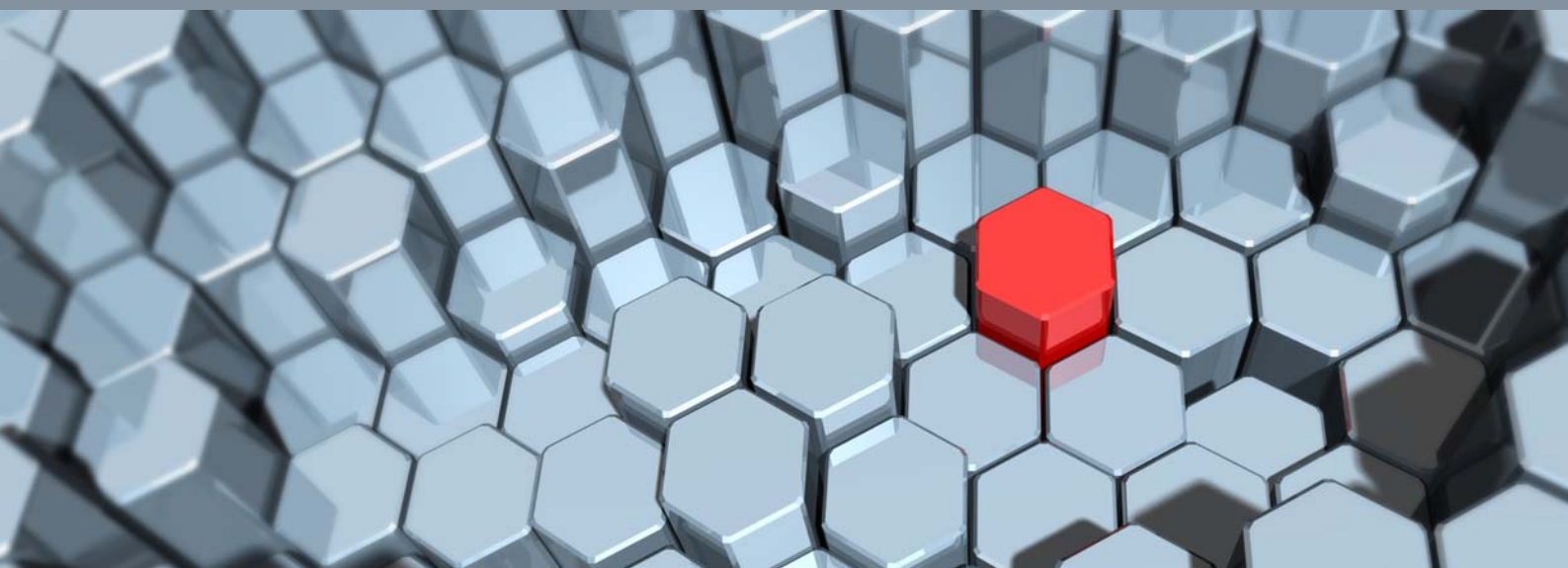


## **Bijlage 1. DPO en effectenanalyse**

# Waalwijk, Verkenkend DPO voor de Linten

Gemeente Waalwijk

Actualisatie 2014





# Waalwijk, Verkenkend DPO voor de Linten

Gemeente Waalwijk

Actualisatie 2014

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rapportnummer:                | 204x00493                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Datum:                        | 21 juli 2014                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Contactpersoon opdrachtgever: | Odeke Renders                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Projectteam BRO:              | Aiko Mein, Nadja Bressers                                                                                                                                                                                                                                              |
| Trefwoorden:                  | Detailhandel, horeca, dienstverlening, DPO, centra, dorpen, perifeer                                                                                                                                                                                                   |
| Bron foto kaft:               | Abstract 2                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Beknopte inhoud:              | Actualisatie van een onderzoek naar de commerciële mogelijkheden en distributieve wenselijkheid van detailhandel, horeca en dienstverlening in een aantal gebieden binnen de gemeente Waalwijk uit 2013. Het vigerende beleid (ruimtelijk, sectoraal) is uitgangspunt. |

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401  
E info@bro.nl



| Inhoudsopgave                                                  | pagina    |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                            | <b>3</b>  |
| 1.1 Introductie                                                | 3         |
| <b>2. BASISANALYSE</b>                                         | <b>5</b>  |
| 2.1 Het plangebied in grote lijnen                             | 5         |
| 2.2 De deelgebieden                                            | 6         |
| 2.3 Beleid gemeente Waalwijk                                   | 8         |
| 2.4 Beleid rijksoverheid en provincie                          | 12        |
| 2.5 Trends en ontwikkelingen                                   | 14        |
| 2.6 Randvoorwaarden                                            | 16        |
| <b>3. MARKTPERSPECTIEF</b>                                     | <b>17</b> |
| 3.1 Inleiding                                                  | 17        |
| 3.2 Detailhandelsstructuur gemeente Waalwijk                   | 17        |
| 3.3 Het aanbod in perspectief: Besoijen en Baardwijk/Laageinde | 18        |
| 3.4 Het aanbod in perspectief: Sprang-Capelle                  | 21        |
| 3.5 Het aanbod in perspectief: Waspik                          | 27        |
| 3.6 Functies naar gebiedscategorie                             | 30        |



# 1. INLEIDING

## 1.1 Introductie

De gemeente Waalwijk actualiseert momenteel de bestemmingsplannen voor de historische linten. Deze zijn vanwege hun bijzondere opbouw en geschiedenis van grote cultuurhistorisch waarde voor de gemeente. Van oudsher waren het ook belangrijke vestigingsplekken voor bedrijven en andere voorzieningen, maar deze zijn anno 2014 deels geclusterd in andere gebieden, al dan niet aansluitend aan de linten.

BRO heeft in 2012 middels een **verkennend onderzoek** (DPO: Distributieplanologisch Onderzoek) inzicht gegeven in het economisch toekomstperspectief voor **commerciële, publieksgerichte** functies in de linten. Functies met een primair maatschappelijke of zakelijke en minder publieksgerichte functie blijven hier dus buiten beschouwing. Dit onderzoek is in 2013 geactualiseerd.

Aangezien er sindsdien diverse ontwikkelingen zijn geweest (lokaal, regionaal en landelijk) en zowel in het aanbod als in het beleid, heeft de gemeente BRO verzocht om dit DPO voor een tweede maal te actualiseren. Aan de hand van dit onderzoek kan de gemeente Waalwijk zich nader beraden over het onderwerp en de uiteindelijke keuzes (voorkeurslocaties, typen en aantallen zaken) vastleggen per deelgebied.

In het onderzoek is terdege rekening gehouden met de verzorgingsfunctie, potenties en beleidsuitgangspunten voor de verschillende voorzieningenclusters c.q. winkelcentra in de gemeente. Het onderzoek betreft zowel detailhandel, horeca als andere vormen van publieksgerichte dienstverlening. Met name voor horeca en dienstverlening (in hoge mate 'aanbod gestuurd') kan de marktruimte slechts als indicatief worden beschouwd, voor detailhandel is deze meer sturend.

Dit rapport beschrijft eerst de verschillende plangebieden (Linten), het beleid van de gemeente Waalwijk en de algemene trends. Hoofdstuk 3 gaat in op het marktperspectief voor de diverse Linten.

---

*We hanteren de indeling en plangrenzen van het zogenoemde Gemengd Gebied. Het onderzoek heeft dan ook betrekking op delen van Waspik, Sprang-Capelle en Waalwijk-kern. De begrenzing van de gebieden is beschreven in tabel 1 en het kaartbeeld in paragraaf 2.1. geeft de locatie van de diverse linten aan.*

---



## 2. BASISANALYSE

### 2.1 Het plangebied in grote lijnen

We gaan in deze studie uit van de plangrenzen van het zogenaamde Gemengd Gebied.

Het Gemengd Gebied omvat de historisch gegroeide bebouwingslinten in de gemeente Waalwijk. Zij vormen de centrale assen binnen en tussen de kernen en liggen voornamelijk in oost-westrichting. De aangrenzende woongebieden, het agrarisch gebied en de bedrijventerreinen vallen in andere bestemmingsplannen. De begrenzing van het plangebied verloopt grillig, omdat deze afhankelijk is van de vorm van de linten en deels van de kadastrale eigendommen. De bebouwingslinten worden gekenmerkt door zowel een ruimtelijke als een functionele diversiteit. Er kan onderscheid gemaakt worden in de linten van de kernen Waspik (Benedenkerkstraat, Centrum, Boven en 't Vaartje), Sprang-Capelle (Capelle, Heistraat, Vrijhoeve, Sprang-Lint/Kern-/Buitengebied) en Waalwijk (Besoijen en Baardwijk/Laageinde). Deze indeling in linten/kernen wordt, waar relevant, ook gebruikt in dit rapport.



Het plangebied met deelgebieden ('linten')

## 2.2 De deelgebieden

Hieronder beschrijven we kort de verschillende deelgebieden (linten), vooral toegepast op de toekomstkansen als vestigingsmilieu voor detailhandel, horeca en dienstverlening. Deze beschrijving is gebaseerd op de situatie in december 2013, mede o.b.v. Locatus gegevens.

### 1. Waspik- Benedenkerkstraat

Feitelijk een 'uitloper' van de kern Waspik. Hoewel deze straat vroeger ook winkels omvatte, is er nu alleen nog een kapper gevestigd.

### 2. Waspik- Centrum

In dit gebied bevindt zich het gehele centrumaanbod van Waspik, waaronder twee supermarkten (Aldi, Plus) en twee grotere woninginrichtingszaken. De Raadhuisstraat, 't Vaartje, de Kerkstraat en het Dorpsplein behoren tot het kerngebied. De Plus supermarkt ligt wat verscholen aan de Kerkstraat. Het gebied omvat in totaal tien winkels. Het dagelijks aanbod is gegeven het draagvlak goed vertegenwoordigd, maar de speciaalzaken liggen wat verspreid en op enige afstand van de supermarkten. Ook ontbreken enige frequent benodigde niet-dagelijkse winkels (bijvoorbeeld huishoudelijke artikelen). De horeca is in Waspik vrij prominent aanwezig, met deels fraaie zaken. Er zijn vier horecazaken en vier dienstverleners. Ook staan er drie panden leeg.

### 3. Waspik- Boven

Dit lint, geheel ingesloten door agrarisch gebied, kent vooral agrarische- en woonbebouwing. Er zijn geen commerciële publieksfuncties gevestigd, afgezien van een garagebedrijf.

### 4. Waspik- 't Vaartje (vanaf rotonde richting oosten)

In dit nogal langgerekte lint zijn twee zaken gevestigd, gericht op ruitersport en dierenbenodigdheden (annex vijvercentrum). Sterk verwant dus met de agrarische functie van dit gebied.

### 5. Capelle

In het vrij kleine Capelle zijn een hengelsport/doe-het-zelfzaak en een kapper gevestigd. De jachthaven en verwante bedrijvigheid (buiten het plangebied) bepalen hier sterk het beeld.

### 6. Heistraat

Een langgerekte straat met naast woningen en boerderijen een zeer afwisselend functiepatoon. Er zijn zeven winkels, waaronder een tweetal levensmiddelen speciaalzaken, een hobbywinkel, een bloemenwinkel en winkels in laagfrequente artikelen. Daarnaast is er enige horeca en dienstverlening. Qua horeca is Zalencentrum Zidewinde het meest markant.

## **7. Vrijhoeve**

Het Raadhuisplein is het centrum van Sprang-Capelle Vrijhoeve, met 8 dagelijkse en 3 niet-dagelijkse winkels en 5 dienstverleners. Plus van Tilborgh is hier samen met de dagelijkse speciaalzaken de grote trekker. Aan de Raadhuistraat bevinden zich, wat verspreid, drie winkels, twee horecazaken en drie dienstverleners.

## **8. Sprang – Lint**

Het oostelijk deel van de Raadhuistraat en de Van der Duinstraat kennen een bescheiden, maar nogal verspreid winkelaanbod. Er zijn in totaal zes winkels, twee garagebedrijven en een dienstverlener. Opvallend is hier de relatief grote, vrijwel solitair gelegen Emté supermarkt.

## **9. Sprang – Kern (vanaf Molenstraat)**

De karakteristieke Kerkstraat van het oorspronkelijke Sprang omvat twaalf winkels, met een zeer gevarieerd aanbod van vooral niet-dagelijkse artikelen. Ook zijn er vier horecazaken en twee dienstverleners. De zaken liggen nogal verspreid over het gebied. De straat kent opvallend veel leegstand.

## **10. Sprang- Buitengebied**

Een landelijk gebied met twee belangrijke vestigingen in dit kader: het grote tuincentrum Groenrijk Waalwijk aan de Tilburgseweg en NH Hotel Waalwijk aan de Bevrijdingsweg. Zij profiteren van de goede bereikbaarheid van dit gebied. Het lint aan de overzijde van de Mid-den-Brabantweg kent geen commerciële publieksfuncties.

## **11. Waalwijk- Besoijen**

De Grotestraat is een belangrijke historische invalsweg van Waalwijk. Aan het Westeinde is de winkelfunctie nog beperkt tot twee zaken, maar verder oostelijk de Grotestraat in verdicht het aanbod van winkels (ca. 6 zaken), horeca en dienstverlening zich aanmerkelijk. Het bonte aanbod van vooral zelfstandige zaken maakt dit tot een echte aanloopstraat. In dit deelgebied zijn verder in totaal acht horecazaken en zes dienstverleners gevestigd.

Ook supermarkt Nettorama aan de Burg. Verwielstraat ligt in dit plangebied, evenals de fraai gehuisveste Dosis Keuken & Interieur aan de Gedempte Haven, waar zich in de omgeving ook enige markante horecazaken bevinden.

## **12. Waalwijk- Baardwijk/Laageinde**

De oostelijke uitloper van de Grotestraat omvat eveneens veel publieksfuncties, met o.a. veel dienstverlening. Er is echter ook veel leegstand. Ter hoogte van het Hoekeinde bevindt zich een grote Emté supermarkt. In het Laageinde, Loeffstraat en Hoogeinde liggen verspreid ook nogal wat winkels, horecazaken en dienstverleners, deels met een bovenwijkse functie. In totaal liggen er in het gebied ongeveer negentien winkels, de meeste in de niet-dagelijkse sector. Het aantal horecazaken bedraagt in totaal 17 en er zijn 18 dienstverlenende zaken.

## 2.3 Beleid gemeente Waalwijk

### Concept-Beleidsnotitie Gemengd Gebied<sup>1</sup>

Het plangebied Gemengd Gebied omvat de oude bebouwingslinten van de gemeente Waalwijk. In het kader van het project Actualisering Bestemmingsplannen is het nodig het plangebied te voorzien van een actueel bestemmingsplan. Daarbij is het doel de ruimtelijke, functionele en sociale herkenbaarheid van de lintenstructuur te behouden en te versterken waar wenselijk. Met de concept-beleidsnotitie wordt het nieuwe college een basis geboden voor de verdere planontwikkeling voor Gemengd Gebied. Daarnaast kunnen de concept-beleidsuitgangspunten gebruikt worden voor het beoordelen van principe-verzoeken en (concept-)aanvragen.

Op basis van ruimtelijke kenmerken zijn vijf typen gebieden onderscheiden: stedelijke lint, kernlint, dorpslint, landelijk lint en agrarisch gebied. Stedelijke linten komen alleen voor in de centra van Waalwijk, Waspik en Vrijhoeve. De overige linten die zijn ingesloten in stedelijk weefsel, zijn benoemd als kernlint. De overige deelgebieden zijn te typeren als dorpslint ofwel landelijk lint, naarmate zij vrijer in het landschap liggen. Ook hier worden verdichting en verstedelijking echter steeds zichtbaarder. Vanuit de functionele structuur is het plangebied onder te verdelen in een viertal functionele categorieën: agrarisch, wonen, gemengd: wonen/bedrijven, gemengd: wonen/voorzieningen. Op basis van de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied, is het plangebied onderverdeeld in deelgebieden met eenzelfde gebiedstypering, zie de hierna volgende tabel.

Tabel 1: Indeling Gemengd Gebied (bron: gemeente Waalwijk)

| Type lint             | Kenmerken                    | Deelgebied                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Buitengebied</b>   | Agrarisch                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sprang- buitengebied</li> </ul>                                                                                                                                        |
| <b>Landelijk lint</b> | Gemengd: wonen/bedrijven     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Waspik - 't Vaartje (vanaf rotonde richting oosten)</li> </ul>                                                                                                         |
| <b>Dorpslint</b>      | Wonen                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Waspik – Benedenkerkstraat (nr. 34/41-96/103)</li> <li>• Waspik – Boven</li> <li>• Capelle</li> </ul>                                                                  |
| <b>Kernlint</b>       | Gemengd: wonen/bedrijven     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Heistraat (vanaf 64/67)</li> </ul>                                                                                                                                     |
|                       | Gemengd: wonen/voorzieningen | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Heistraat (tot en met 62/65 + Julianalaan)</li> </ul>                                                                                                                  |
|                       | Gemengd: wonen/voorzieningen | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vrijhoeve (Raadhuisstraat exclusief Raadhuisplein)</li> <li>• Sprang – kern</li> <li>• Waalwijk – Baardwijk/Laageinde (Groenstraat – Hoogeinde)</li> </ul>             |
|                       | Gemengd: wonen/bedrijven     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Waalwijk – Besoijen (Westeinde – Tempelierstraat)</li> </ul>                                                                                                           |
|                       | Wonen                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sprang - lint</li> <li>• Waspik - Benedenkerkstraat (1/2-32a/37)</li> <li>• Waspik – Centrum (Kerkstraat 34/35 -45)</li> <li>• Waspik – Centrum (Havendijk)</li> </ul> |

<sup>1</sup> Gemeente Waalwijk, februari 2014

|                       |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stedelijk lint</b> | Gemengd: wonen/voorzieningen | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Waspik - Centrum (Kerkstraat 1-32/33 - Raadhuisstraat - 't Vaartje 1-20/21)</li> <li>• Vrijhoeve (Raadhuisplein)</li> <li>• Waalwijk – Besoijen (Tempelierstraat – Mr. V. Coothstraat)</li> <li>• Waalwijk – Baardwijk/Laageinde (Hertog Janstraat -Groenstraat)</li> </ul> |
|-----------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

De ruimtelijke en functionele beleidskeuzes zijn gebaseerd op de gewenste bescherming en versterking van de herkenbaarheid per gebiedstype. Daarbij is waar mogelijk al rekening gehouden met de uitgangspunten op basis van beleid en onderzoek. In het bestemmingsplan kunnen uiteindelijk de mogelijkheden anders uitgewerkt worden indien dit nodig is vanwege wet- en regelgeving of andere belangen. Onderstaan worden de functionele beleidskeuzes uitgelicht die relevant zijn voor dit onderzoek.

| <b>Functie</b>       | <b>Hoofdpijnen beleidskeuzes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Algemeen</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaande in gebruik zijnde functie wordt gerespecteerd.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Voorzieningen</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hieronder vallen horeca, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen.</li> <li>• Niet-publieksgerichte voorzieningen mogelijk mits het gebiedstype behouden blijft, bijvoorbeeld een kantoor of een woongroep voor gehandicapten.</li> <li>• In enkele deelgebieden zijn nieuwe publieksgerichte maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Dit betreft enkele deelgebieden in het stedelijk lint en in wat mindere mate het kernlint.</li> <li>• Commerciële publieksgerichte voorzieningen zijn mogelijk indien marktruimte dit toelaat op basis van DPO.</li> </ul> |

### **Detailhandelsvisie Waalwijk (vastgesteld oktober 2012)**

Het detailhandelsbeleid van de gemeente Waalwijk heeft als belangrijkste doelen een goede en duurzame verzorgingsstructuur voor haar inwoners en een sterk ondernemersklimaat voor ondernemers. De huidige detailhandelsstructuur vormt uitgangspunt voor de visie: concentraties die van elkaar verschillen in aanbod naar oppervlak en branchering, volume en verzorgingsfunctie. De winkelgebieden moeten elkaar blijvend aanvullen en hun eigen taak binnen de structuur vervullen, vanuit hun eigen kenmerken en kwaliteiten, aldus de visie.

