



Addendum Centrumvisie Waalwijk

Afbakening Kernwinkelcircuit Stationsstraat



Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83

E info@dtnp.nl

W www.dtnp.nl

Opdrachtgever: Gemeente Waalwijk
Contactpersoon: De heer M. van Rossum

Projectteam DTNP: De heer T. Wissink
De heer K. Trommelen

Projectnummer: 2113.0120
Datum: 10 maart 2020

Addendum Centrumvisie Waalwijk Afbakening Kernwinkelcircuit Stationsstraat

1	Aanleiding	1
2	Ontwikkelingen	3
2.1	Aanbodontwikkeling Waalwijk-Centrum	3
2.2	Ruimtelijke ontwikkeling Waalwijk-Centrum	5
3	Conclusie	6
	Bijlage	8
	Bijlage Indicatie potentie niet-dagelijkse sector	8



Inhoudsopgave

1 Aanleiding

Positie Stationsstraat in Kernwinkelcircuit

In de centrumvisie van 2017 is gekozen voor verschillende gebiedsprofielen in het centrum: Het 'Kernwinkelcircuit' met alleen publieksfuncties, een 'Gemengd Centrummilieu' waar ontwikkelingen van woonfuncties én publieksfuncties mogelijk zijn en een gebied met de 'Nadruk op Centrumwonen'.

De basisstructuur van het Kernwinkelcircuit is het 'compacte rondje' met Grotestraat, Markt, Stationsstraat-Noord en De Els*. Hier komen het bezoekgemak én de historische kwaliteiten van de Grotestraat samen in een overzichtelijk gebied. De Stationsstraat tussen De Els en de Julianastraat behoort ook tot het Kernwinkelcircuit, maar wel onder een belangrijke conditie: *"Daarnaast is herinvulling met een publiekstrekker van het leegstaande voormalige pand van Kruidvat, aan het middendeel van de Stationsstraat, erg belangrijk om ook dit deel van de Stationsstraat te versterken en bij het kernwinkelcircuit te kunnen blijven betrekken."** Tot op heden is op deze locatie geen publiekstrekker gevestigd.

* Centrumvisie Waalwijk 2017

Marktinitiatieven wonen

De gemeente Waalwijk krijgt vanuit verschillende delen van het centrum de vraag van eigenaren om te spreken over de mogelijkheid om winkelvastgoed naar wonen te transformeren. Veel van deze verzoeken komen vanuit de Stationsstraat. Ook voor locaties binnen het Kernwinkelcircuit, namelijk het gebied tussen het Unnaplein en de Julianastraat (in deze notitie 'Stationsstraat-Midden'). Op basis van het bestemmingsplan en de centrumvisie uit 2017 is 'wonen' op de begane grond daar niet toegestaan.

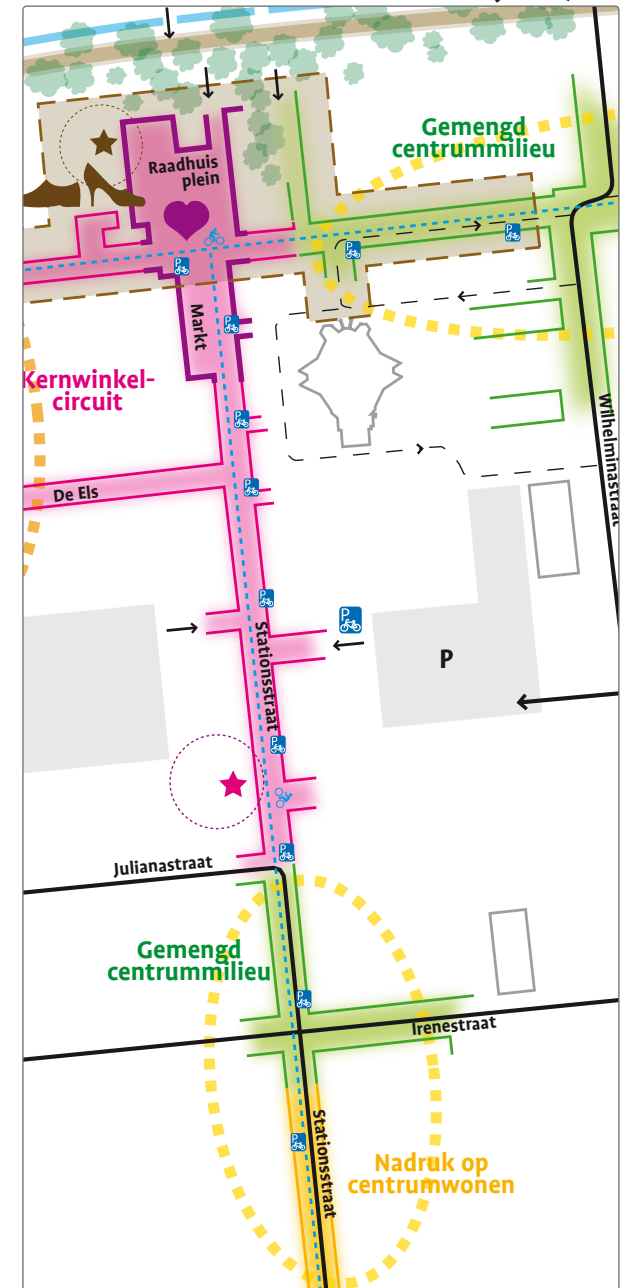
Afbakening kernwinkelcircuit nog actueel?

