat van Valkenswaard zijn steeds minder in trek als vestigingslocatie. Toch zijn er nog altijd winkels die wel mogelijkheden zien in dit type centra. Dat zijn hoofdzakelijk winkels in het lagere (midden)segment, zoals Shoeby, OPEN32, Zeeman en Wibra.

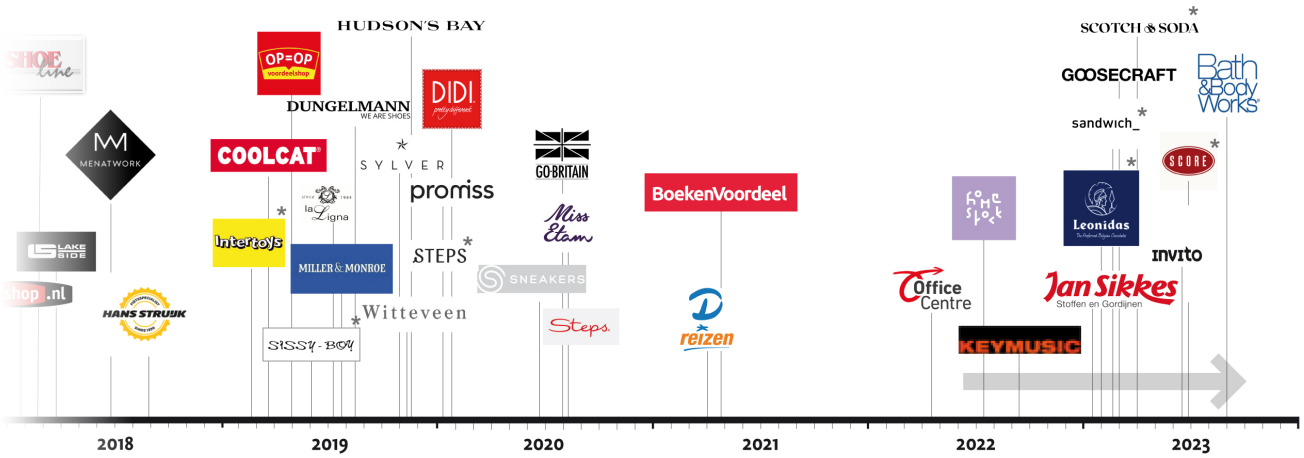
Beperkt nieuwe formules voor Valkenswaard

Gezien het reeds aanwezige winkelaanbod en een primair verzorgingsgebied van ruim 30.000 inwoners wordt op basis van onze formulebank en de vestigingsvoorkeuren van ketens geconcludeerd dat er naar verwachting nauwelijks formules zijn die zich nieuw willen vestigen in het centrum van Valkenswaard. In de dagelijkse sector kan worden gedacht aan mogelijk uitbreiding van enkele nu kleine versspeciaalzaken (< 100 m² wvo per winkel) en een doelgroepensupermarkt. Veel niet-dagelijkse winkels die eventueel mogelijkheden zouden zien in het centrum van Valkenswaard zijn hier al gevestigd. Dit zijn winkels zoals Action en Open32. In theorie kan het centrum interessant zijn voor formules zoals Shoetime en Jeans Centre. Dergelijke formules hebben veelal een omvang van tussen de 200 en 300 m² wvo. Eerder dan nieuwvestiging moet echter rekening worden gehouden met vertrek van formules, vanwege onvoldoende perspectief dan wel faillissement.

Conclusie formulebank

Door veranderende vestigingsvoorkeuren zijn middelgrote centra voor veel niet-dagelijkse formules in toenemende mate minder interessant. Natuurlijk zijn er altijd winkels die mogelijkheden zien. Toch moet er in de toekomst rekening mee worden gehouden dat het aantal formules in het centrum van Valkenswaard afneemt. Kansen liggen er vooral in aanvullend versaanbod.

Faillissementen van landelijke ketens in de winkelsector in de afgelopen jaren



3.4 Retail Risk Index

De Retail Risk Index (RRI) is een tool van Locatus[a] die het risicoprofiel van winkels en winkelgebieden in Nederland in kaart brengt aan de hand van vier indicatoren: branche, pand, straat en vraag-aanbod. Winkels worden geclassificeerd op een vijfpuntsschaal van 'zeer beperkt risico' tot 'zeer hoog risico'. Hoe hoger de score, hoe groter het risico dat de winkel dit jaar sluit.

