

Gemeente Waalwijk Detailhandelsvisie



Gemeente Waalwijk

Detailhandelsvisie

Opdrachtgever:

Gemeente Waalwijk

Contactpersoon:

Mevrouw O. Renders

Projectteam DTNP:

De heer T. Wissink

De heer P. Bos

Projectnummer:

2399.1222

Datum:

27 oktober 2023

Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 40 83

E info@dtnp.nl

W www.dtnp.nl

Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Context

1.1	Aanleiding, doel en werkwijze actualisatie	1
1.2	Detailhandelsvisie Waalwijk 2017	2
1.3	Landelijke trends	3
1.4	Positie in de regio	4
1.5	Lokale bevolkingsontwikkeling	9
1.6	Aanpalend beleid	10

Analyse

2.1	Spreiding winkelaanbod	11
2.2	Ontwikkeling winkelaanbod	13
2.3	Huidig winkelaanbod	14
2.4	Indicatief onderzoek marktruimte	15

Toekomstvisie

3.1	Uitgangspunten en ambities	20
3.2	Gewenste detailhandelsstructuur	22
3.3	Uitwerking supermarktstructuur	23

3.4	Ontwikkelrichting centrum Waalwijk	28
3.5	Ontwikkelrichting lokaalverzorgende winkelgebieden	29
3.6	Ontwikkelrichting Zanddonk	31

Beleidskader

4.1	Dynamiek door beleid	32
4.2	Beleidsregels	33

Bijlage

Bijlage 1: Marktruimteberekeningen dagelijkse sector	38
Bijlage 2: resultaten enquête	39

INHOUD

Context



1.1 Aanleiding, doel en werkwijze actualisatie

In 2017 is door de gemeente Waalwijk de detailhandelsvisie vastgesteld. In roerige tijden zijn toen scherpe keuzes gemaakt om de winkelstructuur sterk te houden. Nu is het tijd om middels deze actualisatie de balans op te maken en de volgende stap te zetten.

Aanleiding

In de detailhandelsvisie uit 2017 werd al benoemd dat de visie na 5 jaar zou moeten worden geactualiseerd. In deze actualisatie wordt onderzocht in hoeverre de gemaakte keuzes in 2017 nog passen bij de huidige tijd en of er redenen zijn om het detailhandelsbeleid op onderdelen aan te passen of aan te scherpen. Dit onderzoek wordt, net als in 2017, gelijktijdig met een actualisatie van de centrumvisie voor het hoofdcentrum van Waalwijk gedaan. De geactualiseerde detailhandelsvisie en centrumvisie vormen belangrijke ingrediënten voor de gemeentelijke Omgevingsvisie, waar momenteel aan gewerkt wordt.

Sinds de vorige detailhandelsvisie heeft de oriëntatie van de consument op online doorgezet, met een verdere terugval van het fysieke winkelaanbod tot gevolg. De coronapandemie heeft de online oriëntatie nog eens vergroot en sommige ondernemers met flinke

schulden opgezaaid. Het huidige economische klimaat zet de winkelmarkt verder onder druk. Maar ook in die context zijn er zoals altijd diverse initiatieven vanuit de markt, bijvoorbeeld van supermarktpartijen die graag een grotere of nieuwe winkel zouden willen. In deze uitdagende tijden biedt deze actuele detailhandelsvisie een toetsingskader voor de gemeente, evenals beleidsmatige zekerheid voor winkeliers en vastgoedeigenaren voor het doen van langetermijninvesteringen op de juiste locaties.

Doel

Het doel is dan ook te komen tot een actuele detailhandelsvisie, met daarin:

- De huidige vraag- en aanbodstructuur en de verwachte ontwikkeling daarvan op basis van lokale ontwikkelingen en landelijke trends.
- De gewenste detailhandelsstructuur op basis van gemeentelijke ambities en aanwezige marktpotenties.
- Opgaven en gewenste ontwikkelingen per centrumgebied in de gemeente, die van belang zijn voor het realiseren van de detailhandelsstructuur.
- Het beleidskader met de (uitzonderings)regels voor detailhandel, die helpen om de beoogde detailhandelsstructuur te verwezenlijken.

Werkwijze

De detailhandelsvisie is opgesteld door adviesbureau DTNP. Zij zijn begonnen met een brede belronde, waarin relevante informatie werd opgehaald bij ambtenaren en marktpartijen. Gedurende het proces heeft meermaals overleg plaatsgevonden met een vaste projectgroep van ambtenaren en vertegenwoordigers uit verschillende winkelgebieden. Op 12 juli 2023 is een drukbezochte participatiemiddag georganiseerd, waarbij vertegenwoordigers van de gemeente en van DTNP met informatiepanelen op de warenmarkt in Waalwijk stonden. Tot slot konden belangstellenden reageren op een digitale enquête, die bijna 200 keer is ingevuld.



Participatiemoment met informatiepanelen op de warenmarkt

1.2 Detailhandelsvisie Waalwijk 2017

In 2017 stond het hoofdcentrum van Waalwijk onder grote druk. Als gevolg van de verminderde streekfunctie en de toename van online winkelen stonden er veel panden leeg. Daarom werd in de gemeentelijke detailhandelsstructuur ingezet op het bestendigen van de positie van het hoofdcentrum.

In de detailhandelsvisie uit 2017 werd ingezet op behoud en versterking van een structuur van elkaar aanvullende winkelgebieden, met ieder een eigen functie en positie:

- **Waalwijk-centrum:** gemeentelijk hoofdcentrum met een bovenlokale functie, zowel voor het doen van boodschappen als voor doelgerichte aankopen en winkelen.
- **Dorpscentra Sprang-Capelle en Waspik:** lokaalverzorgende dorpscentra met hoofdzakelijk een functie voor het doen van dagelijkse aankopen en gericht op de eigen inwoners. In Sprang-Capelle werd ingezet op een grondige opknabbeurt van het centrum, met daarbij een clustering van de beide supermarkten aan het Raadhuisplein.
- **Winkelcentra Bloemenoordplein en Laageinde:** wijkwinkelcentra met een functie voor boodschappen doen, gericht op de bewoners uit omliggende wijken.

- **Zanddonk:** woonthema-centrum met regionale aantrekkingskracht en ruimte voor grootschalige winkels, gericht op het doen van doelgerichte aankopen in of gerelateerd aan het woonthema.

Hoofddoel was een sterkere positie voor het hoofdcentrum van Waalwijk. Nieuwe winkelontwikkelingen buiten de gewenste structuur waren dan ook ongewenst. Voor het behouden van een aantrekkelijk en divers winkelaan-

bod in de gemeente is het functioneren van het hoofdcentrum cruciaal. Een sterke boodschappenfunctie als basis voor frequent centrumbezoek ontbrak echter. Daarom was het streven een extra supermarkt in het hoofdcentrum te vestigen, zo nodig ten koste van solitaire supermarkten elders in Waalwijk. In de centrumvisie uit 2017 zijn keuzes gemaakt voor een compactere opzet van het centrum, verbetering van de verblijfskwaliteit, en de verbreding van bezoekmotieven.

Visie winkelstructuur gemeente Waalwijk 2017



1.3 Landelijke trends

De digitalisering heeft flinke gevolgen voor het consumentengedrag en de motieven voor centrumbezoek. Mede daardoor ontstaan de actuele uitdagingen om tot een toekomstbestendige detailhandelsstructuur en vitale winkelgebieden te komen.

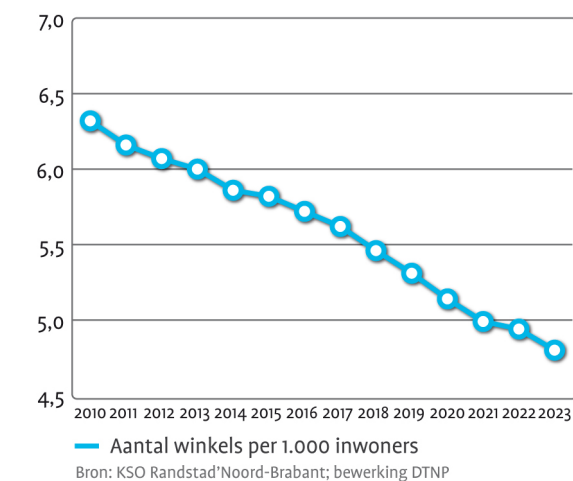
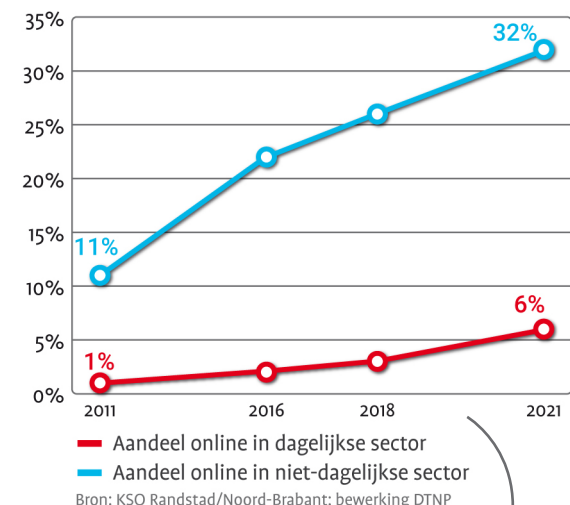
Toename online aankopen, minder fysieke winkels

Het aandeel online aankopen is het afgelopen decennium sterk toegenomen en heeft het winkellandschap flink veranderd. In de dagelijkse sector (supermarkten, drogisten en verszaken) was dit lange tijd nog beperkt. In de niet-dagelijkse sector (mode, huishoudelijk, speelgoed, woninginrichting, etc.) is de online markt echter al langere tijd een factor. Winkelketens die zich weinig onderscheiden zijn hierdoor failliet gegaan of hebben hun strategie flink moeten aanpassen (bijv. minder vestigingen). Het aandeel online winkelen ligt in de niet-dagelijkse branches in de Randstad inmiddels rond de 30%. In de dagelijkse sector neemt het aandeel online nu ook een steeds substantiëlere vorm aan (circa 6% in 2021)^a. In de gemeente Waalwijk lag het aandeel online bestedingen in 2021 in lijn met de Randstedelijke gemiddelden.

Coronacrisis versnelde online digitalisering

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

Na de coronapiek is het aandeel online aankopen iets teruggevallen, maar het ligt nog altijd boven de pre-corona-trendlijn. De consument is de fysieke winkel en het centrumgebied absoluut weer gaan waarderen na de coronapandemie, maar de toegenomen digitale oriëntatie heeft wel invloed. Op de lange termijn zal, alleen al door de demografische ontwikkeling (nieuwe generaties zijn met digitale mogelijkheden opgegroeid), de digitalisering verder doorzetten, met gevolgen voor de behoefte aan fysiek winkelaanbod (vorm, omvang, locatie, etc.) en het bezoek aan centra. Tot dusver is dit vooral terug te zien in een terugval van het fysieke niet-dagelijkse winkelaanbod, maar ook in de dagelijkse winkelsector is er een effect, helemaal als grote bevolkingsgroei uitblijft.



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

Langetermijneffect pandemie verschilt per branche

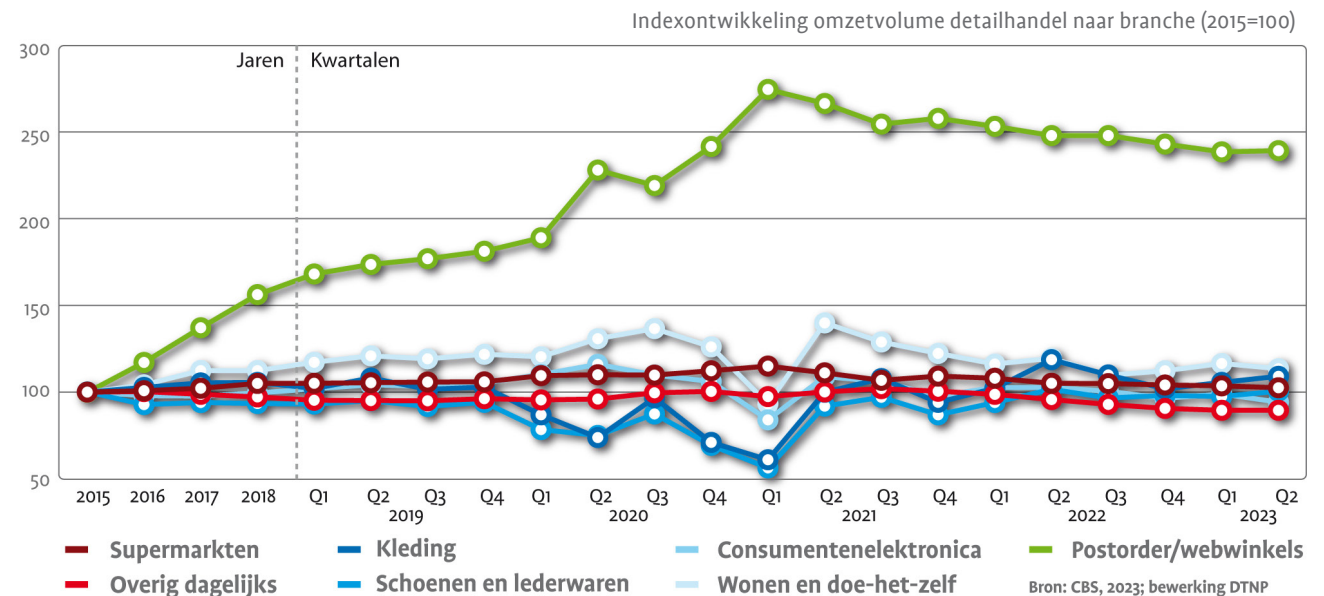
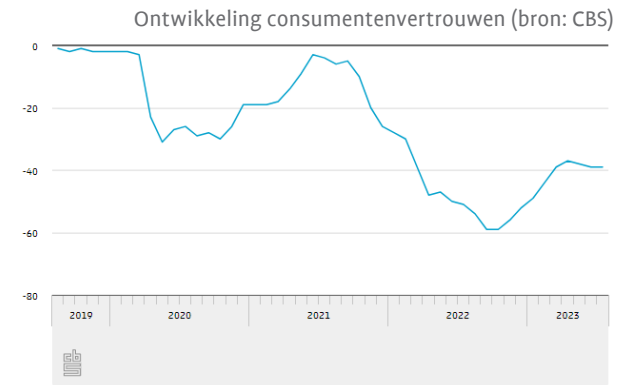
Supermarkten en overige dagelijkse winkels profiteerden van de sluitingen van de horeca. Zij streken de vrijkomende omzetpotentie binnen de foodsector op. Nu de horeca al lang weer open is, is het omzetvolume binnen de dagelijkse winkelsector weer teruggevallen.

Modezaken kregen de grootste klappen, maar zijn redelijk teruggeveerd. Dit type recreatief winkelaanbod lijkt de consument tijdens corona te hebben gemist. Wel is de consument superkritisch op winkelconcepten en keuze in aanbod en beleving, zaken waar grote steden makkelijker aan kunnen voldoen. Grote modeketens blijven dan ook kritisch op hun vestigingslocaties. Ook hebben veel ondernemers binnen deze branche te kampen met een hoge 'aflossingsdruk' van belasting-schulden die zij tijdens de pandemie hebben opgebouwd.

Woonwinkels en doe-het-zelfzaken kenden een enorme piek tijdens de coronapandemie. Consumenten zaten veel thuis en hadden veel tijd om hun huis op te knappen of in te richten. Nu veel consumenten die grote uitgaven binnen deze branche gedaan hebben en de woningmarkt minder hard gaat dan in 2020/2021 is er een flinke daling van het omzetvolume waarneembaar.

Woelige economische tijden

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



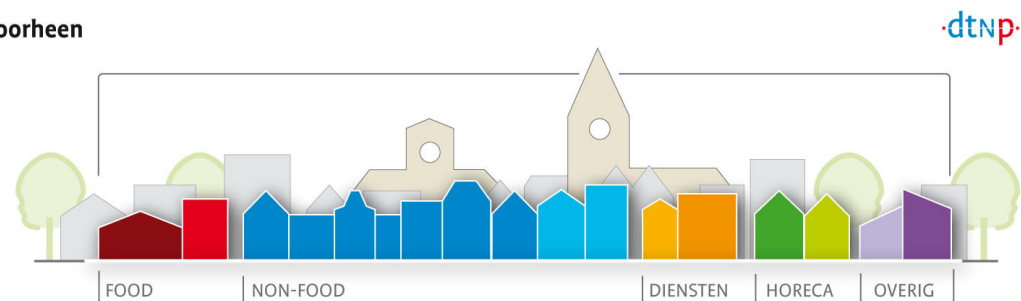
Een nieuwe rol voor winkelcentra: divers, compact en groen

De laatste decennia trok juist het winkelen constante bezoekersstromen naar de centrumgebieden. Ook nu zijn winkels nog het belangrijkste bezoekdoel in centra, maar de verandering in het consumentengedrag zorgt in middelgrote centra, zoals dat van Waalwijk, wel voor een andere verhouding. Boodschappen, horeca, dienstverlening en sociaal-maatschappelijke of culturele functies worden belangrijkere (aanvullende) bezoekdoelen. Voor binnenstedent worden een aantrekkelijke uitstraling en een prettige verblijfskwaliteit ook steeds belangrijker om mensen van de bank te krijgen.

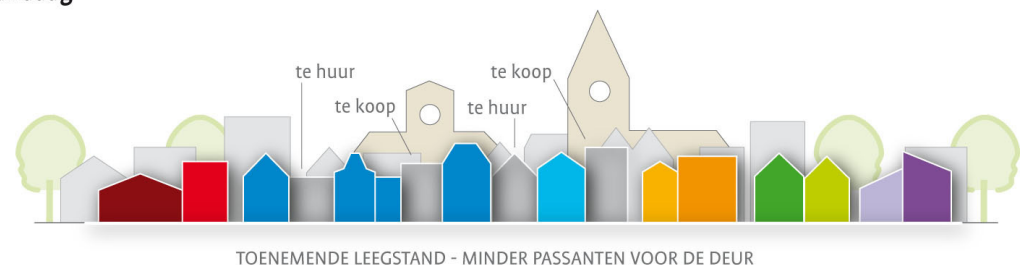
Daarnaast is er de noodzaak om, in de strijd tegen hittestress en overstromingsrisico, de vaak stenige centrumgebieden drastisch te vergroenen. Een centrum dat niet klimaatadaptief is, is zeker in de toekomst immers niet meer prettig om te bezoeken of om in te wonen. Juist de woonfunctie krijgt in centrumgebieden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

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

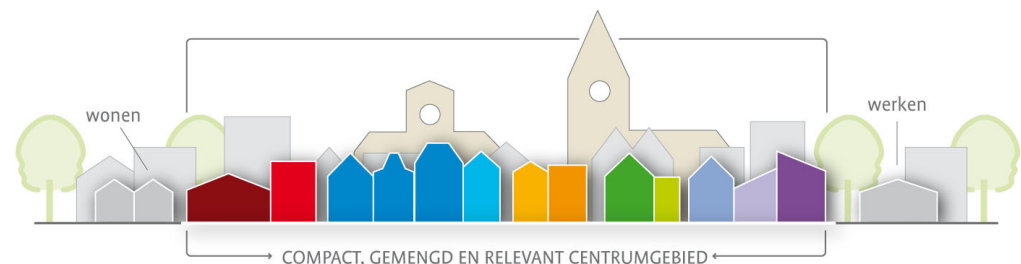
Voorheen



Vandaag



Toekomst?

