

# Detailhandelsvisie Waalwijk

Gemeente Waalwijk

Rapportnummer:	204X00389.067113_6
Datum:	Vastgesteld door de raad van de gemeente Waalwijk d.d 11 oktober 2012
Projectteam Gemeente Waalwijk:	Odeke Renders, Douwe Douma
Projectteam BRO:	Aiko Mein, Nienke van Gerwen
Trefwoorden:	Detailhandelsvisie
Beknopte inhoud:	Voorliggende detailhandelsvisie geeft inzicht in de gewenste detailhandelsstructuur en de ontwikkelingsmogelijkheden voor de detailhandel in de gemeente Waalwijk. Speciale aandacht is daarbij gegeven aan de ontwikkelingsmogelijkheden voor het centrum, Zanddonk en de dorpen Sprang-Capelle en Waspik.

<b>Inhoudsopgave</b>	pagina
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Achtergrond en aanleiding	3
1.2 Vraagstelling	4
1.3 Proces	4
1.4 Opbouw rapportage	5
<b>2. SAMENVATTING ANALYSE</b>	<b>6</b>
<b>3. VISIE OP DE DETAILHANDELSSTRUCTUUR</b>	<b>12</b>
3.1 Hoofddoelen	12
3.2 Uitgangspunten visie	12
3.3 Visie op de ontwikkelingsrichting	14
3.3.1 Hoofdlijn: basis verder versterken	14
3.3.2 Waalwijk-centrum	15
3.3.3 Boodschappencentra kern Waalwijk	19
3.4 Sprang-Capelle en Waspik	21
3.4.1 Sprang-Capelle	21
3.4.2 Waspik	22
3.5 Detailhandel op perifere locaties	22
3.5.1 Algemeen	22
3.5.2 Woonboulevard Zanddonk versterken als themacentrum	23
3.5.3 Overige detailhandelsontwikkelingen Zanddonk	27
3.6 Detailhandel op perifere locaties - overig	29
3.7 Bijzondere detailhandel en overige aspecten	29

# 1. INLEIDING

## 1.1 Achtergrond en aanleiding

### **Behoeftte aan actuele detailhandelsstructuurvisie**

De gemeente Waalwijk heeft behoefte aan de ontwikkeling van een actuele visie op de detailhandelsstructuur. Momenteel beschikt de gemeente nog niet over een detailhandelsbeleid terwijl dit van belang is in relatie tot de structuurvisie en de Nota Wensbeelden Bedrijventerreinen die opgesteld worden. Tevens spelen er diverse trends en ontwikkelingen op het gebied van detailhandel in de gemeente, zoals de plannen rondom winkelcentrum De Els en de Woonboulevard, de ontwikkelingen rond het Raadhuisplein in Sprang-Capelle, de afname van de bezoekersstromen in het centrum en de diverse initiatieven in de supermarktbranche.

Veranderende marktomstandigheden, bestaande initiatieven en nieuwe kansen vragen om een definitieve ambitie verwoord in een actuele visie op detailhandel voor de gemeente. Voorliggende detailhandelsvisie is hier het resultaat van. De detailhandelsvisie geeft de ontwikkelingsrichting voor de detailhandel in de gehele gemeente Waalwijk weer. Tevens is de visie richtinggevend voor de detailhandelsstructuur van de afzonderlijke kernen Waalwijk, Sprang-Capelle en Waspik.

### **Meerwaarde van detailhandel**

Detailhandel is voor de gemeente Waalwijk om een aantal redenen van belang:

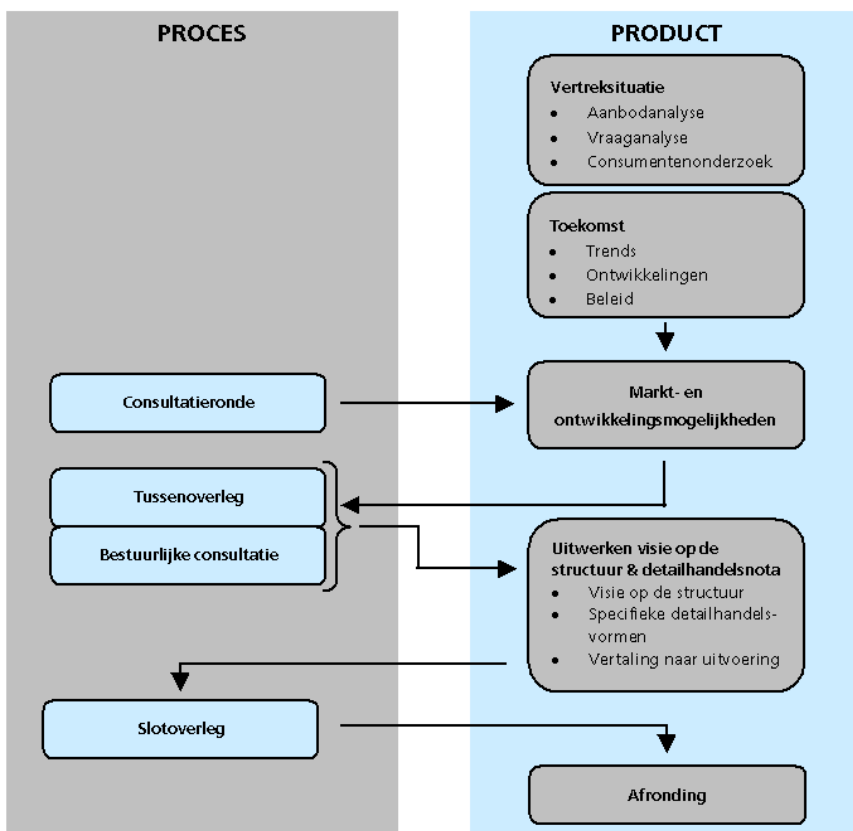
- Het ondersteunt de economische, culturele en sociale functie van het centrum en andere winkelgebieden (ontmoetingsfunctie, plaats van vernieuwing).
- Het behoudt de kwaliteit van de leefomgeving, vooral op buurt- en wijkniveau en in de dorpen.
- Het brengt werkgelegenheid met zich mee en vervult daarom een belangrijke functie voor de lokale arbeidsmarkt.
- Detailhandel levert een bijdrage aan het versterken van het imago van Waalwijk.
- Detailhandel biedt een goed vestigingsklimaat voor andere publieksgerichte voorzieningen zoals horeca en ambachtelijke en zakelijke dienstverlening, en meer indirect voor overige bedrijvigheid.
- Detailhandel kan de aantrekkelijkheid en duurzaamheid van sommige bedrijventerrein verhogen, zoals op Zanddonk.

## 1.2 Vraagstelling

De centrale vragen voor het onderzoek luiden als volgt:

- Wat zijn de ruimtelijk-economische ontwikkelingsmogelijkheden voor de detailhandel in de gemeente Waalwijk en hoe kan gekomen worden tot een zo goed mogelijke consumentenverzorging en een duurzame aanbodstructuur, rekening houdend met de huidige vraag-aanbodsituatie, de relevante trends en ontwikkelingen, de beleidsuitgangspunten en de ambities van de betrokken partijen?
- Welke verzorgingspositie nemen de afzonderlijke Waalwijkse winkelgebieden en detailhandel in totaliteit momenteel in, wat is het koopgedrag en wat zijn de koopmotieven van de consumenten in Waalwijk en hoe waarderen zij het Waalwijkse aanbod?
- Wat is het perspectief van de verschillende winkelgebieden, welk ruimtelijk-functioneel profiel biedt het meeste uitzicht op een duurzame en evenwichtige ontwikkeling en met welk uitvoeringsprogramma kan dit worden bereikt?

## 1.3 Proces



Aan de totstandkoming van onderliggend product is een uitgebreid proces voorafgegaan met belanghebbenden partijen. De gemeente Waalwijk wil immers samen met belanghebbenden bepalen hoe zij de komende jaren met de detailhandelsontwikkelingen moet omgaan. Het proces heeft bestaan uit een aantal overlegmomenten met de begeleidingscommissie en een consultatieronde met belanghebbenden.

De begeleidingscommissie bestaat uit vertegenwoordigers van:

- Gemeente Waalwijk
- De Waalwijkse Ondernemers Federatie
- Centrummanagement Waalwijk
- Kamer van Koophandel

Tijdens de consultatieronde is gesproken met de volgende personen:

- Dhr. Beckers, Leisure Boulevard
- Dhr. van Dijk, Modehuis van Dijk
- Mevr. Janssens, Dhr. Elschot, Dhr. van Horssen, gemeente Waalwijk
- Dhr. Van Zelst, ondernemer Sprang-Capelle
- Mevr. van de Mosselaars, ondernemer Waspik
- Dhr. Graat en Dhr. Punte, Em-Té
- Dhr. Hanken, Intratuin
- Dhr. van de Zande, De Mandemakers Groep
- Dhr. Reinalda, Media Markt en Saturn

## **1.4 Opbouw rapportage**

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de Ausgangssituatie van de detailhandel in Waalwijk. Er is aandacht voor het gevestigde winkelaanbod en de huidige detailhandelsstructuur, het consumentenonderzoek wat uitgezet is in de gemeente Waalwijk, kansen en bedreigingen voor de detailhandel en het huidig en toekomstig functioneren. Voor de volledige rapportage van de analyse wordt verwezen naar het rapport 'Analyse detailhandelsvisie Waalwijk'. De analyse vormt input voor de visie op de detailhandelsstructuur voor Waalwijk die in hoofdstuk 3 wordt gepresenteerd. Voor het uitvoeringsprogramma van de detailhandelsvisie wordt verwezen naar het rapport 'Uitvoeringsprogramma detailhandelsvisie Waalwijk'. Het uitvoeringsprogramma is vastgelegd in een apart rapport omdat de detailhandelsvisie meerdere jaren geldig blijft en het uitvoeringsprogramma periodiek kan worden aangepast.

## 2. SAMENVATTING ANALYSE

### **Aanbodsituatie gemeente Waalwijk**

Het totale winkelaanbod binnen de gemeente Waalwijk omvat circa 118.700 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo) verspreid over 329 winkelvestigingen. Hiervan bevindt zich 88% in de kern Waalwijk, 7% in de kern Sprang-Capelle en 5% in de kern Waspik. Op gemeenteniveau beschikken de inwoners van de gemeente Waalwijk ten opzichte van het landelijke gemiddelde over een normaal vertegenwoordigd dagelijks winkelaanbod en een ruim vertegenwoordigd niet-dagelijks winkelaanbod. Op het niveau van de kern Waalwijk zien we hetzelfde beeld. Dit heeft de kern Waalwijk voor een belangrijk deel te danken aan het ruime aanbod aan woonwinkels op Zanddonk en het ruime aanbod aan modische winkels in Waalwijk-centrum. In de kern Sprang-Capelle is zowel het dagelijkse als het niet-dagelijkse winkelaanbod beperkt ten opzichte van referenties. Belangrijke verklaring hiervoor is, dat veel koopkracht afvloeit naar de dichtbij gelegen kern Kaatsheuvel. Voor de kern Waspik geldt dat het dagelijks winkelaanbod op niveau is, maar dat het niet-dagelijks winkelaanbod achterblijft bij referentiekernen.