Binnen de detailhandelsstructuur van Waalwijk kunnen de volgende soorten winkelgebieden worden onderscheiden:

- Waalwijk-centrum (accent recreatief winkelen in combinatie met boodschappen doen);
- Buurtsteunpunten/centra en beide dorpscentra (nadruk op boodschappen doen);
- Detailhandel in de periferie (nadruk op doelgericht, laagfrequent aankopen doen).

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. Verder concentreren is een hoofddoel, maar dit betekent niet dat alle verspreide bewinkeling moet verdwijnen. Verspreide winkels hebben vaak wel degelijk een functie; ze dragen bij aan de levendigheid en veiligheid van gebieden en/of bieden goedkope winkelruimte, o.a. voor startende ondernemers. Wel moet uitbreiding van verspreide bewinkeling worden beperkt.

Voor **Sprang-Capelle** staat een verdere concentratie van het dorpsverzorgende winkelaanbod in het centrale winkelgebied van Vrijhoeve centraal. 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 boodschappen-centrum op acceptabele afstand zullen kunnen beschikken.

Primair uitgangspunt voor detailhandel is concentratie op het Raadhuisplein (Centrum Vrijhoeve). Indien dit onvoldoende fysieke mogelijkheden biedt en de aangewezen mogelijkheden in het Lint<sup>2</sup> zijn uitgenut, is het mogelijk om in dit Lint extra detailhandelsactiviteiten te ontplooiën (exclusief supermarkten). Dergelijke nieuwe vestigingspunten dienen een maximale maat te hebben (de Detailhandelsvisie Waalwijk stelt 200 m<sup>2</sup> wvo) om het kleinschalige karakter van het Lint te behouden.

Voor **Waspik** is voor de detailhandel het behoud van het huidige relatief hoge verzorgingsniveau uitgangspunt, met handhaving van beide supermarkten. Een bescheiden uitbreiding van de verkoopruimte van beide zaken wordt in dit verband niet uitgesloten. Streven is een verdere concentratie van het winkelaanbod rondom het centrale plein. Een afname van het aantal speciaalzaken is waarschijnlijk, maar daarmee ontstaat ook weer meer perspectief voor de resterende aanbieders in dezelfde branche.

Supermarkt Nettorama aan de Burgemeester Verwielstraat in de wijk **Besoijen** heeft naast een lokale ook een wijkoverstijgende verzorgingsfunctie. Een verplaatsing naar een andere centraal in dit woongebied gelegen, goed bereikbare locatie, hoeft niet uitgesloten te worden. De Grotestraat westelijk van de Van Coothstraat (deel van deelgebied 11) wordt in de detailhandelsvisie gekenmerkt als aanlooproute, met een gevarieerde functiemix.

Met een service-supermarkt, een discounter en diverse speciaalzaken zijn de inwoners van de **noordoostelijke woonwijken (Baardwijk/Laageinde)** in principe goed verzorgd. Door hun aard trekken beide supers ook koopkracht van buiten het directe verzorgingsgebied. Bezien vanuit de structuur heeft een verplaatsing van de Emté

---

<sup>2</sup> Het Lint beslaat de Raadhuisstraat (ten oosten en ten westen van het Raadhuisplein), Van der Duinstraat en Kerkstraat.

supermarkt naar een centrale locatie in het marktgebied en integratie met andere winkels de voorkeur. Het commerciële aanbod aan het Laageinde en de Loeffstraat wordt in de visie als 'verspreid' beschouwd. Ideaalbeeld is verplaatsing naar sterke, toekomstbestendige winkelcentra in Waalwijk.

Over de overige Linten doet de detailhandelsvisie geen uitspraak. Voor detailhandel hebben ze derhalve op termijn geen wezenlijke functie meer. Een zaak als Groenrijk Waalwijk aan de Tilburgseweg is daarop een uitzondering.

De detailhandelsvisie zal in augustus/september 2014 op enkele onderdelen aangepast worden, onder meer op basis van de op 8 juli 2014 door het College van Burgemeester en Wethouders vastgestelde Visie op de boodschappenstructuur (zie hierna).

#### **Visie op de boodschappenstructuur 2014**

Naar aanleiding van diverse initiatieven voor verplaatsing en/of uitbreiding van supermarkten, is een nieuwe visie op de ontwikkeling van de structuur van boodschappencentra in de gemeente Waalwijk opgesteld. Hierbij vormde het relatief dicht bij de consumenten aanwezig zijn van dagelijkse artikelenwinkels, met name supermarkten een belangrijk uitgangspunt, evenals een evenwichtige spreiding van de boodschappencentra over de gemeente en de kern Waalwijk. Er in dit verband ook voor gekozen prioriteit te geven aan een versterking van het boodschappenaanbod op dorp- en buurt- en wijkniveau boven een versterking van het supermarktaanbod in Waalwijk-centrum.

Voor de Linten zijn de volgende elementen van belang:

- **Waspik (1 t/m 4):** geen wijziging beleid
- **Sprang-Capelle (5 t/m 10):** Instemming met de verplaatsing en beperkte uitbreiding van de in winkelcentrum Vrijhoeve aanwezige supermarkt naar een andere locatie binnen dit winkelcentrum. Deze ontwikkeling kan bijdragen aan een versterking van dit winkelcentrum en een verdere concentratie van het winkel- en voorzieningenaanbod hier. Dit betekent mogelijk wel een beperkte verdere toename van de leegstand langs de overige linten van Sprang-Capelle, maar dit heeft geen structurele negatieve effecten op de consumentenverzorging of detailhandelsstructuur.
- **Waalwijk-Besoijen (11):** De versterking van het supermarktaanbod elders in Waalwijk-kern zal naar verwachting enige omzeteffecten hebben op de supermarkt aan de Burgemeester Verwielstraat, maar structurele effecten zijn niet te verwachten.
- **Waalwijk-Baardwijk/Westeinde (12):** De beide voor dit lint relevante supermarkten hebben concrete plannen voor een vergroting van de zaak. Voor de Lidl geldt dat dit binnen het buurtwinkelcentrum Dr. Kuyperslaan gebeurt, maar de Emté-supermarkt is voornemens te verplaatsen naar een nieuwe locatie aan de

Laageindsestoep, op korte afstand van de huidige locatie. Een vernieuwing op de huidige locatie is niet mogelijk gebleken. Met deze ontwikkelingen behouden de inwoners van Waalwijk Noord-oost een sterk boodschappenaanbod, maar een verdere krimp van het langs het lint aanwezige winkelaanbod is, mede gezien de ontwikkelingen in de afgelopen jaren en de algemene trends in de detailhandel, wel te verwachten.

## 2.4 Beleid rijksoverheid en provincie

### Ladder voor duurzame verstedelijking

De verslechterde situatie in de detailhandel heeft de afgelopen jaren er ook toe geleid dat het onderwerp meer in de aandacht van bestuur en politiek is gekomen. Dit heeft er onder meer in geresulteerd dat in oktober 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gewijzigd. Hierin is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/ projectafwijking dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met bovenlokale effecten (waaronder detailhandel) mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'<sup>3</sup>. Deze ladder omvat de volgende stappen:

- a) "Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."

De verplichting tot toepassing van deze ladder heeft tot gevolg dat nieuwe initiatieven beter dan voorheen op haalbaarheid en effecten getoetst moeten worden.

### Provinciaal beleid

Ook de provincie Noord Brabant heeft het onderwerp Detailhandel tegenwoordig hoog op de agenda staan. Er is door de provincie een notitie 'werk aan de winkel in de regio' opgesteld<sup>4</sup>. Met de notitie informeert de provincie Noord-Brabant gemeenten, marktpartijen en kennisinstellingen over de wijze waarop de provincie detailhandel inzet om de ambities te realiseren. De notitie is tevens een reactie op de ad-

<sup>3</sup> Eerder ook wel SER-ladder genoemd.

<sup>4</sup> Bron: Werk aan de winkel in de regio – Naar een regionale aanpak ter versterking van de detailhandelsstructuur in Noord-Brabant, Provincie Noord-Brabant, November 2013

viezen die zijn gegeven vanuit het 'Expertteam Detailhandel Noord-Brabant', SER Brabant en de Provinciale Omgevingscommissie. Het (urgente) beeld dat hieruit naar voren komt is dat de detailhandelsmarkt niet langer een groeimarkt is.

Voor de uitwerking van de regionale detailhandelsvisies zijn door de provincie enkele richtinggevende uitgangspunten benoemd:

- Streef naar concentratie van detailhandel en voorkom verspreide bewinkeling.
- Scherp de toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' aan door detailhandelsontwikkelingen in of aansluitend aan bestaande winkelgebieden te accommoderen.
- Wees terughoudend met perifere detailhandelsontwikkelingen (zowel wat uitbreiding als branchering betreft).
- Voeg per saldo géén extra winkelmeters toe.
- Benoem perspectiefrijke en perspectiefarme winkelgebieden.
- Investeer in perspectiefrijke gebieden en bied alternatieven voor perspectiefarme gebieden.
- Speel in op de ruimtelijke effecten van internetwinkelen: bestem showrooms of afhaalpunten van internetwinkels zo veel mogelijk in of aansluitend aan winkelgebieden (geen showrooms buiten bestaande winkelgebieden).
- Bied ruimte aan innovatieve concepten.
- Verbind nieuwe ontwikkelingen met (de effecten op) de bestaande detailhandelsstructuur.
- Laat detailhandelsinitiatieven aansluiten bij de specifieke kwaliteit en uniciteit (het DNA) en de ambities van de regio.
- Betrek marktpartijen, kennisinstellingen en centrummanagement bij de opstelling van regionale detailhandelsvisies en de vormgeving van nieuwe detailhandelsontwikkelingen.

Om de detailhandelsstructuur vitaal te houden en toekomstbestendig te maken ziet de provincie een primaire rol voor zichzelf op ruimtelijk vlak. Dit doet zij door te signaleren, agenderen, reguleren en te verbinden. Relevante plannen worden getoetst op toepassing van de Ladder van duurzame verstedelijking. Regionale afstemming is hierbij een belangrijk aspect. Tenslotte gaat men indien nodig het indienen van zienswijzen bij ontwerpbestemmingsplannen en een reactieve aanwijzing of beroep bij vastgestelde plannen toepassen (met terughoudendheid). De beleidslijnen krijgen een vertaling in de provinciale Verordening Ruimte. Begin 2015 zal de provincie de uitgangspunten van het detailhandelsbeleid evalueren en zo nodig bijstellen.

## 2.5 Trends en ontwikkelingen

De volgende algemene, landelijke trends zijn in dit kader van belang.

### **Detailhandel: onderscheid en sterk ondernemerschap steeds belangrijker**

De eisen en het koopgedrag van de consument veranderen snel, zeker waar het gaat om recreatieve (niet-dagelijkse) aankopen. Dit onder invloed van talloze ontwikkelingen: vergrijzing, kleinere huishoudens, minder vrije tijd, toenemende informatie, webwinkelen, etc. Het winkellandschap krijgt te maken met een ander soort klant die veel actiever en creatiever moet worden benaderd. Het is een 'strijd om aandacht'.

De trend tot **schaalvergroting** zet zich door in vrijwel alle winkelbranches. Voor een rendabele bedrijfsvoering is een steeds groter winkelvloeroppervlak nodig. Dat geldt zeker voor de supermarktwereld, maar ook voor bijna alle andere branches. Ook in kleinere plaatsen is een schaa sprong van supermarkten zichtbaar.

Door de **stijgende mobiliteit** kiest de consument er steeds sneller voor om buiten de eigen wijk c.q. buiten het eigen dorp inkopen te doen en te winkelen. De dagelijkse boodschappen doet de consument echter bij voorkeur nog altijd dicht bij huis. Het dagelijkse aanbod in de wijken en dorpen behoudt dus perspectief. Voorwaarde is wel dat het aanbod voldoet aan het verwachtingspatroon: voldoende keuzemogelijkheden, adequate prijsstelling, uitstraling, bereikbaarheid, ruim en gratis parkeren, etc.

Het aantal auto's en het autogebruik groeien snel. Het belang van een **goede bereikbaarheid en parkeermogelijkheden** voor winkels en zeker voor supermarkten neemt toe. De consument parkeert de auto liefst 'in' de winkel. Niet voor niets wordt vaak gezegd 'no parking, no business'.

De **online** consumentenbestedingen nemen nog steeds toe. Met name media, reizen, consumentenelektronica en boeken worden veelvuldig via internet aangeschaft, maar dit branchepatroon verbreedt zich. Ook bijvoorbeeld mode, speelgoed en sportartikelen worden steeds vaker op deze wijze aangeschaft. Overigens hebben de bekende winkelketens ook op dit terrein een relatief sterke positie en worden bestellingen vaak afgehaald in fysieke winkels. De groei van dit aankoopkanaal geleidelijk neemt weliswaar geleidelijk wat af, maar de verwachting is dat de groei wel blijft aanhouden en dat daardoor de vraag naar fysieke winkelruimte met name in de niet-dagelijkse artikelensector ook verder af zal nemen, zelfs nu de economie weer wat aan lijkt te trekken.

De genoemde trends leiden tot een toenemende **leegstand** van winkels, vooral zichtbaar in winkelgebieden met een (te) klein verzorgingsgebied, randgebieden en

aanloopstraten. In de meeste grote kernwinkelgebieden en het A1-gebied is de leegstand nog steeds relatief beperkt.

### **Horeca & leisure geven kleur aan centra**

Er zijn in Nederland ruim 44.600 horecazaken, waaronder ruim 17.200 drankverstrekkers, 10.700 fastservicezaken (snackbars, etc.), ruim 11.150 restaurants, 3.250 hotels en 2.350 partycaterers. De sector realiseert een omzet van **ruim 14 miljard euro (incl. btw)**. Wel staat de horeca de afgelopen jaren economisch sterk onder druk, door kritische gasten, dalende bestedingen en stijgende kosten.

In toenemende mate wordt het **economisch en sociaal-maatschappelijk belang** van een sterke horecasector erkend, ook door overheden. Vrijwel elke Nederlander bezoekt tegenwoordig wel eens een horecazaak, in welk verband en met welk motief dan ook. Horeca is belangrijk voor (winkel)centra en vrijetijdsbestemmingen. Het belichaamt het gastvrije, sfeervolle karakter van een kern en is in die zin wezenlijk voor de identiteit en het imago. Horeca richt zich steeds meer op **vermaak en beleven** en moderne zaken zijn actief bezig met productontwikkeling, marketing en organisatie van activiteiten en arrangementen. Zij moeten ook wel, gegeven de zware marktomstandigheden. Sterke horeca kan een centrumgebied op de kaart zetten, ook voor bovenlokale bezoekers. Een zaak met een fraaie presentatie en een mooi terras kan het straatbeeld enorm verlevendigen.

Belangrijke trends in de horeca zijn **schaalvergroting, multifunctionaliteit, ketenvorming en thematisering**. Er is sprake van een toenemende integratie tussen horeca, winkels, leisure en cultuur, bijvoorbeeld rond bepaalde thema's. In steeds meer winkels en leisurevoorzieningen kan je ook iets eten of drinken en cafés en discotheken hebben allianties met productmerken en winkelformules. Cross-selling heeft de toekomst.

### **Dienstverlening: een gevarieerde sector met veel dynamiek**

Dit is in wezen een zeer brede categorie met als belangrijkste sectoren **consumentgericht en zakelijke diensten en ambacht**. Het is een sector met een opmerkelijke groei. Met name in aanloopgebieden, maar ook in 'kwijnende' buurtwinkelcentra komt dit type zaken vaak voor. Voorbeelden van dienstverlening zijn kapsalons, reisbureaus, uitzendbureaus, makelaars, banken, financieel advies, copy/printshops, schoenmakers en stomerijen.

In wezen vallen ook afhaalpunten van webwinkels (Kiala, TNT) in deze categorie, maar die zijn vaak gevestigd in reguliere winkels. In toenemende mate vestigen zich ook **medische functies** in (winkel)centra, mede door de commercialisering in die sector. Dit betreft vaak eerstelijnszorg (huisarts, tandarts, fysiotherapeut, apotheek), maar ook kantoren met balies van thuiszorg, zorgverzekeraars en paramedische functies komen vaak voor.

De belangrijkste trends in de dienstverlening zijn de **hoge dynamiek** en de **onvoorspelbaarheid**. Het is voor ondernemers een betrekkelijk **laagdrempelige** bedrijfsvorm. De schaalvergroting is relatief beperkt. De filialisering wisselt sterk tussen functies, maar is overwegend bescheiden.

## 2.6 Randvoorwaarden

Per functie, zoals die in dit onderzoek worden geanalyseerd, is het belang van de (ruimtelijke) randvoorwaarden als volgt.

Essentiële randvoorwaarden naar sector

|                                          | Detailhandel<br>Niet-dagelijks | Horeca | Dienstverlening |
|------------------------------------------|--------------------------------|--------|-----------------|
| Omvang, kritische massa                  | ●●●                            | ●●     | ●               |
| Variatie binnen sector                   | ●●●                            | ●●     | ●               |
| Uitstraling openbare ruimte,<br>vastgoed | ●●                             | ●●●    | ●●              |
| Parkeergelegenheid nabij                 | ●●●                            | ●●●    | ●●              |
| Synergie met andere functies             | ●●                             | ●●●    | ●●              |
| Intensiteit passanten                    | ●●●                            | ●●●    | ●●              |

- relatief onbelangrijk
- (redelijk) belangrijk
- (zeer) belangrijk

Voor detailhandel en horeca stellen vrij strikte randvoorwaarden aan de locatie, bereikbaarheid en de ruimtelijke configuratie en inrichting. Bij dienstverlening zijn de eisen in het algemeen wat minder strikt, maar er zijn wel verschillen naar type dienstverlening. We beschrijven in deze tabel de sector in grote lijnen.

## **3. MARKTPERSPECTIEF**

### **3.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk beschrijven we het perspectief voor de beschreven Linten vanuit distributieplanologische optiek. Daarbij sluiten we aan op de belangrijkste trends en het beleid van de gemeente Waalwijk. Immers: de keuze voor bepaalde, levensvatbare centra heeft direct gevolgen voor het perspectief van de andere (voormalige) verzorgingscentra. Deze maken/maakten in Waalwijk vaak deel uit van de historische Linten.

Voor de functie detailhandel gaan we vooral uit van de reguliere methodiek om marktruimte te bepalen, o.a. gebruik makend van koopkrachtbinding en –toevoeling. Voor horeca en dienstverlening is zo’n benadering niet zinvol: aanbodkwaliteiten en consumentenpotentieel zijn hier primair bepalend voor de marktruimte en bezoekerscijfers variëren in praktijk sterk.

Overigens benadrukken we dat kwalitatieve aspecten in wezen belangrijker zijn dan kwantitatieve, distributieplanologische ramingen. Belangrijker is of een initiatief uiteindelijk de verzorgingsstructuur versterkt op de beoogde planlocatie. Goede, vraaggerichte en onderscheidende initiatieven verdienen het altijd om positief-kritisch te worden benaderd en onderzocht door de gemeente.

### **3.2 Detailhandelsstructuur gemeente Waalwijk**

De gemeente Waalwijk kiest binnen haar detailhandelsbeleid voor een sterke, duurzame verzorgingsstructuur met economisch kansrijke verzorgingscentra. Met name het Waalwijkse hoofdwinkelcentrum, de centra van Vrijhoeve en Waspik en de Woonboulevard zijn daarbij belangrijk. De linten in Besoijen en Baardwijk kunnen worden beschouwd als belangrijke aanloopstraten richting het hoofdwinkelcentrum, met name geschikt als broedplaats en vestigingsplek voor bijzondere zaken die het aanbod ‘kleur’ geven.

