

Waalre, actualisatie Den Hof Aalst
Gemeente Waalre



Waalre, actualisatie Den Hof Aalst

Gemeente Waalre

Rapportnummer: P01534_3

Datum: 14 maart 2019

Contactpersoon opdrachtgever: Ralf Jongen

Projectteam BRO: Marjolein Dikmans, Aiko Mein, Felix Wigman

Bron foto kaft: BRO

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Leeswijzer	2
2. FUNCTIONELE ANALYSE	3
2.1 Demografie	3
2.2 Analyse aanbod	3
2.3 Concurrentiepositie	6
2.4 Economisch functioneren	7
3. AANBEVELING	11
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Bevolking	1
Bijlage 2: Detailhandelsaanbod Centrum Aalst en gemeente Waalre	3
Bijlage 3: Benchmark (winkelgebied met 1 supermarkt)	5
Bijlage 4: Uitleg leegstandsberekening Locatus	6

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De situatie van het Winkelcentrum Den Hof, gelegen in het centrum van Aalst, is de afgelopen jaren sterk verslechterd. Het centrum wordt gekenmerkt door relatief veel leegstand en een versnipperde structuur. In het kader van de aanpak van het winkelcentrum Den Hof is er in 2015/2016 een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden voor versterking van het centrum (Perspectief Den Hof Aalst). De notitie is als onderlegger ingezet voor de opstelling van een gebiedsvisie voor het centrum en de Eindhovenseweg.

In 2017 is deze gebiedsvisie 'Centrum Aalst en Eindhovens weg' vastgesteld. Uitgangspunt van deze visie is het versterken van de levendigheid van het centrum door onder andere in te zetten op het aanpassen van de harde scheidingsmuur die nu wordt gevormd door de bebouwing langs de Eindhovens weg en het compacter maken van het centrum (concentreren van commerciële functies). De visie is uitgewerkt in een Nota van Uitgangspunten. Bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten heeft de gemeenteraad het college de opdracht gegeven om de notitie 'Perspectief Den Hof Aalst' te actualiseren. Actualisatie van deze notitie is gewenst om een realistisch beeld te vormen van de functionele mogelijkheden in het winkelcentrum anno 2019.

In deze notitie worden de uitgangspunten zoals geformuleerd in de notitie 'Perspectief Den Hof Aalst' opnieuw tegen het licht gehouden aan de hand van de huidige situatie en gegevens. De centrale vraagstelling voor deze notitie is:

Wat zijn de functionele aanbevelingen voor de versterking van het winkelcentrum Den Hof op basis van de actuele situatie?

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een actueel beeld van de situatie in het centrum van Aalst en de gemeente Waalre. Vervolgens zijn op basis van deze analyse in hoofdstuk 3 aanbevelingen gedaan.

2. FUNCTIONELE ANALYSE

2.1 Demografie

Op dit moment wonen er in de gemeente Waalre 17.075 personen. Aalst (inclusief Voldijn en Ekenrooi) is het grootste deelgebied binnen de gemeente met 10.310 inwoners. Waalre-dorp telt 6.455 inwoners. Het overige deel woont verspreid in het buitengebied.

In de periode tot 2030 neemt het aantal inwoners binnen de gemeente Waalre toe tot circa 17.330 (bijlage 2). In deze periode neemt het aandeel ouderen onder de inwoners toe, waardoor er sprake is van een lichte vergrijzing van de bevolking.

2.2 Analyse aanbod

Gemeente Waalre

Het totale aanbod aan detailhandel (dagelijks- en niet-dagelijks aanbod) van de gemeente Waalre omvat 5.915 m² WVO in de dagelijkse sector en 8.342 m² WVO in de niet-dagelijkse sector. In totaal zijn er op dit moment 22 dagelijkse winkels en 32 niet-dagelijkse winkels. Het detailhandelsaanbod is voor circa de helft gevestigd in de winkelgebieden: Centrum Aalst (afbakening BIZ), Centrum Waalre dorp en de Voldijn. De overige vierkante meter zijn verspreid in de gemeente aanwezig. Hieronder vallen onder andere de grootschalige winkels zoals Action (924 m² WVO), Timco (555 m² WVO) en Profita (4.165 m² WVO).

Tabel 2.1: Aanbod gemeente Waalre, winkelvloeroppervlak (m²)

	Dagelijks	Niet-dagelijks	Totaal
Centrum Aalst	2.533	1.170	3.703
Centrum Waalre dorp	2.169	643	2.812
De Voldijn	1.050		1.050
Verspreide bewinkeling	163	6.529	6.692
Totaal	5.915	8.342	14.257

Bron: Locatus, 2019 (peildatum maart 2018 m.u.v. Centrum Aalst)

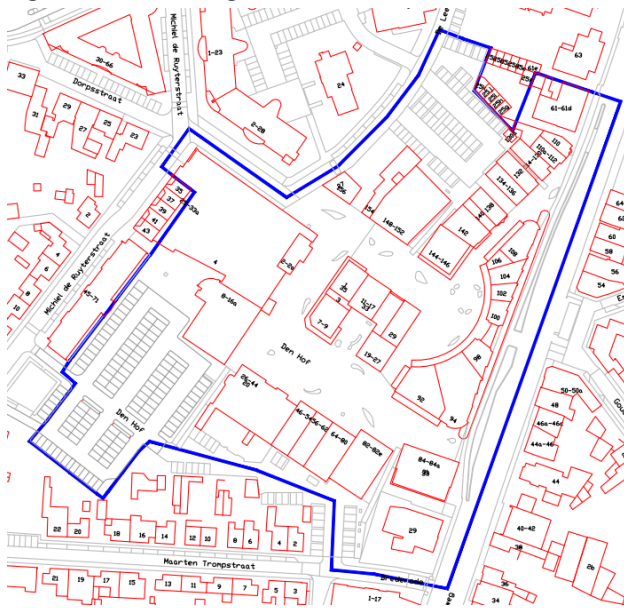
De leegstand in de totale gemeente Waalre omvat 15 panden met een totale omvang van 2.930 m² WVO. Het leegstandspercentage komt daarmee uit op 5,4% van het aantal verkooppunten en 11,5% van het winkelvloeroppervlak¹. In vergelijking met het landelijke gemiddelde (3,4% aantal verkooppunten en 6,7% omvang winkelvloeroppervlak) is de leegstand in de gemeente Waalre relatief hoog.

