



Detailhandelsvisie Waalwijk

.dtnp.

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

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

Projectteam DTNP: De heer J. Vlek
De heer T. Wissink

Projectnummer: 1753.0816
Vastgesteld op: 23 november 2017

Detailhandelsvisie Waalwijk

dtnp.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Vigerend beleid

De gemeente Waalwijk bestaat uit de kernen Waalwijk, Waspik en Sprang-Capelle en heeft in totaal circa 47.000 inwoners. Het huidige detailhandelsbeleid van de gemeente is vastgelegd in de Detailhandelsvisie uit 2012*. In 2014 is een nadere uitwerking gemaakt voor de boodschappenstructuur in de gemeente**.

Sterk gewijzigde winkelmarkt

Sindsdien is de winkelmarkt aan sterke veranderingen onderhevig. Consumentengedrag wijzigt, onder andere door de opkomst van internetwinkelen. Ook in Waalwijk zijn de gevolgen hiervan merkbaar. Enerzijds staat de positie van het centrum van Waalwijk onder druk met een toenemende leegstand tot gevolg. Anderzijds komen er vanuit de markt aanvragen voor uitbreiding of nieuwe detailhandelsvestigingen op diverse locaties in de gemeente.

Centrumvisie

Om goed op deze ontwikkelingen in te kunnen spelen, werkt de gemeente in samenwerking met DTNP en betrokken marktpartijen aan de

versterking van het centrum van Waalwijk. In het Position Paper Waalwijk-centrum*** is een nadere analyse gemaakt van de problematiek en zijn speerpunten benoemd voor de toekomstige ontwikkeling van het centrum. Deze speerpunten zijn in de Centrumvisie nader uitgewerkt****. De visie bevat een pakket aan maatregelen om de positie van het centrum als sociaal en economisch hart van de gemeente structureel te versterken.

Parallel aan de centrumvisie bestaat er behoefte aan een actualisatie van het algehele detailhandelsbeleid voor de hele gemeente Waalwijk. De gemeente heeft DTNP gevraagd de nieuwe detailhandelsvisie op te stellen.

1.2 Doel- en vraagstelling

Doelstelling

Het doel van de detailhandelsvisie is het maken van heldere en transparante keuzes voor de toekomstige detailhandelsstructuur in de gemeente. De visie biedt duidelijke kaders voor het voeren beleid, het creëren van de juiste randvoorwaarden en het toetsen van marktinitiatieven. Het biedt duidelijkheid aan

* BRO (2012), Detailhandelsvisie Waalwijk

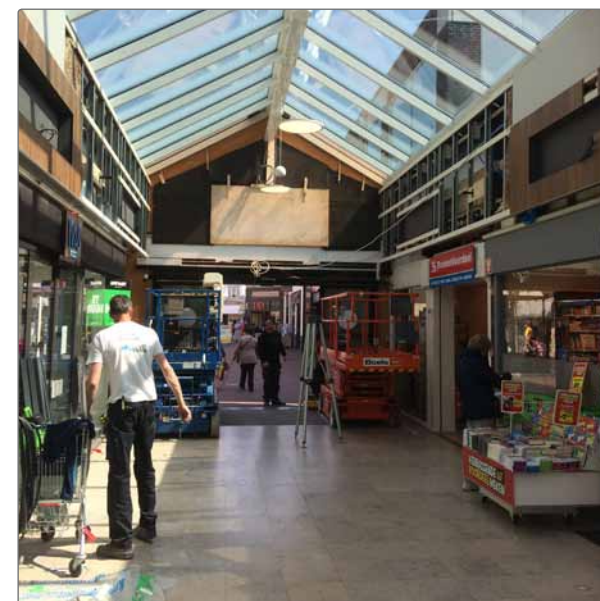
** BRO (2014), Visie op de structuur van boodschappencentra

*** DTNP (2016), Position Paper Waalwijk-centrum

**** DTNP (2017), Centrumvisie Waalwijk



Grote dynamiek in de winkelmarkt



Detailhandelsvisie: kaders voor toekomstige ontwikkeling

marktpartijen en daagt uit tot nieuwe investeringen op de juiste locaties.

Onderzoeksvragen

In deze detailhandelsvisie worden de volgende vragen beantwoord:

1. Hoe ziet de huidige vraag- en aanbodstructuur in de gemeente Waalwijk en omgeving eruit (bestaand aanbod, plannen, bevolkingskenmerken)?
2. Wat zijn relevante (landelijke) trends en ontwikkelingen aan de vraag- en aanbodzijde?
3. Wat betekent dit voor de detailhandelsstructuur in Waalwijk? Welke knelpunten, sterke en zwakke punten, kansen en bedreigingen kunnen worden benoemd?
4. Welke gemeentelijke beleidsuitgangspunten en ambities zijn van belang voor het bepalen van de gewenste winkelstructuur?
5. Wat is de haalbare en gewenste detailhandelsstructuur voor de toekomst: wat is de toekomstig haalbare en gewenste functie en positie van de winkelgebieden?
6. Hoe kunnen de ambities en de gewenste detailhandelsstructuur worden vertaald en verankerd in een helder toetsingskader?

1.3 Werkwijze

Relatie met centrumvisie

De keuzes die worden gemaakt voor de toekomstige ontwikkeling van detailhandel in de gemeente hebben invloed op het functioneren van en de ambities voor het hoofdcentrum van Waalwijk. Deze detailhandelsvisie heeft dan ook een sterke relatie met de Centrumvisie die parallel aan deze visie wordt opgesteld.

Participatie stakeholders

Bij de totstandkoming van de detailhandelsvisie heeft diverse malen terugkoppeling plaatsgevonden met de projectgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van zowel de gemeente als (vertegenwoordigers van) marktpartijen uit Waalwijk, Sprang-Capelle en Waspik.

Daarnaast is een consultatieronde gehouden waarin met diverse retailorganisaties gesprekken zijn gevoerd over de huidige situatie, kansen en knelpunten en aandachtspunten voor beleid (zie bijlage 1).

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de huidige situatie aan zowel de vraag- als aanbodzijde. Hoofdstuk 3 gaat in op relevante trends en ontwikkelingen en de gevolgen daarvan voor de winkelstructuur van

Waalwijk. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op ambities en uitgangspunten en de toekomstig gewenste detailhandelsstructuur. In hoofdstuk 5 wordt de visie vertaald naar een toetsingskader en wordt ingegaan op planologische aspecten die van belang zijn voor de uitvoering van het beleid.



2 Huidige situatie

2.1 Ligging en bevolking

Waalwijk ligt in de provincie Noord-Brabant, op circa 15 km van Tilburg en 's-Hertogenbosch. De gemeente bestaat uit de kernen Waalwijk, Sprang-Capelle en Waspik en heeft circa 47.000 inwoners*. Waalwijk is met bijna 30.000 inwoners de grootste kern. Sprang-Capelle heeft circa 9.670 inwoners en Waspik bijna 5.000. Tussen Waalwijk en Sprang-Capelle ligt de nieuwbouwwijk Landgoed Driessen met circa 3.000 inwoners. Officieel behoort de wijk tot de kern Waalwijk, maar door de korte afstand zijn inwoners ook op Sprang-Capelle georiënteerd (kaart 1).

Voor diverse locaties in de gemeente bestaan woningbouwplannen, waardoor het aantal inwoners de komende jaren zal groeien en het draagvlak voor detailhandel zal toenemen. Dit is met name het geval in de kern Waalwijk, waar in de periode tot 2026 nog zo'n 770 woningen worden toegevoegd. Ook in Driessen is de bouw van woningen nog in volle gang. De planning is dat daar tot 2026 nog circa 880 woningen bij komen. In de kleine kernen is de woningbouw beperkt (Sprang-Capelle 55 woningen en Waspik 120 woningen)**.

* CBS Statline (2017), Kerncijfers wijken en buurten
** Gemeente Waalwijk (2017), woningbouwprogramma

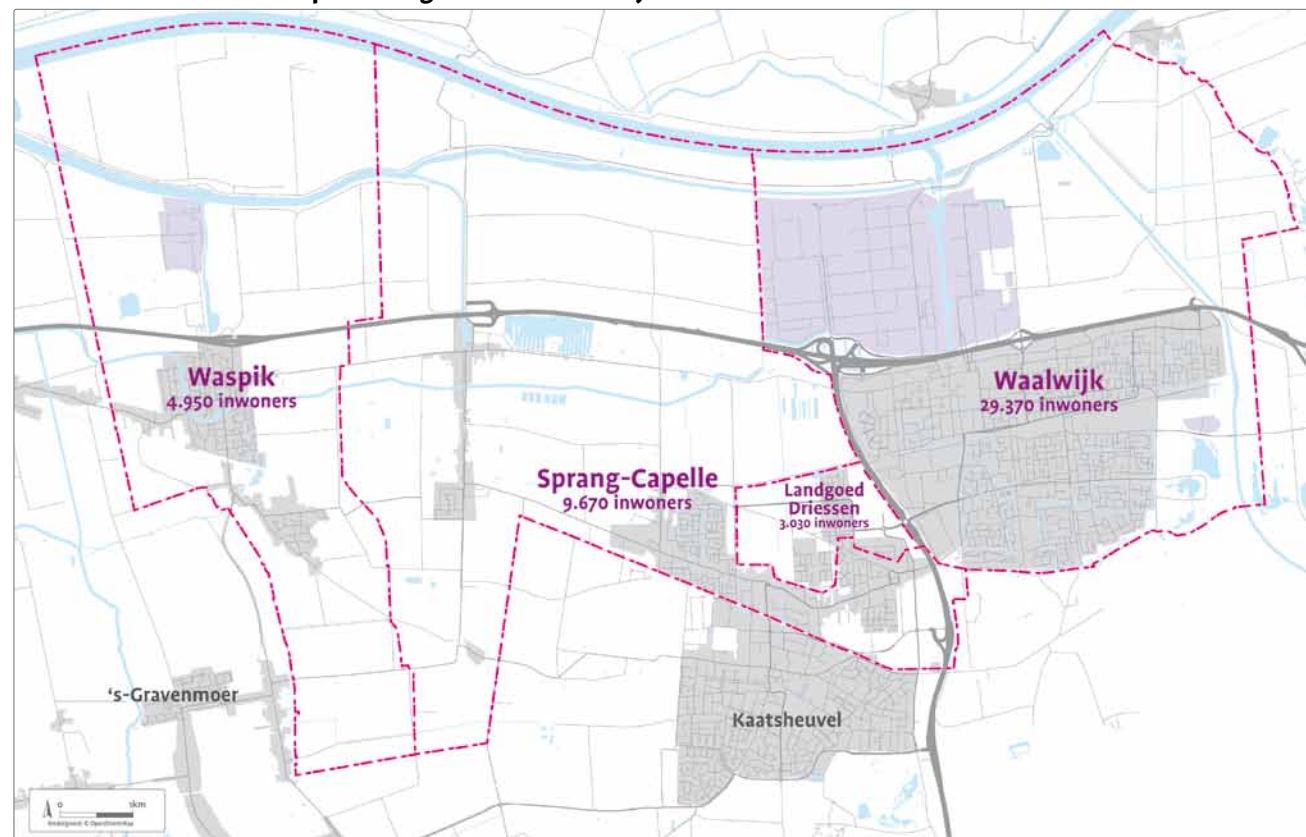


Gemeente Waalwijk heeft circa 47.000 inwoners



Nieuwbouw van woningen in Landgoed Driessen

Kaart 1 Aantal inwoners per kern gemeente Waalwijk



2.2 Winkelaanbod per kern

Het winkelaanbod in de gemeente Waalwijk heeft een totale omvang van circa 112.200 m² winkelvloeroppervlak (wvo). In de hele gemeente staat circa 9.900 m² wvo aan winkelruimten leeg*.

Waalwijk

Het grootste deel van de winkels is gevestigd in de kern Waalwijk (circa 99.000 m² wvo). Dit is behoorlijk veel ten opzichte van kernen met een vergelijkbaar aantal inwoners (figuur 1). Dit komt vooral voort uit het relatief grote aanbod in niet-dagelijkse branches op Zanddonk en in het centrum (zie paragraaf 2.3).

Het dagelijkse aanbod (supermarkten, verszaken, persoonlijke verzorging) heeft een omvang van circa 11.700 m² wvo. Dat komt neer op 360 m² wvo per 1.000 inwoners (incl. Landgoed Driessen) en 380 m² wvo als de inwoners van Driessen voor de helft worden meegerekend. Dat is beperkt in vergelijking met kernen met eenzelfde aantal inwoners (390 m² wvo per 1.000 inwoners). In de hele gemeente ligt het dagelijkse aanbod op het landelijk gemiddelde (340 m² wvo per 1.000 inwoners).

* Locatus (april 2017), Winkelverkooppuntenbestand gemeente Waalwijk

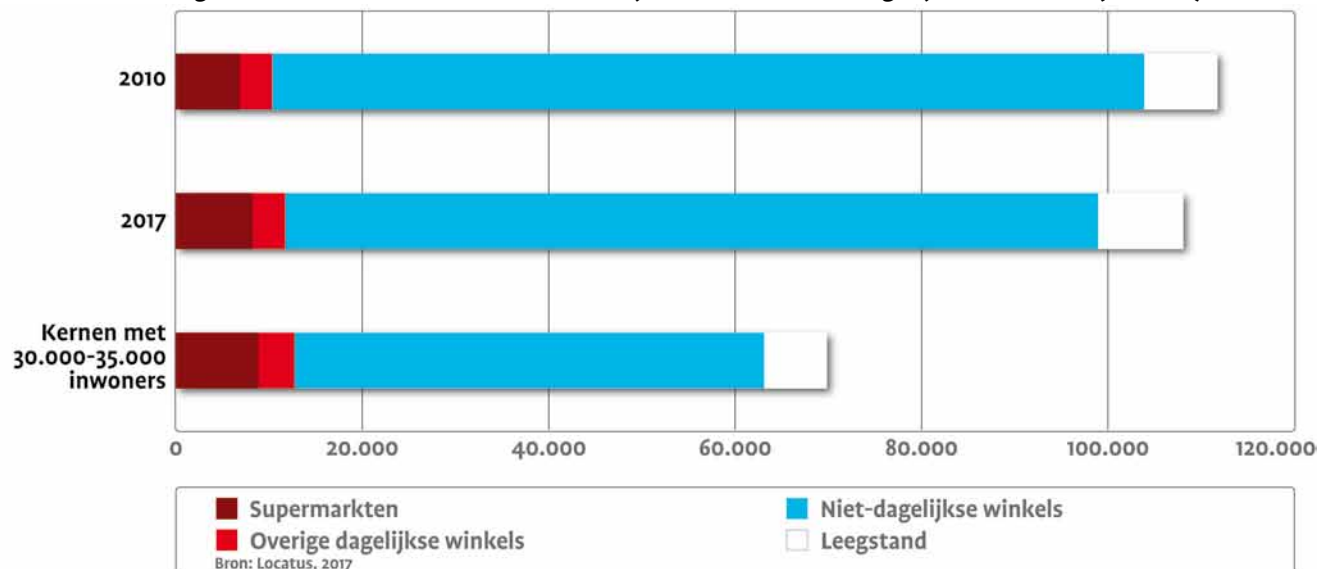


Relatief veel niet-dagelijks aanbod in Waalwijk



Toename dagelijkse winkels ten opzichte van 2010

Figuur 1 Winkelaanbod in kern Waalwijk en in kernen met gelijk inwonertal (m² wvo)



Circa 9.000 m² wvo in de kern Waalwijk staat leeg (8,5%). In percentage is dat iets minder dan gemiddeld in vergelijkbare kernen (9,6%). In absolute zin ligt de leegstand wel boven het gemiddelde van circa 6.700 m² wvo.

Ten opzichte van de situatie in 2010 is het totale winkelaanbod in de kern Waalwijk iets afgenomen (figuur 1). Dit is te verklaren door een daling van het niet-dagelijkse aanbod (met toenemende leegstand tot gevolg) en doordat winkelmeters op verspreid gelegen locaties uit de markt zijn genomen (transformatie of sloop). Het dagelijkse aanbod is tussen 2010 en 2017 juist toegenomen, vooral door schaalvergroting van supermarkten (o.a. Plus Zanddonk).



Supermarkt in Sprang-Capelle



Ontwikkeling centrumproject aan het Raadhuisplein

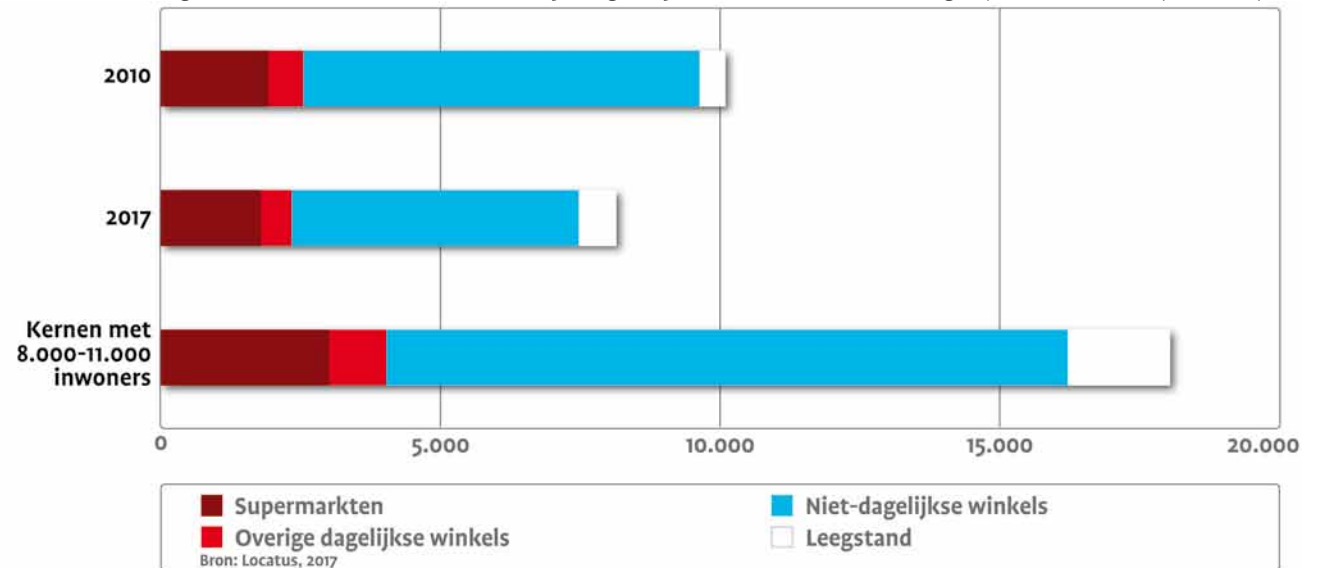
Sprang-Capelle

In de kern Sprang-Capelle is circa 7.400 m² wvo aan winkels gevestigd (figuur 2).