In z’n algemeenheid geldt dat het inwonertal van de gemeente Waalwijk de komende jaren nog beperkt zal toename, met name als gevolg van de bouw van de nieuwe woonwijk Landgoed Driessen. Dit woongebied ligt op korte afstand van het lint 11 Baardwijk in Waalwijk-kern en de linten 7, 8 en 9 in Sprang-Capelle. Door die groei zal het consumentendraagvlak voor winkelveorzieningen in principe ook iets toenemen. Daar staat echter tegenover dat eerder onderzoek, onder andere in het kader van de detailhandelsvisie heeft uitgewezen dat er maar heel weinig distribu-

tieve ruimte in Waalwijk aanwezig is voor een uitbreiding van het winkelaanbod. De leegstand ligt bovendien momenteel, zeker in het centrum van Waalwijk, op een relatief hoog niveau (zie Visie op de boodschappenstructuur). Dit is overigens in veel middelgrote plaatsen het geval.

De uitgangssituatie, het detailhandelsbeleid en de markttrends hebben uiteraard gevolgen voor het perspectief van de verschillende historische Linten, die van oudsher eveneens een verzorgingsfunctie voor de inwoners van de direct omringende woongebieden hadden. In algemene zin is vooral voor de detailhandel concentratie in centra met voldoende trekkracht essentieel, enige uitzonderingen daargelaten (bijv. een solitaire supermarkt die een “buurtsteunfunctie” kan invullen). De sectoren horeca en dienstverlening bieden soms ook voor kleinere kernen nog kansen. Navolgend beschrijven we per lint het perspectief.

### **3.3 Het aanbod in perspectief: Besoijen en Baardwijk/Laageinde**

#### **Waalwijk Besoijen (noordwest)**

Het plangebied Gemengd Gebied in Besoijen bestaat uit de volgende deelgebieden (zie ook tabel 1):

- Besoijen tussen Tempelierstraat en Meester van Coothstraat: is benoemd als Stedelijk lint met een gemengde functie voor vooral wonen en voorzieningen.
- Besoijen tussen Westeinde en Tempelierstraat: is aangemerkt als Kernlint met een gemengde functie voor vooral wonen en bedrijven.

Vanuit commercieel-functioneel perspectief is alleen de Grotestraat tussen Tempelierstraat en Meester van Coothstraat van belang en dit gebied is hierna daarom uitgewerkt. In de overige delen van Waalwijk-Besoijen zijn nieuwe publieksfuncties niet wenselijk.

|                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>Grotestraat, tussen Tempelierstraat en Meester van Coothstraat</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|

Door het gevarieerde aanbod van vooral zelfstandige zaken in detailhandel, horeca en dienstverlening, afgewisseld met woningen, is het een echte aanloopstraat naar het kernwinkelgebied. Als zodanig geeft dit het Waalwijkse hoofdwinkelcentrum als geheel meer onderscheidend vermogen.

Het is niet zinvol om voor dit type vestigingsmilieu een exacte marktruimte te berekenen. Bovendien: nieuwvestiging van zaken moet volgens het beleid bij voorkeur plaatsvinden in het centrum. Een zekere afname van (commerciële) functies in dit deel van de Grotestraat is, mede gezien landelijke trends, niet ondenkbaar. Dit betreft vooral detailhandel; voor dienstverlening is het perspectief zonniger. Supermarkt Nettorama aan de Burg. Verwielstraat ligt nogal solitair en komt eventueel in

aanmerking voor verplaatsing naar het kernwinkelgebied (zie Detailhandelsvisie). Een ‘verkleuring’ van op termijn minder kansrijke bedrijfsruimten naar bijvoorbeeld wonen en/of dienstverlening ligt voor de hand.

Bij eventuele nieuwvestiging van zaken, al dan niet in bestaande bedrijfspanden, moeten kwalitatieve overwegingen leidend zijn. Ze moeten een bijdrage leveren aan de functie van de Grotestraat als ‘kleurrijke’ aanloopstraat, ook geschikt voor startende ondernemers. Samenvattend is het perspectief voor extra commerciële publieksfuncties in dit gebied als volgt:

|                             | Haalbaar extra m <sup>2</sup> /<br>aantal zaken | Kenmerken                                                                          | Voorkeursbranches                                                   |
|-----------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Detailhandel dagelijks      | Afhankelijk type 1-3<br>zaken                   | Specialistisch, starters,<br>combinaties horeca,<br>etc.                           | Speciaalzaken                                                       |
| Detailhandel niet-dagelijks | Afhankelijk type 2-4<br>zaken                   | Specialistisch, starters,<br>combinaties webwin-<br>kelen, ambacht, etc.           | Kado-artikelen, design,<br>wonen, etc.                              |
| Horeca                      | Afhankelijk type 2-4<br>zaken                   | Vernieuwende formu-<br>les, specialistisch,<br>combinaties detail-<br>handel, etc. | (eet)cafés, restaurants,<br>kof-<br>fie/theespecialiteiten,<br>etc. |
| Dienstverlening             | 5-7 zaken                                       | Alle                                                                               | Alle                                                                |

*We benadrukken dat vermelde aantallen zaken zeker voor aanloopstraten alleen maar indicatief en richtinggevend kunnen zijn. Streefbeeld is een gevarieerde aanloopstraat. Ook vergelijking met andere aanloopstraten gaat hier mank; deze verschillen in praktijk qua invulling en branchepatroon enorm van elkaar. Extra dienstverlening is in principe altijd mogelijk: het tast de bestaande verzorgingsstructuur niet aan. Bovendien bestaat in dit type vestigingsmilieu ook zeker perspectief voor zakelijke functies zonder duidelijke publieksaantrekkende werking (administratie, adviesbureau, etc.), maar dit valt buiten het kader van dit onderzoek.*

### **Waalwijk-Baardwijk/Laageinde (noordoost)**

Het plangebied Gemengd Gebied in Baardwijk/Laageinde bestaat uit de volgende deelgebieden (zie ook tabel 1):

- Baardwijk/Laageinde van Hertog Janstraat tot Groenstraat: maakt deel uit van het Stedelijk lint met een gemengd profiel van wonen en voorzieningen.
- Baardwijk/Laageinde van Groenstraat – Hoogeinde: maakt deel uit van het Kernlint met een gemengd profiel van wonen en voorzieningen

Vanuit commercieel-functioneel perspectief is vooral de Grotestraat tussen Hertog-Janstraat en Groenstraat van belang en dit gebied is hierna daarom uitgewerkt.

Historisch zaten er aan het Laageinde, Loeffstraat en Hoogeinde veel winkels, horecazaken en dienstverleners. Dit aanbod is geleidelijk verminderd, mede door de concurrentie van andere, grotere en beter bereikbare winkelconcentraties in Waalwijk. Gegeven het detailhandelsbeleid (versterking van de bestaande centra), neemt het perspectief voor dit deel van het Lint geleidelijk verder af. Nieuwvestiging van zaken is, behalve bij overname van bestaande zaken, niet wenselijk vanuit de verzorgingsstructuur (sterke, levensvatbare centra).

#### Grotestraat tussen Hertog Janstraat en Groenstraat

De oostelijke uitloper van de Grotestraat *tussen Hertog Janstraat en Groenstraat* kent evenals zijn westelijke tegenhanger een nogal pluriform functiepatroon, maar met een groter accent op (zakelijke) dienstverlening en minder op detailhandel en horeca. Er is relatief veel leegstand. De straat kan, analoog aan haar westelijke tegenhanger, worden beschouwd als aanloopstraat richting het centrum. Wel is deze wat minder dicht bewinkeld dan haar westelijke tegenhanger.

Ook hier is een afname van (commerciële) functies, ook gezien landelijke trends, niet ondenkbaar. Wel moet het gebied kansen blijven bieden aan bijzondere, startende zaken. In grote lijnen zijn de kansen identiek aan de westelijke uitloper van deze bekende Waalwijkse straat, maar met gezien het huidige profiel met relatief veel (zakelijke) dienstverlening en minder detailhandel en horeca. Dat perspectief kan als volgt worden geformuleerd:

|                             | Haalbaar extra m <sup>2</sup> /<br>aantal zaken | Kenmerken                                                                          | Voorkeursbranches                                                   |
|-----------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Detailhandel dagelijks      | Afhankelijk type max.<br>2 zaken                | Specialistisch, starters,<br>combinaties horeca,<br>etc.                           | Speciaalzaken                                                       |
| Detailhandel niet-dagelijks | Afhankelijk type 2-4<br>zaken                   | Specialistisch, starters,<br>combinaties webwin-<br>kelen, ambacht, etc.           | Kado-artikelen, design,<br>wonen, etc.                              |
| Horeca                      | Afhankelijk type max.<br>2 zaken                | Vernieuwende formu-<br>les, specialistisch,<br>combinaties detail-<br>handel, etc. | (eet)cafés, restaurants,<br>kof-<br>fie/theespecialiteiten,<br>etc. |
| Dienstverlening             | 5-10 zaken                                      | Alle                                                                               | Alle                                                                |

*Ook hier kunnen de vermelde aantallen zaken alleen maar indicatief en richtinggevend zijn. Streefbeeld is een gevarieerde aanloopstraat. Extra dienstverlening is ook in dit deelgebied altijd mogelijk, met name aan de Grotestraat: het tast de bestaande verzorgingsstructuur niet aan. Ook hier bestaat ook perspectief voor zakelijke*

*functies zonder duidelijke publieksaantrekkende werking, maar dit valt buiten het kader van dit onderzoek.*

### **3.4 Het aanbod in perspectief: Sprang-Capelle**

Het plangebied Gemengd Gebied in Sprang-Capelle bestaat uit de volgende deelgebieden (zie ook tabel 1):

- Vrijhoeve – Raadhuisplein: benoemd als Stedelijk lint met een gemengd profiel van wonen en voorzieningen.
- Vrijhoeve – Raadhuistraat: benoemd als Kernlint met ook een gemengd profiel van wonen en voorzieningen.
- Sprang – Lint: bestaat voornamelijk uit een deel van de Raadhuistraat en de Van der Duinstraat; Kernlint met een gemengd profiel van wonen en bedrijven.
- Sprang – Kern: bestaat voornamelijk uit de Kerkstraat en is Kernlint met een gemengd profiel van wonen en voorzieningen
- Sprang – Buitengebied: voornamelijk een agrarisch karakter.
- Capelle: is een Dorpslint met voornamelijk woonfuncties.
- Heistraat vanaf nr. 64/67: Dorpslint met een gemengd profiel van wonen en bedrijven.
- Heistraat t/m 62/65 en Julianalaan: Dorpslint met een gemengd profiel van wonen en voorzieningen.

Vanuit commercieel-functioneel perspectief zijn vooral de gebieden Vrijhoeve – Raadhuisplein/Raadhuistraat en Sprang Lint/Kern van belang. Deze gebieden worden daarom uitgewerkt. Sprang-Buitengebied is door de afnemende agrarische functie ook interessant en komt hierna daarom ook expliciet aan bod.

De overige linten bieden, zoals in paragraaf 2.2 al werd vastgesteld, nauwelijks (commerciële) publieksfuncties. Ze zijn te kenmerken als kleine kern, buurtschap of zelfs buitengebied met vooral andersoortige functies. Vooral vanwege de toenemende schaalvergroting en concentratie in grotere, toekomstbestendige centra is vestiging van nieuwe publieksfuncties in dit type vestigingsmilieus nauwelijks meer mogelijk of wenselijk vanuit de verzorgingsstructuur (sterke, levensvatbare centra). Wellicht bestaat hier perspectief voor zakelijke functies zonder duidelijke publieksaantrekkende werking (zie boven), maar dit valt buiten het kader van dit onderzoek.

### **Detailhandel**

Voor deze gebieden is het detailhandelsbeleid van de gemeente<sup>5</sup> het uitgangspunt (zie ook paragraaf 2.3). Centraal staat hierin de versterking van centrum Vrijhoeve als hoofdwinkelgebied voor geheel Sprang-Capelle. De eerder beoogde clustering van de beide nu aanwezige supermarkten in centrum Vrijhoeve blijkt volgens de huidige stand van zaken geen haalbare optie. Wel is nu een initiatief tot verplaatsing van de reeds aanwezige Plus supermarkt naar het voormalige gemeentehuis relevant. De verplaatsing zal gepaard gaan met een bescheiden uitbreiding van de verkoopruimte. Wel komt het huidige supermarktpand vrij, en hier kunnen zich nieuwe winkels vestigen.

### **Vrijhoeve boodschappencentrum**

Het draagvlak voor winkelvoorzieningen en de distributieve ruimte in Sprang-Capelle zijn uitgewerkt in het actuele rapport "Gemeente Waalwijk, Effectenanalyse uitbreiding winkelruimte centrum Vrijhoeve te Sprang-Capelle (BRO, juli 2014). Met een toekomstig draagvlak van ca. 9.500 inwoners in het primaire verzorgingsgebied en daarnaast ruim 4.600 bewoners van Landgoed Driessen<sup>6</sup> zijn er in Vrijhoeve enige mogelijkheden voor uitbreiding van het dagelijks winkelaanbod. De beperkte distributieve uitbreidingsruimte (290-530 m<sup>2</sup> wvo) zal aangewend worden voor herontwikkeling van Vrijhoeve – Raadhuisplein, waaronder uitbreiding en verplaatsing van de bestaande Plus supermarkt. Verder is er dan geen distributieve uitbreidingsruimte meer beschikbaar voor het dagelijkse aanbod in Sprang-Capelle of Landgoed Driessen. Verplaatsing van winkelaanbod elders gevestigd in het lint naar het centrum is gewenst.

### **Beperkte aanvulling met niet-dagelijkse artikelen**

In de niet-dagelijkse artikelensector is in Sprang-Capelle distributieplanologisch theoretisch een beperkte uitbreidingsruimte voorhanden (ca. 600 m<sup>2</sup> wvo). Zodoende kan enig frequent benodigd niet-dagelijks winkelaanbod (huishoudelijke artikelen, textielsupermarkt, warenhuis, partijenwinkel) worden toegevoegd, dat momenteel niet in de kern Sprang-Capelle gevestigd is. Kortom: nieuwe detailhandel met meerwaarde voor het centrum. Dit zal de functie van centrum Vrijhoeve als boodschappencentrum versterken, waardoor de koopkrachtbinding toeneemt evenals het niveau van de consumentenverzorging in geheel Sprang-Capelle. Essentiële voorwaarde is dat winkelaanbod wordt toegevoegd dat momenteel nog niet is gevestigd en de boodschappenfunctie van centrum Vrijhoeve versterkt. Aanvragen voor nieuwe vestiging moeten, positief kritisch worden benaderd en dubblures in het gevestigde aanbod in Sprang-Capelle moeten worden voorkomen.

<sup>5</sup> In het najaar van 2014 wordt de detailhandelsvisie n.a.v. de recente algemene en lokale ontwikkelingen in vraag en aanbod geactualiseerd.

<sup>6</sup> 2.000 woningen \* 2,3 gemiddelde woningbezetting

### **Behoedzaam met nieuw winkelaanbod elders in het Lint**

Hoewel het centrum van Vrijhoeve in de detailhandelsvisie Waalwijk (2012) is aangewezen als boodschappencentrum, betekent de beperkte distributieve uitbreidingsruimte niet per definitie dat er elders in het 'lint' geen nieuwe winkels meer kunnen vestigen. Er moet altijd ruimte zijn voor een 'gezonde' dynamiek in de sector, gericht op een zo goed mogelijke consumentenverzorging. Bovendien kunnen winkels de leefbaarheid van gebieden (waaronder de linten) versterken. Daarbij bestaat echter wel kans op (extra) negatieve effecten op het bestaande winkelaanbod, ook in centrum Vrijhoeve.

Met nieuwe winkels elders in het 'lint' moet daarom wel zeer behoedzaam worden omgegaan. Dit geldt ook voor hergebruik van bestaande leegstaande winkelpanden, bijvoorbeeld in Sprang. Nieuwe zaken zijn aldaar alleen wenselijk indien ze de wervingskracht van centrum Vrijhoeve als boodschappencentrum niet ondermijnen en/of als in Vrijhoeve onvoldoende fysieke mogelijkheden resteren voor uitbreiding van de bewinkeling. Om negatieve effecten te voorkomen zou voor herinvulling van leegstaande winkelruimten een maximale maat per zaak kunnen worden gehanteerd. Een andere veel in situaties waar gestreefd wordt naar ruimtelijke clustering van winkelaanbod, toegepaste methode is de detailhandelsbestemming van een locatie te halen als er een bepaalde periode daadwerkelijk geen winkel meer in en verspreid gelegen winkelpand gezeten heeft.

Er zijn in de linten, waaronder in Sprang-Capelle, nog vele andere panden waar vanuit het bestemmingsplan nog detailhandel toelaatbaar is, maar die nu een geheel andere functie hebben. Vanwege het ontbreken van distributieve uitbreidingsruimte stellen wij voor om van deze panden de bestemming 'detailhandel' te verwijderen.

Als uitgangspunt geldt voor Sprang-Capelle evenals voor enkele andere linten wel dat aanvragen voor vestiging altijd positief kritisch moeten worden benaderd en de gemeente de initiatiefnemer ondersteunt bij het kiezen van de ideale vestigingslocatie, al naar gelang de branche en de winkelformule.

In het geval dat er in de toekomst verdere distributieve ruimte ontstaat in Sprang-Capelle en de aangewezen mogelijkheden in Vrijhoeve zijn uitgenut, is het mogelijk om (bij voorkeur) in het oostelijk deel van het Lint, omgeving Sprang ten zuiden van Landgoed Driessen, extra detailhandelsactiviteiten te ontplooiën. Nader onderzoek zal de eventueel beschikbare distributieve ruimte moeten aangeven. Dergelijke **nieuwe** vestigingspunten dienen een maximale maat van te hebben, om het kleinschalige karakter van het lint te behouden. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om maximaal 200 m<sup>2</sup> wvo.

## Horeca

In onderstaande tabel hebben we voor een aantal qua inwonertal vergelijkbare dorpskernen voor Sprang-Capelle (ca. 10.000 inw.) het lokale horeca-aanbod vermeld. Dit doen we op kernniveau, omdat voor de nogal strak, niet functioneel afgebakende gebieden als de Waalwijkse 'linten' geen vergelijkingscijfers voorhanden zijn. Alleen de aanbodcomponenten met aanbod in de betreffende kernen en met een minimale gemiddelde score van 0,5 zaken zijn aangegeven.

|                      | Sprang-Capelle | Somme-<br>men | Steen-<br>bergen | Berkel-<br>Enschot | Son       | Prinsen-<br>sen-<br>beek | Halste-<br>ren | Sint-<br>Oeden-<br>rode | Gemid-<br>deld* |
|----------------------|----------------|---------------|------------------|--------------------|-----------|--------------------------|----------------|-------------------------|-----------------|
| <b>Drankensector</b> | <b>5</b>       | <b>11</b>     | <b>10</b>        | <b>4</b>           | <b>2</b>  | <b>8</b>                 | <b>5</b>       | <b>10</b>               | <b>7,1</b>      |
| Café                 | 3              | 9             | 10               | 3                  | 2         | 8                        | 5              | 9                       | 6,6             |
| Partycentrum         | 2              | 2             |                  | 1                  |           |                          |                | 1                       | 0,6             |
| <b>Fastservice</b>   | <b>3</b>       | <b>12</b>     | <b>9</b>         | <b>5</b>           | <b>11</b> | <b>4</b>                 | <b>6</b>       | <b>14</b>               | <b>8,7</b>      |
| Grillroom/shoarma    |                | 2             | 3                | 1                  | 2         | 1                        | 1              | 2                       | 1,7             |
| Fastfood             | 3              | 6             | 3                | 3                  | 5         | 3                        | 3              | 8                       | 4,4             |
| Bezorg/Halen         |                | 1             | 1                | 1                  |           |                          | 1              |                         | 0,6             |
| IJssalon             |                | 1             | 1                |                    | 1         |                          |                | 1                       | 0,6             |
| Lunchroom            |                | 2             | 1                |                    | 3         |                          | 1              | 3                       | 1,4             |
| <b>Restaurants</b>   | <b>5</b>       | <b>10</b>     | <b>12</b>        |                    | <b>11</b> | <b>4</b>                 | <b>3</b>       | <b>16</b>               | <b>8,0</b>      |
| Café-Restaurant      | 1              | 4             | 5                |                    | 2         | 1                        |                | 6                       | 2,6             |
| Restaurant           | 4              | 6             | 7                |                    | 9         | 3                        | 3              | 10                      | 5,4             |
| <b>Hotels</b>        | <b>1</b>       | <b>2</b>      | <b>1</b>         | <b>1</b>           | <b>1</b>  |                          |                |                         | <b>0,7</b>      |
| Hotel-Rest           | 1              | 2             | 1                | 1                  | 1         |                          |                |                         | 0,7             |
| <b>Totaal</b>        | <b>14</b>      | <b>35</b>     | <b>32</b>        | <b>10</b>          | <b>25</b> | <b>16</b>                | <b>14</b>      | <b>38</b>               | <b>24</b>       |

Sprang-Capelle heeft een opvallend bescheiden aanbod van horeca. Vooral het aanbod van fastservicezaken, dat doorgaans goed aansluit op het inwonertal, is zeer bescheiden. Het aantal restaurants slechts ruim op de helft van dat in qua inwonertal vergelijkbare kernen. Drankverstrekkers zijn iets beter vertegenwoordigd. Wel moet worden opgemerkt dat de verschillen in horeca tussen plaatsen groter zijn dan in welke andere sector ook. Lokale cultuurverschillen en nabijheid van grotere uitgaanskernen (zoals Waalwijk en Kaatsheuvel) spelen hier een belangrijke rol bij.

