



# Behoefteraming detailhandel Centrum Valkenswaard





**Droogh Trommelen en Partners (DTNP)**  
Adviseurs voor Ruimte en Strategie  
Graafseweg 109  
6512 BS Nijmegen

**T** 024 - 379 20 83  
**E** [info@dtnp.nl](mailto:info@dtnp.nl)  
**W** [www.dtnp.nl](http://www.dtnp.nl)

**Opdrachtgever:** Gemeente Valkenswaard  
**Contactpersoon:** De heer R. de Haas  
**Projectteam DTNP:** De heer W. Frielink  
De heer F. Simons

**Projectnummer:** 2026.0219  
**Datum:** 22 maart 2019

# Behoefteraming detailhandel Centrum Valkenswaard

**dtnp.**



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Context</b>	<b>1</b>
1.1	Inleiding	1
1.2	Vraag- en aanbodstructuur	2
<b>2</b>	<b>Trends en ontwikkelingen</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Haalbaar programma</b>	<b>8</b>
3.1	Distributie-planologisch onderzoek	8
3.2	Benchmarkanalyse	12
3.3	Formulebank	14
3.4	Retail Risk Index	15
3.5	Conclusie	16
<b>4</b>	<b>Behoefte aan winkelpanden</b>	<b>17</b>
4.1	Dagelijks winkelaanbod	17
<b>5</b>	<b>Conclusie</b>	<b>20</b>
	<b>Bijlagen</b>	<b>22</b>
	Uitleg marktruimteberekening	22
	Benchmarkanalyse	23



# 1 Context

## 1.1 Inleiding

### Aanleiding

De detailhandel in Valkenswaard staat onder druk. Uit het koopstromenonderzoek van de Metropoolregio Eindhoven blijkt dat de gemiddelde vloerproductiviteit laag is en de winkel-leegstand structureel hoog. De gemeente wil op korte termijn keuzes maken voor een nieuwe gebiedsafbakening van een compact centrum.

Om een gefundeerde keuze te maken heeft de gemeente behoefte aan inzicht in het reële aantal panden voor winkels dat op termijn nodig is. In dit rapport wordt een behoefteraming gedaan voor het toekomstige aantal winkelpanden in categorieën van verschillende omvang.

### Doel- en vraagstelling

De behoefteraming dient inzicht te geven in het houdbare aantal panden in een compact centrum van Valkenswaard in 2023. Om tot een antwoord te komen worden achtereenvolgens de volgende vragen beantwoord:

1. Hoe ziet de actuele vraag- en aanbodstructuur in Valkenswaard en omgeving eruit?
2. Wat zijn relevante trends in vraag en aanbod in landelijk, regionaal en lokaal verband?
3. Wat is de toekomstige (2023) behoefte aan detailhandel in Valkenswaard, verdeeld naar supermarkten, overig dagelijks aanbod en niet-dagelijks aanbod?
4. Hoe vertaalt de marktbehoefte zich naar het aantal houdbare winkelpanden, in verschillende categorieën van omvang, in het centrum van Valkenswaard, rekening houdend met de behoefte aan frictie-leegstand?



Detailhandel in Valkenswaard staat onder druk



Wat is de toekomstige behoefte aan winkels?



## 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 30.500 inwoners, waarvan ruim 20.000 in de kern Valkenswaard, ruim 9.000 in Dommelen en ruim 1.000 in Borkel en Schaft\*. Prognoses van de provincie Noord-Brabant tonen dat het inwonertal van de gemeente Valkenswaard de komende jaren stabiel blijft (2023: ± 30.000)\*\*. Het gemiddelde inkomen per inwoner in de gemeente is met circa € 24.400 nagenoeg gelijk aan het landelijk gemiddelde (€ 24.100). Binnen de gemeente liggen de inkomens niet heel ver uit elkaar\*.

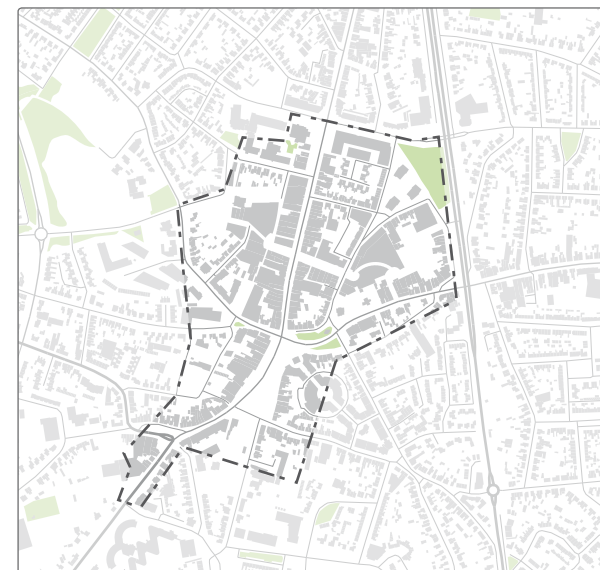
### Winkelaanbod centrum Valkenswaard

Het centrum van Valkenswaard (zie kaart voor gebiedsafbakening) telt circa 24.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo) winkelaanbod\*\*\*. Hiervan is circa 5.300 m<sup>2</sup> wvo dagelijks (22 winkels) en circa 18.000 m<sup>2</sup> niet-dagelijks aanbod (94 winkels). Binnen het dagelijkse aanbod zijn er twee supermarkten met een

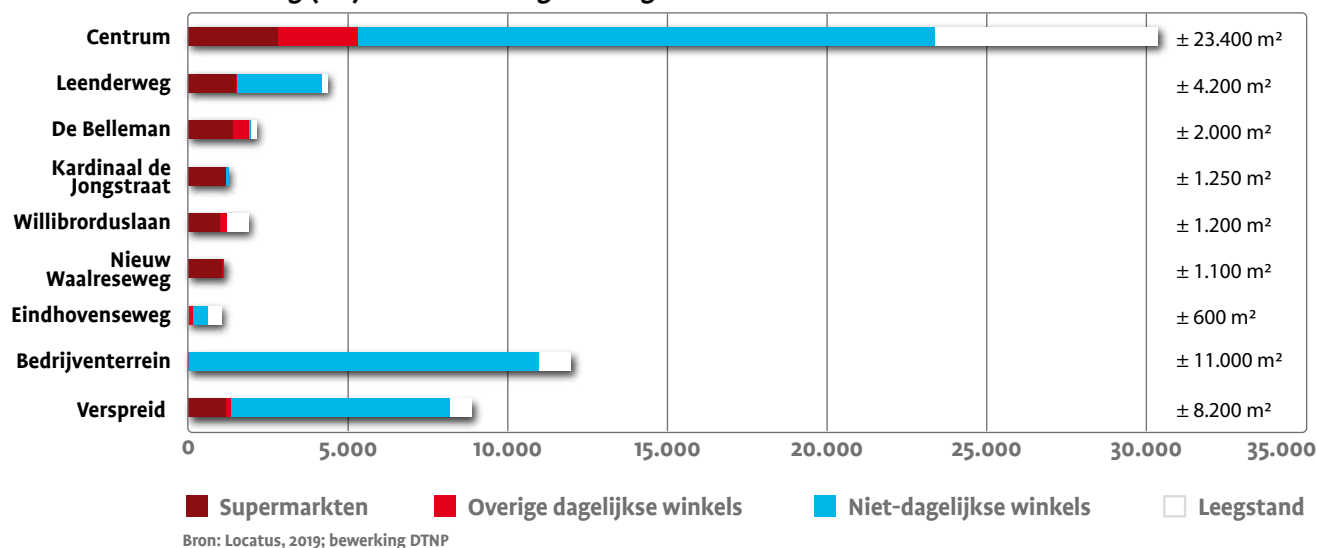
totale omvang van circa 2.800 m<sup>2</sup> wvo. Het overige dagelijkse aanbod bestaat uit dertien versspecialzaken (o.a. bakkers, slagers, groente en fruit, en slijterijen) met een totale omvang van circa 700 m<sup>2</sup> wvo en zeven winkels in persoonlijke verzorging (drogisterijen, parfumerie) met een totale omvang van circa 1.750 m<sup>2</sup> wvo.

Het niet-dagelijks aanbod is relatief uitgebreid. Circa tweederde hiervan (62 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

Centrumgebied Valkenswaard (Locatus: 2019)



Omvang (m<sup>2</sup>) en branchering winkelgebieden Valkenswaard



\* CBS Statline (2019).

\*\* Provincie Noord-Brabant (2017). Indicatie bevolkingsomvang 2017-2040.

\*\*\* Locatus (2019), bewerking DTNP.



met kleinschalig aanbod (o.a. woonaccessoires en bloemisten). Er zijn acht vrijetijdswinkels (o.a. sport- en hobbyartikelen) en acht overige niet-dagelijkse winkels (o.a. audiociens).

Een groot deel van het centrum kampt met leegstand (o.a. De Kerverij, Eindhovenseweg, De Corridor). De leegstand bedraagt circa 7.000 m<sup>2</sup> wvo (52 winkels). Dit is ruim 22% 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 veranderende 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).

### Schaalgrootte winkels

Albert Heijn is circa 1.600 m<sup>2</sup> wvo en Lidl circa 1.200 m<sup>2</sup> wvo groot. De versspecialzaken hebben allemaal kleine winkelunits (< 100 m<sup>2</sup> wvo). Binnen de persoonlijke verzorging zijn er kleine zelfstandigen (< 100 m<sup>2</sup> wvo) en formules die over grote panden beschikken (± 300 m<sup>2</sup> wvo). Kruidvat beschikt zelfs over een pand van 740 m<sup>2</sup> wvo\*.