Momenteel wordt het centrumproject aan het Raadhuisplein ontwikkeld (o.a. Plus, Kruidvat), waardoor het winkelaanbod op korte termijn zal toenemen (nog niet meegenomen in de cijfers).

Het totale winkelaanbod is relatief beperkt in vergelijking met het winkelaanbod in kernen met een gelijk inwonertal, ook na realisatie van het centrumproject. Gemiddeld is circa 16.200 m² wvo aan winkels aanwezig. Het beperkte

Figuur 2 Winkelaanbod in kern Sprang-Capelle en in kernen met gelijk inwonertal (m² wvo)



aanbod kan vooral worden verklaard door de nabije ligging van de grotere kernen Kaatsheuvel en Waalwijk. Beide kernen liggen naast Sprang-Capelle en hebben een groter aanbod. De leegstand in Sprang-Capelle is met circa 670 m² wvo (8%) juist beperkt. In vergelijkbare kernen is dit gemiddeld 1.800 m² wvo (10%).

Net als in de kern Waalwijk is ook in Sprang-Capelle het niet-dagelijkse winkelaanbod ten opzichte van de situatie in 2010 iets afgenomen (figuur 2). Dit betekent dat ook hier winkelmeters uit de markt genomen zijn.

Waspik

Waspik is de derde kern in de gemeente en heeft circa 5.500 m² wvo aan winkels. Het dagelijkse aanbod ligt op een gemiddeld niveau, het niet-dagelijks aanbod is iets kleiner dan gemiddeld in kernen met een vergelijkbaar inwonertal (figuur 3). De leegstand in Waspik is met circa 120 m² wvo beperkt. Gemiddeld staat in vergelijkbare kernen zo'n 1.000 m² wvo leeg.

Ook in Waspik is het totale winkelaanbod afgenomen sinds 2010 (figuur 3). Met name de leegstand is een stuk lager dan voorheen. Op een aantal locaties zijn winkelpanden getransformeerd tot andere functies, zoals wonen. Het supermarktaanbod is sinds 2010 wel

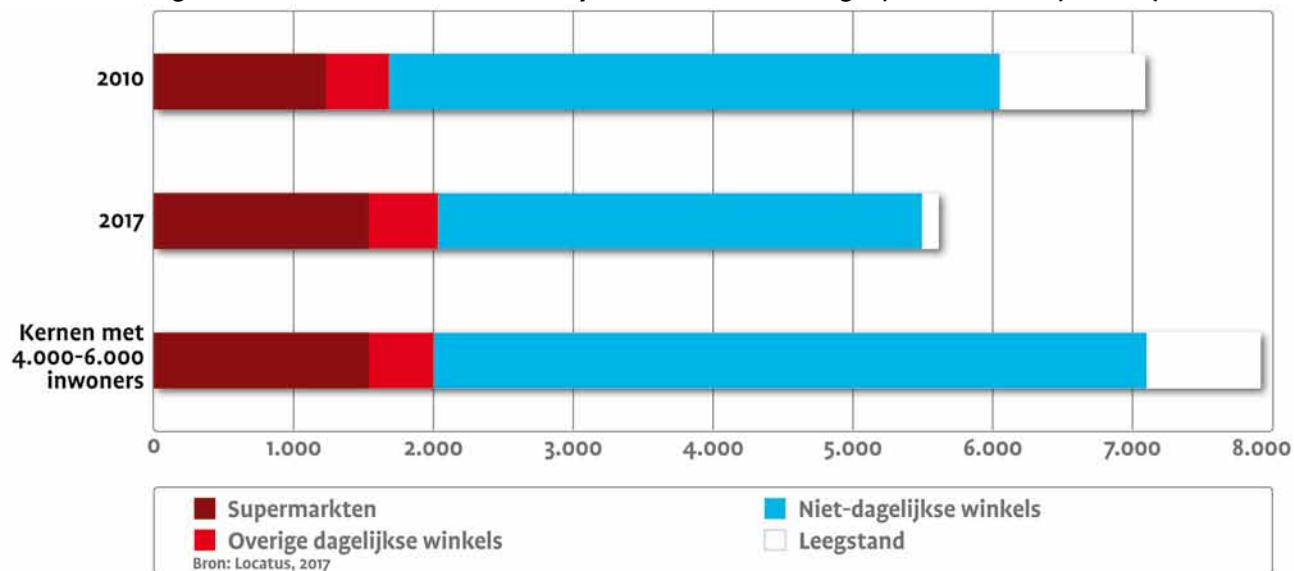


Modewinkel in het centrum van Waspik



Supermarkt aan de Kerkstraat

Figuur 3 Winkelaanbod in kern Waspik en in kernen met gelijk inwonertal (m² wvo)



toegenomen. Dit komt door de uitbreiding van discountsupermarkt Aldi aan het Dorpsplein.

2.3 Spreiding winkelaanbod

Het grootste deel van het winkelaanbod in de gemeente ligt in een van de winkelgebieden (kaart 2). De verspreide bewinkeling (winkels buiten de winkelgebieden) heeft een omvang van 15.900 m² wvo en is met circa 14% van het totale winkeloppevlak beperkt.

Concentratiegraad

De concentratiegraad van winkels verschilt per kern. In Waalwijk ligt maar liefst 92% van het winkeloppevlak in een winkelgebied. Dit hoge aandeel heeft voor een belangrijk deel te maken met het grote aanbod op Zanddonk. Echter, ook als Zanddonk buiten beschouwing wordt gelaten, is de concentratiegraad met 80% redelijk hoog te noemen. In Waspik ligt de concentratiegraad iets lager (71%). Opvallend is de lage concentratie in Sprang-Capelle. Slechts 21% van het winkelaanbod ligt in het centrum. Het merendeel van de winkels ligt (van oudsher) verspreid aan het lint Heistraat-Raadhuisstraat-Van der Duinstraat-Kerkstraat. Het gaat onder andere om supermarkt Em-Té en een aantal winkels in niet-dagelijkse branches (o.a. tuincentrum).

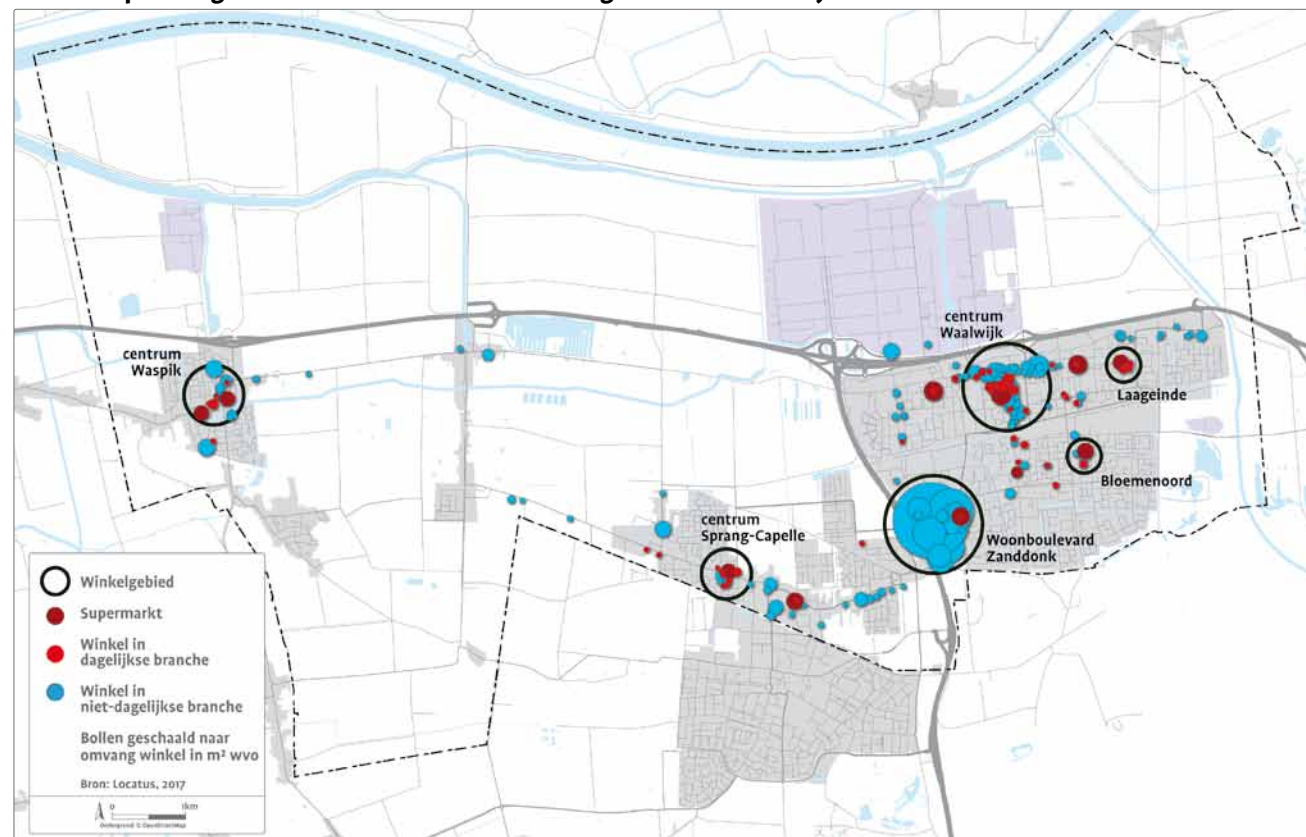


Solitaire supermarkt in het oosten van Waalwijk



Veel leegstand in Waalwijk-Centrum

Kaart 2 Spreiding winkels naar hoofdbranche in gemeente Waalwijk



Hiërarchie winkelstructuur

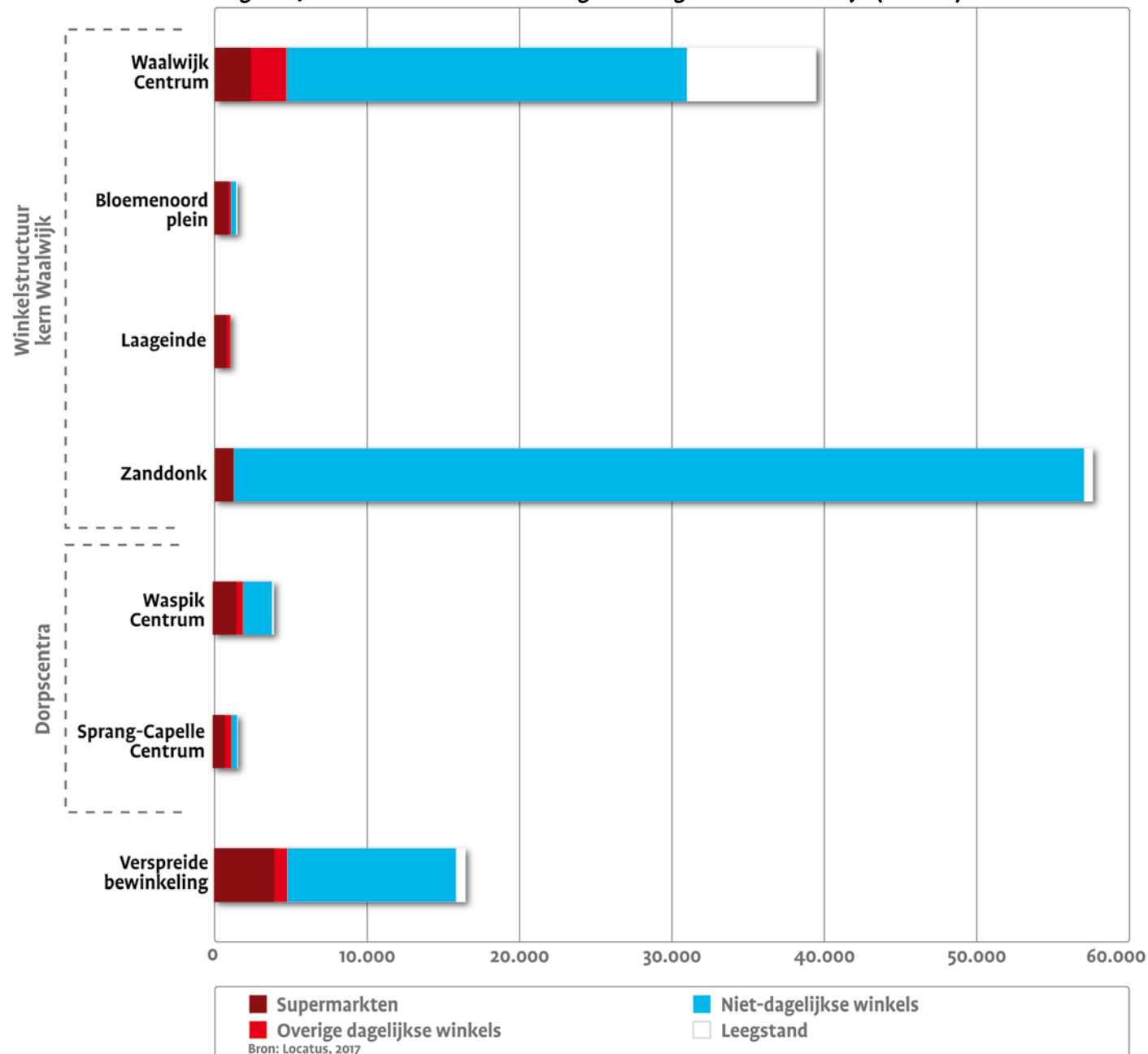
De winkelstructuur in de gemeente heeft een heldere hiërarchie en bestaat uit een aantal winkelgebieden met elk een eigen positie en verzorgingsfunctie:

Waalwijk-centrum: sociaal en economisch hart

Het centrum van Waalwijk heeft circa 31.000 m² vvo aan winkels, is het hoofdcentrum en vanoudsher het sociale en economische hart van de gemeente, met een bovenlokale verzorgingsfunctie. Het aanbod bestaat zowel uit winkels in dagelijkse branches (4.700 m² vvo) als niet-dagelijkse branches (26.300 m² vvo). De dagelijkse sector bestaat uit twee supermarkten (Sahan 880 m² vvo, Albert Heijn 1.480 m² vvo), een aantal drogisterijen (o.a. Kruidvat, Etos, Trepleister), drie parfumerieën (Douglas, Ici Paris XL, Rituals) en circa tien versspecialzaken (o.a. Slagerij Van Roessel, Vinotake, Bakker Bart, Kaatje Jans Kaas).

De helft van het niet-dagelijkse aanbod bestaat uit modezaken (circa 40 winkels) waaronder landelijke winkelketens zoals C&A, H&M, WE, Vögele en Zeeman, en lokale ondernemers zoals Van Dijk Modehuis, Veraa en het Brabants Lederwarenhuis. Daarnaast zijn er winkels aanwezig in andere branches, zoals optiek, juwelier, sport en spel, woninginrichting,

Figuur 4 Winkelaanbod in de winkelgebieden gemeente Waalwijk (m² vvo)



bruin- en witgoed, huishoudelijke artikelen, plant en dier en fietsen.

Het centrum heeft te maken met veel leegstand. Er staat circa 8.500 m² wvo leeg. Dat is ruim 20% van het totale oppervlak en behoorlijk veel in vergelijking met het landelijk gemiddelde (11%). Opvallend is dat bijna alle leegstand in de gemeente is gelegen in het hoofdcentrum, terwijl er niet of nauwelijks leegstand is in de andere winkelcentra en op verspreide locaties. De volgende paragraaf bevat een nadere analyse van Waalwijk-centrum.

Wijkstructuur: Bloemenoord en Laageinde

De wijkwinkelstructuur in de kern Waalwijk bestaat uit twee kleine wijkwinkelcentra voor het doen van boodschappen. In winkelcentrum Bloemenoordplein is één supermarkt gevestigd (Albert Heijn, 920 m² wvo) en een aanvullend aanbod aan winkels die zijn gericht op dagelijkse boodschappen (o.a. een bakker en slijter). Daarnaast zijn bedrijven in andere branches en sectoren aanwezig, zoals een café, kapsalon, fietsenwinkel, kindermode en parketvloeren. Hierdoor heeft Bloemenoord ook enige wijkoverstijgende aantrekkingskracht.

Ook winkelcentrum Laageinde heeft één supermarkt (Lidl, 820 m² wvo) en een

aanvullend pakket aan winkels voor dagelijkse behoeften, zoals een drogist, bakker, slager, apotheek en cafetaria. Dit centrum heeft een verzorgingsfunctie voor de wijk, maar door de aanwezigheid van een discountsupermarkt ook enige wijkoverstijgende aantrekkingskracht. Er is een plan voor vergroting van Lidl tot een omvang van circa 1.400 m² wvo*.