*Voor het berekenen van uitbreidingsruimte voor horeca bestaat geen standaardmethodiek, maar is steeds maatwerk vereist. Vanwege bovengenoemde trends wordt de uitbreidingsruimte voor horeca hier geraamd op basis van het gemiddelde aanbod in de referentiekernen. Vanwege de moeilijke marktomstandigheden in de sector, die waarschijnlijk structureel zijn, corrigeren we het gemiddelde met een factor 2/3.*

Deze benchmark geeft een duidelijke indicatie dat er in Sprang-Capelle nog enige marktruimte beschikbaar is voor extra horeca-aanbod, namelijk circa 2 zaken<sup>7</sup>. Dit is nadrukkelijk een indicatief getal. Een mogelijke invulling is een café, een fastfood-zaak en/of restaurant of een combinatie daarvan.

Onderscheidende, vernieuwende concepten met meerwaarde voor de verzorgingsstructuur moeten de voorkeur krijgen, gezien de marktomstandigheden (de sector staat economisch zwaar onder druk) en trends (multifunctionaliteit). Aansluiting op de benoemde centrumgebieden verdient de voorkeur. In het historische, sfeervolle centrum van Sprang (Kern, Kerkstraat) bestaan ook mogelijkheden voor bijvoorbeeld een restaurant.

Voor meer grootschalige horecaconcepten moet een goed bereikbare plek worden gekozen, bijvoorbeeld in het gebied Bevrijdingsweg/Tilburgseweg (Sprang-Buitengebied).

### Diensten

De dienstensector is in Sprang-Capelle verhoudingsgewijs eveneens beperkt aanwezig. Alleen het aanbod van verhuur en ambacht liggen in de buurt van het gemiddelde. Overigens geldt ook hier dat de verschillen per plaats groot zijn.

|                  | Sprang-Capelle | Somer-en  | Steen-bergen | Berkel-Enschot | Son       | Prinsen-beek | Halste-ren | Sint-Oeden-rode | Gemid-deld |
|------------------|----------------|-----------|--------------|----------------|-----------|--------------|------------|-----------------|------------|
| Verhuur          | 1              | 1         | 2            | 0              | 1         | 0            | 0          | 1               | 0,7        |
| Ambacht          | 14             | 14        | 17           | 8              | 18        | 15           | 10         | 14              | 13,7       |
| Financieel       | 3              | 4         | 5            | 5              | 5         | 5            | 5          | 3               | 4,6        |
| Particuliere dvl | 3              | 5         | 8            | 3              | 9         | 8            | 6          | 10              | 7,0        |
| <b>Diensten</b>  | <b>21</b>      | <b>24</b> | <b>32</b>    | <b>16</b>      | <b>33</b> | <b>28</b>    | <b>21</b>  | <b>28</b>       | <b>26</b>  |

*In tegenstelling tot de horeca kent de sector dienstverlening nog volop groei, in alle geledingen. Om die reden kan het aanbod in de vergelijkende kernen als uitgangspunt worden genomen.*

In Sprang-Capelle bestaat een marktpotentie voor in totaal maximaal 5 extra dienstverlenende zaken<sup>8</sup>, bij voorkeur in de hiervoor benoemde centrumgebieden. Met name financiële en particuliere dienstverlening komen voor uitbreiding in aanmerking. Extra dienstverlening bovenop de indicatief geraamde uitbreidingsruimte is in principe ook goed mogelijk: het tast de bestaande verzorgingsstructuur niet aan en

<sup>7</sup> Marktpotentie horeca Sprang-Capelle: het gemiddelde in de 6 referentiekernen (24 zaken) \* 2/3 = 16 zaken minus bestaande aanbod in Sprang-Capelle (14 zaken) = marktruimte 2 zaken.

<sup>8</sup> Marktpotentie dienstverlening: gemiddelde in referentiekernen (26 zaken) minus bestaande aanbod Sprang-Capelle (21 zaken) = marktruimte 5 zaken.

de markt is omvangrijk en gevarieerd. Zoals vermeld in hoofdstuk 1 heeft deze studie geen betrekking op maatschappelijke en zakelijke functies zonder duidelijke publieksaantrekkende werking (administratie, adviesbureau, etc.). Voor deze voorzieningen is ook een locatie buiten het centrumgebied doorgaans goed mogelijk, afhankelijk van de aard en omvang.

### Sprang- Buitengebied

Dit 'buitengebied' heeft door haar ligging tussen verschillende woonkernen een afnemende agrarische functie. Met name vanwege de ruimtelijke mogelijkheden en goede bereikbaarheid per auto (ook regionaal) zijn hier het grote tuincentrum Groenrijk Waalwijk (Tilburgseweg) en NH Hotel Waalwijk (Bevrijdingsweg) gevestigd. Voor detailhandel lijken de vestigingsopties hiermee op te houden, ook gezien de uitgangspunten van het Waalwijkse detailhandelsbeleid.

Voor *specifieke horeca- of leisureformules* zijn er echter, ook gezien de marktomstandigheden, nog wel vestigingskansen in dit gebied. Dit betreft vooral de wat *grootschaliger concepten, die afhankelijk zijn van een goede autobereikbaarheid (een sterk punt van deze locatie) en ruime eigen parkeergelegenheid*. In deze sector zit nog relatief veel dynamiek. Een goed voorbeeld in de horecasfeer is een modern familierestaurant, zoals bijvoorbeeld De Beren, De Colonie of La Place. De nabijheid van De Efteling kan het omzetspotentieel aanmerkelijk verhogen. Daarnaast zijn een partycentrum, discotheek of een andere leisureattractie (bowling, fitness, kinderspeelhal, sauna-thermen) denkbaar, al dan niet in gecombineerde vorm.

### Conclusie Sprang-Capelle

Samenvattend is het perspectief voor extra commerciële publieksfuncties in Sprang-Capelle als volgt:

|                             | Haalbaar extra m <sup>2</sup> /<br>aantal zaken | Voorkeursbranches                                               | Voorkeurslocatie(s)                                                                     |
|-----------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Detailhandel dagelijks      | Ca. 290- 530 m <sup>2</sup> wvo                 | Supermarkten<br>Speciaalzaken                                   | 1.Vrijhoeve-<br>Raadhuisplein<br>2.Vrijhoeve-<br>Raadhuisstraat en<br>Sprang-Lint/-Kern |
| Detailhandel niet-dagelijks | Ca. 600 m <sup>2</sup> wvo <sup>9</sup>         | Alleen nieuwe branches;<br>frequent benodigd niet-<br>dagelijks | Idem                                                                                    |
| Horeca                      | Ca. 2 zaken                                     | (Eet)café, Fastfood,<br>restaurants                             | Idem                                                                                    |
| Dienstverlening             | Ca. 5 zaken                                     | Alle                                                            | Idem                                                                                    |

<sup>9</sup> Essentiële voorwaarde is dat frequent benodigd niet-dagelijks winkelaanbod wordt toegevoegd dat momenteel nog niet is gevestigd en de boodschappenfunctie van centrum Vrijhoeve versterkt. Aanvragen voor nieuwe vestiging moeten, positief kritisch worden benaderd en dubbelures in het gevestigde aanbod in Sprang-Capelle moeten worden voorkomen.

### 3.5 Het aanbod in perspectief: Waspik

Het plangebied Gemengd Gebied in Waspik bestaat uit de volgende deelgebieden (zie tabel 1):

- Waspik-Centrum:
  1. Kerkstraat 1-32/33- Dorpsplein -Raadhuisstraat - 't Vaartje 1-20/21: Stedelijk lint met een gemengd profiel van wonen en voorzieningen.
  2. Kerkstraat 34/35-45: Kernlint met voornamelijk de functie wonen.
  3. Havendijk, is Kernlint met voornamelijk de functie wonen.
- Benedenkerkstraat 1/2-32a/37: Kernlint met voornamelijk de functie wonen.
- Benedenkerkstraat 34/41 – 96/103: Dorpslint met voornamelijk de functie wonen.
- Waspik-Boven: Dorpslint met voornamelijk de functie wonen.
- 't Vaartje, vanaf de rotonde richting het oosten: Landelijk lint met een gemengd profiel van wonen en bedrijven.

Vanuit commercieel-functioneel perspectief is vooral het gebied Waspik-Centrum, Kerkstraat 1-32/33 – Dorpsplein - Raadhuisstraat - 't Vaartje 1-20/21 van belang en deze wordt hierna daarom uitgewerkt (hierna genoemd Waspik – Centrum 1).

De overige linten bieden, zoals in paragraaf 2.2. al werd vastgesteld, nauwelijks (commerciële) publieksfuncties. Ze zijn te kenmerken als kleine kern, buurtschap of zelfs buitengebied met vooral andersoortige functies. Vooral vanwege de toenemende schaalvergroting en concentratie in grotere, toekomstbestendige centra is vestiging van nieuwe publieksfuncties in dit type vestigingsmilieus nauwelijks meer mogelijk of wenselijk vanuit de verzorgingsstructuur (voorkeur sterke centra). Ook hier is een uitzondering mogelijk voor zakelijke functies zonder duidelijke publieks-aantrekkende werking (groothandel, administratie, adviesbureau, etc.). Dit valt echter buiten het kader van dit onderzoek.

#### **Waspik-Centrum 1 (Kerkstraat 1-32/33 – Dorpsplein - Raadhuisstraat - 't Vaartje 1-20/21)**

##### **Detailhandel**

Het centrum van Waspik behoort tot het Stedelijk lint, met een gemengd profiel van wonen en voorzieningen (zie tabel 1). Distributieplanologisch is er voor Waspik nauwelijks uitbreidingsruimte voor detailhandel beschikbaar, zelfs niet bij de verwachte lichte verhoging van het inwonertal en verhoging van koopkrachtbinding en -toevloeiing. Dit geldt vooral voor de niet-dagelijkse sector, maar in wat mindere mate ook voor de dagelijkse sector.

Behoud van het huidige relatief hoge verzorgingsniveau is uitgangspunt, met handhaving van beide supermarkten.

Een bescheiden uitbreiding van de verkoopruimte van beide zaken is mogelijk, met bij voorkeur een verdere concentratie van het winkelaanbod rondom het centrale plein.

Ook hier geldt echter, net als in Sprang-Capelle, dat er enige ruimte beschikbaar is om frequent benodigd niet-dagelijks winkelaanbod toe te voegen, dat momenteel nog niet in Waspik gevestigd is. Dit zal de functie van het centrum als boodschappencentrum versterken. Door een verhoogde koopkrachtbinding kunnen deze zaken zich hier zelf terugverdienen. Aanvragen voor vestiging moeten positief kritisch worden benaderd, maar doublures met het gevestigde aanbod in Waspik moeten worden voorkomen.

### Horeca

Ook voor Waspik vermelden we in onderstaande tabel voor een aantal qua inwonertal vergelijkbare dorpskernen (ca. 5.000 inw.) het lokale aanbod van horeca. Alleen de aanbodcomponenten met aanbod in de betreffende kernen en met een minimale gemiddelde score van 0,5 zaken zijn aangegeven.

|                      | Waspik   | Moer-<br>gestel | Sleeu-<br>wijk | Hoeven    | Schaijk   | Aarle-<br>Rixtel | Stip-<br>hout | Baarlo<br>Lb | Oud<br>Gastel | Gemid-<br>mid-<br>deld |
|----------------------|----------|-----------------|----------------|-----------|-----------|------------------|---------------|--------------|---------------|------------------------|
| <b>Drankensector</b> | <b>3</b> | <b>10</b>       | <b>1</b>       | <b>5</b>  | <b>3</b>  | <b>5</b>         | <b>4</b>      | <b>3</b>     | <b>4</b>      | <b>4,4</b>             |
| Café                 | 3        | 10              | 1              | 4         | 1         | 4                | 3             | 3            | 3             | 3,6                    |
| Partycentrum         |          |                 |                | 1         | 2         | 1                | 1             |              | 1             | 0,8                    |
| <b>Fastservice</b>   | <b>2</b> | <b>2</b>        | <b>2</b>       | <b>6</b>  | <b>3</b>  | <b>5</b>         | <b>3</b>      | <b>4</b>     | <b>4</b>      | <b>3,6</b>             |
| Grillroom/Shoarma    |          | 1               |                | 1         | 2         | 2                |               | 2            | 1             | 1,1                    |
| Fastfood             | 2        | 1               | 2              | 4         | 1         | 3                | 2             | 2            | 2             | 2,1                    |
| <b>Restaurants</b>   | <b>1</b> | <b>4</b>        | <b>4</b>       | <b>3</b>  | <b>7</b>  | <b>7</b>         | <b>2</b>      | <b>3</b>     | <b>4</b>      | <b>4,3</b>             |
| Café-Restaurant      | 1        | 2               |                | 1         | 4         | 3                |               | 2            | 1             | 1,6                    |
| Restaurant           |          | 2               | 4              | 2         | 3         | 4                | 2             | 1            | 3             | 2,6                    |
| <b>Hotels</b>        | n.v.t.   |                 |                |           |           |                  |               |              |               |                        |
| <b>Totaal</b>        | <b>6</b> | <b>16</b>       | <b>7</b>       | <b>14</b> | <b>13</b> | <b>17</b>        | <b>9</b>      | <b>10</b>    | <b>12</b>     | <b>12</b>              |

Waspik heeft een relatief bescheiden aanbod in alle vermelde sectoren, ondanks het ontbreken van grotere (uitgaans)kernen in de omgeving. Vooral het aantal restaurants is laag, gevolgd door de drankenverstrekkers. Het fastservice aanbod ligt wat meer in de buurt van het gemiddelde.

*Zoals vermeld, bestaat voor het berekenen van uitbreidingsruimte voor horeca geen standaardmethodiek, maar is maatwerk vereist. Deze uitbreidingsruimte wordt hier net als voor Sprang-Capelle geraamd op basis van het gemiddelde aanbod in de referentiekernen exclusief de kern met het grootste aanbod (in dit geval Moerge-*

*stell/Aarle-Rixtel). Vanwege de moeilijke marktomstandigheden in de sector, waarschijnlijk structureel, corrigeren we het gemiddelde met een factor 2/3.*

Deze benchmark geeft een indicatie dat er in Waspik indicatief nog marktruimte beschikbaar is voor twee extra horecazaken<sup>10</sup>. Dit in de vorm van een nieuwe fast-foodzaak, café of restaurant, dan wel een combinatie daarvan. Een onderscheidend, vernieuwend concept met een sterke productformule krijgt ook hier de voorkeur.

## Diensten

Het aanbod aan diensten is in Waspik verhoudingsgewijs iets groter dan in Sprang-Capelle, maar het ligt nog wel beduidend onder dat van de referentiekernen.

|                   | Waspik   | Moer-<br>gestel | Sleeu-<br>wijk | Hoeven    | Schaijk   | Aarle-<br>Rixtel | Stip-<br>hout | Baarlo<br>Lb | Oud<br>Gastel | Gemid-<br>deld |
|-------------------|----------|-----------------|----------------|-----------|-----------|------------------|---------------|--------------|---------------|----------------|
| Verhuur           | 0        | 1               | 1              | 1         | 0         | 0                | 0             | 0            | 0             | 0,4            |
| Ambacht           | 6        | 7               | 3              | 7         | 10        | 4                | 3             | 6            | 6             | 5,8            |
| Financieel        | 1        | 3               |                | 1         | 4         | 2                | 3             | 2            | 2             | 2,1            |
| Particuliere dvl. | 0        | 0               | 1              | 4         | 3         | 1                | 3             | 3            | 4             | 2,4            |
| <b>Diensten</b>   | <b>7</b> | <b>11</b>       | <b>5</b>       | <b>13</b> | <b>17</b> | <b>7</b>         | <b>9</b>      | <b>11</b>    | <b>12</b>     | <b>11</b>      |

*De sector dienstverlening kent nog volop groei, in alle geledingen. Om die reden kan het aanbod in de vergelijkende kernen exclusief de kern met het grootste aanbod (Schaijk) als uitgangspunt worden genomen.*

In Waspik bestaat een marktpotentie voor in totaal vier extra dienstverlenende zaken<sup>11</sup>. Vooral in de particuliere en financiële dienstverlening kan het aanbod uitgebreid worden. Extra dienstverlening bovenop de geraamde uitbreidingsruimte is in principe ook mogelijk: het tast de bestaande verzorgingsstructuur niet aan, de markt is omvangrijk en gevarieerd. Zoals vermeld in hoofdstuk 1 heeft deze studie geen betrekking op maatschappelijke en zakelijke functies zonder duidelijke publieksaantrekkende werking (administratie, adviesbureau, etc.). Voor deze voorzieningen is ook een locatie buiten het centrumgebied goed denkbaar, afhankelijk van de aard en omvang.

<sup>10</sup> Marktpotentie horeca Waspik: gemiddelde 7 referentiekernen (12 zaken) \* 2/3 = 8 zaken. Er is in Waspik marktruimte voor 2 extra horecazaken.

<sup>11</sup> Marktpotentie dienstverlening: gemiddelde in referentiekernen (11 zaken) minus bestaande aanbod Waspik (7 zaken) = marktruimte 4 zaken.

### Conclusies Waspik

Samenvattend is het perspectief voor extra commerciële publieksfuncties in Waspik als volgt:

|                             | Haalbaar extra m <sup>2</sup> /<br>aantal zaken | Voorkeursbranches                                        | Voorkeurslocatie(s) |
|-----------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------|
| Detailhandel dagelijks      | Alleen uitbreiding<br>bestaande zaken           | supermarkten                                             | Waspik-Centrum 1    |
| Detailhandel niet-dagelijks | Nauwelijks <sup>12</sup>                        | Alleen nieuwe branches; frequent benodigd niet-dagelijks | Waspik-Centrum 1    |
| Horeca                      | Ca. 2 zaken                                     | (Eet)café, Fastfood, restaurant                          | Waspik-Centrum 1    |
| Dienstverlening             | Ca. 4 zaken                                     | Alle                                                     | Waspik-Centrum 1    |

### 3.6 Functies naar gebiedscategorie

In algemene zin zijn nieuwe publieksgerichte, commerciële voorzieningen vooral kansrijk in het door de gemeente Waalwijk benoemde Stedelijk lint en in wat mindere mate het Kernlint (zie tabel 1).