Met de aanhoudende leegstand, nieuwe faillissementen van grote winkelfilialen en de verplaatsing van de Action naar De Els is de vraag of de afbakening van het Kernwinkelcircuit nog passend is. In deze notitie wordt nader onderzocht wat de wenselijke positie van de Stationsstraat is in het Kernwinkelcircuit. Daarvoor wordt allereerst gekeken naar de huidige situatie in de Stationsstraat.

Leegstand Stationsstraat

- Begin 2020 staan 14 panden leeg in de Stationsstraat en Irenestraat van samen circa 4.600 m² vvo (winkelvloeroppervlak). De leegstand is hier sinds 2017 toegenomen.

Stationsstraat in Centrumvisie Waalwijk 2017

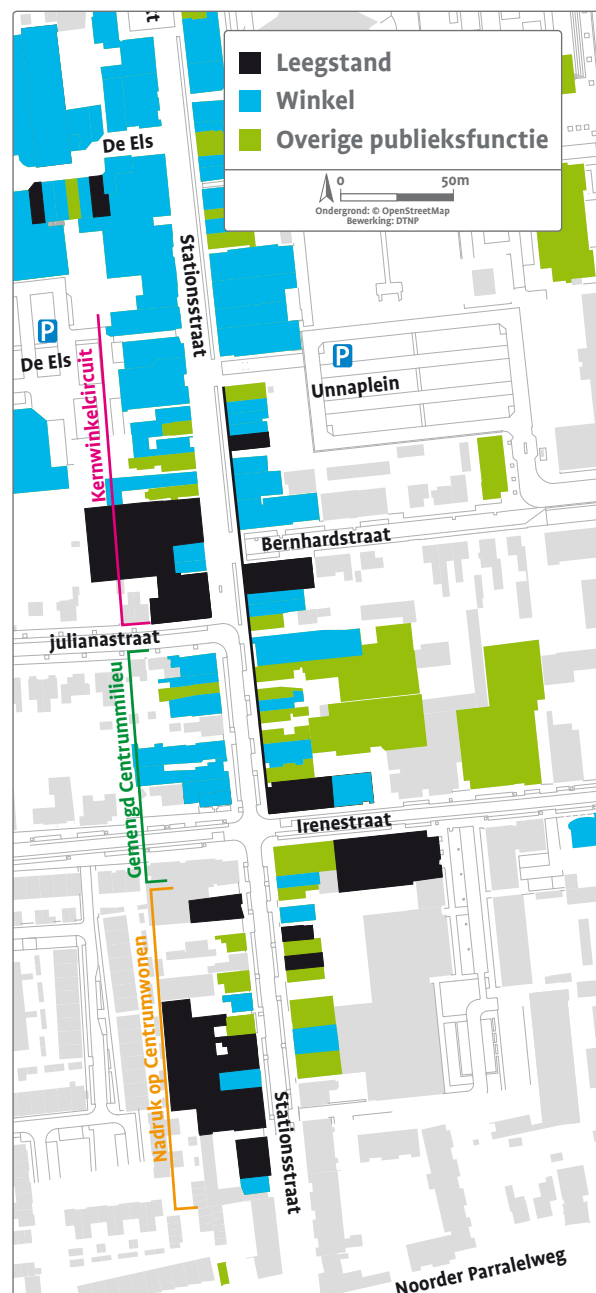


men met drie panden en circa 1.360 m² wvo*. Het vertrek van de Action van de Irenestraat naar De Els heeft daar een belangrijk aandeel in.

- Tussen het Unnaplein en de Julianastraat staan vijf panden leeg, waarvan een aantal al langere tijd, zoals het grote pand waarvoorheen de Kruidvat in zat. Er zijn verzoeken van pandeigenaren in dit gebied om met de gemeente over woontransformatie te spreken. Juist hier moet volgens de centrumvisie een publiekstrekker komen om dit deel van de Stationsstraat bij het Kernwinkelcircuit te kunnen blijven betrekken.
- Ten zuiden van de Julianastraat zijn ook marktinitiatieven voor transformatie naar wonen. Daarvan is er één reeds vergund. Die ontwikkeling past binnen de centrumvisie (Gemengd Centrummilieu en Nadruk op Centrumwonen).
- In de Stationsstraat zijn ook meerdere 'tijdelijke activiteiten' te vinden, zoals faillissementsverkoop, pop-ups en functies met beperkte openingstijden. Voor vastgoedeigenaren is dit een minder bestendige en/of lucratieve oplossing, ook bezoekers ervaren dit vaak niet als volwaardige invulling. Dit wordt daarom ook wel 'verborgen leegstand' genoemd.

* Locatus Verkooppuntenbestand oktober 2019, bewerking DTNP februari 2020

Aanbodssituatie Stationsstraat februari 2020



Met de Action is ook de drukte verdwenen



Verschillende vormen van tijdelijke 'invulling'