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

Niet-dagelijkse formules hebben panden met een gemiddelde omvang van circa 290 m<sup>2</sup> wvo. Hiervan zijn er 17 groter dan 200 m<sup>2</sup> wvo en zes groter dan 500 m<sup>2</sup> wvo. Blokker, Action, Hema en C&A zijn allemaal groter dan 800 m<sup>2</sup> wvo. Winkels van (lokale) zelfstandigen hebben een gemiddelde omvang van circa 140 m<sup>2</sup> wvo. Twaalf hiervan zijn groter dan 200 m<sup>2</sup> wvo en slechts één winkel is groter dan 500 m<sup>2</sup> wvo.

### Overig winkelaanbod Valkenswaard

Buiten het centrum zijn in Valkenswaard nog zes andere winkelclusters (o.a. wijk- en buurtcentra), met in totaal circa 6.000 m<sup>2</sup> wvo supermarktaanbod (vijf winkels), 900 m<sup>2</sup> wvo overig dagelijks aanbod en 3.300 m<sup>2</sup> wvo niet-dagelijks aanbod. Het centrum onderscheidt zich van de rest door het relatief uitgebreide niet-dagelijkse aanbod; de overige centra richten zich voornamelijk op dagelijkse aankopen.

Daarnaast is er ruim 19.000 m<sup>2</sup> wvo verspreid gelegen aanbod. Behalve een klein aantal overige dagelijkse winkels is dit voornamelijk niet-dagelijks aanbod, specifiek in de branchegroep In en om het huis (± 70%). Binnen deze groep vallen enkele grootschalige winkels met volumineuze branches die met name gelegen zijn op het bedrijventerrein (> 1.500 m<sup>2</sup> wvo,



Grote panden voornamelijk gebruikt door formules



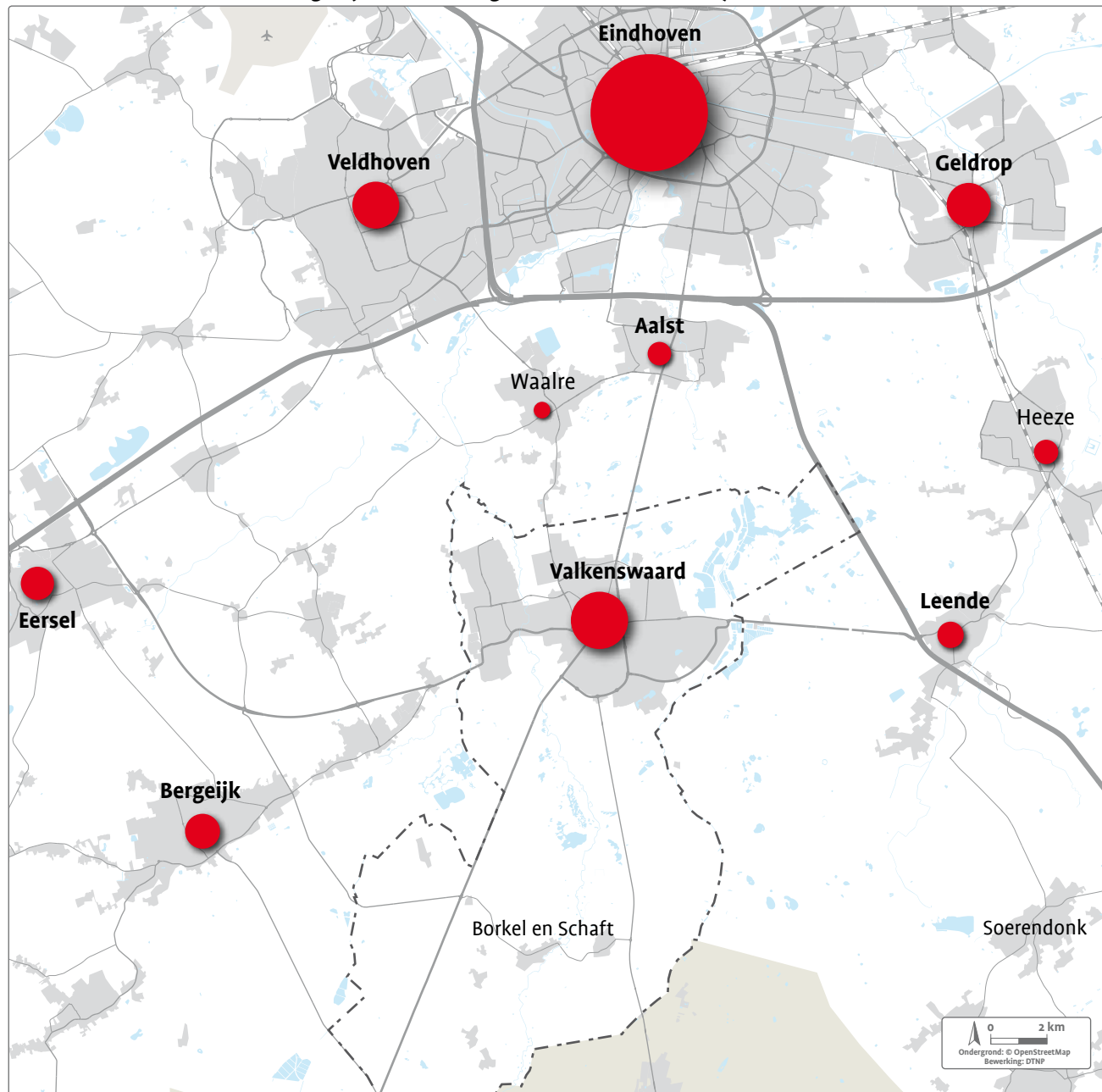
In het centrum vooral veel kleine winkelpanden

bouwmarkten en tuinartikelen). De rest van de winkels is kleinschaliger (< 500 m<sup>2</sup> wvo) en betreft onder andere woonwinkels, 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 ruim 100.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (± 340 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 de grootste gemeente geweest in de regio ten zuiden van Eindhoven en heeft van oudsher een bovenlokale verzorgingsfunctie. Vooral in de niet-dagelijkse sector is Eindhoven een grote concurrent.

Positie Valkenswaard in de regio (hoofdcentra geschaald naar m<sup>2</sup> wvo)

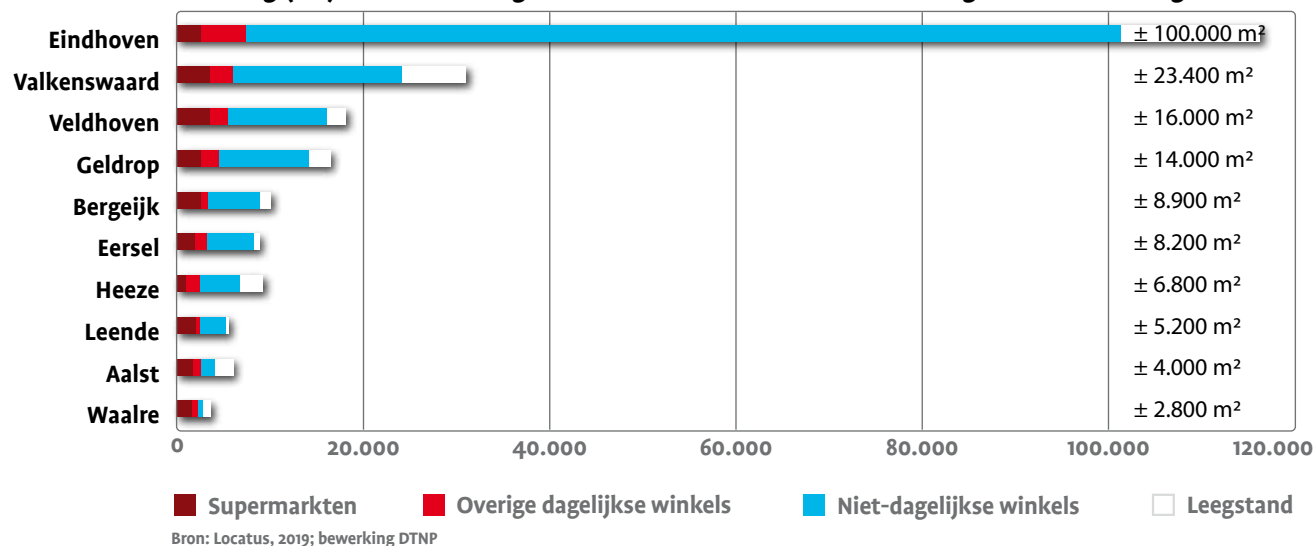


## Conclusie

Het centrum van Valkenswaard telt naar verhouding veel (lokale) zelfstandigen die gemiddeld genomen kleine winkelpanden (< 200 m<sup>2</sup> wvo) hebben. De aanwezige landelijke formules en supermarkten hebben grotere winkelpanden. Het winkelaanbod is (nog) relatief uitgebreid, maar de leegstand is zorgwekkend hoog (22%).

Vooraf in de niet-dagelijkse sector ondervindt het centrum veel concurrentie van Eindhoven. Het winkelaanbod in Eindhoven is veel uitgebreider en de stad biedt meer mogelijkheden ten aanzien van sfeer en beleving (dagje uit). Daarmee heeft Eindhoven een veel betere concurrentiepositie en dit neemt de komende jaren naar verwachting alleen maar toe.

