

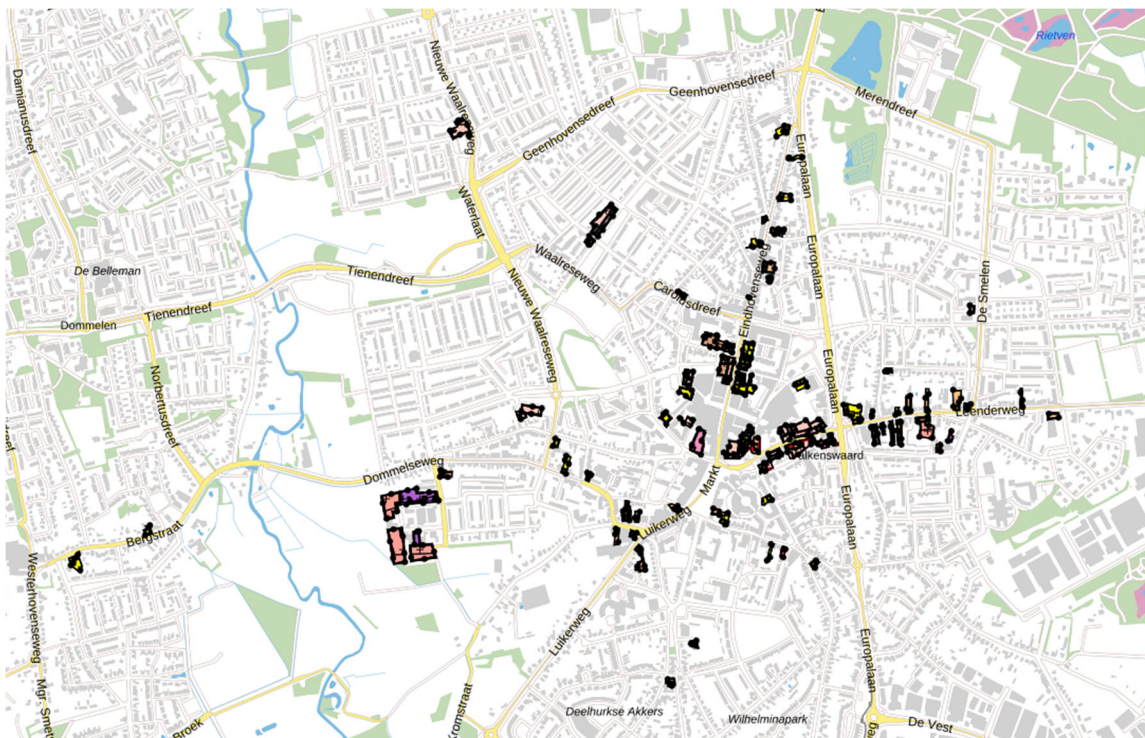
Datum: 25-11-2024
projectnummer: 2518.0524

opdrachtgever: Gemeente Valkenswaard
contactpersoon: [REDACTED]
contactpersoon DTNP: [REDACTED]

Aanvullend onderzoek naar functie en positie winkelcluster Nieuwe Waalreseweg, Valkenswaard

0. Inleiding

De gemeente Valkenswaard heeft recent het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Detailhandel' ter inzage gelegd. Met dat plan zal het toekomstige detailhandelsgebruik op een groot aantal locaties buiten het kernwinkelgebied worden weggenomen of beperkt.



Gebieden waar het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Detailhandel' op van toepassing is

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn diverse zienswijzen ingediend. Een van de zienswijzen richt zich op het winkelcluster 't Gegraaf aan de Nieuwe Waalreseweg. Op deze locatie zijn nu twee winkels gevestigd (op nr. 79 bakkerij Van Beek en op nr. 93 supermarkt Jumbo met een inpandige

slijterij). Daarnaast zijn er twee horecabedrijven, een kapper en een pand dat leeg staat (waar voorheen een restaurant gevestigd was).