### **Supermarktaanbod**

De consument in Waalwijk beschikt over een zeer breed pallet aan supermarkten, zowel qua formules als qua marktsegmentatie (9 supermarkten in Waalwijk en ieder 2 in Sprang-Capelle en Waspik). Wel is de gemiddelde schaalgrootte van de supermarkten enigszins beperkt.

### **Detailhandelconcentraties uitgelicht**

De detailhandelsstructuur van de gemeente Waalwijk bestaat uit het hoofdwinkelcentrum Waalwijk-centrum, de Woonboulevard (Zanddonk), de dorpscentra van Sprang-Capelle en Waspik, twee buurtwinkelcentra (Bloemenoordplein en Doctor Kuyperlaan) en diverse verspreide supermarkten over de gemeente. Het centrum en de Woonboulevard nemen binnen de structuur een zeer dominante positie in: het recreatieve winkelaanbod in het centrum van Waalwijk heeft een bovenlokale aantrekkingskracht en de Woonboulevard heeft een bovenregionale uitstraling. De belangrijkste conclusies uit de analyses per detailhandelsconcentratie komen hieronder aan bod.

### **Centrum Waalwijk**

Waalwijk-centrum beschikt over een breed winkelaanbod, met een lichte nadruk op het midden- en lagere segment. In het hogere, specialistische segment zijn er slechts enkele bijzondere zaken aanwezig (zoals Van Dijk Modehuis). In het centrum van Waalwijk is met name het aanbod in de recreatieve branches, persoonlijke verzorging, sport en spel, media en wonen ruim aanwezig. In totaal staan er redelijk wat panden leeg (circa 31 panden, 15%). Ten opzichte van referenties (11%) is dit veel. De leegstand concentreert zich aan de randen en centraal in de Grotestraat. Sinds 2007 is de leegstand verdubbeld.

Het aantal modische trekkers is in het centrum beperkt. De belangrijkste trekkers in het centrum zijn in de niet-dagelijkse artikelensector Van Dijk Modehuis, Veraa, Hema en C&A en in de dagelijkse artikelensector Jumbo, Albert Heijn en Aldi. Het ruime aanwezige supermarktaanbod versterkt de positie van het centrum.

Het winkelaanbod in het centrum is grotendeels geconcentreerd in de Stationsstraat, de Grotestraat en winkelcentrum De Els. Hoewel er feitelijk sprake is van een centraal winkelcircuit en een compact winkelrondje (Stationsstraat – De Els – Grotestraat), wordt dit door veel consumenten niet gelopen. Uit de passantentellingen blijkt dat het aantal passanten in de Grotestraat midden aanzienlijk lager ligt. Een mogelijke verklaring hiervoor is, dat er met uitzondering van Veraa in dit deel van de Grotestraat geen aansprekende trekkers aanwezig zijn. Enkel het noordelijke deel van de Stationsstraat en De Els zijn te typeren als A1-winkelgebied.

De inrichting van de openbare ruimte van Waalwijk-centrum is over het algemeen fraai. De Markt met haar horeca en terrassen heeft een gezellige uitstraling. Uitzondering hierop vormt winkelcentrum De Els. De Els heeft een zeer gedateerde uitstraling: de entrees zijn weinig uitnodigend, de overkapping is verouderd en vies, het centrale plein in het centrum is rommelig en het achtergedeelte is ronduit lelijk. Waalwijk-centrum beschikt over ruime parkeergelegenheden, hoewel de uitstraling van veel parkeerplaatsen en aanhaking op het centrum te wensen over laat.

### **Woonboulevard Waalwijk (Zanddonk)**

De Woonboulevard Waalwijk wordt gekenmerkt door een branchering die volledig binnen de branche wonen valt (15 winkels, 48.833 m<sup>2</sup> vvo). Opvallend is dat Zanddonk in de regio de enige Woonboulevard is waar enkel woonwinkels gevestigd zijn. Veel voorkomende branches op de woonboulevards in de omgeving zijn de branches doe-het-zelf en bruin- en witgoed. Belangrijke opmerking hierbij is dat een tweetal bouwmarkten (Gamma en Karwei) en een Boerenbond zich wel in de nabijheid van de Woonboulevard in Waalwijk bevinden. Piet Klerkx is de krachtigste speler op deze Woonboulevard en heeft een bovenregionale trekkracht. De meeste winkels richten zich met name op het midden of lagere segment. De winkels zijn slechts beperkt geclusterd (barrière Kamerlingh Onnesweg), het geheel vormt geen eenheid. De winkels zijn veelal naar binnen gekeerd en de gevels zijn gedateerd, waardoor de Woonboulevard geen moderne, eigentijdse uitstraling heeft.

### **Boodschappenstructuur en dorpswinkelcentra**

Ten aanzien van de boodschappenstructuur en het aanbod in de dorpen zijn de volgende constatering van belang:

- Er is een gevarieerd supermarktaanbod met als sterk buurtwinkelcentrum Bloemenoord.
- Het buurtwinkelcentrum aan de Dr. Kuyperlaan heeft een gedateerde uitstraling met een matige samenhang tussen de diverse winkels. Ook is er leegstand en zijn de parkeermogelijkheden beperkt.
- Op de locatie van de Em-Té aan de Grotestraat in de kern Waalwijk is een beperkt aantal parkeerplaatsen aanwezig en er is sprake van ruimtegebrek en een verkeersonveilige situatie.

- De Plus supermarkt aan de Mozartlaan in de kern Waalwijk is klein in omvang (circa 375 m<sup>2</sup> wvo) en is daarom niet in staat een goede wijkverzorging te bieden voor de zuidwestelijke woonwijken.
- Buiten de detailhandelconcentratiegebieden is er in de kern Waalwijk in diverse straten nogal wat verspreide bewinkeling aanwezig.
- In Sprang-Capelle bevinden de winkels zich grotendeels rond het Raadhuisplein. Doordat het plein onderbroken wordt door de Raadhuisstraat is er eigenlijk sprake van 2 afzonderlijke pleinen. De interactie tussen beide pleinen is beperkt. Vanwege de parkeervoorzieningen op het plein en de gedateerde bebouwing heeft het Raadhuisplein een weinig sfeervolle uitstraling. Ook het leegstaande gemeentehuis draagt niet in positieve zin bij aan de uitstraling van het plein. Vanwege de solitaire ligging van de Em-Té is deze supermarkt niet van meerwaarde voor het centrum.
- De winkels in de kern Waspik bevinden zich grotendeels verspreid langs de Kerkstraat en in de omgeving van het Dorpsplein. De winkels in Waspik zijn weinig geconcentreerd.

### **Telefonisch consumentenonderzoek gemeente Waalwijk**

In juli en augustus 2011 heeft een telefonisch onderzoek plaatsgevonden onder de inwoners van de gemeente Waalwijk. In totaal hebben 625 huishoudens medewerking verleend. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek komen hier aan bod.

#### *Dagelijkse artikelen*

- De totale koopkrachtbinding in de gemeente Waalwijk in de dagelijkse artikelensector bedraagt 80,4%. Dit is iets lager dan in 2007 gemeten werd (84%).
- Binnen de kern Waalwijk zijn de verhoudingen tussen de verschillende op boodschappen doen gerichte winkelclusters nauwelijks veranderd. Het centrum blijft met 31% de belangrijkste lokale aankoopplaats, gevolgd door de Nettorama. Deze aankoopplaatsen trekken ook koopkracht uit de beide andere kernen, de overige boodschappencentra niet of nauwelijks.
- Ongeveer 36% van de koopkracht aan dagelijkse artikelen van de inwoners van Sprang-Capelle gaat naar Kaatsheuvel, maar ook vanuit de kernen Waalwijk en Waspik vloeit hier nog respectievelijk circa 11% naar toe. Met name vanuit het zuiden van de kern Waalwijk (o.a. Meerdijk) vloeit enigszins koopkracht af naar Kaatsheuvel vanwege het beperkte boodschappenaanbod in de kern Waalwijk.
- In totaal zegt maar liefst 19% van de respondenten gemiddeld het meest aan dagelijkse artikelen te besteden in Kaatsheuvel. Dat is meer dan in Waalwijk-centrum (18%)! Kaatsheuvel is met name aantrekkelijk vanwege de betere bereikbaarheid en het gemak en de prijs van het parkeren.

#### *Niet-dagelijkse artikelen*

- In de niet-dagelijkse artikelensector bedraagt de gemeentelijke koopkrachtbinding circa 68%, een aanzienlijke achteruitgang ten opzichte van 2007 (75%). Deze achteruitgang doet zich voor in alle branchegroepen, maar is het sterkst bij kleding en schoenen, hobby en vrije tijd, huishoudelijke artikelen en bruin- en witgoed (electro). Deze branches zijn met name in Waalwijk-centrum geconcentreerd.



- Het grootste deel van de bestedingen aan niet-dagelijkse artikelen vindt plaats in het centrum van Waalwijk (bijna 40%) en daarnaast op Zanddonk (circa 20%).
- De Woonboulevard heeft ten opzichte van 2007 haar positie als lokaal koopcentrum aanzienlijk versterkt en het centrum heeft veel ingeleverd. De inwoners van de gemeente Waalwijk zijn ten opzichte van 2007 veel minder op het centrum georiënteerd (40% tegen 55%) en veel meer op Zanddonk (20% tegen 8%). Mogelijk is dit deels te verklaren door de brancheverbreiding die in sommige winkels op Zanddonk heeft plaatsgevonden (bouwmarkten, woonwinkels).
- Vooral in de sector niet-dagelijkse artikelen vloeit er in 2011 meer koopkracht uit de gemeente af naar allerlei omringende kernen dan in 2007 gemeten werd. Het centrum van Waalwijk verliest marktaandeel aan Kaatsheuvel en de grotere steden in de omgeving, met name aan 's-Hertogenbosch, Tilburg, Breda en Oosterhout. Ten opzichte van 2007 is de afvloeiing naar Kaatsheuvel, Tilburg en Breda gestegen (huidige afvloeiing respectievelijk 8,2%, 3,5% en 3,4%), de afvloeiing naar 's-Hertogenbosch is ongeveer gelijk gebleven (circa 7%).

Samenvattend kan gesteld worden dat:

- de Woonboulevard haar positie als lokaal koopcentrum aanzienlijk heeft versterkt.
- het centrum van Waalwijk veel heeft ingeleverd.

*Belangrijkste constatering ten aanzien van het centrum*

- Uit de rapportcijfers blijkt met name ontevredenheid over de hoogte van de parkeertarieven in het centrum: een ruime meerderheid geeft dit aspect een onvoldoende. De meest genoemde suggestie ter verbetering van het centrum is het goedkoper maken van het parkeren.
- De inrichting en de sfeer / gezelligheid worden respectievelijk met een 6,3 en 6,4 beoordeeld. Het opknappen, renoveren en herinrichten van De Els en het verbeteren van de aankleding en sfeer wordt veelvuldig als verbeteringssuggestie genoemd.
- De winkels die het meest gemist worden in het centrum van Waalwijk zijn de op recreatief winkelen gerichte branches zoals warenhuizen, kledingzaken (vooral H&M) en schoeisel.