## Omvang (m<sup>2</sup>) en branchering centrum Valkenswaard en centrumgebieden in de regio



De leegstand in het centrum is zorgwekkend groot



Eindhoven heeft veruit de beste positie in de regio

## 2 Trends en ontwikkelingen

### Afname winkels, herinvulling leegstand

Sinds 2012 is de winkelmarkt structureel veranderd van een groei- naar een krimpmarkt. Met name door de opkomst van internet (ten koste van fysieke winkels) staat het functioneren van steeds meer winkels onder druk. Sinds 2012 zijn al meer dan 50 landelijke formules failliet gegaan (o.a. recente ontwikkelingen rondom Intertoys). In algemene zin is de winkelleegstand de laatste jaren continu toegenomen. Steeds vaker krijgen winkelpanden echter een nieuwe invulling, zoals horeca, of worden deze getransformeerd naar bijvoorbeeld wonen.

### Marktaandeel internet neemt toe

Vooraf door de verdere groei van internet is het de verwachting dat het fysieke winkelaanbod de komende jaren verder zal afnemen, met name in de niet-dagelijkse sector. In deze sector neemt het marktaandeel naar verwachting sterk toe van 24% in 2019 tot wel 35% in 2023.

In de dagelijkse sector is het marktaandeel internet nog relatief beperkt ( $\pm 3\%$ ). In de laatste

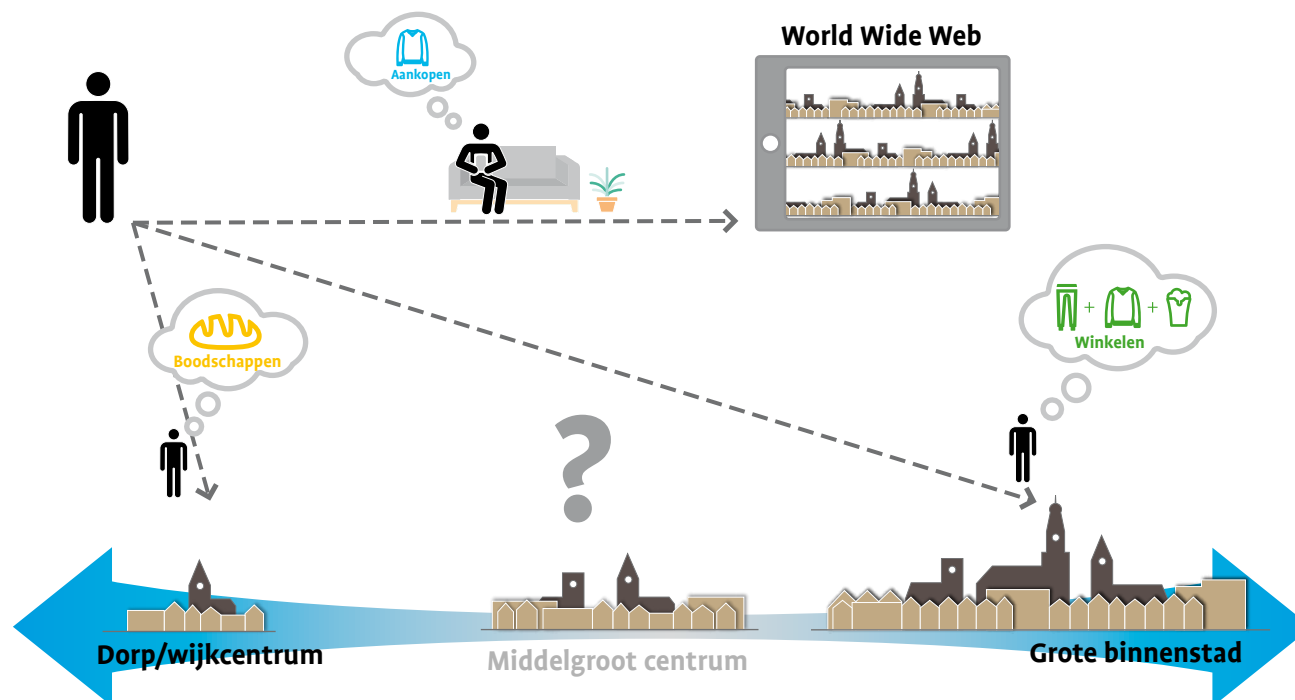
twee jaar is dit echter verdubbeld en naar verwachting wordt een marktaandeel van circa 7,5% al binnen een aantal jaar bereikt (o.a. Hello Fresh, Marley Spoon, online supermarkten).

Internet leidt tot een structureel ander ruimtelijk aankoopgedrag. Voor niet-dagelijkse aankopen worden kleine en middelgrote centra, zoals Valkenswaard, door de consument in toenemende mate overgeslagen. Fysieke winkellocaties houden meerwaarde als het gaat om dagelijkse, frequente aankopen (boodschappen in de directe woon-/leefomgeving) of voor een

dagje naar de stad, zoals Eindhoven (uniek, groot aanbod, aantrekkelijke sfeer en beleving).

### Nieuw vestigingsgedrag winkelformules

Mede door veranderend consumentengedrag zijn ook winkelformules de laatste jaren steeds meer gaan focussen op de grotere centra met de sterkste posities in de regionale winkelstructuur. Ze vestigen zich niet of nauwelijks nog in kleine of middelgrote centra en de kans op vertrek is zelfs toegenomen. De laatste jaren lijkt dit proces steeds sneller te gaan. In kleine en middelgrote centra blijven naar verhouding





veel lokale zelfstandigen over, die vaak behoefte hebben aan kleinere winkelunits.

### Belang boodschappenaanbod neemt toe

Veel middelgrote centra hebben het lastig, mede door de afnemende kooporiëntatie voor fysieke niet-dagelijkse aankopen. De relevantie en vitaliteit van deze centra staan onder druk, de verzorgingsfunctie wordt steeds lokaler en bezoekers komen steeds meer hoogfrequent en gericht. Een sterke basis voor de eigen inwoner is cruciaal om deze centra ook in de toekomst relevant te houden. Die basis begint bij een sterk boodschappenaanbod (o.a. supermarkten), met aanvullend een divers frequent-bezocht niet-dagelijks aanbod.

### Schaalvergroting supermarkten

Binnen het boodschappenaanbod zijn supermarkten de belangrijkste trekkers. Ze bepalen voor een groot deel het functioneren van kleine en middelgrote centra. Gemiddeld worden supermarkten steeds groter, met name een omvang tussen 1.200 en 1.800 m<sup>2</sup> vwo sluit goed aan bij de wensen van de hedendaagse consument (ruime opzet en assortiment). Deze categorie is de laatste jaren dan ook het hardst gegroeid. Consumenten hebben steeds meer belangstelling voor het product (duurzaamheid, herkomst, biologisch). Dit is onder andere terug

te zien in biologische en duurzame winkels (o.a. Ekoplaza), maar ook in uitgebreide assortimenten in supermarkten.

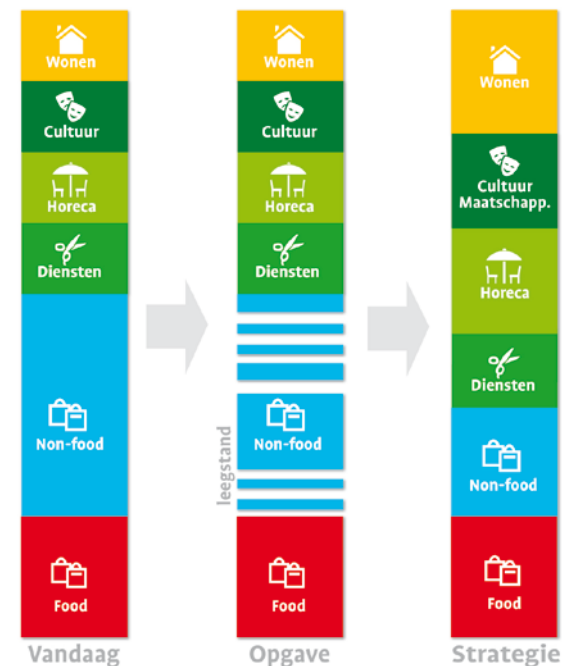
### Sfeer en beleving

Consumenten hebben in toenemende mate behoefte aan sfeer en beleving. Dit draagt er mede aan bij dat consumenten steeds vaker de grote stad verkiezen boven kleinere centra, en is te zien aan de veranderende samenstelling van centra. Detailhandel neemt af, terwijl horeca juist groeit. Ook winkels spelen hier op in door middel van bijvoorbeeld blurring (o.a. kledingwinkel met koffiehok) of door zitgelegenheid in verszaken, zodat consumenten ter plaatse etenswaren kunnen nuttigen.

### Gevolgen voor centrum Valkenswaard

Het centrum van Valkenswaard is een typisch voorbeeld van een middelgroot centrum. Met name de niet-dagelijkse sector in het centrum heeft het lastig, mede door de concurrentie met internet en de ligging nabij Eindhoven. De verzorgingsfunctie wordt lokaler en de recreatieve winkelfunctie van Valkenswaard neemt af. Een sterk boodschappenaanbod is van belang om als centrum relevant te blijven en een divers niet-dagelijks aanbod in stand te houden. Supermarkten met een moderne omvang zijn hierin de belangrijkste trekkers.

### Veranderende samenstelling winkelgebieden



# 3 Haalbaar programma

## Inleiding

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 (nu niet) aan de functioneel-ruimtelijke (basis)randvoorwaarden voor een goed functionerend (compact en comfortabel) centrum (zie kader).