¹ Leegstand is berekend volgens de methodiek van Locatus, zie bijlage

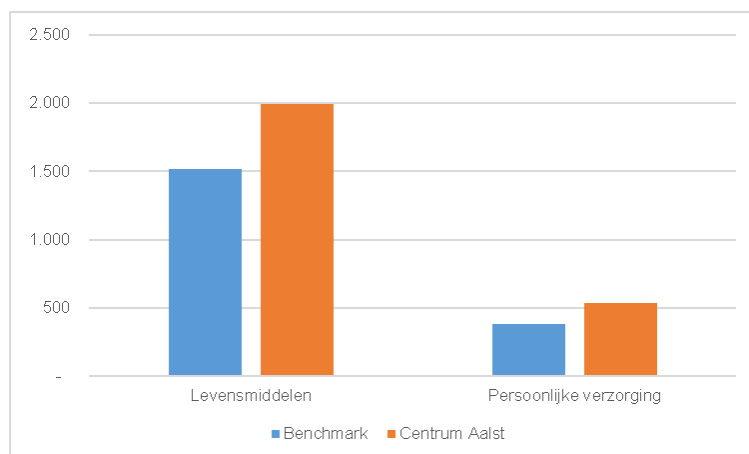
Centrum Aalst

Den Hof en een gedeelte van de Eindhovense weg behoren tot het centrum van Aalst (afbakening BIZ – figuur 2.1). Het centrum heeft met name een boodschappenfunctie waarbij de onlangs moderniseerde supermarkt Albert Heijn de belangrijkste trekker vormt. Buiten de supermarkt bevinden zich enkele versspecialzaken, waaronder een bakker, slijterij en slager, in het centrum. In vergelijking met de referentiecentra met één supermarkt heeft het centrum van Aalst een ruim dagelijks aanbod (figuur 2.2). Dit wordt echter veroorzaakt door het feit dat in vergelijkbare kernen met ca. 10.000 inwoners, het dagelijks aanbod op één locatie geconcentreerd is, met vrijwel altijd twee supermarkten. In zo'n situatie is de trekkracht van die concentratie groter waardoor het aanbod ook ruimer is dan in de situatie van het centrum van Aalst. In Aalst is het dagelijks aanbod verdeeld over Den Hof en de Voldijn.

Figuur 2.1: Afbakening Centrum Aalst

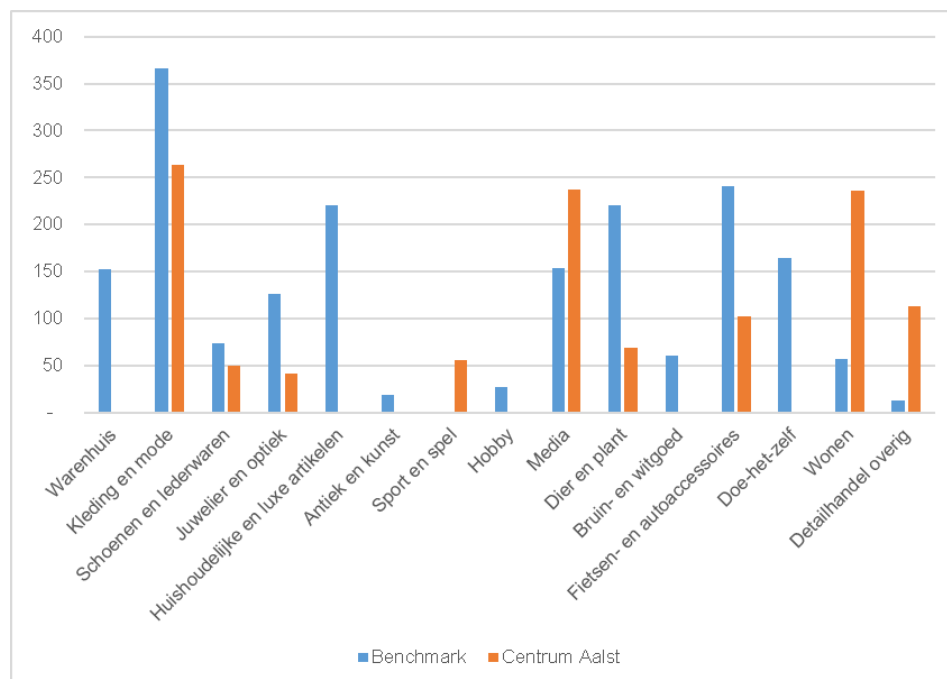


Figuur 2.2: Aanbod dagelijkse artikelen (m² WVO) – Centrum Aalst en referentie centra



Bron: Locatus, peildatum februari 2019

Figuur 2.3: Aanbod niet-dagelijkse artikelen (m² WVO) – centrum Aalst en referentie centra



Bron: Locatus, peildatum februari 2019

Het niet-dagelijkse aanbod is in vergelijking met de referentiecentra minder omvangrijk. Het totale niet-dagelijkse aanbod in vergelijkbare centrumgebieden ligt circa 700 m² WVO hoger dan in het centrum van Aalst. Met name op het gebied van 'kleding en mode', 'huishoudelijke en luxe artikelen', 'dier en plant' en 'doe-het-zelf' blijft het centrum van Aalst achter ten opzichte van de referentiecentra.

Ontwikkelingen 2015 - 2019

In de periode 2015 tot en met nu is het detailhandelsaanbod in het centrum van Aalst uitgebreid (afbakening BIZ-gebied), met name de niet-dagelijkse artikelen. Op het gebied van dagelijkse artikelen is het aantal verkooppunten met 1 is afgenomen, terwijl de omvang van het winkelvloeroppervlak is toegenomen met circa 800 m² WVO. Hieruit blijkt dat enkele winkels qua oppervlakte zijn gegroeid (schaalvergroting). In de periode 2015-2019 is er een bakker en een apotheek verdwenen uit het centrum, maar heeft de Etos zich gevestigd.

Het aantal verkooppunten van de niet-dagelijkse sector is toegenomen met 4 winkels ten opzichte van 2015. In deze periode hebben een kledingzaak, schoenenwinkel, speelgoedwinkel, woonzaak en detailhandel overig zich gevestigd in het centrum. De Blokker is dezelfde periode uit het centrum van Aalst verdwenen.