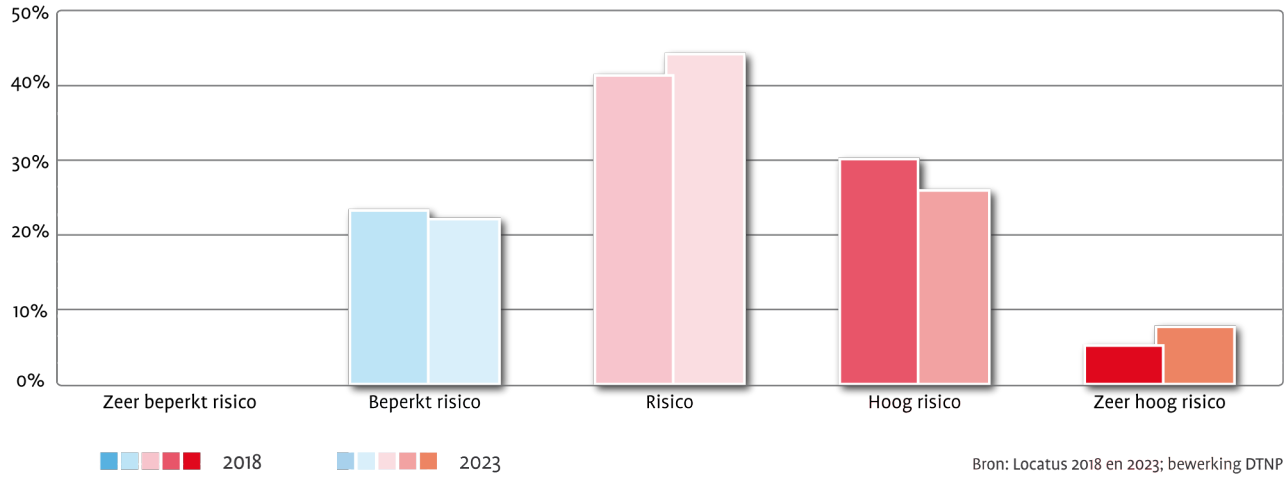
Anno 2023 zijn 8 van de 104 winkels in het centrum van Valkenswaard geclassificeerd in de hoogste risicocategorie (zeer hoog risico) en 27 winkels in de een-na-hoogste risicocategorie (hoog risico). Ten opzichte van de RRI-scores uit 2018[b] zijn er verschillende veranderingen (zie grafiek) en is de gemiddelde RRI-score met één punt toegenomen (van 103 naar 104). Geconcludeerd kan dus worden dat het risicoprofiel in het centrum in ieder geval niet beter is geworden en eerder nog wat slechter. Dit betekent dus dat er een reëel risico is dat de winkels zoals die nu in het centrum aanwezig zijn over enkele jaren niet meer op deze wijze (bijvoorbeeld andere locatie of omvang) in het centrum van Valkenswaard aanwezig zijn.

De winkels in de hoogste twee risicocategorieën hebben een gezamenlijke omvang van circa 5.800 m² wvo (27% van het ingevulde winkelvloeroppervlak). Daarin is wel een verbetering zichtbaar ten opzichte van 2018: toen behoorde circa 8.000 m² wvo (33%) van het ingevulde wvo) tot de hoogste twee categorieën.

In de RRI-scores valt verder op dat:

- Niet-dagelijkse winkels een gemiddeld hoge RRI van 107 hebben; dagelijkse winkels hebben gemiddeld een lage RRI (87).
- Vooral zelfstandige (lokale) winkels hogere RRI-scores krijgen (gemiddeld 117) en dat formules gemiddeld genomen een veel lagere RRI-score hebben (namelijk 94).
- Vooral panden van circa 100 tot met 400 m² wvo hogere RRI-scores krijgen. Tegelijkertijd is dit beeld niet sterk aanwezig binnen de grote groep