## **Plannen en initiatieven gemeente Waalwijk**

De belangrijkste plannen en initiatieven die spelen op het gebied van detailhandel in de gemeente Waalwijk komen hier kort aan bod:

- *Herontwikkeling van winkelcentrum De Els.* Het initiatief ligt momenteel bij de vereniging van eigenaren. In opdracht van deze vereniging heeft WPM berekend dat een uitbreiding van circa 5.000 m<sup>2</sup> wvo realistisch is. Wat nu de vervolgstappen worden, is nog niet duidelijk.
- *Ideeën voor een Schoen & Leder Fashion Centre "Leer.Waalwijk".* Een consortium van de gemeente Waalwijk, de Schoen en Leder Sociëteit De Langstraat (SELL), het samenwerkingsverband Midpoint Brabant en projectontwikkelaar MAB Development ziet kansen voor het ontwikkelen van een Schoen & Leder Fashion Centre "Leer.Waalwijk", tussen de Taxandriaweg en de Winterdijk. Het voorlopige plan bestaat onder andere uit gethematiseerde retail in schoenen en leder in combinatie met horecavoorzieningen, een schoenenmuseum (verplaatsing) en een eventueel opleidingsinstituut wat aan dit thema verbonden is. Het plan bevindt zich in de ontwikkelfase.
- *Uitbreiding en upgrading centrum Vrijhoeve.* Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor herontwikkeling van de aanbouw van het voormalige gemeentehuis en de vrijkomende woonwinkel. De plannen gaan uit van het toevoegen van circa 2.000 m<sup>2</sup> bvo. De hoop is dat de samenwerking tussen de gemeente en Casade andere eigenaren over de streep trekt om mee te werken aan de verdere renovatie van het Raadhuisplein.
- *Facelift Woonboulevard Waalwijk.* Er zijn plannen om de Woonboulevard een grondige facelift te geven. De plannen zijn echter nog weinig concreet.

Verder spelen de volgende supermarktinitiatieven:

- Wens Em-Té voor verplaatsing / vergroting naar Laageinde. Nieuwe locatie nog niet definitief. Raming uitbreiding: + circa 500 m<sup>2</sup> wvo.
- Vernieuwing / uitbreiding Plus Mozartlaan: + circa 500 m<sup>2</sup> wvo. Vanwege de beperkte fysieke ruimte blijkt dit op de huidige locatie zeer lastig te zijn. Ook in de directe omgeving zijn de mogelijkheden beperkt.
- Uitbreiding Aldi en Jumbo in het kader van renovatie De Els.
- Uitbreiding supermarktaanbod in het kader van herontwikkeling centrum Vrijhoeve (incl. verplaatsing Em-Té naar centrum).

## **Concurrentie in de regio neemt toe**

In de regio spelen er diverse plannen en initiatieven waardoor de noodzaak voor Waalwijk-centrum en de Woonboulevard groter wordt om te investeren om haar positie te kunnen behouden. In de centra van Tilburg, 's-Hertogenbosch en Breda spelen diverse initiatieven ter versterking. In Kaatsheuvel wil men investeren middels het plan 'Bruitend Dorpshart'. Het is echter sterk de vraag of het plan nog in zijn geheel tot uitvoering gaat komen. Tevens spelen er op de Woonboulevards in de regio diverse initiatieven. Meubelplein Ekkersrijt wordt zeer aanzienlijk uitgebreid, onder meer met een grootschalige electrozaak. Er zijn eveneens plannen voor uitbreiding van de woonboulevard in 's-Hertogenbosch (inclusief electro). Voor de Woonboulevard in Tilburg zijn er ook plannen om deze te versterken. Het bestem-

mingsplan Piushavengebied is in december 2011 onherroepelijk geworden, waarmee uitbreiding planologisch mogelijk is gemaakt.

### **Huidig functioneren detailhandel**

Het Waalwijkse winkelaanbod functioneert gemiddeld matig: de gerealiseerde omzet per m<sup>2</sup> wvo ligt beneden het landelijke gemiddelde en ook beneden hetgeen gezien de omvang en samenstelling van het aanbod verwacht mag worden.

### **Toekomstig functioneren detailhandel**

In de benadering van het toekomstig economisch functioneren is rekening gehouden met een toename van het bevolkingsaantal van circa 5% tot 2020. In de kern Waalwijk is in de dagelijkse artikelensector circa 1.100 m<sup>2</sup> wvo uitbreidingsruimte aan te wijzen, waarvan circa 600 m<sup>2</sup> wvo ten behoeve van het centrum. In de kern Sprang-Capelle is circa 450 m<sup>2</sup> wvo uitbreidingsruimte. In de niet-dagelijkse artikelensector is op gemeenteniveau en in de verschillende kernen slechts zeer beperkte uitbreidingsruimte aan te geven. Kwantitatief benaderd zijn er enkel nog in het centrum van Waalwijk distributieve mogelijkheden (circa 1.500 m<sup>2</sup> wvo).

Echter, bij de beoordeling van de wenselijkheid van een plan zijn de kwalitatieve overwegingen zeker zo belangrijk. Als de ontwikkeling, op een vanuit de structuur bekeken goede plek én passend in het beleid, resulteert in het verdwijnen van verouderd aanbod, dan gaat de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruit. In de detailhandelsvisie staan deze kwalitatieve overwegingen dan ook centraal.

## 3. VISIE OP DE DETAILHANDELSSTRUCTUUR

### 3.1 Hoofddoelen

Het detailhandelsbeleid van de gemeente Waalwijk heeft als hoofddoelen te komen tot een goede verzorgingsstructuur voor haar inwoners, een duurzame voorzieningenstructuur, voldoende werkgelegenheid en een sterk ondernemersklimaat voor haar ondernemers. Om de consument zo goed mogelijk te bedienen, wordt gestreefd naar sterke winkelconcentraties die elkaar aanvullen. Aan de ondernemers wordt bovendien zo veel mogelijk ruimte binnen de gestelde kaders geboden om in te kunnen blijven spelen op de dynamiek in de detailhandel (vernieuwing).

### 3.2 Uitgangspunten visie

#### **Huidige structuur vormt uitgangspunt**

De huidige detailhandelsstructuur vormt uitgangspunt voor de detailhandelsvisie. De huidige structuur bestaat uit een aantal concentraties die van elkaar verschillen in aanbod naar oppervlak en branchering, in volume en in verzorgingsfunctie. De positie in de structuur verschilt. Naar de toekomst toe is het in samenhang 'ontwikkelen' van de concentraties de basis voor een heldere en duurzame visie op de detailhandel.

Voor de Waalwijkse detailhandelsstructuur geldt dat zowel het centrum als Zanddonk minimaal een bovenlokale functie hebben, met eigen kernkwaliteiten en doelgroepen. Uitgangspunt voor de visie is dat de twee voornaamste aankoopcentra, het centrum van Waalwijk en de Woonboulevard (Zanddonk), complementair aan elkaar blijven, waarbij de ontwikkelingen op de Woonboulevard de centrumontwikkelingen niet mogen frustreren.

#### **Complementariteit en onderscheidend vermogen**

Om naar de toekomst toe een heldere, evenwichtige en duurzame voorzieningenstructuur te behouden, moeten de winkelgebieden elkaar blijvend aanvullen en ieder een eigen taak binnen de structuur vervullen (het geheel is meer dan de som der delen). Om dat te kunnen doen, dienen deze naar de toekomst toe te blijven beschikken over eigen kenmerken en kwaliteiten. Dit schept duidelijkheid voor de consument, biedt aanknopingspunten voor strategie en investeringen van ondernemingen en biedt mogelijkheden voor elkaar versterkende effecten (doelgroepen, combinatiebezoeken, e.d.).

### **Koopgedrag als leidraad voor positionering winkelgebieden**

In toenemende mate wordt in de detailhandel ingespeeld op het type koopgedrag van de steeds diffuser wordende groep consumenten. Bij dit gedrag spelen aspecten mee als het aan te schaffen artikel, de eisen die gesteld worden aan het bezoek en de kenmerken van de aankoopplaats (aanbod en verblijfsklimaat). Door aan te sluiten bij dit koopgedrag kunnen winkelgebieden zich duidelijk profileren en hun eigen identiteit uitdragen.

Dit draagt weer bij aan het onderscheidend vermogen van winkelgebieden. Wel moet opgemerkt worden dat er in winkelcentra vrijwel altijd sprake zal zijn van gerichtheid op een combinatie van soorten aankoopgedrag. Het gaat daarbij om de nadruk op een bepaald type koopgedrag. Uitgaande van het koopgedrag zijn binnen de detailhandelsstructuur van Waalwijk de volgende soorten winkelgebieden te onderscheiden:

- Waalwijk-centrum (nadruk op recreatief winkelen in combinatie met boodschappen doen);
- de buurtsteunpunten en buurtcentra binnen Waalwijk en de beide dorpscentra (nadruk op boodschappen doen);
- detailhandel in de periferie (nadruk op doelgericht, laagfrequent aankopen doen).

### **Ruimtelijke concentratie**

Bij concentratie c.q. clustering van winkels ontstaat een meerwaarde voor de betreffende bedrijven. De bedrijven kunnen profiteren van elkaars nabijheid, aantrekkingskracht en gemeenschappelijke faciliteiten. De consument heeft het voordeel van gemak, overzichtelijkheid en veel keuzemogelijkheden. Een indirect effect is dat winkels bekend raken bij het publiek en dus bij potentiële klanten. Clustering resulteert daarom in meer bezoekers en daarmee ook meer draagvlak voor verbreding en verdieping van het totale assortiment. Daarnaast draagt concentratie ook bij aan het beperken van het aantal verkeersbewegingen. Nieuwe ontwikkelingen dienen daarom zoveel mogelijk plaats te vinden binnen aangewezen concentratiegebieden.

### **Uitbreiding verspreide bewinkeling beperken**

Verder concentreren is een hoofddoel, maar dit betekent niet dat alle verspreide bewinkeling hoeft te verdwijnen. Deze bewinkeling heeft in een aantal gevallen wel degelijk een functie. In woonwijken draagt verspreide bewinkeling bij aan de levendigheid en veiligheid van de wijk. Ook bieden deze locaties vaak goedkope winkelpanden voor startende ondernemers of bedrijven die zonder lage huisvestingslasten moeilijk of niet zouden kunnen functioneren. Wel moet uitbreiding van de verspreide bewinkeling worden beperkt.

### **Ruimte bieden voor en aan dynamiek**

De dynamiek in de detailhandel is zeer groot. Om in te kunnen blijven spelen op de wensen van zowel de aanbieders als de consument is het van belang om op een verantwoorde wijze open te staan voor veranderingen in de detailhandel. Het is daarbij overigens niet uit te sluiten dat bestaande winkelondernemingen verdrongen worden door nieuwe.