In het bestaande detailhandelsbeleid (Detailhandelsvisie A2-gemeenten, zie tevens verderop) is een duidelijke positie toegekend aan het hoofdcentrum van de kern Valkenswaard en het centrum van Dommelen. Over de ondersteunende buurt- en wijkstructuur wordt nauwelijks iets gezegd. De positie van winkelcluster 't Gegraaf is daarmee niet duidelijk binnen het beleid: is het een locatie die gewenst is binnen de detailhandelsstructuur van Valkenswaard of niet?

De gemeente Valkenswaard heeft naar aanleiding van de zienswijze aan DTNP de vraag gesteld hoe de functie van winkelcluster 't Gegraaf beoordeeld kan worden in de gehele detailhandelsstructuur van Valkenswaard, en met name ten opzichte van de andere boodschappenlocaties buiten de centra van Valkenswaard en Dommelen.

Om deze vraag te beantwoorden, gaan wij in deze notitie achtereenvolgens in op:

1. Huidige detailhandelsstructuur in Valkenswaard;
2. Ambities voor detailhandel en leefbaarheid in de gemeente Valkenswaard;
3. De actuele en verwachte toekomstige situatie wat betreft marktruimte voor dagelijkse aanbod in Valkenswaard;
4. De spreiding van inwoners en boodschappenlocaties over Valkenswaard en de reisafstanden van inwoners naar die boodschappenlocaties;
5. Op basis van het voorgaande een beoordeling van de meerwaarde van de bestaande boodschappenlocaties buiten de centra van Valkenswaard en Dommelen en specifiek daarin de meerwaarde van 't Gegraaf voor de detailhandelsstructuur.

1. Huidige detailhandelsstructuur Valkenswaard

In de gemeente Valkenswaard zijn in totaal circa 155 winkels gevestigd met een gezamenlijke omvang van circa 48.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo)¹. Bijna tweederde van de winkels (97 winkels) is gevestigd in het centrum van Valkenswaard. In oppervlak betreft het een wat kleiner aandeel, maar nog steeds bijna de helft van het aanbod, namelijk ruim 21.000 m² wvo. Het centrum van Valkenswaard is daarmee binnen zowel de gemeente kern Valkenswaard dominant in de winkelstructuur (zie tevens grafiek op volgende pagina).

Aanvullend aan het centrum van Valkenswaard en het centrum van Dommelen zijn er in Valkenswaard de volgende boodschappenlocaties:

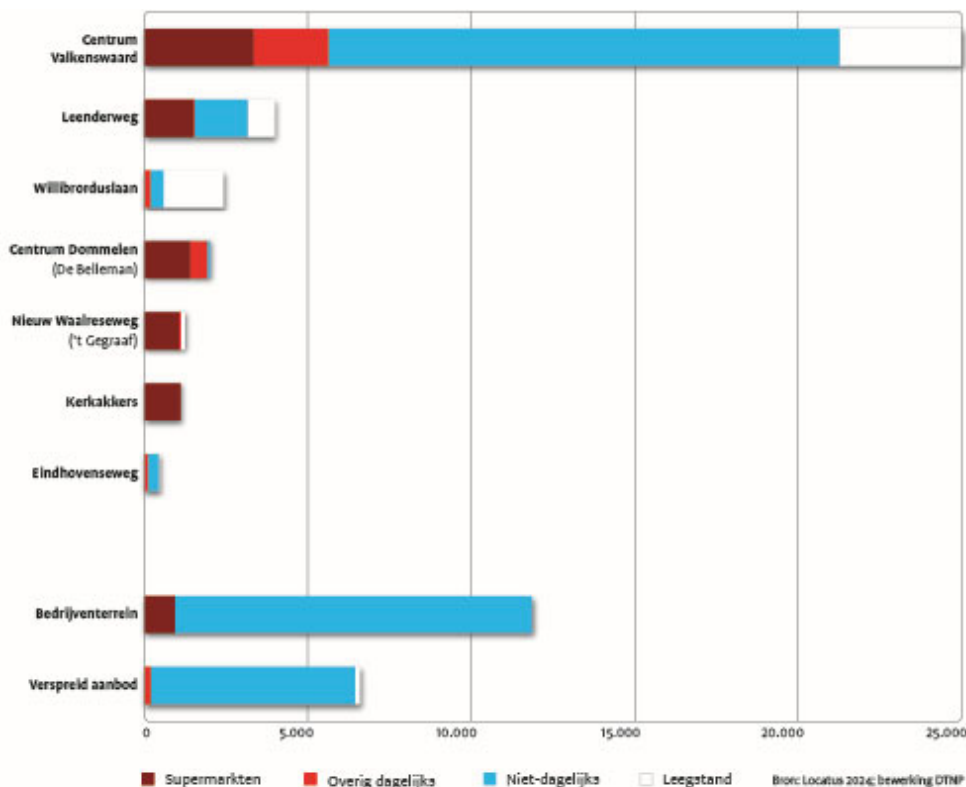
- **Leenderweg (8 winkels | ca. 3.150 m² wvo)** | Aan deze oude radiaal in het oostelijke deel van Valkenswaard is onder andere een vestiging van Jumbo (ca. 1.490 m² wvo) gelegen. Verder betreft het enkele aanvullende winkels: 1 dagelijkse winkel (interne slijterij van de