Solitaire supermarkten

Naast de twee wijkcentra bestaat de boodschappenstructuur in de kern Waalwijk uit een relatief groot aantal supermarkten die geen onderdeel uitmaken van een winkelgebied. Deze solitaire supermarkten zijn redelijk goed over de kern verspreid. In het westen ligt supermarkt Nettorama. Met circa 1.300 m² wvo is dit een van de grootste supermarkten in Waalwijk. In het oostelijke deel is, naast winkelcentrum Laageinde, een solitaire vestiging van Em-Té (1.250 m² wvo) te vinden. Voor deze supermarkt bestaat een plan voor verplaatsing naar Laageindse Stoep en uitbreiding tot 1.400 m² wvo*. In het midden van de kern is de kleine supermarkt Eyup gevestigd (380 m² wvo). Het zuidelijke deel van Waalwijk beschikt naast Bloemenoordplein, over een supermarkt op Zanddonk (Plus, 1.210 m² wvo).

* Inschatting o.b.v. huidig plan en gangbare verhouding bvo:wvo



Van Dijk Modehuis in Waalwijk-centrum



Verszaken in winkelcentrum Laageinde



Winkels aan het Bloemenoordplein

Dorpscentra Sprang-Capelle en Waspik

De kernen Sprang-Capelle en Waspik hebben elk een dorpscentrum met vooral winkelaanbod in dagelijkse branches en hoofdzakelijk een functie voor het doen van boodschappen door eigen inwoners.

In het centrum van Waspik is circa 4.000 m² aan winkelaanbod gevestigd, gelegen aan Raadhuisstraat, Dorpsplein en Kerkstraat. Er zijn twee relatief kleinschalige supermarkten gevestigd: Aldi (770 m² wvo) en Plus (770 m² wvo). Verder is er een compleet aanvullend boodschappenaanbod aanwezig, zoals een bakker, slager, groente en fruit, slijter, bloemist, en andere voorzieningen als een café, kapper en cafetaria. Opvallend is 't Binnenhof. Het voormalige pand van Rabobank is omgebouwd tot een verzameling kleine winkels en horeca, en vormt een waardevolle toevoeging op het voorzieningenniveau en de ontmoetingsfunctie van het centrum van Waspik.

Het centrum van Sprang-Capelle is gelegen aan het Raadhuisplein en is met circa 1.900 m² wvo van beperkte omvang. Dat is voor een belangrijk deel te verklaren door het grote winkelaanbod buiten het centrum (o.a. Em-Té van 1.000 m² wvo). Plus is de enige supermarkt in het centrum en heeft een kleinschalige

omvang van circa 780 m² wvo. Daarnaast zijn er onder andere een drogist, slager, kaaswinkel, groentewinkel, bloemist, opticien en apotheek gevestigd. Hiermee biedt het een goede basis voor het aanschaffen van de dagelijkse behoeften. Momenteel wordt aan het Raadhuisplein een nieuw project ontwikkeld dat ruimte biedt aan modernisering en uitbreiding van Plus (tot 1.050 m² wvo*) en Kruidvat. Naar verwachting is het project eind 2017 gereed.

Woonthema-centrum Zanddonk

Zanddonk is het woonthema-centrum (woonboulevard) van Waalwijk en wat oppervlak betreft het grootste winkelgebied van de gemeente (57.000 m² wvo). Het aanbod bestaat uit winkels in woninginrichting en doe-het-zelf. Verreweg de grootste winkel is woonwinkel Piet Klerkx, die onlangs is uitgebreid en gemoderniseerd. Daarnaast zijn er circa 20 overige aanbieders, zoals Woonexpres, Goossens, Kwantum en Leen Bakker en de bouwmarkten Karwei en Gamma. Mede door het omvangrijke aanbod heeft Zanddonk een grote regionale aantrekkingskracht. Met name Piet Klerkx heeft door de grootschalige omvang en het assortiment in het hogere segment een groot onderscheidend vermogen. Naast de onlangs

* Inschatting o.b.v. huidig plan en gangbare verhouding bvo:wvo



Binnenhof Waspik: verzameling winkels en horeca



Winkels aan het Raadhuisplein in Sprang-Capelle



Recente uitbreiding en modernisering Piet Klerkx

uitgebreide Piet Klerkx zijn er plannen voor algehele modernisering van het vastgoed en de openbare ruimte op Zanddonk.

Naast het aanbod in woninginrichting en doe-het-zelf is er op Zanddonk ook een supermarkt (Plus, 1.210 m² wvo) gevestigd, die een functie heeft voor het zuidelijke deel van de kern. Verder zijn er op Zanddonk twee afhaalpunten van supermarkten (AH, Jumbo), die een functie hebben voor de hele gemeente.

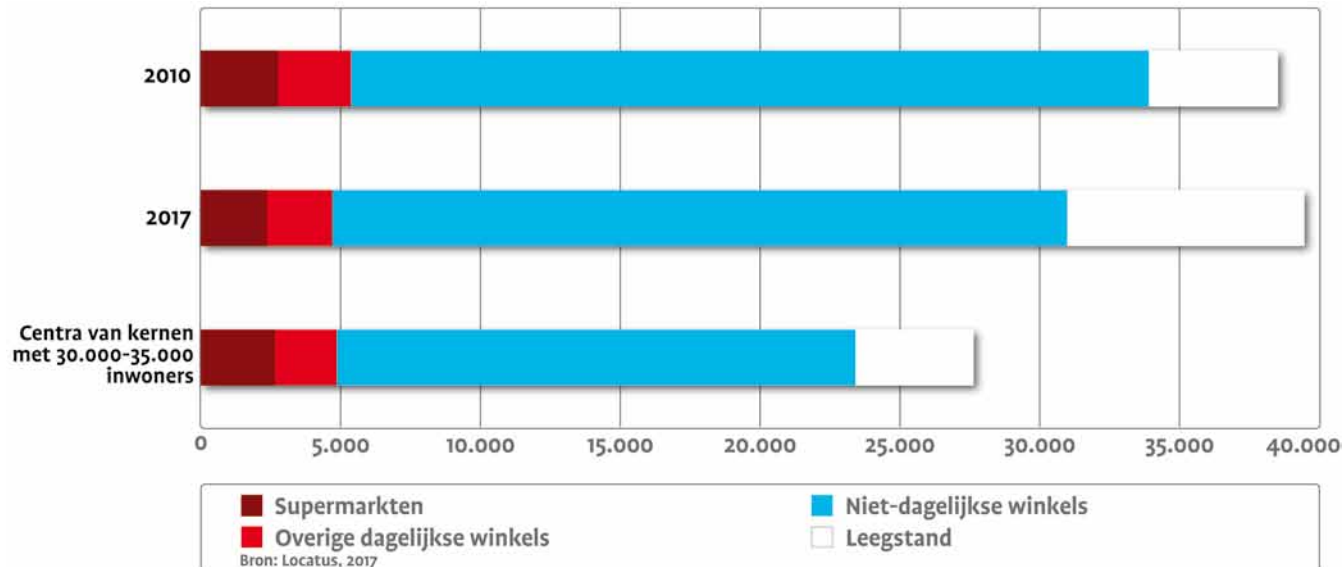
2.3 Waalwijk-centrum

Uit de analyses komt naar voren dat bijna alle winkelleegstand in de gemeente Waalwijk is gelegen in het centrum van Waalwijk (figuur 4). Om meer inzicht te krijgen in het huidige functioneren maken we voor Waalwijk-centrum een nadere analyse. Daarbij maken we onder meer gebruik van de resultaten uit het Position Paper Waalwijk-centrum.

Ontwikkeling winkelaanbod

Het centrum van Waalwijk is het sociale en economische hart van de gemeente, waar de meeste winkels en andere voorzieningen gevestigd zijn. Waalwijk-centrum heeft van oudsher een verzorgingsfunctie voor de Langstraat en omliggende gebieden. Hierdoor

Figuur 5 Winkelaanbod Waalwijk-centrum en centra van kernen met gelijk inwonertal (m² wvo)



Afname aanbod in het centrum van Waalwijk in zowel dagelijkse als niet-dagelijkse winkelbranches

is het winkelaanbod omvangrijk in vergelijking met centra van kernen met een vergelijkbaar inwonertal. Met name in de niet-dagelijkse branches is een bovengemiddeld aanbod aanwezig. Het dagelijkse aanbod (o.a. supermarkten) is iets minder dan in centra van kernen met een gelijk inwonertal (figuur 5).

De afgelopen jaren is in het centrum een afname van het winkelaanbod zichtbaar, zowel in dagelijkse als niet-dagelijkse branches. In 2010 was nog 34.000 m² wvo aanwezig, in 2017 is dat gedaald tot circa 31.000 m² wvo. De leegstand is toegenomen van 12% naar 21% en ligt boven het huidige gemiddelde van 15% in vergelijkbare centra (circa 4.200 m² wvo).

Ontwikkeling totaal aan voorzieningen

Figuur 6 bevat een nader overzicht van de ontwikkeling van het aantal winkelbedrijven en andere bedrijvigheid per sector. In alle hoofdwinkelbranches (dagelijks, mode en overig niet-dagelijks) is sprake van een structurele afname van het aantal winkels. Zo is het supermarktaanbod de afgelopen jaren afgenomen (van 3 naar 2 vestigingen) en valt met name de sterke daling van het aantal modezaken op. Waar Waalwijk-centrum vroeger bekend stond om haar grote mode-aanbod, is dit nu voor een groot deel verdwenen. In 2007

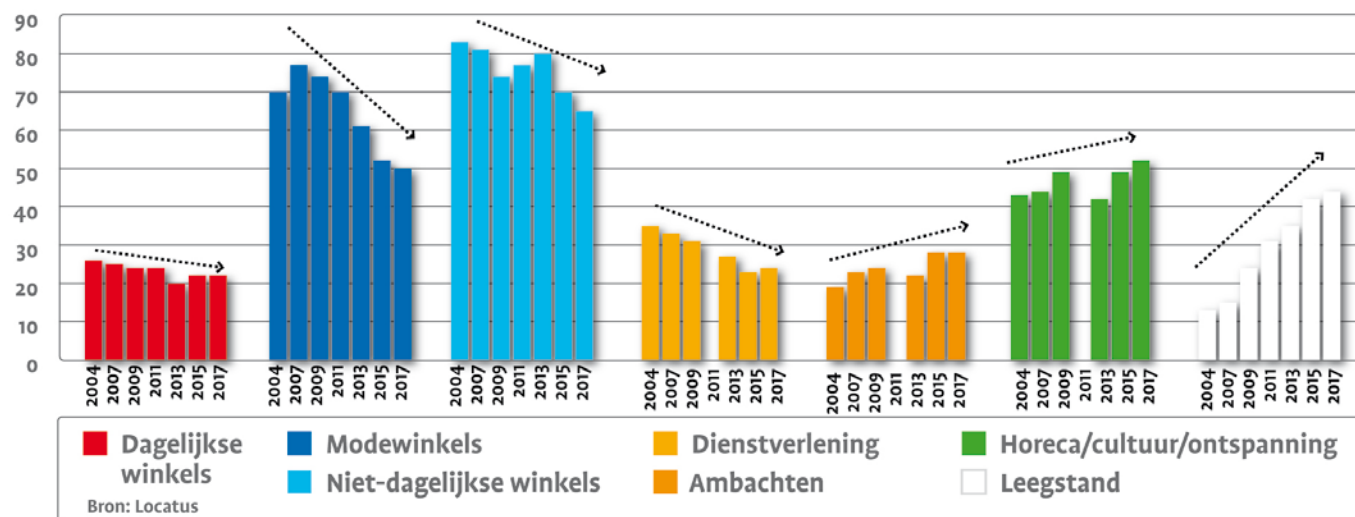
waren er nog bijna 80 modezaken aanwezig. Inmiddels is dat afgenomen tot circa 50, een afname van maar liefst 35%. Desondanks is met de aanwezigheid van o.a. H&M, Coolcat, Van Dijk en Veraa nog altijd een behoorlijk mode-aanbod aanwezig.

De afname van winkels wordt voor een deel opgevangen door een stijging van ambachten (kapsalon, schoenreparatie e.d.) en horeca, maar dat is onvoldoende om alle vrijkomende panden een nieuwe invulling te geven. Gevolg is een oplopende leegstand. Momenteel staan in het centrum ruim 40 panden leeg.

Kenmerken bezoekers

De belangrijkste oorzaak voor de afname van winkels is een structurele daling van het aantal bezoekers in de afgelopen jaren. In figuur 7 (p. 15) is de ontwikkeling van het aantal bezoekers per week in het centrum weergegeven, gebaseerd op de tweejaarlijkse passantentellingen van Locatus. In 2011 lag het aantal bezoekers per week nog op bijna 120.000. In 2015 is dat gedaald tot ruim 80.000 bezoekers.

Figuur 6 Ontwikkeling voorzieningenaanbod Waalwijk-Centrum (aantal vpk)



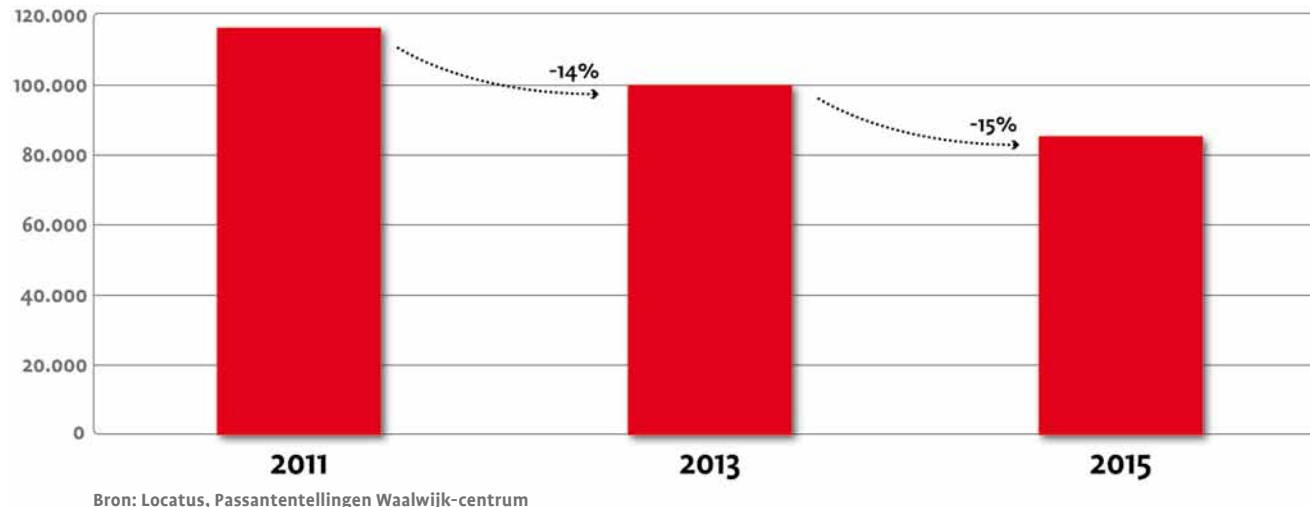
In 2016 is in het centrum een bezoekers-enquête gehouden*. Onder andere is gevraagd naar de woonplaats van bezoekers. Daaruit kwam naar voren dat de regioverzorgende functie die het centrum van oudsher had fors is afgenomen. Waar het centrum vroeger veel bezoekers trok uit omliggende gemeenten, komt nu het overgrote deel van de bezoekers uit de eigen kern.

Opmerkelijk is dat de bovenlokale aantrekkingskracht van het centrum op zaterdag kleiner is dan doordeweeks (tabel 1). In veel middelgrote centra in Nederland is dat juist andersom (tabel 2). Op zaterdag komt nog slechts 30% van buiten de eigen kern, terwijl dat in andere middelgrote centra op circa 40% ligt.

Geconcludeerd kan worden dat het functioneren van Waalwijk-centrum onder grote druk staat. De oplopende leegstand vormt een gevaar voor de aantrekkelijkheid van het centrum als hart van de gemeente.

* Voor meer informatie zie Position Paper Waalwijk-centrum (www.waalwijk.nl)

Figuur 7 Ontwikkeling aantal bezoekers per week in Waalwijk-centrum



Tabel 1 Herkomst bezoekers Waalwijk-centrum

	Donderdag	Zaterdag
Waalwijk (primair verzorgingsgebied)	62%	71%
Drunen, Loon op Zand, Kaatsheuvel, Sprang-Capelle (secundair verzorgingsgebied)	21%	11%
Land van Altena	4%	6%
Elders (o.a. 's-Hertogenbosch, Tilburg)	13%	12%
TOTAAL	100%	100%

Bron: DTNP (2016), Position Paper Waalwijk-centrum

Tabel 2 Herkomst bezoekers middelgrote centra

	Doordeweeks	Zaterdag
Eigen kern (primair verzorgingsgebied)	63%	59%
Elders	37%	41%
TOTAAL	100%	100%

Bron: DTNP (2015), Onderzoek bezoekersgedrag middelgrote centra

2.4 Aanbod in de regio

De afname van het aantal bezoekers kan worden verklaard door de regionale positie van Waalwijk-centrum.

Aan de ene kant ondervindt Waalwijk in toenemende mate concurrentie van de grote binnensteden van 's-Hertogenbosch, Tilburg en Breda, die op korte afstand liggen (20 auto-minuten) en een zeer uitgebreid aanbod hebben aan recreatieve winkels, horeca, cultuur, sfeer en beleving. Voor regiobewoners zijn deze centra erg aantrekkelijk voor een dagje winkelen/naar de stad.