Functies met beperkte openingstijden

2 Ontwikkelingen

2.1 Aanbodontwikkeling Waalwijk-Centrum

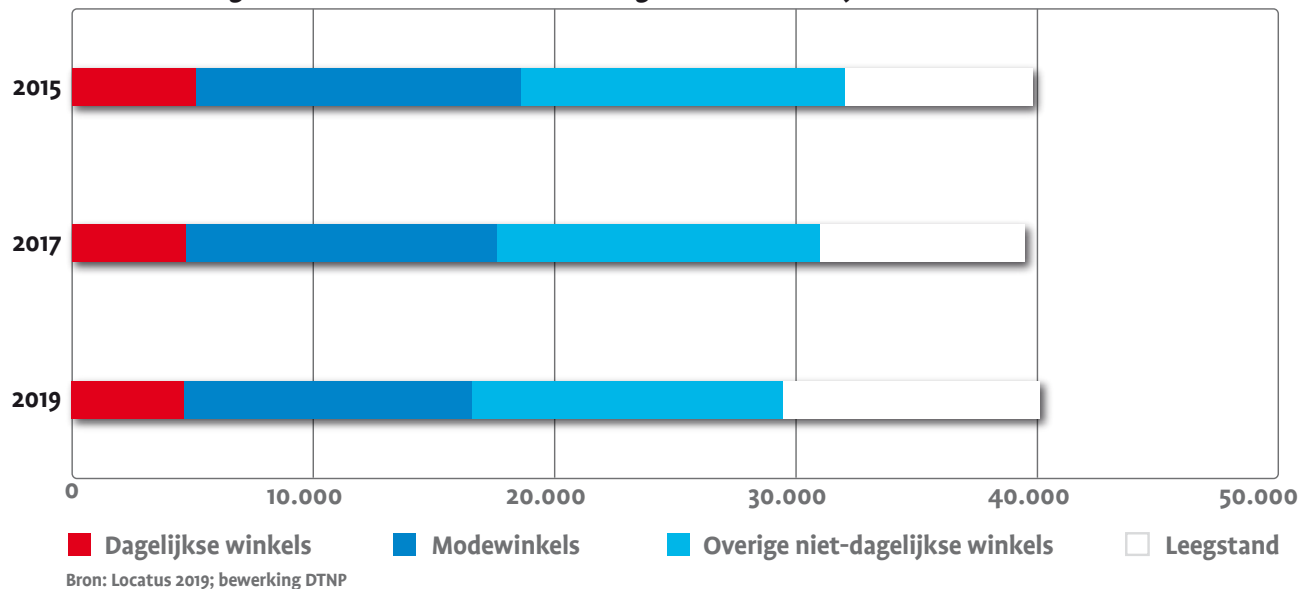
Aanbodontwikkeling Waalwijk-Centrum

In Waalwijk-Centrum is het niet-dagelijkse winkelaanbod sinds 2017 verder afgenomen. Ook de andere typen publieksfuncties groeien niet (meer) en de leegstand is toegenomen met ruim 2.000 m² wvo (winkelvloeroppervlak).

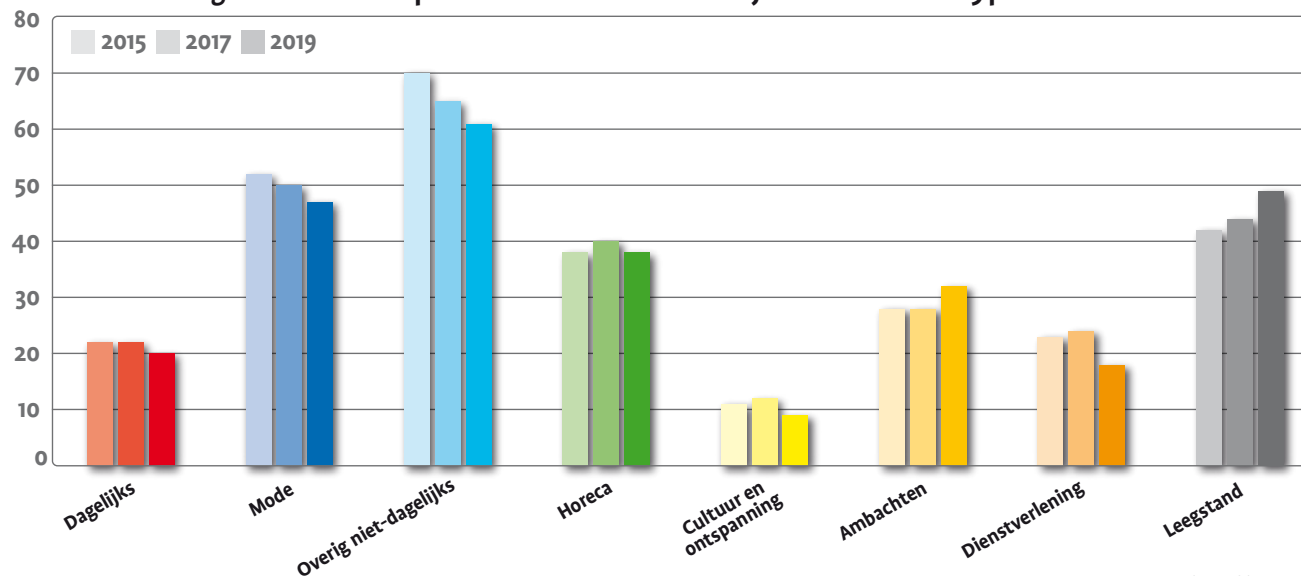
- In het centrum staan circa 50 panden leeg van samen circa 10.650 m² wvo*;
- Sinds 2017 is vooral het winkelaanbod in de niet-dagelijkse winkelsector gekrompen. Het aantal winkels is met 7 afgenomen en het winkelvloeroppervlak met 1.500 m² wvo (onder andere door faillissementen van landelijke ketens, zoals Didi en Coolcat).
- De groei van vrijetijdsfuncties, zoals horeca en cultuur, is tot een halt gekomen.
- Het aantal ambachten (kappers, etc.) neemt nog toe maar andere diensten vallen weg.