¹ Bron: Locatus (2024)

supermarkt), 6 diverse niet-dagelijkse winkels (o.a. hobbywinkel, electronicawinkel en antiekwinkel) en een vijftal leegstaande panden.

- **'t Gegraaf/Nieuw Waalreseweg (3 winkels | ca. 1.110 m² wvo)** | In dit winkelcluster in het noordwesten van Valkenswaard is een tweede vestiging van Jumbo gevestigd (ca. 1.045 m² wvo). Aanvullend aan deze supermarkt, zijn er twee overige dagelijkse winkels (een interne slijterij van de supermarkt en een bakker). Ook staat er één pand leeg.
- **Kerkakkers (2 winkels | ca. 1.170 m² wvo)** | Deze locatie betreft een vestiging van supermarkt Nettorama (ca. 1.100 m² wvo) en een kleine verf- en behangwinkel.
- **Bedrijventerrein Van Linschotenstraat** | Dit kleine bedrijventerrein in het westen van Valkenswaard huisvest diverse winkels met een volumineus assortiment. Het betreft onder andere bouwmarkt Praxis en agriwinkel Boerenbond. Tegen dit bedrijventerrein aan, maar solitair gevestigd aan de straat Goorkes, ligt een vestiging van supermarkt Aldi (ca. 925 m² wvo).

Aan de Willibrorduslaan was tot eind 2023 ook nog een supermarkt gevestigd (Jumbo van ca. 950 m² wvo). Het winkelaanbod op deze locatie bestaat inmiddels alleen nog uit een drogist van circa 165 m² wvo en een relatief grote hengelsportzaak. Aan de Eindhovenseweg (net als de Leenderweg een oude radiaal) zijn verspreid enkele winkels gevestigd, waaronder een solitair gevestigde tabakszaak. Beide locaties kunnen, gelet op hun aanbod, niet (meer) als een boodschappenlocatie worden getypeerd.



Figuur 1 Omvang en branchering van winkelclusters in Valkenswaard

2. Ambities voor detailhandel en leefbaarheid

Het beleid van de gemeente Valkenswaard kent wat betreft detailhandel een sterke focus op het centrum van Valkenswaard. Hier lijken meerdere oorzaken aan ten grondslag te liggen:

1. Het grootste deel van het winkelaanbod is geconcentreerd in het centrum van Valkenswaard (zie paragraaf hiervoor). Het centrum heeft daardoor een zeer dominante positie in de detailhandelsstructuur.
2. Het beleid dat ziet op de structuur van de detailhandel in de gemeente Valkenswaard is vastgelegd in de 'Detailhandelsvisie A2-gemeenten'. Het is een beleidsstuk dat voor drie gemeenten (Valkenswaard, Heeze-Leende en Cranendonck) is opgesteld en de focus heeft op de centrale winkelgebieden (hoofdwinkelgebieden van de woonkernen). *"De centra op buurt- en wijkniveau worden niet benoemd. De nadruk is gelegd op de centra met een bovenlokale tot regionale verzorging."* (P. 11) Er is geen actueel beleidsstuk waarin wél uitspraken worden gedaan over de buurt- en wijkstructuur van Valkenswaard.
3. Het centrum van Valkenswaard heeft lange tijd veel leegstand gehad. Om structurele problemen in het centrum aan te pakken, is in 2013 het Masterplan Centrum Valkenswaard opgesteld. Daarmee is opnieuw vooral aandacht geweest voor het functioneren van het centrum van Valkenswaard.
4. Vraagstukken die zich in de gemeente aandienden ten aanzien van detailhandel hadden bijna altijd betrekking op het centrum van Valkenswaard of de effecten die een ontwikkeling zou hebben op het centrum van Valkenswaard. Dit geldt ook voor de onderzoeken die de afgelopen jaren door DTNP zijn uitgevoerd.

Onder andere door bovenstaande zaken hebben andere detailhandelsclusters in de gemeente Valkenswaard beleidsmatig weinig aandacht gehad. Er is simpelweg lange tijd formeel weinig over gevonden. De enige formeel vastgestelde passage die DTNP heeft kunnen herleiden betreft een alinea uit de Detailhandelsvisie A2-gemeenten (uit 2015, zie hierna). Aanvullend is in de recent vastgestelde Omgevingsvisie Valkenswaard 1.0 (uit 2024) geconstateerd dat voor de kwaliteit van leven in Valkenswaard goede voorzieningen, waaronder ontmoetingsplekken en diverse voorzieningen in de buurt, onmisbaar zijn.

Detailhandelsvisie A2-gemeenten (p. 35)

"De uitgangspunten en ambities hierbij zijn: [...]"

- *Bestaande hoofdwinkelcentra van de gemeenten (Valkenswaard, Budel, Heeze) hebben hierin een belangrijke positie. Ingezet wordt om deze centra te versterken.*
- *Daarnaast op het laagste verzorgingsniveau, daar waar mogelijk, een regionale spreiding van basisvoorzieningen behouden, zodat basisvoorzieningen binnen aanvaardbare afstanden aanwezig blijven. Het perspectief voor basisvoorzieningen is sterk afhankelijk van het primair draagvlak."*

Het tweede punt hierboven heeft direct betrekking op de overige boodschappenlocaties in Valkenswaard. Indien passend bij het lokale draagvlak is er beleidsmatig onderbouwing voor behoud van die locatie. In de volgende paragraaf verkennen we daarom het draagvlak voor de dagelijkse sector in Valkenswaard.

3. Marktruimte in de dagelijkse sector in Valkenswaard

In 2017 heeft DTNP voor de gemeente Valkenswaard een scenariostudie uitgevoerd naar de effecten van een nieuwe supermarkt op een solitaire locatie in Valkenswaard. Als onderdeel van die studie hebben wij destijds ook een marktruimteberekening gemaakt voor supermarkten in Valkenswaard. De conclusie was dat het aanwezige supermarktaanbod ondergemiddeld functioneerde. De berekening van 2017 is inmiddels gedateerd. De sector is sindsdien veranderd, lokaal hebben zich veranderingen voorgedaan, er is nieuw koopstromenonderzoek beschikbaar gekomen als waardevolle bron voor distributieplanologische berekeningen, en er zijn meer actuele kengetallen beschikbaar. We hebben derhalve een nieuwe marktruimteberekening gemaakt voor de dagelijkse sector. Dit hebben we, gelet op de vraag over de hele voorzieningenstructuur in Valkenswaard, gedaan voor de hele gemeente, en niet alleen voor het centrum van Valkenswaard. We hebben drie berekeningen gemaakt: een berekening voor de situatie in 2024, en een zo realistisch mogelijke en een maximaal positieve inschatting voor 2035.