Aan de andere kant is er in de directe omgeving van Waalwijk een sterk boodschappenaanbod aanwezig. Zo hebben Kaatsheuvel (o.a. Albert Heijn Gasthuisstraat) en Drunen sterke supermarkten, een compleet overig dagelijks aanbod en een centrum waar gratis geparkeerd kan worden. Uit gegevens van Hema blijkt dat circa 30% van de omzet van de Hema in Kaatsheuvel uit Waalwijk komt. Daar komt bij dat het supermarktaanbod in Kaatsheuvel (Albert Heijn Gasthuisstraat) en Drunen (Aldi) op korte termijn zal worden uitgebreid en versterkt.

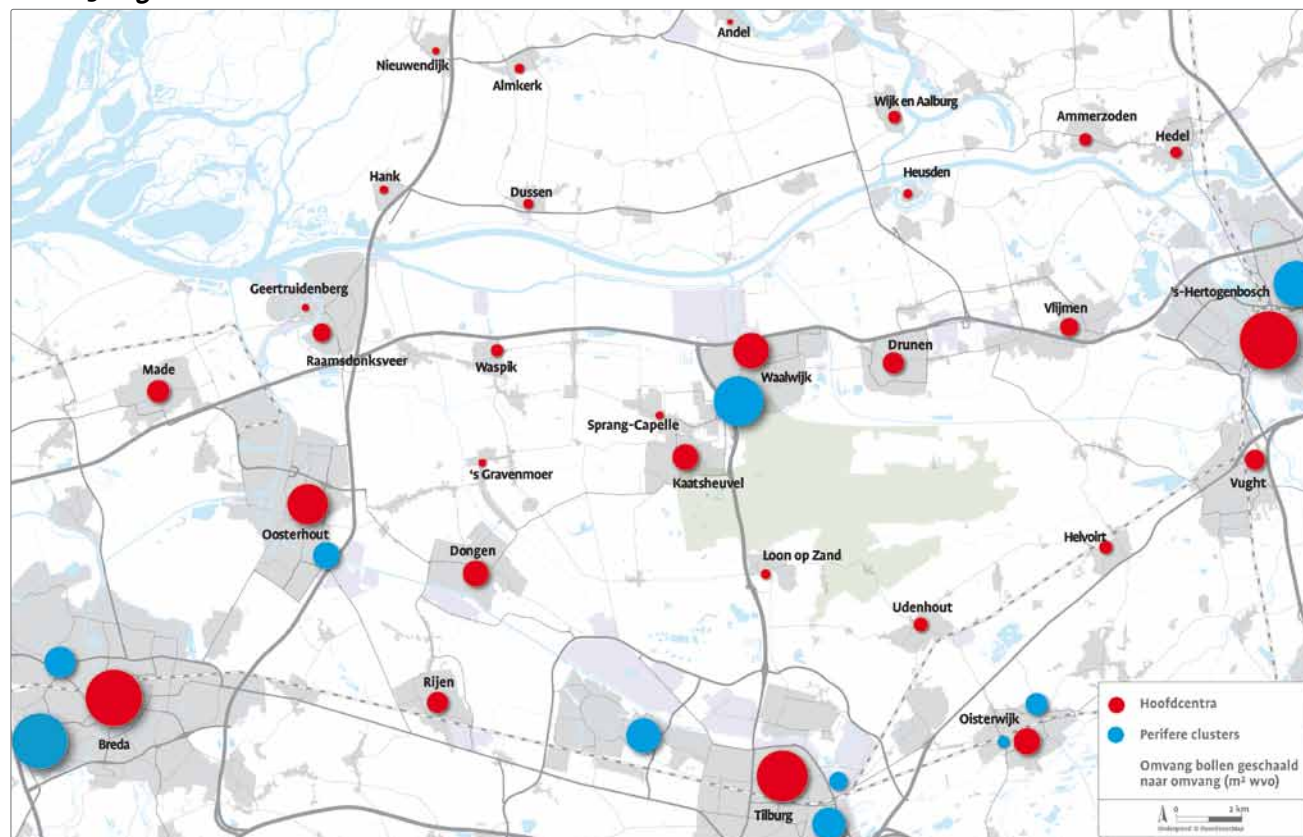


Binnenstad 's-Hertogenbosch



Sterk supermarktaanbod in Kaatsheuvel

Kaart 3 Regionale winkelstructuur



2.5 Conclusies

Op basis van voorgaande analyses kunnen de volgende hoofdconclusies worden getrokken over de huidige winkelstructuur.

Positie Waalwijk-centrum onder grote druk

Ten eerste staat de positie van het centrum onder druk, met forse leegstand tot gevolg. Met name het mode-aanbod en daarmee de regionale functie is de afgelopen jaren afgenomen. Daarnaast staat ook de dagelijkse functie voor boodschappen doen onder druk, doordat het supermarktaanbod in het centrum is afgenomen (o.a. Aldi), terwijl het supermarktaanbod in de rest van de gemeente en directe omgeving juist is uitgebreid of uitgebreid gaat worden (tabel 3).

Relatief goed functioneren overige centra

De detailhandel in de rest van de gemeente lijkt over het algemeen relatief goed te functioneren. De leegstand is afgenomen en zeer beperkt (figuur 8), elk winkelgebied heeft een duidelijke positie en functie en er is/wordt geïnvesteerd in versterking van de verschillende winkelgebieden. Zo is in de afgelopen jaren in Waspik discountsupermarkt Aldi uitgebreid en het Binnenhof geopend. In Sprang-Capelle wordt momenteel het nieuwe centrumproject ontwik-

keld. De positie van de woonboulevard is versterkt door de uitbreiding van Piet Klerkx. De wijkwinkelstructuur in de kern Waalwijk is/wordt versterkt door uitbreiding van de supermarkten.

Veel solitaire supermarkten

Wel valt het grote aantal solitaire supermarkten op. Zo maken Nettorama, Em-Té en Plus geen

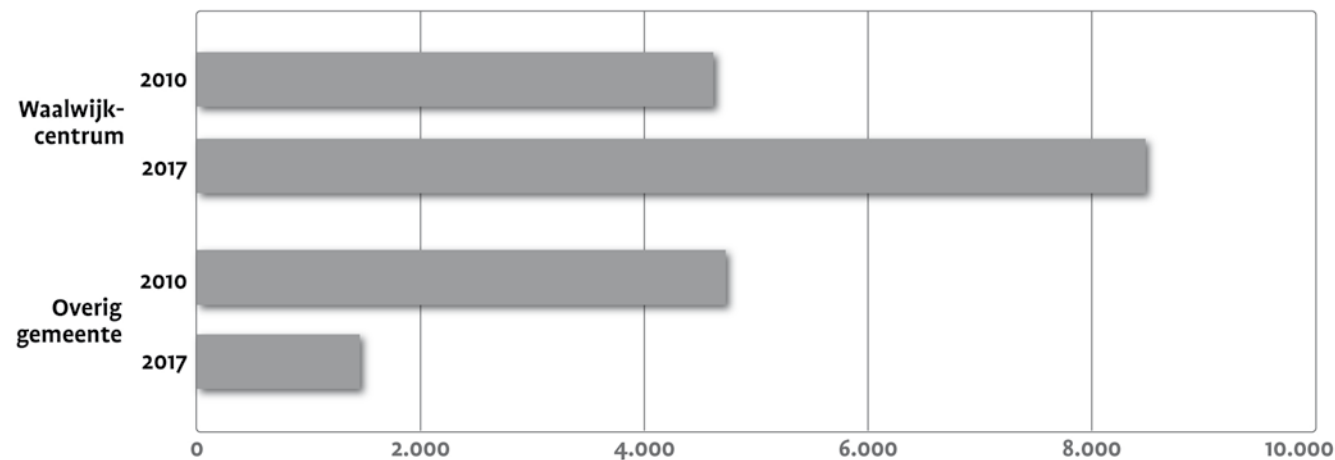
onderdeel uit van een winkelgebied dat is gericht op dagelijkse boodschappen. De supermarkten zijn redelijk goed over de kern verspreid. Elk deel van de kern heeft de beschikking over een eigen boodschappenvoorziening (dicht bij de consument).

Tabel 3 Ontwikkeling supermarktaanbod gemeente Waalwijk en directe omgeving (m² wvo)

		2010	2017	Toe/afname	Bestaande plannen
Gemeente Waalwijk	Centrum Waalwijk	2.800	2.400	- 400	
	Overig gemeente	7.250	9.230	+ 1.980	+ 1.050
Directe omgeving	Kaatsheuvel	5.900	6.100	+ 200	+ 600
	Drunen	5.200	5.200		+ 450

Bron: Locatus en supermarktorganisaties

Figuur 8 Ontwikkeling leegstand gemeente Waalwijk (m² wvo)



Bron: Locatus



3 Trends en ontwikkelingen

3.1 Verhouding vraag en aanbod

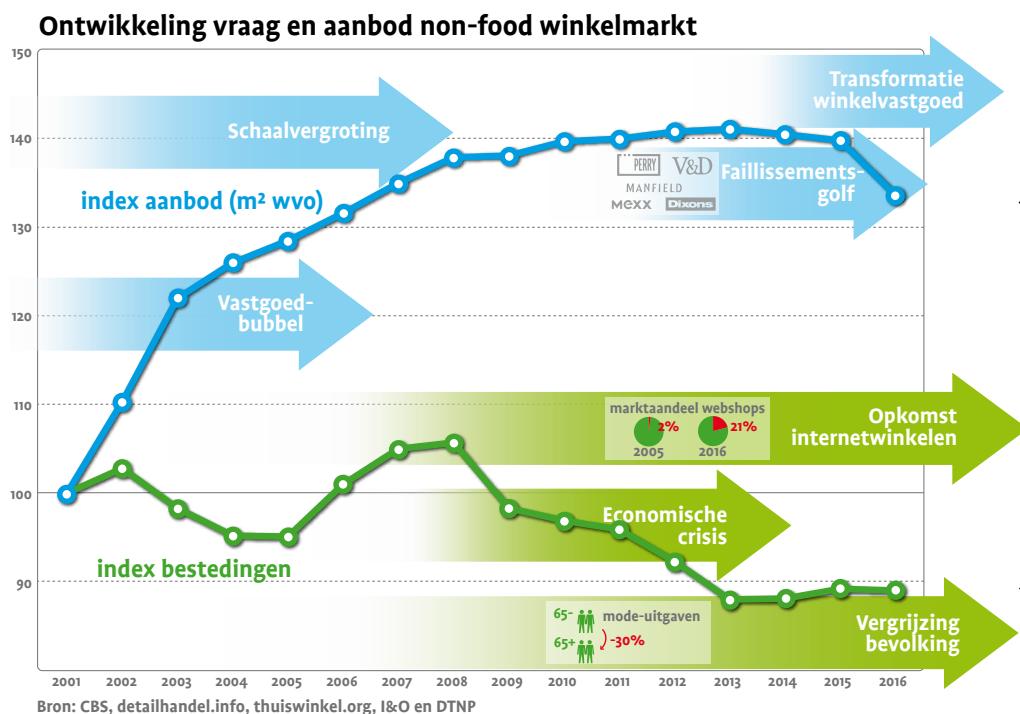
Het huidige functioneren van de winkelstructuur in Waalwijk kan mede worden verklaard door een aantal autonome trends en ontwikkelingen in de winkelmarkt. Sinds 2008 is de winkelmarkt aan grote wijzigingen onderhevig en structureel gewijzigd van een groei- in een krimpmarkt. Tot een aantal jaar geleden groeide het aanbod in de non-foodsector als gevolg van de vastgoed-bubbel en de drang tot schaalvergroting. De bestedingen groeiden echter niet in dezelfde

mate mee. Sterker nog, sinds 2008 dalen de bestedingen. De economische crisis is daarvan niet de enige oorzaak. Op de achtergrond spelen maatschappelijke trends die leiden tot een structurele daling van bestedingen. Door de opkomst van internet verschuiven bestedingen steeds meer van fysieke winkels naar webshops (marktaandeel inmiddels 20% in de non-food*). Daarnaast heeft de vergrijzing een drukkend effect op bestedingen. Ouderen besteden minder aan producten. Gevolg van de

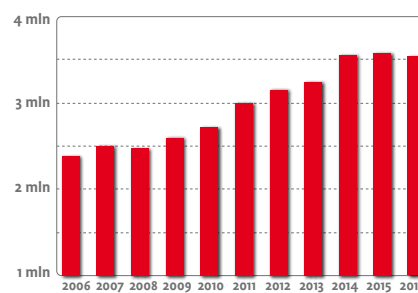
* Bron: I&O Research/DTNP (2017), KSO Randstad 2016

ontwikkelingen is dat er een structureel overaanbod is ontstaan. Sinds 2012 zijn al meer dan 50 landelijke winkelketens failliet gegaan. In 2015 nam het aanbod in de non-foodsector voor het eerst in de historie af. De leegstand van winkelpanden is inmiddels opgelopen tot ruim 3,5 mln m² wvo. Door het toenemende aantal beschikbare winkelpanden laat ook het huurprijsniveau sinds 2010 een dalende trend zien. De leegstand neemt inmiddels niet meer toe, doordat leegstaande winkelpanden worden getransformeerd naar andere functies.

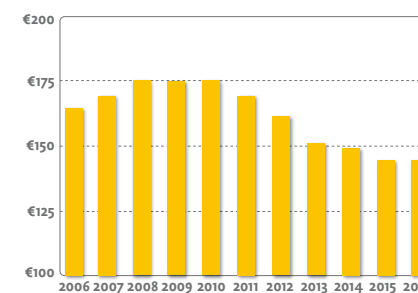
Ondanks de licht stijgende bestedingen in fysieke winkels sinds 2013 is de verwachting dat het winkelaanbod de komende jaren nog verder zal afnemen als gevolg van de groei van webshops (forse toename marktaandeel) en de voortgaande vergrijzing van de bevolking.



Ontwikkeling leegstand (m² wvo)



Ontwikkeling huurprijsniveau



3.2 Wijzigend aankoopgedrag

De opkomst van internetwinkelen heeft niet alleen effecten op de omvang van fysieke winkelbestedingen, maar leidt ook tot een structureel ander ruimtelijk aankoopgedrag van consumenten.

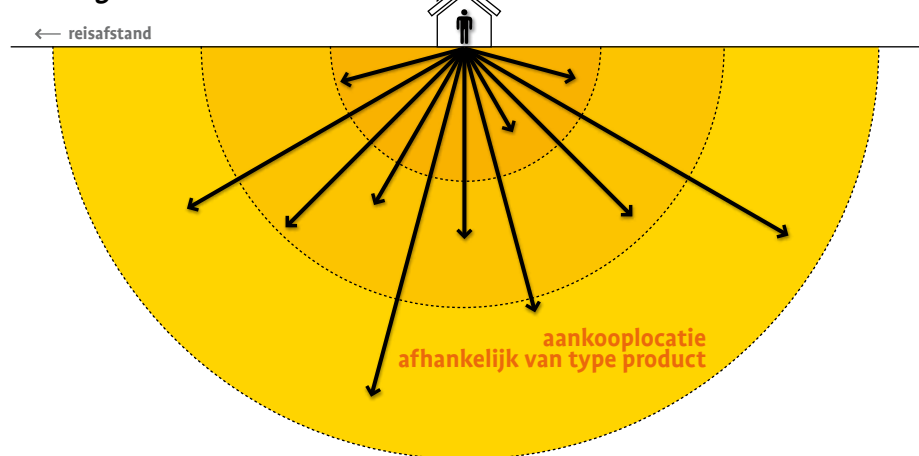
Voor de digitale revolutie werd alles in een winkel(centrum) gekocht en was de aankooplocatie vooral afhankelijk van het type product dat werd aangeschaft. Hoe unieker het product, hoe groter de reisafstand die men bereid was om af te leggen. Inmiddels heeft het internet haar intrede gedaan als sterk alternatief aankoopkanaal. Het marktaandeel van

webshops groeit razendsnel en steeds meer producten worden massaal via internet aangeschaft. Zelfs keuzegevoelige producten, zoals schoenen, worden hier gekocht (denk aan sterke groei Zalando). Bezorging en retourneren is vaak gratis en veel producten worden al binnen 24 uur geleverd.

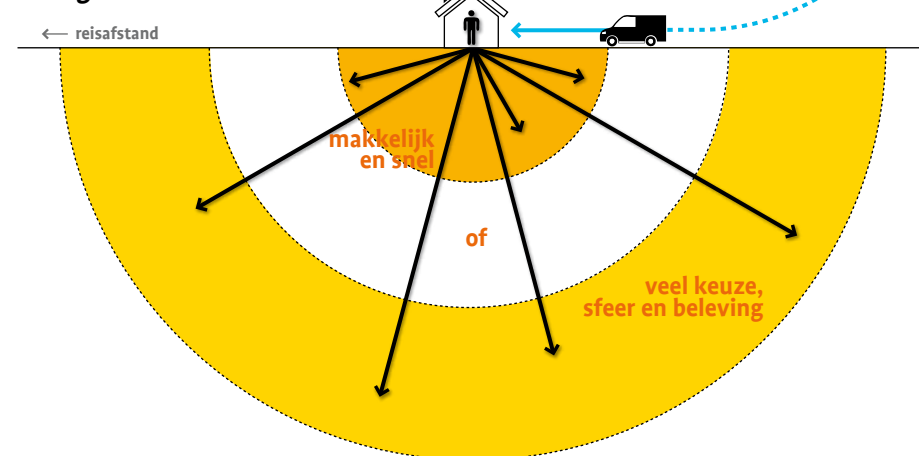
Dit betekent dat de noodzaak voor het bezoek aan winkelgebieden voor een groot deel is weggevallen. Winkels worden alleen nog bezocht als er een onderscheidend vermogen is ten opzichte van internet. Het kan dan gaan om het doen van dagelijkse aankopen die vaak en snel nodig zijn (boodschappen) in de directe woonomgeving óf om een bezoek aan de

grootste centrumgebieden, met een unieke verzameling van aanbod en een aantrekkelijke ambiance, waarvoor consumenten bereid zijn een lange reisafstand af te leggen (dagje naar de stad). Hier is de ruimtelijke beleving het onderscheidende vermogen. Alle overige bezoekmotieven worden grotendeels opgevangen door het internet, thuis op de bank.