* Locatus Verkooppuntenbestand oktober 2019, bewerking DTNP februari 2020

Ontwikkeling van het winkelaanbod en de leegstand in Waalwijk-Centrum in m² wvo



Ontwikkeling van het aantal publieke functies in Waalwijk-Centrum naar type



Ontwikkelingen Waalwijk geen uitzondering

De ontwikkelingen in Waalwijk-Centrum lopen in lijn met de landelijke ontwikkelingen:

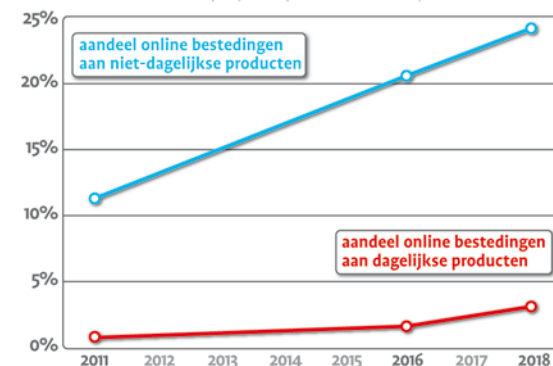
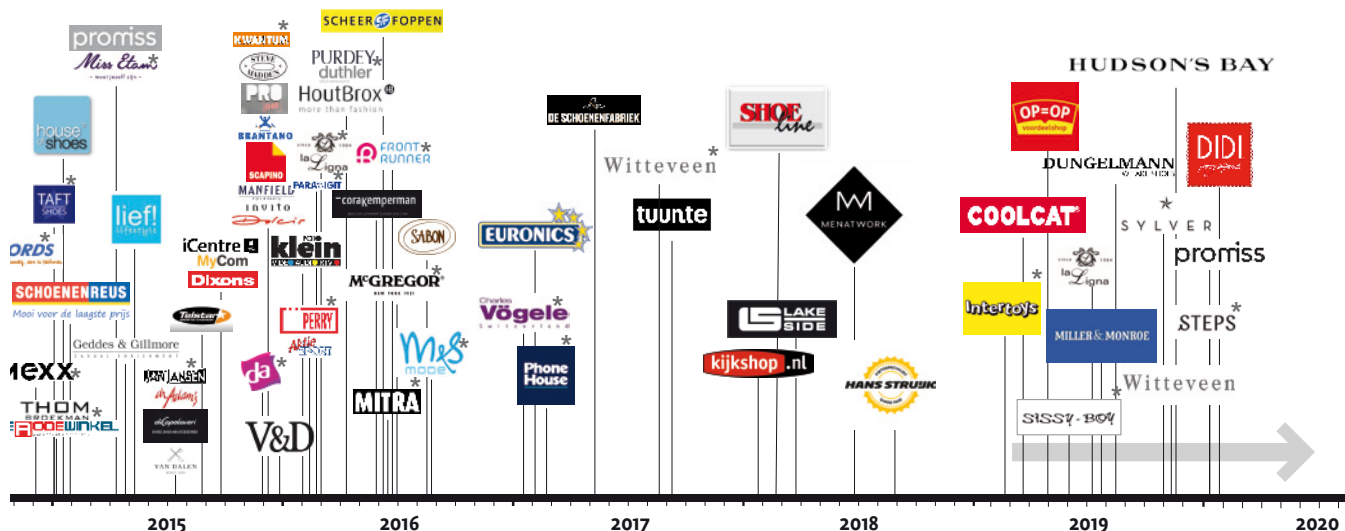
- Het online aankoopkanaal groeit door met minder bestedingen in fysieke winkels als gevolg. Met name in de niet-dagelijkse sector is de invloed groot en valt aanbod weg. Met de komst van Amazon in 2020 is die ontwikkeling nog lang niet ten einde.
- Het aantal winkels in Nederland neemt structureel af. Juist het 'standaard' winkelfiliaal gaat failliet, met kaalslag in de hoofdwinkelstraten als gevolg (zoals in Waalwijk).
- De leegstand neemt in 2019 ook landelijk weer toe. De invulling van lege panden door andere publieksfuncties (met name horeca) stagneert. Ook de snelheid van transformatie van leegstaande winkelpanden naar

woningen of kantoren loopt terug*. Daarmee lijken de relatief 'makkelijke' invullingen voor leegstand op veel plekken op te drogen, terwijl de krimp van het winkelaanbod doorzet, met meer leegstand als gevolg.

Toekomst Waalwijk-Centrum: kleiner

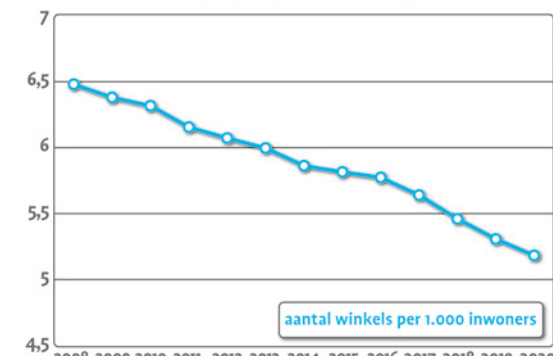
Op basis van de trendanalyse, de huidige aanbodontwikkeling in Waalwijk en een indicatieve berekening** kan worden geconcludeerd dat de behoefte aan (niet-dagelijks) winkelaanbod in Waalwijk-Centrum verder af zal nemen. Dat is niet nieuw, maar wel nog meer dan in 2017 al werd verwacht.

- * Locatus (2020), Na jaren van herstel neemt de leegstand in Nederland weer flink toe.
- ** Voor een indicatieve berekening op het haalbare niet-dagelijkse winkelaanbod in Waalwijk-Centrum in 2030 zie Bijlage 1.