## 3.1 Distributie-planologisch onderzoek

Hieronder worden indicatieve berekeningen gemaakt van de totale toekomstig haalbare omvang (m<sup>2</sup> wvo) van supermarkten, en van dagelijks en niet-dagelijks aanbod in het centrum van Valkenswaard. Er worden berekeningen gemaakt voor het jaar 2023. Het inwonertal in de gemeente bedraagt dan circa 30.000 (zie bijlage voor uitleg berekeningen).

### Binding- en toevloeiing dagelijkse sector

In 2017 is in de Metropoolregio Eindhoven koopstromenonderzoek (KSO) uitgevoerd\*. In het KSO is gemeten dat 84% van de bestedingen aan dagelijkse artikelen van inwoners in de gemeente Valkenswaard terecht komt in de eigen gemeente. Voor het centrum is echter geen binding gemeten. Doordat niet alle dagelijkse bestedingen uit Valkenswaard terechtkomen in het centrum is de binding aan het centrum veel lager. Op basis van de omvang en de samenstelling van het aanbod in het centrum (40% van het dagelijkse aanbod in het centrum, ruime supermarkten, enige discounter, veel overig dagelijks aanbod), de resultaten uit het KSO en ervaringscijfers

\* Metropoolregio Eindhoven (2018), Koopstromenonderzoek 2017.

### Functioneren centrum: de 3 C's

Een goed functionerend centrum voldoet aan drie functioneel-ruimtelijke randvoorwaarden, namelijk: Compleet, Compact en Comfortabel. Een compleet centrum omvat een uitgebreid en divers voorzieningen-aanbod 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 parkeercapaciteit (zowel voor auto's als fietsen) en een goede kwaliteit van de parkeervoorzieningen (o.a. passend parkeerregime, locatie van parkeerterreinen, ontsluiting en inrichting).

schatten wij de huidige koopkrachtbinding aan het centrum in op circa 35%.

Echter, rekening houdend met de versterkingsambitie voor én een geoptimaliseerde functioneel-ruimtelijke structuur in het centrum wordt in de toekomst een binding haalbaar geacht van 40 à 45%.

De toevloeiing naar het centrum is in het KSO wél gemeten en bedraagt 26%. Hierbij is echter geen rekening gehouden met de Belgische consument die voor dagelijkse aankopen ook op Valkenswaard is georiënteerd (goedkoper dan in België). Naar verwachting is een totale toevloeiing haalbaar van circa 30%.

### Conclusies dagelijkse som

Op basis van indicatieve berekeningen (zie tabel) kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

- In het centrum bestaat indicatief ruimte voor drie supermarkten met een moderne omvang (1.300 à 1.500 m<sup>2</sup> wvo), mits er geen nieuwe supermarkt buiten het centrum wordt gerealiseerd.
- Uitgaande van een supermarktaanbod in het centrum van circa 3.900 a 4.500 m<sup>2</sup> wvo, resteert er voor overig dagelijks aanbod circa 1.600 à 2.200 m<sup>2</sup> wvo.

### Indicatie marktruimte supermarkten en totale dagelijkse sector (2023)

	Supermarkten	Totaal dagelijks
Inwoners primair verzorgingsgebied	30.000	30.000
Winkelomzet per hoofd (excl. btw)	€ 1.936*	€ 2.420*
Koopkrachtbinding	40% à 45%	40% à 45%
Omzet uit primair verzorgingsgebied (excl. btw)	€ 23,2 à 26,1 mln	€ 29,0 à 32,7 mln
Koopkrachttoevloeiing (aandeel totale omzet)	± 30%	± 30%
Omzet uit toevloeiing (absoluut) (excl. btw)	€ 10,0 à 11,2 mln	€ 12,5 à 14,0 mln
Totale potentiële omzet (excl. btw)	€ 33,2 à 37,3 mln	€ 51,5 à 46,7 mln
Gemiddelde omzet per m <sup>2</sup> NL (excl. btw)	€ 8.093	€ 7.634
Potentieel aanbod (wvo)	4.100 à 4.600 m <sup>2</sup>	5.400 à 6.100 m <sup>2</sup>
Aanwezig aanbod (wvo)	2.800 m <sup>2</sup>	5.300
Indicatie uitbreidingsruimte (wvo)	1.300 à 1.800 m <sup>2</sup>	100 à 800

\*De winkelomzet per hoofd is gecorrigeerd voor het gemiddelde inkomen in het verzorgingsgebied. Een tweede correctie is gemaakt voor de verwachte groei van het marktaandeel internet in de dagelijkse sector naar circa 7,5% (in 2023).

### Kwalitatieve duiding dagelijkse som

Door het recente vertrek van Aldi is het supermarktaanbod (en daarmee de basis) in het centrum ernstig verzwakt. Het functioneren van het centrum is verder onder druk komen te staan. Er is echter ruimte voor versterking. Drie centrumsupermarkten met een moderne omvang kunnen (op termijn) wel ten koste gaan van supermarktaanbod buiten het centrum. Een optie zou kunnen zijn om een supermarkt naar het centrum te verplaatsen.



Het vertrek van Aldi heeft de basis verzwakt

Met drie moderne supermarkten blijft er ruimte om een uitgebreid overig dagelijks aanbod, met diverse (vers)speciaalzaken en drogisterijen, te behouden. Daarmee staat er een stevige dagelijkse basis, die het mogelijk maakt om ook een divers niet-dagelijks aanbod in het centrum in stand te houden.

Wanneer het supermarktaanbod in het centrum niet wordt versterkt (al dan niet als gevolg van het versterken van het aanbod buiten het centrum), beperkt dit de toekomstmogelijkheden in het centrum. Met het huidige supermarktaanbod is de dagelijkse basis relatief beperkt, waardoor ook de kans op instandhouding van een divers niet-dagelijks aanbod in het centrum kleiner is dan bij versterking van het supermarktaanbod.

### **Binding en -toevloeiing niet-dagelijkse sector**

Voor de niet-dagelijkse sector is in het KSO voor de hele gemeente een koopkrachtbinding gemeten van 68%\*. Voor het centrum is dit cijfer naar verwachting beperkt hoger. Daar is namelijk relatief veel aanbod in de branches Mode en luxe te vinden. Uit het KSO komt voor deze branche een binding van circa 71%\*. Naar verwachting is voor het centrum (met de huidige

\* Metropoolregio Eindhoven (2018), Koopstromenonderzoek 2017.

### **Indicatie marktruimte niet-dagelijkse sector (2023)**

	<b>Niet-dagelijks (excl. volumineuze sector)</b>
Inwoners primair verzorgingsgebied	30.000
Winkelomzet per hoofd (excl. btw)	€ 1.246*
Koopkrachtbinding	60% à 65%
Omzet uit primair verzorgingsgebied (excl. btw)	€ 22,4 à 24,3 mln
Koopkrachttoevloeiing (aandeel totale omzet)	± 35%
Omzet uit toevloeiing (absoluut) (excl. btw)	€ 12,1 à 13,1 mln
Totale potentiële omzet (excl. btw)	€ 34,5 à 37,4 mln
Gemiddelde omzet per m <sup>2</sup> NL (excl. btw)	€ 2.318
Potentieel aanbod (wvo)	14.900 à 16.100 m <sup>2</sup>
Aanwezig winkelaanbod (wvo)	18.100 m <sup>2</sup>
Indicatie uitbreidingsruimte (wvo)	-3.200 à -2.000 m <sup>2</sup>

\* De winkelomzet per hoofd is gecorrigeerd voor het gemiddelde inkomen in het verzorgingsgebied. Een tweede correctie is gemaakt voor de verwachte groei van het marktaandeel internet in de niet-dagelijkse sector naar circa 35% (in 2023).

aanbod samenstelling) een binding haalbaar van circa 70%.

In de toekomst moet echter rekening worden gehouden met een andere samenstelling van het aanbod (o.a. afname Mode en luxe). Koopstromenonderzoek in de Randstad laat bovendien zien dat voor de niet-dagelijkse sector in gemeenten met een met Valkenswaard vergelijkbaar inwonertal rekening moet worden gehouden met een afname van de binding. Voor het centrum van Valkenswaard wordt voor de toekomst daarom een binding haalbaar geacht van maximaal 60 à 65%.

De toevloeiing naar het centrum is ook in de niet-dagelijkse sector bekend en bedraagt 42%. Inclusief bestedingen uit België is naar verwachting een toevloeiing van 45% haalbaar. Als gevolg van wijzigend ruimtelijk consumentengedrag moet in de toekomst echter rekening worden gehouden met een afname van de kooporiëntatie in de niet-dagelijkse sector (verzorgingsfunctie lokaler en vanwege ligging bij Eindhoven minder bezoekers uit de regio). Voor de toekomstige situatie wordt daarom een toevloeiing van circa 35% maximaal haalbaar geacht.



### Conclusie niet-dagelijkse som

Op basis van bovenstaande indicatieve 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 afname van de koopkrachtbinding en toevloeiing moet voor de toekomst rekening worden gehouden met een verdere afname van het niet-dagelijkse winkelaanbod.

### Kwalitatieve duiding niet-dagelijkse som

Getuige de leegstand is er in de huidige situatie al veel overaanbod in de niet-dagelijkse sector ( $\pm 7.000 \text{ m}^2$  leegstand). Een toename van online aankopen zorgt voor minder aankopen in fysieke winkels in het centrum van Valkenswaard. Door toenemende concurrentie van Eindhoven neemt naar verwachting ook de oriëntatie van consumenten op het centrum van Valkenswaard af (minder koopkrachtbinding en -toevloeiing). Hoewel de ambitie bestaat om het centrum van Valkenswaard te versterken, is behoud of versterking van het niet-dagelijkse aanbod niet reëel. Voor het centrum ligt het perspectief vooral in versterking van het dagelijkse winkelaanbod, dat de basis vormt voor behoud van een relatief uitgebreid niet-dagelijks aanbod.