Aandeel van winkels per RRI-risicocategorie in 2018 en 2023



Bron: Locatus 2018 en 2023; bewerking DTNP

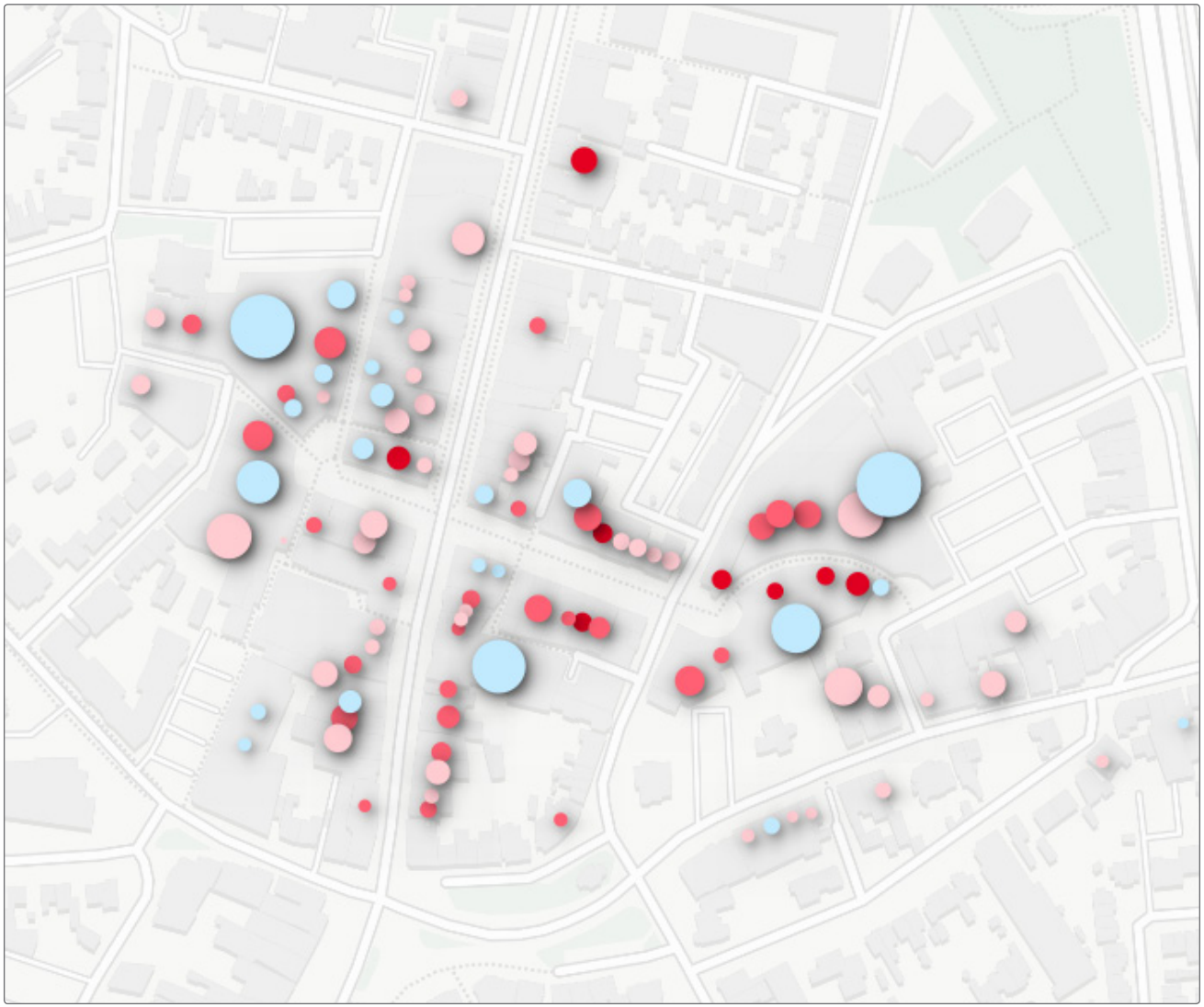
a Locatus (2023), Retail Risk Index.
b In ons onderzoek uit 2019 is de RRI voor 2025 gepresenteerd. Destijds maakte Locatus nog een inschatting van het toekomstige risicoprofiel. Inmiddels wordt alleen nog een risicoprofiel gemaakt voor het huidige jaar. Voor 2018 beschikken we ook over die resultaten. We vergelijken in deze paragraaf dus het risico dat een winkel in 2018 leeg kwam te staan met het risico dat een winkel leeg komt te staan in 2023.

Mode en luxe-winkels (waaronder kleding, optiek en huishoudelijk). Dit verschil lijkt meer het gevolg te zijn van de voorgaande twee punten: zelfstandige niet-dagelijkse winkels zijn als relatief risicovol beoordeeld (111 versus 98 bij niet-dagelijkse formules). Dat zijn winkels van gemiddeld 140 m² wvo groot, terwijl niet-dagelijkse formules gemiddeld 300 m² wvo groot zijn.

Conclusie Retail Risk Index

Dagelijkse winkels hebben een lager risicoprofiel, niet-dagelijkse winkels hebben veelal minder perspectief. Dit is in lijn met de trends (middelgroot centrum, concurrentie internet en grote stad, en afnemen kooporiëntatie voor fysieke niet-dagelijkse aankopen). Over het algemeen worden zelfstandige winkels als kwetsbaarder beoordeeld dan formules. In de toekomst moet er rekening mee worden gehouden dat een deel van de zelfstandige winkels verdwijnt, met name in de niet-dagelijkse sector.

Spreiding van RRI-scores in het centrum van Valkenswaard (hoe roder, hoe groter risico).
(Aanbod geschaald naar omvang in m² wvo; bron: Locatus 2023; bewerking DTNP)



3.5 Samenvatting haalbaar winkelprogramma

Dagelijks aanbod is in toenemende mate van belang om het centrum relevant te houden, maar de marktruimte voor uitbreiding van het dagelijkse winkelaanbod is eigenlijk afwezig. Versterking zou vooral moeten komen van een betere afstemming van winkeloppervlak op de vraag, een doelgroepensupermarkt en eventueel verplaatsing van solitaire winkels naar het centrum. Uit alle de analyses komt duidelijk naar voren dat er (op termijn) rekening moet worden gehouden met een verdere afname van niet-dagelijks winkelaanbod.

Op basis van het DPO en de benchmark wordt er in de toekomst uitgegaan van een centrum met circa 4.000 à 5.000 m² wvo (5.300 à 6.700 m² bvo) dagelijks en circa 10.000 à 11.000 m² wvo (12.500 à 13.500 m² bvo) niet-dagelijks aanbod. Dit is beide kleiner dan in 2019 is berekend. Oorzaken zijn onder andere veranderingen in het lokale aanbod (o.a. supermarktaanbod), betere data over kooporiëntaties en veranderend consumentengedrag. De marktruimteberekening voor de niet-dagelijkse sector komt nu ook beter overeen met het aanbod in vergelijkbare Brabantse dorpen. Op basis van de formulebank en de RRI wordt geconcludeerd dat er in de toekomst vooral behoefte is aan winkelpanden van 200 à 300 m² wvo. De vraag naar grote panden (formules) is naar verwachting beperkt.