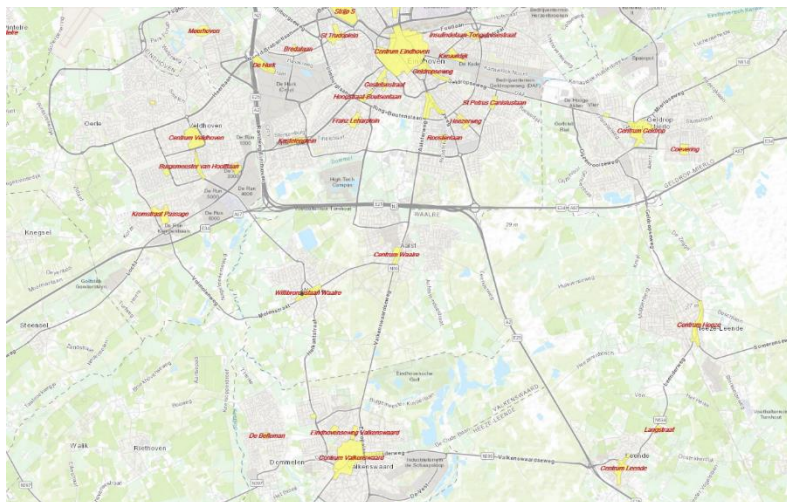
Leegstand

In het gehele centrum staan 4 panden leeg met een totale omvang van 624 m² WVO. De hoeveelheid leegstand is in de periode vanaf 2015 tot en met nu ongeveer gelijk gebleven. De leegstand is voelbaar en zichtbaar in het hart van het centrum. Dit heeft met name te maken met het feit dat enkele

leegstaande panden aan de randen van het centrum zijn ingevuld, zoals de vestiging van de Legowinkel aan het uiteinde van de Eindhovens weg. De leegstaande panden in het hart van het centrum van Aalst, waaronder de leegstaande panden in Den Hof, staan nog leeg en hebben een grote impact op de levendigheid en uitstraling van het centrum.

2.3 Concurrentiepositie

Figuur 2.4: Locatie centrum Aalst en omliggende winkelgebieden



Bron: Locatus, 2019

Het centrum van Aalst staat in concurrentieverhouding tot winkelgebieden in de omgeving die invloed uitoefenen op de consument uit Aalst. Voor de modische- en luxe artikelen speelt de binnenstad van Eindhoven, maar ook winkelgebieden zoals de centra van Valkenswaard en Veldhoven een belangrijke rol. Deze winkelgebieden bieden een volwaardig aanbod aan niet-dagelijkse artikelen en zijn door de geringe afstand snel te bereiken.

Binnen de gemeente Waalre speelt Waalre-dorp en de Jumbo supermarkt Voldijn een rol voor de consument uit Aalst.

- Voldijn: De Jumbo supermarkt is op beperkte afstand van het centrum van Aalst gelegen. De supermarkt heeft een moderne omvang en heeft ruime parkeervoorzieningen voor de deur. De supermarkt wordt aangevuld met enkele horecagelegenheden en heeft een belangrijke verzorgende functie voor de omgeving.
- Waalre-dorp: Het centrum van Waalre-dorp heeft een relatief sterk profiel als het gaat om de dagelijkse artikelen. Met de vestiging van een fullservice supermarkt (Albert Heijn) en een discount supermarkt (Lidl) heeft het centrum een complementair aanbod qua supermarkten. Het aanbod wordt aangevuld met enkele speciaalzaken, zoals een bakker en kaaswinkel en niet-dagelijkse artikelen (bloemenzaak). Voor de deur kan geparkeerd worden. Op de Markt is een clustering van horeca aanwezig. Gezien de relatief korte afstand en het sterke dagelijkse profiel vormt Waalre dorp een belangrijke concurrent voor het centrum van Aalst.

2.4 Economisch functioneren

Algemene toelichting koopstromen

De notitie 'Perspectief Den Hof Aalst' is gebruik gemaakt van het koopstromenonderzoek SRE uit 2009. In 2014 is er op basis van de gegevens van de Rabobank ook een onderzoek gedaan naar de koopstromen in de Metropoolregio Eindhoven. Onderstaand overzicht laat zien dat de verschillen tussen beide onderzoeksresultaten groot zijn.

Koopkrachtbinding: Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen verrichten bij gevestigde winkels die in dat gebied gevestigd zijn, uitgedrukt in het percentage van totale bestedingspotentieel.

Koopkrachttoevoeiing: Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels die in dat gebied gevestigd zijn, uitgedrukt in het percentage van totale omzet.

Tabel 2.2: Koopstromen, gemeente Waalre

	SRE, 2009	Rabobank, 2014
Koopkrachtbinding dagelijks	80%	64%
Koopkrachtbinding niet-dagelijks	9%	43%
Koopkrachttoevoeiing dagelijks	17%	23%
Koopkrachttoevoeiing niet-dagelijks	30%	31%

De resultaten van de Rabobank uit 2014 lijken in de ogen van BRO zeer onwaarschijnlijk. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit zou geconcludeerd moeten worden dat het aanbod in de gemeente Waalre zeer goed functioneert en een zeer hoge vloerproductiviteit behaalt. Op basis van de werkelijke situatie, waarbij een aanzienlijk deel van de winkels leeg staat, kan geconcludeerd worden dat de cijfers niet een beeld geven van de werkelijkheid.

Koopkrachtbinding dagelijks: De gemeente Waalre beschikt over een relatief ruim en divers supermarktaanbod, aangevuld met enkele versspeciaalzaken. Op het gebied van dagelijkse artikelen beschikt de gemeente Waalre over voldoende aanbod om aan de wensen van de consument te voldoen. In de afgelopen periode is de supermarkt Albert Heijn in Aalst en in Waalre-dorp gemoderniseerd. Dit heeft een positief effect op de binding van de consumenten uit Aalst richting het centrum van Aalst. Voor de dagelijkse artikelen wordt een koopkrachtbinding van 75 - 80% gehanteerd voor de gemeente Waalre en 40 – 45% voor het centrum van Aalst vanuit de kern.