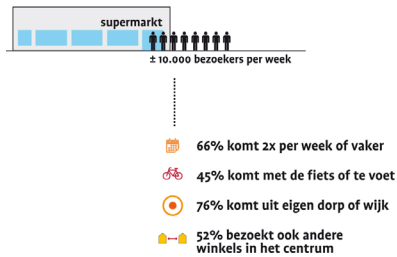


Supermarkten als kurk waar een centrum op drijft

Supermarkten zijn een bepalende functie in de keuze van de consument voor een (lokale) aankooplocatie. Een gemiddelde supermarkt trekt circa 10.000 bezoekers per week, meer dan iedere andere functie in kleine en middelgrote centra. Uit door DTNP uitgevoerd onderzoek blijkt dat circa 52% van supermarktbezoekers het bezoek combineert met één of meer andere winkels. Een goede inpassing is hierbij belangrijk: combinatiebezoek neemt toe naarmate de andere winkels dichterbij en beter in het zicht liggen. Zo zijn supermarkten dus cruciaal voor de kansen van andere winkels, en niet alleen andere boodschappenwinkels. Ook niet-dagelijkse branches als sport, mode, speelgoed, etc., die een beperkte individuele trekkracht hebben en het meer van impulsaankopen moeten hebben, zijn vaak afhankelijk van voldoende passanten voor de deur. Supermarkten (mits goed ingepast) vervullen als geen ander de rol als passantenmotor. In deze uitdagende tijden voor de winkelsector is het zonder een sterk boodschappenaanbod lastig een compleet en divers niet-dagelijks winkel-aanbod overeind te houden, uitzonderingen daargelaten (toeristische bestemming of andere uitzonderlijke publiekstrekkers).

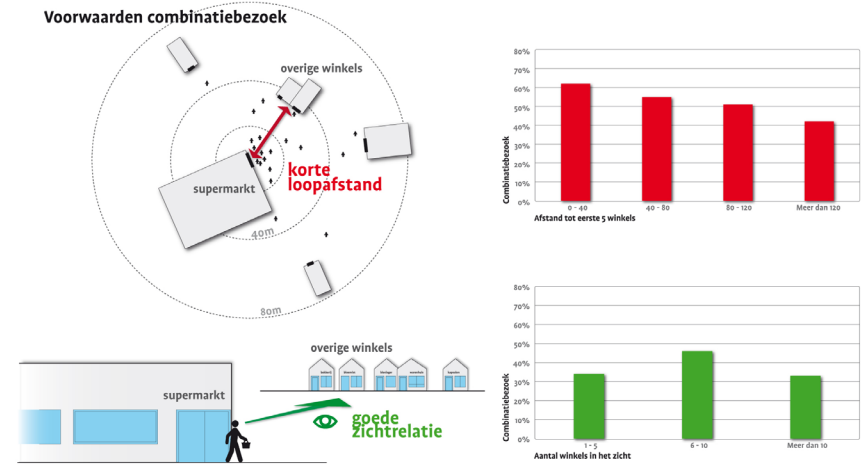
a DTNP (2021), Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten.

Profiel gemiddelde bezoeker in Nederland

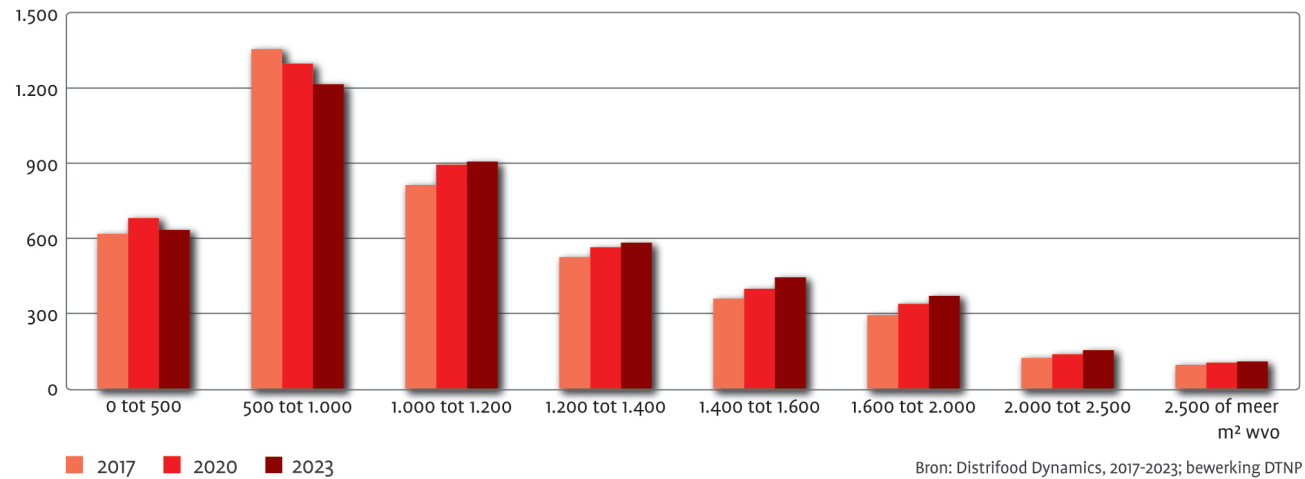


Bron: DTNP (2021), Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten

Combinatiebezoek vanuit supermarkten: de supermarkt als publiekstrekker



Landelijke ontwikkeling winkelvloeroppervlak supermarkten



Bron: Distrifood Dynamics, 2017-2023; bewerking DTNP
*Excl. zelfstandigen en trafficlocatie, vakantiepark, etc.

‘Standaard’ supermarkt wordt groter

Om te voldoen aan de behoefte van de consument (o.a. groot assortiment, ruimte voor productbeleving, etc.) is de schaalgrootte van de standaard moderne supermarkt flink gegroeid. Supermarkten kleiner dan 1.000 m² wvo zijn, vooral in kleinere verzorgingsgebieden (dorpen/ buurten), de afgelopen jaren bijvoorbeeld regelmatig weggefallen. Een grotere supermarkt betekent ook meer benodigd draagvlak per winkel. In gebieden zonder snelle bevolkingsgroei kan die schaalvergroting voor een gespannen markt zorgen.

Supermarktpartijen willen tegenwoordig al snel een winkel van circa 1.200 m² winkelvloeroppervlak (wvo) of groter bouwen bij nieuwe ontwikkelingen. De groei in écht grote supermarkten (> 2.000 m² wvo), zoals de Jumbo Foodmarkt, is beperkt. In bijzonder hoogstedelijke gebied of bij traffic-locaties worden als uitzondering ook kleinere mandjeswinkels ontwikkeld.

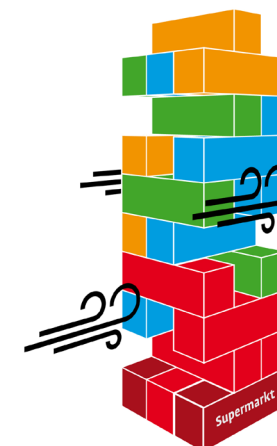
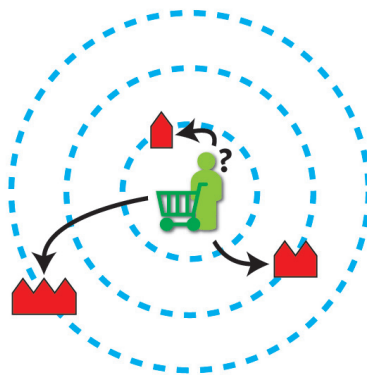
Supermarkten stabiele factor?

De verwachting is dat de hoge dynamiek in het food-landschap, zoals schaalvergroting, overnames (recent o.a. Deen, Coop, Jan Linders), online boodschappen, maaltijdboxen, vermenging van retail met foodservice, verdwijnen van tabaksomzet, afname van het verkoop-

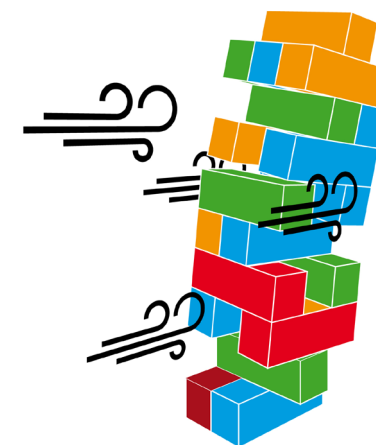
volume, etc. de (reeds dunne) marges van sommige supermarkten zullen bedreigen. De economische omstandigheden voeren die druk verder op (consumentenvertrouwen, kostenstijgingen, etc.). De bevolkingsontwikkeling in het verzorgingsgebied is vaak een bepalende factor. Supermarkten kunnen ook in de toekomst een relatief stabiele en structuurversterkende factor in het winkellandschap zijn, zolang zorgvuldig om wordt gesprongen met de marktpotenties.

Consument: keuze en kritische massa

Waar consumenten boodschappen doen is een continue afweging tussen de bereidheid een afstand af te leggen (mobiliteit), het aanwezige aanbod in de nabijheid (divers, compleet, modern) en hoe het is om daar te komen en te zijn (bezoekgemak, verblijfskwaliteit).



Centra stabiel met supermarktbezoeker als basis



Zonder boodschappenbasis kwetsbaarder voor veranderingen

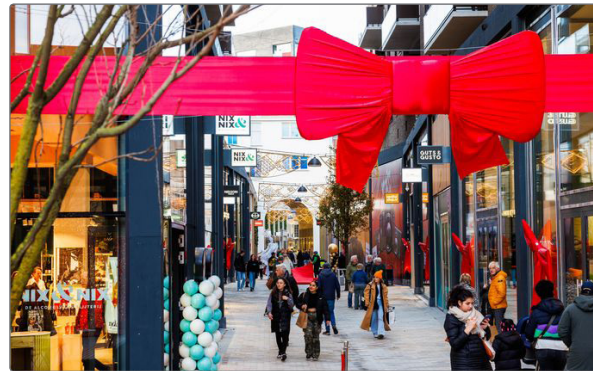
1.4 Positie in de regio

De gemeente Waalwijk is van oudsher de hoofdkern voor de regio Langstraat, aan de zuidelijke oever van de Maas. De gemeente is via de A59 en N261 goed bereikbaar, waardoor inwoners van Waalwijk binnen 20 autominuten in de omliggende grote winkelsteden zijn.

Waalwijk-Centrum is met ± 115 gevulde winkels (ca. 27.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo)) het grootste winkelgebied in De Langstraat. Den Bosch (± 425 winkels, ca. 74.000 m² wvo), Tilburg (± 240 winkels, ca. 68.000 m² wvo) en Breda (± 385 winkels, ca. 75.000 m² wvo) hebben een aantrekkingskracht op inwoners uit de hele regio voor een recreatief dagje winkelen.^a Samen met het enorme online aanbod kaderen deze centra de mogelijkheden voor de niet-dagelijks winkelfunctie in Waalwijk-Centrum.

Kaatsheuvel (± 20 dagelijkse winkels, waaronder 4 supermarkten bij elkaar) en Drunen (± 15 dagelijkse winkels, waaronder 2 supermarkten) bieden daarnaast een sterk concurrerend boodschappenaanbod in de directe nabijheid van de gemeente Waalwijk. Het binden van de 'eigen' inwoner aan het winkelaanbod in de gemeente is dan ook een belangrijke uitdaging.

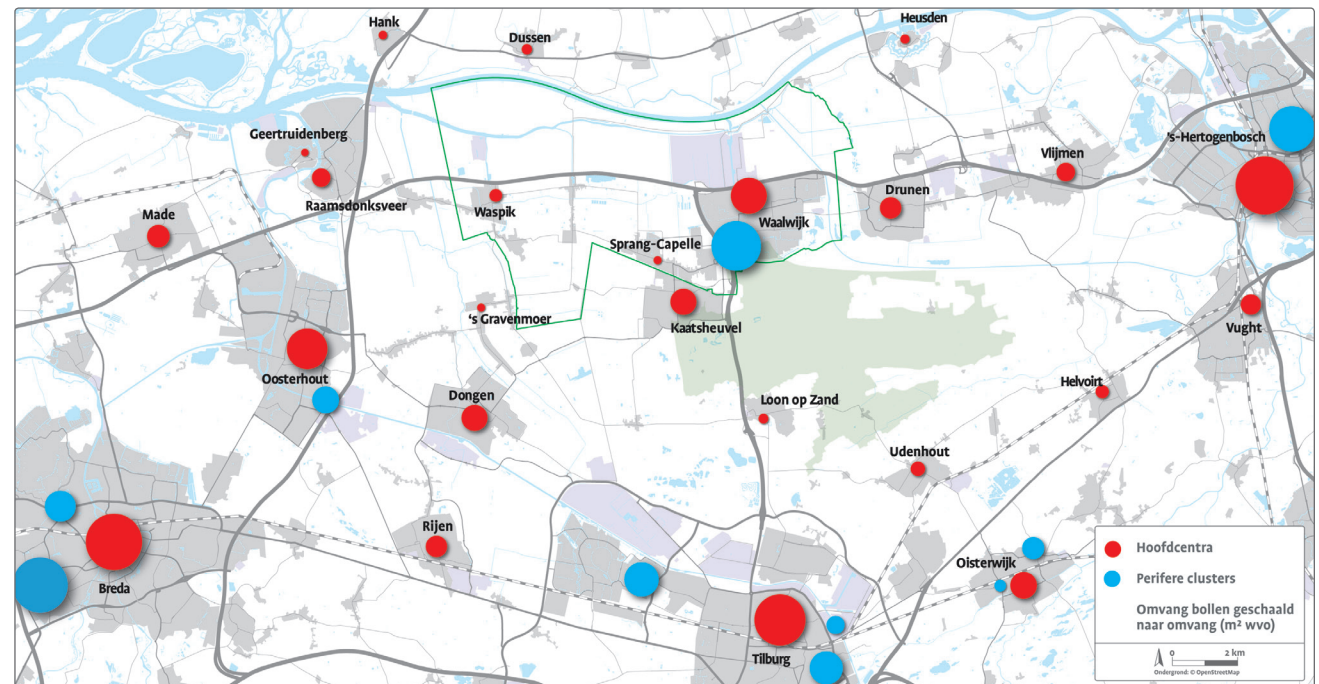
^a I&O Research et al. (2022), Koopstromenonderzoek 2021.



Recreatief winkelaanbod in grotere binnensteden



Sterk boodschappenaanbod in naburige gemeenten



Regionale positie Waalwijk

1.5 Lokale bevolkingsontwikkeling

De gemeente Waalwijk telt anno 2023 zo'n 50.000 inwoners. Ondanks de vergrijzing stijgt het inwonertal in de gemeente, door woningbouwprojecten, naar 53.400 à 55.000 inwoners in 2032. Voor de detailhandel betekent dit dat er meer lokaal draagvlak ontstaat.

Achtergrond bevolkingsprognose

De hier beschreven bevolkingsprognose is opgesteld door adviesbureau DTNP, na afstemming met de afdeling wonen van de gemeente Waalwijk. Vanwege de hoge dynamiek in de woningmarkt is de precieze bevolkingsontwikkeling onzeker. Daarom is er uitgegaan van een hoog en een laag scenario voor 2032. Het verschil is de mate waarin zachtere woningbouwplannen wel of niet uitgevoerd zullen worden.

Huishoudensverduunning en vergrijzing

De vergrijzing van de bevolking zal in de gemeente Waalwijk de komende jaren versneld doorzetten. Dit is onder andere te zien in de huidige oververtegenwoordiging van het aandeel 50- tot 75-jarigen^a. Daarom is in de prognose rekening gehouden met een verduunning van de

^a In Fact Research & HHM (2022), Woonzorganalyse Hart van Brabant', factsheet Waalwijk.

gemiddelde huishoudensomvang van de huidige 2,22 naar 2,19 in 2032. De mate van vergrijzing is sterk verschillend per wijk; in Landgoed Driessen is de bevolking aanzienlijk jonger dan in zuidoost- Waalwijk.

Arbeidsmigranten

In de gemeente Waalwijk woont een relatief groot aantal arbeidsmigranten, die tijdelijk in de gemeente verblijven om te werken in de lokale economie. Arbeidsmigranten worden deels niet opgenomen in het reguliere inwonertal van de gemeente, omdat een deel niet permanent in de gemeente verblijft. Inschatting is dat er momenteel ongeveer 1.250 arbeidsmigranten in de gemeente woonachtig zijn, die niet in het officiële inwonertal verwerkt zijn. Binnen tien jaar zal dit aantal naar verwachting zijn toegenomen naar circa 1.800. Met name op en rond de bedrijventerreinen van Waalwijk worden verblijfsplaatsen voor arbeidsmigranten gerealiseerd.

Waalwijk-kern

Het merendeel van de gemeentelijke inwoners is woonachtig in de kern Waalwijk. Hier wonen circa 30.200 inwoners. Daar komen het komende decennium nog ca. 2.000 à 3.200 inwoners bij. Een deel hiervan komt te wonen rond het centrum, gezien de inbreidingsprojecten bij onder andere het Slachthuis, de Gedempte

Haven en winkelcentrum De Els. De inwonergroei van de gemeente Waalwijk is daarmee het grootst in de grootste kern.

Landgoed Driessen

De afgelopen jaren is nieuwbouwo gebied Landgoed Driessen doorgegroeid naar inmiddels zo'n 4.250 inwoners. De komende jaren wordt deze wijk verder uitgebouwd, met name aan de westzijde, richting de dorpsstructuur van Sprang-Capelle. De verwachting is dat er in het gebied in 2032 zo'n 5.900 à 6.400 mensen zullen wonen.

Sprang-Capelle

Het inwonertal in Sprang-Capelle zelf ligt de laatste jaren relatief stabiel op een kleine 10.000 inwoners. De kleinschalige woningbouw in Sprang-Capelle is voldoende om de vergrijzing en huishoudensverduunning op te vangen. Tot 2032 komen hier naar schatting zo'n 150 inwoners bij. In de praktijk groeit het draagvlak voor detailhandel wel door de ontwikkeling in Driessen.

Waspik

Het inwonertal in Waspik is de laatste jaren licht gegroeid naar inmiddels circa 5.200 inwoners. Naar verwachting komen hier de komende tien jaar nog zo'n 150 inwoners bij.

1.6 Aanpalend beleid

De gemeente Waalwijk heeft in diverse beleidsstukken ambities omschreven die relevant zijn voor dit detailhandelsbeleid.

Strategische Visie Waalwijk 2025

De Strategische Visie^a zet in op een aantrekkelijke gemeente om te wonen, werken, leren en ondernemen. Hierin wordt de balans gezocht tussen een aantrekkelijk woon- en leefklimaat ten zuiden van de A59 en de economische ontwikkelingen op de bedrijventerreinen aan de noordkant. Concrete ambities die relevant zijn voor dit detailhandelsbeleid zijn onder meer:

- De gemeente Waalwijk ontwikkelen tot centrum van schoenen en leder in Nederland. De concentratie van schoen- en lederbedrijven dient daartoe te worden verbonden aan de binnenstad.
- Stimuleren van transformatie van de binnenstad tot een toegankelijke en aantrekkelijke plek voor ontmoeting en vermaak.

Structuurvisie Waalwijk 2025

In de Structuurvisie^b uit 2016 wordt de wens uitgesproken dat Waalwijk meer onderscheidend wordt, door het optimaliseren van typerende omgevingsfactoren.

a Gemeente Waalwijk (2018), Strategische Visie - Waalwijk 2025.
b Gemeente Waalwijk (2016), Structuurvisie Waalwijk 2025; Onderscheidend meer verleiden..

- Het centrum van de kern Waalwijk moet volgens deze visie een breed publiek uit de wijde omgeving blijven trekken. Het hoofdcentrum moet zich daarom meer richten op recreatief winkelen en boodschappen doen.
- Zanddonk richt zich in haar verdere ontwikkeling op 'wonen, in & om het huis en buitenleven', om haar regionale positie te behouden.
- Het is belangrijk om in Sprang-Capelle en Waspik een basispakket aan voorzieningen, dat gericht is op de lokale inwoners, te behouden. In mindere mate geldt dit ook voor de wijkcentra in de kern Waalwijk. Hierbij gaat het met name om voorzieningen voor detailhandel, cultuur/ontmoeting, onderwijs en zorg.