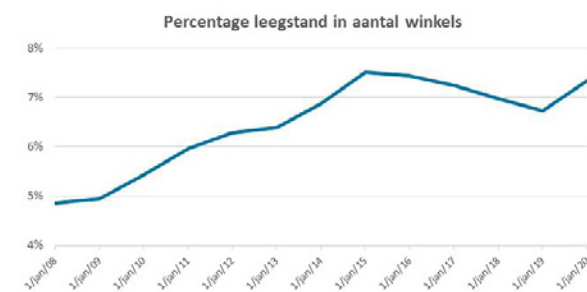
Bron: I&O Research en DTNP, 2018; bewerking DTNP

Internet steeds belangrijker aankoopkanaal



Bron: Locatus en CBS, 2020; bewerking DTNP

Het aantal winkels blijft structureel afnemen



Leegstand neemt (weer) toe (Bron: Locatus.nl)

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling Waalwijk-Centrum

Veranderingen druktebeeld

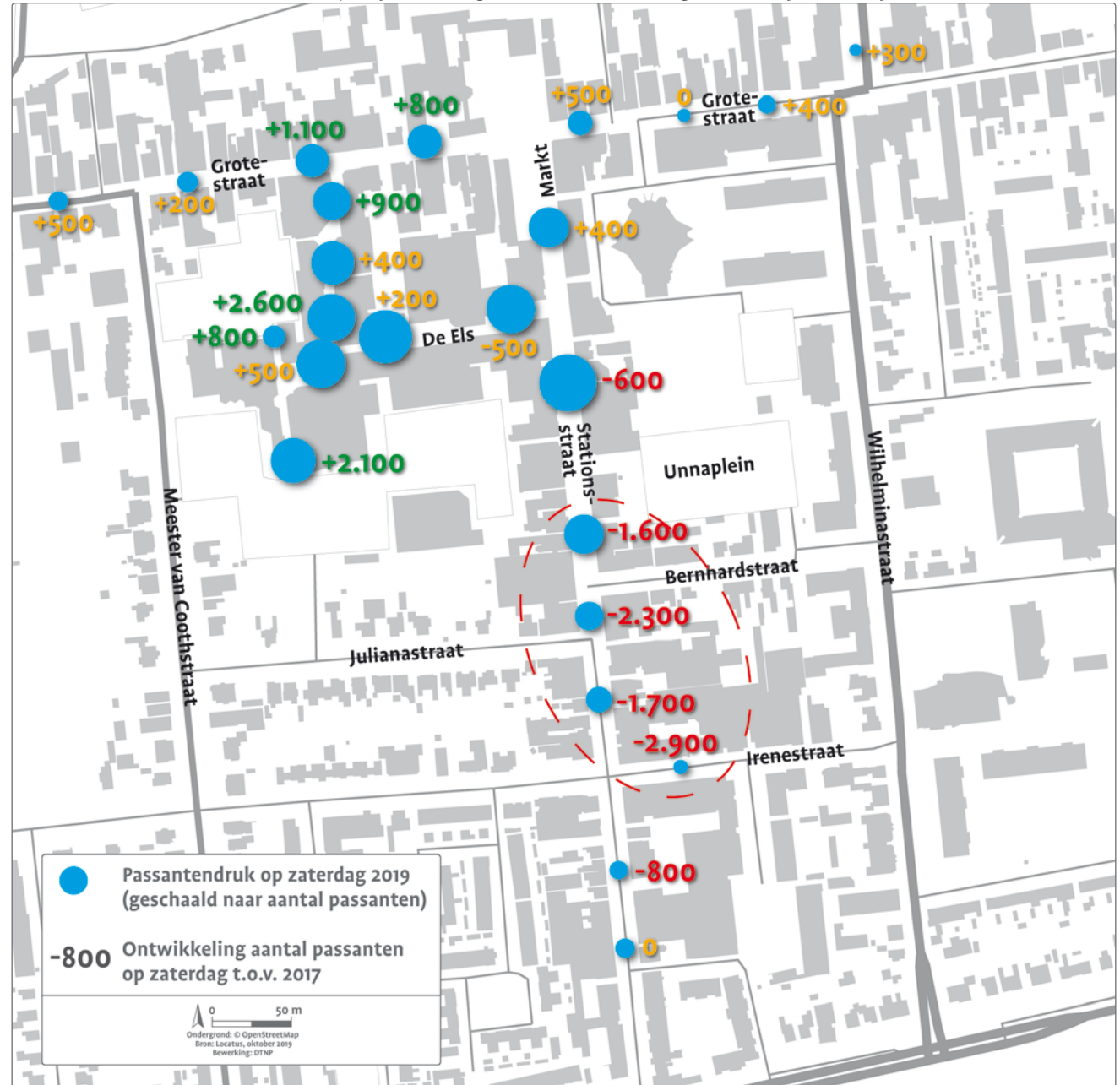
Het aantal passanten op zaterdag in het centrum van Waalwijk is volgens de metingen van Locatus met circa 5% gegroeid*. Per deelgebied is de ontwikkeling erg verschillend:

- Alleen in de Stationsstraat zijn in 2019 lagere passantenaantallen gemeten dan in 2017. In de Stationsstraat-Midden (t.h.v. Jola, Roze Wolluk, etc.) lopen in 2019 zelfs 40% minder bezoekers dan in 2017.
- De Stationsstraat net boven de verbindingen naar de parkeerplaatsen Unnaplein en De Els (t.h.v. 'Van Dijk') is de drukste plek in het centrum. Hier is de afname van het aantal passanten minder groot (absoluut en relatief).
- De bezoekersaantallen in de Irenestraat zijn door de verplaatsing van Action gedecimeerd. In contrast is de drukte in De Els hierdoor toegenomen, de parkeercijfers ondersteunen dit beeld**.
- Het zwaartepunt ligt door deze verschuiving meer binnen het 'compacte rondje' van het Kernwinkelcircuit. De verplaatsing van de Action is de belangrijkste verklarende factor.