In het Stedelijk lint zijn zowel (nieuwe) detailhandel, horeca als dienstverlening kansrijk. In het Kernlint zijn voor nieuwe, commerciële publieksfuncties alleen dienstverlening en (in mindere mate) horeca economisch rendabel. De potenties wisselen echter per concreet deelgebied. Bovendien zijn ze altijd afhankelijk van goed ondernemerschap.

<sup>12</sup> Er is enige ruimte beschikbaar om frequent benodigd niet-dagelijks winkelaanbod toe te voegen, dat momenteel nog niet in Waspik gevestigd is. Dit zal de functie van het centrum als boodschappencentrum versterken. Door een verhoogde koopkrachtbinding kunnen deze zaken zich hier zelf terugverdienen. Aanvragen voor vestiging moeten positief kritisch worden benaderd, maar dubblures met het gevestigde aanbod in Waspik moeten worden voorkomen.





# Gemeente Waalwijk, Effectenanalyse uitbreiding winkelruimte centrum Vrijhoeve te Sprang-Capelle

Gemeente Waalwijk





# Gemeente Waalwijk, Effectenanalyse uitbreiding winkelruimte centrum Vrijhoeve te Sprang-Capelle

Gemeente Waalwijk

Rapportnummer: 204X00493.080191\_4

Datum: 17 juli 2014

Contactpersoon opdrachtgever: Mevr. O. Renders

Projectteam BRO: Aiko Mein, Nadja Bressers

Trefwoorden: Waalwijk, supermarkten, detailhandelstructuur

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 9

Beknopte inhoud: Centrum Vrijhoeve is het hoofdwinkelcentrum van de tot de gemeente Waalwijk behorende kern Sprang-Capelle. Er is een initiatief om de hier gevestigde supermarkt te verplaatsen en tegelijkertijd te moderniseren en te vergroten. In onderhavige rapportage wordt de distributie-planologische haalbaarheid c.q. wenselijkheid van de beoogde ontwikkeling aangegeven. Daartoe wordt tevens een effectenanalyse uitgevoerd waarbij met name ook aandacht besteed wordt aan de leegstandsontwikkeling in de kern. In dit kader wordt ook de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401  
E info@bro.nl



| <b>Inhoudsopgave</b>                                                 | <b>pagina</b> |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                                  | <b>3</b>      |
| 1.1 Achtergrond en vraagstelling                                     | 3             |
| 1.2 Juridisch-planologisch kader                                     | 4             |
| 1.3.1 Ladder voor Duurzame Verstedelijking                           | 4             |
| 1.3.2 Duurzame ontvricting                                           | 6             |
| <b>2. DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING DOORLOPEN</b>           | <b>9</b>      |
| <b>3. VRAAG EN AANBOD IN SPRANG-CAPELLE</b>                          | <b>13</b>     |
| 3.1 Aanbodanalyse                                                    | 13            |
| 3.2 De leegstandssituatie                                            | 16            |
| 3.3 Vraaganalyse                                                     | 17            |
| <b>4. ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN EN EFECTEN</b>                      | <b>21</b>     |
| 4.1 Kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden                         | 21            |
| 4.2 Distributie-planologische effecten                               | 23            |
| 4.2.1 Effecten op de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur | 23            |
| 4.2.2 Effecten op de Linten                                          | 26            |
| 4.2.3 Effecten elders                                                | 28            |
| <b>BIJLAGEN</b>                                                      | <b>29</b>     |
| Bijlage 1: Leegstand                                                 | 31            |
| Bijlage 2: Winkelaanbod kern Sprang-Capelle                          | 33            |



# 1. INLEIDING

## 1.1 Achtergrond en vraagstelling

Beleidsmatig staat een versterking van winkelcentrum Vrijhoeve in Sprang-Capelle al geruime tijd op de agenda en er zijn ook al diverse plannen voor ontwikkeld. Het meest recente plan omvat de realisatie van nieuwe winkelruimte op de locatie van het voormalige gemeentehuis aan het Raadhuisplein. Hiertoe wordt de aanbouw van het voormalige gemeentehuis deels gesloopt. In totaal wordt er ca. 2.260 m<sup>2</sup> bvo commerciële ruimte met bestemming centrumdoeleinden gerealiseerd, waarvan ca. 160 m<sup>2</sup> op verdieping. Ca. 1.300 m<sup>2</sup> bvo is gereserveerd voor de te verplaatsen Plus-supermarkt (= ca. 975 m<sup>2</sup> wvo). De supermarkt wordt daarmee ca. 150 m<sup>2</sup> wvo groter dan nu. Daarbij komt de huidige locatie van de supermarkt vrij (825 m<sup>2</sup> wvo).

De overige nieuwe ruimte (ca. 800 m<sup>2</sup> bvo, exclusief bovenruimte<sup>1</sup>, = 600 m<sup>2</sup> wvo) kan in principe ook ingevuld worden met detailhandel.. De bestemmingsplanmatig mogelijk gemaakte maximale uitbreiding aan dagelijks artikelen omvat 825 + 150 + 600 = 1.575 m<sup>2</sup> wvo. In het overgrote deel van het plan kan ook winkelaanbod op het gebied van niet-dagelijkse artikelenaanbod (825 + 600 = 1.425 m<sup>2</sup> wvo).

Gezien de beperkte marktmogelijkheden, onder meer door de nabijheid van Kaatsheuvel centrum met meerdere supermarkten, is het zeer onwaarschijnlijk dat al deze meters ingevuld worden met dagelijkse artikelenaanbod. Zo er buiten de supermarkt al dergelijk aanbod komt, dan zal het vermoedelijk vooral gaan om verplaatsingen van bestaande zaken, waarbij de achterblijvende panden uiteindelijk een andere invulling krijgen dan dagelijkse artikelen. De per saldo extra uitbreiding aan dagelijkse artikelen zal daarmee naar inschatting van BRO hooguit ca. 300 m<sup>2</sup> wvo bedragen. De totale uitbreiding aan dagelijkse artikelen door de herontwikkeling van centrum Vrijhoeve komt daarmee uit op 150 tot maximaal 450 m<sup>2</sup> wvo. Wel zou theoretisch in het door de supermarkt te verlaten pand ook weer dagelijkse artikelen kunnen komen omdat er een detailhandelsbestemming op ligt. Hier wordt in onderhavige rapportage ook op ingegaan.

De centrale vraag is wat de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingsmogelijkheden en effecten kunnen zijn van de beoogde uitbreiding van het winkelaanbod in de dagelijkse en de niet-dagelijkse artikelensector in het centrum van de kern Sprang-Capelle. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de mogelijke ontwikkelingen in de Linten. Dit laatste in verband met de te actualiseren bestemmingsplannen Sprang-Capelle Vrijhoeve-Centrum en Sprang-Capelle Gemengd Gebied.

---

<sup>1</sup> Het is bijzonder onwaarschijnlijk dat er op de bovenverdieping detailhandel zal komen omdat detailhandel op verdieping zeker in kleinere winkelcentra altijd zeer moeizaam functioneert.

## 1.2 Juridisch-planologisch kader

De laatste jaren verkeert de detailhandel in zwaar weer als gevolg van de economische crisis, de woningmarktcrisis en het toenemende gebruik van internet als aankoopkanaal. Dit heeft onder meer geleid tot een aanzienlijke toename van de winkelleegstand en dat kan weer negatieve gevolgen hebben voor de leefomgeving. Het gevolg is dat het omgaan met detailhandelsontwikkelingen bij de overheden meer aandacht heeft gekregen en dat de wet- en regelgeving ook is aangepast. Dit houdt in dat meer dan voorheen rekening moet worden gehouden met de juridisch-planologische regelingen en de jurisprudentie over de toepassing daarvan.

### 1.2.1 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In verband met bestemmingsplanwijzigingen is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing tegenwoordig gewenst, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is in oktober 2012 de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij bestemmingsplannen of projectafwijkingbesluiten die een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald:

*"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

Bij de (her)vestiging van supermarkten gaat het om een stedelijke ontwikkeling omdat het om detailhandelsontwikkelingen gaat. Wel is het de vraag in hoeverre het om een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling gaat als er sprake is van de verplaatsing van een bestaande supermarkt binnen het stedelijke gebied en waarbij bestaande bebouwing geherstructureerd wordt. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eerder geoordeeld<sup>2</sup> dat als er sprake is van functieverandering en nieuwbouw van een zekere omvang, dit als een nieuwe stedelijke ontwikkeling gezien dient te worden. Volledigheidshalve zullen we voor onderhavige ontwikkeling dan ook de Ladder toepassen.

Bij de toepassing van de Ladder dienen de volgende treden doorlopen te worden:

- a. *Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.*
- b. *Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.*

---

<sup>2</sup> ABRS 5 maart 2014, 201303469/1/R3 (Ekkersrijt, Son en Breugel)

- c. *Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.*

**a) Actuele regionale behoefte**

Specifiek voor de eerste trede geldt dat deze slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening; het onderzoek mag geen betrekking hebben op economische ordening (economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen). Hoewel dit in het kader van de Europese regelgeving met betrekking tot vrije vestiging al lang vast ligt, is het toch nog eens expliciet verwoord in een vierde lid dat per 1 juli 2014, aan art. 3.1.6 van het Bro is toegevoegd.

Uit de toelichting en de handreiking bij de Ladder komt naar voren dat de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief van aard kan zijn. Verder is aangegeven dat het begrip ‘actueel’ niet letterlijk opgevat moet worden, het gaat in feite om de toekomstige vraag. Over de afbakening van de regio wordt vermeld dat die aan moet sluiten op het (te verwachten) verzorgingsgebied van de ontwikkeling. In het geval van supermarkten is dat verzorgingsgebied overwegend beperkt, omdat het om een voorziening voor de dagelijkse verzorging gaat. Specifiek voor Waalwijk geldt dat de nieuwe initiatieven betrekking hebben op supermarkten die in eerste instantie buurt-, wijk, of dorpsverzorgend zijn.

*Aandacht voor leegstand*

Relevant bij de toepassing van de Ladder voor detailhandelsprojecten is dat aandacht besteed wordt aan de winkelleegstand; kan het initiatief redelijkerwijs ook in bestaande lege winkelpanden gehuisvest worden en heeft het initiatief geen onaanvaardbare effecten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving in het algemeen en de invloed van (structurele) leegstand in het bijzonder. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het bij dit laatste met name gaat om de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Het belang van aandacht voor de leegstand wordt nog eens geïllustreerd door enkele recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot de toepassing van de Ladder.

- ABR 26 maart 2014 (ECLI:RVS:2014:1101)  
*“De behoefte aan de beoogde ontwikkeling dient aldus, met het oog op het voorkomen van structurele winkelleegstand, te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Inzichtelijk moet zijn gemaakt dat het plan geen zodanige*

*leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de betrokken regio zal leiden.”*

- ABRs 18 september 2013 (201208105/1/R2 (De Zeeland, Bergen op Zoom)  
*Over de door Toychamp B.V. gevreesde leegstand overweegt de Afdeling dat onder omstandigheden overcapaciteit kan leiden tot (een toename van) leegstand, hetgeen tot negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat kan leiden.*

#### *Vernieuwing en marktruimte*

In de recente uitspraak over de vestiging van Ikea op de locatie Zuiderhout te Zaanstad (ABRS 7 mei 2014, nr. 201307684/1) geeft de Afdeling aan dat juist in een situatie waar weinig marktruimte is, vernieuwing en versterking nodig is om het aanbod aan de veranderende vraag aan te passen. Hiermee is het belang van vernieuwing als kwalitatief argument bij de toepassing van de Ladder nog eens bevestigd, want eerder kwam dit al in navolgende uitspraak naar voren:

- VzABRS 17 februari 2014 (201310222/2/R6, Plu Heerlen)  
*De voorzitter accepteert hier dat nieuwe ontwikkelingen voor een kwaliteitsimpuls in de voorzieningenstructuur kunnen zorgen die (in het kader van de Ladder) een extra (eigen) behoefte genereert c.q. creëert. Hiertoe dient wel de bestaande leegstand inzichtelijk gemaakt en meegewogen te worden.*

### **1.2.2 Duurzame ontwricting**

In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of nieuwe initiatieven resulteren in duurzame ontwricting van de voorzieningenstructuur. Hierbij gaat het om het directe consumentenbelang op lange termijn en niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Essentieel is dat de consument moet blijven beschikken over voldoende voorzieningenniveau op het gebied van de eerste levens behoeften op aanvaardbare afstand van de eigen woning. Als door een nieuwe winkel in een verzorgingsgebied dus een andere winkel verdwijnt, dan is de variatie in het aanbod per saldo gelijk gebleven of misschien zelfs wel verbeterd, als modern aanbod verouderd aanbod vervangt.

#### *Eerste levensbehoefte*

De term ‘eerste levensbehoefte’ is door de Afdeling Bestuursrecht van Raad van State gebezigd in de uitspraak over de winkelontwikkelingen in op de locatie De Zeeland in Bergen op Zoom (Uitspraak 201208105/1/R1, 18 december 2013):

*“Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 10 juni 2009, zaak nr. 200808122.1.R3) komt voor de vraag of er een duurzame ontwricting zal ontstaan van het voorzieningenniveau geen doorslaggevende betekenis toe aan de vraag of overaanbod in het verzorgingsgebied en mogelijke sluiting van bestaande detail-*

*handelsvestigingen zal ontstaan. In voornoemde uitspraak is doorslaggevend geacht of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse inkopen kunnen doen. In haar uitspraak van 2 december 2009 in zaak nr. 200901438/1/R3 met betrekking tot de situatie waarin het niet ging om dagelijkse boodschappen die in een supermarkt worden gedaan, maar om niet-dagelijkse inkopen, heeft de Afdeling beoordeeld of de inwoners van het verzorgingsgebied, na realisatie van de voorzieningen, op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. De afdeling ziet aanleiding om, anders dan in voornoemde uitspraken, voor de beoordeling van de vraag of gevreesd moet worden voor een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau vanaf heden doorslaggevend te achten of inwoners van een bepaald gebied niet langer op aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften”.*

In de uitspraak komt niet helder naar voren wat onder eerste levensbehoeften (of ook wel primaire levensbehoeften genoemd) moet worden verstaan. Uit de verschillende omschrijvingen blijkt dat het begrip relatief is. Voorbeelden van omschrijvingen zijn ‘Alles wat aan voeding, huisvesting, verwarming, huishoudelijke artikelen, enz. onontbeerlijk is om te kunnen leven’ (Encyclo.nl) of ‘Levensbehoeften: de eerste levensbehoeften voeding, kleding en onderdak’ (van Dale.nl). Uit de diverse bespiegelingen over het begrip komt naar voren dat er ook allerlei andere zaken onder gerekend (zouden) kunnen worden, zoals aandacht, sociale participatie, internet, etc.

Geconcludeerd moet worden dat er geen eenduidige omschrijving van het begrip bestaat. BRO vertaalt het begrip in het kader van distributie-planologische vraagstukken daarom in de geest van de bovengenoemde uitspraak van de Afdeling naar ‘dagelijkse benodigde artikelen’ en in het verlengde daarvan naar de sector dagelijkse artikelen (supermarkten, voedings- en genotsmiddelen speciaalzaken en winkel op het gebied van persoonlijke verzorging. Aangezien supermarkten voorzien in de eerste levensbehoeften, dient in ruimtelijk-functionele onderbouwingen ook aandacht geschonken te worden aan het effecten op de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur: kan de consument op aanvaardbare afstand van de woning zijn of haar dagelijks inkopen blijven doen?

#### *Acceptabele afstand*

Uit de jurisprudentie komt niet naar voren wanneer een afstand acceptabel is. Die afstand wordt uiteraard ook bepaald door de omstandigheden van de consument en de ruimtelijk-functionele context: in dunbevolkte gebieden is dit laatste anders dan in dichtbevolkte (en bewinkelde) gebieden. Landelijk bedraagt de gemiddelde afstand tot een (grotere) supermarkt 900 meter. Omdat de supermarkten in de gemeente Waalwijk in verstedelijkt gebied liggen, wordt ter illustratie van de verzorgingsgebieden en hun overlapping in onderhavig rapport 700 meter aangehouden.



## 2. DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING DOORLOPEN

### Eerste trede

Bij het initiatief voor centrum Vrijhoeve gaat het om een stedelijke ontwikkeling omdat het in ieder geval detailhandelsontwikkelingen betreft (art. 1.1.1 Bro, definiëring begrippen).

Voor wat betreft de eerste trede moet op basis van onderhavige rapportage geconstateerd worden dat er in Sprang-Capelle voldoende distributieve ruimte bestaat voor een beperkte uitbreiding van het winkelaanbod in de dagelijkse artikelensector, waaronder de uitbreiding van de supermarkt. Daarmee voorziet de uitbreiding van het dagelijks aanbod in kwantitatieve zin in een (toekomstige) lokale behoefte. Voor een volledige invulling van de nieuwe en vrijkomende winkelruimte met dagelijkse artikelenaanbod is onvoldoende distributieve ruimte, maar de kans hierop wordt als heel gering ingeschat. Mocht dit toch gebeuren, dan wordt de functie van Vrijhoeve als boodschappencentrum wel enorm versterkt, hetgeen resulteert in een sterk geconcentreerd winkelaanbod en dat zal de consumentenverzorging uiteindelijk ten goede komen.

Het initiatief speelt sterk in op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van aankopen in de dagelijkse sector (o.a. gemak, keuzemogelijkheden voor de consument) en voldoet daarmee ook in kwalitatieve zin in een behoefte. De in Sprang-Capelle en Landgoed Driessen en omgeving woonachtige consumenten krijgen een moderner dagelijkse artikelen aanbod, en daarmee wordt ook aan de in het centrum aanwezige andere dagelijkse artikelenzaken meer perspectief geboden.

Het initiatief is met name bedoeld is voor een verbetering van de lokale consumentenverzorging en de effecten zullen vooral ook lokaal merkbaar zijn. Er zal iets minder koopkracht vanuit het marktgebied naar Kaatsheuvel afvloeien, maar de consumentenverzorging of detailhandelsstructuur aldaar worden niet aangetast

Hoewel er in kwantitatieve zin maar beperkt uitbreidingsruimte voor de niet-dagelijkse sector aan te geven is, minder dan het initiatief mogelijk maakt, is er in kwalitatieve zin wel sprake van een actuele behoefte. Het gaat hierbij om de behoefte van zowel de consumenten als de ondernemers aan een meer uitgebreid en geconcentreerd winkelaanbod op dit gebied. Het initiatief kan er aan bijdragen dat enkele nu niet aanwezige, maar voor de beleidsmatig vastgelegde beoogde functie van winkelcentrum Vrijhoeve essentiële branches of soorten winkels, interesse in vestiging zullen gaan tonen. Het winkelcentrum wordt daardoor niet alleen aan-

trekkelijker voor de consument, maar de ondernemers krijgen er ook een beter perspectief voor de toekomst door. Zonder een versterking ligt een verdere verschraling van het aanbod voor de hand omdat meer koopkracht gaat afvloeien naar andere aankoopplaatsen. Zo bezien is er sprake van een positief effect op het leef-, woon-, en ondernemersklimaat in Sprang-Capelle.

Door de realisatie van het centrumplan kan er enige leegstand van winkelpanden in Sprang-Capelle buiten het centrale winkelgebied ontstaan omdat zaken verplaatsen naar het centrum of omdat de nieuw in het centrum gevestigde winkels het beter doen dan de buiten het centrum aanwezige winkels. Het zal echter geen grote aantallen (kunnen) betreffen. En aangezien het om verspreide bewinkeling gaat, zal het woon- en leef-, en ondernemersklimaat er per saldo ook niet onaanvaardbaar door aangetast worden. De bewoners krijgen er namelijk een nieuw en aantrekkelijker centrum voor terug en de lege panden kunnen eventueel transformeren naar andere functies, zoals wonen.