### **Inzetten marktruimte op de juiste plek**

Marktruimte en dynamiek moeten in eerste instantie worden ingezet om de gewenste her- of doorontwikkeling van de voor de structuur belangrijkste winkelgebieden op gang te brengen. Tegen deze achtergrond kan het voorkomen dat daarmee de berekende (distributieve) marktruimte beperkt en tijdelijk overschreden wordt.

### **Schaalvergroting op de juiste plek faciliteren**

Eén van de belangrijkste motoren achter de dynamiek in de detailhandel is de schaalvergroting. Om de concurrentiepositie te behouden en te versterken, is het belangrijk dat Waalwijk blijft inspelen op deze ontwikkeling: de schaalvergroting zal geacommodeerd moeten worden. Sommige grootschalige winkels trekken veel publiek, niet alleen uit de eigen plaats, maar ook in belangrijke mate uit de regio en verder. Ze kunnen hierdoor een positief effect hebben op het functioneren van winkelgebieden als geheel. Tussen de verschillende soorten grootschalige winkels bestaan echter grote verschillen in effecten op de structuur als geheel. Een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de grootste winkels in de verzorgingsstructuur is daarom noodzakelijk. Hierbij vormen aspecten als locatie, branche en bezoekersintensiteit belangrijke afwegingscriteria.

### **Inspelen op veranderende samenstelling bevolking**

Het voorzieningenaanbod in de gemeente Waalwijk zal zich aan moeten passen aan de veranderende samenstelling van de bevolking. Waar de afnemende groep jongeren sterk gericht is op de grote winkelgebieden met landelijke formules, is de toenemende groep ouderen vaak sterker gericht op het lokale, gespecialiseerde winkelaanbod met een hoog serviceniveau. Het is de kunst om een aantrekkelijk voorzieningenaanbod te realiseren voor alle doelgroepen.

## **3.3 Visie op de ontwikkelingsrichting**

### **3.3.1 Hoofdlijn: basis verder versterken**

De gemeente Waalwijk kent een overzichtelijke detailhandelsstructuur. De verschillende winkelgebieden hebben ieder een eigen karakter en functie binnen het geheel en zijn in belangrijke mate aanvullend aan elkaar. Hoewel de diverse winkelgebieden ieder over eigen kwaliteiten beschikken, zijn er ook knelpunten gesignaleerd. Om de kansen en de bedreigingen te weerstaan, zullen meerdere winkelgebieden zich moeten versterken, dus de huidige sterke punten vasthouden en uitbouwen en de zwakke punten aanpakken. Het gaat hierbij om aanbodaspecten (detailhandel en andere functies), omgevingsaspecten (bebouwing, openbare ruimte, bereikbaarheid, parkeren, etc.) en organisatorische aspecten (evenementen, beheer, handhaving, etc.).

### 3.3.2 Waalwijk-centrum



#### Het perspectief voor Waalwijk-centrum

Het hoofdwinkelcentrum van de gemeente heeft zich de laatste jaren per saldo niet in positieve zin ontwikkeld: de leegstand is toegenomen en heeft nu een aanzienlijke omvang, de consument is tamelijk negatief over met name de omgevingsaspecten en de prijs van het parkeren in het bijzonder en de koopkrachtbinding is afgenomen. Om de negatieve trend om te buigen zijn nieuwe impulsen nodig, met behoud van de sterke punten, zoals de omvang van de parkeermogelijkheden en de boodschappenfunctie.

Vanwege locatie- en huisvestingseisen worden reguliere winkelcentra steeds minder interessant voor (sub)branches of soorten winkels die zich specifiek richten op doelgericht winkelbezoek. Het gaat hierbij vaak ook om (zeer) grootschalige winkels. Een versterking van het centrum van Waalwijk met dergelijk aanbod is in het licht van de algemene trends en ontwikkelingen weinig kansrijk. De consequentie is wel dat reguliere winkelcentra en ook Waalwijk-centrum zich meer zullen moeten specialiseren op de kansrijke branches dan voorheen. In dit verband ligt het perspectief voor het centrum van Waalwijk met name op het gebied van:

- Recreatief winkelen
- Boodschappen doen

Navolgend wordt dit nader uitgewerkt.

#### Versterken boodschappenfunctie

De boodschappenwinkels worden over het algemeen tamelijk gericht bezocht, maar daar waar de mogelijkheid zich voordoet, is er ook sprake van combinatiebezoek met andere winkels en publieksgerichte voorzieningen. Voor het boodschappen doen zijn de supermarkten de structuurbepalende elementen: zij zijn de grootste publiekstrekkers. Een doorsnee supermarkt trekt circa 12.000 bezoekers per week. Ook zorgen supermarkten voor extra klanten voor levensmiddelenpecialzaken<sup>1</sup>. Zij dragen dus ook bij aan de variëteit in winkelaanbod in een winkelcentrum.

Voor het functioneren van Waalwijk-centrum is het daarom belangrijk dat het supermarktaanbod gehandhaafd blijft en dat het supermarktaanbod bij de tijd is. Dit

---

<sup>1</sup> DTnP 2010, Onderzoek naar combinatiebezoek tussen supermarkt en specialzaak

laatste betekent dat schaalvergroting bij in ieder geval twee van drie centrum-supermarkten mogelijk gemaakt moet worden.

Tegelijkertijd moet voorkomen worden dat er zich supermarktaanbod vestigt buiten de aangegeven structuur van boodschappencentra op buurt-, wijk-, en dorpsniveau. Bovendien heeft schaalvergroting bij de centrumsupermarkten prioriteit boven vergroting van anderen supermarkten in Waalwijk-kern.

### **Parkeren als randvoorwaarde**

Om een goed functioneren van de centrumsupermarkten te garanderen, zullen zij moeten (blijven) beschikken over voldoende, betaalbare, goed bereikbare en op korte afstand van de winkels gelegen parkeermogelijkheden. Parkeergemak is hierbij ook heel belangrijk. Zo kan door achteraf betalen de bezoekduur aan het centrum verlengd worden.

De parkeertarieven liggen in Waalwijk niet of nauwelijks hoger dan in andere Brabantse centra met een vergelijkbare verzorgingsfunctie, maar worden door de Waalwijkse consumenten wel als hoog ervaren. Meer en betere communicatie over het Waalwijkse parkeerbeleid (in relatie tot de beoogde centrumontwikkeling) is een methode om hier verandering in te brengen.

### **Versterken recreatief winkelen**

Het recreatieve winkelen vormt de belangrijkste peiler onder het bezoek aan een hoofdwinkelcentrum als dat van Waalwijk. Ondanks de aanwezigheid van relatief veel modische winkels, de dragers van het recreatieve winkelen, heeft Waalwijk-centrum de afgelopen jaren op dit punt toch terrein verloren, zo blijkt uit de analyses.

Om het recreatieve winkelen te versterken, zijn de volgende maatregelen in de aanbodsfeer noodzakelijk:

- faciliteren wens tot schaalvergroting bij zittende ondernemers (met name in De Els);
- toevoegen enkele nieuwe winkelformules (bijvoorbeeld H&M, Jack&Jones, Bristol, Lady Sting, Dolcis, Rituals, etc.).

Voor recreatief winkelen is ook de winkelomgeving, het algehele verblijfsklimaat, van groot belang. Recreatief winkelen is immers meer dan aankopen doen, het is kijken en vergelijken, verrast worden, beleven, ontspannen. Positief in dit verband is het horeca-aanbod aan de Markt (verblijfsduurverlengend) en de inrichting van de openbare ruimte. Maar op de volgende punten is verbetering mogelijk:

- Algehele interne uitstraling De Els.
- Koppeling overdekte deel De Els met vooral de Grotestraat.
- Functionele versterking Grotestraat Midden door vestiging sterk publiekstrekkende winkel, bij voorkeur in één van de branches warenhuis, mode en/of huishoudelijke en luxe artikelen.



- Verhogen winkeluitstraling wanden Grotestraat Midden (bijvoorbeeld door een meer open karakter van C&A en invullen open ruimte ter hoogte van nieuwbouw oude gemeentehuis). Dit en voorgaand punt dragen bij aan een versterking van het centrale winkelcircuit en daarmee aan een betere doorbloeding van het centrum.
- Verbeteren invulling / inrichting / aankleding aansluitingen van de hoofdparkeerlocaties op het kernwinkelgebied. Het betreft de aansluitingen van de Taxandriaweg / Winterdijk op de Grotestraat en op het Raadhuisplein, de aansluitingen van de omringende parkeerterreinen op De Els en de aansluiting van het Unnaplein op de Stationsstraat.

### **Ruimtelijke structuur centrum**

In het licht van het voorgaande zal de beoogde versterking van Waalwijk-centrum zich met name moeten richten op het kernwinkelgebied, in concreto het centrale circuit en direct aangrenzende winkelgebieden. Vanwege de zeer beperkte marktruimte en de algemene trends en ontwikkelingen in de detailhandel is de consequentie hiervan dat een verdere krimp van het winkelaanbod in de randgebieden waarschijnlijk is. De winkelfunctie in deze randgebieden wordt niet actief afgebouwd, maar behoud is ook geen beleidsmatig streven.

### **De ambitie: positie centrum versterken**

Waalwijk heeft te maken met een toenemende concurrentie vanuit de omringende grote steden als het gaat om het recreatieve winkelen. Zeker in een tijd dat de consument zeer mobiel is, gaan de inwoners van Waalwijk en omringende gemeenten gemakkelijk naar die grotere steden. Daarnaast hebben veel omringende kleinere plaatsen zich versterkt, waardoor hun inwoners minder op Waalwijk-centrum aangewezen zijn voor het doen van boodschappen of alledaagse inkopen.

Een vernieuwing en uitbreiding van De Els kan er toe bijdragen dat Waalwijk-centrum niet nog meer koopkracht ziet verdwijnen en wellicht kunnen klanten terug gewonnen worden. Het verblijfsklimaat wordt aantrekkelijker en de renovatie biedt de mogelijkheid te komen tot uitbreiding en vernieuwing van het winkelaanbod. Het upgraden van De Els zal echter naar verwachting vooral resulteren in een stabilisatie, een behoud van de huidige verzorgingspositie; dit zal er niet toe leiden dat de bovenlokale functie van Waalwijk sterk aantrekt.

De ambitie van de gemeente Waalwijk is echter wel gericht op het versterken van de bovenlokale functie van het centrum van Waalwijk, mede om zo het verzorgingsniveau voor de eigen bevolking op een hoger peil te brengen. Om dit te bereiken zal Waalwijk zich op een of andere manier als koopcentrum moeten onderscheiden van de omringende grotere winkelcentra; men moet iets heel bijzonders te bieden hebben, bij voorkeur iets dat een breed publiek uit een ruime omgeving aantrekt. Het kan daarbij gaan om een uitzonderlijke, heel grote winkel, een bijzondere combinatie van winkels of uniek aanbod in de sfeer van cultuur of leisure. Bij een goede ruimtelijke inpassing in of aansluitend aan het centrum zal ook het bestaande aanbod kunnen profiteren van de extra bezoekers. De gemeente staat daarom positief in

principe tegenover initiatieven die bij kunnen dragen aan het verwezenlijken van de genoemde ambitie.