* Locatus, (2017/2019) Winkelpassantentelling Waalwijk Centrum.

** Gemeente Waalwijk (2020): In 2016 werden jaarlijks 400.000 parkeerders geregistreerd op P ten zuiden van De Els, in 2019 is dat toegenomen tot 620.000 per jaar.

Passantendruk centrum Waalwijk op zaterdag en de ontwikkeling daarvan per meetpunt t.o.v. 2017



3 Conclusie

Stand van zaken centrum Waalwijk

- De krimp van winkelaanbod zet door. Alternatieve publieksfuncties groeien niet. De leegstand neemt verder toe.
- Het zwaartepunt van het centrum is verplaatst richting het 'compacte rondje'; de basisstructuur van het Kernwinkelcircuit.
- Het vestigingsklimaat voor publieksfuncties in de Stationsstraat ten zuiden van het Unnaplein is snel verslechterd. Er zijn minder passanten en er is structurele leegstand.
- De trekker in de Stationsstraat-Midden is er niet gekomen. Na de verplaatsing van Action zijn er geen potentiële trekkers meer in beeld voor vestiging in dit gebied.
- Verschillende vastgoedpartijen zien invulling met publieksfuncties niet meer als de oplossing voor de lange termijn, ze komen onder andere in de Stationsstraat-Midden met aanvragen voor woontransformatie.

Welke afbakening is wenselijk?

Vanwege bovenstaande stand van zaken is het verstandig te streven naar een nog compacter centrum dan in de centrumvisie van 2017 is opgenomen. Wij adviseren de grens van het Kernwinkelcircuit op te schuiven naar het noor-

den tot de verbindingen naar de parkeerbronpunten Unnaplein en De Els.

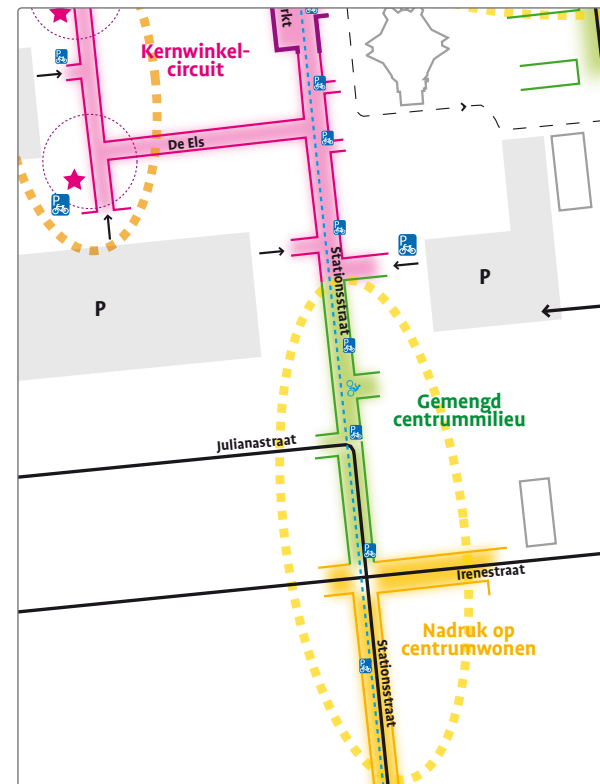
- Ten noorden daarvan ligt het drukste punt van het centrum met sterk winkelaanbod én de functie als aanloopgebied. Dit blijft onderdeel van het Kernwinkelcircuit.
- Ten zuiden daarvan verslechtert het perspectief snel. Vooruitlopend op de krimp van het winkelaanbod is tussen Unnaplein en Julianastraat een Gemengd Centrummilieu passend, waar ontwikkelingen van zowel publieksfuncties als woningen mogelijk zijn.
- Voor de ontwikkeling van het gebied vanaf de Irenestraat is een profiel met de Nadruk op Centrumwonen wenselijk.

Effect Gemengd Milieu Stationsstraat-Midden

De belangrijkste ambities van de centrumvisie van 2017 liggen bij het 'compacte rondje'. Het verbreden van de mogelijkheden in het gebied Stationsstraat-Midden zit die ambities niet in de weg.

- Gezien de afnemende behoefte aan winkels is het juist wenselijk vooral in te zetten op het versterken van het 'compacte rondje'.
- Door het verbreden van de gebruiksmogelijkheden in de Stationsstraat-Midden ontstaat ruimte voor nieuwe investeringen in vastgoed. Dit is wenselijk om de uitstraling van de Stationsstraat te verbeteren en verloedering tegen te gaan.

Aanpassing profilering Stationsstraat



Natuurlijk omslagpunt bij verbindingen bronpunten



Bijlage

Indicatie ontwikkeling niet-dagelijkse winkelsector

De waarde van een DPO

Een methode om het toekomstig haalbare winkel-aanbod in een gebied in te schatten is een distributie-planologisch onderzoek (DPO). De voorspelende waarde van een distributieve berekening op basis van beschikbare kengetallen uit het recente verleden is in de snel wijzigende winkelmarkt beperkt. Bovendien moeten door grote onderlinge verschillen in typen winkelgebieden, branches en lokale winkelformules zulke berekeningen genuanceerd worden beoordeeld. Met name een som voor de niet-dagelijkse sector, zoals hier het geval, is complex, gezien de grote variëteit aan branches die daar onder vallen (van bouwmarkt tot boetiek). Toch heeft een DPO waarde als indicatie van (de mate van) over- of onderbewinkeling en inzicht in het effect van bepaalde ontwikkelingen.