Benadering 1

Distributieve berekening (reëel 2030)

- Dagelijks winkelaanbod:
  ca. 4.000 m² wvo, ± 5.300 m² bvo
  - waarvan ca. 3.000 m² wvo, ± 4.000 m² bvo supermarkten
  - en ca. 1.000 m² wvo, ± 1.250 m² bvo overig-dagelijks aanbod:
- Niet-dagelijks winkelaanbod:
  10.000 m² wvo, ± 12.500 m² bvo.

(In de dagelijkse sector wordt gerekend met een wvo/bvo-verhouding van 0,75; voor de niet-dagelijkse sector is dit 0,8.)

Benadering 2

Benchmark

- Het supermarktaanbod in het centrum is in omvang (m² wvo) vergelijkbaar met andere centra, maar in aantal beperkt (twee i.p.v. drie winkels).
- Ook het aantal overig-dagelijkse winkels is klein tot vergelijkbaar met andere kernen, maar in omvang uitgebreid (vooral door een grote Kruidvat).
- Het niet-dagelijkse winkelaanbod is nog steeds veel groter dan in vergelijkbare centra en zelfs significant groter dan in centra van dorpen met een grote stad in de nabijheid (niet-dagelijks aanbod daar gemiddeld ca. 11.000 m² wvo, terwijl ook daar vaak nog een teruggang te verwachten is).

Benadering 3

Formulebank

- Formules zijn nog kritischer geworden op hun vestigingsstrategieën en -locaties.
- Nieuwvestiging van formules in het centrum van Valkenswaard blijft naar verwachting beperkt.
- Eventuele kansrijke formules hebben relatief gemiddelde winkelunits nodig (ca. 200 à 300 m² wvo).

Benadering 4

Retail Risk Index

- Eenderde van de winkels (± 6.000 m² wvo) in het centrum valt binnen de hoogste twee risicocategorieën.
- Vooral niet-dagelijkse zelfstandigen hebben hogere risico-scores. Zij hebben relatief kleine panden.
- Dagelijks winkelaanbod zit ook in kleine panden, maar kent een laag risicoprofiel.

Behoefte aan panden

4.1 Dagelijks winkelaanbod

Nu duidelijk is hoe groot het toekomstig winkelaanbod in m² wvo kan zijn (zie vorig hoofdstuk), wordt in dit hoofdstuk een vertaalslag gemaakt naar de omvang van winkelpanden in m² bruto vloeroppervlak (bvo). Aan de hand van eigen expertise en databases is er inzicht in de gemiddelde dan wel wenselijke omvang van verschillende type winkels. We benadrukken echter dat dit puur indicatieve toedelingen zijn om een grof beeld te geven van de behoefte. De werkelijkheid is namelijk niet zo maakbaar en berekenbaar.

Toekomstig haalbaar dagelijks winkelaanbod centrum

Branche	Aantal winkels	Bvo per winkel	Totale omvang bvo
Supermarkten	± 2	± 2.200 m²	± 4.400 m²
Persoonlijke verzorging	± 3	± 200 à 400 m²	± 800 à 1.000 m²
(Vers)speciaal-zaken	± 10	± 75 à 100 m²	± 800 à 900 m²
Subtotaal dagelijkse winkels		± 6.000 à 6.300 m²	
Frictieleegstand (± 5%)			± 350 m²
Totaal dagelijks		± 6.350 à 6.650 m²	

Drie soorten dagelijkse winkels

Binnen het dagelijks winkelaanbod wordt een onderscheid gemaakt in supermarkten, winkels in persoonlijke verzorging en (vers)speciaalzaken.

- Voor supermarkten wordt uitgegaan van een moderne omvang die past bij de wens van de hedendaagse consument. Gelet op het huidige omvang van de supermarkten betekent dit: circa 1.650 m² wvo per supermarkt; dit is circa 2.200 m² bvo.
- Winkels in persoonlijke verzorging zijn voornamelijk drogisterijen en parfumerieën. Indicatief metrage: circa 250 m² wvo, dit is circa 300 m² bvo.
- (Vers)speciaalzaken zijn vaak de kleinste winkels in centrumgebieden. Indicatief metrage: circa 55 à 75 m² wvo, dit is circa 75 à 100 m² bvo.

Toekomstige indeling centrum Valkenswaard

Op basis van de berekening uit hoofdstuk 3 en de doorvertaling daarvan naar aantal panden is er in de toekomst in het centrum van Valkenswaard behoefte aan circa 15 panden (ca. 6.350 à 6.650 m² bvo) voor dagelijks winkelaanbod (zie tabel links). Het supermarktaanbod vormt de basis en is in omvang reeds modern. Marktruimte voor een derde supermarkt ontbreekt. We gaan dus uit van twee supermarkten.

Een vuistregel voor drogisterijen is één drogist per supermarkt. Daarmee is er in het centrum perspectief voor twee drogisterijen. Inclusief een parfumerie zijn er dan drie winkels in persoonlijke verzorging.

Voor (vers)speciaalzaken houden we een metrage van maximaal 100 m² bvo aan. Dit is iets ruimer dan gemiddeld en biedt daardoor verszaken de mogelijkheid om bijvoorbeeld zitgelegenheid te realiseren voor consumptie ter plaatse (sfeer en beleving).