### **Randvoorwaarden bijzondere initiatieven centrum**

Hiervoor is aangegeven dat een bijzonder (winkel)initiatief de benodigde impuls kan geven aan de beoogde versterking van de (boven)regionale aantrekkingskracht van Waalwijk-centrum. Aan een dergelijk initiatief kunnen de volgende randvoorwaarden gesteld worden:

- Er moet sprake zijn van een hoge uniciteit (weinig of nog niet in Nederland voorkomend thema / functioneel concept).
- Het thema / concept moet een breed publiek aanspreken.
- Om voldoende aantrekkingskracht te genereren is voor wat betreft de detailhandel een aanzienlijke omvang van en variëteit in het aanbod nodig (voldoende keuzemogelijkheden bieden).
- Een zekere functiemenging (aanwezigheid detailhandel, horeca, dienstverlening, cultuur, vermaak, etc.) kan de aantrekkingskracht verhogen, evenals de verblijfsduur. De aard en mate van de menging is afhankelijk van het thema en functioneel concept.
- Ter voorkoming van verwatering van het concept dienen strenge randvoorwaarden aan de functionele invulling en de handhaving gesteld te worden.
- Een goede autobereikbaarheid moet zijn gegarandeerd.
- Er dienen ruim voldoende, comfortabele parkeermogelijkheden aanwezig te zijn.
- Een zichtlocatie vanaf een belangrijke doorgaande route, bij voorkeur een snelweg, is een pré.
- Het project dient in of op korte afstand van het bestaande winkelcentrum gelegen te zijn om zo veel mogelijk combinatiebezoek te creëren. Het thema / concept moet een meerwaarde bieden voor Waalwijk-centrum.
- Bij een locatie nabij het bestaande winkelcentrum dient er een aantrekkelijke verbindingroute voor voetgangers te zijn.
- Een ruimere zondagopenstelling draagt bij aan het succes van een dergelijk bijzonder (winkel)initiatief.

### **Software**

De beoogde versterking van Waalwijk-centrum komt niet alleen tot stand door middel van uitbreiding en de realisatie van een sterkere ruimtelijk-functionele structuur ('hardware'), ook op het gebied van de 'software' liggen belangrijke opgaven. Het winkelgebied dient schoon, heel en veilig zijn en er moet veel te zien en te beleven zijn. De ondernemers zullen hier veel zelf in moeten doen, maar ook de gemeente heeft er taken in. Dit vraagt om sterk ondernemerschap, betrokkenheid en een goede gezamenlijke organisatie. Het centrummanagement kan hierin een belangrijke rol vervullen.

### 3.3.3 Boodschappencentra kern Waalwijk

#### Uitgangspunten

De visie op de structuur van boodschappencentra binnen de kern Waalwijk sluit grotendeels aan bij de eerder uitgebrachte rapportage over dit onderwerp<sup>2</sup>. Hierin wordt aangegeven dat in het algemeen gestreefd wordt naar het bieden van een in kwalitatief en kwantitatief opzicht zo goed mogelijke boodschappenaanbod, passend bij het verzorgingsgebied. Voor de consument is het van belang dat zich op redelijke afstand een volwaardig voorzieningenpakket aan dagelijkse artikelen bevindt, met ruime keuzemogelijkheden en dus voldoende variatie binnen het aanbod. Voor de ondernemer moet er een gezonde basis aanwezig zijn om, nu en in de toekomst, de winkel rendabel te kunnen exploiteren. Dit vertaalt zich in de onderstaande uitgangspunten.



#### *Evenwichtige spreiding en centrale ligging in verzorgingsgebied*

Zodat zoveel mogelijk inwoners over minimaal één supermarkt op loop- c.q. fietsafstand kunnen beschikken. Om dit laatste te bereiken is het ook gewenst dat de boodschappencentra en/of solitaire supermarkten (buurtsteunpunten) centraal in hun primaire marktgebied gesitueerd zijn.

#### *Opschaling bestaand supermarktaanbod, geen uitbreiding vestigingen*

In principe wordt de bestaande supermarkten in Waalwijk de mogelijkheid geboden om daar waar wenselijk te komen tot schaalvergroting op de huidige c.q. een andere locatie, tenzij die locatie niet past in de beoogde structuur van boodschappencentra. Wel ligt de prioriteit van uitbreiding van supermarkten bij het centrum. Een uitbreiding van het aantal supermarkten wordt niet nagestreefd.

#### *Behoud supermarkten als trekkers voor winkelgebieden*

Supermarkten zijn, zoals gezegd, belangrijke trekkers voor winkelgebieden. Vanuit dit oogpunt wordt behalve voor Waalwijk-centrum ook gestreefd naar behoud van supermarktaanbod in de beide Waalwijkse buurtwinkelcentra Bloemenoordplein en Dr. Kuijperlaan.

---

<sup>2</sup> Gemeente Waalwijk, visie op de boodschappenstructuur, BRO november 2010



### **Noord-Oost: Structuur versterking door concentratie**

Met een service-supermarkt, een discounter en enkele speciaalzaken zijn de inwoners van de oostelijke woonwijken in principe prima verzorgd. Het draagvlak is op zichzelf aan de kleine kant voor twee supermarkten, maar door hun aard trekken beide supers ook koopkracht van buiten het directe verzorgingsgebied. De beide supermarkten, en daarmee ook de andere winkels, profiteren echter niet optimaal van elkaars aantrekkingskracht door de solitaire ligging van de Em-Té. Deze zaak kent op de huidige locatie ook parkeerproblemen. Bezien vanuit de structuur heeft een verplaatsing van deze zaak naar een centrale locatie in het marktgebied en een integratie met de andere winkels de voorkeur. Een verplaatsing naar een nieuwe solitaire locatie kan pas aan de orde zijn als aangetoond wordt dat een concentratie ruimtelijk en/of financieel niet haalbaar is en er geen negatieve effecten op de andere winkelgebieden te verwachten zijn.

### **Noord-West: Handhaven supermarkt**

Hoewel de supermarkt aan de Burgemeester Verwielstraat in de wijk Besoyen een wijkoverstijgende verzorgingsfunctie heeft, heeft het ook een belangrijke, te behouden functie voor de inwoners van de omringende woongebieden. Hierbij hoeft een verplaatsing naar een andere centraal in dit woongebied gelegen, goed via de hoofdwegstructuur bereikbare locatie, niet uitgesloten te worden.

### **Zuid: versterking wijkverzorgend supermarktaanbod**

De zuidelijke woonwijken kennen een veel geringere supermarktdichtheid dan de noordelijke woonwijken. De lokale verzorging wordt ingevuld door het vernieuwde Bloemenoordplein in het zuidoosten en een solitaire supermarkt in het zuidwesten. Dit is op zichzelf een goede spreiding en de aanwezigheid van twee wijkverzorgende boodschappenvoorzieningen in Zuid vormt uitgangspunt van het beleid.

De zuid-westelijke supermarkt is echter momenteel te klein om de beoogde wijkverzorging goed in te kunnen vullen. In het licht van de dichtheid van de bebouwing is het ook bijzonder moeilijk om op de huidige locatie een optimale moderne supermarkt terug te brengen. Nader onderzocht zal moeten worden of er eventueel alternatieve, goede bereikbare, centraal in de zuid-westelijke Waalwijkse woonwijken gelegen vestigingslocaties te vinden en te realiseren zijn.

Voor de wijkbewoners is het van belang dat men toch op korte afstand van de woning bij een volwaardige supermarkt boodschappen kan doen. Wanneer er in de zuid-westelijke woonwijken geen vestigingslocatie gevonden kan worden voor de

supermarkt, zullen de mogelijkheden moeten worden gezien voor het verplaatsen van de supermarkt naar het gedeelte van het bedrijventerrein Zanddonk dat direct grenst aan de Reigerbosweg (= gebied ten zuiden van de Kamerlingh Onnesweg). Het bestemmingsplanmatig mogelijk maken van een eventuele verplaatsing naar dit gebied zal in ieder geval zorgvuldig gemotiveerd moeten worden aan de hand van ruimtelijk relevante argumenten. Belangrijke voorwaarde voor de supermarkt is, dat de locatie en de maatvoering van de nieuwe supermarkt passend moet zijn bij de beoogde functie (buurt/ wijkverzorging). Dit om de beoogde ontwikkeling van de boodschappenfunctie van het hoofdwinkelcentrum en winkelcentrum Vrijhoeve niet te frustreren. Bovendien moet zich op de achterblijvende locatie geen nieuwe supermarkt kunnen vestigen.

### 3.4 Sprang-Capelle en Waspik

#### 3.4.1 Sprang-Capelle



Voor Sprang-Capelle staat een verdere concentratie van het dorpsverzorgende winkelaanbod in het centrale winkelgebied van Vrijhoeve centraal. Uitvoering van de beoogde plannen voor het opwaarderen en uitbreiden van dit winkelgebied in Vrijhoeve zal er in resulteren dat de inwoners van zowel Sprang-Capelle als Landgoed Driessen over een sterk boodschappencentrum op acceptabele afstand zullen kunnen beschikken. Een clustering van de beide nu aanwezige supermarkten in dit gebied is wenselijk voor het functioneren van het vernieuwde winkelcentrum.

Primair uitgangspunt voor detailhandel is concentratie op het Raadhuisplein (Centrum Vrijhoeve). Indien dit onvoldoende fysieke mogelijkheden biedt en de aangegeven mogelijkheden in het Lint<sup>3</sup> zijn uitgenut, is het mogelijk om in dit Lint extra detailhandelsactiviteiten te ontplooiën (exclusief supermarkten). Dergelijke nieuwe vestigingspunten dienen een maximale maat van 200 m<sup>2</sup> wvo te hebben om het kleinschalige karakter van het Lint te behouden. Daarna zal worden gezien hoe de dan nog aanwezige uitbreidingsbehoefte zal worden ingezet.

---

<sup>3</sup> Het Lint beslaat de Raadhuisstraat (ten oosten en ten westen van het Raadhuisplein), Van der Duinstraat en Kerkstraat.

### 3.4.2 Waspik

Voor Waspik geldt dat het behoud van het huidige relatief hoge verzorgingsniveau uitgangspunt is. Hierbij staat het handhaven van beide supermarkten voorop. Een bescheiden uitbreiding van de verkooppriimte van beide zaken wordt in dit verband niet uitgesloten. De beoogde verbetering van de parkeersituatie rondom het centrale plein draagt bij aan het verbeteren van het perspectief voor de winkels in deze omgeving en draagt mogelijk bij aan een verdere concentratie van het winkelaanbod. Een verdere concentratie van het winkelaanbod rondom het centrale plein wordt voorgestaan. De gemeente wil hier in principe aan meewerken, bijvoorbeeld door in voorkomende gevallen bestemmingsplanmatig winkelvestiging mogelijk te maken. Een krimp van het aantal speciaalzaken is echter wel waarschijnlijk, maar daarmee ontstaat ook weer meer perspectief voor de resterende aanbieders in dezelfde branche.