De variabelen van vraag en aanbod

De variabelen aan de vraagzijde zijn:

- Het lokale omzetpotentieel: bestaande uit de omvang van het primaire verzorgingsgebied (aantal inwoners) en de omzet per hoofd in de niet-dagelijkse sector.

- De koopkrachtbinding aan het centrum: hoeveel van het lokale omzetpotentieel komt bij de winkels in het centrum terecht?
- De toevloeiing van koopkracht: hoeveel van de euro's in de kassa van het centrum komen van bezoekers van buiten het primaire verzorgingsgebied?

Aan de aanbodzijde spelen de volgende variabelen een rol:

- de omvang van het winkelaanbod (m² winkelvloeroppervlak)
- de gemiddelde benodigde omzet per m² vvo (vloerproductiviteit).

Schatting omvang primaire verzorgingsgebied

Op basis van schattingen van de gemeente Waalwijk zal de woonplaats Waalwijk incl. landgoed Driessen rond 2030 tussen de circa 36.350 en circa 37.600 inwoners hebben. In deze berekening wordt uitgegaan van 37.000 inwoners in 2030.

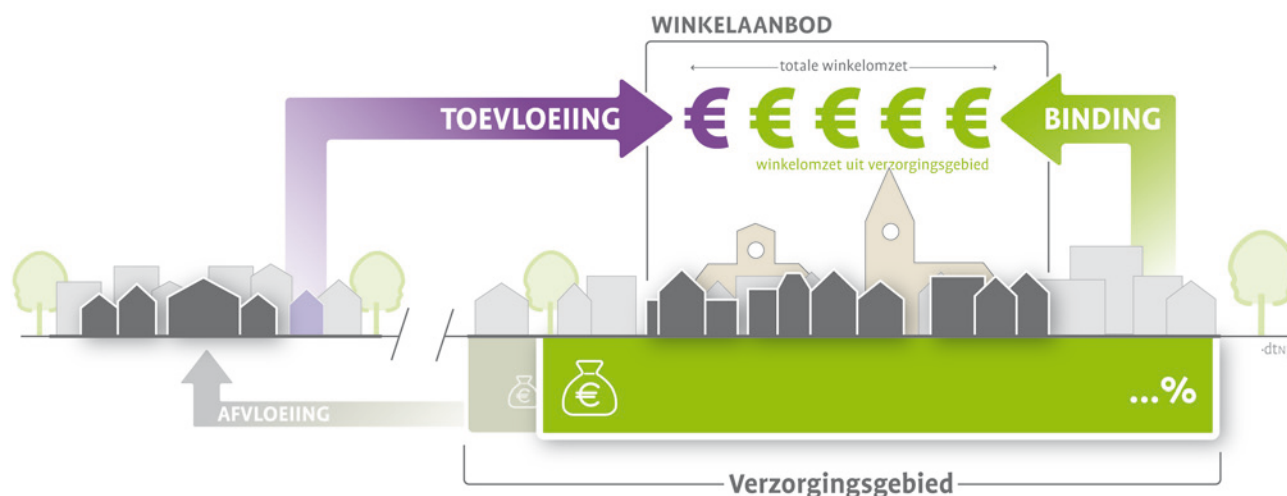
Schatting omzet per hoofd

In distributieve berekeningen wordt uitgegaan van de landelijk gemiddelde omzet in winkels in de niet-dagelijkse sector per hoofd van de bevolking per jaar (excl. bestedingen online en btw).

- De gemiddelde omzet per hoofd in de niet-dagelijkse sector is in Nederland € 2.145 (excl. btw)*.

* Detailhandel.info/Panteia (2019), Omzetkengetallen 2018

Schematische weergave koopkrachtbinding en -toevloeiing



- Het inkomen per hoofd in Waalwijk ligt iets onder het landelijk gemiddelde*. Hiervoor wordt een correctie uitgevoerd met een elasticiteit van 0,7, zoals gangbaar voor de niet-dagelijkse sector**. Het resultaat is een besteding van € 2.092 per persoon per jaar in Waalwijk***.

Door de verwachte verdere groei van internet als aankoopkanaal worden er in 2030 naar verwachting minder bestedingen in fysieke niet-dagelijkse winkels gedaan. Dit heeft een lagere omzet per hoofd als gevolg.

- Het meest actuele grootschalige onderzoek waar het online aandeel in de niet-dagelijkse sector is gemeten is het Koopstromen-onderzoek Randstad 2018. Hier is eind 2018 een online aandeel van 24,2% gemeten in de niet-dagelijkse sector****. Per branche zijn er grote verschillen.
- Er is voor Waalwijk geen (koopstromen-) onderzoek beschikbaar dat lokale inzichten geeft over het aandeel online aankopen. Onze aanname is dat het online aandeel in

* CBS Statline (2020), Kengetallen wijken en buurten.

** Retail Insiders, Memo december 2018.

***Inkomensafwijking is -3,5%.

Som: $2.145 - ((0,035 * 0,7) * 2.145) = 2.092$.

****I&O Research en DTNP (2018),

Koopstromenonderzoek Randstad 2018.

de niet-dagelijkse sector ook in Waalwijk circa 25% is.

- Het toekomstige online aandeel in de niet-dagelijkse sector is onzeker. Verdere groei ligt voor de hand (o.a. komst Amazon, nieuwe generaties groeien met online aankopen op) maar er zijn ook mogelijke beperkende factoren (o.a. bezorg-/retourkosten). Voor de berekening wordt het online marktaandeel in 2030 voor de totale niet-dagelijkse winkelsector geschat op 35%. Dat is een scenario waarin de groei iets minder snel doorzet dan de afgelopen jaren.
- Het doorrekenen van de groei van het aandeel internet van 25% naar 35% resulteert in een omzet per hoofd per jaar in 2030 van € 1.813 (excl. btw)*****.