Het perspectief voor een herinvulling met detailhandel van het leegkomende supermarktpand is, zoals in deze rapportage is aangegeven, in principe goed, uiteraard vooropgesteld dat de huisvestingslasten marktconform zijn. In onderhavige rapportage is inzichtelijk gemaakt dat het initiatief geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in Sprang-Capelle of omgeving zal leiden.

### **Tweede trede**

Specifiek voor trede 2 is in de toelichting bij het Bro-artikel aangegeven dat het bij detailhandel moet gaan om het aangeven in hoeverre bestaande leegstaande winkelpanden via transformatie of herstructurering het initiatief zouden kunnen huisvesten. Het initiatief voorziet onder meer in de transformatie van een nu leegstaand en op een prominente plaats gelegen gebouw (voormalig gemeentehuis). Daarnaast blijkt uit het overzicht van lege winkel- en andere panden met een detailhandelsbestemming langs het lint dat geen van die panden voldoende ruimte biedt voor inpassing van een service-supermarkt van een moderne omvang. De vestiging van een supermarkt buiten centrum Vrijhoeve zou vanuit de beoogde detailhandelsontwikkelingen zeer ongewenst zijn en een dergelijke ontwikkeling past bovendien ook niet in het gemeentelijke detailhandelsbeleid.

Binnen centrum Vrijhoeve zijn er theoretisch mogelijk nog andere locaties waar de supermarkt naar toe zou kunnen verplaatsen, met name aan de zuidzijde van de Raadhuisstraat. Een voordeel van de vestiging aan de Noordzijde is echter de betere bereikbaarheid vanuit het noordelijke woongebied van Vrijhoeve en aansluitend Landgoed Driessen. Andere locaties zijn echter ook niet actueel omdat er bedrijven of instelling in gevestigd zijn.

Door de nieuwbouw aan de noordzijde van het plein zal het zwaartepunt binnen het winkelcentrum nog meer dan voorheen aan de noordkant komen te liggen, zeker bij herinvulling na het leegkomende supermarktpand met een of meerdere andere relatief veel publiektrekkende winkels. Dat is op zichzelf niet direct problematisch voor de aan de zuidzijde gelegen winkels omdat de afstanden binnen het centrum gering zijn en de winkelwanden zichtbaar zijn vanaf de verschillende locaties binnen het centrum. Bovendien wordt centrum Vrijhoeve vanwege het boodschappenkarakter ook vrij sterk doelgericht bezocht. Voor eventueel vrijkomende panden aan de zuidzijde waar nu dienstverlening is gevestigd is, geldt dat een versterking van het winkelaanbod aan de noordzijde er toe bij kan dragen dat deze panden ook een winkelinvulling krijgen. Een invulling met andere publieksgerichte functies is echter ook mogelijk en draagt ook bij aan het functioneren van centrum Vrijhoeve als dorpshart voor geheel Sprang-Capelle.

### **Derde Trede**

Trede 3 van de Ladder is niet aan de orde omdat de locatie in de bebouwde kom en daarmee in het stedelijk gebied ligt.

### **Geen sprake van duurzame ontvruchting**

Door het initiatief voor centrum Vrijhoeve neemt het verzorgingsniveau op het gebied van boodschappen doen voor de consumenten in Sprang-Capelle en Landgoed Driessen alleen maar toe, er ontstaan geen beperkingen in het doen van boodschappen. Er is sprake van een versterking van de detailhandelsstructuur en daarmee een verbetering van de consumentenverzorging. De consumenten blijven op aanvaardbare afstand van de woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoefte.



### 3. VRAAG EN AANBOD IN SPRANG-CAPELLE

#### 3.1 Aanbodanalyse

##### Omvang en samenstelling winkelaanbod

De kern Sprang-Capelle beschikt over ca. 7.933 m<sup>2</sup> wvo en 48 winkels, waarvan circa 2.485 m<sup>2</sup> wvo aan dagelijkse artikelen en circa 5.448 m<sup>2</sup> wvo aan niet-dagelijkse artikelen. Zowel in de dagelijkse als de niet-dagelijkse artikelensector blijft het winkel-aanbod in aantal verkooppunten en omvang ruimschoots achter ten opzichte van plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal.

**Tabel 3.1: Winkelaanbod Sprang-Capelle naar branche, afgezet tegen vergelijkbare plaatsen**

|                                  | Kern Sprang-Capelle<br>9.637 inwoners |                    |                             | Vergelijkbare plaatsen<br>met 7.500 - 10.000 inwoners |                    |                             |
|----------------------------------|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
|                                  | Aantal                                | m <sup>2</sup> wvo | gem. wvo<br>per win-<br>kel | Aantal                                                | m <sup>2</sup> wvo | gem. wvo<br>per win-<br>kel |
| Levensmiddelen                   | 11                                    | 2.254              | 205                         | 13                                                    | 3.102              | 246                         |
| Persoonlijke verzorging          | 2                                     | 231                | 116                         | 3                                                     | 496                | 153                         |
| dagelijkse artikelen             | 13                                    | 2.485              | 191                         | 16                                                    | 3.597              | 227                         |
| Warenhuis                        | -                                     | -                  | -                           | 1                                                     | 218                | 415                         |
| Kleding en mode                  | 5                                     | 732                | 146                         | 8                                                     | 1.175              | 148                         |
| Schoenen en lederwaren           | 1                                     | 690                | 690                         | 2                                                     | 272                | 178                         |
| Juwelier en optiek               | 1                                     | 59                 | 59                          | 2                                                     | 128                | 61                          |
| Huishoudelijke en luxe artikelen | -                                     | -                  | -                           | 3                                                     | 547                | 214                         |
| Antiek en kunst                  | 1                                     | 142                | 142                         | 1                                                     | 62                 | 118                         |
| Sport en spel                    | 2                                     | 200                | 100                         | 2                                                     | 296                | 176                         |
| Hobby                            | 4                                     | 189                | 47                          | 1                                                     | 93                 | 68                          |
| Media                            | 2                                     | 65                 | 33                          | 1                                                     | 163                | 128                         |
| Dier en plant                    | 6                                     | 1.103              | 184                         | 5                                                     | 2.375              | 462                         |
| Bruin- en witgoed                | 1                                     | 138                | 138                         | 2                                                     | 298                | 143                         |
| Fietsen en autoaccessoires       | 5                                     | 457                | 91                          | 2                                                     | 510                | 213                         |
| Doe-het-zelf                     | 1                                     | 388                | 388                         | 3                                                     | 1.556              | 531                         |
| Wonen                            | 4                                     | 1.110              | 278                         | 6                                                     | 3.078              | 542                         |
| Detailhandel overig              | 2                                     | 175                | 88                          | 2                                                     | 426                | 231                         |
| niet-dagelijkse artikelen        | 35                                    | 5.448              | 156                         | 40                                                    | 11.198             | 283                         |
| Totaal detailhandel              | 48                                    | 7.933              | 165                         | 55                                                    | 14.795             | 267                         |

Branches die naar aantal verkooppunten relatief sterk vertegenwoordigd zijn in Sprang-Capelle, zijn 'hobby', 'media', 'dier en plant' en 'fietsen en autoaccessoires'. De overige branches kennen een vergelijkbaar aantal verkooppunten als de referentie of blijven achter. Met name het aantal winkelmeters ligt fors lager dan de referentie, ook deels te wijten aan de relatief beperkte schaal van de winkels. Belangrijke verklaring voor het relatief beperkte aanbod in Sprang-Capelle is dat veel koopkracht behalve naar Waalwijk-centrum ook afvloeit naar de dichtbij gelegen kern Kaatsheuvel. Deze plaats beschikt over een relatief uitgebreid winkelaanbod, zeker op het gebied van dagelijkse artikelen.

### **Winkelstructuur Sprang-Capelle**

Het winkelhart van Sprang-Capelle, centrum Vrijhoeve genaamd, bevindt zich aan het Raadhuisplein. Tevens zijn er diverse winkels gevestigd langs het historische lint aan de van der Duinstraat en de Kerkstraat. In figuur 2.1 is de spreiding van de winkels in Sprang-Capelle weergegeven.

#### *Centrum Vrijhoeve*

In centrum Vrijhoeve zijn 8 winkels in de dagelijkse artikelensector aanwezig (1.264 m<sup>2</sup> wvo) en 5 winkels in de niet-dagelijkse artikelensector (397 m<sup>2</sup> wvo). Hiermee beschikt het centrum over een redelijk compleet aanbod. In het centrum vormt Plus met 825 m<sup>2</sup> wvo de belangrijkste publiekstrekker. Naar de moderne maatstaven heeft de supermarkt een beperkte omvang. Het dagelijkse artikelenaanbod is aangevuld met een divers aanbod aan versspeciaalzaken (groenteboer, slager, bakker, kaaswinkel / delicatessenzaak, slijter) en een apotheek, drogisterij. Verder zijn een bloemist, enkele kledingzaken en een opticien aanwezig. Vergelijken we het aanbod in centrum Vrijhoeve met het landelijke gemiddelde voor hoofdwinkelcentra van vergelijkbare plaatsen, dan blijkt dat het aanbod zeer sterk achterblijft. Navolgende tabel geeft dit aan.

De winkels bevinden zich rondom het Raadhuisplein. Doordat het plein onderbroken wordt door de Raadhuisstraat is er eigenlijk sprake van 2 afzonderlijke pleinen en blijft de interactie tussen beide pleinen 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.

**Tabel 3.2: Winkelaanbod centrum Vrijhoeve naar branche, afgezet tegen centra vergelijkbare plaatsen**

|                                  | Centrum<br>9.637 inwoners |        |                             | Sprang-Capelle<br>Centra van vergelijkbare plaatsen<br>met 7.500 - 10.000 inwoners |        |                             |
|----------------------------------|---------------------------|--------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------|
|                                  | Aantal                    | m² wvo | gem. wvo<br>per win-<br>kel | Aantal                                                                             | m² wvo | gem. wvo<br>per win-<br>kel |
|                                  |                           |        |                             |                                                                                    |        |                             |
| Levensmiddelen                   | 6                         | 1.033  | 172                         | 9                                                                                  | 2.207  | 252                         |
| Persoonlijke verzorging          | 2                         | 231    | 116                         | 3                                                                                  | 444    | 177                         |
| dagelijkse artikelen             | 8                         | 1.264  | 158                         | 11                                                                                 | 2.651  | 235                         |
| Warenhuis                        | -                         | -      | -                           | 1                                                                                  | 203    | 391                         |
| Kleding en mode                  | 3                         | 164    | 55                          | 7                                                                                  | 1.051  | 156                         |
| Schoenen en lederwaren           | 1                         | 59     | 59                          | 1                                                                                  | 220    | 180                         |
| Juwelier en optiek               | -                         | -      | -                           | 2                                                                                  | 119    | 67                          |
| Huishoudelijke en luxe artikelen | -                         | -      | -                           | 2                                                                                  | 474    | 227                         |
| Antiek en kunst                  | -                         | -      | -                           | 0                                                                                  | 20     | 82                          |
| Sport en spel                    | -                         | -      | -                           | 1                                                                                  | 160    | 186                         |
| Hobby                            | -                         | -      | -                           | 1                                                                                  | 60     | 70                          |
| Media                            | -                         | -      | -                           | 1                                                                                  | 152    | 151                         |
| Dier en plant                    | 1                         | 174    | 174                         | 3                                                                                  | 335    | 122                         |
| Bruin- en witgoed                | -                         | -      | -                           | 1                                                                                  | 185    | 138                         |
| Fietsen en autoaccessoires       | -                         | -      | -                           | 1                                                                                  | 198    | 183                         |
| Doe-het-zelf                     | -                         | -      | -                           | 1                                                                                  | 171    | 211                         |
| Wonen                            | -                         | -      | -                           | 2                                                                                  | 523    | 269                         |
| Detailhandel overig              | -                         | -      | -                           | 1                                                                                  | 79     | 90                          |
| niet-dagelijkse artikelen        | 5                         | 397    | 79                          | 24                                                                                 | 3.951  | 164                         |
| Totaal detailhandel              | 13                        | 1.661  | 128                         | 35                                                                                 | 6.603  | 187                         |

Met name aan de zuidzijde van het plein zijn enkele dienstverlenende instellingen en bedrijvengevestigd met een meer of minder publieksgerichte functie. Het gaat om woningbouwvereniging Casade (incl. woonwinkel), een notariskantoor, een ingenieursbureau, de Rabobank, een fysiotherapie annex fitnesscentrum, een tandartsenpraktijk en een reisbureau. Dit dienstverlenende voorzieningenaanbod draagt bij aan de centrumfunctie van het Raadhuisplein.

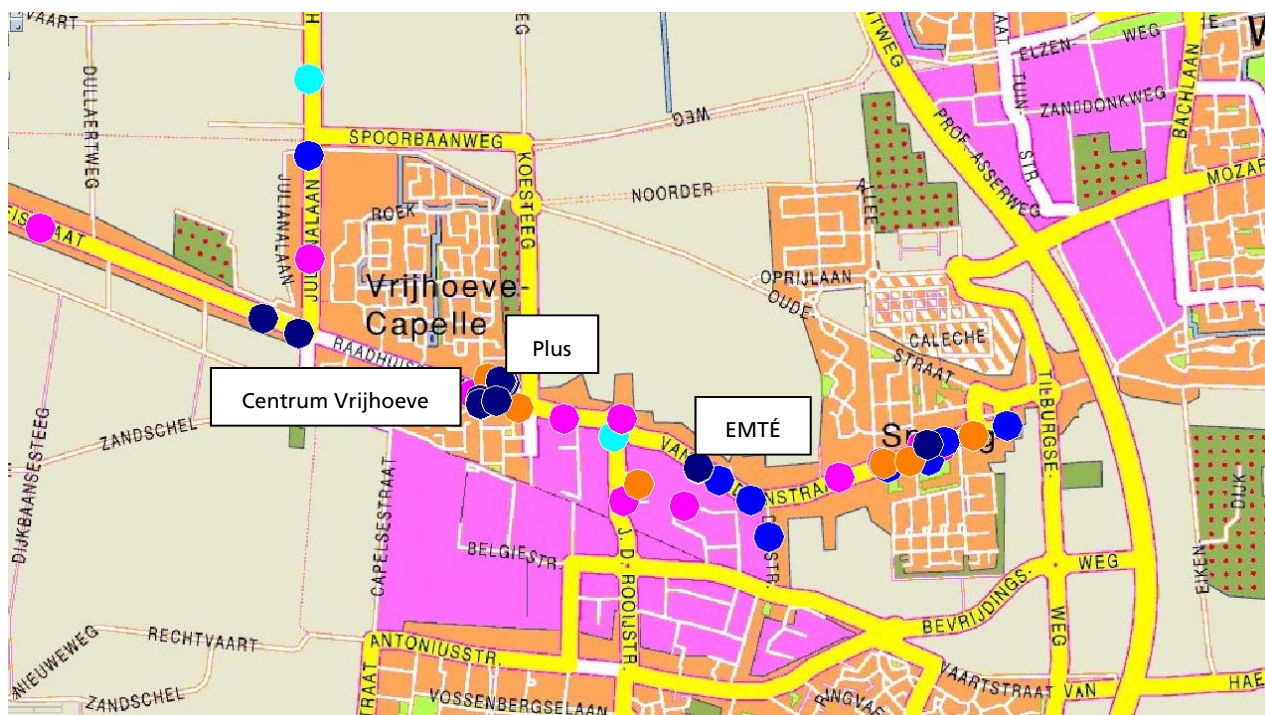
#### *Van der Duinstraat*

Aan de Van der Duinstraat is een EMTÉ van 1.100 m² wvo en een EMTÉ slijterij gevestigd. De ingang van de supermarkt is vanaf de straat aan de rechterzijde van het gebouw gelegen. Zowel aan de rechterzijde als aan de achterzijde van de supermarkt zijn ruime parkeermogelijkheden. Tevens zijn aan de Van der Duinstraat fotozaak Wim Driessen (56 m² wvo) en inktvuller ABC Inkt.nl (35 m² wvo) gevestigd.

### Kerkstraat

Verspreid langs het historische lint, de Kerkstraat, zijn diverse winkels aanwezig (10 winkels, 1.442 m<sup>2</sup> wvo). Met uitzondering van de gevestigde bakker behoren alle winkels tot de niet-dagelijkse artikelensector. Aanwezig zijn een speelgoedzaak, kledingwinkel, ruitersportzaak, antiekzaak, bloemenwinkel, fietsenzaak, hobbywinkel en een tweetal woonzaken. Over het algemeen zijn het kleinere, zelfstandige winkels. Door hun specialisatie hebben ze soms een groter verzorgingsbereik dan het dorp alleen. In de loop der jaren zijn er meerdere dagelijkse artikelenwinkels uit de Kerkstraat vertrokken en er staan momenteel 4 panden leeg ((352 m<sup>2</sup>wvo)<sup>3</sup>.

Figuur 3.1: Winkelstructuur kern Sprang-Capelle



## 3.2 De leegstandssituatie

Afgaande op de meest recente Locatus-gegevens staan er in Sprang-Capelle 6 winkelpanden leeg waaronder de genoemde in de Kerkstraat. Omdat de beide andere, aan de Nieuwevaart en Raadhuisstraat gelegen panden respectievelijk 375 en 323 m<sup>2</sup> wvo tellen, bedraagt de totale leegstand 1.050 m<sup>2</sup> wvo. In totaal gaat het om 11,1% van het aantal panden en 8,1% van de aanwezige verkoopruimte (zie voor de berekening Bijlage 1). Daarmee is de leegstand niet uitzonderlijk groot, want in qua in-

<sup>3</sup> Het betreft de adressen Kerkstraat 76, 92, 106, 133 (Locatus, peildatum december 2013). Twee panden (92 en 133) staan reeds enkele jaren leeg.

wonertal vergelijkbare kernen staan er gemiddeld 7 panden met 1.450 m<sup>2</sup> wvo leeg (= respectievelijk 11,3% en 6,2%).

Buiten de aanwezige winkels en de benoemde lege winkelpanden zijn er langs de Linten nog meer panden waar zich volgens het bestemmingsplan detailhandel mag vestigen, maar waar nu (deels) andere functies in zitten of die niet in gebruik zijn, maar niet als leegstaand winkelpand geregistreerd staan. Het gaat om een veertiental panden aan de Heistraat (6), Korte Nieuwstaat (1) en de Raadhuistraat (7).

Samen hebben ze een omvang van ca. 2.900 m<sup>2</sup> bvo. Dit correspondeert bij benadering met ca., 2.200 m<sup>2</sup> wvo. De betreffende panden zijn in gebruik als woning, garage, opslagruimte, etc. Deels zijn ze door hun locatie en/of uitstraling ook weinig geschikt meer om als winkelruimte te dienen.

Daarnaast hebben ook meeste panden rond het Raadhuisplein (centrum Vrijhoeve) de bestemming centrumdoeleinden (inclusief detailhandel), maar in een deel zit nu dienstverlening. In totaal gaat het om ca. 3.000 m<sup>2</sup> wvo verspreid over meerdere gebouwen. Verwacht wordt dat een deel van deze ruimte vrij zal komen omdat de huidige gebruiker vertrekt. Het pand van de woningbouwvereniging (Casade) wordt geïntegreerd in de nieuwe ontwikkeling.

### 3.3 Vraaganalyse

Op basis van onder meer het inwonertal, de gemiddelde bestedingen en de koopkrachtbinding en -toevloeiing wordt in het volgende hoofdstuk voor de huidige en toekomstige situatie de omzet per m<sup>2</sup> wvo (de vloerproductiviteit) van het winkel-aanbod benaderd. De genoemde vraagaspecten komen in deze paragraaf aan bod.

#### Huidig inwoneraantal

De gemeente Waalwijk bestaat uit een drietal woonkernen met in totaal circa 46.569 inwoners<sup>4</sup>. Hiervan wonen er circa 31.987 in de kern Waalwijk, 9.637 in het dorp Sprang-Capelle en 4.945 in het dorp Waspik. De nieuwe woonwijk Landgoed Driessen (2.824 inwoners) is tot de kern Waalwijk gerekend omdat de postcode in het gebied tot de kern Waalwijk behoort.