Ruimtelijk aankoopgedrag voor digitale revolutie



Ruimtelijk aankoopgedrag na digitale revolutie



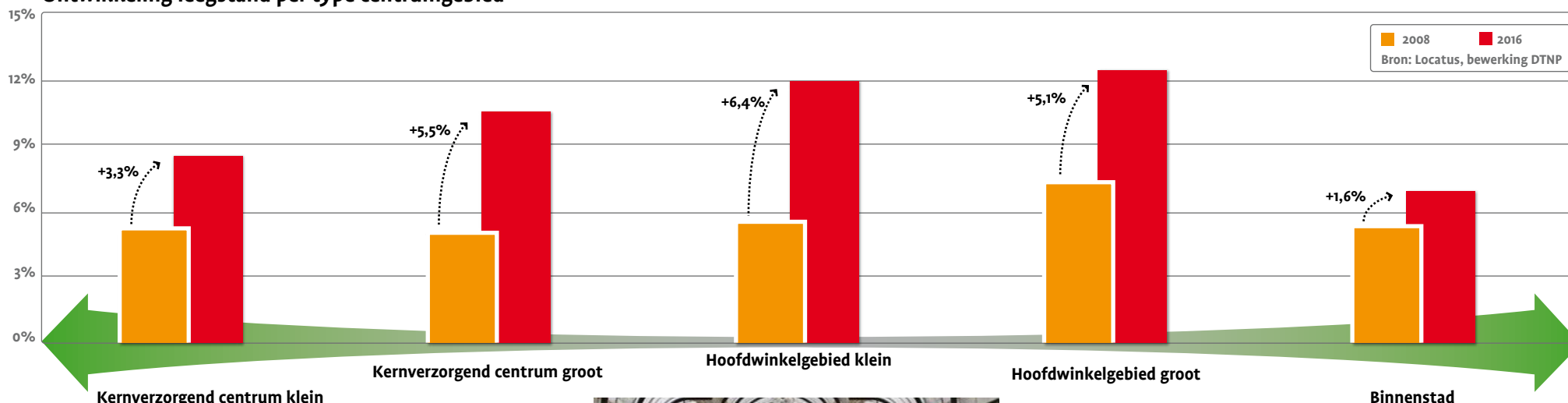
3.3 Polarisatie winkelstructuur

Gevolg van dit gewijzigde consumentengedrag is dat vooral middelgrote centra kampen met afnemende bezoekersaantallen. Deze centra hebben relatief veel winkelaanbod in het middensegment en de filialiseringsgraad is hoog. Juist dat middensegment heeft weinig onderscheidend vermogen ten opzichte van

internet. Daar zijn dan ook de afgelopen jaren veel landelijke winkelketens failliet gegaan. Gevolg is dat de leegstand in middelgrote centra het hardst groeit en op het hoogste niveau uitkomt (circa 12% van het aantal panden). Waar kleine centra vooral aantrekkelijk zijn voor makkelijk en snel boodschappen doen en de allergrootste centra vooral door de kritische massa, sfeer en beleving, kunnen middelgrote centra zich onvoldoende

onderscheiden (tussen tafellaken en servet). Deze polarisatie is ook zichtbaar in Waalwijk. Waalwijk-centrum staat onder grote druk, mede door de nabijheid van de grote centra 's-Hertogenbosch, Breda en Tilburg, terwijl de dorps- en wijkcentra in de omgeving het relatief goed doen (boodschappen) en Zanddonk een onderscheidende positie heeft door het grote en deels unieke aanbod.

Ontwikkeling leegstand per type centrumgebied



makkelijk en snel boodschappen doen



veel middensegment en weinig onderscheidend vermogen



groot aanbod, beleving en een sfeervolle omgeving

3.4 Trekkersrol supermarkten

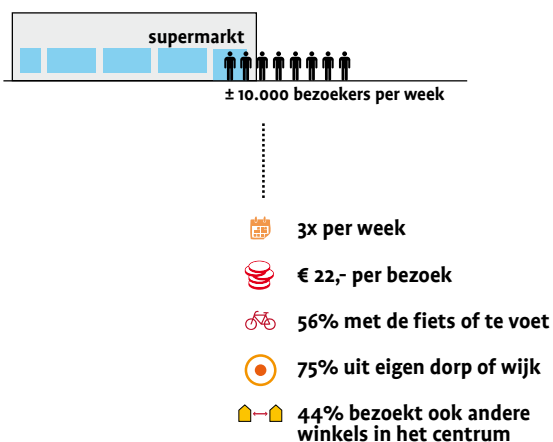
Mede door de opkomst van internet en het afnemende aanbod in niet-dagelijkse branches worden supermarkten steeds belangrijker als publiekstrekker en zijn ze structuurbepalend voor het functioneren van winkelgebieden. Een gemiddelde servicesupermarkt van 1.200 m² vvo trekt wekelijks circa 10.000 bezoekers, waar andere, nabijgelegen winkels van kunnen profiteren. De onderlinge afstand en zichtrelatie speelt daarbij een belangrijke rol.

Uit onderzoek onder 3.000 respondenten in 20 dorps- en wijkcentra (DTNP, 2016) blijkt dat het grootste deel van de supermarktbezoekers uit de eigen kern of wijk komt en de supermarkt meerdere keren per week bezoekt. Circa 44% van de respondenten combineert supermarktbezoek met een of meer voorzieningen in het centrum. Het onderzoek toont tevens aan dat combinatiebezoek toeneemt naarmate de winkels dichterbij de supermarkt gelegen zijn. Als de onderlinge afstand groter wordt dan 80 meter neemt het combinatiebezoek snel af.

Daarnaast blijkt het combinatiebezoek toe te nemen als er meer winkels in het zicht van de ingang van de supermarkt liggen.

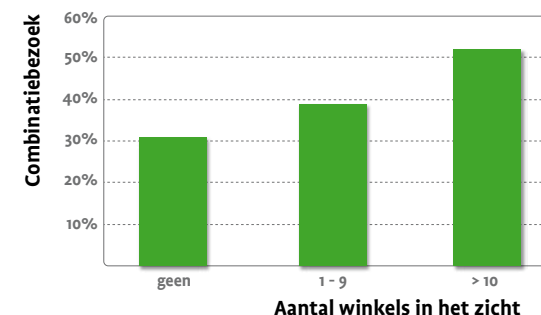
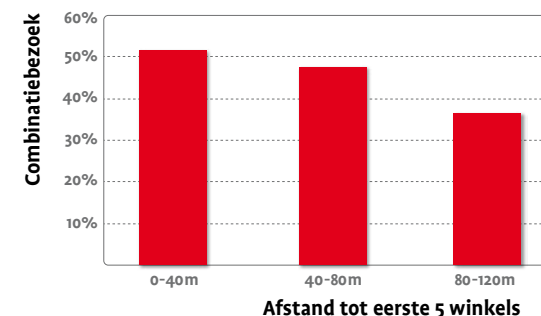
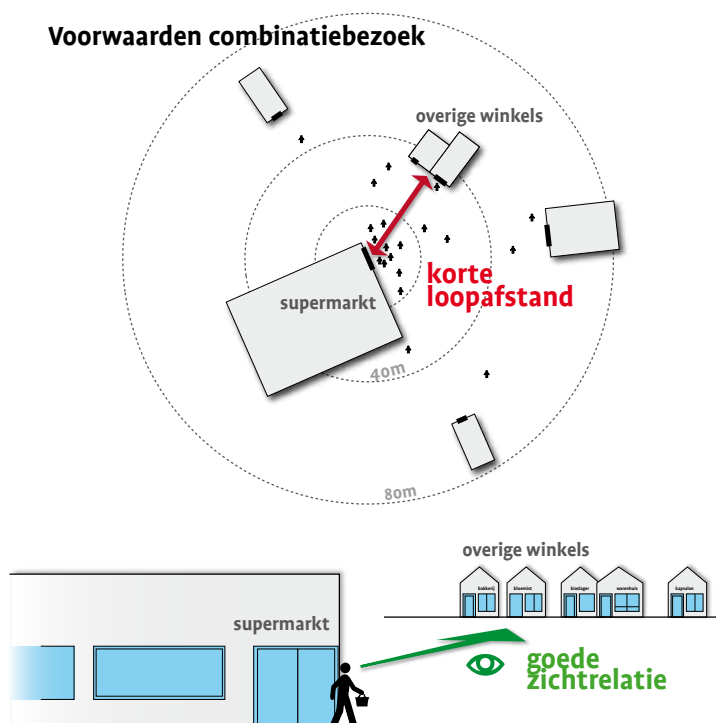
Supermarkten hebben dus een belangrijke trekkersrol voor winkelcentra. Zij zorgen de hele week voor grote aantallen passanten waar andere winkels van kunnen profiteren. Het is dan ook van belang om de omvang, locatie en inpassing van supermarkten zorgvuldig af te wegen in het detailhandelsbeleid.

Profiel gemiddelde bezoeker



Bron: DTNP (2016), Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten

Voorwaarden combinatiebezoek





4 Toekomstvisie

4.1 Uitgangspunten en ambities

De gemeente Waalwijk streeft naar een florerende winkelstructuur met een aantrekkelijk aanbod voor bewoners en bezoekers. Om dit te bereiken is een goed ondernemersklimaat nodig, waarin retailorganisaties en winkeliers de ruimte krijgen om te ondernemen. De ambities tot 2025 van de gemeente voor Waalwijk zijn vastgelegd in de Structuurvisie die in 2016 door de raad is vastgesteld*. Hierin zijn hoofdkeuzes gemaakt voor ruimtelijk relevante onderwerpen. Voor wat betreft detailhandel en winkelgebieden zijn de volgende ambities geformuleerd.

Waalwijk-centrum

Omdat het functioneren van Waalwijk-centrum onder druk staat, is de ontwikkeling van het centrum van Waalwijk benoemd als sleutelproject. Voor de toekomst zet de gemeente in op versterking van de aantrekkingskracht als hoofdcentrum en hart van de gemeente, waarbij de nadruk onder andere ligt op de concentratie van winkels, een kwaliteitsimpuls en de functie van het Leder en Schoenenmuseum.

Ook in de recent geactualiseerde Regionale Detailhandelsfoto Hart van Brabant wordt

ingegaan op de kwetsbare positie van Waalwijk-centrum**. Geconstateerd wordt dat zowel de recreatieve als de boodschappenfunctie onder druk staat.

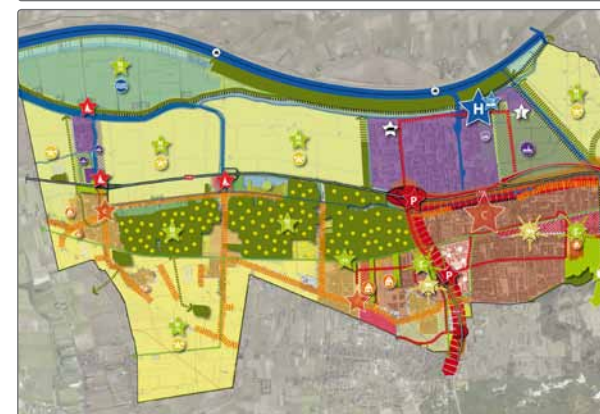
Momenteel wordt winkelcentrum De Els gerenoveerd. Deze opwaardering draagt bij aan de gewenste kwaliteitsimpuls, maar is onvoldoende om het functioneren van het centrum structureel te verbeteren. Daarvoor is een algehele herpositionering noodzakelijk.

Wijken en kernen

Naast Waalwijk-centrum wordt detailhandel door de gemeente Waalwijk van groot belang geacht voor de leefbaarheid in de wijken en de kernen Sprang-Capelle en Waspik en voor het ontwikkelen van sociale en levendige gemeenschappen. In de wijken en dorpen wordt zoveel mogelijk gestreefd naar behoud van een goede spreiding, en versterking van een basispakket aan detailhandel en andere voorzieningen die vooral zijn gericht op de lokale bewoners.

Zanddonk

Mede door het grote aanbod en de aanwezigheid van Piet Klerkx levert Zanddonk een grote bijdrage aan de lokale economie en werk-



Structuurvisie Waalwijk



Waalwijk-centrum = sleutelproject

* Gemeente Waalwijk (2016), Structuurvisie Waalwijk 2025

** BRO (2017), Regionale detailhandelsfoto Hart van Brabant

gelegenheid en aan de regionale aantrekkingskracht van Waalwijk. Om de regionale positie van Zanddonk te versterken is de afgelopen jaren ingezet op ontwikkeling van de woonboulevard tot een breed woonthema-centrum.

In het bestemmingsplan is ruimte geboden voor verdere brancheverruiming*. Naast traditionele PDV-branches (o.a. woninginrichting, vloeren, tuinartikelen, keuken/sanitair en doe-het-zelf) is sinds 2014 ook andere, themagerelateerde detailhandel toegestaan, zoals winkels in bruin- en witgoed, tenten, kampeerartikelen, buitensportartikelen, huisdierenartikelen, babyartikelen en rijwielen. Om het complementaire karakter ten opzichte van het centrum van Waalwijk te behouden, geldt voor deze branches bij vestiging op Zanddonk een minimale omvang van 1.500 m² bvo per winkel.

4.2 Gewenste winkelstructuur

Complementaire winkelgebieden

Mede gelet op het huidige functioneren van de verschillende winkelgebieden, de actuele trends en ontwikkelingen in consumentengedrag en de ambities van de gemeente, wordt in deze detailhandelsvisie zoveel mogelijk ingezet op

* Gemeente Waalwijk (2014), Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Waalwijk

behoud en versterking van de huidige winkelstructuur, bestaande uit diverse complementaire winkelgebieden, met een eigen functie, positie en onderscheidend vermogen ten opzichte van elkaar (kaart 4, p. 26):

- Waalwijk-centrum: gemeentelijk hoofdcentrum met zowel een bovenlokale functie voor het doen van boodschappen als doelgerichte aankopen en winkelen.
- Winkelcentra Bloemenoordplein en Laageinde: wijkwinkelcentra met een functie voor boodschappen doen gericht op de bewoners uit omliggende wijken.
- Centra Sprang-Capelle en Waspik: lokaal verzorgende dorpscentra met hoofdzakelijk een functie voor het doen van dagelijkse aankopen en gericht op de eigen inwoners.
- Zanddonk: woonthema-centrum met grote regionale aantrekkingskracht en ruimte voor grootschalige winkels, gericht op het doen van doelgerichte aankopen in of gerelateerd aan het woonthema.

Positie Waalwijk-centrum

Het hoofdcentrum van Waalwijk heeft een belangrijke positie in de winkelstructuur. Het heeft een essentiële maatschappelijke functie als sociaal, economisch en cultureel hart van de hele gemeente, waar ruimte is voor



Gewenste winkelstructuur bestaat uit ..



.. complementaire winkelgebieden ..



.. met elk een eigen functie en positie

ondernemerschap, ontmoeting, interactie en culturele ontwikkeling. Het centrum staat echter ook onder grote druk (afnemende bezoekersaantallen en veel leegstand). In deze detailhandelsvisie wordt dan ook zwaar ingezet op structurele versterking van het centrum van Waalwijk, enerzijds door de positie van het centrum zelf op te waarderen en anderzijds door de onderlinge complementariteit van de winkelcentra in Waalwijk te behouden en waar mogelijk te versterken.

Verspreide bewinkeling

Om de gewenste winkelstructuur zo goed mogelijk te laten functioneren, wordt ervoor gekozen nieuwvestiging en (substantiële) uitbreiding van winkels zoveel mogelijk te laten plaatsvinden in een winkelgebied dat wat betreft verzorgingsfunctie en bezoekmotief passend is. In de volgende paragrafen wordt per onderdeel van de winkelstructuur ingegaan op het toekomstige beleid.