Koopkrachtbinding niet-dagelijks: De gemeente Waalre heeft een beperkt aanbod aan niet-dagelijkse artikelen. De omliggende gebieden, zoals het centrum van Eindhoven, vormen op dat gebied grote concurrenten. In de afgelopen periode is het totale aanbod aan niet-dagelijkse artikelen afgenomen in de gemeente Waalre, terwijl in Aalst het aanbod beperkt is toegenomen. Dit zijn echter geen specifieke formules met aanzienlijke trekkracht. Voor de niet-dagelijkse artikelen wordt een koopkrachtbinding van 10 – 15% gehanteerd voor de gemeente Waalre en 3 - 5% voor het centrum van Aalst.

Koopkrachttoevoeiing dagelijks: De positie van de gemeente Waalre in het verzorgingsgebied is matig. Om liggende gemeenten hebben een sterk aanbod en het aanbod in de gemeente Waalre is weinig onderscheidend. Voor de dagelijkse artikelen wordt daardoor de koopkrachttoevoeiing geschat op 20% voor de gemeente Waalre. Door de modernisering van de supermarkt Albert Heijn in het centrum zullen er meer consumenten vanuit de gemeente Waalre (buiten de kern Aalst) worden aangetrokken richting het centrum Aalst en wordt een kooptoevoeiing van 25% gehanteerd.

Koopkrachttoevoeiing niet-dagelijks: Het niet-dagelijkse aanbod in de gemeente Waalre is beperkt in vergelijking met de omliggende winkelgebieden en is daardoor beperkt in staat om bezoekers buiten de gemeente Waalre aan te trekken. Voor de gemeente Waalre wordt voor de niet-dagelijkse artikelen een koopkrachttoevoeiing gehanteerd van 35%. Het aanbod in de kern Aalst is de afgelopen jaar iets versterkt. Hiervoor wordt een koopkrachttoevoeiing gehanteerd van 30%.

Uitgangspunten

Onderstaande gegevens hebben betrekking op de gehele gemeente Waalre.

Tabel 2.3: Uitgangspunten berekening gemeente Waalre

Variabelen	Toelichting
Aantal inwoners	17.075 inwoners (CBS Statline)
Prognose aantal inwoners 2030	17.330 inwoners (prognose provincie Noord-Brabant)
Bestedingen per hoofd	Dagelijkse artikelen: € 2.905,- per inwoner Niet-dagelijkse artikelen: € 2.982,- per inwoner Het gemiddelde inkomen in de gemeente Waalre ligt 25% hoger dan het landelijke inkomen. De bestedingen per hoofd liggen daardoor ook hoger. Ondanks dat inwoners een hoger inkomen hebben (25% hoger), betekent dit niet dat de bestedingen voor de dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen ook 25% hoger liggen. Voor dagelijkse artikelen wordt slechts 40% van het hogere inkomen opgeteld, voor de niet-dagelijkse artikelen geldt een percentage van 70%. (BRO: Omzetkengetallen, 2017)
Koopkrachtbinding	Dagelijks: 75 - 80% Niet-dagelijks: 10 – 15%
Koopkrachttoevoeiing	Dagelijks: 20% Niet-dagelijks: 35%
Winkelvloeroppervlak	Dagelijkse artikelen: 5.915 m ² WVO Niet-dagelijkse artikelen: 8.342 m ² WVO (Locatus, peildatum februari 2019)
Vloerproductiviteit (vergelijkbaar gemiddelde)	Dagelijkse artikelen: € 7.984,- per m ² WVO Niet-dagelijkse artikelen: € 2.100,- m ² WVO (gewogen vloerproductiviteit op basis van aanbod branches) (BRO: Omzetkengetallen, 2017)

Tabel 2.4: Benadering functioneren, gemeente Waalre

	Dagelijks	Niet-dagelijks
Aantal inwoners	17.075	17.075
Bestedingen per hoofd (€)	€ 2.905	€ 2.982
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	€ 49,6	€ 50,9
Koopkrachtbinding	75 -80%	10 – 15%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	€ 37,2 – 39,7	€ 5,1 – 7,6
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	20%	35%
Koopkrachttoevoeiing absoluut (€ mln.)	€ 9,3 – 9,9	€ 2,7 – 4,1
Totale besteding (€ mln.)	€ 46,5 – 49,6	€ 7,8 – 11,8
Huidig WVO (m²)	5.915	8.342
Omzet per m² WVO (€)	€ 7.875 – 8.400	€ 950 – 1.425
Vergelijkbaar gemiddelde (€ per m² WVO)	€ 7.984	€ 2.100
Verschil met omzet vergelijkbaar gemiddelde (%)	-1% / 5%	-56% / -34%

Uitgangspunten

Onderstaande gegevens hebben betrekking op het centrumgebied Aalst.

Tabel 2.5: Uitgangspunten berekening centrum Aalst

Variabelen	Toelichting
Aantal inwoners	Totaal Aalst: 10.310 inwoners (CBS Statline)
Prognose aantal inwoners 2030	Totaal Aalst: 10.464 inwoners (uitgaande dat de groei zich evenredig over de gemeente zal verdelen)
Bestedingen per hoofd	Dagelijkse artikelen: € 2.905,- per inwoner Niet-dagelijkse artikelen: € 2.982,- per inwoner Het gemiddelde inkomen in de gemeente Waalre ligt 25% hoger dan het landelijke inkomen. De bestedingen per hoofd liggen daardoor ook hoger. Ondanks dat inwoners een hoger inkomen hebben (25% hoger), betekent dit niet dat de bestedingen voor de dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen ook 25% hoger liggen. Voor dagelijkse artikelen wordt slechts 40% van het hogere inkomen opgeteld, voor de niet-dagelijkse artikelen geldt een percentage van 70%. (BRO: Omzetkengetallen, 2017)
Koopkrachtbinding	Dagelijks: 45 - 50% Niet-dagelijks: 3 - 5%
Koopkrachttoevoeiing	Dagelijks: 25% Niet-dagelijks: 30%
Winkelvloeroppervlak	Dagelijkse artikelen: 2.533 m² WVO Niet-dagelijkse artikelen: 1.170 m² WVO (Locatus, 2019)
Vloerproductiviteit (vergelijkbaar gemiddelde)	Dagelijkse artikelen: € 7.984,- per m² WVO Niet-dagelijkse artikelen: € 2.500,- m² WVO (gewogen vloerproductiviteit op basis van aanbod branches) (BRO: Omzetkengetallen, 2017)