Huidige omvang winkelaanbod

Het huidige niet-dagelijkse winkelaanbod is circa 24.900 m² wvo*****.

Schatting vloerproductiviteit

De landelijk gemiddelde vloerproductiviteit is de resultante van vraag (omzet) en aanbod (m²).

***** Som: $(2.092 / (1 - 0,25)) * (1 - 0,35) = 1.813$.

***** Locatus Verkooppuntenbestand oktober 2019, bewerking DTNP februari 2020 (Branchegroepen 22, 35, 37 en 38).

- In Nederland bedraagt de gemiddelde omzet per m² in de niet-dagelijkse sector € 1.749,- per jaar (excl. btw).*****
- In Waalwijk-Centrum bestaat het aanbod niet uit bouwmarkten en tuincentra waar gemiddeld een relatief lage vloerproductiviteit geldt. Om daar rekening mee te houden wordt er een correctie uitgevoerd op basis van het globale branchebeeld van Waalwijk-Centrum*****. Dat resulteert in een schatting van de 'benodigde vloerproductiviteit' in het centrum van circa € 2.175,- per m² per jaar.

Schatting binding en toevloeiing

Er zijn geen actuele koopstromengegevens beschikbaar specifiek voor het centrum van Waalwijk. Op basis van de lokale en regionale concurrentiepositie en de omvang van het centrum hebben we een benchmark uitgevoerd op koopstromengegevens in enigszins vergelijkbare centra. Daarnaast biedt het herkomst-

***** Detailhandel.info/Panteia (2019), Omzetkengetallen 2018.

***** 66% van het aanbod in Waalwijk-Centrum valt binnen de branchegroep Mode en luxe met gemiddeld € 2.500 per m², 7% binnen Vrije tijd met gemiddeld € 1.956 per m², 18% binnen In en om het huis met gemiddeld € 1.338 per m², 9% binnen Overig niet-dagelijks met gemiddeld € 1.645 per m². Op basis van Detailhandel.info/Panteia (2019), Omzetkengetallen 2018. & Locatus Verkooppuntenbestand 2019, bewerking DTNP februari 2020.

derzoek in het centrum van Waalwijk uit 2016 lokale gegevens over het aantal bezoekers van buiten Waalwijk zelf*. Op basis van deze gegevens is de volgende inschatting gemaakt:

- Het centrum bindt in 2020 circa 35% van de niet-dagelijkse bestedingen van inwoners van de eigen woonplaats.
- Circa 35% van de niet-dagelijkse bestedingen in het centrum komen van buiten de eigen woonplaats.

Gezien de inzet van gemeente, vastgoedeigenaren en ondernemers om het centrum aantrekkelijker te maken voor de lokale bevolking wordt er voor 2030 uitgegaan van een gelijkblijvende lokale binding (geen verder verlies van positie t.o.v. andere fysieke winkelgebieden voor bewoners). De toevloeiing wordt iets kleiner ingeschat op 30%, de trend is dat de streekfunctie kleiner wordt.

Indicatie ontwikkeling marktbehoefte

De reden dat dit onderzoek wordt uitgevoerd is de aanhoudende leegstand en krimp van het winkelaanbod.

- De berekening geeft een indicatie dat er in 2020 in Waalwijk-Centrum sprake is van overaanbod in de niet-dagelijkse sector

(= het huidige aanbod functioneert ondergemiddeld in € per m² per jaar).

- In 2030 is de schatting van de totale potentiële omzet lager dan in 2020. Het negatieve effect van online bestedingen op de bestedingen in fysieke winkels is groter dan het positieve effect van bevolkingsgroei in het primaire verzorgingsgebied.
- Momenteel is er circa 24.800 m² wvo niet-dagelijks winkelaanbod in het centrum gevestigd. Op basis van deze uitkomsten is de toekomstige behoefte aan winkelaanbod in het centrum van Waalwijk veel kleiner.

- De hier berekende omvang van het potentiële aanbod winkelvloeroppervlak is geen 'mikpunt'. De lokale situatie is complex en de ontwikkelingen gaan snel. Deze som vereenvoudigt de situatie om inzicht te verlenen in de mate en richting van effecten.

Effect groei online bestedingen op fysieke winkelbestedingen

Indicatieve berekening voor de niet-dagelijkse sector in het centrum van Waalwijk

	2020	2030
Inwoners primaire verzorgingsgebied	33.400	37.000
Omzet per hoofd in <u>fysieke winkels</u> (excl. btw)	€ 2.092	€ 1.813
Koopkrachtbinding aan Waalwijk-Centrum	35%	35%
Omzet uit primaire verzorgingsgebied (excl. btw)	€ 24,4 mln	€ 23,5 mln
Koopkrachttoevloeiing (aandeel van totale omzet)	35%	30%
Totale potentiële omzet (excl. btw)	€ 37,6 mln	€ 33,5 mln
Gemiddelde omzet per m ² NL (excl. btw)	€ 2.175	€ 2.175
Potentieel aanbod volgens model (wvo)	17.300 m ²	15.400 m ²
Aanwezig aanbod Waalwijk-Centrum (wvo)	24.800 m ²	?
Gemiddelde omzet per m ² Waalwijk-Centrum (excl. btw)	€ 1.308	?

* DTNP (2017), Centrumvisie.



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