### Ruimtelijke structuur van cruciaal belang

De distributie-planologische berekeningen tonen uitbreidingsruimte voor de dagelijkse sector en een verdere afname van het niet-dagelijkse winkelaanbod. De resultaten van de berekeningen dienen wel in het juiste licht te worden gezien: 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 voor consumenten en bedrijven, en zal ook het haalbare aanbod (substantieel) kleiner zijn.



Behoud van huidig niet-dagelijks aanbod niet reëel



Ruimtelijke structuur van cruciaal belang

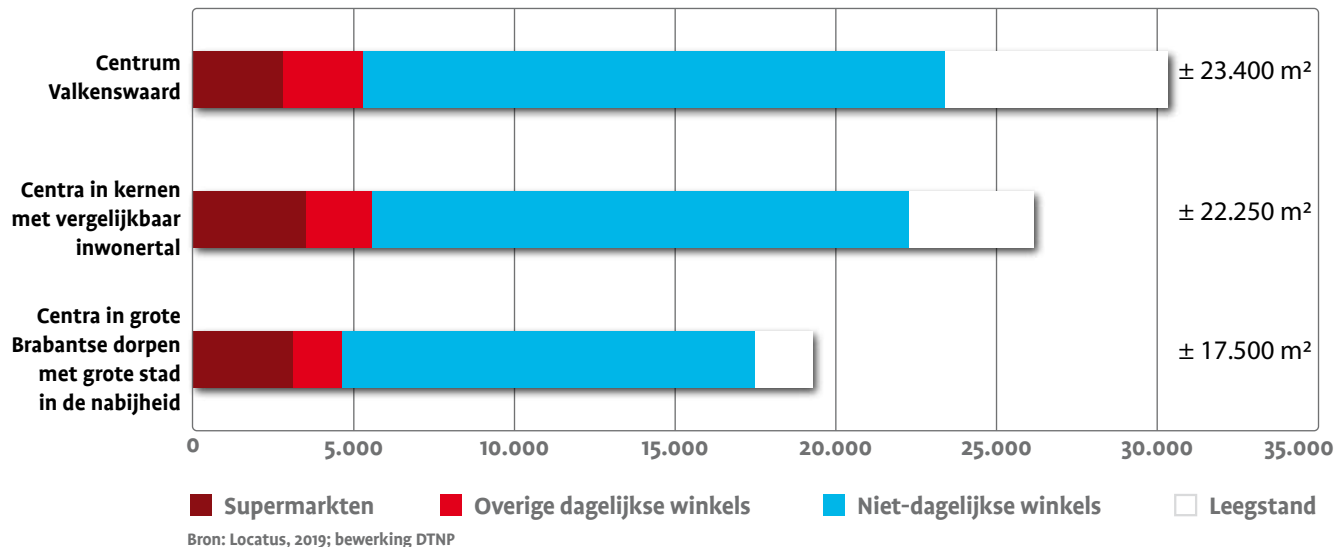
## 3.2 Benchmarkanalyse

In de benchmarkanalyse is eerst het winkel-aanbod in het centrum van Valkenswaard vergeleken met hoofdcentra in 20 kernen met een vergelijkbaar inwonertal (27.500 - 32.500)\*. Met de tweede benchmark is een selectie gemaakt van zes centra in vergelijkbare (grote) Brabantse dorpen die in de nabijheid van een grote stad liggen (zie bijlage voor volledige lijst). Voor beide benchmarks is gekeken naar zowel de omvang van het winkelaanbod (m<sup>2</sup> wvo) als het aantal winkels. Beide analyses tonen een vergelijkbaar beeld:

- Het supermarktaanbod is kleiner dan in vergelijkbare centra, zowel in omvang als in aantal winkels (want veel supermarkten buiten het centrum).
- Het overige dagelijkse aanbod is in omvang een stuk groter dan in vergelijkbare centra, maar in aantal winkels nagenoeg gelijk. Dit komt onder andere doordat Kruidvat in Valkenswaard relatief groot is.
- De omvang van het niet-dagelijkse winkelaanbod is groter dan in centra van kernen met een vergelijkbaar inwonertal. Dit geldt

\* Hoewel er in de kern Valkenswaard in feite 20.000 mensen wonen, wordt in de benchmark ook rekening gehouden met de inwoners van Dommelen. Geografisch gezien is er sprake van één kern.

Omvang winkelaanbod (m<sup>2</sup> wvo) centrum Valkenswaard en vergelijkbare centra



Supermarktaanbod relatief klein in omvang en aantal



Omvang overig dagelijks aanbod relatief groot

ook voor het aantal niet-dagelijkse winkels. In vergelijking met grote dorpen die net als Valkenswaard een grote stad in de nabijheid hebben liggen, is het aanbod zelfs substantieel groter. In laatsgenoemde centra zijn gemiddeld 59 niet-dagelijkse winkels.

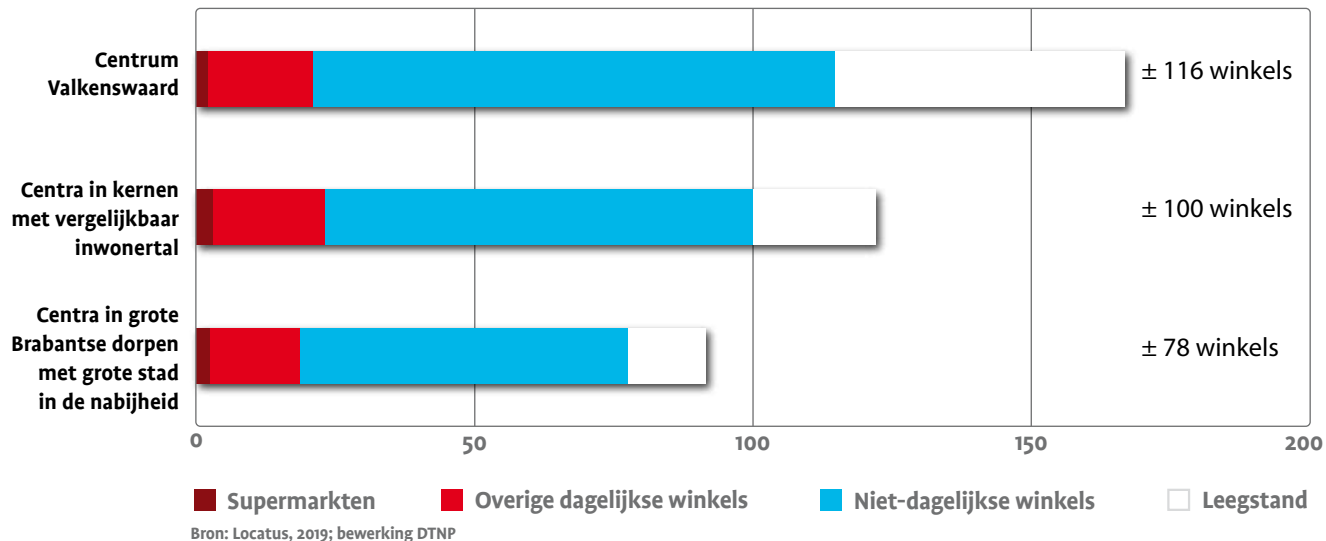
- De leegstand is beduidend groter dan in vergelijkbare centra, zowel in omvang als in aantal.

### Conclusie benchmark

Het supermarktaanbod (belangrijkste trekkracht) is kleiner dan in vergelijkbare centra. Dit komt onder andere door het recente vertrek van Aldi. In het overige dagelijkse aanbod is het aantal winkels in vergelijkbare centra nagenoeg gelijk; door Kruidvat is het winkelvloeroppervlak echter groter. Vanwege het beperkte supermarktaanbod is de boodschappenbasis relatief zwak, terwijl deze basis juist in toenemende mate van belang is in kleine en middelgrote centra. Versterking van het dagelijkse aanbod is gewenst, mede als basis voor het niet-dagelijkse winkelaanbod.

Het niet-dagelijkse winkelaanbod is echter groter dan in vergelijkbare centra. Helemaal in vergelijking met dorpen die net als Valkenswaard een grote stad in de nabijheid hebben liggen. Naar verwachting is er onvoldoende

Aantal winkels centrum Valkenswaard en vergelijkbare centra



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.