Mobiliteitsvisie en Mobiliteitsplan

De in 2021 vastgestelde Mobiliteitsvisie^c beschrijft de mobiliteitsambities op strategisch niveau:

1. Schoon, stil en gezond: geen negatieve effecten (uitstoot en geluid) van mobiliteit op de omgeving.
2. Veilig: verplaatsen in Waalwijk gaat veilig, zowel qua ongevallen als sociaal.
3. Inclusief: voor iedereen is er een mobiliteitsoplossing, al dan niet individueel dan wel gedeeld (openbaar vervoer).

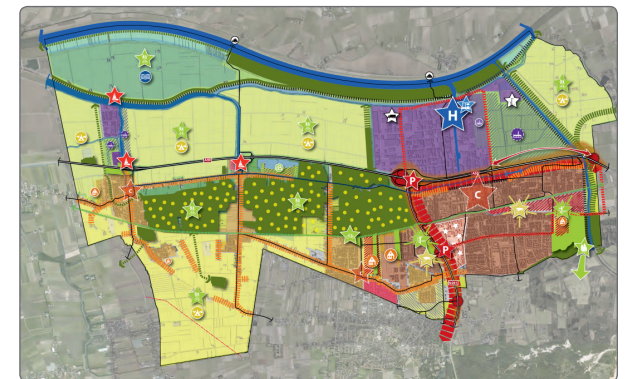
c Gemeente Waalwijk (2021), Mobiliteitsvisie Waalwijk 2030.

4. Robuust en betrouwbaar: het mobiliteitssysteem van de toekomst is multimodaal, ketengericht en betrouwbaar.
5. Slim en efficiënt: de huidige infrastructuur wordt beter benut.

Voorzieningen dienen vanuit de verschillende wijken en kernen goed bereikbaar te zijn.

Het in 2023 vastgestelde Mobiliteitsplan^d is de uitwerking van de ambities uit de Mobiliteitsvisie in concrete maatregelen, inclusief een uitvoeringsagenda, en met een tijdshorizon tot 2030. Het Mobiliteitsplan maakt hierbij onderscheid tussen verschillende deelgebieden

d Gemeente Waalwijk (2023), Mobiliteitsplan Waalwijk 2023



Structuurvisie Waalwijk 2025

in de gemeente, waaronder het hoofdcentrum van Waalwijk en de verschillende dorpskernen.

Centrum Waalwijk:

- In 2030 is het centrum (de promenade en de straten rondom) autoluw. Het is aantrekkelijker om te voet, per fiets, met het openbaar vervoer of met deelvervoer naar het centrum te gaan dan met de auto.
- Gemotoriseerd verkeer (zoals de auto) kan de randen van het centrum goed bereiken en hier parkeren op parkeerterreinen zoals het Unnaplein, de Taxandriaweg en De Els.
- Fietsparkeervoorzieningen worden op logische plekken, waar de fietser passeert, verbeterd.
- In 2030 is het voor iedereen mogelijk om zelfstandig naar het centrum te reizen via veilige wandel- en fietsvoorzieningen vanuit iedere wijk. Er is geen barrièrevorming door autowegen.

Dorpskernen:

- In 2030 zijn mensen in de dorpskernen niet afhankelijk van de auto als zij zich willen verplaatsen. De OV-lijnen naar Waalwijk vanuit de dorpskernen voldoen aan de behoeftes vanuit inwoners en bezoekers.

- Het is voor iedereen mogelijk om zelfstandig en zonder barrières binnen, van en naar de dorpskernen te reizen. Dorpskernen zijn aangesloten op een goed fietsnetwerk en hebben zelf een samenhangend loopnetwerk.
- Er is een buurthub waar men gebruik kan maken van gedeeld elektrisch vervoer of van openbaar vervoer.

Woonvisie

De woonvisie Waalwijk^a beschrijft dat de bevolking de komende jaren verder zal groeien en dat de samenstelling ervan verandert. In Waalwijk komen meer ouderen te wonen en het aandeel kleine huishoudens zal toenemen. Met name in de wijken Meerdijk en Waalwijk-Centrum is het aandeel ouderen hoog. Met het ouder worden van de bevolking stijgt de vraag naar gelijkvloers wonen en naar zorg en voorzieningen op wijkniveau. Bij nieuwbouw gaat de voorkeur uit naar inbreiding boven uitbreiding, waarbij de transformatie van leegstaand (winkel)vastgoed een mooie kans is. Inwoners van de gemeente Waalwijk zijn over het algemeen tevreden over hun woonwijk. Het cijfer dat zij aan hun wijk geven varieert van 7,5 tot 8,6. Voorzieningen en de kwaliteit van openbaar groen worden het laagst beoordeeld.

a Gemeente Waalwijk (2020), Woonvisie 2020 gemeente Waalwijk.

Specifiek is er aandacht nodig voor jongeren en starters. Nog te vaak trekken jongeren weg uit Waalwijk. Deels komt dit doordat er geen HBO- of WO-opleidingen te vinden zijn, maar deels ook doordat jongeren (en starters) geen geschikte woonruimte kunnen vinden en doordat het voorzieningenaanbod niet aansluit op hun wensen.

Visie duurzaamheid

De gemeente Waalwijk wil zich duurzaam ontwikkelen en overgaan naar een energieneutraal, CO²-arm en klimaatbestendig Waalwijk in 2043^b. Voor de inrichting van de publieke ruimte betekent dit bijvoorbeeld een toename van 10% gemeentelijk groen in 2030 en een klimaatbestendige realisatie van nieuwe ruimtelijke plannen, met een goede inpassing van groen en water. De uitgevoerde klimaatstresstest^c toont aan dat er ook in winkelgebieden nog veel te winnen valt op het gebied van een klimaatbestendige inrichting. Zo is er in de centrumgebieden aanzienlijke hittestress. Om weerbaar te zijn tegen toenemende hitte en piekbuien zal er meer ruimte moeten komen voor groen en beschutting.

b Gemeente Waalwijk (2019), Visie Duurzaam Waalwijk 2030.

c Tauw (2019), Stresstesten gemeente Waalwijk; Wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen.

Analyse



2.1 Spreiding winkelaanbod

Een blik op de kaart van het winkelaanbod in de gemeente Waalwijk laat de historische groei zien. In Waalwijk is de T-structuur van Grotestraat en Stationsstraat duidelijk zichtbaar en in Sprang-Capelle herken je direct het lint Heistraat-Raadhuisstraat-Van Der Duinstraat-Kerkstraat. Meer planmatig ontwikkelde winkelclusters, zoals het Bloemenoordplein en Zanddonk, zijn hier pas later aan toegevoegd.

Wisselende concentratiegraad per kern

Het grootste deel van het winkelaanbod in de gemeente ligt in een van de winkelgebieden (zie kaart). De verspreide bewinkeling (buiten de winkelgebieden) bedraagt 16% van het totale winkelaanbod in m² vwo^a. Op Zanddonk zijn veel grote winkels gevestigd. Als we die niet meetellen in het totale winkelvloeroppervlak ligt 32% van het aanbod buiten de reguliere winkelgebieden.

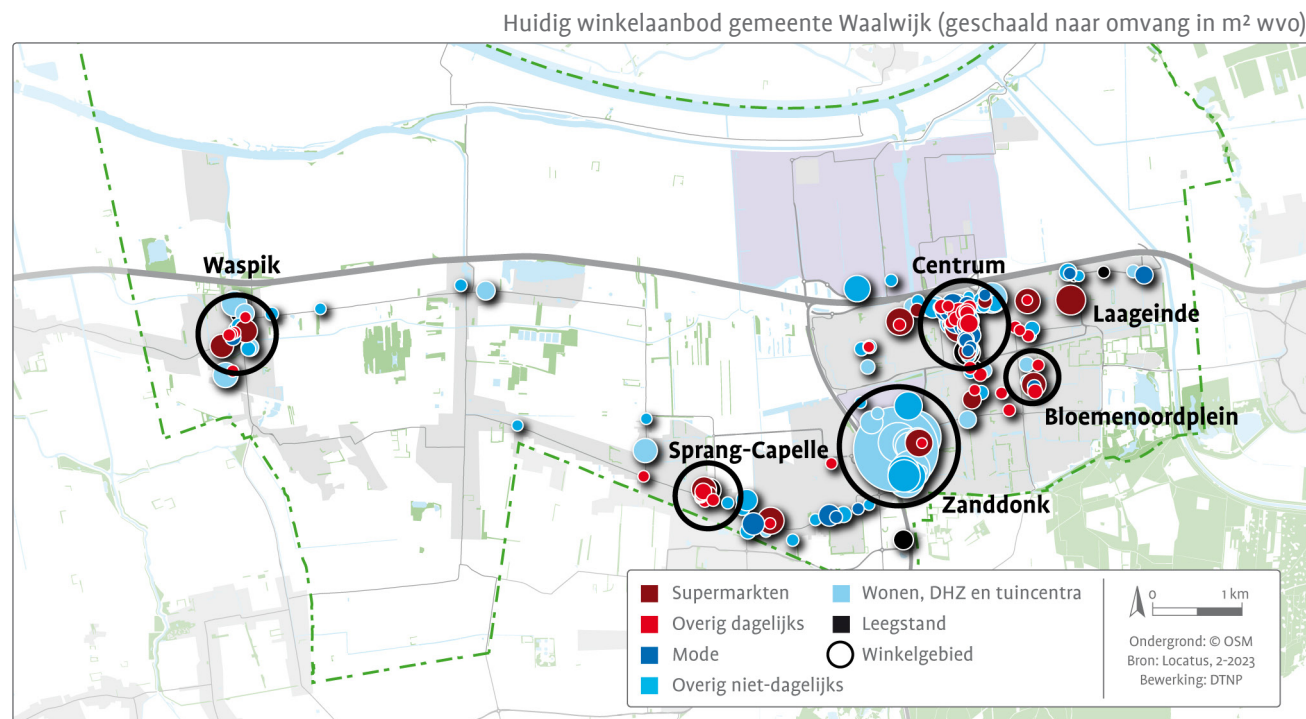
Aanbod in kernen Waalwijk en Waspik geconcentreerd

In de kern Waalwijk (exclusief Zanddonk) is 75% van de winkelmeters te vinden binnen een winkelgebied (Waalwijk-Centrum of Bloemenoordplein). In Waspik bevindt 70% van het winkelvloeroppervlak zich in het

centrum. Het winkelaanbod valt daarmee relatief geconcentreerd te noemen. Inclusief Zanddonk bevindt zelfs 89% van de winkelmeters in de kern Waalwijk zich binnen een winkelgebied. De concentratiegraad in de kern Waalwijk is licht afgenomen ten opzichte van 2017, met als belangrijkste verklaring de snelle terugloop van het winkelaanbod in het centrum van Waalwijk.

Aanbod in Sprang-Capelle verspreid

In Sprang-Capelle bevindt slechts 29% van het winkelvloeroppervlak zich in het centrum. De historische lintstructuur is hiervoor de verklaring. Het aanbod is al wel geconcentreerder dan in 2017 (21%), zoals beoogd in de vorige detailhandelsvisie.



a Locatus (2023), Verkooppuntenbestand januari 2023

2.2 Ontwikkeling winkelaanbod

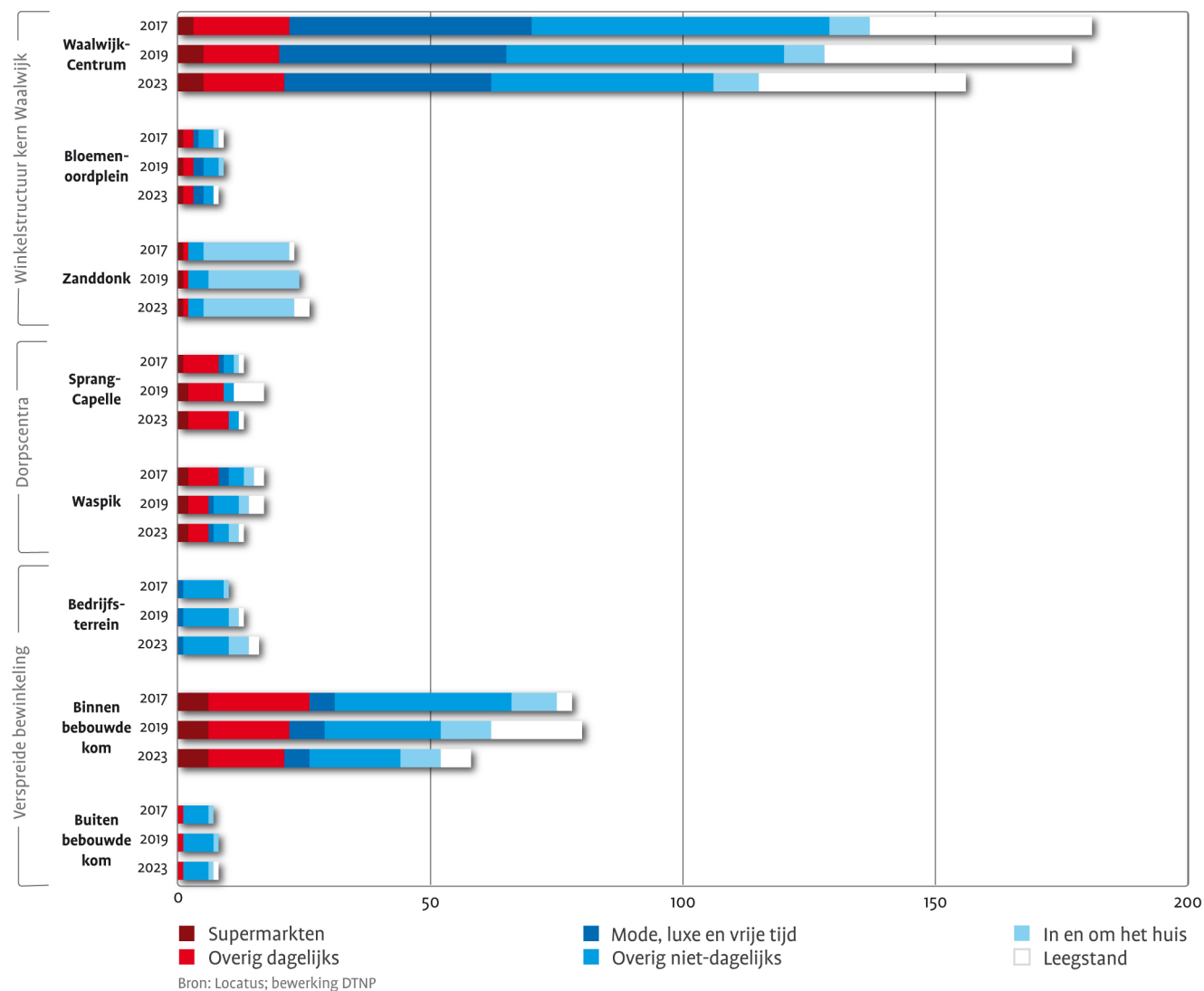
De gemeente Waalwijk huisvest circa 240 winkels, samen goed voor circa 113.000 m² wvo (exclusief leegstand)^a. Piet Klerkx op Zanddonk is, met circa 21.000 m² wvo, verreweg de grootste winkel.

Ontwikkeling winkelaanbod Waalwijk trendvolgend

Het niet-dagelijkse winkelaanbod in de gemeente Waalwijk is de laatste jaren verder teruggelopen. De sterkste terugloop is te zien in Waalwijk-Centrum, maar ook het verspreid gelegen niet-dagelijkse winkelaanbod loopt terug. Dit is bijvoorbeeld zichtbaar in het historische winkellint van Sprang-Capelle. De lokaalverzorgende boodschappenlocaties, met een overwegend dagelijkse winkelaanbod, zijn relatief stabiel. In de dorpscentra van Waspik en Sprang-Capelle is het aanbod bijvoorbeeld nagenoeg gelijk gebleven.

Opvallend is dat de leegstand tussen 2017 en 2019 op verschillende plekken eerst is toegenomen. Daarna is de transformatie van leegstaand winkelveastgoed (naar o.a. wonen) op gang gekomen, wat het duidelijkst zichtbaar is aan de randen van Waalwijk-Centrum.

Ontwikkeling winkelaanbod en leegstand gemeente Waalwijk in aantal winkels/panden



^a Locatus (2023), Verkooppuntenbestand januari 2023

Ambities boodschappenstructuur beperkt succes

In de voorgaande detailhandelsvisie uit 2017 werd ingezet op verschillende wijzigingen in de boodschappenstructuur. Hiervan zijn onderdelen gerealiseerd, maar over het geheel genomen is de gewenste structuur (nog) niet tot stand gebracht. Belangrijkste onderdeel daarvan is de ambitie voor het toevoegen van een volwaardige supermarkt in Waalwijk-Centrum. Doel van deze toevoeging was het versterken van de dagelijkse basis aan passanten in het centrum, zodat ook de overige winkels aan toekomstperspectief zouden winnen. Deze extra centrumsupermarkt is er tot op heden niet gekomen. Dit hangt ook samen met de herontwikkelingsopgave in planmatig winkelcentrum De Els. Zonder die herontwikkeling is een goede inpassing van een extra supermarkt weinig reëel.

In de wijken van Waalwijk werd ingezet op een fijnmazige structuur met Laageinde en het Bloemenoordplein als twee gelijkwaardige wijkwinkelcentra. In Laageinde is de Lidl-supermarkt in 2021 vergroot van circa 800 m² vvo naar een aanzienlijke omvang van circa 1.650 m² vvo. De voorheen aanwezige speciaalzaken in Laageinde zijn na deze uitbreiding niet meer teruggekomen. Consequentie is dat het Bloemenoordplein als enige echte wijkwinkelcentrum (meer dan een solitaire

supermarkt) in Waalwijk overblijft, en dat de beoogde balans in het supermarktaanbod tussen Laageinde en Bloemenoordplein flink is verstoord.

In Sprang-Capelle werd in 2017 ingezet op de modernisering van de bestaande supermarkt en, zo mogelijk, de verplaatsing van de andere supermarkt naar het centrum, met als wensbeeld twee moderne supermarkten aan het Raadhuisplein. Het dorpscentrum is inmiddels drastisch opgeknapt en de Plus-supermarkt heeft daarbij een ruimere, moderne winkel gekregen aan het Raadhuisplein. De supermarkt aan de Van der Duinstraat is echter niet naar het centrum verhuisd. Hier is de Emté-supermarkt inmiddels Jumbo geworden, waarbij ook weer is geïnvesteerd in de winkel.

Het pand van de oude Plus aan het Raadhuisplein staat nog altijd leeg en het is inmiddels, met de reeds uitgevoerde herontwikkeling in het centrum, ruimtelijk niet meer realistisch dat zich hier nog een tweede moderne centrumsupermarkt zal vestigen (omvang pand, parkeergelegenheid, etc.).

Op dit moment spelen er diverse supermarktinitiatieven vanuit de markt, met wensen tot uitbreiding, nieuwvestiging of verplaatsing. Zo is de drang van

supermarkten naar versterking van de concurrentiepositie (deels door uitbreiding) ook in Waalwijk duidelijk merkbaar. Het sturen van die dynamiek is bepalend voor de toekomstige detailhandelsstructuur.



Forse uitbreiding supermarkt Laageinde

2.3 Huidig winkelaanbod

Waalwijk-Centrum: een centrum in transitie

Het centrum van Waalwijk is van oudsher het sociale en economische hart van de gemeente, met een bovenlokale verzorgingsfunctie. Een aanzienlijk deel van de bestedingen die gedaan worden bij niet-dagelijkse winkels in het centrum van Waalwijk kwam in 2021 van buiten de eigen gemeente.

Met circa 120 gevulde winkels ($\pm 27.100 \text{ m}^2 \text{ wvo}^a$) heeft dit centrum het meest diverse winkelaanbod in de gemeente. De afgelopen jaren is er, na vaststelling van de voorgaande detailhandelsvisie en centrumvisie in 2017, veel gebeurd in Waalwijk-Centrum. Met het vernieuwde Raadhuisplein en de versterking van het horeca-aanbod ligt het hart van het centrum er weer verzorgd en levendig bij.