4.3 Waalwijk-centrum

Centrumvisie

Om het functioneren van het centrum van Waalwijk structureel te verbeteren wordt parallel aan deze detailhandelsvisie in samenwerking met eigenaren en ondernemers de centrumvisie

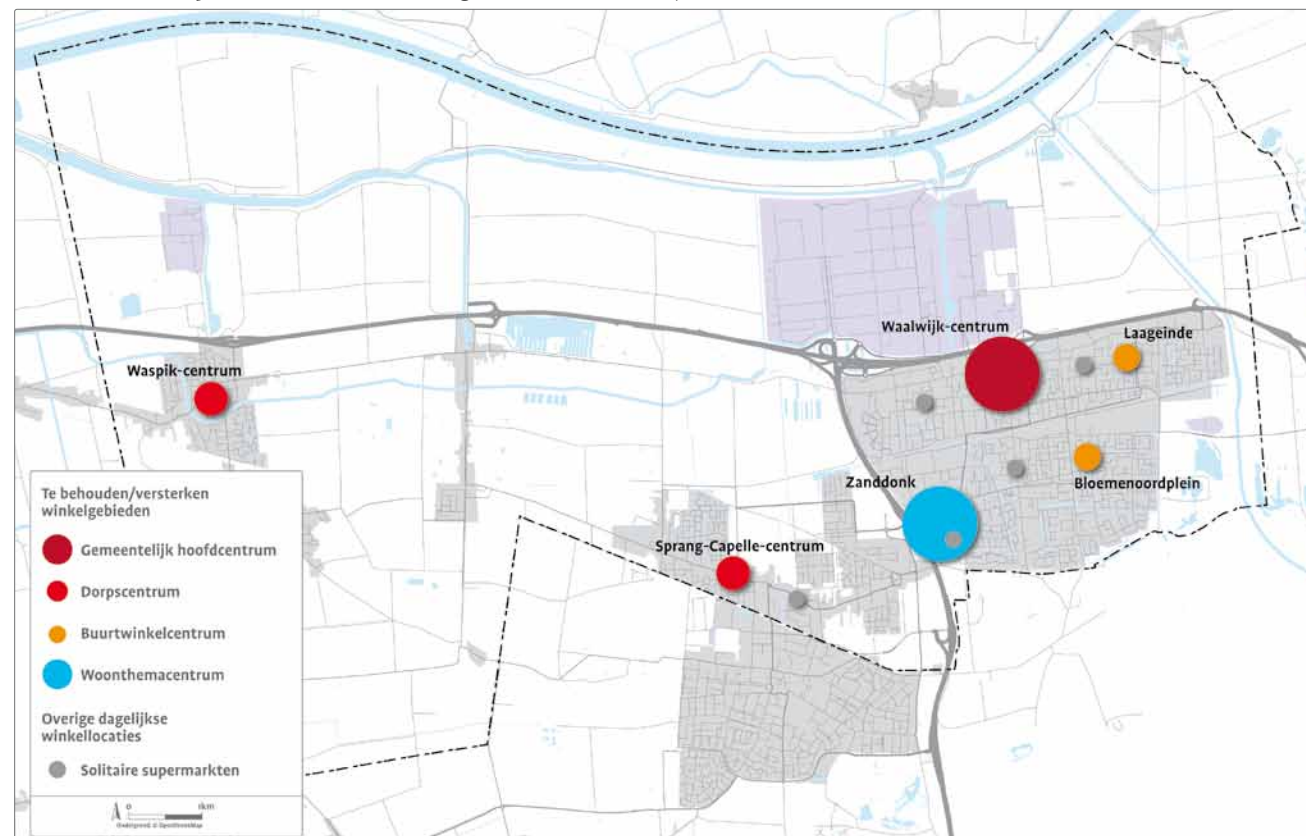
opgesteld. Belangrijke basis daarvoor is het Position Paper Waalwijk-centrum, waarin uitgebreid wordt ingegaan op het functioneren van het centrum, en de speerpunten zijn benoemd voor toekomstig beleid.

Toekomstige functie en positie

Belangrijke conclusie is dat de regionale verzorgingsfunctie van Waalwijk-centrum de

afgelopen jaren fors is teruggelopen en dat het, gelet op de autonome trends in de winkelmarkt en consumentengedrag (o.a. internetwinkelen), onrealistisch is om in te zetten op volledige herovering van deze regionale recreatieve winkelfunctie. Daarvoor is de programmatische basis van het centrum te smal, het consumentengedrag te veel veranderd en de concurrentie van de grote binnensteden in de omgeving te groot.

Kaart 4 Visie op de winkelstructuur gemeente Waalwijk



Wel kan het functioneren van Waalwijk-centrum worden verbeterd door ten eerste de lokale boodschappenfunctie te versterken, onder andere door uitbreiding van het supermarktaanbod. De afname van het supermarktaanbod in de afgelopen jaren is een van de redenen geweest dat het aantal bezoekers is gedaald. Supermarkten zijn grote publiekstrekkers en in toenemende mate bepalend voor de winkelstructuur. Versterking van het supermarktaanbod leidt tot een toename van frequente passantenstromen, waar andere winkels en voorzieningen van kunnen profiteren.

Daarnaast wordt ingezet op versterking van de lokale ontmoetingsfunctie. Om als vitaal hart van de gemeente te functioneren is behoefte aan meer functies voor vermaak en ontmoeting (o.a. horeca, cultuur, leisure). Dit sluit aan bij de behoefte van bezoekers aan meer sfeer en beleving en de (economische) noodzaak om bezoekersaantallen op peil te houden.

Ten derde wordt ingezet op versterking van het thema schoenen, leer en mode, waar Waalwijk van oudsher om bekend staat. Hierdoor kan de eigen identiteit en het onderscheidend vermogen beter zichtbaar gemaakt worden, zodat Waalwijk-centrum ook voor bezoekers van buiten interessant kan zijn. De komst van

het Nederlands Leder en Schoenenmuseum naar het centrum bieden daarvoor belangrijke aanknopingspunten. In de centrumvisie wordt hier nader op ingegaan.

Overige speerpunten

Aanvullend hierop zijn voor de centrumvisie de volgende speerpunten benoemd:

- Compact winkelgebied: Gelet op de structurele afname van het winkelaanbod wordt voor de toekomst gestreefd naar een compacter winkelgebied met een duidelijke routing en een duidelijk functieprofiel van de verschillende deelgebieden.
- Parkeer- en fietsbeleid: Bij de versterking van de functie als boodschappen- en ontmoetingscentrum hoort het inzetten op gemak. Onderdeel daarvan is een parkeer- en fietsbeleid dat past bij deze functie.
- Uitstraling en sfeer: Steeds meer is de ruimtelijke sfeer en beleving van belang voor consumenten bij de keuze voor een winkelgebied. De uitstraling van Markt, Raadhuisplein en Grotestraat bieden een aantrekkelijke ambiance, waar meer gebruik van gemaakt kan worden.
- Toevoegen woonfunctie: Ingezet wordt op versterking van de woonfunctie in het centrum. Dit biedt kansen voor een toename van potentiële consumenten, meer



Toekomstige functie en positie van Waalwijk-centrum



Versterking thema schoenen, leer en mode

levendigheid op straat en programma dat kan worden ingezet voor herontwikkeling/transformatie van deelgebieden.

Nadere informatie over de uitwerking van speerpunten, het functioneren van het centrum, de toekomstige ruimtelijk-economische centrumstructuur en de uitvoeringsagenda is te vinden in het position paper en de centrumvisie.

In verband met de sterke relatie met de winkelstructuur op kernniveau wordt hierna nader ingegaan op de ambitie om de boodschappenfunctie te versterken.

Versterking supermarktaanbod centrum

Voor de positie van het centrum is het zeer gewenst dat het supermarktaanbod versterkt wordt en zich meer kan gaan onderscheiden. Dit kan door uitbreiding van het huidige supermarktaanbod en/of toevoeging van een nieuwe supermarkt. Bij voorkeur zijn in het centrum de grootste (indicatie 1.500 á 2.000 m² vvo) en/of meest onderscheidende supermarkten van de gemeente gevestigd, zodat een goede bijdrage geleverd kan worden aan de gemeentelijke verzorgingsfunctie van het centrum.

Om te bepalen in hoeverre marktruimte aanwezig is voor versterking van het supermarktaanbod in het centrum is een actuele distributieve analyse gemaakt voor het dagelijkse winkelaanbod in de kern Waalwijk (zie bijlage 2). Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er, na realisatie van de geplande woningbouw en de verwachte toename van arbeidsmigranten, enige marktruimte aanwezig is voor uitbreiding in de dagelijkse sector. Dit sluit aan bij de eerdere constatering dat het huidige dagelijkse aanbod in Waalwijk-kern iets kleiner is dan gemiddeld in kernen met eenzelfde aantal inwoners (zie par. 2.2).

Om het aantal (dagelijkse) bezoekers te verhogen en de positie van het centrum structureel te versterken wordt hier gestreefd naar toename van het supermarktaanbod (door schaalvergroting of nieuwvestiging).

Juiste randvoorwaarden

Om het supermarktaanbod in het centrum te versterken, is het van belang dat de juiste randvoorwaarden worden gecreëerd. Onderdeel daarvan is een parkeer- en fietsbeleid dat past bij het doen van boodschappen. Onlangs heeft de gemeenteraad besloten tot een proef met het eerste uur gratis parkeren. Deze maat-

regel sluit aan bij de ambitie om het bezoekgemak te vergroten en het supermarktaanbod te versterken. In de centrumvisie wordt nader onderzocht op welke wijze het supermarktaanbod kan worden versterkt, welke locatie daarvoor geschikt is en welke ruimtelijke voorwaarden nodig zijn.

4.4 Wijkwinkelstructuur

De wijkwinkelstructuur in Waalwijk heeft een fijnmazig karakter, met in elk deel van de kern een dagelijkse winkelvoorziening. Wel zijn er relatief veel solitaire supermarkten in de kern.

Afhankelijk van de toename van het aanbod in het centrum daalt de gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector mogelijk tot onder het gemiddelde niveau. Mede door de kernverzorgende functie van het centrum zal het drukkende effect op de omzet/m² over diverse aanbieders worden verdeeld, waardoor het effect in de wijken naar verwachting beperkt zal blijven. Wel zullen de supermarkten in het noordelijk deel van de kern door hun nabijheid meer effecten ondervinden. De noodzaak tot versterking van het supermarktaanbod in het centrum weegt echter zwaarder dan een afname van de gemiddelde vloerproductiviteit in de gehele sector.

De supermarkten Em-Té en Lidl hebben beide uitbreidingsplannen (gezamenlijke uitbreiding circa 750 m² wvo). Hierover bestaat echter nog geen zekerheid. Als ook met deze plannen rekening wordt gehouden zal de gemiddelde vloerproductiviteit nog iets afnemen.

Bloemenoordplein en Laageinde

In de toekomst wordt, naast versterking van het supermarktaanbod in het centrum, op wijk-niveau ingezet op behoud en waar nodig versterking van de positie van de winkelcentra Laageinde en Bloemenoordplein als lokaal verzorgende wijkwinkelcentra. Dit betekent een centrum dat bestaat uit één supermarkt met een lokale functie (indicatie 1.000 tot maximaal 1.400 m² wvo) en een aanvullend aanbod overige dagelijkse voorzieningen, gericht op omliggende wijken. Waar nodig worden de voorwaarden geoptimaliseerd om het functioneren van de wijkwinkelcentra te verbeteren, bijvoorbeeld door ruimte te bieden voor enige schaalvergroting van supermarkten, passend bij de wijkverzorgende functie, en door optimalisatie van de parkeersituatie en een verzorgde inrichting van de openbare ruimte.

Voor Lidl in Laageinde bestaat een plan voor uitbreiding, onder andere door het betrekken van de aangrenzende winkelpanden. Om de

positie als wijkverzorgend centrum met een compleet dagelijks aanbod te behouden, is het echter gewenst dat de aanvullende winkels niet zullen verdwijnen en ook in de toekomst een positie houden als onderdeel van winkelcentrum Laageinde.

Solitaire supermarkten

De solitaire supermarkten (o.a. Nettorama, Plus Zanddonk, Em-Té) hebben elk een functie voor de omliggende wijken, maar zijn geen onderdeel van een winkelgebied. Hierdoor kunnen zij hun potentiële rol als trekker niet vervullen en kunnen andere winkels niet profiteren van hun publieksaantrekkende werking. Sterker nog, de aanwezigheid van solitaire supermarkten leidt tot minder bezoekers in de winkelgebieden. Er zal daarom terughoudend worden omgegaan met uitbreidingswensen van solitaire supermarkten. Nieuwe solitaire supermarkten worden voorkomen.

Landgoed Driessen

De inwonersaantallen in Landgoed Driessen zijn ook in de toekomst te klein voor de gezonde exploitatie van een supermarkt. De ontwikkeling van een nieuwe supermarkt wordt hier voorkomen, waardoor het draagvlak voor zowel de winkelvoorzieningen in Sprang-Capelle als in de kern Waalwijk toeneemt.



Inzetten op behoud van Bloemenoordplein ..



.. en Laageinde als wijkverzorgende centra

4.5 Sprang-Capelle

A-typische winkelstructuur

De winkelstructuur in Sprang-Capelle heeft een a-typische opzet door de sterke lintstructuur (Heistraat-Raadhuisstraat-Van der Duinstraat-Kerkstraat), waar van oudsher relatief veel verspreide winkels gevestigd zijn. Hierdoor is de concentratiegraad laag en de omvang van het centrum relatief beperkt.

Versterking centrum

Sinds een aantal jaar wordt gewerkt aan versterking van het dorpscentrum. Momenteel wordt aan het Raadhuisplein het nieuwe centrumproject gerealiseerd, dat ruimte biedt aan verplaatsing en schaalvergroting van de Plus-supermarkt, Kruidvat en enkele aanvullende winkels. Uit een actuele distributieve analyse (bijlage 2) blijkt dat hier ook voldoende marktruimte voor is. Met het nieuwe project aan het Raadhuisplein krijgt het centrum de gewenste opwaardering en wordt het versterkt als lokaal boodschappencentrum voor Sprang-Capelle en Landgoed Driessen. Het vrijkomende vastgoed van Plus kan volgens het bestemmingsplan weer worden ingevuld met (dagelijkse) winkels. Naast het centrumproject is het gewenst in te zetten op verdere optimalisatie van de voorwaarden om het centrum zo goed mogelijk

te laten functioneren (o.a. schoon/heel/veilig, parkeren, inrichting van de openbare ruimte).

Na realisatie van het project Raadhuisplein beschikt het centrum over een volwaardige servicesupermarkt. In de optimale situatie bestaat het centrum van een kern van 10.000 inwoners uit twee elkaar aanvullende supermarkten (indicatie 1.000 tot 1.200 m² vvo). Dit biedt meer mogelijkheden voor overig aanbod, door de publieksaantrekkelijke werking en de kansen op combinatiebezoek. Voor drie supermarkten is onvoldoende distributieve marktruimte in Sprang-Capelle. Rekening houdend met de huidige supermarkt aan de Van der Duinstraat blijft de huidige spreiding van supermarkten vooralsnog gehandhaafd.

Verspreide winkels aan het lint

Bij voorkeur wordt in Sprang-Capelle voor de toekomst zoveel mogelijk ingezet op clustering van winkels en voorzieningen in het centrum. Bij voorkeur vindt nieuwvestiging en uitbreiding daar plaats. Daarnaast geeft de verspreide bewinkeling aan het lint het dorp een eigen karakter en kan ook blijven bestaan. Ook blijft detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit buiten het centrum onder bepaalde voorwaarden mogelijk (zie H5).



Impressie centrumproject Raadhuisplein



Tuincentrum aan het lint in Sprang-Capelle

4.6 Waspik

Compleet dorpscentrum

In Waspik zijn de meeste winkels gevestigd in het centrum (Raadhuisstraat, Dorpsplein, Kerkstraat). Mede door de uitbreiding van Aldi heeft het centrum een compleet boodschappen-aanbod. Met twee supermarkten in elkaar aanvullende segmenten, een compleet pakket (vers)speciaalzaken, enkele modewinkels en aanvullende overige voorzieningen (o.a. bloemen, cafetaria, horeca) is een aanbod aanwezig dat past bij een kern als Waspik. Het Binnenhof biedt een verrassende combinatie van winkels en horeca en heeft een belangrijke ontmoetingsfunctie voor het dorp.

Optimaliseren vestigingsklimaat

Gelet op het reeds complete (dagelijkse) aanbod is er geen aanleiding om actief in te zetten op verdere versterking van het aanbod. Er is zelfs een daling te zien van het niet-dagelijkse aanbod in de afgelopen jaren. Om het voorzieningenniveau op langere termijn zoveel mogelijk te behouden, is het van belang dat voldoende ruimte wordt geboden voor (nieuw) ondernemerschap, door een ruim centrumgebied aan te wijzen waar (in wet-/regelgeving) flexibel wordt omgegaan met de ontwikkeling van voorzieningen. Daarnaast is er

in het centrumgebied blijvende aandacht nodig voor het vestigingsklimaat en de voorwaarden die nodig zijn om het centrum zo goed mogelijk te laten functioneren (o.a. schoon/heel/veilig, parkeren, openbare ruimte).

Toekomstig supermarktaanbod

Het functioneren van de supermarkten, als 'kurk' waar het centrum op drijft, is een belangrijk aandachtspunt. Het huidige aanbod is met twee vestigingen relatief uitgebreid. Voor de toekomst wordt ingezet op behoud van twee supermarkten met een lokale functie en een vergelijkbare omvang (800 á 1.000 m² wvo) en concentratie van winkels in de nabijheid van de supermarkten, zodat het combinatiebezoek zoveel mogelijk wordt gestimuleerd.

Wel is de basis met circa 5.000 inwoners voor twee supermarkten relatief smal. Uit een actuele distributieve analyse (zie bijlage 2) komt naar voren dat het dagelijkse aanbod in Waspik onder het gemiddelde niveau functioneert, ook na een lichte bevolkingstoename als gevolg van woningbouw. Mocht op de lange termijn een van de supermarkten verdwijnen, dan zou de overblijvende supermarkt, indien gewenst, wat kunnen uitbreiden (indicatie 1.200 m² wvo) op een centrale locatie in het centrum.



Binnenhof: verrassende mix aan winkels en horeca



Supermarkten belangrijk als trekker

4.7 Zanddonk

Zanddonk is van oudsher de woonboulevard in 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. Het is gewenst winkels in volumineuze branches (o.a. woninginrichting, doe-het-zelf) ook in de toekomst zoveel mogelijk te clusteren op Zanddonk.