## 3.5 Detailhandel op perifere locaties

### 3.5.1 Algemeen

Het detailhandelsaanbod op perifere locaties<sup>4</sup> kan bijdragen aan de versterking van de lokale verzorgingspositie en van de regionale aantrekkingskracht van Waalwijk. Maar het kan ook negatieve effecten met zich meebrengen voor de gewenste doorontwikkeling van Waalwijk-centrum. In deze visie staat een evenwichtige versterking van zowel het centrum als de perifere detailhandel centraal. Hierbij mogen de ontwikkelingen in de periferie de ontwikkeling van Waalwijk-centrum niet frustreren

Voor detailhandel op periferie locaties wordt uitgegaan van zo veel mogelijk concentratie van het aanbod op (delen van) het bedrijventerrein Zanddonk, in concreto het kwadrant tussen de Kamerlingh Onnesweg, de Lorentzweg, de Keesomweg en de Reigersbosweg en het gedeelte direct ten noorden van de Kamerlingh Onnesweg (de huidige toegestane detailhandelsmogelijkheden). Deze clustering biedt gemak en duidelijkheid voor de consument en een vermenging van consumenten- en bedrijfsmatig (industrieel) verkeer wordt zo zoveel mogelijk voorkomen.

---

<sup>4</sup> Perifeer = niet in of aansluitend aan reguliere winkelcentra. Het gaat hierbij voornamelijk om detailhandel op bedrijventerreinen.

Gestreefd wordt naar een uitbouw van de Woonboulevard tot een meer compleet centrum door het oorspronkelijke woonthema te verbreden tot het thema "wonen, in & om het huis en buitenleven". De Woonboulevard Zanddonk biedt hiervoor goede randvoorwaarden in de vorm van bekendheid, aanwezigheid grootschalige trekkers, zicht vanaf een doorgaande route en een goede autobereikbaarheid uit een ruime regio.

### 3.5.2 Woonboulevard Zanddonk versterken als themacentrum "wonen, in & om het huis en buitenleven"



#### **Ambitie: (Boven)regionale functie Woonboulevard Zanddonk behouden**

Zanddonk was de eerste Woonboulevard van Nederland en kende ook landelijke bekendheid. In de loop der jaren zijn er echter ook grotere of kleinere woonboulevards verrezen in plaatsen als Breda, Oosterhout, 's-Hertogenbosch, Dordrecht, Rotterdam, Gorinchem, Tilburg en Eindhoven. Hierdoor heeft Zanddonk aan uniciteit en verzorgingsbereik ingeboet. Aangezien in diverse omringende plaatsen een verdere uitbreiding van de perifere winkelclusters op stapel staat, zal de concurrentie voor Zanddonk nog verder toenemen.

Zwakke punten van de woonboulevard in relatie tot de concurrentie zijn de variatie in de huidige externe presentatie (panden, openbare ruimte), de eenzijdige gerichtheid op woonwinkelaanbod (monofunctionaliteit) en de beperkte variatie in het woonwinkelaanbod. Om te voorkomen dat de positie van de Woonboulevard hierdoor verzwakt en de huidige functie te kunnen behouden, wordt ingezet op een functionele en ruimtelijke versterking. Hiermee wordt de regio-positie van Waalwijk als koopstad versterkt en wordt de eigen inwoners meer keuze geboden.

#### **Versterking deelthema wonen door speciaalzaken**

Momenteel wordt de woonbranche op Zanddonk sterk gedomineerd door algemene woonwarenhuizen en zijn er relatief weinig speciaalzaken. Een verbreding van het aanbod aan speciaalzaken is nodig om de consument voldoende keuzemogelijkheden te bieden en daarnaast om het winkelgebied aantrekkelijker te maken. Te denken valt aan de vestiging van (meer) gespecialiseerde winkels op het gebied van bijvoorbeeld:

- Scandinavische meubelen;
- ledermeubelen;
- zitmeubelen;
- klassiek;

- design;
- keuken- en/of badkamerwinkels;
- kurk / parket / houten vloeren;
- verlichting;
- tuinmeubelen.

### **Kleine maatvoering nodig voor speciaalzaken**

Omdat niet zozeer de schaal van de winkels voorop staat, maar de compleetheid van het aanbod binnen het thema wonen, wordt een minimummaat voor vestiging van woonwinkels voorgesteld van 500 m<sup>2</sup> bvo. De meeste woonspeciaalzaken en keuken/sanitairzaken zijn namelijk (aanzienlijk) kleiner dan de 1.000 of 1.500 m<sup>2</sup> bvo die gewoonlijk geldt voor perifere vestiging van detailhandel.

### **Monofunctionaliteit als bedreiging**

Binnen de branche wonen kan met de gekozen insteek verbreding en verdieping worden geboden. Een nadeel van het uitsluitend inzetten op de branche wonen is echter dat dit type winkels over het algemeen op selectieve momenten publiek genereert, met name in het weekend. Op doordeweekse dagen is er vaak weinig publiek op woonboulevards. Dit wordt veelal ondervangen door de aanwezigheid van bouwmarkten, maar die zijn op Zanddonk op enige afstand van de Woonboulevard gevestigd.

### **Verbreding thema "wonen" naar "in en om het huis en buitenleven"**

De bedreiging van monofunctionaliteit voor de Waalwijkse woonboulevard kan tegengegaan worden door het kernthema iets te verbreden. Omdat de woonboulevard een eigen functie dient te behouden, complementair aan het centrum, dient de verbreding wel in het verlengde van het kernthema te liggen (er dus een duidelijke relatie mee hebben). Daarnaast vormt aard van het bezoek aan de winkels een belangrijk criterium. Het centrum richt zich immers in eerste instantie op het recreatieve winkelen en boodschappen doen, de woonboulevard kan zich meer dan nu richten op het doelgericht aankopen doen. Er zijn winkels die vanwege hun specialistisch karakter zeer doelgericht worden, vaak ook door mensen die op relatief grote afstand wonen. De synergie met de boodschappenwinkels of met op recreatief winkelen gerichte detailhandel is gewoonlijk zeer beperkt. Een deel van dit soort winkels heeft ook relatief veel volumineuze artikelen in het assortiment en schaalvergroting is dan vaak belangrijk.

Vanuit de landelijke trends en ontwikkelingen zien we de volgende branches zich steeds meer met grootschaligere winkels op perifere locaties vestigen:

- bouwmarkten;
- tuinentra;
- detailhandel in volumineuze artikelen;
- bruin- en witgoedzaken (electro);
- baby(woon)winkel;
- dierenwinkel;



Deze branches en soorten winkels kunnen onder de noemer "in en om het huis geschaard worden. Vaak is er ook sprake van een relatie met "buitenleven", zoals bij bouwmarkten, tuincentra en dierenwinkels. Daarnaast is er nog een groep sterk doelgericht bezochte en veel buiten reguliere winkelcentra aanwezige aanbieders die specifiek gericht is op buitenrecreatie, te weten:

- zeer gespecialiseerde (outdoor)sport (zoals tenten en kampeerartikelen, ruitersport, golfsport, surf/watersport/jachtsport)<sup>5</sup>;
- rijwielen.

In de praktijk blijkt bij de in deze paragraaf genoemde branches vaak ook dat meer kleinschalige, op service of een specifiek marktsegment gericht, aanbod heel goed in centrumgebieden kan blijven bestaan naast meer grootschalig, algemeen aanbod op een nabij gelegen perifere locatie.

### **Grootschaligheid**

Een deel van de genoemde branches en soorten winkels mag zich zowel landelijk als in Waalwijk vanouds al perifeer vestigen en zij komen niet of nauwelijks meer voor in reguliere winkelcentra. (bouwmarkten, tuincentra, volumineuze artikelen). Dit laatste geldt niet voor de overige genoemde branches/soorten winkels. Dat zij zich in principe nu ook op de woonboulevard mogen vestiging heeft behalve met het thema zoals gezegd ook te maken met de schaalvergrotingstrend. De vestiging van de grootste winkels in deze branches kan niet of nauwelijks in de reguliere centra geaccommodeerd worden, maar het zijn wel de winkels die vaak een (boven)regionale trekkracht hebben en bovendien de keuzemogelijkheden voor de lokale consument vergroten. Voor kleinere, vaak meer gespecialiseerde winkels in deze branches biedt het centrum van Waalwijk echter nog altijd goede vestigingsmogelijkheden. Om deze reden wordt voor de overige branches een minimum maatvoering voor vestiging op de woonboulevard van 1.500 m<sup>2</sup> bvo gehanteerd.

### **Zeer grootschalige formules**

Omdat het om een relatief klein marktgebied gaat, de marktomstandigheden moeilijk zijn, de concurrentie zich op relatief korte afstand bevindt en de huidige consument kritisch, goed geïnformeerd en bovenal mobiel is, zullen veel winkelketens met zeer grootschalige formules (3.000 m<sup>2</sup> bvo of meer) naar verwachting in eerste instantie kiezen voor marktgebieden waar sprake is van een groot primair marktgebied als basis. In concreto de grote steden. De marges zijn veelal (zeer) klein en de omzetsnelheid op de genoemde locaties is te klein voor de huisvestingslasten op dit type locaties. Anders gezegd: men vestigt zich alleen in kleinere marktgebieden op locaties waar ze door de optimale omstandigheden toch nog rendabel kunnen zijn, en dat zijn vaak perifere locaties.

### **Effecten op Zanddonk**

Door het verbreden van het thema ontstaat de mogelijkheid voor meer soorten grootschalige winkels om zich te vestigen op de woonboulevard. Dit komt de diffe-

---

<sup>5</sup> De gewone sportwinkels voeren vaak een uitgebreid assortiment aan sport- en vrijetijdskleding en -schoeisel. Ze hebben daardoor een sterk modisch karakter en passen zodoende uitstekend in het profiel van waalwijk-centrum.

rentiatie van het aanbod op de woonboulevard ten goede. Belangrijker is echter wellicht nog dat de concurrentiepositie ten opzichte van de woonboulevards in Breda, 's-Hertogenbosch en Eindhoven versterkt wordt. Hierdoor wordt het perspectief voor de Waalwijkse woonboulevard beter en daardoor ontstaat weer een sterkere basis om te investeren in een upgradering van de algemene uitstraling van het gebied. Een sterkere woonboulevard zal meer bezoekers van verder weg trekken.