Weinig perspectief voor huidig niet-dagelijks aanbod

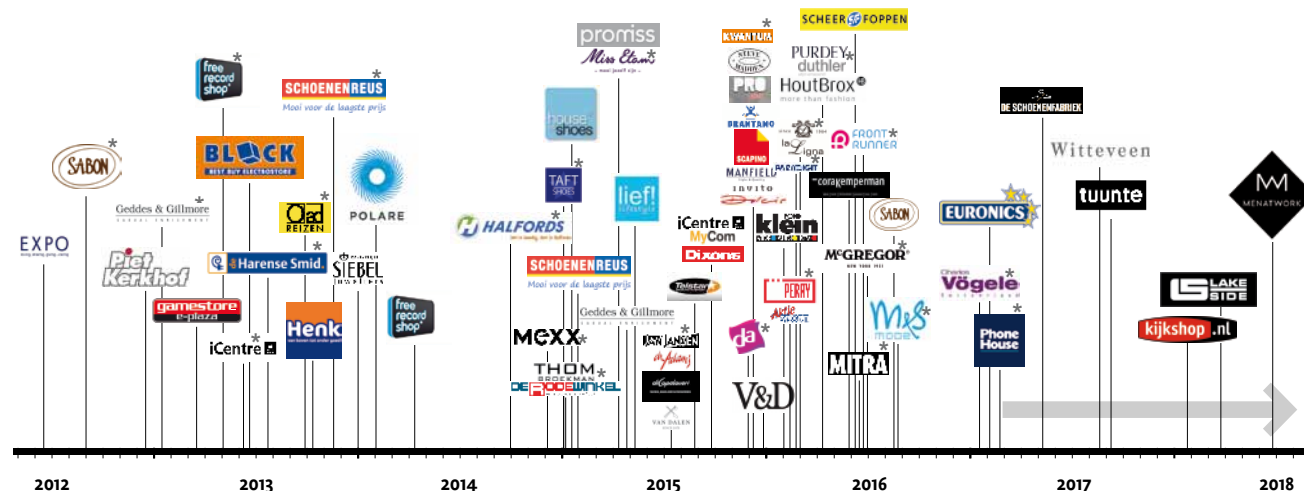
### 3.3 Formulebank

De formulebank is een databank (DTNP) waarin vastgoedbehoeften van branches en landelijk opererende retailers worden bijgehouden. Op basis van deze database hebben wij inzicht in het soort winkel dat interesse heeft om zich in centra met primaire verzorgingsgebieden van circa 30.000 inwoners te vestigen. De landelijke trends laten zien dat formules het lastig hebben; er zijn dan ook de afgelopen jaren al veel formules failliet gegaan. Een recent voorbeeld is Intertoys.

Hoewel sprake is van een doorstart worden veel filialen van deze keten, waaronder in Valkenswaard, gesloten. 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. In het centrum van Valkenswaard opent binnenkort bijvoorbeeld een vestiging van modeketen Only.

#### Beperkt nieuwe formules voor Valkenswaard

Gezien het reeds aanwezige winkelaanbod en een primair verzorgingsgebied van circa 30.000 inwoners wordt op basis van onze formulebank en 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



Faillissementslijn: sinds 2012 zijn al meer dan 50 landelijk ketens failliet gegaan

gedacht aan een nieuwe supermarkt ( $\pm 1.500 \text{ m}^2$  wvo) en mogelijk uitbreiding van versspeciaalzaken ( $< 100 \text{ m}^2$  wvo per winkel).

Veel niet-dagelijkse winkels die eventueel mogelijkheden zouden zien in het centrum van Valkenswaard zijn hier al gevestigd. Dit zijn winkels zoals Action, Open32, Xenos, en Hunkemöller. In theorie kan het centrum interessant zijn voor formules zoals Shoetime en Jeans Centre. Dergelijke formules hebben veelal een omvang tussen 200 en 300  $\text{m}^2$  wvo. Eerder dan nieuwvestiging moet echter rekening worden gehouden met vertrek van formules, vanwege onvoldoende perspectief danwel 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 (zoals Only). 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 het dagelijkse winkelaanbod (o.a. nieuwe supermarkt) of aanvullend versaanbod. Hiermee krijgt het centrum een sterkere basis om het huidige niet-dagelijkse aanbod, inclusief de formules, zo veel mogelijk in stand te houden.



## 3.4 Retail Risk Index

### Inzicht in risicoprofiel winkels

De Retail Risk Index (RRI) is een tool van Locatus\* 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, en hoe kleiner de "overlevingskans" van de betreffende winkel op de specifieke locatie. De actuele RRI gaat uit van het jaar 2025.

### Analyse centrum Valkenswaard

Voor het jaar 2025 worden 38 van de 116 winkels in het centrum van Valkenswaard geclassificeerd in de hoogste risicocategorie. Er is een reëel risico dat deze winkels in 2025 niet meer op deze wijze (bijvoorbeeld andere locatie of omvang) in het centrum van Valkenswaard aanwezig zijn. Deze winkels hebben een totale omvang van ruim 10.000 m<sup>2</sup> wvo. Dit betreft allemaal winkels in de niet-dagelijkse sector, voornamelijk in de branche Mode en luxe (kleding, huishoudelijk). Daarnaast zijn het bijvoorbeeld ook winkels in deelgebieden met veel leegstand (o.a. Kerverij, Eindhovenseweg).

\* Locatus (2019, Retail Risk Index)

Vijftien van de winkels in de hoogste risicocategorie krijgen zelfs de hoogste risicoscore van 150. Binnen deze groep vallen acht (van de dertien) winkels met een relatief groot winkel-pand (> 400 m<sup>2</sup> wvo). Drie van deze winkels zijn zelfs groter dan 800 m<sup>2</sup> wvo. Dat betreffen allemaal grote landelijke bedrijven (C&A, Blokker en Action). Dit toont de kwetsbaarheid van grote winkelpanden, zeker gelet op de huidige locatie van de betreffende winkels (o.a. Kerverij). Naar verwachting is het met name voor grote leegstaande panden lastig om een herinvulling te vinden.

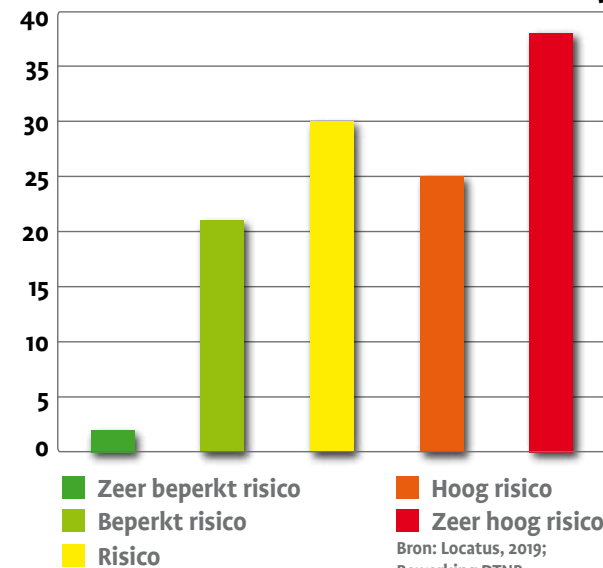
Als alle winkels in de hoogste categorie zouden verdwijnen, betekent dit voor het centrum dat de gemiddelde omvang van winkelpanden afneemt van 207 m<sup>2</sup> wvo naar 166 m<sup>2</sup> wvo. De volgende winkels van het huidige winkelbestand zouden overblijven:

- 2 winkels > 1.000 m<sup>2</sup> wvo (supermarkten);
- 2 winkels van 750 tot 1.000 m<sup>2</sup> wvo;
- 2 winkels van circa 400 m<sup>2</sup> wvo;
- 9 winkels van 200 tot 300 m<sup>2</sup> wvo;
- 63 winkels < 200 m<sup>2</sup> wvo.

### 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 zijn grotere winkelpanden kwetsbaarder. In de toekomst moet er rekening mee worden gehouden dat de behoefte aan grote winkelpanden afneemt en dat er naar verhouding veel kleine winkels (< 200 m<sup>2</sup> wvo) overblijven.

Retail Risk Index centrum Valkenswaard 2025



## 3.5 Conclusie

Dagelijks aanbod is in toenemende mate van belang om het centrum relevant te houden. Er is minimaal versterking van het supermarktaanbod gewenst. Zowel uit het DPO als uit de benchmarkanalyse komt naar voren dat er (op termijn) rekening moet worden gehouden met een verdere afname van niet-dagelijks winkelaanbod. Gekwantificeerd wordt er in de toekomst uitgegaan van een centrum met indicatief circa 5.400 à 6.100 m<sup>2</sup> wvo (7.200 à 8.000 m<sup>2</sup> bvo\*) dagelijks winkelaanbod en circa 14.900 à 16.100 m<sup>2</sup> wvo (18.500 à 20.000 m<sup>2</sup> bvo) niet-dagelijks aanbod. Voor de niet-dagelijkse sector is dit een positieve (en daarmee maximaal haalbare) inschatting, die uitgaat van een compact centrumgebied dat comfortabel te bezoeken is. In vergelijkbare centra is het (huidige) aanbod zelfs nog lager, helemaal wanneer er een grote stad in de nabijheid ligt. Op basis van de formulebank en de Retail Risk Index wordt geconcludeerd dat er in de toekomst veel behoefte is aan kleinere winkelpanden. De vraag naar grote panden (formules) is naar verwachting beperkt.