#### Bevolkingsontwikkeling en woningbouw

Het aantal inwoners van de gemeente Waalwijk is de laatste jaren licht gegroeid, maar tussen de kernen zijn wel verschillen: Sprang-Capelle en Waspik laten een licht dalende daling zien en Waalwijk-kern een stijging als gevolg van de realisatie van Landgoed Driessen. Verwacht wordt dat het inwonertal in de gemeente de komende

---

<sup>4</sup> Gemeente Waalwijk, 2013

jaren licht zal stijgen. Uitgegaan wordt van circa 47.570 inwoners in de richting van 2020 met een doorgroei naar circa 48.115 in 2025<sup>5</sup>.

De woningbouw in de gemeente zal zich de komende jaren sterk concentreren in het gebied Landgoed Driessen ten noorden van Sprang-Capelle en ten westen van Waalwijk. Hier worden in totaal ca. 2.000 woningen gebouwd en de wijk zal uiteindelijk ca. 4.600<sup>6</sup> inwoners tellen. De stijging van het inwonertal van de gemeente Waalwijk naar 2020 (met ca. 1.000 inwoners), zal naar de inschatting van BRO met name plaatsvinden in de kern Waalwijk ten gevolge van de woningbouwontwikkeling in Landgoed Driessen. In Waspik wordt gezien de geplande woningbouwontwikkeling een stabilisatie van het inwonertal voorzien (o.a. veroorzaakt door de dalende woningbezetting), en in Sprang-Capelle een lichte daling. Met de prognose voor 2020 wordt voortgeborduurd op de eerder ingezette bevolkingsontwikkeling van de kernen.

**Tabel 3.3: Bevolkingsontwikkeling Gemeente Waalwijk**

|                                    | 2014   | Prognose 2020 |
|------------------------------------|--------|---------------|
| Waalwijk (incl. Landgoed Driessen) | 31.987 | 33.125        |
| Sprang-Capelle                     | 9.637  | 9.500         |
| Waspik                             | 4.945  | 4.945         |
| Totaal                             | 46.569 | 47.570        |

### **Gemiddeld inkomensniveau**

Het inkomensniveau in de gemeente Waalwijk ligt volgens de meest recent beschikbare gegevens (CBS, Gemiddeld besteedbaar inkomen 2011) op circa € 14.700,- per hoofd van de bevolking per jaar. Dit ligt ca. 1,3% lager dan het landelijk gemiddelde inkomen van circa € 14.900,- per hoofd van de bevolking per jaar. Het inkomen is van invloed op de bestedingen. Omdat het inkomensniveau minder dan 5% verschilt van het landelijk inkomen is het niet noodzakelijk een correctie op de bestedingen uit te voeren. Uitgegaan wordt van de landelijk gemiddelde toonbankbestedingen per hoofd van de bevolking. In Nederland werd in 2011 er in de dagelijkse artikelen-sector circa € 2.270,- en in de niet-dagelijkse artikelensector circa € 2.540,- per hoofd van de bevolking besteed<sup>7</sup>. Over 2012 zijn de bestedingen in de eerste sector ca. 2% toegenomen. Verwacht wordt dat de bestedingen aan dagelijkse artikelen redelijk stabiel blijven.

Dit geldt niet voor de sector niet-dagelijkse artikelen. De bestedingen zijn in 2012 met ca. 4% afgenomen<sup>8</sup> en in 2013 is er ook sprake geweest van een verdere afname (ca. - 4%). Naar de toekomst toe wordt, ondanks het verwachte economische herstel, geen groei verwacht. Dit is met name te wijten aan een verdere groei van het web-

<sup>5</sup> Provincie Noord-Brabant, Monitor bevolking en wonen, april 2014

<sup>6</sup> Rekenend met een gemiddelde woningbezetting van 2,3

<sup>7</sup> HBD 2012, omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk economisch onderzoek

<sup>8</sup> HBD 2013, omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk economisch onderzoek

winkelen. Voor deze sector gaan we daarom uit van een verdere daling van de bestedingen. met ca. 5%. Doorrekening van deze percentages geeft de volgende bestedingscijfers per hoofd van de bevolking: dagelijkse artikelen € 2.315,-, niet-dagelijkse artikelen € 2.340,- voor 2014 en € 2.225,- in 2020.

### **Koopstromen huidig functioneren**

In het koopstromenonderzoek 2011 zijn de volgende koopkrachtbindingscijfers gemeten van de inwoners van Sprang-Capelle op het aanbod van Sprang-Capelle:

- Dagelijkse artikelensector: 48%
- Niet-dagelijkse artikelensector: 9%

De koopkrachtafvloeiing vanuit van uit Sprang-Capelle gaat voornamelijk naar Kaatsheuvel (36%) en naar Waalwijk (14%).

De koopkrachttoevloeiingscijfers worden in de dagelijkse artikelensector ingeschat op 25% en in de niet-dagelijkse artikelensector op 50%.

### **Koopstromen toekomstig functioneren**

Bij versterking van het aanbod is een toename van met name het koopkrachtbindingspercentage mogelijk (meer lokale koopkracht wordt bij de eigen winkels aangewend). Die versterking zal, in combinatie met de verdere groei van het inwonertal van Landgoed Driessen, ook meer koopkrachttoevloeiing van buiten Sprang-Capelle mogelijk maken.

Het bestedingspotentieel van de inwoners van dit woongebied bedraagt  $2.824 \times € 2.315,- = € 6,54$  mln. op jaarbasis excl. BTW. Verwacht mag worden dat hiervan ca. 20% afvloeit naar onder meer Kaatsheuvel, dus wordt er ca. € 5,23 mln. besteed bij de winkels in Sprang-Capelle en Waalwijk-kern. Er van uitgaande dat ca. de helft tot tweederde hiervan naar Sprang-Capelle gaat, omvat deze koopstroom richting die plaats ca. € 2,6-3,5 mln. (= koopkrachttoevloeiing). Het bestedingspotentieel aan niet-dagelijkse artikelen bedraagt  $2.824 \times € 2.340 = € 6,6$  mln. Hiervan zal veel minder richting Sprang-Capelle gaan. Uitgaande van 15% gaat het om ca. € 1,0 mln.

Hiermee wordt in de berekening van de distributieve uitbreidingsruimte als volgt rekening gehouden.

- Dagelijks: bij een clustering en modernisering van de supermarkt op het Raadhuisplein en het herinrichten van de openbare ruimte is het aannemelijk dat de aantrekkingskracht van centrum Vrijhoeve naar de toekomst toe wordt vergroot. Hierdoor wordt een hoger bindingspercentage in de dagelijkse artikelen-sector haalbaar geacht. Het bindingspercentage wordt ingeschat op circa 60 à 65%.
- In de niet-dagelijkse artikelensector acht BRO enkel een hoger bindingspercentage haalbaar wanneer frequent benodigd niet-dagelijks aanbod wordt toege-

voegd zoals een textielsupermarkt en/of een huishoudelijke artikelenwinkel. Het bindingspercentage zal dan stijgen van 9% naar circa 12,5%.

- Het toevloeiingspercentage zal zowel in de dagelijkse als in de niet-dagelijkse artikelensector naar de toekomst toe gelijk blijven, aangezien het aanbod in de kernen Waalwijk en Kaatsheuvel ook versterkt gaat worden. Absoluut neemt de omzet van buitenaf (als aandeel van de totale omzet) wel enigszins toe.

## 4. ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN EN EFECTEN

### 4.1 Kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden

Op basis van het inwonertal, de gemiddelde bestedingen en de koopkrachtbinding en –toevloeiing is voor de huidige en toekomstige situatie de omzet per m<sup>2</sup> wvo (de vloerproductiviteit) van het winkelaanbod in de kern Sprang-Capelle benaderd. De gemiddelde vloerproductiviteit is een indicator voor het economisch functioneren van de detailhandel, aan de hand waarvan de uitbreidingsruimte wordt bepaald.

#### Huidig functioneren detailhandel Sprang-Capelle

Voor het benaderen van het huidig economisch functioneren zijn de in het vorige hoofdstuk aangegeven uitgangspunten gehanteerd. Ten aanzien van de omzet per m<sup>2</sup> wvo merken we op dat de gemiddelde vloerproductiviteit in Nederland bedroeg in 2011 in de dagelijkse artikelensector circa € 7.090,- per m<sup>2</sup> wvo. In de niet-dagelijkse sector is € 1.970,-. Zeker in laatstgenoemde sector is de vloerproductiviteit sindsdien gedaald, maar we zien 2011 als referentie voor redelijk functioneren.

Tabel 4.1: Huidig functioneren detailhandel kern Sprang-Capelle

|                                                      | Dagelijkse artikelen | Niet-dagelijkse artikelen | Niet-dagelijkse artikelen exclusief de branchegroep 'in en om het huis' en 'detailhandel overig' |
|------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aantal inwoners kern Sprang-Capelle                  | 9.637                | 9.637                     | 9.637                                                                                            |
| Bestedingen per hoofd (€)                            | 2.315                | 2.340                     | 1.055                                                                                            |
| Bestedingspotentieel (€ mln.)                        | 22,3                 | 22,6                      | 10,2                                                                                             |
| Koopkrachtbinding                                    | 48%                  | 9%                        | 9%                                                                                               |
| Totaal gebonden bestedingen                          | 10,7                 | 2,0                       | 0,9                                                                                              |
| Koopkrachttoevloeiing (in % tot. Best.)              | 25%                  | 50%                       | 50%                                                                                              |
| Omzet door toevloeiing (€ mln.)                      | 3,6                  | 2,0                       | 0,9                                                                                              |
| Totale besteding (€ mln.)                            | 14,3                 | 4,0                       | 1,8                                                                                              |
| Totaal m <sup>2</sup> wvo                            | 2.485                | 5.448                     | 2.077                                                                                            |
| <b>Vloerproductiviteit (€ per m<sup>2</sup> wvo)</b> | <b>5.750</b>         | <b>750</b>                | <b>900</b>                                                                                       |
| Landelijk gemiddelde (€ per m <sup>2</sup> wvo)      | 7.090                | 1.930                     | 2.345                                                                                            |

#### Winkelaanbod Sprang-Capelle functioneert matig

Uit bovenstaande berekening blijkt dat het winkelaanbod in de kern Sprang-Capelle matig functioneert, zowel in de dagelijkse- als in de niet-dagelijkse artikelensector. In beide sectoren liggen de vloerproductiviteitscijfers ver beneden het landelijke gemiddelde. Als rekening gehouden wordt met de branchesamenstelling van beide

sectoren in Sprang-Capelle en de landelijke vloerproductiviteiten per branche, dan blijken de landelijke gemiddelden voor de beide sectoren goede referentiecijfers.

Wel moet opgemerkt worden dat de berekening gebaseerd is op meerdere aannames en dat in kleinere kernen vaak vloerproductiviteiten gerealiseerd worden die aanzienlijk lager liggen dan de aangegeven landelijke gemiddelden. Omdat onder meer de huisvestingslasten vaak relatief laag liggen, hoeft dat nog niet te betekenen dat de winkels ook slecht renderen. Maar ook wanneer het grootschalige winkelaanbod in de kern Sprang-Capelle buiten beschouwing wordt gelaten, blijkt het niet-dagelijks artikelaanbod hier zeer matig te functioneren.

### **Uitbreidingsruimte detailhandel Sprang-Capelle: uitgangspunten**

Het toekomstig functioneren van de dagelijkse- en de niet-artikelensector in Sprang-Capelle is in navolgende tabel aangegeven. De voor een goed functioneren benodigde omzet per m<sup>2</sup> wvo bedraagt landelijk in de dagelijkse artikelensector € 7.090,-. Voor Sprang-Capelle wordt uitgegaan van € 6.225,- omdat dit het huidige niveau is en de uitbreiding een vergroting van het bestaande supermarktareaal behelst. In de niet-dagelijkse artikelensector is er vanuit gegaan dat het gevestigde niet-dagelijkse artikelaanbod op het huidige niveau moet kunnen blijven functioneren (€ 750,- per m<sup>2</sup> wvo). Een nieuwe huishoudelijke artikelenwinkel en/of een textielsupermarkt zou voor een goed functioneren een omzet per m<sup>2</sup>wvo moeten realiseren van circa € 2.000,-.

**Tabel 4.2: Uitbreidingsruimte detailhandel kern Sprang-Capelle 2020**

|                                                          | Dagelijkse artikelen | Niet-dagelijkse artikelen (aanvullend op bestaand winkelaanbod, zoals modetextiel en huishoudelijke artikelen) |
|----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aantal inwoners kern Sprang-Capelle (2020)               | 9.500                | 9.500                                                                                                          |
| Bestedingen per hoofd (€)                                | 2.315                | 2.225                                                                                                          |
| Bestedingspotentieel (€ mln.)                            | 22,0                 | 21,1                                                                                                           |
| Koopkrachtbinding                                        | 55– 60%              | 12,5%                                                                                                          |
| Totaal gebonden bestedingen                              | 12,1-13,2            | 2,6                                                                                                            |
| Koopkrachttoevloeiing (in % tot. Best.)                  | 25%                  | 50%                                                                                                            |
| Omzet door toevloeiing (€ mln.)                          | 4,0-4,4              | 2,6                                                                                                            |
| Totale besteding (€ mln.)                                | 16,1-17,6            | 5,2                                                                                                            |
| Huidige omzet (€ mln)                                    | 14,3                 | 4,0                                                                                                            |
| Verschil (€ mln)                                         | 1,8-3,3              | 1,2                                                                                                            |
| Benodigde vloerproductiviteit (€ per m <sup>2</sup> wvo) | 6.225                | 2.000                                                                                                          |
| Uitbreidingsruimte                                       | 290–530              | 600                                                                                                            |

#### **Uitbreidingsruimte dagelijkse artikelensector**

Er ontstaat in de dagelijkse artikelensector in de richting 2020 een uitbreidingsruimte van circa 290 – 530 m<sup>2</sup> wvo, voldoende voor de beoogde uitbreiding/modernisering van de supermarkt in Vrijhoeve centrum.

#### **Uitbreidingsruimte niet-dagelijkse artikelensector**

Wanneer er frequent benodigd niet-dagelijks winkelaanbod wordt toegevoegd dat er momenteel nog niet gevestigd is (zoals een huishoudelijke artikelenwinkel en/of een textielsupermarkt) kan de koopkrachtbinding stijgen naar 12,5% waardoor er voor dit type winkels een marktruimte ontstaat van maximaal ca. 600 m<sup>2</sup> wvo. Het toevoegen van dergelijke winkels in het centrum van Vrijhoeve is dus (op kleine schaal) mogelijk omdat zij zichzelf kunnen terugverdienen.

De benaderde marktruimte is het resultaat van een berekening die is gebaseerd op meerdere aannames. Immers, het gaat om toekomstige ontwikkelingen die op voorhand nooit exact kunnen worden voorspeld. Zo kan het inwonertal onverwacht veranderen, kunnen de bestedingen sterk stijgen of juist sterk dalen en kunnen de koopstromen toch iets anders lopen dan nu verwacht. De uitkomsten van bovenstaande berekeningen dienen dan ook als indicatief te worden gezien en niet als normatief.

## **4.2 Distributie-planologische effecten**

### **4.2.1 Effecten op de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur**

#### **Directe en indirecte bijdrage aan verbetering consumentenverzorging**

Voor de modernisering van het supermarktaanbod in Sprang-Capelle is het initiatief van de Plus voor modernisering en vergroting van de winkel in centrum Vrijhoeve een belangrijke ontwikkeling. Hiermee krijgen de inwoners van deze kern en Landgoed Driessen de beschikking over een beter supermarktaanbod bestaande uit twee min of meer gelijkwaardige service-supermarkten. Daarnaast draagt het initiatief bij aan de beleidsmatig beoogde versterking van de hoofdfunctie van centrum Vrijhoeve, namelijk het boodschappen doen. De belangrijkste publiekstrekker wordt versterkt en daar kunnen ook de overige aanwezige winkels en publieksgerichte voorzieningen van profiteren (zie rapportage visie op de boodschappenstructuur, actualisatie 2014). Hun perspectief verbetert hierdoor en dat draagt bij aan het behoud van dit winkelcentrum.

Ook indirect draagt een verbetering van het supermarktaanbod bij aan een versterking van het winkelcentrum en daarmee de consumentenverzorging in het marktgebied. De getoonde dynamiek maakt het, in combinatie met de groei van Landgoed Driessen, namelijk aantrekkelijker voor nieuwe winkelpartijen om zich te ves-

tigen in centrum Vrijhoeve. De aantrekkende economie en woningmarkt kunnen daarbij deze partijen nog een extra duwtje in de rug geven.

Het vrijkomen van gunstig binnen het winkelgebied gelegen winkelruimte (tussen de nieuwe supermarkt en Kruidvat) kan in dit verband ook positief uitpakken. Het gaat immers om een grotere winkelruimte die geschikt is voor ofwel een grotere, warenhuisachtige winkel als Action of Big Bazar (beiden heel expansief), ofwel een combinatie van een huishoudelijke artikelenzaak, klein warenhuis of textielsupermarkt (moderne omvang meestal tussen 300 en 450 m<sup>2</sup> vvo). Door de vestiging van een of enkele van de genoemde soorten winkels zal het aanbod aan frequent-benodigde niet-dagelijkse artikelen aanzienlijk toenemen, evenals de trekkracht van het winkelcentrum. Daarmee wordt de consumentenverzorging in dit deel van de gemeente aanzienlijk verbeterd en ontstaat een duurzame, goed op het verzorgingsgebied afgestemde detailhandelsstructuur.

#### **Zonder versterking verschraling**

Gevreesd moet worden dat zonder versterking van het supermarktaanbod in Sprang-Capelle, een nog groter aandeel koopkracht naar Kaatsheuvel zal afvloeien. Met de vestiging van een moderne Plus aan de Reigerbosweg en een eventuele verdere versterking van het centrum van Waalwijk en het daar aanwezige supermarktaanbod, zal ook Waalwijk-kern voor de inwoners van (een deel van) Sprang-Capelle en Landgoed Driessen een aantrekkelijk alternatief zijn. Het gevolg kan een verschraling van de consumentenverzorging voor de inwoners van Sprang-Capelle en Landgoed Driessen zijn.

#### **Effecten binnen Vrijhoeve centrum**

Door de nieuwbouw aan de noordzijde van het plein zal het zwaartepunt binnen het winkelcentrum nog meer dan voorheen aan de noordkant komen te liggen, zeker bij herinvulling na het leegkomende supermarktpand met een of meerdere andere relatief veel publiektrekkende winkels. Dat is op zichzelf niet direct problematisch voor de aan de zuidzijde gelegen winkels omdat de afstanden binnen het centrum gering zijn en de winkelwanden zichtbaar zijn vanaf de verschillende locaties binnen het centrum. Bovendien wordt centrum Vrijhoeve vanwege het boodschappenkarakter ook vrij sterk doelgericht bezocht. Voor eventueel vrijkomende panden aan de zuidzijde waar nu dienstverlening in gevestigd is, geldt dat een versterking van het winkelaanbod aan de noordzijde er toe bij kan dragen dat deze panden ook een winkelinvulling krijgen. Een invulling met andere publieksgerichte functies is echter ook mogelijk en draagt ook bij aan het functioneren van centrum Vrijhoeve als dorpshart voor geheel Sprang-Capelle.

#### **Effecten eventuele vestiging derde supermarkt**

Door de verplaatsing van de Plus blijft er een grotere winkelruimte achter. Daar zou zich eventueel een supermarkt in kunnen vestigen. Zeker als het een supermarkt

met een sterk onderscheidend vermogen betreft, zou die er voor kunnen zorgen dat er meer lokale koopkracht in Sprang-Capelle blijft en er ook iets meer uit Landgoed Driessen getrokken wordt. Dit is in navolgende tabel doorgerekend.