Frictieleegstand dagelijkse sector

Uitgaande van maximaal 6.300 m² bvo dagelijks aanbod is er nog 350 m² bvo (circa 5% van het totale aanbod) frictieleegstand nodig. Dit kunnen kleinere/middelmaat panden zijn, aangezien hier in de toekomst de meeste behoefte aan bestaat. Hierbij kan gedacht worden aan één pand van circa 250 en één van circa 100 m² bvo, zodat er voor verschillende soorten winkels mogelijkheden zijn voor verplaatsing of nieuwvestiging.

4.2 Niet-dagelijks winkelaanbod

Vierdeling niet-dagelijkse winkels

Het winkelaanbod in de niet-dagelijkse sector is een stuk diverser. Daarom wordt een verdeling gemaakt in vier categorieën:

- Groot: landelijke formules met grote winkelpanden, zoals Action en HEMA. Panden hebben een indicatief metrage van 800 - 1.000 m² wvo, dit is circa 1.000 - 1.250 m² bvo.
- Middelgroot: formules in het lagere segment (o.a huishoudelijk zoals Blokker) en winkels die ruimte nodig hebben (o.a. vrije tijd, woonwinkels). Panden hebben een indicatief metrage van 300 - 600 m² wvo, dit is circa 400 - 750 m² bvo.
- Middel: kleinere formules in de branche Mode en luxe (o.a. Shoeby, Wibra, Open32) en (lokale) zelfstandigen, ook voornamelijk in de branche Mode en luxe. Panden hebben een indicatief metrage van 150 - 300 m² wvo, dit is circa 200- 400 m² bvo.
- Klein: kleine landelijke formules, zoals juweliers, opticiens, audiciens en telecom. Verder bestaat deze groep vooral uit kleinere (lokale) zelfstandigen in diverse branches. Panden hebben een indicatief metrage kleiner dan 150 m² wvo, in bvo is dit kleiner dan 200 m².

Toekomstige indeling centrum Valkenswaard

Kijkend naar de berekening uit hoofdstuk 3 en de doorvertaling daarvan naar aantal panden is er in de toekomst in het centrum van Valkenswaard behoefte aan circa 55 à 60 panden (ca. 12.500 à 13.500 m² bvo) voor niet-dagelijks winkelaanbod (zie tabel p. 29).

Naar verwachting is er in de toekomst weinig behoefte aan grote winkelpanden. Deze zijn voorbehouden aan de landelijke formules, maar de kans is groot dat dit type winkels in het centrum van Valkenswaard afneemt. Deze winkels krijgen het lastig of zien onvoldoende perspectief. Indien grote winkelpanden leeg komen te staan, is de kans op herinvulling door detailhandel klein. We gaan daarom uit van maar twee grote panden.

Naar verwachting neemt ook de behoefte aan middelgrote panden significant af. Ook deze panden worden grotendeels ingenomen door formules die (op termijn) te maken kunnen krijgen met faillissementen of heroriëntering op de markt. De kans op herinvulling door nieuwe formules is klein (wijzigende vestigingsvoorkeuren) en de panden zijn over het algemeen te groot voor (lokale) zelfstandigen.

De middelcategorie bestaat grotendeels uit (lokale) zelfstandigen en kleinere formules. Naar verwachting is het leegstandsrisico voor deze panden klein is, mede doordat landelijk formules hier een kleiner risico zijn. Bij leegstand is de kans op herinvulling bovendien groter dan bij middelgrote en grote panden (ook mogelijkheden voor (lokale) zelfstandigen).

Naar verwachting bestaat er in de toekomst in Valkenswaard de meeste behoefte aan winkelpanden kleiner dan 200 m² bvo. Deze panden zijn er nu ook veruit het meeste. Landelijke formules die deze panden innemen hebben over het algemeen een goed perspectief (o.a. opticiens, audiciens), omdat het vaak sterk lokaal-functionerende zaken zijn. Voor (lokale) zelfstandigen is deze winkelomvang ook het meest interessant. Bij eventuele leegstand is de kans op herinvulling door detailhandel relatief groot. Bovendien lenen panden van deze omvang zich voor transformaties naar andere functies, zoals horeca en dienstverlening.

Frictieleegstand niet-dagelijkse sector

Uitgaande van een niet-dagelijks winkelaanbod tussen 11.350 en 14.400 m² bvo is er circa 750 m² bvo frictieleegstand nodig. Idealiter is dit vooral binnen de middel-categorie winkelpanden, aangezien hier in de toekomst de meeste behoefte aan bestaat. Zoals gezegd biedt dit type panden tevens aanvullende mogelijkheden voor invulling door andere functies, zoals horeca en dienstverlening.

Toekomstig haalbaar dagelijks winkelaanbod centrum

Branche	Aantal winkels	Bvo per winkel	Totale omvang bvo
Groot	± 2	± 1.000 à 1.250 m²	± 2.000 à 2.500 m²
Middelgroot	± 4	± 400 à 750 m²	± 1.600 à 3.000 m²
Middel	± 20	± 200 à 400 m²	± 4.000 à 8.000 m²
Klein	± 30	< 200 m²	± 3.750à 4.500 m²
Subtotaal niet-dagelijkse winkels			± 11.350 à 14.400*m²
Frictieleegstand (± 5%)			± 750 m²
Totaal niet-dagelijkse			± 12.100 à 15.150* m²

* Als gerekend wordt met de grootste oppervlaktes per groottecategorie, dan leidt dat tot een forse overschatting van de benodigde ruimte voor niet-dagelijkse winkels. Er is daarom gekozen voor een correctie van -20% op de maximale omvang.