### **Effecten op het centrum van Waalwijk**

Door het specifieke, doelgerichte bezoekmotief van de bezoekers van de woonboulevard zal het centrum van Waalwijk daar niet zo veel profijt van trekken. Ondanks de relatieve nabijheid van de beide winkelgebieden vertonen ze geen samenhang. Dat neemt echter niet weg dat door specifieke promotie, acties en activiteiten wel een deel van de bezoekers van Zanddonk verleid kan worden tot een bezoek aan Waalwijk-centrum. De mate van combinatiebezoek zal echter beperkt blijven omdat het centrum van Waalwijk vooral gericht is op recreatief winkelen en boodschappen doen en momenteel verder weinig echt bijzonders te bieden heeft. Als het centrum echter wel iets speciaals te bieden heeft, zoals bijvoorbeeld een grootschalig schoenen- en leerthema-centrum, dan zal dat naar verwachting een positieve invloed hebben op het combinatiebezoek tussen het centrum en de Woonboulevard. Beide winkelgebieden zullen daar van kunnen profiteren.

### **Versterken verblijfsklimaat / uitstraling themacentrum door clustering**

Één van de grootste manco's van Zanddonk als winkelgebied is momenteel het ontbreken van sfeer/gezelligheid: het gebied heeft geen echte winkeluitstraling en het verblijfsklimaat is mede daardoor matig. In z'n algemeenheid geldt dat dergelijke aspecten voor de consument wel steeds belangrijker worden bij hun keuze voor bezoeken aan winkelgebieden. Naast gemak, een goede bereikbaarheid en goede parkeermogelijkheden gaat het hierbij ook om een korte afstand tussen de verschillende winkels. Bij een bezoek aan een themacentrum worden gewoonlijk meerdere winkels bezocht. De ruimtelijke opzet en het verblijfsklimaat hebben hier een sterke invloed op: men moet als het ware uitgenodigd worden tot het bezoek van meerdere winkels. In dit verband wordt een verdere clustering van het themagerelateerde winkelaanbod en de bijbehorende parkeermogelijkheden rond de Kamerling Onnesweg voorgestaan. Bestemmingsplanmatig kan hier een concentratiegebied aangewezen worden.

### **Detailhandelsmogelijkheden themacentrum**

Voor het gedeelte van Zanddonk wat als themacentrum aangewezen wordt, worden de volgende branches / soorten winkels met een minimummaat van 500 m<sup>2</sup> bvo rechtstreeks toegestaan:

- detailhandel in woninginrichtingsartikelen (meubelen, woontextiel, slaapkamerinrichting, meubel- annex woontextielwinkels);
- detailhandel in parket-, laminaat- en houtvloeren;
- detailhandel in tuinmeubelen;
- detailhandel in keukens, badkamers, sanitair en tegels;
- bouwmarkten en andere aanbieders van doe-het-zelfartikelen;
- tuincentra (inclusief dierenbenodigdheden en -voeding) en andere aanbieders van tuinartikelen;

- detailhandel in themagerelateerde volumineuze artikelen zoals haarden, zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, etc.

Daarnaast kunnen de volgende branches / soorten winkels met een (boven)regionale aantrekkingskracht rechtstreeks gevestigd worden binnen de bestaande kaders van de woonboulevard, mits er sprake is van een minimummaat van 1.500m<sup>2</sup> bvo. Daarbij gaat het om de volgende branches:

- detailhandel in bruin-, wit, en grijsgoed;
- zeer gespecialiseerde (outdoor)sport (zoals tenten en kampeerartikelen, ruitersport, golfsport, surf/watersport/jachtsport);
- dierenwinkel;
- baby(woon)winkel;
- rijwielen.

Deze grootschalige winkels kunnen middels een flexibiliteitsbepaling worden toegestaan binnen het toekomstig te begrenzen uitbereidingsgebied.

Indien de genoemde themagerelateerde branches niet in het themacentrum inpasbaar zijn, kan vestiging ervan buiten het themacentrum (ten zuiden van de Kamerlingh Onnesweg) via een flexibiliteitsbepaling mogelijk gemaakt worden.

### **3.5.3 Overige detailhandelsontwikkelingen Zanddonk**

Tussen de hiervoor aangegeven acht tot het thema "In en om het huis en buitenleven" behorende branches die rechtstreeks op het als toekomstig themacentrum aangegeven gebied zijn toegelaten, bestaan verschillen op het punt van vestigingskenmerken en bezoekgedrag. Bouwmarkten, tuincentra en de genoemde winkels in volumineuze goederen passen qua soort verkochte artikelen bij het thema en zijn daarom (ook met een kleiner bvo) toegestaan in het themacentrumgebied. Ze worden echter overwegend anders bezocht dan de puur op wonen gerichte winkels. Bij woonwinkels gaat het overwegend om doelgericht, vergelijkend winkelen, mede omdat de aanschafkosten vaak relatief hoog zijn en de gehele inrichting vaak centraal staat. Een zo sterk mogelijk ruimtelijke concentratie van de woonwinkels is daarom gewenst. De andere winkels worden veel meer individueel doelgericht bezocht. De directe synergie in de vorm van combinatiebezoek tussen de woonwinkels en de andere themawinkels is gewoonlijk ook relatief beperkt. Clustering van woonwinkels en de andere themawinkels is vooral gewenst vanuit het oogpunt van indirecte synergie (bekendheid plek).

Bouwmarkten, tuincentra en winkels in volumineuze goederen hebben ook specifieke vestigingseisen. Bij bouwmarkten en tuincentra gaat het bijvoorbeeld om (zeer) grote panden met eigen eisen (bouwmarkten specifieke hoogte, tuincentra glazen kassen). Verder is parkeren op korte afstand van de entree belangrijk. Voor de meer showroomachtige winkels met volumineuze artikelen geldt dat het vaak om extensief ruimtegebruik gaat (veelal buitenruimte) en dat de omzet per m<sup>2</sup> wvo laag is. Om deze redenen wordt de kans dat de niet-woonwinkels zich vestigen in het als themacentrum aangewezen gebied klein geacht, te meer daar dit gebied al grotendeels bebouwd is.

Omdat de aanwezigheid van dergelijke zaken in Waalwijk gezien vanuit de lokale consumentenverzorging en de regionale verzorgingspositie wel gewenst is, en de vestiging in reguliere centra zelden voorkomt (ook vanuit eerder landelijk en lokaal detailhandelsbeleid mochten deze zaken zich perifeer vestigen) wordt voorgesteld ze meer ruimtelijke vestigingsmogelijkheden te bieden, bij voorkeur in de nabijheid van het themacentrumgebied.

### **Overig zuidelijke kwadrant**

Voor het gedeelte van Zanddonk ten zuiden van de Kamerlingh Onnesweg buiten het themacentrum kan daarom de vestiging van detailhandel in specifieke PDV-branches (exclusief ABC-goederen) via een flexibiliteitsbepaling mogelijk gemaakt worden. Een flexibiliteitsbepaling kan betrekking hebben op de volgende branches/soorten winkels:

- bouwmarkten en andere aanbieders van doe-het-zelfartikelen;
- tuincentra (inclusief dierenbenodigdheden en -voeding) en andere aanbieders van tuinartikelen;
- detailhandel in volumineuze artikelen zoals haarden, zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, grafzerken, etc.

Met deze benadering wordt tevens aangesloten bij het vigerende beleid voor dit deel van het bedrijventerrein Zanddonk.

### **Noord-Zanddonk**

Specifiek voor Noord-Zanddonk, met uitzondering van het themacentrum, is detailhandel via een flexibiliteitsbepaling mogelijk voor bijvoorbeeld:

- ABC-goederen, daaronder wordt in deze visie verstaan de detailhandel in transportartikelen zoals auto's, motoren, boten, paardentrailers, aanhangwagens, caravans;
- detailhandel in autoaccessoires en -materialen (in relatie met inbouw).

De nieuwvestiging van detailhandel op de andere tot de kern Waalwijk behorende bedrijventerreinen wordt in principe uitgesloten.

In algemene zin wordt clustering van ABC-detailhandel op het bedrijventerrein Van Andelstraat en aan de noordzijde van de A59 (driehoek Biesbosweg, Havenweg, Kleiweg) nagestreefd.

### **Geen verdere brancheverbreiding**

Het is denkbaar nog meer branches op Zanddonk toe te laten om zo de beoogde versterking als winkelgebied in totaliteit een extra impuls te geven. Het gebied zal dan echter meer het karakter van een retailpark gaan krijgen en daarmee te sterk gaan concurreren met het centrum van Waalwijk. Een verdere brancheverbreiding wordt daarom niet voorgestaan.

In zeer specifieke gevallen kan (grootschalige) detailhandel in andere dan de genoemde branches rond het thema wonen, in & om het huis en buitenleven middels een flexibiliteitsbepaling worden toegestaan in het themacentrum en het zuidelijke kwadrant van Zanddonk. Toetsingselementen hierbij zijn een ruimtelijke relatie met

het themacentrum en een toegevoegde waarde voor de consument. Ook dient een dergelijke ontwikkeling bij te dragen aan de verzorgingsfunctie en regionale positie van Waalwijk en tegelijkertijd geen negatieve effecten te hebben op het centrum van Waalwijk. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling, na afweging, niet gevestigd kan worden in het Centrum van Waalwijk. Initiatieven zullen altijd afzonderlijk beoordeeld worden.

### **3.6 Detailhandel op perifere locaties - overig**

#### **Sprang-Capelle en Waspik**

In principe wordt nieuwvestiging van detailhandel op de bedrijventerreinen van deze beide dorpen niet toegestaan. Een uitzondering kan gemaakt worden voor zeer specifieke initiatieven. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan havengerelateerde detailhandel op de bedrijventerreinen Scharlo en Nederveenweg.

#### **Ongewenste branchevervaging perifeer aanbod**

Voor de bedrijfsvoering van winkels op perifere locaties kan het commercieel interessant zijn dat naast het kernassortiment ook andere assortimenten te voeren (ontwikkeling tot branchegericht warenhuis, de klant verrassen en ideeën laten opdoen, etc.). Om te voorkomen dat uiteindelijk op perifere locaties een winkelaanbod ontstaat dat in totaliteit te sterk gaat concurreren met Waalwijk-centrum, worden nevenassortimenten in principe niet toegestaan. In z'n algemeenheid geldt dat de artikelen gevoerd mogen worden die direct of indirect tot het specifieke assortiment van de betreffende branche of soort winkel behoren. Tot indirect worden hierbij artikelen verstaan die passen binnen op de locatie toegestane branchering voor de betreffende perifere detailhandelslocatie.

#### **Niet benoemde bijzondere detailhandelsontwikkelingen perifere locaties**

De op perifere locaties toegestane detailhandelsactiviteiten zijn specifiek benoemd, maar de opsomming is niet uitputtend. Voor initiatieven voor perifere detailhandel in niet-benoemde branches, wordt per geval de afweging gemaakt of het wel past binnen de hoofdlijnen en geest van het beoogde beleid.

### **3.7 Bijzondere detailhandel en overige aspecten**

Er zijn nog enkele bijzondere vormen van detailhandel die relevant zijn voor de detailhandelsstructuur. Denk hierbij aan de verkoop aan huis en afhaalpunten voor goederen die via internet verkocht worden. Deze vormen van detailhandel kunnen de gewenste ontwikkeling van de detailhandelsstructuur aanvullen, maar ook verstoren. Het uitgangspunt van deze visie is de keuze voor de bestaande structuur en de gevestigde ondernemers. Dit betekent dus een terughoudend beleid ten aanzien van allerlei vormen van detailhandel, die de bestaande structuren bedreigen. Navolgend wordt specifiek ingegaan op enkele vormen van bijzonder detailhandel.