Tabel 2.6: Benadering functioneren, centrum Aalst

	Dagelijks	Niet-dagelijks
Aantal inwoners	10.310	10.310
Bestedingen per hoofd (€)	€ 2.905	€ 2.982
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	€ 30,0	€ 30,7
Koopkrachtbinding	45 – 50%	5 - 7%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	€ 13,5 – 15,0	€ 1,5 – 2,2
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	25%	30%
Koopkrachttoevoeiing absoluut (€ mln.)	€ 4,5 – 5,0	€ 0,7 – 0,9
Totale besteding (€ mln.)	€ 18,0 – 20,0	€ 2,2 – 3,1
Huidig WVO (m²)	2.533	1.170
Omzet per m² WVO (€)	€ 7.100 – 7.900	€ 1.900 – 2.650
Vergelijkbaar gemiddelde (€ per m² WVO)	€ 7.984	€ 2.500
Verschil omzet met vergelijkbaar gemiddelde	- 11% / -1%	- 24% / 6%

Conclusies

De benadering van het huidig functioneren laat zien dat het centrum van Aalst niet optimaal functioneert. Op basis van de bovenstaande analyse kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Op basis van de vergelijking tussen het aanbod in het centrum van Aalst en referentiecentra (met 1 supermarkt) blijft met name het niet-dagelijkse aanbod achter. Met name op het gebied van 'kleding en mode', 'huishoudelijke en luxe artikelen', 'dier en plant' en 'doe-het-zelf' blijft het centrum van Aalst achter ten opzichte van de referentiecentra.
- Het dagelijkse aanbod in de gemeente Waalre en het centrum van Aalst functioneert op dit moment rond het landelijke gemiddelde. Het centrum van Aalst beschikt op basis van een benchmark met vergelijkbare winkelgebieden over een ruim dagelijks aanbod. De gemeente Waalre heeft op dit moment een volwaardig supermarktaanbod dat wordt aangevuld met enkele versspecialzaken. De supermarkt Albert Heijn vormt daarbij de sterkste trekker in het gebied.
- Het niet-dagelijkse aanbod functioneert in de gehele gemeente onder het landelijke gemiddelde, terwijl in het centrum van Aalst het aanbod rond het landelijke gemiddelde functioneert. Op basis van de benchmark heeft het centrum van Aalst een beperkt aanbod niet-dagelijkse artikelen. Gezien de aanwezige leegstand en de nabij gelegen verspreide bewinkeling is uitbreiding van het winkelvloeroppervlak niet realiseerbaar. Bovendien is, gezien de sterke concurrentie vanuit de omliggende aankoopplaatsen en de opzet van het centrum (boodschappencentrum), het aantrekken van formules die zorgen voor een versterking van de koopkrachtbinding en koopkrachttoevoeiing niet realiseerbaar. Optimaliseren van het bestaande aanbod en invulling van de leegstand hebben prioriteit.
- Zonder concrete ingrepen met betrekking tot het centrum van Aalst, zal de groei van de gemeentelijke bevolking niet leiden tot een positieve ontwikkeling in relatie tot het economisch functioneren. Het aantal inwoners neemt de komende periode toe, maar de samenstelling van het aantal inwoners verandert ook. De toename van het aantal ouderen zorgt voor een ander bestedingspatroon, waaronder het feit dat ouderen meer gericht zijn op de eigen woonplaats en over het algemeen minder besteden.

3. AANBEVELING

In het kader van de versterking van het winkelcentrum in Aalst zijn in 2015 vier aanbevelingen geformuleerd. De inhoud van deze aanbevelingen blijft gelijk. Op basis van de actualisatie van de analyse worden de vier aanbevelingen aangescherpt.

1. Compact

Het realiseren van een aaneengesloten centrum, waarbij horeca, detailhandels en andere publiekstrekkende voorzieningen worden afgewisseld.

De compactheid van het winkelcentrum blijft een aandachtspunt. Door de leegstand in de kern van het centrum is het aanbod in het centrum versnipperd, ontstaan er gaten en is er geen logische wandelroute tussen de diverse functies in het centrum aanwezig.

In ruimtelijk opzicht is er de afgelopen jaren weinig veranderd. Het dagelijks en frequent bezocht niet dagelijks aanbod is wel wat meer geclusterd (versterkte Albert Heijn, Etos, Bruna, slijterij, kaas/delicatessen, bakker). Alleen de slagerij ligt nog afzijdig van deze cluster. Voor de frequente bezoeker van het centrum vormt deze plek het zwaartepunt.

2. Comfortabel

Het winkelcentrum moet voldoen aan de gemakseisen van de consument. Dit betekent een goede en logische bereikbaarheid, heldere routes voor auto en fiets, schoon, heel en veilig en sfeervol.

Op het gebied van bereikbaarheid en zichtbaarheid is er in de periode 2015 tot en met nu niets tot weinig veranderd. Met de herontwikkeling van het centrum vormen deze aspecten een belangrijk aandachtspunt voor het functioneren van het centrum. Het hiervoor genoemde cluster van dagelijks en frequent benodigd niet-dagelijks aanbod vraagt om een optimale bereikbaarheid, zichtbaarheid en uitstraling. Kortom alles wat de plek tot een gemaksplek maakt. Dat is met name een ruimtelijke opgave. Zo verstoort het bouwblok met gesloten gevels tussen de Albert Heijn en de Etos de wisselwerking tussen het parkeerterrein en het winkelgebied. Ook de ATM op de hoek naast de Etos verstoort de samenhang.

3. Compleet

Het aanbod van het centrum van Aalst moet invulling kunnen geven aan de wensen van de huidige consument.