Conclusie

DRINK, EAT & MEET
VALKENSTAETE
coen's
blokker.
Kruidvat
Kruidvat
ACTIE!
Corridor
Corridor

Het centrum van Valkenswaard is een typisch middelgroot centrum, waar het functioneren van detailhandel onder druk staat. De leegstand is de laatste jaren afgenomen, maar nog steeds erg hoog. De concurrentie met internet en grote steden zoals Eindhoven is groot. Door veranderend consumentengedrag zal de behoefte aan winkels in het centrum van Valkenswaard in de toekomst nog verder afnemen. Dit vraagt om blijvende actie.

De streekfunctie die het centrum vroeger had is verleden tijd. Het centrum wordt alsmaar lokaler. Dit vraagt om andere verhoudingen in het centrum. De behoefte aan fysiek niet-dagelijks aanbod neemt sterk af en het belang van boodschappenaanbod neemt toe. Sterker nog, een stevig boodschappenaanbod met sterke trekkers vormt de basis om als centrum relevant te blijven én om een divers niet-dagelijks aanbod in stand te kunnen houden. Door het vertrek van Aldi naar een locatie buiten het centrum, is het supermarktaanbod beperkter. Marktruimte voor het toevoegen van een derde supermarkt is niet aanwezig. Versterking van het dagelijkse aanbod kan het beste door een betere schaalgrootte van drogisterijen en door toevoeging van een doelgroepensupermarkt.

Het niet-dagelijkse aanbod is een ander verhaal. Het winkelaanbod in het centrum van Valkenswaard is sinds 2019 al fors verkleind, de leegstand is afgenomen en grote delen van het centrum zijn heringericht, met in het oog springend de gehele herinrichting van de Eindhovenseweg. De behoefte aan niet-dagelijks aanbod is echter nog sterker afgenomen. Uit de marktruimteberekening én de benchmark blijkt dan ook een overmaat aan niet-dagelijkse meters. Deze overmaat is fors groter dan uit onze analyses uit 2019 naar voren kwam.

Onze verwachting is dat het winkelaanbod in het centrum van Valkenswaard in de toekomst circa 14.000 à 17.000 m² wvo/circa 18.500 à 22.000 m² bvo groot kan zijn, inclusief circa 5% frictieleegstand die nodig is om doorstroming op de winkelmarkt mogelijk te houden. Het huidige winkelaanbod in Valkenswaard is 21.500 m² wvo groot, exclusief circa 4.800 m² leegstand, wat samen neerkomt op ruim 26.000 m² wvo. Er ligt daarmee dus voor Valkenswaard, ondanks het reeds afgenomen aanbod, alsnog een forse krimpverwachting van circa 10.000 m² wvo. Het uit de markt nemen van circa 4.000 m² wvo als gevolg van de herontwikkeling van Valkenstaete is een logische stap in de verdere comprimering van het centrum van Valkenswaard.

Toekomstig haalbaar dagelijks winkelaanbod centrum

	Aantal winkels 2019 (excl. leegstand)	Aantal winkels 2023 (excl. leegstand)	Toekomstig aantal winkels (excl. leegstand)	Verschil
Grote winkels (> 1.000 m² bvo)	7	± 6	± 4	-2
Middelgrote winkels (400 à 750 m² bvo)	16	± 7	± 4	-3
Middel winkels (200 à 400 m² bvo)	21	± 27	± 23	-4
Kleine winkels (< 200 m² bvo)	73	± 64	± 40	-24
Totaal	116	± 104	± 71	-33

Vestigingscriteria wijzen erop dat het aantal formules in Valkenswaard eerder af- dan toe zal nemen. Voorts is de Retail Risk Index een indicatie dat zelfstandigen in het centrum het lastig hebben. Voor panden in het centrum betekent dit dat er op termijn vooral vraag is naar panden van circa 125 m² bvo tot en met 400 m² bvo. De tabel hieronder biedt een overzicht van het toekomstig benodigde aantal winkels. Dagelijkse en niet-dagelijkse winkels zijn hierin geïntegreerd en verdeeld naar kleine, middel, middelgrote en grote panden. Op basis van de gehanteerde omvang van winkels in hoofdstuk 4 wordt voor de toekomstige situatie geen rekening gehouden met winkels die een omvang hebben tussen 750 en 1.000 m² bvo.

Maar met dit alles is het centrum van Valkenswaard er nog niet. Reductie van het niet-dagelijkse winkelaanbod is slechts het begin. Het resterende winkelaanbod zal een plek moeten krijgen in een logisch en compact centrum. De huidige ruimtelijke opzet is nog niet ideaal en zal net als het winkelaanbod onder handen moeten worden genomen. Alleen op die manier krijgt het centrum weer perspectief en kan de weg worden ingezet naar een vitaal en toekomstbestendig centrum.