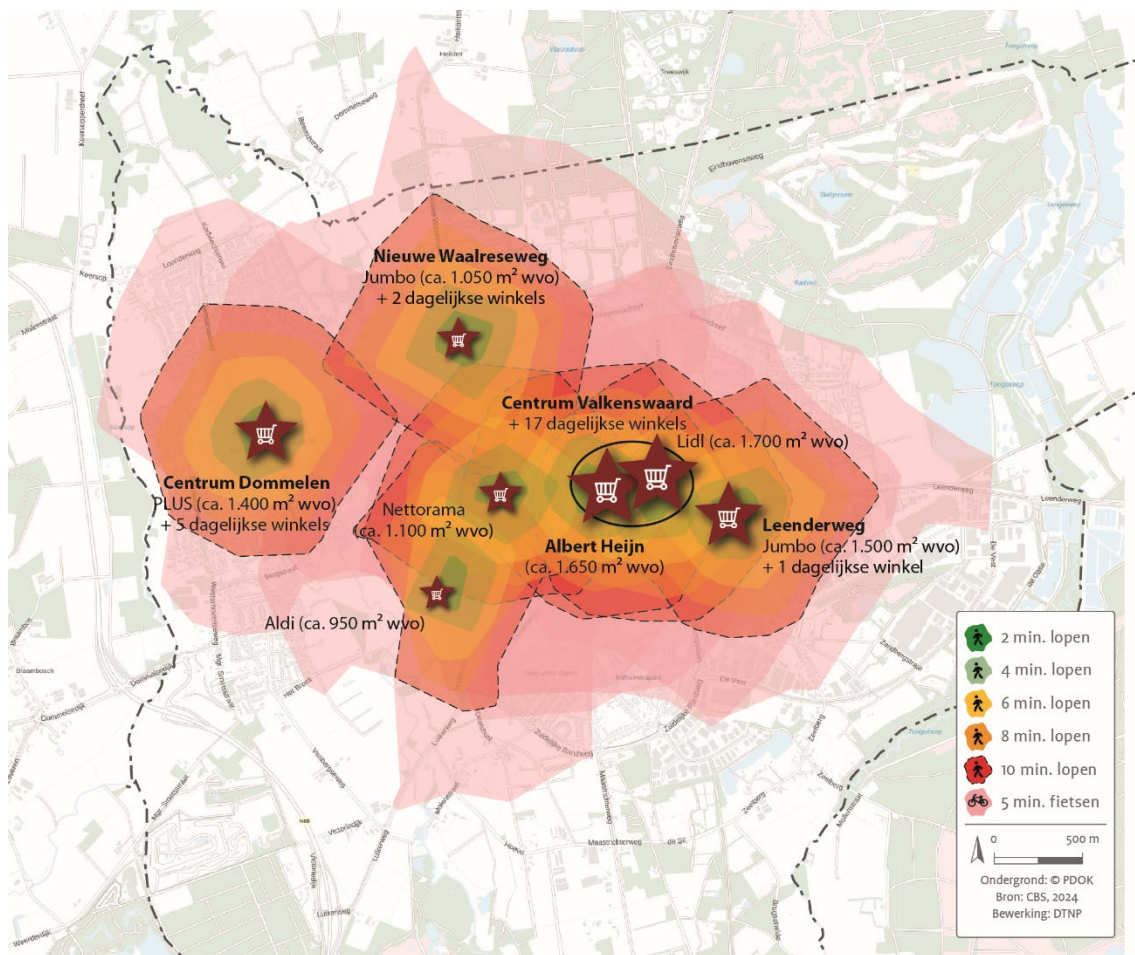
Dagelijkse sector	Situatie in 2024	Realistische inschatting 2035	Maximaal positieve berekening voor 2035
Aantal inwoners in Valkenswaard	31.714	32.200	32.500
5-jaars-gemiddelde winkelomzet per hoofd (excl. BTW en internet), gecorrigeerd voor gemiddeld inkomen	€ 2.846	€ 2.714	€ 2.846
Koopkrachtbinding aan dagelijkse winkels in gemeente Valkenswaard	93%	93%	95%
Verwachte winkelomzet uit verzorgingsgebied (excl. btw)	€ 83.951.012	€ 81.283.199	€ 87.881.798
Aandeel vreemde koopkracht/koopkrachttoevoering	11%	11%	11%
Totale winkelomzet (excl. btw)	€ 94.326.980	€ 91.329.437	€ 98.743.593
Landelijk 5-jaars-gemiddelde winkelomzet per m ² wvo (excl. btw)	€ 8.289	€ 8.289	€ 8.289
Potentieel dagelijks winkelaanbod in m ² wvo	11.380	11.018	11.913
Aanwezig dagelijks winkelaanbod in m ² wvo	12.626	12.626	12.626
Indicatie uitbreidingsruimte dagelijks winkelaanbod in m² wvo	-1.246	-1.608	-713
Berekende winkelomzet per m ² wvo van aanwezig dagelijks winkelaanbod	€ 7.471	€ 7.233	€ 7.821
Functioneren t.o.v. landelijk 5-jaars-gemiddelde	-10%	-13%	-6%