Branchering woonthema

De brancheverruiming en -verbreding met themagerelateerde branches (bruin- en witgoed, kampeer- en buitensportartikelen, huisdierartikelen, rijwielen, babyartikelen) die een aantal jaar geleden is opgenomen in het bestemmingsplan heeft tot nu toe nog niet geleid tot de ontwikkeling ervan. Dit is mede te verklaren door de landelijke trends. Juist in deze branches nemen de bestedingen in fysieke winkels en het aanbod de laatste jaren structureel af*. De expansiedrang van veel grote winkelketens is afgenomen en alleen nog gericht op grote verzorgingsgebieden in/rondom

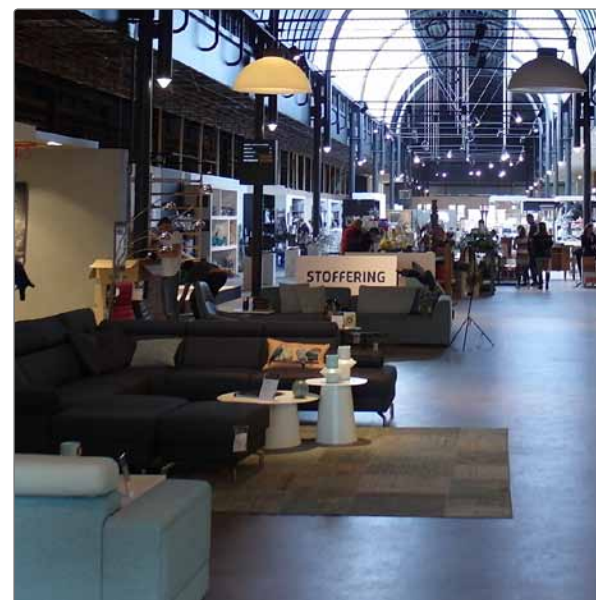
* Detailhandel.info (2017), Feiten en cijfers branches

de grote steden (o.a. MediaMarkt). Bovendien is ook een trend van schaalverkleining zichtbaar, waardoor de minimum maat van 1.500 m² bvo niet altijd meer past bij de vraag van winkelketens.

Winkels kleiner dan 1.500 m² bvo zijn echter juist zeer gewenst en geschikt voor vestiging in Waalwijk-centrum. Voor de toekomst van het woonthema-centrum wordt dan ook uitgegaan van behoud van bestaande brancheringsregels, zoals die een aantal jaar geleden zijn bepaald. Het gestelde minimum aan de omvang van winkels in themagerelateerde branches (> 1.500 m² bvo) zorgt ervoor dat het aanbod in omvang complementair blijft aan het centrum.

Kwaliteitsslag vastgoed en openbare ruimte

Voor de toekomst is het gewenst in te zetten op een kwaliteitsslag in de openbare ruimte en het vastgoed. In de directe omgeving van de nieuwe Piet Klerkx wordt hier reeds aan gewerkt. Het is gewenst dit voor het hele gebied door te trekken. Belangrijk aandachtspunt daarbij is de verbinding tussen de gebieden ten noorden en zuiden van de Prof. Kamerlingh Onnesweg, zodat het winkelgebied meer als één geheel kan functioneren en combinatiebezoek tussen winkels zoveel mogelijk wordt gestimuleerd.



Behoud bestaande brancheringsregels



Kwaliteitsslag in openbare ruimte



5 Beleidskader

Keuzes toekomstige winkelstructuur

In deze visie worden de keuzes gemaakt voor de toekomstige ontwikkeling van de winkelstructuur in de gemeente Waalwijk. Ingezet wordt op behoud en versterking van de winkelstructuur bestaande uit:

- Waalwijk-centrum: gemeentelijk hoofdcentrum met zowel een bovenlokale functie voor het doen van boodschappen als voor doelgerichte aankopen en winkelen. Bij voorkeur zijn hier de grootste (indicatie 1.500 á 2.000 m² wvo) en/of meest onderscheidende supermarkten van de gemeente aanwezig.
- Winkelcentra Bloemenoordplein en Laageinde: wijkwinkelcentra met een lokale functie voor boodschappen, bestaande uit één wijkverzorgende supermarkt (indicatie 1.000 á 1.400 m² wvo) en aanvullende (dagelijkse) winkels.
- Centrum Sprang-Capelle: lokaalverzorgend dorpscentrum met een functie voor het doen van dagelijkse aankopen gericht op de eigen inwoners en twee lokaalverzorgende supermarkten (indicatie 1.000 á 1.200 m² wvo).
- Centrum Waspik: lokaalverzorgend dorpscentrum met een functie voor het doen van dagelijkse aankopen gericht op de

eigen inwoners en twee lokaalverzorgende supermarkten (indicatie 800 á 1.000 m² wvo, en 1.000 á 1.200 m² wvo in de situatie met één supermarkt).

- Zanddonk: woonthema-centrum met grote regionale aantrekkingskracht, gericht op het doen van doelgerichte aankopen in of gerelateerd aan het woonthema.

Winkels worden bij voorkeur zoveel mogelijk geclusterd in het winkelgebied dat aansluit bij de verzorgingsfunctie, bezoeks-motief en het aanbodprofiel van de betreffende winkel. Hierdoor blijft ook op lange termijn een duidelijke en sterke winkelstructuur behouden, met centra die meerwaarde hebben voor zowel consumenten als ondernemers, en de beste kansen bieden op synergie. Buiten de centra wordt bij voorkeur niet meegewerkt aan substantiële nieuwe winkelontwikkelingen. Bestaande winkels op solitaire locaties worden gerespecteerd en kunnen (vanzelfsprekend) blijven bestaan.

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. In verband met de forse structurele leegstand, maar ook met de

grote maatschappelijke functie als hart van de gemeente wordt hoge prioriteit gegeven aan de versterking van het hoofdcentrum van Waalwijk. Investerings die een bijdrage leveren aan de gewenste ontwikkelingsrichting van het centrum, worden zoveel mogelijk gestimuleerd en beleidsmatig ondersteund.

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. Met name voor toekomstige investeringen in Waalwijk-centrum is dit van groot belang. 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 de visie na 5 jaar te actualiseren en tussentijds (om de 1 tot 2 jaar) te evalueren en eventueel te herijken als dat nodig is. Wijzigingen in de winkelstructuur zullen altijd in het licht van 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 en regionaal detailhandelsbeleid, waarin de bestaande winkelstructuur als uitgangspunt dient*.

Vertaling naar beleidsdocumenten

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

Parallel aan deze detailhandelsvisie is de Centrumvisie Waalwijk opgesteld, waarin de gemaakte beleidskeuzes voor het centrum

* Hart van Brabant (2013), Afsprakenkader Detailhandelsontwikkelingen

nader worden uitgewerkt tot een visie op de gewenste ruimtelijk-economische ontwikkelingsrichting, inclusief uitvoeringsagenda.

Daarnaast is het voor detailhandelsbeleid van belang dat bestemmingsplannen worden afgestemd op de visie. Het bestemmingsplan (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 bestemmingsplan kan de gemeente gebieden aanwijzen waar winkels mogen vestigen. Hierbuiten wordt geen nieuwe detailhandel of uitbreiding 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 bestemmingsplannen 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



Helder beleidskader cruciaal voor gewenste investeringen



Handhaven brancheringsregels Zanddonk

planologisch karakter te hebben. Met andere woorden: ze moeten ruimtelijk relevant zijn. Bovendien moeten ze vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening overtuigend worden gemotiveerd.

Voor het planologisch beleid zijn de volgende onderwerpen en aandachtspunten van belang:

- **Branchering op bedrijventerreinen:** in 2014 is het bestemmingsplan bedrijventerrein vastgesteld, waarin beleidsregels voor detailhandel op bedrijventerreinen (o.a. Zanddonk) zijn opgenomen*. Hierin is naast woninginrichting en doe-het-zelf ook ruimte gegeven voor winkels in themagerelateerde detailhandel (o.a. bruin- en witgoed, buitensport) met een minimale omvang van 1.500 m² bvo. Voor de positie van 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 winstmarges per m²). Zo zijn er bouwmarkten die kleding verkopen, en tuincentra met

* Gemeente Waalwijk (2014), Bestemmingsplan bedrijventerreinen

huishoudelijke artikelen en speelgoed. Dit leidt tot brancheervaging. Bij voorkeur wordt de verkoop van branchevreemde artikelen op perifere locaties zoveel mogelijk beperkt en wordt daarop ook strikt gehandhaafd. Vanwege de aard en schaal van het nevenassortiment zijn er geen goede argumenten voor verkoop van branchevreemd aanbod op perifere locaties. De beleidsregels die hiervoor in het bestemmingsplan bedrijventerreinen zijn opgenomen, kunnen ook voor de toekomst worden gehanteerd.

- **Ondergeschikte en internetgerelateerde vormen van detailhandel:** Vanwege het streven naar aantrekkelijke centra wordt bij voorkeur terughoudend omgegaan met situaties waarin detailhandel plaatsvindt als ondergeschikte nevenactiviteit van een andere functie (bijvoorbeeld bedrijvigheid). Showrooms, afhaalpunten en internetwinkels waar je als consument artikelen kan bekijken, betalen en/of afhalen, zijn bij voorkeur alleen mogelijk op locaties waar detailhandel is toegestaan. De gemeente maakt hiervoor concrete gebiedsgerichte uitwerkingen.
- **Incidentele magazijnverkoppen:** In Waalwijk zijn relatief veel bedrijven aanwezig die geen detailhandelsfunctie hebben, maar wel

incidenteel aan magazijnverkoppen doen. Om de nadelige effecten voor reguliere detailhandel en de overlast van magazijnverkoppen zoveel mogelijk te beperken, is het gewenst ook hier terughoudend mee om te gaan. In 2013 zijn beleidsregels voor magazijnverkoppen opgesteld, waarin deze vorm van verkoop wordt gereguleerd (o.a. maximum aantal bedrijven, aantal keer per jaar en aantal verkoopdagen, en periode in het jaar)**. Deze regels kunnen ook voor de komende jaren gehandhaafd worden.

** Gemeente Waalwijk (2013), Notitie Beleidsregels Magazijnverkoppen



Bijlagen

Bijlage 1 Projectgroep en consultatie

Leden projectgroep

(Vertegenwoordigers van) ondernemers	Mevrouw M. Drouen (Centrummanagement Waalwijk) Mevrouw I. Holman ('t Binnenhof Waspik) De heer M. Jansen (Albert Heijn, Winkeliersvereniging Bloemenoordplein) Mevrouw R. Monsieurs (Winkeliersvereniging De Els) Mevrouw A. van de Mosselaar (Mode bij Anneloes Waspik) De heer C. Vos (VOSC Sprang-Capelle) De heer T. Weijters (Waalwijkse Ondernemersfederatie) De heer H. van Zelst (VOSC Sprang-Capelle)
Gemeente Waalwijk	De heer D. Douma (Ruimtelijke Ordening) De heer L. van Gent (Binnenstad) Mevrouw M. Mollenhorst (Economische zaken) De heer J. van Roessel (Economische Zaken) De heer M. van Rossum (Economische Zaken)

Telefonische consultatieronde

Retailorganisaties	De heer J. Bender (Ahold Vastgoed) De heer S. van Engelen (Plus Zanddonk) De heer K. van Hulten (Vastgoedeigenaren Waalwijk-centrum) De heer M. Jansen (Albert Heijn Bloemenoordplein) De heer R. Jorritsma (Lidl Vastgoed) De heer N. Leerdam (Jumbo Vastgoed) De heer R. van Os (Aldi Vastgoed) De heer H. Picokrie (Plus Waspik) De heer M. Polderman (Plus Vastgoed) De heer F. Punte (Em-Té Vastgoed) De heer H. Sulmann (Nettorama) De heer W. Vellinga (Aldi Vastgoed) De heer J. van de Zande (Mandemakers Groep)
--------------------	---

Bijlage 2 Distributieve analyses

De waarde van distributieve analyses

In vroegere dpo's werd het haalbare winkelaanbod vaak nauwkeurig berekend. De voorspellende waarde van een distributieve berekening op basis van beschikbare kengetallen uit het recente verleden is in de sterk wijzigende winkelmarkt echter zeer beperkt. Dit geldt vooral voor de niet-dagelijkse sector. Bovendien moeten door grote onderlinge verschillen in typen winkelgebieden, branches en winkelformules dergelijke berekeningen genuanceerd worden beoordeeld. De haalbaarheid van winkels wordt veel meer bepaald door de potentiële functie en kwaliteit van winkelgebieden. Niettemin kan een kwantitatieve analyse van vraag en aanbod op basis beschikbare kengetallen een indicatie geven de mate van overbewinkeling of uitbreidingsmogelijkheden.

Variabelen

In deze detailhandelsvisie maken we voor elke kern in de gemeente Waalwijk een indicatieve berekening van de haalbare vloerproductiviteit in de dagelijkse sector (supermarkten, persoonlijke verzorging en versspeciaalzaken). Door deze te vergelijken met de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit ontstaat inzicht in overbewinkeling of uitbreidingspotenties.

De vraagzijde 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 (koopkracht-binding) 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 vwo (vloerproductiviteit) een rol.

Kern Waalwijk

Omvang verzorgingsgebied

Het primaire verzorgingsgebied voor dagelijkse winkels in de kern Waalwijk bestaat uit de eigen kern, waar momenteel circa 29.370 mensen wonen*. Dat is exclusief de nieuwbouwwijk Landgoed Driessen die, mede gelet op de barrièrewerking van de N261 en de ligging tussen Sprang-Capelle en Waalwijk, beschouwd kan worden als secundair verzorgingsgebied, met momenteel circa 3.030 inwoners. Tot 2026 zal deze wijk nog met circa 885 woningen gaan groeien**. Rekening houdend met de gemiddelde huishoudensgrootte in de wijk en een lichte huishoudenverdunding bestaat Driessen in 2026 naar verwachting uit circa 4.980 inwoners. Volgens de woningbouwplanning worden in de kern Waalwijk tot 2026 ook nog circa 770 woningen ontwikkeld, waardoor de bevolkingsomvang naar verwachting uit zal komen op circa 30.350 inwoners.

Besteding per hoofd

In distributieve berekeningen als deze wordt uitgegaan van de landelijk gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking per jaar. De meest recente bestedingscijfers kunnen worden afgeleid uit het Koopstromenonderzoek Randstad dat in 2016 is uitgevoerd. Hieruit komt een gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking in de dagelijkse sector van € 2.763,- (incl. BTW)*** naar voren. We gaan ervan uit dat dit cijfer voor de Randstad in het hele land geldt. Wanneer het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in het verzorgingsgebied afwijkt van het landelijk gemiddelde is het gewenst het bestedingscijfer aan te passen. Voor de dagelijkse sector is het gebruikelijk een correctie door te voeren van ¼ van het percentage dat het

* Bron: CBS Statline (2017)

** Bron: Gemeente Waalwijk (2017), Woningbouwplanning

*** Bron: I&O Research/DTNP (2017), KSO Randstad 2016

inkomen afwijkt van het landelijk gemiddelde. Omdat het inkomensniveau in de kern Waalwijk 4% onder het landelijk gemiddelde ligt, gaan we uit van een iets lager bestedingscijfer per inwoner van € 2.735 ($\text{€ } 2.763 - (\frac{1}{4} \times 4\% \times \text{€ } 2.763)$). Het inkomensniveau in Landgoed Driessen ligt 13% boven het landelijk gemiddelde. Voor Driessen gaan we dan ook uit van een hoger bestedingscijfer van € 2.900 ($\text{€ } 2.763 + (\frac{1}{4} \times 13\% \times \text{€ } 2.763)$).

Koopkrachtbinding

Het aandeel van de totale bestedingen van inwoners van de kern Waalwijk dat terechtkomt in de eigen winkels wordt de koopkrachtbinding genoemd. In 2011 (detailhandelsvisie) is op basis van een telefonische enquête voor de kern Waalwijk een binding gemeten van 84% in de dagelijkse sector. Voor de toekomst is destijds uitgegaan van een haalbare binding van maximaal 90%. In het KSO Randstad dat recent is uitgevoerd komt naar voren dat de koopkrachtbinding in gemeenten met 35.000 tot 50.000 inwoners gemiddeld tussen de 85% en maximaal 90% uitkomt. Gelet op enerzijds de concrete plannen voor versterking van het supermarktaanbod (o.a. Lidl en Em-Té) en de ambitie om het supermarktaanbod in het centrum te versterken waardoor de binding kan toenemen, en anderzijds de ontwikkeling van internet als aankoopkanaal waardoor de binding kan afnemen, gaan we hier ook uit van een koopkrachtbinding van 85% tot 90%.

Voor Landgoed Driessen, het secundaire verzorgingsgebied, gaan we ervan uit dat circa 35% tot 40% van de bestedingen van deze inwoners aan het winkelaanbod in de kern Waalwijk gebonden kan worden. Mede gelet op de korte afstand zal het overige aandeel van de bestedingen naar verwachting afvloeien richting het aanbod in Sprang-Capelle (circa 35-40%) en overige gebieden, waaronder Kaatsheuvel (circa 20%). Deze inschattingen komen overeen met de uitgangspunten in eerdere beleidsdocumenten.

Koopkrachttoevloeiing

Het aandeel binnen de totale omzet dat besteed wordt door consumenten van buiten het primaire en secundaire verzorgingsgebied (o.a. vanuit Kaatsheuvel, Waspik, Sprang-Capelle en Drunen) noemen we de koopkrachttoevloeiing of het aandeel vreemde koopkracht. In de vorige beleidsdocumenten is uitgegaan van een koopkrachttoevloeiing van circa 20% voor de kern Waalwijk. Uitgaande van een versterking van het aanbod in zowel Waalwijk als de directe omgeving, gaan we voor de kern Waalwijk in de toekomst uit van een haalbaar aandeel vreemde koopkracht van 15% tot maximaal 18%. Daarmee ligt de absolute koopkrachttoevloeiing op een vergelijkbaar niveau als de situatie in 2011.