BIJLAGE

Bijlage 1 Uitleg marktruimteberekening

Distributieplanologisch onderzoek

Om een inschatting te maken van de marktruimte voor supermarkten en het totale dagelijkse en niet-dagelijkse aanbod in het centrum van Valkenswaard is een aantal indicatieve distributieve berekeningen gemaakt, waarin zowel de vraag- als aanbodzijde zijn meegenomen.

De vraagzijde wordt bepaald door de omvang van het verzorgingsgebied (aantal inwoners), bestedingen binnen de branche/sector, de mate waarin het bestedingspotentieel uit het verzorgingsgebied in de eigen winkels terechtkomt (koopkrachtbinding) en de mate waarin bestedingen van elders toevloeien (koopkrachttoevloeiing). Aan de aanbodzijde spelen de omvang van de branche/sectoren (m² wvo) en de benodigde bestedingen per m² een rol (vloerproductiviteit).

Koopkrachtbinding- en toevloeiing

Voor de kooporiëntaties wordt uitgegaan van de metingen uit het Koopstromenonderzoek 2021 Randstad en Noord-Brabant. Dit onderzoek is op een totaal andere wijze uitgevoerd dan het MRE-koopstromenonderzoek uit 2017. Hierdoor zijn de resultaten uit beide onderzoeken ook niet vergelijkbaar. Het koopstromenonderzoek uit 2021 is uitgevoerd conform de in het IPO vastgestelde richtlijnen en is vergelijkbaar met de wijze waarop alle actuele koopstromenonderzoeken worden uitgevoerd.

De kooporiëntaties die in dit rapport staan, zijn niet één op één terug te leiden naar de factsheets of online database/kaarten die bij het koopstromenonderzoek horen. Dit komt doordat in DPO-berekeningen alleen wordt gekeken naar de bestedingsstromen naar fysieke winkels (internet wordt dus als het ware buiten die cijfers gehouden) en doordat het KSO niet de kooporiëntaties rapporteert voor de niet-dagelijkse sector. De kooporiëntaties die in dit rapport zijn gebruikt, zijn berekend op basis van de achterliggende absolute bestedingsstromen die in de online database van het KSO gepubliceerd zijn.

Bestedingen per hoofd

In de tabel op de volgende pagina zijn de Nederlandse 5-jaarsgemiddelde bestedingen per branche/sector per jaar per hoofd van de bevolking weergegeven (excl. btw)[a]. Dit is de basis voor DPO-berekeningen. De factor inkomen heeft echter invloed op deze bestedingscijfers. Het landelijk gemiddelde inkomen bedraagt circa € 29.200 per inwoner[b]. Het gemiddelde inkomen in de gemeente Valkenswaard is circa € 29.300 per hoofd en ligt daarmee 1% boven het landelijk gemiddelde. Voor de dagelijkse sector is het gebruikelijk om een inkomenscorrectie toe te passen van 0,4[c] van het percentage dat het inkomen afwijkt van het Nederlands gemiddelde. Voor de niet-dagelijkse sector is een inkomenscorrectie van 0,7 gebruikelijk. In de tweede kolom in de tabel op pagina 35 zijn de hiervoor gecorrigeerde bestedingscijfers per hoofd voor Valkenswaard weergegeven.

Een tweede correctie is doorgevoerd voor de verwachte stijging van het marktaandeel internet, wat er toe zal leiden dat een minder groot deel van de aankopen van consumenten in fysieke winkels plaatsvinden. In de tabel op pagina 35 zijn de marktaandelen van internet weergegeven waarvan uit is gegaan. Het verschil tussen 2021 en 2030 is gebruikt om de bestedingen per hoofd uit de vorige tabel te corrigeren.

a Retail Insiders (2023), Omzetkengetallen 2022 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek.
b CBS StatLine (2023), Kerncijfers wijken en buurten 2021.
c Retail Insiders (2023), Omzetkengetallen 2022 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek.

Vloerproductiviteit (omzet / m²)

De 5-jaarsgemiddelde landelijke vloerproductiviteit (omzet per m² wvo) ligt in de dagelijkse sector op € 8.025 (excl. btw), voor supermarkten op € 8.589 (excl. btw) en voor overig dagelijks aanbod op € 6.342 (excl. btw). Voor de niet-dagelijkse sector (exclusief wonen, dhz en tuin) ligt dit op € 2.296 (excl. btw), gecorrigeerd voor de samenstelling van het niet-dagelijkse aanbod in het centrum van Valkenswaard (zie tabel). Om van een gezond economisch functioneren te kunnen spreken, is het van belang dat de omzet per m² niet (substantieel) onder het landelijk gemiddelde komt te liggen.

Toekomstig haalbaar dagelijks winkelaanbod centrum

	5-jaarsgem. Nederland*	Gecorrigeerd voor inkomen Valkenswaard
Dagelijks	€ 2.723	€ 2.727
...waarvan supermarkten	*€ 2.183*	*€ 2.186*
...waarvan overig dagelijks	*€ 540*	*€ 541*
Niet-dagelijks (excl. wonen, dhz, tuin)	€ 1.418	€ 1.421

Bron 5-jaarsgemiddelden: Retail Insiders (2023), 'Omzetkengetallen 2022 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'

Marktaandelen internet waar in de DPO-berekening van uit is gegaan

	2021	2030	2030 ambitieus (behoudend aandeel internet)
Dagelijks	3%	8 à 10%	6 à 8%
Niet-dagelijks (excl. wonen, dhz, tuin)	27%	32 à 36%	n.v.t.