De conclusies zijn steeds vergelijkbaar, ongeacht het scenario: het dagelijkse aanbod in Valkenswaard functioneert onder het landelijke gemiddelde. In de huidige situatie betreft het circa -10% lager functioneren; in de toekomstige situatie ligt dit naar verwachting op -13% (uitgaande van beperkte bevolkingsgroei en een toename van het aandeel internetverkoop van 3% naar 7,5%). Als alle mogelijk variabelen positief worden ingeschat (grotere bevolkingstoename, geen verdere toename van internetaankopen én een toename van de koopkrachtbinding), dan nog blijft het aanbod in Valkenswaard ondergemiddeld functioneren (-6%).

Deze marktruimteberekeningen laten zien dat de markt voor dagelijkse aanbod in Valkenswaard op dit moment reeds verzadigd is en er kwantitatief geen behoefte bestaat aan meer aanbod. De conclusies zijn daarmee dezelfde als in 2017. Dit betekent dat met nieuwe ontwikkelingen in de dagelijkse sector (en met name supermarkten) terughoudend omgegaan moet worden en dat bij dergelijke ontwikkelingen goed de effecten op andere locaties in beeld gebracht moeten worden.

4. De spreiding van inwoners en boodschappenlocaties over Valkenswaard en de reisafstanden van inwoners naar die boodschappenlocaties

Op onderstaande kaart is voor elke boodschappenlocatie en supermarkt in Valkenswaard en Dommelen het gebied aangegeven waarbinnen de locatie op een loopafstand van 2 tot 10 minuten ligt. Ook is het gebied aangegeven waarin het mogelijk is binnen 5 minuten naar een supermarkt te fietsen. De kaart laat zien dat de twee supermarkten in het centrum van Valkenswaard (Albert Heijn en Lidl) centraal in het dorp liggen en dat het centrum van Dommelen, met supermarkt Plus, centraal in Dommelen ligt.