**Tabel 4.3 Kern Sprang-Capelle: Marktmogelijkheden bij vestiging derde supermarkt benaderd**

|                                                  | Dagelijks 2020 |
|--------------------------------------------------|----------------|
| Inwonertal                                       | 9.500          |
| Besteding per hoofd                              | € 2.360        |
| Bestedingspotentieel (mln.)                      | € 22,0         |
| Koopkrachtbinding (%)                            | 70%            |
| Gebonden bestedingen (mln.)                      | € 15,4         |
| Koopkrachttoevloeiing (aandeel omzet van buiten) | 25%            |
| Omzet door toevloeiing (mln.)                    | € 5,1          |
| Totale omzet (mln.)                              | € 20,5         |
| Benodigde omzet per m <sup>2</sup> wvo           | € 6.225        |
| Haalbare omvang (m <sup>2</sup> wvo)             | 3.230          |
| Huidige omvang (m <sup>2</sup> wvo)              | 2.485          |
| Uitbreidingsruimte m <sup>2</sup> wvo            | Ca. 800        |

Uit de tabel komt naar voren dat er theoretisch onvoldoende marktruimte is aan te geven voor een derde supermarkt in Sprang-Capelle. De kans dat zich een derde supermarkt hier vestigt, is daarmee niet al te groot, ook omdat het ruime aanbod in Kaatsheuvel dichtbij gelegen is. Maar het is ook niet uit te sluiten. Voor de consument betekent een derde supermarkt in ieder geval tijdelijk een vergroting van de keuzemogelijkheden. Indien het een heel krachtige supermarkt betreft, kan het effect echter zijn dat een van beide andere supermarkten het niet redt en dus verdwijnt. Dat geeft een aantal opties:

- De solitair gelegen supermarkt verdwijnt. Er resteert dan een meer geconcentreerd supermarktaanbod in Vrijhoeve-centrum, hetgeen niet negatief is voor de detailhandelsstructuur.
- Een van de beide supermarkten in Vrijhoeve-centrum verdwijnt. Dit zou een ongewenste ontwikkeling zijn omdat de zo ontstane leegstand de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum aantast. Ook zou de consument minder uit zijn omdat er een kleinere supermarkt resteert als trekker voor centrum Vrijhoeve. Die kleinere supermarkt zou echter weer kunnen verplaatsen naar de nieuwe winkelruimte, en daarmee is de situatie weer gelijk aan de Ausgangssituatie.

Geconcludeerd moet worden dat voor de vestiging van een derde supermarkt in Sprang-Capelle onvoldoende marktruimte is en daardoor veel negatieve effecten zal hebben op het functioneren van het aanwezige aanbod, maar uiteindelijk zal de lokale detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging in essentie niet in gevaar komen. Wel zal het aantal speciaalzaken (extra versneld) afnemen, en dat kan gezien worden als een verschraving van het aanbod.

#### 4.2.2 Effecten op de Linten

##### Kans op toename leegstand in de Linten

Een versterking van het supermarktaanbod betekent gewoonlijk ook meer concurrentie voor de levensmiddelenpeciaalzaken en bij de buiten het centrum Vrijhoeve gelegen winkels wordt dit niet gecompenseerd door het extra bezoek dat de gemoderniseerde supermarkt trekt. Een versterking van het supermarktaanbod zal daarom mogelijk resulteren in een krimp van elders langs het lint gelegen dagelijkse artikelenaanbod, zoals dat ook in Waspik plaats heeft gevonden. Hierbij moet opgemerkt worden dat een dergelijke krimp ook zonder versterking van de supermarkt in Vrijhoeve in het licht van de algemene ontwikkelingen waarschijnlijk is. Met name het gebrek aan opvolging als een ondernemer er mee op houdt, speelt hierbij mee. Er is zo gezien hooguit sprake van een versnelling van een autonoom proces.

De versterking van centrum Vrijhoeve kan ook betekenen dat het voor de nu langs het lint gevestigde andere winkels of publieksgerichte voorzieningen interessant wordt om zich ook in dit winkelcentrum te vestigen. Ook daardoor kan er extra leegstand ontstaan langs de linten, maar dit heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor de consumentenverzorging of detailhandelsstructuur. Het meer geconcentreerd aanbod biedt de consument meer gemak en de mogelijkheid efficiënter boodschappen te doen. Het lange termijnperspectief voor de consumentenverzorging wordt ook beter omdat de ondernemingen beter van elkaars aantrekkingskracht kunnen profiteren dan bij een meer verspreid aanwezig winkelaanbod.

Het geleidelijk aan verdwijnen van solitair gelegen, veelal kleinere winkels is een proces dat landelijk al heel lang gaande is, mede onder invloed van de schaalvergroting en beleidsmatig ondersteunde streven naar concentratie. De winkel op de hoek is in veel woongebieden al lang verleden tijd. Dit proces heeft de laatste jaren als gevolg van de economische crisis en de opkomst van e-commerce nog een extra impuls gekregen. Dit betekent dat de veel consumenten nu verder moeten reizen om boodschappen te doen, te winkelen of anderszins aankopen te doen, maar de consument is tegenwoordig heel mobiel en goed geïnformeerd. Bovendien kent Nederland in vergelijking met de meeste andere landen nog altijd een heel dicht netwerk van winkelgebieden.

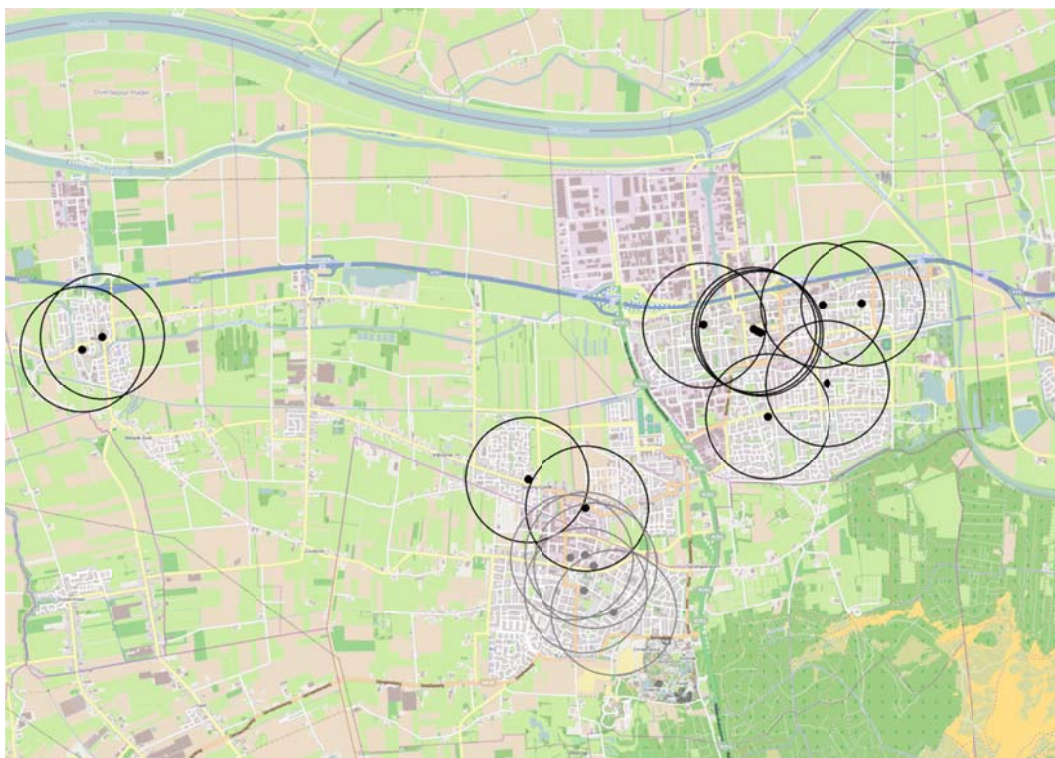
Ook de inwoners van Spang-Capelle en Landgoed Driessen hebben veel keuzemogelijkheden op relatief korte afstand. Zo gezien heeft een eventuele verdere afname van de bewinkeling langs de linten als gevolg van de versterking van centrum Vrijhoeve geen negatief effect op de consumentenverzorging.

### Behoedzaam omgaan met nieuw winkelaanbod elders in het lint

Centrum Vrijhoeve is in de detailhandelsvisie Waalwijk (2012) aangewezen als boodschappencentrum. Het ontbreken van voldoende distributieve ruimte voor een uitbreiding van het winkelaanbod betekent niet per definitie dat er zich elders in het Lint geen nieuwe winkels meer kunnen vestigen. Er moet immers altijd ruimte zijn voor een 'gezonde' dynamiek in de sector, gericht op een goede consumentenverzorging. Bovendien kunnen winkels de leefbaarheid van gebieden (waaronder de linten) versterken. Daarbij bestaat echter wel een kans op negatieve effecten op het bestaande winkelaanbod, ook in centrum Vrijhoeve, en een beperking van de versterkingsmogelijkheden van dit winkelcentrum.

Met nieuwe winkels elders in het lint moet dus zeer behoedzaam worden omgegaan. Dit geldt ook voor hergebruik van bestaande leegstaande winkelpanden. Nieuwe winkels, of herinvulling van lege winkelpanden zijn daar alleen wenselijk indien ze de wervingskracht van centrum Vrijhoeve als "boodschappencentrum" niet ondermijnen en/of als in Vrijhoeve onvoldoende fysieke mogelijkheden resteren voor uitbreiding van de bewinkeling. Gezien de inpassingsmogelijkheden die centrum Vrijhoeve zowel aan de noordzijde als de zuidzijde van de Raadhuisstraat biedt, zal hier echter niet gauw sprake van zijn. Uitgangspunt voor de gemeente is dat aanvragen voor vestiging altijd positief kritisch moeten worden benaderd en dat de gemeente de initiatiefnemer ondersteunt bij het kiezen van de ideale vestigingslocatie, al naar gelang de branche en de winkelformule.

Figuur 4.1: Theoretisch verzorgingsbereik supermarkten in Sprang-Capelle en omgeving



#### 4.2.3 Effecten elders

Vanwege de afstand tussen centrum Vrijhoeve en Waspik en het relatief sterke dagelijkse artikelenaanbod in deze plaats, zijn er geen negatieve effecten te verwachten van de versterking van het supermarktaanbod in Sprang-Capelle op de consumentenverzorging in Waspik. Hetzelfde geldt voor Waalwijk-kern. Wel is het waarschijnlijk dat er door de versterking van centrum Vrijhoeve iets minder koopkracht vanuit zowel Sprang-Capelle als Landgoed Driessen naar Kaatsheuvel afvloeit. De effecten hiervan op het winkelaanbod in Kaatsheuvel zullen echter beperkt zijn en niet resulteren in een onaanvaardbare aantasting van het verzorgingsniveau of de detailhandelsstructuur. Het winkelaanbod in Kaatsheuvel is in eerste instantie bedoeld voor de verzorging van de inwoners van de gemeente Loon op Zand, maar blijft dusdanig onderscheidend dat het ook koopkracht uit Sprang-Capelle en Landgoed Driessen zal blijven trekken.

## BIJLAGEN



## Bijlage 1: Leegstand

### Definitie leegstand volgens Locatus

Een winkelpand wordt door Locatus als leegstand registreert indien het redelijkerwijs de verwachting is dat het leegstaande pand een verkooppunt in de detailhandel, horeca of consument gerichte dienstverlening zal terugkomen. Bovendien geldt het volgende:

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

### Hoe wordt het leegstandspercentage in de detailhandel berekend?

Binnen de 'categorie Leegstand' is de verhouding tussen detailhandel en niet-detailhandel ongeveer fiftyfifty (aantal panden). De panden in de detailhandel zijn echter groter dan panden in de niet-detailhandel. Om de leegstandsoppervlakte per groep te berekenen wordt de gemiddelde grootte van de leegstaande panden berekend en als rekenfactor gebruikt.

### Conclusie:

Aantal leegstaande panden: verhouding detailhandel - niet-detailhandel is 1:1

Oppervlakte leegstaande panden: verhouding detailhandel - niet-detailhandel is 2:1

### Leegstaande winkelpanden Sprang-Capelle (bron: Locatus)

| Adres              | Omvang (in m <sup>2</sup> wvo) |
|--------------------|--------------------------------|
| Kerkstraat 76      | 30                             |
| Kerkstraat 92      | 16                             |
| Kerkstraat 106     | 138                            |
| Kerkstraat 133     | 168                            |
| Nieuwevaart 34     | 375                            |
| Raadhuisstraat 138 | 323                            |
| Totaal             | 1.050                          |

**Panden met detailhandelsbestemming zonder detailhandel Sprang-Capelle (bron: gemeente Waalwijk)**

| Adres                | Omvang (in m² <i>bvo</i> ) |
|----------------------|----------------------------|
| Heistraat 68         | 100                        |
| Heistraat 11         | 257                        |
| Heistraat 35         | 573                        |
| Heistraat 147        | 198                        |
| Heistraat 26         | 126                        |
| Heistraat 56         | 130                        |
| Korte Nieuwstraat 80 | 80                         |
| Raadhuisstraat 45    | 100                        |
| Raadhuisstraat 83    | 70                         |
| Raadhuisstraat 90    | 438                        |
| Raadhuisstraat 116   | 500                        |
| Raadhuisstraat 123   | 70                         |
| Raadhuisstraat 152   | 180                        |
| Raadhuisstraat 156   | 95                         |
| Totaal               | 2.917                      |

## Bijlage 2: Winkelaanbod kern Sprang-Capelle

| NAAM                | STRAAT             | HUISNR | POSTCODE | HOOFDBRANCHE                   | BRANCHE               | WVO  | WINKELGEBIED              |
|---------------------|--------------------|--------|----------|--------------------------------|-----------------------|------|---------------------------|
| J.Timmermans        | Raadhuisplein      | 7      | 5161CG   | 11.010-Levensmiddelen          | 11.010.012-Groente/Fr | 45   | Centrum Sprang-Capelle    |
| De Parel            | Heistraat          | 29     | 5161GA   | 11.010-Levensmiddelen          | 11.010.111-Bakker     | 31   | Bebouwde kom              |
| Jan Vos             | Kerkstraat         | 72     | 5161EE   | 11.010-Levensmiddelen          | 11.010.111-Bakker     | 25   | Kerkstraat Sprang-Capelle |
| Floor van Lieshout  | Raadhuisplein      | 10     | 5161CG   | 11.010-Levensmiddelen          | 11.010.111-Bakker     | 51   | Centrum Sprang-Capelle    |
| Wim Huigen          | Raadhuisplein      | 32     | 5161CG   | 11.010-Levensmiddelen          | 11.010.261-Kaas       | 55   | Centrum Sprang-Capelle    |
| Topslager J.v.d.Pas | Raadhuisplein      | 8      | 5161CG   | 11.010-Levensmiddelen          | 11.010.471-Slagerij   | 42   | Centrum Sprang-Capelle    |
| Cees Timmers        | Heistraat          | 5      | 5161GA   | 11.010-Levensmiddelen          | 11.010.471-Slagerij   | 35   | Bebouwde kom              |
| EMTÉ Slijterijen    | Van Der Duinstraat | 115    | 5161BN   | 11.010-Levensmiddelen          | 11.010.477-Slijter    | 30   | Van der Duinstraat        |
| Plus Slijterij      | Raadhuisplein      | 31     | 5161CG   | 11.010-Levensmiddelen          | 11.010.477-Slijter    | 15   | Centrum Sprang-Capelle    |
| Plus                | Raadhuisplein      | 31     | 5161CG   | 11.010-Levensmiddelen          | 11.010.519-Supermarkt | 825  | Centrum Sprang-Capelle    |
| EMTÉ                | Van Der Duinstraat | 115    | 5161BN   | 11.010-Levensmiddelen          | 11.010.519-Supermarkt | 1100 | Van der Duinstraat        |
| Vrijhoeve           | Raadhuisplein      | 1      | 5161CG   | 11.020-Persoonlijke Verzorging | 11.020.024-Apotheek   | 60   | Centrum Sprang-Capelle    |
| Kruidvat            | Raadhuisplein      | 35     | 5161CG   | 11.020-Persoonlijke Verzorging | 11.020.156-Drogist    | 171  | Centrum Sprang-Capelle    |
|                     |                    |        |          |                                | 22.040.135-           |      |                           |
| Marius J.           | Raadhuisplein      | 38     | 5161CG   | 22.040-Kleding & Mode          | Damesmode             | 48   | Centrum Sprang-Capelle    |
|                     |                    |        |          |                                | 22.040.135-           |      |                           |
| Angelique           | Raadhuisplein      | 5      | 5161CG   | 22.040-Kleding & Mode          | Damesmode             | 66   | Centrum Sprang-Capelle    |
| Big L               | Kerkstraat         | 102    | 5161EE   | 22.040-Kleding & Mode          | 22.040.138-D&H Mode   | 528  | Kerkstraat Sprang-Capelle |
|                     |                    |        |          |                                | 22.040.258-           |      |                           |
| Eigenwijz!!         | Raadhuisstraat     | 45     | 5161BD   | 22.040-Kleding & Mode          | Kindermode            | 50   | Centrum Sprang-Capelle    |
| Corine              | Kerkstraat         | 83     | 5161EB   | 22.040-Kleding & Mode          | 22.040.330-Lingerie   | 40   | Bebouwde kom              |
|                     | Nies Van Der       |        |          |                                |                       |      |                           |
| Shoe Rama           | Schansstr          | 5      | 5161CE   | 22.050-Schoenen & Lederwaren   | 22.050.453-Schoenen   | 690  | Bedrijfsterrein           |
| Klop                | Raadhuisplein      | 6      | 5161CG   | 22.060-Juwelier & Optiek       | 22.060.770-Optiek     | 59   | Centrum Sprang-Capelle    |
| V.d.Heuvel          | Kerkstraat         | 131    | 5161EC   | 22.080-Antiek & Kunst          | 22.080.021-Antiek     | 142  | Kerkstraat Sprang-Capelle |

|                 |                    |     |        |                     |                        |     |                           |
|-----------------|--------------------|-----|--------|---------------------|------------------------|-----|---------------------------|
| MJ              | Kerkstraat         | 113 | 5161EC | 35.100-Sport & Spel | 35.100.444-Ruitersport | 80  | Kerkstraat Sprang-Capelle |
| Ad Vos          | Kerkstraat         | 62  | 5161EE | 35.100-Sport & Spel | 35.100.486-Speelgoed   | 120 | Kerkstraat Sprang-Capelle |
| Wim Driessen    | Van Der Duinstraat | 85  | 5161BM | 35.110-Hobby        | 35.110.189-Foto/Film   | 56  | Van der Duinstraat        |
|                 |                    |     |        |                     | 35.110.227-            |     |                           |
| 't Clowntje     | Kerkstraat         | 145 | 5161EC | 35.110-Hobby        | Handvaardigh           | 43  | Kerkstraat Sprang-Capelle |
|                 |                    |     |        |                     | 35.110.227-            |     |                           |
| De Scrapheap    | Dijkstraat         | 18  | 5161BV | 35.110-Hobby        | Handvaardigh           | 55  | Bedrijfsterrein           |
| Paula's Hobby   |                    |     |        |                     | 35.110.228-            |     |                           |
| Hoekske         | Julianalaan        | 65  | 5161BA | 35.110-Hobby        | Wol/Handwerk           | 35  | Bebouwde kom              |
| Het Gouden Lint | Kerkstraat         | 47  | 5161EB | 35.120-Media        | 35.120.090-Boekhandel  | 30  | Bebouwde kom              |
| ABC Inkt.nl     | Van Der Duinstraat | 107 | 5161BN | 35.120-Media        | 35.120.760-Inktvullers | 35  | Van der Duinstraat        |
| De Vrijhoevense |                    |     |        |                     |                        |     |                           |
| Bloemenkamer    | Raadhuisstraat     | 73  | 5161BE | 37.130-Plant & Dier | 37.130.087-Bloem/Plant | 174 | Centrum Sprang-Capelle    |