Voor de versterking van het centrum van Aalst gaat het met name om het optimaliseren van het bestaande aanbod. Een sterke kern wordt gevormd door de basisvoorzieningen op het gebied van het dagelijkse en niet-dagelijkse aanbod. Met de aanwezigheid van een supermarkt en enkele versspeciaalzaken heeft het centrum van Aalst een goede basis op het gebied van dagelijkse artikelen. De zichtbaarheid en bereikbaarheid (comfortabel) zijn van belang voor het creëren van een sterke kern,

gevormd door het hart van Den Hof. Het neerzetten van een sterke, goed bereikbare en zichtbare kern, die bovendien voldoet aan alle gemakseisen van de huidige consument, zorgt voor de uitstraling van de omliggende gebieden met aanvullend niet-dagelijks aanbod, diensten en horeca.

Het dagelijks aanbod in het centrum van Aalst is vrijwel compleet met een sterke supermarkt en speciaalzaken. Een groeten en fruitzaak ontbreekt weliswaar, maar dit aanbod wordt tegenwoordig landelijk door de supermarkten steeds meer ingevuld. Een omvang van ca. 2.500 m² WVO aan dagelijks aanbod zoals nu is ook voor de toekomst een goede maat.

Voor de niet dagelijkse sector is het bepalen van de gewenste omvang lastiger te bepalen. De bereidheid van ondernemers om zich te vestigen is sterk afhankelijk van de (ruimtelijke) kwaliteit van de vestigingsplaats en de trekkracht van het dagelijks aanbod. Vanuit de dagelijkse cluster in de 'winkelhaak' van Den Hof kan het niet dagelijks aanbod aansluiting zoeken. Een programma van 1.000 tot 1.500 m² WVO is hierbij een richtgetal.

Het horeca-aanbod is in de periode vanaf 2015 tot en met nu met één onderneming afgenomen. De toevoeging van horeca, met name een lunchroom, wordt gezien als waardevolle toevoeging om de diversiteit van het aanbod en de verblijfsmogelijkheden te vergroten. Maar ook hier geldt dat de ruimtelijk kwaliteit van de vestigingslocatie bepalend is voor de investeringsbereidheid. In een maat is dit moeilijk uit te drukken.

Op het gebied van ambachten beschikt het centrum van Aalst over enkele kapperszaken (5 stuks). De toevoeging van kleding- en schoenreparatie is daarbij een waardevolle toevoeging. Ook voor dienstverlening biedt het centrum mogelijkheden. Wederom is dit afhankelijk van de kwaliteit van de vestigingslocatie. Voor dienstverlening is zichtbaarheid en bereikbaarheid essentieel.

4. Commercieel

Versterken van het ondernemerschap, uitstraling van het winkelcentrum en inzetten op marketing en promotie van het centrum.

Het versterken van het ondernemerschap, bijvoorbeeld door in te zetten op service en vakmanschap, kan bijdragen aan het onderscheidend vermogen van het winkelgebied en daarmee de kans dat de consument voor het centrum van Aalst kiest. Door de consument als het ware in de watten te leggen en in te zetten op unieke en ambachtelijke producten heeft het centrum van Aalst de mogelijkheid om zich te onderscheiden van omliggende winkelgebieden.

In het kader van de aantrekkelijkheid van het centrum voor de consument is het van belang om de unieke kwaliteiten, zoals het vakmanschap te promoten via een actieve communicatiestrategie. Ook is de beleving een belangrijke factor op basis waarvan de consument bepaalt waar hij/zij zijn/haar boodschappen doet.

De uitstraling van de openbare ruimte blijft een aandachtspunt in het centrum van Aalst. De openbare ruimte moet de verbinding vormen tussen de verschillende winkel, maar is nu voornamelijk een passeerruimte voor consumenten, zonder logische routes en zichtlijnen.

Onderlinge afhankelijkheid van de aanbevelingen

De uitgangssituatie in het centrum van Aalst is niet positief. De aanpak om tot verbetering te komen is complex. Het volstaat dan ook niet om één of twee van de vier aanbevelingen op te pakken. Het is een onlosmakelijk verbonden pakket van aanbevelingen die vragen om een gelijktijdige verder uitwerking. Het vestigingsmilieu in het centrum nodigt niet uit tot investeringen door ondernemers. Maar het aanpakken van de openbare ruimte is ook geen garantie dat de vastgoed eigenaren aan de slag gaan met het compacter en overzichtelijker maken van de vestigingsplaatsen voor winkels en andere voorzieningen. Een samenhangend plan met commitment van alle partijen is een voorwaarde om de lijn naar verbetering in te zetten.

Concretisering masterplan en ontwikkelstrategie

Met de ingrediënten van de Gebiedsvisie centrum Aalst en Eindhovens weg uit 2017 en voorliggende actualisatie van programmatische mogelijkheden en daaraan gekoppelde vestigingsvoorwaarden voor ondernemers, zal op korte termijn een concreet masterplan en ontwikkelstrategie opgesteld moeten worden. Centrale doelstelling van dit plan zal moeten zijn: “creëren van aantrekkelijke vestigingsplaatsen voor ondernemers en bedrijven die van belang zijn voor de voorziening van in eerst instantie de inwoners van Aalst”.

In dat masterplan en ontwikkelstrategie zullen keuzes gemaakt moeten worden door vastgoedeigenaren, ondernemers en de gemeente. Keuzes waarvoor bij alle partijen voldoende draagvlak bestaat. Het gaat dan onder andere om:

- afbakening van het zwaartepunt van het dagelijks winkelgebied en profielen van de gebieden daarom heen voor niet dagelijks aanbod, horeca, diensten, wonen;
- benoemen van te (her)ontwikkelen bouwblokken om te komen tot een overzichtelijke en aantrekkelijke ruimtelijke indeling van het centrumgebied;
- bepalen van de verkeer- en verblijfsruimte in het centrumgebied;
- benoemen van de ontwikkelopgaven voor vastgoed en openbare ruimte en bijbehorende kosten/opbrengsten verhouding.

Om dit proces op gang te krijgen en te houden zal centrale proces sturing ingevuld moeten worden.