Het supermarktaanbod is met twee volwaardige supermarkten (Albert Heijn van $\pm 1.400 \text{ m}^2 \text{ wvo}$ en Sahan van $\pm 900 \text{ m}^2 \text{ wvo}$) en twee kleinere doelgroepensupermarkten beperkt. Dit is de enige plek in de winkelstructuur van Waalwijk-kern met meerdere supermarkten. Daarnaast zijn er circa 15 overig dagelijkse winkels (samen $2.600 \text{ m}^2 \text{ wvo}$), waarvan Die Grenze, met ca. 750 m^2 de grootste is. Onder dit aanbod bevinden zich verder andere

drogisterijen, zoals Etos, Kruidvat en Trekpleister, parfumerieën, zoals Rituals, ICI Paris XL en Douglas en versspecialzaken, zoals slagerij Van Roesel, delicatessenzaak Kaatje Jans en chocolaterie Marie Louise.

De helft van het nog altijd ruim aanwezige niet-dagelijkse winkelaanbod bestaat uit modezaken (ca. 40 winkels, $\pm 11.000 \text{ m}^2 \text{ wvo}$). Enerzijds treft men bekende landelijke ketens aan, zoals H&M, C&A, van Dal, Jola, van Uffelen, Van Haren, Shoeby, Wibra, Zeeman en Only. Anderzijds zijn er bekende lokale spelers zoals Van Dijk en Veraa Mode aanwezig. Het aanbod aan schoenenwinkels is opvallend genoeg beperkt. Het overig niet-dagelijkse winkelaanbod (ca. 45 winkels, $\pm 6.700 \text{ m}^2 \text{ wvo}$) bestaat uit onder andere Hema, Action, Intertoys, Blokker, Electro World, fietswinkel Arno van Kessel, juwelier Puur, Hans Anders en de Ovenwinkel. Tot slot zijn er een aantal grotere woonwinkels aan de randen van het centrum te vinden, zoals Magneet Interieurs (ca. $1.750 \text{ m}^2 \text{ wvo}$) en De Ammerzoder (ca. $600 \text{ m}^2 \text{ wvo}$).

In met name het oostelijk deel van de Grotestraat en het zuidelijk deel van Stationsstraat, de aanloopstraten, zijn er veel panden getransformeerd naar woningen op de begane grond. Hiermee is er veel leegstand weggewerkt.



Vastgoedtransformatie in de aanloopgebieden



Een aanzienlijke leegstandopgave resteert

a Locatus (2023), Verkooppuntenbestand januari 2023

Het niet-dagelijkse winkelaanbod in Waalwijk-Centrum is sinds 2017 echter ook met zo'n 20 winkels teruggelopen. Vooral hierdoor is er met circa 40 leegstaande winkelpanden ($\pm 7.000 \text{ m}^2$ wvo) nog altijd een grote leegstandsopgave. De winkelleegstand manifesteert zich met name in de Stationsstraat en in winkelcentrum De Els.

Wijkstructuur: Bloemenoordplein enige wijkcentrum

Dit winkelgebied heeft een duidelijk eigen verzorgingsgebied in het zuidoosten van de kern Waalwijk. Er is één supermarkt van circa 940 m^2 wvo te vinden. Het overige winkelaanbod bestaat uit onder meer een bakkerij en een slijterij, twee modezaken, een fietswinkel en een audicien. Het winkelaanbod wordt aangevuld met enkele fastfoodzaken, een coffeeshop en kapperszaken. Leegstand is er nauwelijks.

Solitaire supermarkten kern Waalwijk

De boodschappenstructuur in de kern Waalwijk bestaat naast het Bloemenoordplein uit verscheidene solitaire supermarkten, waarbij het ruime aanbod ten noorden van het voormalige spoor opvalt. De Lidl aan de Dr. Kuyperlaan omvat circa 1.600 m^2 wvo, Nettorama aan de Burgemeester Verwielstraat is circa 1.300 m^2 wvo groot en aan de Grotestraat is een Jumbo van ± 1.000

m^2 te vinden. Tot 2019 was deze laatste supermarkt nog Emté. Op Zanddonk bevindt zich een Plus-supermarkt (ca. 1.300 m^2 wvo)^a.

Grootschalige winkels op Zanddonk

Zanddonk (ca. 25 winkels, $\pm 61.000 \text{ m}^2$ wvo) is een woonwinkelcluster met een regionale functie. Ruim 60% van de bestedingen in die woonwinkels zijn afkomstig van buiten de eigen gemeente^b. In winkeloppervlakte is Zanddonk het grootste winkelgebied in de gemeente. Het aanbod is hier de laatste jaren nagenoeg gelijk gebleven. Woonwinkel Piet Klerkx (ca. 21.000 m^2 wvo) is hier de absolute regionale trekker, maar ook onder andere Woonexpress, Sanders Meubelstad, Kwantum, Leen Bakker, Tuintrend en Jysk passen binnen dit thema. Het woonwinkelaanbod wordt aangevuld met enkele doe-het-zelfzaken, zoals Karwei en Gamma.

Dorpscentrum Sprang-Capelle

Het dorpscentrum van Sprang-Capelle bevindt zich rondom het Raadhuisplein, aan beide zijden van de Raadhuisstraat. In 2017 werd flink geïnvesteerd in het centrum, met onder meer een heraanlegd Raadhuisplein en een nieuwe en grotere Plus-supermarkt

^a Locatus (2023), Verkooppuntenbestand januari 2023

^b I&O Research et al (2021), Koopstromenonderzoek 2021.



Bloemenoordplein enige wijkwinkelcentrum



Grootschalige woonwinkels op Zanddonk

(± 1.000 m² wvo). Het pand waar deze supermarkt eerst zat, staat nog altijd leeg. Naast de supermarkt beschikt Sprang-Capelle over een erg compleet overig dagelijks winkelaanbod, met twee bakkers, een groenteboer, een slager, een slijter, een drogist, een delicatessenzaak en een apotheek. In het niet-dagelijkse winkelsegment zijn er een bloemist en een optiek aanwezig. Naast de primaire verzorgingsfunctie voor de inwoners van Sprang-Capelle geniet het winkelaanbod ook bestedingen vanuit Landgoed Driessen. Het winkelaanbod in het centrum van Sprang-Capelle wordt aangevuld met onder andere twee kapperszaken, een schoonheidssalon, een cafetaria en verscheidene zorgaanbieders.

Dorpscentrum Waspik

Het winkelaanbod in het dorpscentrum van Waspik (ca. 20 winkels, ± 4.200 m² wvo) is relatief stabiel geweest. De winkels bevinden zich grotendeels aan het Dorpsplein, de Kerkstraat en de Raadhuisstraat. Met Aldi en Plus (beide ± 800 m² wvo) beschikt Waspik over twee complementaire supermarkten, wat ruim is gezien het verzorgingsgebied (ca. 5.200 inwoners in de eigen kern). Dit is naast Waalwijk-Centrum de enige locatie in de structuur met twee supermarkten. Naast de supermarkten voorzien ook twee slijterijen, een bakker, een slager en een apotheek in de dagelijkse behoeften

voor het dorp. Met onder meer woonwinkel Horsten (ca. 1.000 m² wvo), een modezaak, een bloemisterij en twee hobbywinkels is er ook enig niet-dagelijks winkelaanbod in het centrum te vinden. Het voorzieningenaanbod in Waspik wordt gecompleteerd met een aantal horecazaken en een kapperszaak. Leegstand is er nauwelijks.

Verspreid gelegen aanbod

Ongeveer een derde van het winkelaanbod bevindt zich buiten de reguliere centrumgebieden (exclusief meters op Zanddonk).

- In de kern Waalwijk bestaat het verspreid gelegen winkelaanbod (ca. 6.100 m² wvo) naast de genoemde solitaire supermarkten uit circa tien versspecialzaken, twee apotheken, twee modezaken en tien overige niet-dagelijkse winkels.
- In Sprang-Capelle bevindt zich buiten het centrum aan de Van der Duinstraat met Jumbo (± 1.200 m² wvo) een tweede dorpssupermarkt. Aan dit winkellint, opgetrokken langs de Heistraat-Raadhuisstraat-van de Duinstraat-Kerkstraat bevindt zich nog een ruim detailhandelsaanbod. Hier treft men drie modezaken, vijf overige niet-dagelijkse winkels en een doe-het-zelfzaak.

- Op bedrijventerreinen (buiten Zanddonk) bevinden zich ca. 15 winkels (± 4.900 m² wvo). Dit aanbod bestaat uit bijvoorbeeld fietsen- of scooterwinkels en woonwinkels.
- Buiten de bebouwde kom is het verspreid gelegen winkelaanbod beperkt. Het betreft een badkamerzaak en drie overige niet-dagelijkse winkels.



Winkelaanbod in Waspik

2.4 Indicatief onderzoek marktruimte

Distributieplanologisch onderzoek toont in de gemeente Waalwijk een situatie van overaanbod in de dagelijkse winkelsector. De situatie verschilt per kern. De berekeningen en verdere toelichting zijn te vinden in bijlage 1.

2023: overaanbod dagelijkse winkelsector gemeente

Belangrijke lokale gegevens voor de berekening van het marktfunctioneren van de dagelijkse sector zijn:

- De gemeente heeft circa 50.000 inwoners.
- 83% van de bestedingen die deze Waalwijkers doen bij fysieke dagelijkse winkels komt terecht bij winkels in de eigen gemeente^a.
- 11% van de bestedingen bij dagelijkse winkels in de gemeente komt van buiten de gemeente Waalwijk.
- Het inkomensniveau in de gemeente ligt circa 5% onder het landelijk gemiddelde.

Bovenstaande resulteert in een haalbare omzet, die gedeeld door het huidige dagelijkse winkelaanbod (17.900 m² vvo) een indicatie voor de huidige vloerproductiviteit oplevert (euro per m² vvo). Deze vloerproductiviteit voor dagelijkse winkels blijkt in Waalwijk ruim 10% onder het landelijk gemiddelde niveau te liggen, ofwel er is momenteel een 'theoretisch overaanbod' in de dagelijkse sector van circa 2.000 m² vvo.

^a I&O et al. (2021), Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant.

Nauwelijks kwantitatieve ontwikkelruimte

De bevolkingsgroei alleen is onvoldoende om het bestaande overaanbod weg te nemen, zeker als we rekening houden met een verdere ontwikkeling van online boodschappen doen. Een versterking van het boodschappenaanbod in de gemeente kan de lokale binding mogelijk wel iets doen toenemen. Concreet gaat het dan om het voorkomen van afvloeiing naar Kaatsheuvel. Realistisch gezien is die te 'winnen' binding echter beperkt; een binding van richting de 90% is in deze uitgestrekte gemeente gewoonweg niet realistisch. Een verbetering op het Bloemenoordplein heeft bijvoorbeeld geen effect op de koopstromen in Waspik. Concreet betekent dat dat er in kwantitatief opzicht niet tot nauwelijks aanleiding is voor meer dagelijks winkelaanbod. Uitbreiding is in dat geval alleen te motiveren vanuit kwalitatieve argumenten. Hiervoor is inzicht per woonplaats essentieel.

Overaanbod kern Waalwijk

De kern Waalwijk heeft momenteel circa 30.200 inwoners. Momenteel is het dagelijks winkelaanbod in de kern Waalwijk ca. 13.100 m² vvo groot. Op basis van de landelijke normgetallen is een potentieel dagelijks winkelaanbod van ca. 11.500 m² vvo haalbaar. De huidige vloerproductiviteit (omzet per m²) ligt dan dus



Overaanbod aan dagelijkse winkelmeters in de gemeente



Marktruimtesituatie verschillend per kern

ca. 12% onder het landelijke niveau. In het scenario van sterke bevolkingsgroei in zowel Waalwijk-kern als Landgoed Driessen neemt dit overaanbod bij het huidige aanbod aanzienlijk af (-4% ofwel ca. -500 m² wvo) . Ten opzichte van het huidige functioneren is dat dus een verbetering. Ter illustratie: als er dan weer een moderne supermarkt wordt toegevoegd (circa 1.200 m² wvo) komt de vloerproductiviteit weer op het huidige niveau uit (-12%). Bij minder bevolkingsgroei en/of het toevoegen van meer m² wvo winkelaanbod zal het gemiddeld functioneren verder verslechteren (zie bijlage 1).

Vraag en aanbod in balans in Sprang-Capelle

De kern Sprang-Capelle heeft momenteel circa 9.800 inwoners. Het potentieel dagelijks winkelaanbod is berekend op ca. 2.800 m² wvo, zo goed als gelijk aan de huidige ca. 2.900 m² wvo. De vloerproductiviteit van dagelijkse winkels in Sprang-Capelle ligt dus nagenoeg op het landelijk gemiddelde niveau. De komende tien jaar zal de bevolking in de eigen kern min of meer stabiel blijven, wel komen er meer mensen dichtbij het winkelaanbod in Sprang-Capelle te wonen door de woningbouw op Landgoed Driessen. Daardoor is er ook in de toekomst voldoende draagvlak om het huidige dagelijkse winkelaanbod te behouden of zelfs iets uit te breiden.

Overaanbod in Waspik

De kern Waspik telt momenteel circa 5.200 inwoners. De komende tien jaar zal dit inwonertal licht stijgen naar circa. 5.300 inwoners. Op basis van de landelijke normgetallen is hier een potentieel dagelijks winkelaanbod van ca. 1.500 m² wvo mogelijk. Aangezien er momenteel ca. 1.900 m² wvo aan dagelijks winkelaanbod aanwezig is in de kern Waspik is er een overaanbod van ca. 400 m² wvo. De vloerproductiviteit van dagelijkse winkels in Waspik ligt dus ca. 21% onder het landelijke niveau.

Conclusie

De marktruimteberekeningen voor de dagelijkse winkelsector laten zien dat er alleen in de kern Sprang-Capelle op termijn (zeer beperkte) kwantitatieve uitbreidingsruimte ontstaat op basis van de landelijke normen. In Waalwijk en Waspik is er, ook in de toekomst, sprake van overaanbod. Wel zorgt de bevolkingsgroei in Waalwijk voor een beter functioneren bij eenzelfde aanbod. Een eventuele uitbreiding van het dagelijkse winkelaanbod is bij die situatie alleen te verantwoorden vanuit kwalitatieve argumenten, bijvoorbeeld als een uitbreiding duidelijk bijdraagt aan het realiseren van de gemeentelijke ambities.

Verdere terugloop van niet-dagelijkse winkelaanbod verwacht

Binnen de niet-dagelijkse winkelsector zijn de onderlinge verschillen in typen winkelgebieden, branches, formules en verdienmodellen dusdanig groot dat de uitkomst van een som op basis van landelijke kengetallen voor veel gebieden lastig te interpreteren is. Vaak is het voor een structuurvisie zinvoller te kijken naar de landelijke trends in de winkelsector, de lokale aanbodontwikkeling van de afgelopen jaren en de verwachte inwonergroei. Voor de gemeente Waalwijk is de verwachting dat het niet-dagelijkse winkelaanbod de komende jaren verder zal afnemen. De grootste krimp van dit aanbod is te verwachten in Waalwijk-Centrum, al is het natuurlijk de ambitie een zo divers mogelijk aanbod te behouden. Hier wordt in de actualisatie van de centrumvisie verder op ingegaan. Ook voor het woonwinkelaanbod op Zanddonk zijn er geen redenen om over uitbreiding na te denken, o.a. gezien de onzekere periode voor de woninginrichtingsbranche na corona.

Toekomstvisie



3.1 Uitgangspunten en ambities

De gemeente Waalwijk streeft naar een zo aantrekkelijk en divers mogelijk winkelaanbod voor haar inwoners. Binnen vitale winkelcentra krijgen ondernemers de beste kansen om te ondernemen. De komende jaren blijft het echter een uitdagende tijd voor ondernemers en winkelgebieden.

Uitgangspunten

De gemeente kent de volgende uitgangssituatie:

- Het komende decennium groeit de gemeentelijke bevolking van circa 50.000 naar circa 54.000 inwoners. De grootste **inwonergroei** vindt plaats in de kern **Waalwijk** en op **Landgoed Driessen**. Deze bevolkingsgroei is welkom als 'buffer' tegen de trend van een teruglopende behoefte aan fysieke detailhandel per hoofd van de bevolking.
- De **vergrijzing van de bevolking** zal in de gemeente Waalwijk de komende jaren versneld doorzetten. Oudere inwoners hebben behoefte aan **dagelijkse voorzieningen** (en een ontmoetingsplek) **dicht bij huis**.
- Er is een kwantitatief **overaanbod** aan **dagelijkse winkelruimte**, met name in de kernen Waalwijk en Waspik. In Waalwijk zorgt de toenemende bevolking op termijn voor een betere balans.

- Het **niet-dagelijkse winkelaanbod** in de gemeente is de laatste jaren **afgenomen**. Ondanks een snelle transformatie van winkelvastgoed naar woningen is er nu en in de toekomst in Waalwijk-Centrum nog altijd een **forse leegstandsopgave**. Er is dan ook **geen aanleiding** om **extra niet-dagelijkse winkel-meters** te realiseren in de gemeente.

Ambities

Rekening houdend met de genoemde uitgangspunten en met de doelstellingen vanuit vigerend beleid (zie paragraaf 1.6) luiden de ambities voor de detailhandelsstructuur als volgt:

Hoofdambitie: het behouden van een **zo divers mogelijk winkelaanbod** in de gemeente door het concentreren van winkelontwikkelingen in een structuur van vitale winkelgebieden. Door een hoge mate van concentratie (bundeling van bezoekersstromen, synergie tussen functies) ontstaan de beste kansen voor een diversiteit aan ondernemers en concepten. Zo kunnen inwoners van Waalwijk ook in de toekomst voor **zo veel mogelijk aankopen binnen de gemeentegrenzen terecht**.

Subambitie: het voorzien in **dagelijkse benodigheden nabij huis**, om bij te dragen aan de leefbaarheid in de

gemeente, onder andere in het licht van de vergrijzing en het stimuleren van duurzame en gezonde mobiliteit (acceptabele fiets-afstand). Deze ambitie vraagt om een **winkelaanbod op maat** voor verschillende delen van de gemeente. Een te grote ontwikkeling kan de hoofdambitie (concentratie) of ambitie voor dagelijkse voorzieningen elders in de structuur namelijk ook in de weg zitten.

In 3.2 worden deze ambities uitgewerkt in ruimtelijke keuzes. Dat ontwikkelkader moet **ondernemers** zowel ruimte als **zekerheid** bieden, zodat ze kunnen **investeren** op locaties die door de gemeente voor de lange termijn ondersteund worden als winkelgebied.