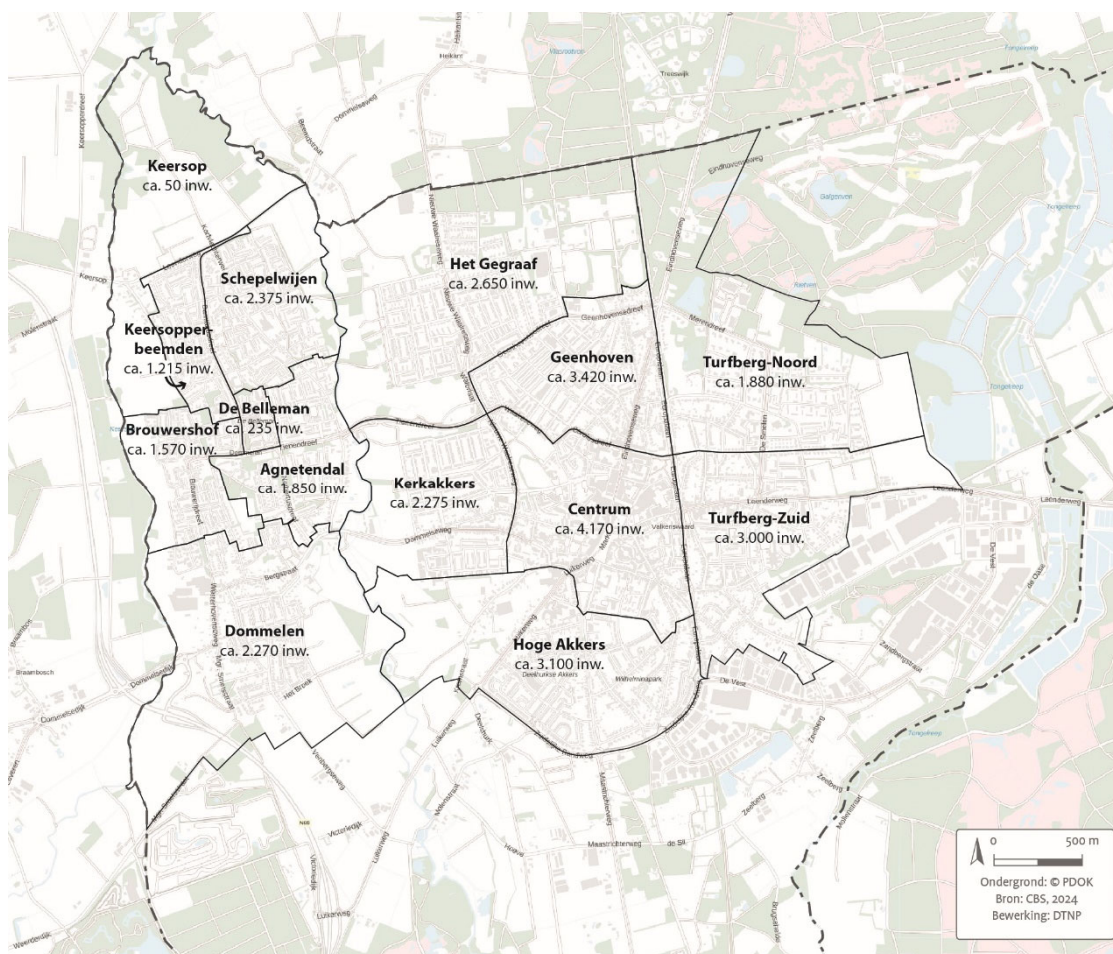


De kaart laat verder zien dat met name de solitaire supermarkt Nettorama (Kerkackers) en Leenderweg (met supermarkt Jumbo) dicht bij het centrum liggen: hun 4-minuten-looptijd-grens overlapt met een van de centrumsupermarkten. Voor Nieuwe Waalreseweg/t Gegraaf en de solitaire Aldi is minder sprake van overlap van reistijdisochronen. Er zijn weinig mensen die binnen 8 minuten lopen zowel bij één van deze boodschappenlocaties als bij centrumsupermarkt AH zijn. Deze boodschappenlocaties bedienen dus voor een groot deel een ander gebied dan (de

supermarkten) in het centrum en liggen ten opzichte van de centra van Valkenswaard en Dommelen het meest in een eigen verzorgingsgebied.