BIJLAGEN

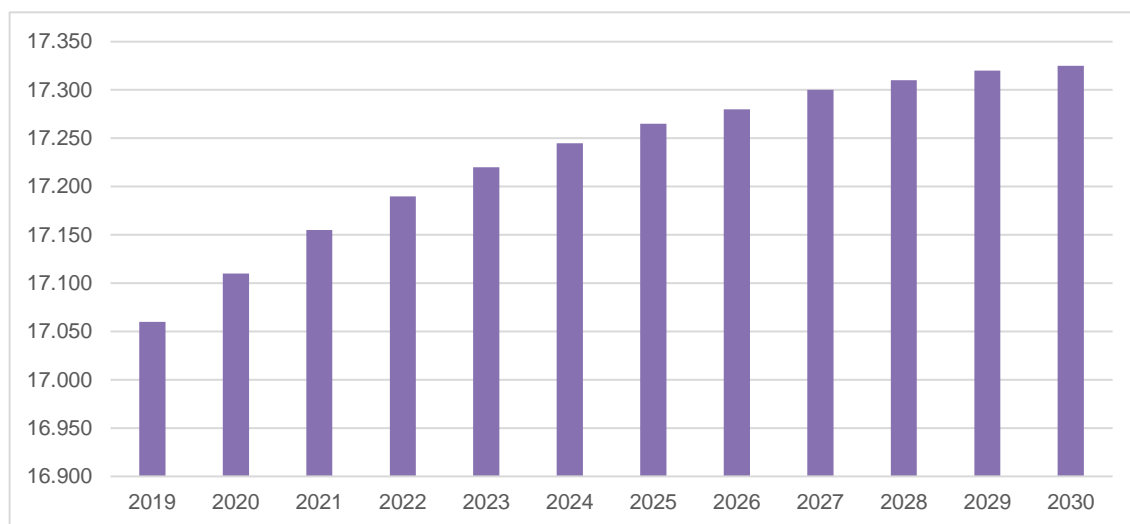
Bijlage 1: Bevolking

Aantal inwoners per buurt, gemeente Waalre

	2015	2019
Waalre	6320	6455
Aalst	3440	3555
Voldijn	2770	2760
Ekenrooi	4010	3995
Verspreide huizen	320	340
Totaal	16.874	17.075