Hoodambitie zo divers mogelijk winkelaanbod behouden

3.2 Gewenste detailhandelsstructuur

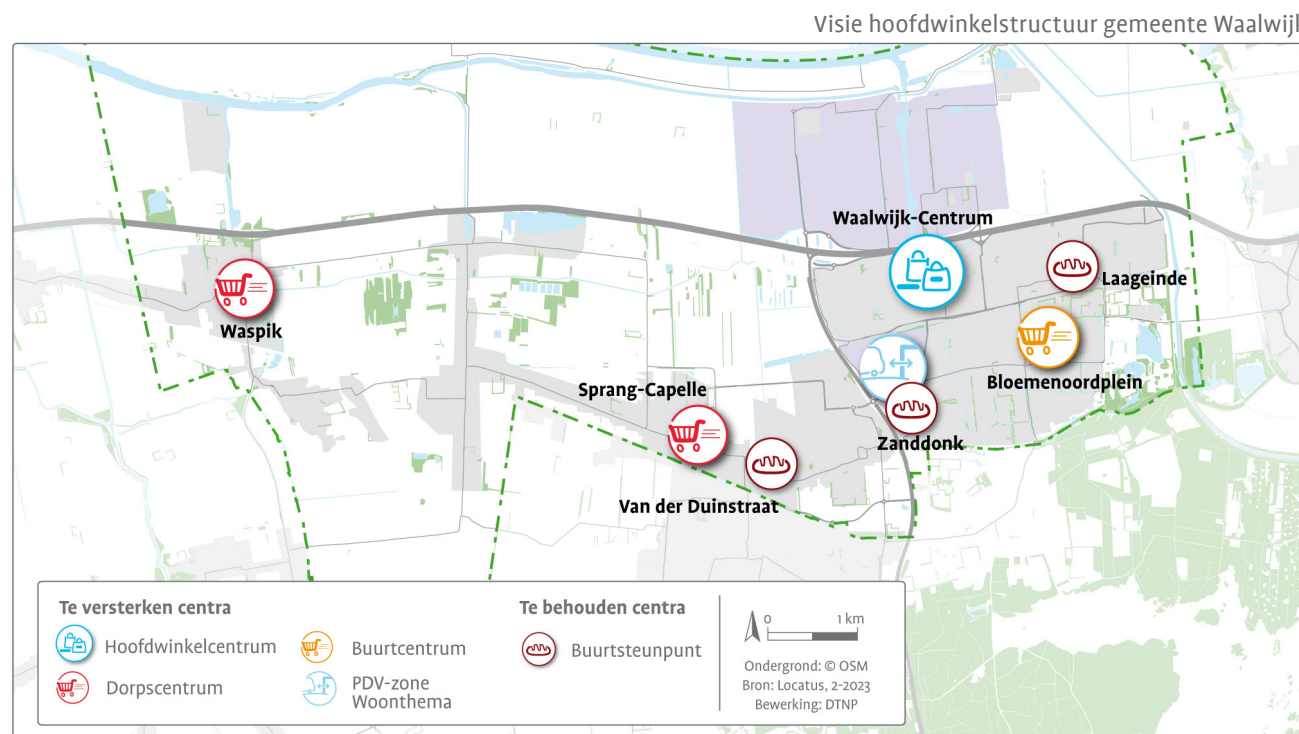
De gemeente Waalwijk zet in op een detailhandelsstructuur met een zo vitaal mogelijk hoofdcentrum van Waalwijk, met perspectiefrijke dorps- en buurtcentra die zich kunnen ontwikkelen en waar iedere inwoner een supermarkt in de buurt heeft.

‘Te versterken’ winkellocaties

De ‘te versterken’ winkellocaties zijn cruciaal voor de detailhandelsstructuur. Dit zijn dé locaties waar het winkelaanbod geconcentreerd wordt. Voor deze locaties zet de gemeente er actief op in het winkelaanbod zo sterk mogelijk te maken, mits passend bij de gewenste functie en positie (verzorgingsgebied, etc.). Hier geldt een meewerkende grondhouding vanuit de gemeente ten opzichte van initiatieven, evenals een inspanning om de randvoorwaarden voor winkels te optimaliseren. Het betreft:

- **Hoofdwinkelcentrum Waalwijk-Centrum:** dit is het hoofdcentrum en het economische en sociale hart van de gemeente, waar het doel is een bovenlokale aantrekkingskracht te behouden. Hierbij hoort het meest bijzondere, uitgebreide en diverse winkelaanbod! De herontwikkeling van De Els, met daarbij het realiseren van een sterker, modern boodschappen-aanbod, is hier een speerpunt.

- **Dorpscentrum Sprang-Capelle:** het centrum biedt een aantrekkelijk aanbod voor de dagelijkse behoeften van de inwoners van Sprang-Capelle en Landgoed Driessen.
- **Dorpscentrum Waspik:** in de kleinste kern van de gemeente wordt het behoud van een zo compleet mogelijk aanbod aan frequente behoeften voor de lokale inwoners nagestreefd.
- **Buurtcentrum Bloemenoordplein:** het behouden van het (enige) lokale buurtcentrum in Waalwijk is belangrijk. Het vergrijzende zuidoosten van de kern Waalwijk behoudt zo een compleet boodschappen aanbod én de daaraan verwante ontmoetingsfunctie.
- **PDV-zone met woonthema Zanddonk:** het behouden van de positie als regionaal onderscheidend woonwinkelcluster is de ambitie (met Piet Klerkx als



drager). Daarvoor is het concentreren van woonwinkels, en dus het vasthouden aan het heldere profiel als woonwinkelcluster, uitgangspunt. Zanddonk is geen onderdeel van de reguliere structuur, maar geldt als uitzonderingslocatie voor de verkoop van volumineuze artikelen, een zogenaamde PDV-locatie of -zone (perifere detailhandelsvestiging).

Versterking boodschappenpositie Waalwijk-Centrum

In het hoofdcentrum is het gewenst De Els te herontwikkelen en daarbij een sterker, modern en goed ingepast boodschappenaanbod te realiseren (o.a. toevoeging supermarkt). Hiermee wordt een stabiele stroom aan dagelijkse bezoekers in het centrum gerealiseerd en de afvloeiing naar andere plaatsen beperkt. Dit draagt bij aan de ambitie voor een zo compleet en divers mogelijk niet-dagelijks winkelaanbod in de gemeente. Die versterking is van dusdanig belang voor de hoofdambitie, dat het risico op het minder functioneren danwel wegvallen van een andere supermarktlocatie in Waalwijk wordt geaccepteerd (zie ook Bijlage 1). Idealiter zou dat dan een supermarkt buiten de gewenste structuur betreffen.

'Te behouden' buurtsteunpunten

De solitaire supermarkten in Laageinde, op Zanddonk en aan de Van der Duinstraat in Sprang-Capelle zijn een

belangrijke aanvulling op de te versterken structuur. Zonder deze supermarkten zou de fiets-afstand tot een supermarkt vanuit sommige stedelijke woongebieden flink groter zijn.^a Ze leveren dus een bijdrage aan de ambitie om een fijnmazige boodschappenstructuur te realiseren (nabijheid, duurzame mobiliteit, etc.). Voor deze drie 'te behouden' locaties houdt de gemeente eveneens de benodigde randvoorwaarden op peil (denk aan onderhoudsniveau publieke ruimte, organiseren bereikbaarheid), maar werkt de gemeente niet mee aan wensen tot uitbreiding van detailhandelsaanbod. Enige uitzondering hierop is Laageinde, als het mogelijk blijkt om de versspecialzaken hier toch terug te laten keren.

Buiten de structuur

Buiten bovenstaande structuur geldt dat de gemeente verplaatsing naar die structuur gewenst acht en er wordt buiten de structuur niet bijgedragen aan randvoorwaarden voor de winkelfunctie. Bij leegstand van winkelruimte buiten de detailhandelsstructuur is transformatie van winkelruimte naar op die locatie passende alternatieve functies, zoals wonen, gewenst. Dit zorgt op de lange termijn voor bundeling van de bezoekersstromen binnen de gewenste structuur, wat bijdraagt aan de ambities voor het behouden van een zo divers mogelijk aanbod.

a in een kleiner dorp accepteert iemand eerder grotere afstanden



Primaat bij het hoofdcentrum van Waalwijk...



...en dagelijkse benodigheden in de dorpscentra

Keuze Landgoed Driessen

Een raadsnotie vraagt in hoeverre het mogelijk is om kleinschalige detailhandels- of horecavoorzieningen te realiseren op Landgoed Driessen. Vanuit detailhandel is het volgende relevant:

- Het aantal versspeciaalzaken daalt landelijk gezien al jaren. Zonder de nabijheid van een supermarkt als publiekstrekker hebben nieuwe individuele versspeciaalzaken op de lange termijn weinig kans van slagen. Alleen van oudsher gevestigde winkels (gunfactor) en/of uitzonderlijke ondernemers bewijzen nog wel eens het tegendeel.
- Er is sprake van overaanbod in de dagelijkse sector in Waalwijk. Rond Landgoed Driessen zijn drie supermarkten gevestigd en er is een uitgebreid versaanbod bij het centrum van Sprang-Capelle. Toekomstige inwoners van Landgoed Driessen worden vlak bij het centrum van Sprang-Capelle gehuisvest. Het realiseren van een volwaardige bijkomende supermarkt en andere voorzieningen in Landgoed Driessen zou het voortbestaan van gewenste structuur onder druk zetten.

Gezien deze economisch-ruimtelijke context, de vorige visie en de actuele ambities is de onderbouwing van een

zelfstandige kleinschalige detailhandelsfunctie voor Landgoed Driessen dun^a. Vanuit de detailhandelsfunctie gezien is het wél mogelijk om, in samenwerking met de lokale winkelondernemers van Sprang-Capelle en Waalwijk, in ondergeschikte vorm een bijdrage te leveren aan het aantrekkelijk maken van een centrale ontmoetingsplek in De Muzenkamer. Hierbij kan het bijvoorbeeld om een ondergeschikt onderdeel van een maatschappelijke functie of horeca-gelegenheid gaan.

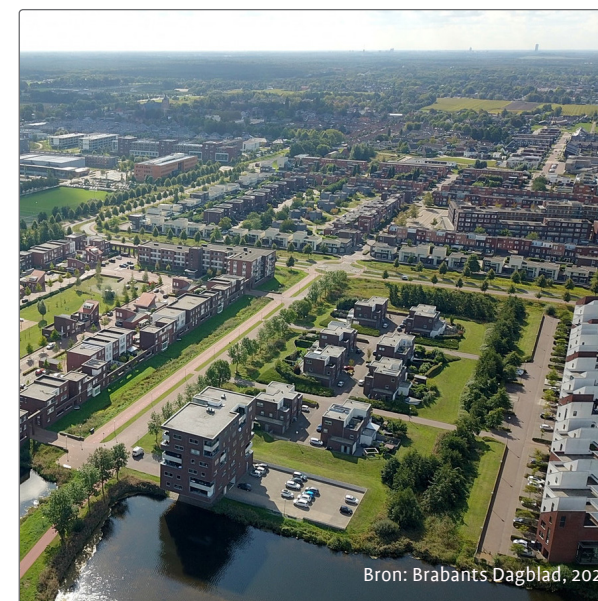
De potenties voor een horeca-voorziening zijn namelijk kansrijker: een uitnodigende plek of unieke locatie (zoals een centrale ontmoetingsplaats) kan een horeca-concept vleugels geven. Tot slot kan aan het hart van deze nieuwe wijk levendigheid worden toegevoegd door op enkele momenten in de week een standplaats te realiseren, als ambulante vorm van detailhandel.

Het verbeteren van de (fiets)infrastructuur naar de omliggende aankooppunten is in alle gevallen een belangrijk aandachtspunt, zodat de inwoners van Landgoed Driessen de omliggende dagelijkse voorzieningen ook goed kunnen bereiken.

^a O.a. in het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking.



Verbeterde aantakking Driessen op omgeving belangrijk



Bron: Brabants Dagblad, 2023

Ondergeschikte detailhandel bij Muzenkamer denkbaar

3.3 Uitwerking supermarktstructuur

Als voornaamste publiekstrekkers (zie paragraaf 1.3) zijn supermarkten van groot belang voor de winkelstructuur en vragen ze speciale aandacht in de vertaling van de visie.

Hiërarchie in aantal en omvang

De verdeling van aantal en omvang van supermarkten is bepalend voor het consumentengedrag (keuze voor winkelgebied) en daarmee de winkelstructuur. Een grotere supermarkt heeft vaak een grotere en meer bovenlokale aantrekkingskracht. Kleinere supermarkten zijn kwetsbaar en vallen soms weg uit de structuur. Momenteel zijn een aantal supermarkten binnen de gewenste structuur aan de kleine kant. Daarmee staat de toekomstbestendigheid van de fijnmazige boodschappenstructuur onder druk (subambitie nabijheid dagelijkse behoeften).

In een fijnmazige supermarktstructuur is de passende omvang voor een moderne supermarkt met een lokale verzorgingsfunctie rond de 1.200 m² wvo. Veel solitaire supermarkten in Waalwijk-kern zijn al van deze omvang of groter, maar de supermarkten in 'te versterken' locaties Sprang-Capelle Centrum, Waspik-Centrum en Bloemenoordplein zijn dat niet.

Alleen in het hoofdcentrum is een supermarkt van grotere omvang passend (tot ca. 1.600 m² wvo) om de bovenlokale boodschappenfunctie te benadrukken.

Voor supermarkten die niet op 'te versterken', maar op 'te behouden' locaties liggen, geldt dat de huidige omvang de maximale omvang is; hier is uitbreiding van het winkelvloeroppervlak niet gewenst. Deze supermarkten zijn ook allemaal al groter dan 1.200 m² wvo.

Te versterken supermarktstructuur

Rekening houdend met het aanwezige marktpotentieel (zie paragraaf 2.4) en zoekend naar een balans tussen concentratie en spreiding wordt ingezet op de volgende hiërarchische supermarktstructuur:

- **Waalwijk-Centrum:** 3x supermarkt. Bij de beoogde positie van Waalwijk-Centrum past het meest diverse supermarktaanbod, met de grootste supermarkten (1.200 à 1.600 m² wvo). Het (toekomstige) winkelcentrum De Els is de plek in de gemeente waar de clustering van meerdere supermarkten op één plek zowel haalbaar is, als de grootste bijdrage levert. Met die ontwikkeling ontstaat voor consumenten een aantrekkelijk en compleet boodschappenprogramma. Het streven

is dan het toevoegen van een derde volwaardige supermarkt. Aldi is hiervoor de logische partij, aangezien zij al een (vastgoed)positie heeft binnen De Els.

- **Bloemenoordplein:** 1x lokale supermarkt. De hier aanwezige supermarkt is nu aan de kleine kant (ca. 950 m² wvo). Om de functie als trekker voor de overige voorzieningen te waarborgen, krijgt de supermarkt dan ook, indien dit ruimtelijk en economisch haalbaar blijkt, de gelegenheid (beperkt) uit te breiden.
- **Centrum Sprang-Capelle:** 1x lokale supermarkt. De huidige omvang van ca. 1.000 m² wvo is beperkt, ook gezien het toenemende draagvlak. Een beperkte uitbreiding is wenselijk.
- **Centrum Waspik:** 2x supermarkt huidige omvang of 1x moderne lokale supermarkt. Gelet op de omvang van de kern is Waspik met twee supermarkten ruim voorzien. Ambitie is de twee complementaire supermarkten in de benen te houden. Mocht dit niet lukken, dan is het wenselijk op een centrale locatie in het centrum een moderne lokale supermarkt te realiseren.

Voor meer toelichting over de marktsituatie en mogelijke effecten van deze keuzes zie bijlage 1.

3.4 Ontwikkelrichting centrum Waalwijk

Voor het hoofdcentrum van Waalwijk wordt parallel aan deze detailhandelsvisie ook de centrumvisie geactualiseerd. Een uitgebreide uitwerking voor het centrum is dus te vinden in dat stuk. Hieronder staan op hoofdlijnen de voornaamste opgaven waar het hoofdcentrum nu voor staat.

Herontwikkeling De Els

Absolute prioriteit binnen het centrum, en eigenlijk binnen de totale detailhandelsstructuur van de gemeente, is het op gang brengen van de herontwikkeling van winkelcentrum De Els. De eigenaren en ontwikkelende partijen zijn bezig met planvorming. Die richt zich op een diverser commercieel programma (minder monofunctioneel winkelen), korte intuïtieve looproutes en het toevoegen van een prettige verblijfsplek rondom de statige jongensschool, die weer vrij komt te staan en hopelijk ingevuld wordt met een relevante sociaal-maatschappelijke functie. Ook worden er ca. 350 woningen toegevoegd. Van belang is dat het bezoekgemak op orde blijft, met voldoende parkeergelegenheid. Ook in de toekomst zal De Els voornamelijk doelgericht bezoek moeten faciliteren, complementair aan de historische delen van het centrum. Als dit lukt kan De Els weer echt als passan-

tenmotor voor het gehele centrum van Waalwijk gaan functioneren.

Versterken boodschappenbasis

Waalwijk-Centrum beschikt over relatief weinig supermarktaanbod in vergelijking met benchmarkcentra, vooral in meters. Ook het aanbod aan versspeciaalzaken is beperkt. Gevolg hiervan is dat de basis aan dagelijkse passanten in het centrum dun is. Om de ambitie om de bovenlokale verzorgingsfunctie te behouden waar te maken, is het dan ook van groot belang het boodschappenaanbod in het centrum te versterken. Het voornaamste voorstel is wat dit betreft het toevoegen van een derde volwaardige supermarkt in De Els.

Verbreden centrumaanbod

Naast het versterken van de boodschappenbasis is een verdere verbreding van het voorzieningenaanbod in Waalwijk-Centrum gewenst om écht klaar te zijn voor de toekomst.

Verblijfskwaliteit, klimaatadaptatie en beeldkwaliteit

Op en rondom het Raadhuisplein is het centrum fraaier geworden, maar het centrum heeft nog een belangrijke stap te zetten naar een meer aangenaam en aantrekkelijk gebied om te bezoeken en te verblijven. De uitge-

strekke, door achterkanten omgeven parkeervlaktes bij De Els en het Unnaplein zijn niet bepaald een warm welkom. Straatdelen zoals de Grotestraat-Oost en de Stationsstraat ten zuiden van het Unnaplein ogen erg kaal en stenig. Ook voor klimaatadaptatie is een drastisch groenere en vriendelijkere inrichting van de publieke ruimte noodzakelijk. Daarnaast voldoet de beeldkwaliteit van het vastgoed niet overal aan het wensbeeld. Hiervoor geeft het Masterplan Binnenstad Waalwijk^a al concrete aanknopingspunten.

Profilering aanloopstraten

De afgelopen jaren heeft de transformatie van winkelvastgoed naar woningen op de begane grond voornamelijk plaatsgevonden in de zogenaamde aanloopstraten. Het zuidelijk deel van de Stationsstraat en het oostelijk deel van de Grotestraat zijn hier de voornaamste voorbeelden van. Een consequentie is dat in deze straatdelen de inrichting van de straat (ingericht als winkelstraat) niet meer aansluit bij het gebruik. Daarom worden in de geactualiseerde centrumvisie keuzes gemaakt over het beoogde functieprofiel en de inrichting van de straat.

^a Palmbout (2022), Masterplan Binnenstad Waalwijk.

3.5 Ontwikkelrichting lokaalverzorgende winkelgebieden

Voor de winkelgebieden Bloemenoordplein, centrum Sprang-Capelle en centrum Waspik is het de voornaamste ambitie om het dagelijkse voorzieningenaanbod te behouden. Per centrum zijn er een aantal concrete acties die hieraan kunnen bijdragen.

Bloemenoordplein

Voor het Bloemenoordplein is het wensbeeld een zo sterk mogelijk aanbod aan dagelijkse benodigheden te behouden, gericht op de omliggende wijken. Het winkelcentrum vervult een belangrijke ontmoetingsfunctie in een vergrijzend verzorgingsgebied. Om ook in de toekomst goed te kunnen functioneren, krijgt de aanwezige supermarkt indien gewenst de gelegenheid uit te breiden naar circa 1.200 m² vvo. De ruimtelijke en economische haalbaarheid hiervan is echter twijfelachtig.

Via de digitale enquête spraken inwoners van Waalwijk de wens uit voor een kwalitatief dagelijks winkelaanbod in het Bloemenoordplein, met meer basisvoorzieningen, zoals een bakker, slager, groenteboer, drogist en andere lokale winkels. Hiermee kan het Bloemenoordplein als ontmoetingsplaats voor de buurt versterkt worden.

Een ander belangrijk aandachtspunt voor een goed toekomstig functioneren is een optimalisatie van de parkeergelegenheid. Hiertoe kan onder andere kritisch gekeken worden naar het gebruik van parkeerplaatsen door de bezoekers van het aanwezige buurtcentrum en naar de ruimte die de aanwezige standplaats inneemt. Anderzijds bestaat er bij bewoners ook de wens tot toevoeging van meer groen, wat deels op gespannen voet staat met parkeren.