Arbeidsmigranten

Op basis van bovenstaande variabelen kan voor de dagelijkse sector in de kern Waalwijk een bestedingspotentieel uit de verzorgingsgebieden en omgeving worden berekend van circa € 84,0 mln tot € 98,2 mln. Naast bestedingen van reguliere inwoners ontvangen de winkels in Waalwijk ook bestedingen van arbeidsmigranten die tijdelijk in Waalwijk verblijven. Volgens recent onderzoek* verblijven momenteel circa 1.100 arbeidsmigranten in de gemeente die niet in de Basisregistratie Personen (BRP) staan ingeschreven. Als uitgegaan wordt van een iets lagere (75%) besteding per persoon dan gemiddeld, dan kan een additioneel bestedingspotentieel van arbeidsmigranten wordt ingeschat op circa € 2,3 mln. De verwachting is dat het aantal arbeidsmigranten in de regio Hart van Brabant tot 2026 met 60 tot 65% zal toenemen. Als het aantal in Waalwijk in dezelfde mate toeneemt, dan stijgt het aantal arbeidsmigranten (die niet in BRP staan ingeschreven) tot circa 1.800 personen in 2026. Het bestedingspotentieel stijgt daarmee tot circa € 3,7 mln.

* Companen (2017), Huisvesting van arbeidsmigranten in de regio Hart van Brabant

Vloerproductiviteit

De totale potentiële omzet voor dagelijkse winkels in de kern Waalwijk bedraagt € 86,3 tot € 101,9 mln per jaar. In de huidige situatie is in de kern Waalwijk circa 11.700 m² wvo aan dagelijks winkelaanbod aanwezig*. Hiermee komt de haalbare vloerproductiviteit uit op € 7.380 tot € 8.710, afhankelijk van de groei van inwoners en arbeidsmigranten, en de koopstromen die uiteindelijk gehaald zullen worden. In het lage scenario (huidig aantal inwoners en arbeidsmigranten) ligt de vloerproductiviteit op of

iets onder de gemiddelde vloerproductiviteit van € 7.950 (incl. BTW)**. In het hoge scenario (groei inwoners en arbeidsmigranten) komt de vloerproductiviteit op of boven het landelijk gemiddelde uit. Dit duidt op enige uitbreidingsruimte voor dagelijks winkelaanbod in de kern Waalwijk.

Indien het supermarktaanbod uitgebreid wordt met 1.800 m² wvo mag uitgegaan worden van een binding van 90%. In deze situatie zal de vloerproductiviteit 5% lager uitkomen dan landelijk gemiddeld.

* Bron: Locatus (2017), winkelverkooppuntenbestand (excl. oppervlak Aldi die alleen op zaterdag enkele uren open is)

** Bron: I&O Research/DTNP (2017), KSO Randstad 2016

Distributieve analyse dagelijks winkelaanbod kern Waalwijk

		Aantal inwoners (2017)	Aantal inwoners (2026)	Aantal inwoners 2026
Primair verzorgingsgebied (Kern Waalwijk)	Aantal inwoners	29.370	30.350	30.350
	Besteding per inwoner (incl. BTW)	€ 2.735	€ 2.735	€ 2.735
	Haalbare koopkrachtbinding	85-90%	85-90%	90%
	Potentiële omzet uit primair verzorgingsgebied (incl. BTW)	€ 68,3-72,3 mln	€ 70,6-74,7 mln	74,7 mln
Secundair verzorgingsgebied (Landgoed Driessen)	Aantal inwoners	3.030	4.980	4.980
	Besteding per inwoner (incl. BTW)	€ 2.900	€ 2.900	€ 2.900
	Haalbare koopkrachtbinding	35-40%	35-40%	40%
	Potentiële omzet uit secundair verzorgingsgebied (incl. BTW)	€ 3,1-3,5 mln	€ 5,1-5,8 mln	€ 5,8 mln
Omgeving	Potentiële omzet uit primair en secundair verzorgingsgebied (incl. BTW)	€ 71,4-75,8 mln	€ 75,6-80,5 mln	€ 80,5 mln
	Koopkrachttoevloeiing	15-18%	15-18%	18%
	Koopkrachttoevloeiing absoluut (incl. BTW)	€ 12,6-16,6 mln	€ 13,3-17,7 mln	€ 7,7 mln
	Potentiële omzet uit verzorgingsgebieden + omgeving (incl. BTW)	€ 84,0-92,5 mln	€ 89,0-98,2 mln	€ 98,2 mln
Arbeidsmigranten	Potentiële omzet van arbeidsmigranten (incl. BTW)	€ 2,3 mln	€ 3,7 mln	€ 3,7 mln
	Totale potentiële omzet (incl. BTW)	€ 86,3-94,8 mln	€ 92,7-101,9 mln	€ 101,9 mln
	Bestaand dagelijks winkelaanbod (wvo)	11.700 m ²	11.700 m ²	13.500 m ²
	Haalbare vloerproductiviteit (per m ² wvo)	€ 7.380-8.100	€ 7.920-8.710	€ 7.555 m ²
	Gemiddelde vloerproductiviteit (per m ² wvo)		€ 7.950	

Kern Sprang-Capelle

Omvang verzorgingsgebied

Het primaire verzorgingsgebied voor winkels in Sprang-Capelle bestaat uit de eigen kern met momenteel 9.670 inwoners*. In verband met de korte afstand wordt Landgoed Driessen beschouwd als secundair verzorgingsgebied, dat momenteel bestaat uit circa 3.030 inwoners. Tot 2026 zal deze wijk nog met circa 885 woningen gaan groeien**. Rekening houdend met een gemiddelde huishoudensgrootte en een lichte huishoudensverduunning bestaat deze wijk in 2026 naar verwachting uit circa 4.980 inwoners. Volgens de woningbouwplanning worden in de kern Sprang-Capelle nog circa 55 woningen ontwikkeld tot 2026. De groei van het aantal inwoners wordt echter teniet gedaan door een lichte huishoudensverduunning. Naar verwachting blijft het aantal inwoners in de kern Sprang-Capelle stabiel.

Besteding per hoofd

In distributieve berekeningen als deze wordt uitgegaan van de landelijk gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking per jaar. De meest recente bestedingscijfers kunnen worden afgeleid uit het Koopstromenonderzoek Randstad, dat in 2016 is uitgevoerd. Hieruit komt een gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking in de dagelijkse sector naar voren van € 2.763,- (incl. BTW)***. We gaan ervan uit dat dit cijfer voor de Randstad voor het hele land geldt. Wanneer het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in het verzorgingsgebied afwijkt van het landelijk gemiddelde is het gewenst het bestedingscijfer aan te passen. Voor de dagelijkse sector is het gebruikelijk een correctie door te voeren van ¼ van het percentage dat het inkomen afwijkt van het landelijk gemiddelde. Omdat het inkomensniveau in

de kern Sprang-Capelle 6% onder het landelijk gemiddelde ligt, gaan we uit van iets lagere bestedingscijfers per inwoner van € 2.720 ($€ 2.763 - (\frac{1}{4} \times 6\% \times € 2.763)$). Het inkomensniveau in Landgoed Driessen ligt 13% boven het landelijk gemiddelde. Voor Driessen gaan we uit van hogere bestedingscijfers per inwoner van € 2.900 ($€ 2.763 + (\frac{1}{4} \times 13\% \times € 2.763)$).

Koopkrachtbinding

Het aandeel van de totale bestedingen van inwoners van de kern Sprang-Capelle dat terecht komt in de eigen winkels wordt de koopkrachtbinding genoemd. In 2011 (detailhandelsvisie) is op basis van een telefonische enquête voor de kern Sprang-Capelle een binding gemeten van 48% in de dagelijkse sector. Voor de toekomst is destijds uitgegaan van een haalbare binding van 55 tot 60%. Rekening houdend met enerzijds de concrete realisatie van het winkelproject Raadhuisplein waardoor de binding kan toenemen, maar anderzijds ook een behoorlijke versterking van het aanbod in de omgeving en de ontwikkeling van internet als aankoopkanaal waardoor de binding kan afnemen, gaan we voor de toekomst uit van een koopkrachtbinding van 50% tot maximaal 55%.

Voor Landgoed Driessen, het secundaire verzorgingsgebied, gaan we ervan uit dat circa 35% tot 40% van de bestedingen van deze inwoners aan het winkelaanbod in de kern Sprang-Capelle gebonden kan worden. Mede gelet op de korte afstand zal het overige aandeel van de bestedingen naar verwachting afvloeien richting het aanbod in Waalwijk (circa 35-40%) en overige gebieden, waaronder Kaatsheuvel (circa 20%).

Koopkrachttoevloeiing

Het aandeel binnen de totale omzet dat besteed wordt door consumenten van buiten het primaire en secundaire verzorgingsgebied (o.a. vanuit Kaatsheuvel, Waspik en Waalwijk) noemen we de koopkrachttoevloeiing of

* Bron: CBS Statline (2017)

** Bron: Gemeente Waalwijk (2017), Woningbouwplanning

*** Bron: I&O Research/DTNP (2017), KSO Randstad 2016

het aandeel vreemde koopkracht. In de vorige beleidsdocumenten is uitgegaan van een koopkrachttoevloeiing van circa 25%. Hierin was ook de toevloeiing van Driessen meegenomen. Wij hanteren Driessen hier als secundair verzorgingsgebied en houden deze wijk dan ook buiten de toevloeiingscijfers. We schatten de haalbare toevloeiing van buiten Sprang-Capelle en Driessen in op 5% tot maximaal 8%.

Vloerproductiviteit

De totale potentiële omzet voor dagelijkse winkels in de kern Sprang-Capelle bedraagt € 16,9 mln tot € 21,7 mln per jaar. In de huidige situatie is in Sprang-Capelle circa 2.340 m² wvo aan dagelijks winkelaanbod aanwezig*.

* Bron: Locatus (2017), winkelverkooppuntenbestand (excl. oppervlak nieuwbouw Raadhuisplein)

Distributieve analyse dagelijks winkelaanbod kern Sprang-Capelle

		Huidig aantal inwoners (2017)	Situatie na ontwikkeling woningbouw (2026)
Primair verzorgingsgebied (Kern Sprang-Capelle)	Aantal inwoners	9.670	9.670
	Besteding per inwoner (incl. BTW)	€ 2.720	€ 2.720
	Haalbare koopkrachtbinding	50-55%	50-55%
	Potentiële omzet uit primair verzorgingsgebied (incl. BTW)	€ 13,2-14,5 mln	€ 13,2-14,5 mln
Secundair verzorgingsgebied (Landgoed Driessen)	Aantal inwoners	3.030	4.980
	Besteding per inwoner (incl. BTW)	€ 2.900	€ 2.900
	Haalbare koopkrachtbinding	35-40%	35-40%
	Potentiële omzet uit secundair verzorgingsgebied (incl. BTW)	€ 3,1-3,5 mln	€ 5,1-5,8 mln
Omgeving	Potentiële omzet uit primair en secundair verzorgingsgebied (incl. BTW)	€ 16,1-17,8 mln	€ 18,0-20,0 mln
	Koopkrachttoevloeiing	5-8%	5-8%
	Koopkrachttoevloeiing absoluut (incl. BTW)	€ 0,8-1,6 mln	€ 1,0-1,7 mln
	Totale potentiële omzet (incl. BTW)	€ 16,9-19,4 mln	€ 18,9-21,7 mln
	Bestaand dagelijks winkelaanbod (wvo)	2.340 m ²	2.340 m ²
	Haalbare vloerproductiviteit (per m ² wvo)	€ 7.240-8.280	€ 8.100-9.280
	Gemiddelde vloerproductiviteit (per m ² wvo)	€ 7.950	

Hierdoor komt de haalbare vloerproductiviteit uit op € 7.240 tot € 9.280 in de situatie na ontwikkeling van de geplande woningbouw in Sprang-Capelle en Driessen. In het lage scenario (huidig aantal inwoners) ligt de vloerproductiviteit op of iets onder de gemiddelde vloerproductiviteit van 7.950,- (incl. BTW)**. In het hoge scenario (groei aantal inwoners Driessen) komt de vloerproductiviteit behoorlijk boven het landelijk gemiddelde uit. Dit duidt op uitbreidingsruimte voor dagelijks winkelaanbod in de kern Sprang-Capelle.

Er is echter nog geen rekening gehouden met de nieuwbouw aan het Raadhuisplein. Als deze nieuwbouw wordt meegenomen (circa +350 m² wvo) dan bestaat het dagelijkse aanbod uit 2.690 m² wvo en komt de vloerproductiviteit op een lager niveau uit (€ 6.280 á € 8.070).

** Bron: I&O Research/DTNP (2017), KSO Randstad 2016

Kern Waspik

Omvang verzorgingsgebied

Het primaire verzorgingsgebied voor dagelijkse winkels in Waspik bestaat uit de eigen kern, waar momenteel circa 4.950 mensen wonen*. Tot 2026 zal Waspik met nog zo'n 120 woningen gaan groeien**. Rekening houdend met de gemiddelde huishoudensgrootte voor de nieuwbouw en een lichte afname van de bevolking als gevolg van huishoudensverdunding bestaat Waspik naar verwachting in 2026 uit circa 5.110 inwoners.

Besteding per hoofd

In distributieve berekeningen als deze wordt uitgegaan van de landelijk gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking per jaar. De meest recente bestedingscijfers kunnen worden afgeleid uit het Koopstromenonderzoek Randstad dat in 2016 is uitgevoerd. Hieruit komt een gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking in de dagelijkse sector naar voren van € 2.763,- (incl. BTW)***. We gaan ervan uit dat dit cijfer voor de Randstad voor het hele land geldt. Wanneer het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in het verzorgingsgebied afwijkt van het landelijk gemiddelde is het gewenst het bestedingscijfer aan te passen. Voor de dagelijkse sector is het gebruikelijk een correctie door te voeren van ¼ van het percentage dat het inkomen afwijkt van het landelijk gemiddelde. Omdat het inkomensniveau in de kern Waspik op een gemiddeld niveau ligt, gaan we uit van het gemiddelde bestedingscijfer.

* Bron: CBS Statline (2017)

** Bron: Gemeente Waalwijk (2017), Woningbouwplanning

*** Bron: I&O Research/DTNP (2017), KSO Randstad 2016

Koopkrachtbinding

Het aandeel van de totale bestedingen van inwoners van de kern Waspik dat terecht komt in de eigen winkels wordt de koopkrachtbinding genoemd. In 2011 (detailhandelsvisie) is op basis van een telefonische enquête voor de kern Waspik een binding gemeten van 56% in de dagelijkse sector. Voor de toekomst is destijds uitgegaan van een haalbare binding van 60%. Gelet op het versterkte aanbod (o.a. Aldi, Binnenhof) en de relatief grote afstand tot concurrerend aanbod schatten we een haalbare binding in van 60% tot maximaal 65%.

Koopkrachttoevoeiing

Het aandeel binnen de totale omzet dat besteed wordt door consumenten van buiten het primaire en secundaire verzorgingsgebied (o.a. vanuit Raamsdonk, Sprang-Capelle, 's-Gravenmoer) noemen we de koopkrachttoevoeiing of het aandeel vreemde koopkracht. In de vorige beleidsdocumenten is uitgegaan van een koopkrachttoevoeiing van 20 tot 25%. Dit in vergelijking met Sprang-Capelle hoge aandeel vreemde koopkracht komt door het relatief grote achterland met kleinere kernen en landelijk gebied, waarvan de inwoners naar verwachting voor een deel zijn gericht op Waspik. Wij gaan hier uit van een haalbaar aandeel vreemde koopkracht van 20% tot maximaal 25%.

Vloerproductiviteit

De totale potentiële omzet voor dagelijkse winkels in de kern Waspik bedraagt € 10,3 mln tot € 12,2 mln per jaar. In de huidige situatie is in Waspik circa 2.030 m² vvo aan dagelijks winkelaanbod aanwezig****. Hierdoor komt de haalbare vloerproductiviteit uit op € 5.040 tot € 6.010 in de situatie na ontwikkeling van de geplande woningbouw. Zowel in het hoge scenario

**** Bron: Locatus (2017), winkelverkooppuntenbestand

(lichte groei inwoners) als het lage scenario (huidig aantal inwoners) ligt de vloerproductiviteit in de kern behoorlijk onder de gemiddelde vloerproductiviteit van € 7.950 (incl. BTW)*. Dit duidt erop dat het huidige aanbod functioneert onder het gemiddelde niveau en er dus geen marktruimte is voor uitbreiding. Hierbij dient wel de kanttekening te worden geplaatst dat de vloerproductiviteit (o.a. door lagere huisvestingskosten) in kleine kernen over het algemeen lager ligt dan landelijk gemiddeld.

* Bron: I&O Research/DTNP (2017), KSO Randstad 2016

Distributieve analyse dagelijks winkelaanbod kern Waspik

		Huidig aantal inwoners (2017)	Situatie na ontwikkeling woningbouw (2026)
Primair verzorgingsgebied (Kern Waspik)	Aantal inwoners	4.950	5.110
	Besteding per inwoner (incl. BTW)	€ 2.763	€ 2.763
	Haalbare koopkrachtbinding	60-65%	60-65%
	Potentiële omzet uit primair verzorgingsgebied (incl. BTW)	€ 8,2-8,9 mln	€ 8,5-9,2 mln
Omgeving	Koopkrachttoevoeiing	20-25%	20-25%
	Koopkrachttoevoeiing absoluut (incl. BTW)	€ 2,1-3,0 mln	€ 2,1-3,1 mln
	Totale potentiële omzet (incl. BTW)	€10,3-11,8 mln	€ 10,6-12,2 mln
	Bestaand dagelijks winkelaanbod (wvo)	2.030 m ²	2.030 m ²
	Haalbare vloerproductiviteit (per m ² wvo)	€ 5.040-5.820	€ 5.210-6.000
	Gemiddelde vloerproductiviteit (per m ² wvo)	€ 7.950	