Daarbij zijn er wel duidelijke verschillen tussen deze twee locaties: Aldi ligt solitair en relatief verstopt aan de achterzijde van een bedrijventerrein op een sterk autogeoriënteerde locatie en met weinig direct omliggende bewoners; Nieuwe Waalreseweg/'t Gegraaf ligt veel meer in een eigen verzorgingsgebied, te midden van inwoners.

Wat verder opvalt is dat vooral de buurt Hoge Akkers in het zuiden van Valkenswaard relatief gezien de grootste afstand tot supermarkten heeft.



5. Beoordeling winkelcluster 't Gegraaf in detailhandelsstructuur

De centrale vraag van deze notitie is hoe de functie van het winkelcluster 't Gegraaf beoordeeld kan worden in de gehele detailhandelsstructuur van Valkenswaard, en met name ten opzichte van de andere boodschappenlocaties buiten de centra van Valkenswaard.

DTNP oordeelt dat de locatie 't Gegraaf van de diverse boodschappenlocaties (niet zijnde de centra van Valkenswaard en Dommelen) het meest van toegevoegde waarde is voor Valkenswaard. Onze overwegingen daarbij zijn:

Overige voorzieningen in de directe nabijheid

Voor de leefbaarheid in buurten en wijken is het dagelijkse winkelaanbod relevanter dan het niet-dagelijkse winkelaanbod. Dagelijks aanbod voorziet onder andere in eerste levensbehoeften en is op dagelijkse basis een sociale ontmoetingsplek. Opvallend aan de ondersteunende winkelclusters in Valkenswaard is dat de dagelijkse voorzieningen daar meestal alleen uit een supermarkt bestaan. Beide vestigingen van Jumbo hebben een eigen interne slijterij. Alleen in winkelcluster 't Gegraaf is daarnaast nog een bakker aanwezig.

Verzorgingsgebied

Supermarkten Nettorama en Jumbo (Leenderweg) liggen niet in het centrum van Valkenswaard, maar daar wel dichtbij. Winkelcluster 't Gegraaf en supermarkt Aldi zijn het verst gelegen van de centra van Valkenswaard en Dommelen. 't Gegraaf heeft van alle ondersteunende boodschappenlocaties de minste overlap met de centra van Valkenswaard en Dommelen, én de andere boodschappenlocaties. In combinatie met de ligging midden in de buurt Het Gegraaf (één van buurten die het verst van het centrum is gelegen) leidt dit ertoe dat deze locatie het meest een eigen verzorgingsgebied bedient. Deze supermarkt en de andere twee dagelijkse winkels zijn voor relatief veel bewoners binnen loop- en/of fietsafstand bereikbaar en heeft daardoor een grote toegevoegde waarde binnen de totale voorzieningenstructuur van Valkenswaard.

Ook Aldi ligt relatief ver van de centra van Valkenswaard en Dommelen, maar ligt niet centraal in een buurt (maar aan de rand van een bedrijventerrein) en is matig bereikbaar doordat de supermarkt effectief aan het einde van een weg ligt (de weg Goorkes is tussen Aldi en Kromstraat onverhard), waardoor bezoekers voor het grootste deel via de Dommelseweg zullen komen aanrijden. Een deel van de bezoekers aan deze supermarkt rijdt dan praktisch langs het centrum van Valkenswaard of langs supermarkt Nettorama. Voor supermarkt Aldi is daarmee minder duidelijk sprake van een eigen verzorgingsgebied.

Situering in de buurt

Winkelcluster 't Gegraaf ligt centraal in de buurt Het Gegraaf en vervult daar, veel meer dan de vestiging van Aldi, een functie voor de direct omliggende buurt. Doordat er aanvullend ook nog enig overig publieksgericht aanbod is (bakker, snackbar, ijszaak) wordt de buurtfunctie van deze plek verder versterkt. Bij de vestiging van Aldi is er sprake van een solitaire locatie aan de rand van het dorp, waardoor haar buurtverzorgingsfunctie en functie voor de leefbaarheid (o.a. als ontmoetingsplek in de buurt) veel minder sterk is.