Het vastgoed, en dan met name de winkelplint naast de supermarkt, is toe aan een opknappbeurt. Om dit te bewerkstelligen is het zaak dat de verschillende vastgoedeigenaren samen om tafel gaan.

Tot slot is ook de sociale veiligheid een aandachtspunt. Er is regelmatig overlast van jongeren en er zijn klachten over winkeldiefstal. De aanwezigheid van de coffeeshop veroorzaakt volgens bewoners regelmatig overlast. Hier ligt ook een rol voor handhaving.

Gebiedsvisie

De ambitie vanuit detailhandelsperspectief is duidelijk, maar het Bloemenoordplein is een complex gebied, waar ook diverse andere belangen spelen. Om tot een toekomstbestendig buurtcentrum te komen, is het

daarom gewenst dat er een gebiedsvisie wordt opgesteld (als gebiedsgerichte uitwerking van de omgevingsvisie), waarin al deze belangen in beeld worden gebracht.

Een gebiedsvisie is een gezamenlijk wensbeeld voor het Bloemenoordplein over ca. 10 jaar. Onderwerpen als verduurzaming van het vastgoed, de totale gewenste functiemix, de standplaatslocatie, de rol van het aanwezige buurthuis, de inrichting van de publieke ruimte en de uitwerking van de verkeers- en parkeersituatie kunnen hierin tegen elkaar worden afgewogen.



Bloemenoordplein gebaat bij gebiedsvisie

Centrum Sprang-Capelle

Het centrum van Sprang-Capelle beschikt over een sterk dagelijks winkelaanbod en het geniet de prioriteit dit ook voor de toekomst in de benen te houden. De bijkomende inwoners van Landgoed Driessen helpen hierbij. Op structuurniveau blijft het de ambitie om de winkels die nu langs het historische lint gevestigd zijn meer te clusteren in het centrum.

Het centrum van Sprang-Capelle ligt er na de herinrichting van het Raadhuisplein en de aanpalende vastgoedontwikkeling voor de nieuwe Plus-supermarkt met woningbouw weer verzorgd bij. Het clusteren van de twee dorpsupermarkten in het centrum is niet gelukt en inmiddels ook niet meer realistisch. Een versterking van het supermarktaanbod in het centrum is nog altijd mogelijk met een (beperkte) uitbreiding van de aanwezige supermarkt tot circa 1.200 m² wvo. Hiervoor ontstaat de komende jaren ook marktruimte.

Voor de uitstraling van het centrum is het belangrijk dat het leegstaande pand van de voormalige Plus-supermarkt op korte termijn een nieuwe invulling krijgt. Andere aandachtspunten voor het centrum zijn de oversteekbaarheid van de Raadhuisstraat, het behouden van voldoende parkeergelegenheid, een betere en

meer toegankelijke verbinding per fiets en bus richting het hoofdcentrum van Waalwijk en hangjongeren die 's avonds en 's nachts nog weleens voor overlast zorgen. Voor het centrum is het van belang de beschikbare parkeercapaciteit op het Raadhuisplein te bewaken voor bezoekers. Parkeerplekken dicht bij de voorzieningen zijn niet bedoeld voor bewoners of werknemers.

Centrum Waspik

Gezien de omvang van het dorp beschikt Waspik over een vrij compleet winkelaanbod. Voor dagelijkse benodigdheden kunnen de inwoners van Waspik terecht in hun eigen dorp, met twee complementaire supermarkten en een aantal versspecialzaken. De belangrijkste ambitie is dan ook dit aanbod de komende jaren in de benen te houden. Indien toch een van de twee supermarkten zou verdwijnen, dan zou de overblijvende supermarkt, indien gewenst, wat uit kunnen breiden naar circa 1.200 m² wvo.

Het centrum van Waspik is echter niet alleen een aankooplocatie, maar ook een ontmoetingsplek voor haar inwoners. Deze ontmoetingsfunctie zou nog meer een plek mogen krijgen in de publieke ruimte, evenals klimaatadaptatie (o.a. beschutting, mate van verharding etc.).



Behouden winkelaanbod belangrijke ambitie in Waspik



Bereikbaarheid belangrijk item in Sprang-Capelle

3.6 Ontwikkelrichting Zanddonk

Zanddonk is van oudsher de woonboulevard van Waalwijk, waar ruimte is voor perifere detailhandel (o.a. wonen, doe-het-zelf). Mede door het grote aanbod en de aanwezigheid van Piet Klerkx levert Zanddonk een grote bijdrage aan de lokale economie en werkgelegenheid, en aan de regionale aantrekkingskracht van Waalwijk.

Clustering op Zanddonk behouden

Het is gewenst grootschalige winkels met een volumineus assortiment (o.a. woninginrichting, doe-het-zelf) ook in de toekomst zoveel mogelijk te clusteren op Zanddonk. Een clustering van dit aanbod binnen één gebied maakt de regionale aantrekkingskracht groter, aangezien consumenten gemakkelijker kunnen 'kijken en vergelijken'. Door clustering kan de publieke ruimte ook optimaal op consumentenverkeer worden ingericht.

Focus op thema wonen

Op Zanddonk ligt de nadruk van het detailhandelsaanbod op het thema wonen. Hier heeft het gebied ook haar regionale bekendheid aan te danken. Dit aanbod is ook passend op een dergelijke perifere uitzonderingslocatie, aangezien het volumineuze artikelen betreft die minder eenvoudig binnen reguliere centra uit te stallen zijn.

Kwaliteitsslag publieke ruimte en vastgoed geslaagd

De afgelopen jaren heeft de publieke ruimte op Zanddonk een geslaagde opknappbeurt gekregen. Het gebied functioneert daardoor meer als één geheel en is prettiger om te bezoeken. Zo zijn er bijvoorbeeld ook klimaatadaptieve maatregelen genomen (sommige plaatsen halfverharding parkeren). Ook is het vastgoed op verscheidene locaties opgeknapt. De komende jaren is het zaak dit onderhoudsniveau te behouden.

Bestaande omvang voldoet

Landelijk gezien gaan de op Zanddonk aanwezige sectoren een onzekere periode in. Tijdens de coronapandemie hebben veel consumenten grote uitgaven gedaan binnen deze winkelbranches, waardoor zij hier nu minder toe genoodzaakt zijn. Het omzetvolume in de meubel- en woninginrichtingsbranche ligt het afgelopen jaar consequent onder het niveau van voor corona. Voor de komende periode zijn de economische recessie en de teruglopende woningmarkt redenen om minder bestedingen te verwachten. Rekening houdend met deze trends is er geen aanleiding het winkelaanbod op Zanddonk uit te breiden. Vasthouden aan en het gevuld houden van huidige omvang en huidig profiel is het devies.

Vasthouden aan minimale winkelomvang belangrijk

Om de verhoudingen tussen de reguliere winkelgebieden en deze uitzonderingslocatie scherp te houden is het van groot belang vast te houden aan de minimale omvang voor vestiging op Zanddonk van 1.500 m² vwo. Dit draagt er aan bij dat het winkelaanbod op Zanddonk blijft passen bij de beoogde functie, woonwinkels niet verdrukt wordt door reguliere detailhandel en dat het vestigingsprofiel complementair blijft aan dat van de niet-dagelijkse winkels in het hoofdcentrum.



Kwaliteitsslag gemaakt in samenhangende uitstraling publieke ruimte

Beleidskader



4.1 Dynamiek door beleid

Een consequent en duidelijk gemeentelijk detailhandelsbeleid zorgt ervoor dat ondernemers weten waar zij aan toe zijn. Zo worden er investeringen uitgelokt op de juiste locaties en ontstaan aantrekkelijke winkelgebieden: dynamiek door beleid.

Duidelijke kaders cruciaal voor investeringen

De visie biedt de kaders voor het toetsen van marktinitiatieven en het creëren van de juiste randvoorwaarden, en daagt uit tot investeringen op de gewenste locaties. Vasthouden aan de gewenste detailhandelsstructuur en daar ook naar handelen (o.a. toetsing initiatieven, handhaving beleidsregels) biedt helderheid en duidelijkheid voor alle marktpartijen, zodat er voor deze partijen zekerheid ontstaat en ze van de gemeente weten waar ze van uit mogen gaan als ze overwegen te (blijven) investeren in een van de centra. De gewenste investeringen en versterkingen zullen alleen van de grond komen als er een duidelijk beleid wordt gevoerd en daar helder over wordt gecommuniceerd.

Regelmatig evalueren en actualiseren

Ontwikkelingen in de winkelmarkt gaan snel. Daarom is het verstandig deze visie in ieder weer geval voor 2030 te actualiseren en tussentijds (om de één tot twee jaar) te evalueren en eventueel te herijken als dat nodig is. Wijzigingen in de winkelstructuur zullen altijd in het licht van de (ambities voor de) totale ruimtelijke detailhandelsstructuur moeten worden afgewogen.

Koppeling Ladder en provinciaal beleid

Om dynamiek in de winkelmarkt en verbeteringen in de aanbodstructuur te stimuleren, wordt gekozen voor de beste locaties in bestaand stedelijk gebied die reeds gebruikt worden voor detailhandel en andere publieksgerichte commerciële centrumfuncties (duurzaam ruimtegebruik). Deze lijn sluit aan bij het afwegingsprincipe van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Tevens wordt hiermee aangesloten bij provinciaal detailhandelsbeleid, waarin de bestaande winkelstructuur als uitgangspunt dient^a. In haar 11 richtinggevende principes stelt de provincie Noord-Brabant onder meer dat detailhandel dient te worden geconcentreerd in winkelgebieden en dat verspreide bewinkeling moet worden voorkomen.

^a Provincie Noord-Brabant (2019), Richtinggevende principes detailhandel.



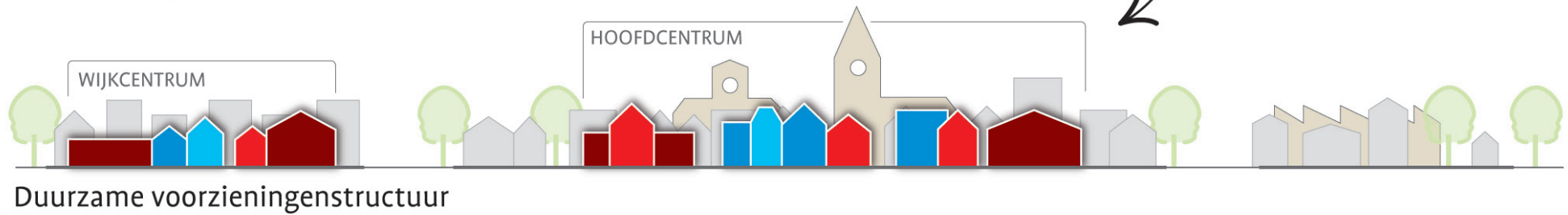
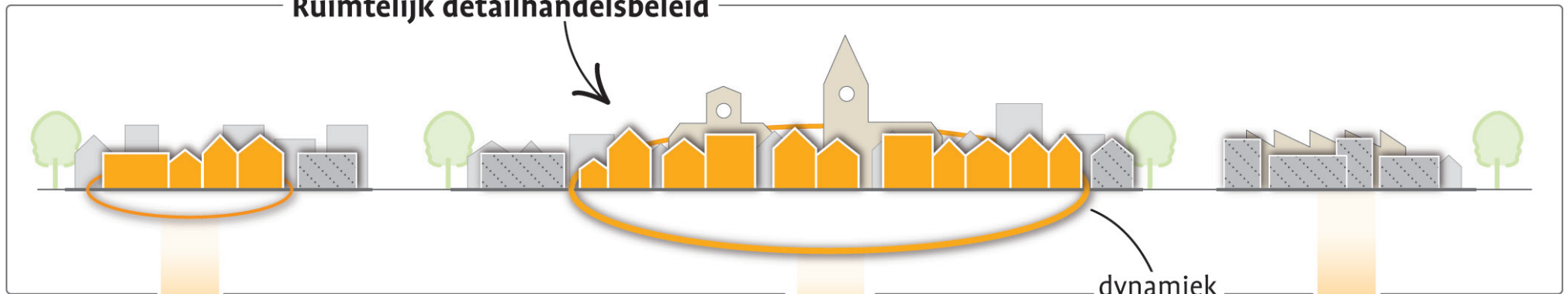
Stimuleer investeringen op de juiste locaties!



Concentratiegedachte sluit aan bij provinciaal beleid



Ruimtelijk detailhandelsbeleid



4.2 Beleidsregels

Om tot uitvoering van het detailhandelsbeleid te komen, is het gewenst de gemaakte keuzes te vertalen naar beleidsregels en visiedocumenten (o.a. omgevingsplan, omgevingsvisie, gebiedsvisies, stedenbouwkundige plannen, etc.).

Vertaling naar beleidsdocumenten

Parallel aan deze detailhandelsvisie is de actualisatie van de Centrumvisie Waalwijk opgesteld, waarin de gemaakte beleidskeuzes voor het centrum nader worden uitgewerkt tot een visie op de gewenste ruimtelijk-economische ontwikkelingsrichting, inclusief uitvoeringsagenda.

Daarnaast is het voor detailhandelsbeleid van belang dat het omgevingsplan wordt afgestemd op de visie. Het omgevingsplan (en handhaving daarvan) is het meest krachtige instrument dat de gemeente heeft om ruimtelijk beleid te voeren. Hierin wordt door middel van bestemmingen en voorschriften structureel bepaald waar wel en waar geen detailhandel is toegestaan. In het omgevingsplan kan de gemeente gebieden aanwijzen waar winkels mogen vestigen. Hierbuiten wordt geen nieuwe detailhandel of uitbrei-

ding ervan toegestaan, tenzij daarvoor reeds planologisch-juridisch toestemming is gegeven. Die rechten blijven vanzelfsprekend geldig. Bij leegstaande panden buiten de gewenste gebieden wordt bij voorkeur de bestemming na een bepaalde periode gewijzigd in een andere functie.

In het omgevingsplan worden over het algemeen alleen hoofdbestemmingen vastgelegd (wonen, detailhandel, horeca, etc.). Nadere planvoorschriften aangaande detailhandel mogen in principe slechts om dringende redenen het meest doelmatige gebruik beperken. Deze dringende redenen dienen een planologisch karakter te hebben. Met andere woorden: ze moeten ruimtelijk relevant zijn. Bovendien dienen ze vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties overtuigend te worden gemotiveerd (Omgevingswet).

Winkels: wat is detailhandel?

Wat wel of niet detailhandel is, is niet voor iedereen altijd direct duidelijk. Voor de planologische vertaling naar het omgevingsplan zijn de ruimtelijke effecten (op beoogde winkelstructuur, aantrekkende werking

consumentenverkeer) en verschijningsvorm (ruimtegebruik, uitstraling, reclame) relevant. De betaling ter plaatse is, met de grote mogelijkheden voor online betaling, niet meer relevant voor ruimtelijk beleid. Van een detailhandelsactiviteit is in ieder geval sprake wanneer er een ruimte is die gericht is op en/of toegankelijk is voor consumenten (winkelruimte, showroom, afhaalpunt).

Ook fenomenen als pop-up-stores en flitsverkoop vallen daarmee onder de definitie van detailhandel (en horen dus plaats te vinden binnen reguliere winkelgebieden). Met het inrichten van een ruimte voor consumenten is het aannemelijk dat detailhandel een wezenlijk onderdeel is van de bedrijfsvoering. Daarnaast is zichtbaarheid van een verkoopfunctie vanaf de openbare weg een duidelijk kenmerk van detailhandel. Nieuwe ontwikkelingen en concepten lijken soms nieuw en heel anders, maar zijn in de basis vaak terug te leiden op voorgaande principes.

De basis: winkels horen in winkelgebieden

Winkels horen thuis in centrumgebieden. Er worden geen winkelontwikkelingen (nieuw of uitbreiding)

toegestaan buiten de kansrijke locaties (paragraaf 3.2), omdat een te grote verspreiding en/of vergroting van het detailhandelsaanbod buiten deze gebieden niet bijdraagt aan het behalen van de gemeentelijke ambities. Omwille van specifieke ruimtelijk-relevante redenen zijn een aantal uitzonderingen mogelijk:

Detailhandel op Zanddonk

In de gemeentelijke detailhandelsstructuur is Zanddonk aangewezen als uitzonderingslocatie voor de verkoop van volumineuze artikelen, met als ontwikkelrichting een clustering van winkels binnen het thema wonen. In 2014 zijn in het bestemmingsplan bedrijventerreinen minimale oppervlakten opgenomen voor de vestiging van detailhandel. Voor de positie van met name het centrum van Waalwijk is het van groot belang aan deze regels vast te houden en geen ruimte te bieden aan kleinere winkels.

Branchevreemd aanbod op perifere locaties

Perifeer gelegen winkels in volumineuze branches hebben de neiging om naast hun volumineuze hoofdassortiment ook een nevenassortiment te voeren (grotere winst-marges per m²). Zo zijn er bouwmarkten die kleding verkopen, en tuincentra met huishoudelijke artikelen en speelgoed. Dit is branchevervaging. Bij

voorkeur wordt de verkoop van branchevreemde artikelen op perifere locaties zoveel mogelijk beperkt. Vanwege de aard en schaal van het nevenassortiment zijn er geen goede argumenten voor verkoop van branchevreemd aanbod op perifere locaties.

Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit:

Muzenkamer Landgoed Driessen als voorbeeld

Regelmatig vindt detailhandel plaats als ondergeschikte activiteit bij een andere hoofdactiviteit, bijvoorbeeld wanneer er bij een meubelfabrikant ook meubels verkocht worden, of wanneer er bij de boerderij lokaal gekweekte appels aangeboden worden.

Vanwege het streven naar aantrekkelijke centra is het van groot belang terughoudend om te gaan met situaties waarin detailhandel plaatsvindt als ondergeschikte nevenactiviteit van een andere functie. Toch kan de gemeente in specifieke gevallen meedenken, zoals bij de Muzenkamer in Landgoed Driessen. Hier zou een beperkte mate van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de maatschappelijke of horecahoofd functie ter plaatse voorstelbaar zijn. Dit komt de beoogde sociale ontmoetingsfunctie ten goede en is niet van een dusdanige omvang dat het de ambities voor de reguliere detailhandelsstructuur

schaadt. Het is daarbij dus wel van belang om heldere afspraken te maken over de maximale omvang van eventuele ondergeschikte detailhandel ter plaatse.

Detailhandel op trafficlocaties

Op trafficlocaties (bijvoorbeeld een tankstation, regionaal busstation) waar ondergeschikte detailhandel plaatsvindt, dient het assortiment gericht te zijn op de directe behoefte van de gebruiker/reiziger (Grab&Go-winkels), bijvoorbeeld motorolie, een flesje drinken of een belegd broodje voor onderweg, en dus geen pasta of pakken melk.

Internetgerelateerde vormen van detailhandel

Naast de traditionele winkel met verkoop ter plaatse zijn er allerlei nieuwe vormen van detailhandel waar consumenten producten kunnen zien en afhalen.

Wanneer de consument ter plaatse komt, is er sprake van een ruimtelijke detailhandelsactiviteit, die planologisch als zodanig wordt beoordeeld (incl. showroom en afhaaloket). Afhaalpunten van internetwinkels zijn derhalve net als elke andere detailhandelsactiviteit toegestaan in de reguliere winkelcentra. Deze activiteiten passen tenslotte perfect binnen de wenselijke winkelstructuur. De gebieden binnen die structuur zijn

bovendien al ingericht op consumenten(verkeer) en zorgen voor een fijnmazige spreiding over de gemeente. De andere functies in de winkelcentra hebben er bovendien baat bij dat hier regelmatig consumenten komen. De vestiging van afhaalpunten draagt in de winkelgebieden daarmee bij aan een economisch vitale winkelstructuur.