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

### Samenvattende tabel

<p><b>Benadering 1</b> <b>Distributieve berekening</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dagelijks winkelaanbod: 5.400 à 6.100 m<sup>2</sup> wvo, ± 7.200 à 8.000 m<sup>2</sup> bvo.</li> <li>Waarvan supermarkten: 4.100 à 4.600 m<sup>2</sup> wvo, ± 5.500 à 6.000 m<sup>2</sup> bvo.</li> <li>Niet-dagelijks winkelaanbod: 14.900 à 16.100 m<sup>2</sup> wvo, ± 18.500 à 20.000 m<sup>2</sup> bvo.</li> </ul>	<p><b>Benadering 2</b> <b>Benchmark</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Het supermarktaanbod in het centrum is, mede door recente vertrek van Aldi, relatief beperkt.</li> <li>Ook het aantal overige dagelijkse winkels is klein vergeleken met andere kernen.</li> <li>Versterking van het totale dagelijkse winkelaanbod is wenselijk.</li> <li>Het niet-dagelijkse winkelaanbod is groter dan in vergelijkbare centra en zelfs significant groter dan in centra van dorpen met een grote stad in de nabijheid (verschil &gt; 5.000 m<sup>2</sup> wvo, 30 à 35 winkels).</li> </ul>
<p><b>Benadering 3</b> <b>Formulebank</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vestigingsstrategie formules veranderd.</li> <li>Nieuwvestiging van formules in het centrum van Valkenswaard naar verwachting beperkt.</li> <li>Eventuele kansrijke formules hebben relatief kleine winkelunits nodig (&lt; 300 m<sup>2</sup> wvo).</li> </ul>	<p><b>Benadering 4</b> <b>Retail Risk Index</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Eenderde van de winkels (± 10.000 m<sup>2</sup> wvo) in het centrum valt binnen de hoogste risicocategorie.</li> <li>Binnen deze groep zijn veel winkels die een relatief groot winkelpand hebben (&gt; 400 m<sup>2</sup> wvo).</li> <li>Naar verwachting is er in de toekomst vooral behoefte aan kleine winkelpanden.</li> </ul>

## 4 Behoeftte aan winkelpanden

Nu duidelijk is hoe groot het toekomstig winkel-aanbod in m<sup>2</sup> wvo kan zijn (zie vorige hoofdstuk), wordt in dit hoofdstuk een vertaalslag gemaakt naar de omvang van winkelpanden in m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. Aan de hand van eigen expertise en databases is er inzicht in de gemiddelde dan wel wenselijke omvang van verschillende type winkels.

### 4.1 Dagelijks winkelaanbod

#### Drie soorten dagelijkse winkels

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

- Voor supermarkten wordt uitgegaan van een moderne omvang die past bij de wens van de hedendaagse consument. Indicatief metrage: circa 1.500 m<sup>2</sup> wvo, dit is circa 1.900 m<sup>2</sup> bvo.
- Winkels in persoonlijke verzorging zijn voornamelijk drogisterijen en parfumerieën. Indicatief metrage: circa 250 m<sup>2</sup> wvo, dit is

circa 300 m<sup>2</sup> bvo.

- (Vers)speciaalzaken zijn vaak de kleinste winkels in centrumgebieden. Indicatief metrage: circa 55 m<sup>2</sup> wvo, dit is circa 75 m<sup>2</sup> 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 19 panden (ca. 6.700 à 8.000 m<sup>2</sup> bvo) voor dagelijks winkelaanbod (zie tabel).

Een stevig supermarktaanbod vormt de basis. Het huidige supermarktaanbod is relatief klein. Idealiter is er ruimte voor drie supermarkten met

een moderne omvang. Dit zijn de belangrijkste publiekstrekkers.

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

Voor (vers)speciaalzaken wordt in Valkenswaard een metrage van maximaal 100 m<sup>2</sup> bvo aangehouden. 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 8.000 m<sup>2</sup> bvo dagelijks aanbod is er nog 400 m<sup>2</sup> bvo zonder invulling.

#### Toekomstig dagelijks winkelaanbod centrum Valkenswaard

Branche	Aantal winkels	Bvo per winkel	Totale omvang bvo
<b>Dagelijkse winkels</b>			
Supermarkten	± 3	± 1.500 à 1.900 m <sup>2</sup>	± 4.600 à 5.600 m <sup>2</sup>
Persoonlijke verzorging	± 4	± 200 à 400 m <sup>2</sup>	± 1.100 à 1.300 m <sup>2</sup>
(Vers)speciaalzaken	± 12	± 75 à 100 m <sup>2</sup>	± 1.000 à 1.100 m <sup>2</sup>
<b>Subtotaal dagelijkse winkels</b>	<b>± 19</b>		<b>± 6.700 à 8.000 m<sup>2</sup></b>
Frictieleegstand (± 5%)		± 400 m <sup>2</sup>	± 400 m <sup>2</sup>
<b>Totaal dagelijks</b>			<b>± 7.100 à 8.400 m<sup>2</sup></b>

Dit is circa 5% van het totale aanbod en betreft frictieleegstand. Dit kunnen allemaal kleine panden zijn, aangezien hier in de toekomst de meeste behoefte aan bestaat. Gedacht kan worden aan mogelijkheden voor uitbreiding van het overige dagelijkse aanbod (meer diversiteit). Ook kan worden gedacht aan één pand van circa 300 en één van circa 100 m<sup>2</sup> 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. Panden hebben een indicatief metrage van 800 - 1.000 m<sup>2</sup> wvo, dit is circa 1.000 - 1.250 m<sup>2</sup> bvo.
- Middelgroot: formules in het lagere segment (o.a. huishoudelijk) en winkels die ruimte nodig hebben (o.a. vrije tijd, woonwinkels). Panden hebben een indicatief metrage van 300 - 600 m<sup>2</sup> wvo, dit is circa 400 - 750 m<sup>2</sup> bvo.
- Middel: kleine formules in de branche Mode en luxe (o.a. Livera, Miss Etam) en grotere

(lokale) zelfstandigen, ook voornamelijk in de branche Mode en luxe. Panden hebben een indicatief metrage van 150 - 300 m<sup>2</sup> wvo, dit is circa 200- 400 m<sup>2</sup> bvo.

- Klein: landelijke formules, zoals juweliers, opticiens, audiciens en telecom. Verder bestaat deze groep vooral uit (lokale) zelfstandigen in diverse branches. Panden hebben een indicatief metrage kleiner dan 150 m<sup>2</sup> wvo, in bvo is dit kleiner dan 200 m<sup>2</sup>.

### 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 75 panden (ca. 18.000 à 19.725 m<sup>2</sup> bvo) voor niet-dagelijks winkelaanbod (zie tabel volgende pagina). Naar verwachting neemt het aantal formules (op termijn) eerder af dan toe en neemt het aandeel (lokale) zelfstandigen toe.

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.

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. De kans op herinvulling door nieuwe formules is klein (wijzigende vestigingsvoorkeuren) en de panden zijn over het algemeen te groot voor (lokale) zelfstandigen.

De middencategorie bestaat grotendeels uit (lokale) zelfstandigen, maar ook enkele kleinere formules. Naar verwachting is het leegstandsrisico voor deze panden een stuk kleiner. Landelijk formules zijn hier een kleiner risico (kleiner aandeel). Bij leegstand is de kans op herinvulling bovendien groter dan bij middelgrote en grote panden (ook mogelijkheden voor (lokale) zelfstandigen, zoals een fietswinkel of een grotere woon- of modewinkel).

Naar verwachting bestaat er in de toekomst vooral behoefte aan winkelpanden kleiner dan 200 m<sup>2</sup> bvo. Landelijke formules die deze panden innemen hebben over het algemeen meer perspectief (o.a. opticiens, audiciens en juweliers). Voor (lokale) zelfstandigen is deze winkelomvang bovendien het meest interessant. Bij eventuele leegstand is de kans op herin-



vulling door detailhandel relatief groot. Bovendien lenen panden met deze omvang zich voor transformaties naar andere functies, zoals horeca en dienstverlening.

### **Frictieleegstand niet-dagelijkse sector**

Uitgaande van een niet-dagelijks winkelaanbod tussen 18.000 en 19.725 m<sup>2</sup> bvo is er ruimte voor circa 1.000 m<sup>2</sup> bvo frictieleegstand.

Idealiter is dit vooral binnen de kleinste 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 niet-dagelijks winkelaanbod centrum Valkenswaard**

<b>Branche</b>	<b>Aantal winkels</b>	<b>Bvo per winkel</b>	<b>Totale omvang bvo</b>
<b>Niet-dagelijkse winkels</b>			
Groot	± 2	± 1.000 - 1.250 m <sup>2</sup>	± 2.000 - 2.500 m <sup>2</sup>
Middelgroot	± 6	± 400 - 750 m <sup>2</sup>	± 3.000 - 3.375 m <sup>2</sup> *
Middel	± 17	± 200 - 400 m <sup>2</sup>	± 4.250 - 5.100 m <sup>2</sup> *
Klein	± 50	< 200 m <sup>2</sup>	± 8.750 m <sup>2</sup> **
<b>Subtotaal niet-dagelijkse winkels</b>	<b>± 75</b>		<b>± 18.000 - 19.725 m<sup>2</sup></b>
Frictieleegstand (± 5%)			± 1.000 m <sup>2</sup> bvo
<b>Totaal niet-dagelijks</b>			<b>± 19.000 - 20.725 m<sup>2</sup> bvo</b>

- \* De totale omvang in de categorie middelgroot en middel is niet gelijk aan het aantal winkels x de bandbreedte per winkel. Er is gerekend met een gemiddelde omvang en met een afwijking van +/- 25%.
- \*\* Binnen de kleinste categorie vallen ook winkels van minder dan 100 m<sup>2</sup>. Voor de som is het aantal winkels vermenigvuldigd met 175 m<sup>2</sup>.

## 5 Conclusie

Het centrum van Valkenswaard is een typisch middelgroot centrum, waar het functioneren van detailhandel onder druk staat. De leegstand is de laatste jaren flink toegenomen en is onder-tussen zeer hoog. De concurrentie met internet en grote steden zoals Eindhoven is groot. Gelet op de trends in de detailhandelsmarkt wordt duidelijk dat het centrum van Valkenswaard het alleen maar lastiger gaat krijgen. Dit vraagt om actie.