### **Verkoop aan huis**

Detailhandelsactiviteiten in de vorm van verkoop vanuit een woning zijn niet toegestaan in verband met het voorkomen van een versnippering van het aanbod en het oproepen van ongewenste verkeersbewegingen.

### **Boerderijwinkels**

Het behoud van agrarische activiteiten op het platteland is onder meer uit het oogpunt van werkgelegenheid en landschapsbeheer gewenst. De reguliere bedrijfsvoering is niet altijd voldoende om te voorzien in een economisch renderend bedrijf. Naast de reguliere bedrijfsvoering wordt dan ook naar alternatieve inkomstenbronnen gezocht, zoals de verkoop van (eigen) producten rechtstreeks aan de consument.

Verkoop als nevenactiviteit is mogelijk indien de nevenactiviteit in het verlengde ligt van de hoofdactiviteit en in ruimtelijke en bedrijfseconomische zin een ondergeschikt bestanddeel vormt van de totale bedrijfsactiviteit. Kwantitatief betekent dit een maximale omvang van 100 m<sup>2</sup> bvo.

### **Ambulante handel**

De warenmarkten hebben het in Nederland door verschillende oorzaken niet gemakkelijk. Toch kunnen zij nog altijd een belangrijke functie in de consumentenverzorging vervullen en een bijdrage leveren aan de levendigheid en attractiviteit van winkelgebieden. Vanuit dit perspectief wordt het behoud van de Waalwijkse weekmarkt in het hoofdwinkelcentrum nagestreefd.

Met de afgifte van vergunningen voor ambulante handel buiten de warenmarkten gaat de gemeente zeer terughoudend om. Verspreide standplaatsen kunnen namelijk leiden tot negatieve effecten op gevestigde winkels of de warenmarkt(en).

### **Ambulante handel in de periferie**

In Nederland treffen we op perifere locaties steeds vaker ambulante handel aan (bijvoorbeeld een loempiakraam of een oliebollenkraam tijdens de decembermaand nabij de entree van een bouwmarkt of tuincentrum) en worden er in toenemende mate aanvragen gedaan voor vestiging. Op zichzelf kan dergelijk aanbod bijdragen aan de levendigheid van een bepaald gebied, en past het zo gezien bij de aangegeven ontwikkelingsrichting voor Zanddonk. De beperkte aanwezigheid van ambulante handel op perifere winkellocaties wordt mogelijk gemaakt via de gemeentelijke standplaatsenregeling.

### **Detailhandel bij tankstations**

Voor de winkels bij motorbrandstoffenverkooppunten wordt uitgegaan van de volgende richtlijn:

- een maximale omvang van 100 m<sup>2</sup> bvo;
- bovendien dient het assortiment gericht te zijn op automobilisten.

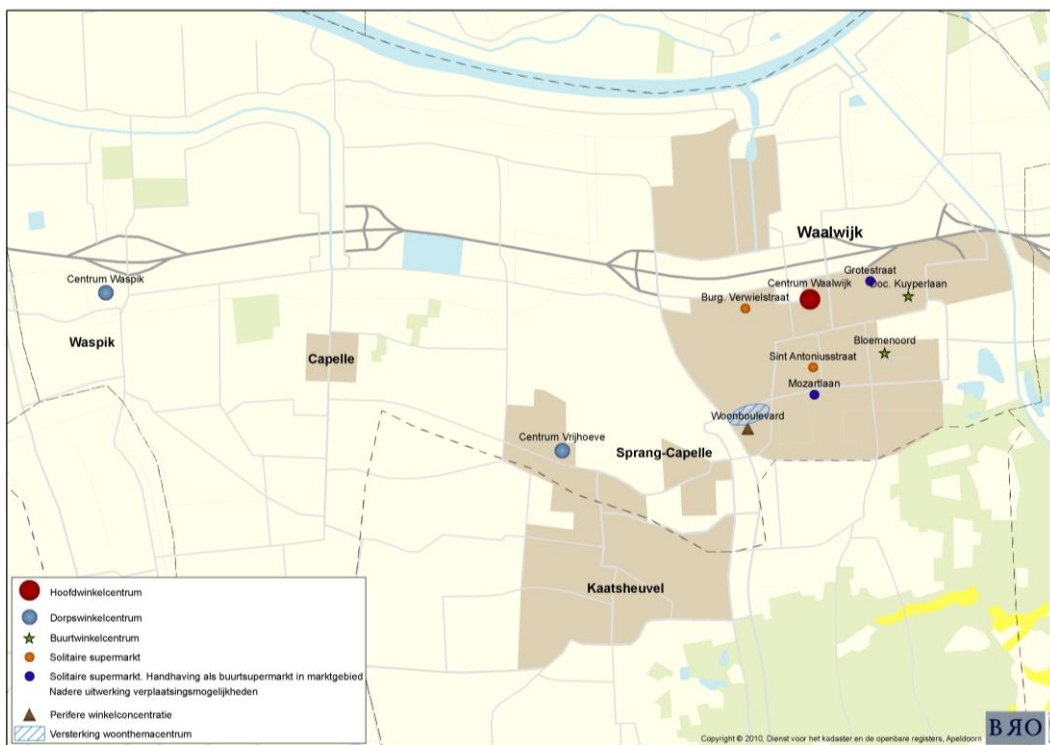
## Internetafhaalpunten

Met het toenemen van de detailhandelsverkoop via internet neemt ook het leveren van goederen via afhaalpunten op bedrijventerreinen en in woonwijken toe. Het risico bestaat dat dergelijke afhaalpunten verkapte winkels worden en daarmee gaan concurreren met de gevestigde detailhandel. Om dit te voorkomen, zijn afhaalpunten in principe in de hele gemeente toegestaan, maar mag men niet als winkel functioneren. Dit betekent:

- de primaire bedrijfsactiviteit is opslag en distributie;
- het afhaalpunt heeft geen showroom, er vindt geen productadvertising plaats;
- er kan niet ter plekke worden afgerekend.

Internetafhaalpunten worden in principe niet op bedrijventerreinen en bij voorkeur in of nabij winkelgebieden geconcentreerd. Op deze manier kan mogelijk combinatiebezoek optreden. In uitzonderingsgevallen zijn internetafhaalpunten buiten de traditionele winkelgebieden mogelijk. Dergelijke verzoeken zullen afzonderlijk worden beoordeeld en getoetst worden aan nader in beleid te bepalen voorwaarden.

**Figuur 3.1: Visie op de detailhandelsstructuur gemeente Waalwijk**



## **Begrippenlijst**

### **ABC**

De handel in auto's, boten, caravans, motoren, aanhangwagens en paardentrailers. Alsmede detailhandel in automaterialen en -accessoires (in relatie met inbouw).

### **Detailhandel in volumineuze goederen**

Er zijn winkels die qua aard van de gevoerde artikelen en karakter wel een sterke verwantschap vertonen met de klassieke PDV-branches. Het gaat bijvoorbeeld om detailhandel in:

- Haarden en kachels,
- Zonwering
- Specifieke bouwmaterialen (deuren, vloeren, etc.)
- Steen/grafzerken
- Zwembaden,
- Tuinhuisjes,
- Tuinbeelden,
- Buitenspeeltoestellen

### **Grootschalige detailhandel**

Detailhandel met minimaal 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak per vestiging.

### **PDV (Perifere detailhandelsvesting)**

Detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en de detailhandel in ABC-goederen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting (inclusief meubels), bouwmarkten, tuincentra (inclusief dierenbenodigdheden en diervoeding) en andere aanbieders van tuinartikelen die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen (volumineus) niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden.



## **BIJLAGEN**

## Bijlage 1 Omvang grootste winkels in het Centrum van Waalwijk

HOOFDBRANCHE	BRANCHE	NAAM	WVO	STRAAT	HUISNR
Levensmiddelen	Supermarkt	Albert Heijn	1.482	De Els	46
Kleding & Mode	D&H Mode	Van Dijk Modehuis	1.273	Stationsstraat	22
Warenhuis	Warenhuis	HEMA	1.036	De Els	45
Levensmiddelen	Supermarkt	Jumbo	876	De Els	46
Kleding & Mode	Modewarenhuis	C&A	863	Grotestraat	190
Kleding & Mode	Modewarenhuis	Duthler	838	Stationsstraat	28
Schoenen & Lederwaren	Schoenen	Scapino	825	Stationsstraat	73
Kleding & Mode	Damesmode	Veraa	756	Grotestraat	235
Persoonlijke Verzorging	Drogist	Kruidvat	700	Stationsstraat	48
Kleding & Mode	Modewarenhuis	Charles Vögele	689	De Els	45
Wonen	Meubelen	Kemi	609	Grotestraat	183
Huishoudelijke- & Luxe Artikelen	Huishoud Artikelen	Action	562	Irenestraat	2
Kleding & Mode	Damesmode	Clous Mode	478	Grotestraat	176
Schoenen & Lederwaren	Schoenen	Schoenenreus	460	De Els	45
Bruin & Witgoed	Electro	De Harense Smid	453	Stationsstraat	128
Sport & Spel <sup>1</sup>	Sportzaak	Intersport	447	Grotestraat	243
Kleding & Mode	Modewarenhuis	Takko Fashion	435	Stationsstraat	50
Huishoudelijke- & Luxe Artikelen	Huishoud Artikelen	Blokker	432	De Els	27
Levensmiddelen	Supermarkt	ALDI-Markt	416	De Els	44

<sup>1</sup> De uitbreiding van Intersport tot circa 1.000 m2 is in deze cijfers nog niet opgenomen.

## Bijlage 2 Omvang leegstaande panden Waalwijk Centrum

STRAAT	HUISNR	WVO
Stationsstraat	126	1.209
Grotestraat	208	741
Irenestraat	4	703
Grotestraat	289	500
Stationsstraat	63	383
St. Jansplein	112	319
Grotestraat	246	297
St. Jansplein	112	222
Grotestraat	224	180
Grotestraat	209	150
Grotestraat	147	120
De Els	44	115
Hertog Janstraat	3	106
Stationsstraat	76	106
Stationsstraat	103	98
Grotestraat	313	86
Grotestraat	215	85
Grotestraat	199	83
Grotestraat	201	79
Stationsstraat	105	78
Grotestraat	191	70
Grotestraat	221	69
Grotestraat	231	63
Stationsstraat	77	60
St. Jansplein	53	60
Grotestraat	129	60
Stationsstraat	118	56
Stationsstraat	118	56
Grotestraat	157	54
Grotestraat	247	52
Grotestraat	220	51
Stationsstraat	71	44
Grotestraat	317	43
Grotestraat	323	40
De Els	44	35

Peildatum november 2011