Internetwinkels die geen aan de winkelactiviteit gerelateerde ruimtelijke kenmerken hebben, zoals een hub van een flitsbezorgdienst waar geen substantiële consumentenfunctie aanwezig is, zijn niet relevant voor het ruimtelijk detailhandelsbeleid en moeten voldoen aan de bestemming van de betreffende locatie (wonen, bedrijf, kantoor, agrarisch, etc.). Zo is een distributiecentrum van een internetwinkel net als ieder ander logistiek bedrijf op een locatie met de bestemming bedrijf toegestaan, zolang hier geen consumenten ter plaatse komen.



BIJLAGE

Bijlage 1: Marktruimteberekeningen dagelijkse sector

De waarde van distributieve analyses

Voor inzicht in de detailhandelssector wordt vaak distributieplanologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd. Vaak was dit ook dé bepalende factor in onderbouwingen en keuzes voor beleid, en werd het in de toekomst haalbare winkelaanbod nauwkeurig berekend. De voorspellende waarde van een berekening op basis van cijfers uit het recente verleden kent echter in de snel en sterk wijzigende winkelmarkt zijn beperkingen. Dit geldt vooral voor de niet-dagelijkse sector, die een grote diversiteit aan sub-branches en locaties kent (van modewinkel in de hoofdwinkelstraat tot Ikea langs de snelweg). Door grote onderlinge verschillen in typen regio's, winkelgebieden, branches, verdienmodellen met offline én online verkoop, etc. moeten dergelijke berekeningen dan ook genuanceerd worden beoordeeld.

Niettemin kan een kwantitatieve analyse van vraag en aanbod op basis van beschikbare kengetallen een indicatie geven van hoe een lokale winkelsector functioneert, en welke effecten veranderingen in de vraag- en aanbodzijde gaan hebben op dat functioneren (bijvoorbeeld bevolkingsgroei of een winkeluitbreiding). Voor de dagelijkse winkelsector (supermarkten, persoonlijke verzorging en versspecialzaken) is distributieve analyse het meest waardevol. In deze sector wordt een groot deel

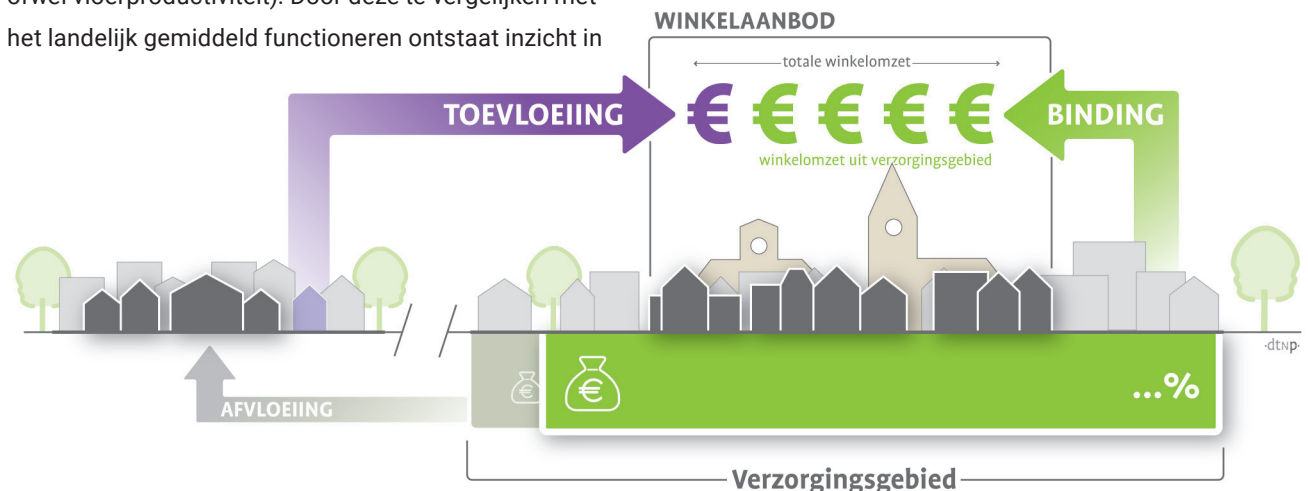
van de bestedingen gedaan in voedingsmiddelen, met name bij supermarkten, die ook een groot deel van het aanbod uitmaken (in m² wvo). De sector is dus minder divers. Ook functioneert de dagelijkse sector eerder lokaal (verzorgingsgebied) en is de invloed van online bestedingen relatief beperkt, waardoor de relatie tussen de bevolkingsontwikkeling en de aanbodontwikkeling in een gebied relatief goed te duiden is (ten opzichte van de niet-dagelijkse winkelsector).

Variabelen

In deze detailhandelsvisie maken we voor elke kern in de gemeente Waalwijk een indicatieve berekening voor het functioneren van de dagelijkse sector (omzet per m² wvo ofwel vloerproductiviteit). Door deze te vergelijken met het landelijk gemiddeld functioneren ontstaat inzicht in

de mate van overbewinkeling of uitbreidingspotenties. Ook kan zo de invloed van de bevolkingsgroei per deelgebied op het toekomstig functioneren inzichtelijk worden gemaakt.

De vraagzijde van de som wordt bepaald door de besteding per hoofd, de omvang van het verzorgingsgebied (aantal inwoners), de mate waarin het bestedingspotentieel uit dit verzorgingsgebied terecht komt in winkels in de eigen kern (koopkrachtbinding) en de mate waarin bestedingen van elders toevloeien (aandeel vreemde koopkracht of toevloeiing). Aan de aanbodzijde spelen de omvang (m² winkelvloeroppervlak) en bestedingen per m² wvo (vloerproductiviteit) een rol.



Gebruikte bronnen

- Omzet per hoofd en vloerproductiviteit dagelijkse sector: Retail Insiders (2022), 'Omzetkengetallen 2021 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.
- Winkelaanbod: Locatus verkooppuntenbestand met checkdatum in januari 2023.
- Inwoners: huidige inwonertallen: CBS Statline (2023), bevolkingsprognose door DTNP, in afstemming met gemeente Waalwijk (zie 1.5) en cijfers over (niet-geregistreerde) arbeidsmigranten: gemeente Waalwijk.
- Inkomensniveau: CBS Statline (2020) voor inwoners en voor (niet-geregistreerde) arbeidsmigranten Decisio (2022), Monitor Internationals 2010-2020.
- Koopstromen gemeente Waalwijk: I&O Research et al, Koopstromenonderzoek 2021

Fysieke winkelbestedingen per hoofd en inkomensniveau

Om grote verschillen over tijd (o.a. coronacrisis) af te vangen gebruiken we voor de omzet per hoofd een 5-jaarsgemiddelde. De omzet per hoofd in fysieke winkels in de dagelijkse sector was in Nederland in de periode 2017-2021 € 2.654,- De omzet per hoofd wordt gecorrigeerd voor inkomensniveau en in het toekomstscenario (2032) ook voor het drukkend effect van meer online bestedingen op uitgaven in fysieke winkels.

Het verschil in inkomensniveau met het landelijk gemiddelde wordt zoals gangbaar in de dagelijkse sector met een relatief lage elasticiteit van 0,4 doorgerekend in de besteding per hoofd. Dat is lager dan de norm voor niet-dagelijkse bestedingen, aangezien bestedingen aan primaire levensmiddelen (niet-luxe-goederen) minder inkomensgevoelig zijn. In de kern Waalwijk ligt het inkomensniveau circa 6% onder het landelijk gemiddelde, dit resulteert in een winkelomzet per hoofd van € 2.589^a. Ditzelfde is voor elk gebied gedaan (Gemeente -5%, Driessen +10%, Sprang-Capelle -7%, Waspik -2%.)

Effect groei aandeel online aankopen

Het koopstromenonderzoek 2021 bracht de toenmalige online afvloeiing in beeld (online aandeel van de bestedingen). Het online aandeel in de gemeente Waalwijk was in 2021 in de dagelijkse sector 5%.

Het is te verwachten dat het online aandeel in 2032 verder zal zijn toegenomen. De precieze mate waarin de groei van online aankopen zorgt voor een krimp van de behoefte aan fysieke winkels is afhankelijk van een veelvoud van factoren. In dit theoretische model wordt uitgegaan van een een-op-een-effect, daarom worden

^a $(2.654 + ((0,4 \cdot -6,1\%) \cdot 2.654))$.

voorzichtige aannames gedaan. Voor Waalwijk doet DTNP de aanname dat het online aandeel in de supermarktsector in ieder gebied met circa 4%-punt zal stijgen (van 5% naar 9%). Er is geen glazen bol beschikbaar voor een precieze voorspelling van de ontwikkeling van online boodschappen, maar op deze manier wordt in het model wel rekening gehouden met enig effect. Dit draagt bij aan keuzes voor een duurzame structuur.

Voor de kern Waalwijk neemt de fysieke winkelomzet per hoofd daarmee af naar € 2.480 ($(€ 2.589 / 0,95) \cdot 0,91$). Aangezien we de vloerproductiviteit wel gelijk houden, betekent dat voor de uitkomst van het model iets minder m² wvo aanbod per inwoner.

Werkwijze marktruimteberekeningen kernen

De marktruimteberekening voor de fysieke dagelijkse winkelsector op gemeenteniveau is gebaseerd op gemeten koopstromencijfers uit het Koopstromenonderzoek Randstad 2021. Op kernniveau is de koopkrachtbinding, toevloeiing en uiteindelijke winkelomzet ingeschat op basis van eigen analyses (ontsluiting gebieden, aantrekkelijkheid aanbod, ervaringscijfers), die wel in verhouding staan tot de totale winkelomzet op gemeenteniveau. De optelsom van de

marktruimteberekeningen op kernniveau staat dus (nagenoeg) gelijk aan de marktruimteberekening op gemeenteniveau.

De aannames over de huidige koopstromen zijn ook voor de berekening in 2032 gebruikt. Er is dus aangenomen dat de ruimtelijke keuzes in het fysieke winkelgedrag (in welk gebied doen mensen hun dagelijkse winkelbestedingen) niet significant zullen veranderen. In de dagelijkse sector (merendeels lokaal uitgavenpatroon) is dit fysieke koopgedrag relatief stabiel over tijd (zonder enorme aanbodwijzigingen). Het zou kunnen dat de ontwikkeling van een modern boodschappenaanbod in De Els de koopstromen bijvoorbeeld beïnvloedt ten faveure van de omzet in de kern Waalwijk, maar daar zijn hier geen aannames over gedaan. Op deze manier blijft het rekenmodel ook overzichtelijk en relevant over tijd, doordat alleen de autonome ontwikkelingen (bevolking en online bestedingen) de veranderingen in de uitkomst beïnvloeden.

Uitkomsten kern Waalwijk: afnemend overaanbod

De kern Waalwijk heeft momenteel circa 30.200 inwoners. De komende tien jaar zal dit stijgen naar 32.350 à 33.400 inwoners. Aannames zijn:

- Binding: 90% van de bestedingen die inwoners van de kern Waalwijk doen bij fysieke dagelijkse winkels komt terecht in de eigen kern.
- De bestedingen van inwoners van Landgoed Driessen bij fysieke dagelijkse winkels worden voor 40% aan Waalwijk-kern toegerekend (zie kader).
- Toevloeiing: 14% van de omzet van dagelijkse winkels is afkomstig van buiten de eigen kern en Landgoed Driessen.
- Arbeidsmigranten leveren in de kern Waalwijk bijkomende bestedingen op (zie kader).

Momenteel is het dagelijks winkelaanbod in de kern Waalwijk ca. 13.100 m² wvo^a. Op basis van de landelijke normgetallen is een potentieel dagelijks winkelaanbod van ca. 11.500 m² wvo haalbaar. De vloerproductiviteit ligt daarmee dus ca. 12% onder het landelijke niveau.

In het scenario van sterke bevolkingsgroei in zowel Waalwijk-kern als Landgoed Driessen neemt dit overaanbod aanzienlijk af in 2032, waardoor vraag en

a O.a. 9.650 m² wvo supermarkt, 1.200 m² wvo speciaalzaak en 1.600 m² wvo drogist (waarvan circa 800 m² wvo Medicamente Die Grenze)

Aannames bestedingen Landgoed Driessen

Op dit moment wonen er circa 4.300 mensen in Landgoed Driessen, in 2032 zijn dit er 5.900 à 6.400. Voor de bestedingen van inwoners van Landgoed Driessen is in 2017 aangenomen dat 40% van de dagelijkse winkelomzet van deze inwoners terecht komt in Waalwijk, 40% in Sprang-Capelle en dat 20% afvloeit naar elders (bijvoorbeeld Kaatsheuvel). Ter illustratie, 40% van de bestedingen van de inwoners van Landgoed Driessen vertegenwoordigt een theoretisch draagvlak van circa 600 m² wvo winkelaanbod in de huidige situatie. Die bestedingen zijn belangrijk voor de bestaande voorzieningen (overaanbod in de gemeente). Afhankelijk van ontwikkelingen is deze verdeling van bestedingen natuurlijk beïnvloedbaar, maar de verwachting is dat die per saldo vergelijkbaar blijft.

Bijkomende omzet arbeidsmigranten

In de kern Waalwijk wonen nu circa 1.250 arbeidsmigranten die niet als 'inwoner' staan geregistreerd maar wel boodschappen doen. Dit aantal zal naar schatting oplopen naar ca. 1.800 in 2023. De bijkomende winkelomzet die dit oplevert is na een inkomenscorrectie toegekend aan de marktruimte voor dagelijkse winkels in de kern Waalwijk.

aanbod ongeveer in balans zijn (-4% functioneren, ofwel ca. -500 m² wvo bij het huidige aanbod). De marktruimte-situatie verbetert dankzij de bevolkingsgroei dus aanzienlijk ten opzichte van de huidige stand van zaken. Wordt er dan weer een moderne supermarkt toegevoegd (circa 1.200 m² wvo), dan komt de vloerproductiviteit weer op het huidige niveau uit (-12%). Bij minder bevolkingsgroei en/of het toevoegen van meer m² wvo winkelaanbod zal het gemiddeld functioneren verder verslechteren. Zie ook de tabel op p.43.

Sprang-Capelle: vraag en aanbod in balans

De kern Sprang-Capelle heeft momenteel circa 9.800 inwoners. De komende tien jaar zal dit inwonertal licht stijgen naar circa 9.900 inwoners. Wel groeit het nabijgelegen Landgoed Driessen naar Sprang-Capelle toe. Aannames zijn:

- Binding: 65% van de bestedingen die inwoners van de kern Sprang-Capelle doen bij fysieke dagelijkse winkels komt terecht in de eigen kern.
- De bestedingen van inwoners van Landgoed Driessen bij fysieke dagelijkse winkels worden voor 40% aan Sprang-Capelle toegekend.
- Toevloeiing: 4% van de omzet van dagelijkse winkels is afkomstig van buiten de eigen kern (exclusief Landgoed Driessen).

Rekening houdend met het aandeel online (nu 5%) en het gemiddelde inkomen per inwoner (7% onder gemiddeld) resulteert dit in een potentieel dagelijks winkelaanbod van ca. 2.800 m² wvo. Aangezien er momenteel ca. 2.900 m² wvo aan dagelijks winkelaanbod in de kern aanwezig is, is het aanbod ongeveer in balans met de vraag. De vloerproductiviteit van dagelijkse winkels in Sprang-Capelle ligt dus nagenoeg op het landelijk gemiddelde niveau. Dankzij de bevolkingsgroei in met name Landgoed Driessen blijft er naar verwachting voldoende draagvlak om het huidige aanbod te behouden.

Waspik: overaanbod

De kern Waspik telt momenteel circa 5.200 inwoners. De komende tien jaar zal dit inwonertal licht stijgen naar circa. 5.300 inwoners. Aannames zijn:

- Binding: 80% van de bestedingen van de inwoners van de kern Waspik bij fysieke dagelijkse winkels komt terecht in de eigen kern.
- Toevloeiing: 5% van de omzet van dagelijkse winkels is afkomstig van buiten de eigen kern.
- Rekening houdend met het aandeel online (nu 5%) en het gemiddelde inkomen per inwoner (1,8% onder gemiddeld) resulteert dit in een potentieel dagelijks winkelaanbod van ca. 1.500 m² wvo.

Aangezien er momenteel ca. 1.900 m² wvo aan dagelijks winkelaanbod aanwezig is in de kern Waspik is er een overaanbod van ca. 400 m² wvo. De vloerproductiviteit van dagelijkse winkels in Waspik ligt ca. 21% onder het landelijke niveau. De komende jaren blijft dit overaanbod, als ook het winkelaanbod constant blijft, stabiel.

Conclusie

De marktruimteberekeningen voor de dagelijkse winkelsector laten zien dat het dagelijkse winkelaanbod in Sprang-Capelle in balans is met de vraag. In Waalwijk en Waspik is er, ook in de toekomst, sprake van overaanbod. In deze kernen is een eventuele uitbreiding van het supermarktaanbod alleen te verantwoorden vanuit kwantitatieve argumenten, wanneer de uitbreiding duidelijk bijdraagt aan de beoogde detailhandelsstructuur.

Mogelijke effecten versterking dagelijks aanbod

Een uitbreiding van het boodschappenaanbod in Waalwijk-Centrum is een belangrijk onderdeel van deze visie op de detailhandelsstructuur (i.v.m. bijdrage hoofddambitie). De bevolkingsgroei in Waalwijk en op Landgoed Driessen zorgt ervoor dat een uitbreiding van dagelijks aanbod niet één op één ten koste gaat

van het functioneren van bestaande winkels.

Het is echter goed denkbaar dat er door versterking van het supermarktaanbod in het centrum negatieve omzeteffecten zullen optreden bij andere supermarkten in de structuur. Een versterking van een aanbodlocatie heeft immers effect op de keuzes van de consument. Inwoners in Waalwijk-noord hebben al veel te kiezen. Vanwege de reeds grote concentratie van supermarkten in Waalwijk-noord is het denkbaar dat effecten voor supermarkten daar het meest merkbaar zijn.

Door Bloemenoordplein te versterken wordt het risico op het wegvallen van deze belangrijke locatie zoveel mogelijk beperkt. Mocht de uitkomst van de gebiedsvisie Bloemenoordplein een uitbreiding van de supermarkt tot gevolg hebben betekent dat logischerwijs een groter overaanbod in Waalwijk-kern (supermarkt is nu circa 950, gaat max. naar 1.200 m² wvo = max. +250 m² wvo). De keuze voor het toevoegen van aanbod (zowel in het centrum als op Bloemenoordplein) wordt dus gemaakt in de wetenschap dat dit mogelijk omzetverlies van andere supermarkten tot gevolg heeft, met daarbij ook een risico op het wegvallen van een bestaande locatie uit de structuur in Waalwijk-kern.

De te behouden supermarktlocaties Laageinde, Van der Duinstraat en Zanddonk zijn reeds van moderne omvang en hebben een goed bereikbaarheidsprofiel. De verwachting is dan ook dat deze supermarkten al relatief bestendig zijn. De gemeente ondersteunt deze

locaties alleen door de randvoorwaarden op orde te houden (o.a. parkeren auto en fiets, kwalitatieve inrichting publieke ruimte en bewegwijzering).