De streekfunctie die het centrum vroeger had is verleden tijd en wordt alsmaar lokaler. Dit vraagt om andere verhoudingen in het centrum. De behoefte aan fysiek niet-dagelijks aanbod neemt sterkt 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 is het supermarktaanbod, en daarmee dus de basis, beperkt. Drie supermarkten met een moderne omvang zijn in de toekomst gewenst, met daarbij een uitgebreid en divers overig dagelijks aanbod.

### Toekomstig winkelaanbod in het centrum van Valkenswaard

	Huidig aantal winkels	Toekomstig aantal winkels	Vershil
Kleine winkels (<200 m <sup>2</sup> bvo)	72	± 62	-10
Middel winkels (200 - 400 m <sup>2</sup> bvo)	21	± 21	0
Middelgrote winkels (400 - 750 m <sup>2</sup> bvo)	16	± 6	-10
Grote winkels (> 1.000 m <sup>2</sup> bvo)	7	± 5	-2
<b>Totaal</b>	<b>116</b>	<b>94</b>	<b>-22</b>

Het niet-dagelijkse aanbod is een ander verhaal. De behoefte hieraan neemt in de toekomst verder af. Uit de marktruimteberekening én de benchmark blijkt een overmaat aan niet-dagelijkse meters. Vestigingscriteria wijzen erop dat het aantal formules in Valkenswaard eerder af- dan toe zal nemen. Voorts is ook de Retail Risk Index een indicatie dat formules in het centrum het lastig hebben. Naar verwachting blijven er op termijn veel (lokale) zelfstandige ondernemers over. Voor panden in het centrum betekent dit dat er op termijn weinig vraag is naar grote panden en veel vraag naar (hele) kleine panden. Bovenstaande tabel 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

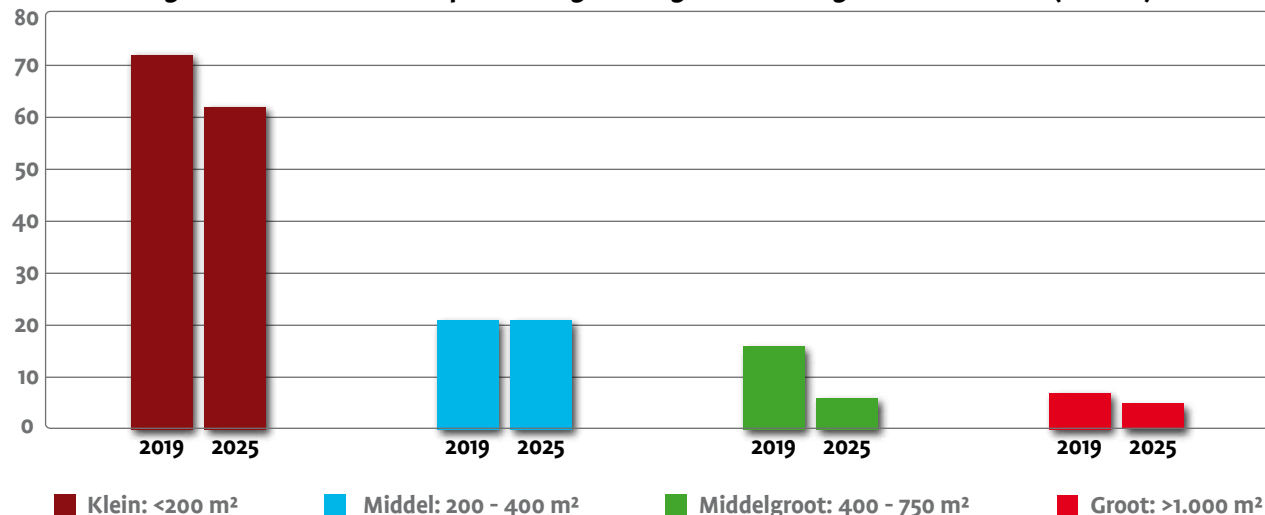
van de gehanteerde omvang van winkels in hoofdstuk 4 wordt voor de toekomstige situatie geen rekening gehouden met winkels die een omvang hebben tussen 750 en 1.000 m<sup>2</sup> bvo. In de grafiek op de volgende pagina is het toekomstige aantal winkels per categorie ten opzichte van de huidige winkels gevisualiseerd.

Maar met dit alles zijn we 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 verre van 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.

### Tot slot

De afgelopen jaren hebben we te maken gehad met hoogconjunctuur en heeft detailhandel landelijk gezien beter gefunctioneerd dan daarvoor. Desondanks zijn de winkels in het centrum van Valkenswaard onder enorme druk blijven staan. Als er weer een periode van laagconjunctuur aanbreekt, kan dit winkels verder onder druk zetten. De gewenste omvang van het toekomstig winkelaanbod zal dan naar verwachting eerder overeenkomen met de lage onderkant van de berekende bandbreedte.

Toekomstige behoefte aan winkelpanden afgezet tegen het huidige aantal winkels (m<sup>2</sup> bvo)



# Bijlagen

## 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 supermarkten (en totale dagelijkse sector), de mate waarin het bestedingspotentieel uit het verzorgingsgebied in de eigen winkels terecht komt (koopkrachtbinding) en de mate waarin bestedingen van elders toevloeien (koopkrachttoevoeiing). Aan de aanbodzijde spelen de omvang van de sectoren ( $m^2$  wvo) en de benodigde bestedingen per  $m^2$  een rol (vloerproductiviteit).

### Bestedingen per hoofd supermarkten

In Nederland is de gemiddelde besteding in supermarkten per hoofd van de bevolking per jaar € 2.020 (excl. btw)\*. De factor inkomen heeft echter invloed op het bestedingscijfer.

Het landelijk gemiddelde inkomen bedraagt circa € 24.100 per hoofd\*\*. Het gemiddelde inkomen de gemeente Valkenswaard is circa € 24.400 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 van het percentage dat het inkomen afwijkt van het Nederlands gemiddelde. Dit leidt tot een bestedingscijfer van € 2.030 per hoofd van de bevolking (excl. btw)\*\*\*.

Een tweede correctie is doorgevoerd voor de verwachte stijging van het marktaandeel internet in de dagelijkse sector, naar circa 7,5%. Dit leidt tot een gemiddelde besteding per persoon per jaar in supermarkten van € 1.936 (excl. btw).

\* INretail, Panteia, DTNP, et al. (2018), Omzetkenngetallen 2017.

\*\* CBS StatLine (2019), kerncijfers wijken en buurten 2015.

\*\*\*  $\text{€ } 2.020 + (0,4 \times 1\% \times \text{€ } 2.020)$ .

### Bestedingen totale dagelijkse sector

Aan de hand van algemene kengetallen en correcties voor de lokale/toekomstige situatie is op gelijke wijze ook een bestedingscijfer voor de totale dagelijkse sector berekend:

Totaal dagelijks: € 2.420 (excl. btw).

### Bestedingen niet-dagelijkse sector

Op gelijke wijze is een bestedingscijfers voor de niet-dagelijkse sector (exclusief volumineuze branches) berekend. Voor de niet-dagelijkse sector is rekening gehouden met een marktaandeel internet van 35%. Dit leidt tot het volgende bestedingscijfer:

Niet-dagelijks: € 1.246 (excl. btw).

### Vloerproductiviteit (omzet / $m^2$ )

De gemiddelde landelijke vloerproductiviteit in supermarkten is € 8.093 (excl. btw). Voor de totale dagelijkse sector is dit € 7.634 (excl. btw). Voor de niet-dagelijkse sector (exclusief de volumineuze branches) is dit € 2.318 (excl. btw). Om van een gezond economisch functioneren te kunnen spreken, is het van belang dat de omzet per  $m^2$  niet (substantieel) onder het landelijk gemiddelde komt te liggen.



## Benchmarkanalyse

In nevenstaande tabel staan de verschillende centra die onderdeel uitmaken van de twee benchmarks in paragraaf 3.2. In de eerste kolom staan centra van kernen met een vergelijkbaar inwonertal. De tweede kolom betreft vergelijkbare (en mogelijk herkenbare) Brabantse dorpen met een grote stad in de nabijheid.

Centra van kernen met een vergelijkbaar inwonertal	Vergelijkbare Brabantse dorpen met een grote stad in de nabijheid
<ul style="list-style-type: none"><li>- Centrum Culemborg</li><li>- Centrum Dronten</li><li>- Centrum Berkel en Rodenrijs</li><li>- Centrum Venray</li><li>- Centrum Best</li><li>- Centrum Geldrop</li><li>- Centrum Rijssen</li><li>- Centrum Meppel</li><li>- Centrum Krimpen aan den IJssel</li><li>- Centrum Hendrik-Ido-Ambacht</li><li>- Centrum Heerenveen</li><li>- Centrum Brunssum</li><li>- Centrum Leidschendam</li><li>- Centrum Barneveld</li><li>- Centrum IJmuiden</li><li>- Centrum Nieuwe Vennep</li><li>- Centrum Waalwijk</li><li>- Centrum Maassluis</li><li>- Centrum Papendrecht</li><li>- Centrum Oldenzaal</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Centrum Best (nabij Eindhoven)</li><li>- Centrum Boxtel (nabij 's-Hertogenbosch)</li><li>- Centrum Geldrop (nabij Eindhoven)</li><li>- Centrum Oisterwijk (nabij Tilburg)</li><li>- Centrum Vught (nabij 's-Hertogenbosch)</li><li>- Centrum Veldhoven (nabij Eindhoven)</li></ul>



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