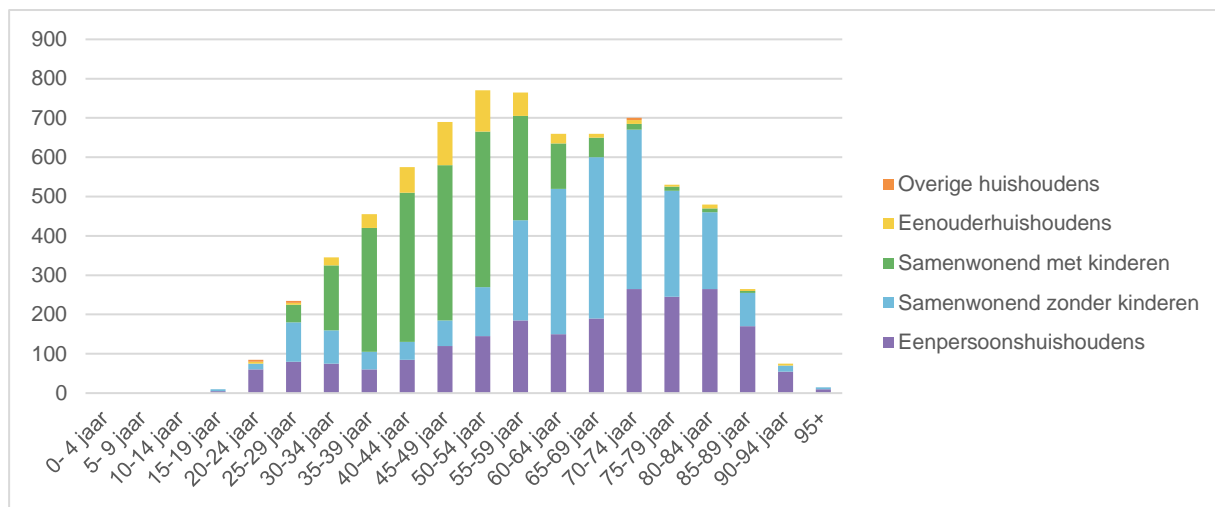
Bron: CBS, 2019

Bevolkingsprognose gemeente Waalre 2019 – 2030



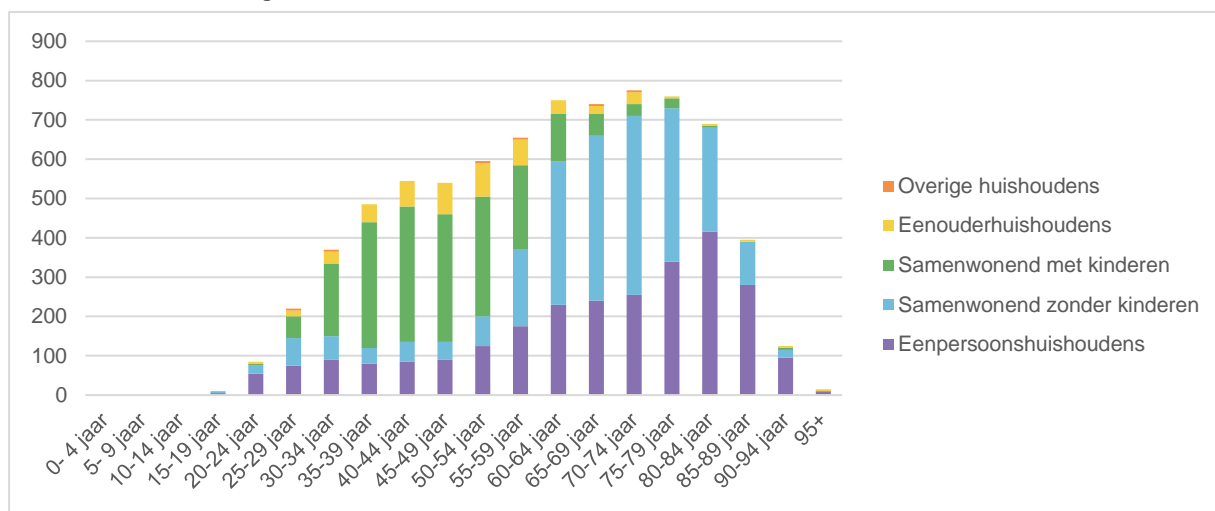
Bron: Provincie Noord-Brabant 2018

Huishoudensontwikkeling, 2019



Bron: Provincie Noord-Brabant 2018

Huishoudensontwikkeling, 2030



Bron: Provincie Noord-Brabant 2018

Bijlage 2: Detailhandelsaanbod Centrum Aalst en gemeente Waalre

Centrum Aalst	2019		
	aantal	m ² WVO	gem. WVO per winkel
Leegstand	4	624	156
Levensmiddelen	5	1.994	399
Persoonlijke verzorging	2	539	270
Dagelijkse artikelen	7	2.533	362
Warenhuis	-	-	-
Kleding en mode	4	264	66
Schoenen en lederwaren	1	50	50
Juwelier en optiek	1	42	42
Huishoudelijke en luxe artikelen	-	-	-
Antiek en kunst	-	-	-
Sport en spel	1	56	56
Hobby	-	-	-
Media	1	237	237
Dier en plant	1	69	69
Bruin- en witgoed	-	-	-
Fietsen- en autoaccessoires	1	103	103
Doe-het-zelf	-	-	-
Wonen	2	236	118
Detailhandel overig	1	113	113
Niet-dagelijkse artikelen	13	1.170	90
Totaal detailhandel	20	3.703	74

Bron: Locatus, peildatum januari 2019

Gemeente Waalre	2019		
	aantal	m ² WVO	gem. WVO per winkel
Leegstand	15	2.974	198
Levensmiddelen	17	5.004	294
Persoonlijke verzorging	5	911	182
Dagelijkse artikelen	22	5.915	269
Warenhuis	-	-	-
Kleding en mode	8	518	65
Schoenen en lederwaren	1	50	50
Juwelier en optiek	2	72	36
Huishoudelijke en luxe artikelen	2	953	477
Antiek en kunst	-	-	-
Sport en spel	1	56	56
Hobby	1	20	20
Media	1	237	237
Dier en plant	4	494	124
Bruin- en witgoed	-	-	-
Fietsen- en autoaccessoires	2	178	89
Doe-het-zelf	3	415	138
Wonen	4	4.431	1.108
Detailhandel overig	3	918	306
Niet-dagelijkse artikelen	32	8.342	260
Totaal detailhandel	54	14.257	264

Bijlage 3: Benchmark (winkelgebied met 1 supermarkt)

	Beek en Donk		IJsselmuiden		Hoogland		Wormer	
	aantal	m ² WVO	aantal	m ² WVO	aantal	m ² WVO	aantal	m ² WVO
Leegstand	6	1.068	5	521	1	165	5	1.037
Levensmiddelen	5	1.480	7	979	3	2.074	10	1.537
Persoonlijke verzorging	2	520	1	249	2	278	2	475
Dagelijkse artikelen	7	2.000	8	1.228	5	2.352	12	2.012
Warenhuis	1	300					1	310
Kleding en mode	4	699	3	524			1	242
Schoenen en lederwaren	1	57	1	121	1	115		
Juwelier en optiek	2	138	2	152	2	100	1	115
Huishoudelijke en luxe artikelen							2	883
Antiek en kunst			1	75				
Sport en spel								
Hobby							1	110
Media	1	180	2	262	1	173		
Dier en plant	2	176	2	161	2	196	3	347
Bruin- en witgoed	1	98	1	55			1	90
Fietsen- en autoaccessoires			1	202			1	761
Doe-het-zelf	1	660						
Wonen			1	133			1	95
Detailhandel overig			1	50				
Niet-dagelijkse artikelen	13	2.308	15	1.735	6	584	12	2.953
Totaal detailhandel	20	4.308	23	2.963	11	2.936	24	4.965

Bron: Locatus, peildatum januari 2019

Bijlage 4: Uitleg leegstandsberekening Locatus

Absolute leegstandscijfers

Locatus registreert een pand als leegstand indien het redelijkerwijs de verwachting is dat in het (leegstaande) pand een verkooppunt in de detailhandel, horeca of consumentgerichte dienstverlening zal terugkomen. Het begrip 'leegstand' heeft dus een **breder definitie** dan alleen winkelleegstand. Locatus maakt ook onderscheid tussen leegstaande panden binnen en buiten winkelgebieden.

Binnen een winkelgebied:

- Het pand was als winkel in gebruik en staat nu daadwerkelijk leeg.
- Of het pand is op dat moment niet meer als winkel of horeca in gebruik, maar op het pand staat wel aangegeven dat het te koop/huur is (als verkooppunt).

Buiten winkelgebieden moeten beiden criteria gelden:

- Er moet een verkooppunt ingezet hebben én er moet daadwerkelijk te koop/te huur of verkocht/verhuurd op het pand staan.

In feite komt het er op neer dat een pand waar eerder een verkooppunt (in detailhandel, Leisure, Diensten en Transport & Brandstoffen) in heeft gezeten kan worden aangemerkt als leegstand. De vigerende of toekomstige bestemming is niet van invloed op de definitiebepaling.

Berekenen leegstandspercentage

Omdat de 'categorie Leegstand' niet uitsluitend winkels betreft, moet een correctiefactor worden toegepast om iets te kunnen zeggen over de winkelleegstand. Een correctiefactor is ook noodzakelijk, omdat Locatus alleen vierkante meters registreert van de detailhandel en niet van de overige verkooppunten (Leisure, Diensten en Transport & Brandstoffen).

De verhouding tussen detailhandel en niet-detailhandel is ongeveer fiftyfifty (aantal panden). De panden in de detailhandel zijn echter groter dan panden in de niet-detailhandel. Om de leegstandsoppervlakte per groep te berekenen wordt de gemiddelde grootte van de leegstaande panden berekend en als rekenfactor gebruikt. In detailhandelonderzoek wordt doorgaans gebruik gemaakt van deze 'Locatus-methodiek', omdat anders zuivere vergelijkingen niet mogelijk zijn.

Stel er staan 10 panden leeg en er zijn 100 winkelpanden in functie. Het leegstandspercentage naar aantal panden wordt dan als volgt berekend. $((10/110)/2) = 4,5\%$. Het leegstandspercentage naar aantal m² WVO wordt anders berekend. Op 1 januari 2013 stond 3.109.193 m² WVO leeg. De detailhandel inclusief leegstand bedroeg 31.038.810 m² WVO. De berekening ziet er als volgt uit: $(2/3 * 3.109.193)/(31.038.810 - (1/3 * 3.109.193)) = 6,9\%$.