Indicatieve marktruimteberekening voor de dagelijkse winkelsector in de gemeente Waalwijk in 2023* Berekening gebruikt als startpunt voor aannames over koopstromen per deelgebied

		2023
a	Aantal inwoners in verzorgingsgebied gemeente Waalwijk	50.000
b	Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet), gecorrigeerd voor gemiddeld inkomen	€ 2.605
c	Koopkrachtbinding fysiek	83%
d	Verwachte winkelomzet uit verzorgingsgebied (excl. btw)	$a * b * c$ € 108 mln
e	Aandeel vreemde koopkracht/koopkrachttoevoeiing	11%
f	Totale winkelomzet uit geregistreerde inwoners (excl. btw)	$d / (1 - e)$ € 121,3 mln
	Winkelomzet uit arbeidsmigranten	€ 2,9 mln
g	Gemiddelde winkelomzet per m ² wvo (excl. btw)	€ 7.823
h	Potentieel winkelaanbod	f / g ca. 15.900 m ² wvo
i	Huidig winkelaanbod	ca. 17.900 m ² wvo
j	Huidige winkelomzet per m ² wvo (excl. btw)	f / i € 6.924
	Indicatie ontwikkelruimte danwel overaanbod	$h - i$ ca. -2.000 m ² wvo
k	Verschil vloerproductiviteit (vs. NL gemiddeld)	j/g -11%

* Voor een toelichting op de achtergronden van deze berekening verwijzen we naar de publicatie van Retail Insiders (2022), 'Omzetkenngetallen 2021 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

Distributieve analyse dagelijkse winkelsector kern Waalwijk

		2023	2022 (laag)	2022 (hoog)	2022 (hoog)
Primair verzorgingsgebied (kern Waalwijk)	Aantal inwoners	30.200	32.350	33.400	33.400
	Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet)	€ 2.589	€ 2.480	€ 2.480	€ 2.480
	Haalbare koopkrachtbinding	90%	90%	90%	90%
	Potentiële omzet uit primair verzorgingsgebied (excl. btw)	€ 70,4 mln.	€ 72,2 mln.	€ 74,6 mln.	€ 74,6 mln.
Secundair verzorgingsgebied (Landgoed Driessen)	Aantal inwoners	4.250	5.900	6.400	6.400
	Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet)	€ 2.761	€ 2.644	€ 2.644	€ 2.644
	Haalbare koopkrachtbinding	40%	40%	40%	40%
	Potentiële omzet uit secundair verzorgingsgebied (excl. btw)	€ 4,7 mln.	€ 6,2 mln.	€ 6,8 mln.	€ 6,8 mln.
Omgeving	Potentiële omzet uit primair en secundair verzorgingsgebied (excl. btw)	€ 75,1 mln.	€ 78,5 mln.	€ 81,3 mln.	€ 81,3 mln.
	Koopkrachttoevloeiing	14%	14%	14%	14%
	Koopkrachttoevloeiing absoluut (excl. btw)	€ 12,2 mln.	€ 12,8 mln.	€ 13,2 mln.	€ 13,2 mln.
	Potentiële omzet uit verzorgingsgebieden + omgeving (excl. btw)	€ 87,3 mln.	€ 91,2 mln.	€ 94,6 mln.	€ 94,6 mln.
Arbeidsmigranten	Potentiële omzet van arbeidsmigranten (excl. btw)	€ 2,9 mln.	€ 4,2 mln.	€ 4,2 mln.	€ 4,2 mln.
Conclusie	Totale potentiële omzet (excl. btw)	€ 90,2 mln.	€ 95,4 mln.	€ 98,7 mln.	€ 98,7 mln.
	Gemiddelde vloerproductiviteit NL	€ 7.823			
	Haalbaar dagelijks winkelaanbod (wvo)	11.500	12.200	12.600	12.600
	Bestaand dagelijks winkelaanbod (wvo)	13.100	13.100	13.100	14.300
	Vloerproductiviteit in kern Waalwijk (per m² wvo)	€ 6.876	€ 7.301	€ 7.527	€ 6.896
	Indicatie ontwikkelruimte danwel overaanbod	-1.600	-900	-500	-1.700
	Verskil vloerproductiviteit (Waalwijk vs. NL gemiddeld)	-12%	-7%	-4%	-12%

* Voor een toelichting op de achtergronden van deze berekening verwijzen we naar de publicatie van Retail Insiders (2022), 'Omzetkengetallen 2021 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

voorbeeld effect toevoeging supermarkt
(1.200 m² wvo) bij zelfde omzet

Distributieve analyse dagelijkse winkelsector kern Sprang-Capelle

		2023	2032
Primair verzorgingsgebied (kern Sprang-Capelle)	Aantal inwoners	9.750	9.900
	Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet)	€ 2.579	€ 2.471
	Haalbare koopkrachtbinding	65%	65%
	Potentiële omzet uit primair verzorgingsgebied (excl. btw)	€ 16,3 mln.	€ 15,9 mln.
Secundair verzorgingsgebied (Landgoed Driessen)	Aantal inwoners	4.250	6.200 (gemiddelde prognose)
	Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet)	€ 2.761	€ 2.644
	Haalbare koopkrachtbinding	40%	40%
	Potentiële omzet uit secundair verzorgingsgebied (excl. btw)	€ 4,7 mln.	€ 6,6 mln.
Omgeving	Potentiële omzet uit primair en secundair verzorgingsgebied (excl. btw)	€ 21 mln.	€ 22,5 mln.
	Koopkrachttoevloeiing	4%	4%
	Koopkrachttoevloeiing absoluut (excl. btw)	€ 0,9 mln.	€ 0,9 mln.
Conclusie	totale potentiële omzet (excl. btw)	€ 21,9 mln.	€ 23,4 mln.
	Gemiddelde vloerproductiviteit NL	€ 7.823	
	Haalbaar dagelijks winkelaanbod (wvo)	2.800	3.000
	Bestaand dagelijks winkelaanbod (wvo)	2.900	2.900
	Vloerproductiviteit in Sprang-Capelle (per m ² wvo)	€ 7.477	€ 7.981
	Indicatie ontwikkelruimte danwel overaanbod	-100	100
	Verskil vloerproductiviteit (vs. NL gemiddeld)	-4%	+3%

* Voor een toelichting op de achtergronden van deze berekening verwijzen we naar de publicatie van Retail Insiders (2022), 'Omzetkengetallen 2021 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

Distributieve analyse dagelijkse winkelsector kern Waspik

		2023	2032
Primair verzorgingsgebied (kern Waspik)	Aantal inwoners	5.200	5.350
	Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet)	€ 2.635	€ 2.524
	Haalbare koopkrachtbinding	80%	80%
	Potentiële omzet uit primair verzorgingsgebied (excl. btw)	€ 11 mln.	€ 10,8 mln.
Omgeving	Koopkrachttoevoeiing	5%	5%
	Koopkrachttoevoeiing absoluut (excl. btw)	€ 0,6 mln.	€ 0,6 mln.
Conclusie	Totale potentiële omzet (excl. btw)	€ 11,5 mln.	€ 11,4 mln.
	Gemiddelde vloerproductiviteit NL	€ 7.823	
	Haalbaar dagelijks winkelaanbod (wvo)	1.500	1.500
	Bestaand dagelijks winkelaanbod (wvo)	1.900	1.900
	Vloerproductiviteit in Waspik (per m ² wvo)	€ 6.177	€ 6.087
	Indicatie ontwikkelruimte danwel overaanbod	-400	-400
	Verschil vloerproductiviteit (vs. NL gemiddeld)	-21%	-22%

* Voor een toelichting op de achtergronden van deze berekening verwijzen we naar de publicatie van Retail Insiders (2022), 'Omzetkengetallen 2021 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

Bijlage 2: resultaten enquête

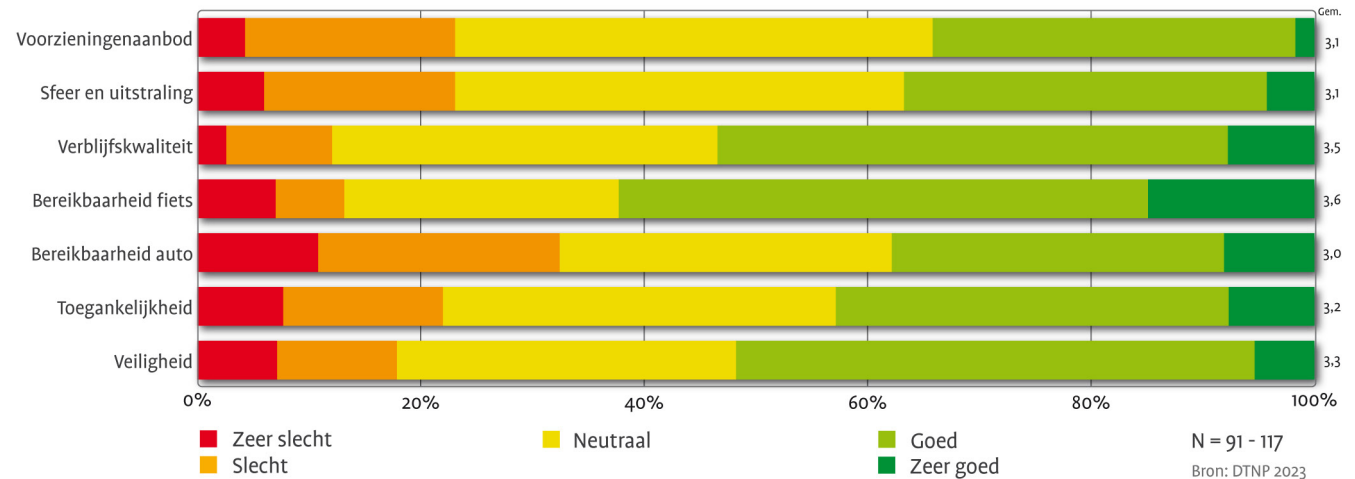
Gedurende de zomer van 2023 kregen ondernemers, bewoners en andere geïnteresseerden de gelegenheid te reageren op een digitale enquête als aanvulling op de fysieke participatiemogelijkheid. Deze enquête ging over zowel de centrumvisie als de detailhandelsvisie. In totaal reageerde bijna 200 respondenten op de vragenlijst, waarvan ruim 100 de enquête ook volledig afronden.

Voor de detailhandelsvisie konden respondenten het winkelgebied waar zij ondernemer zijn of hun lokale boodschappen doen beoordelen op verschillende aspecten. Ook konden zij aandachtspunten meegeven per winkelgebied. Door deze methode (alleen uitspraken doen over winkelgebieden waar je vaak komt) is de respons niet voor elk centrum even hoog (voor Waspik bijvoorbeeld erg laag). Deze uitkomsten zijn dan ook indicatief, en geen representatieve statistiek.

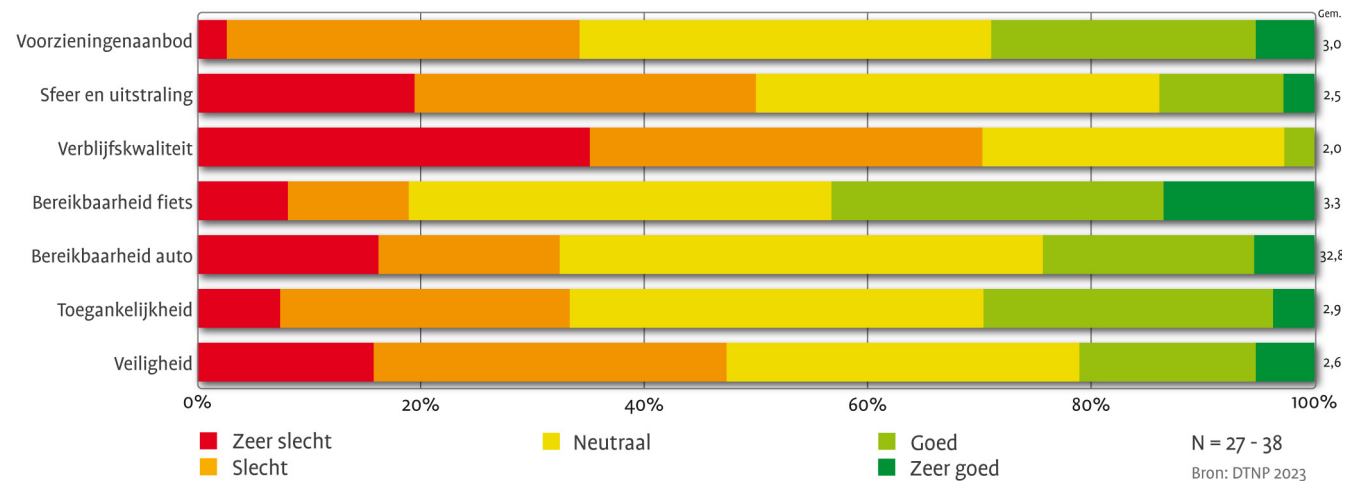
De reden voor een redelijk beknopte/gerichte vragenlijst is dat bewoners in deze periode al in verschillende participatietrajecten bevestigd werden.

Het leeuwendeel van de respondenten is woonachtig in Waalwijk. Circa 10% reageerde als ondernemer.

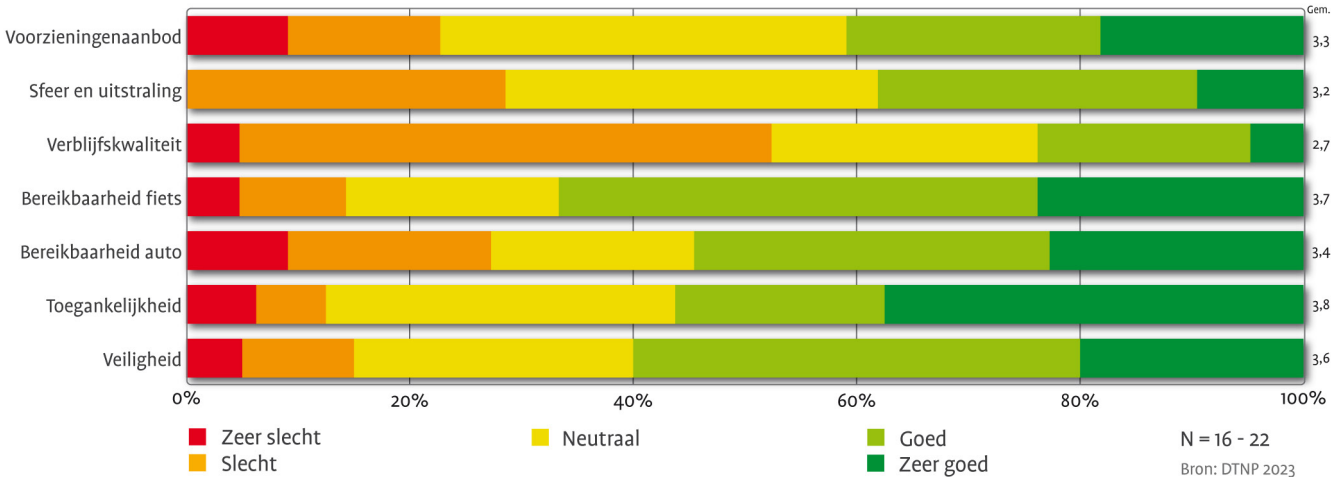
Hoe beoordeel je het winkelgebied Waalwijk-Centrum?



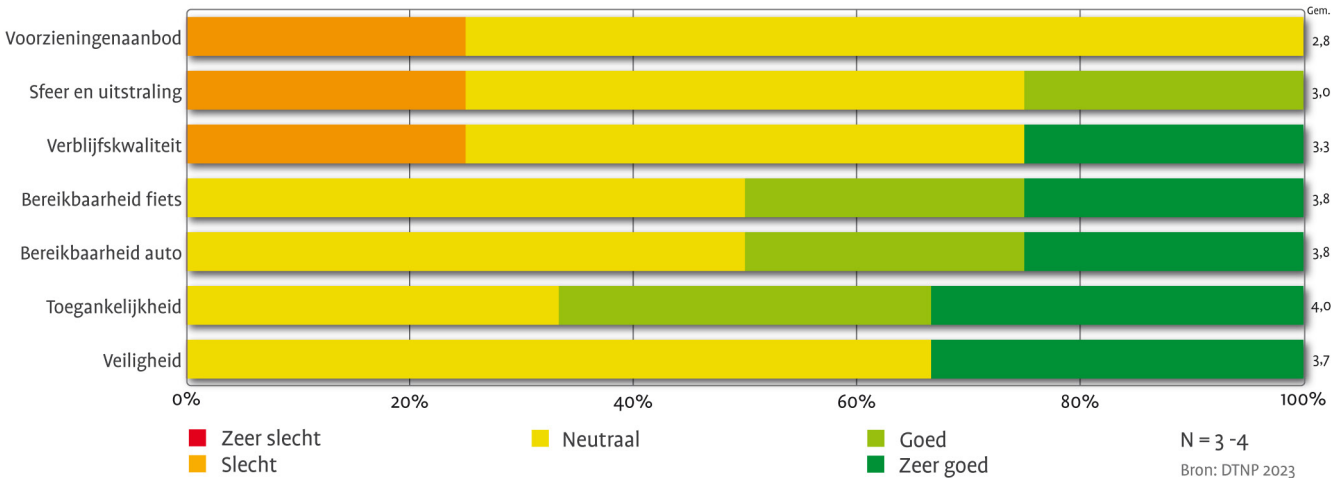
Hoe beoordeel je het winkelgebied Bloemenoordplein?

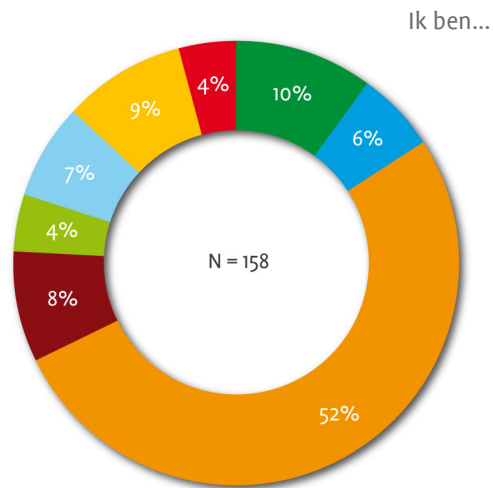


Hoe beoordeel je het winkelgebied Sprang-Capelle?



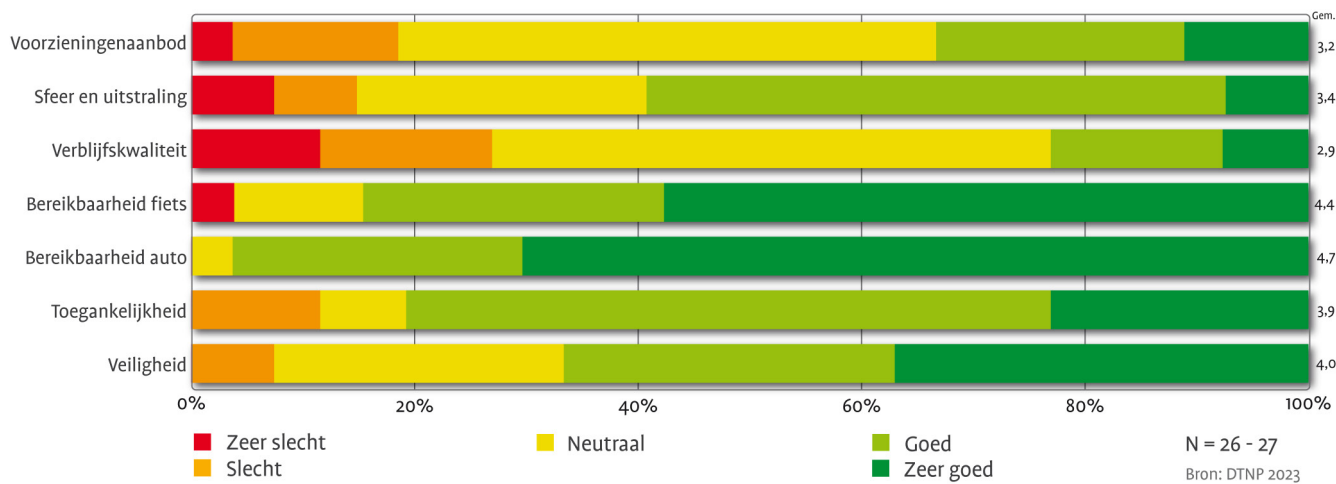
Hoe beoordeel je het winkelgebied Waspik?





- Ondernemer gem. W'wijk
 - Bewoner Sprang-C.
 - Bewoner overig gem.
 - Eigenaar gem. W'wijk
 - Bewoner Waspik
 - Anders
 - Bewoner kern Waalwijk
 - Bewoner Driessen
- Bron: DTNP, 2023

Hoe beoordeel je het winkelgebied Zanddonk?





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