Berekening gewogen gemiddelde omzet per m² wvo in de niet-dagelijkse sector (excl. wonen, dhz, en tuin)

Niet-dagelijkse branches Locatus	m² wvo centrum		5-jaarsgemiddelde winkelomzet per m² wvo (excl. btw)
22-Mode & Luxe	10.430	76%	€ 2.447
35-Vrije Tijd	1.306	10%	€ 2.024
37-In/Om Huis, exclusief:	630	5%	€ 1.732*
37.170-Doe-Het-Zelf	*92*		*€ 1.860*
37.180-Wonen	*2.201*		*€ 1.455*
37.130.558-Tuincentrum	*95*		*€ 590*
38-Detailhandel overig	1.367	10%	€ 1.659
Gemiddelde voor branchesamenstelling			**€ 2.296**

Bron 5-jaarsgemiddelden: Retail Insiders (2023), Omzetkengetallen 2022 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek.

* Berekende 5-jaarsgemiddelde winkelomzet per m² wvo € 1.498 voor de hele branchegroep 37-In/Om huis, exclusief 37.170 Doe-Het-Zelf, 37.180 Wonen en 37.130.558 Tuincentrum.

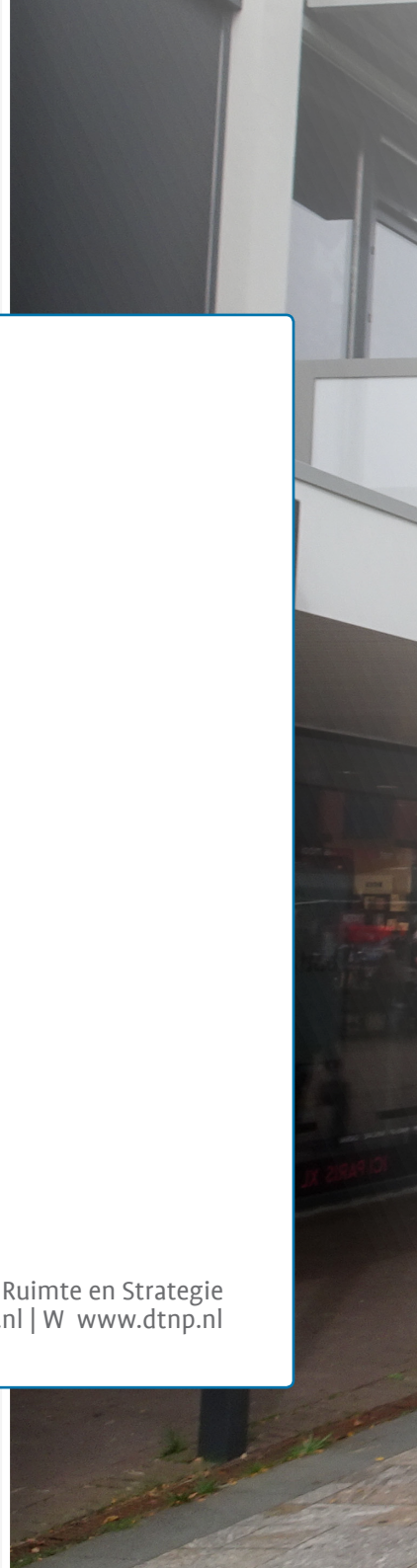
Bijlage 2 Benchmarkcentra

Centra van kernen met een vergelijkbaar inwonertal binnen 5 en 10 autominuten

Centrum Barneveld	Centrum Klazienaveen
Centrum Castricum	Centrum Meppel
Centrum Culemborg	Centrum Nijkerk GLD
Centrum Den Helder	Centrum Oisterwijk
Centrum Dieren	Centrum Oldenzaal
Centrum Dongen	Centrum Putten
Centrum Driebergen Rijsenburg	Centrum Rijssen
Centrum Emmen	Centrum Sappemeer
Centrum Hellevoetsluis	Centrum Sliedrecht
Centrum Hoek van Holland	Centrum Tiel
Centrum Hoogezand	Centrum Veghel
Centrum IJsselmuiden	Centrum Warnsveld
Centrum Kampen	Centrum Weesp

Vergelijkbare Brabantse dorpen met een grote stad in de nabijheid

Centrum Best (nabij Eindhoven)
Centrum Boxtel (nabij 's-Hertogenbosch)
Centrum Geldrop (nabij Eindhoven)
Centrum Oisterwijk (nabij Tilburg)
Centrum Vught (nabij 's-Hertogenbosch)
Centrum Veldhoven (nabij Eindhoven)



Droogh Trommelen en Partners (DTNP) - Adviseurs voor Ruimte en Strategie
Graafseweg 109, 6512 BS Nijmegen | T 024 - 379 20 83 | E info@dtnp.nl | W www.dtnp.nl