

# **Detailhandelsvisie gemeente Drimmelen, alle kernen**

Gemeente Drimmelen

Versie d.d. 18 december 2015

## INHOUDSOPGAVE

1.	Rapport perspectief winkelgebieden Amerstreek	2
1.1.	Inleiding	2
1.2.	Werkwijze	3
2.	Gemeentebreed	4
2.1.	Gemeentebrede items	4
2.2.	Visie op detailhandelsstructuur gemeentebreed en actieplan	6
3.	Made	7
3.1.	Positionering Made centrum	7
3.2.	Positionering Made, Nieuwstraat / Zuideindsestraat	8
3.3.	Positionering Made, Stationsstraat	9
3.4.	Visie op detailhandelsstructuur Made en actieplan	10
4.	Terheijden	12
4.1.	Positionering Terheijden	12
4.2.	Visie op detailhandelsstructuur Terheijden en actieplan	13
5.	Lage Zwaluwe	15
5.1.	Positionering Lage Zwaluwe	15
5.2.	Visie op detailhandelsstructuur Lage Zwaluwe en actieplan	15
6.	Wagenberg	16
6.1.	Positionering Wagenberg	16
6.2.	Visie op detailhandelsstructuur Wagenberg en actieplan	17
7.	Hooge Zwaluwe	18
7.1.	Positionering Hooge Zwaluwe	18
7.2.	Visie op detailhandelsstructuur Hooge Zwaluwe en actieplan	18
8.	Drimmelen	19
8.1.	Positionering Drimmelen	19
8.2.	Visie op detailhandelsstructuur Drimmelen en actieplan	19
9.	Hoe nu verder	20

# 1. RAPPORT PERSPECTIEF WINKELGEBIEDEN AMERSTREEK

## 1.1 Inleiding

De laatste jaren zijn er grote veranderingen opgetreden in het consumentengedrag. Een bijeenkomst in het voorjaar van 2014 met een groot aantal ondernemers uit de Amerstreek heeft gezorgd voor bewustwording van de problematiek die door dat veranderend consumentengedrag is opgetreden. Leegstand van winkels en dreigende verpaupering komen op steeds meer plaatsen voor. In de structuurvisie 2033 is als project opgenomen dat voor alle kernen detailhandelsbeleid wordt geformuleerd.

De Rabobank Amerstreek heeft samen met de gemeenten Drimmelen, Geertruidenberg, Oosterhout en de provincie Noord-Brabant een handreiking gedaan naar de ondernemers. Zij heeft een analyse laten uitvoeren naar de positie en de perspectieven van de verschillende winkelgebieden in de regio Amerstreek. De resultaten zijn neergelegd in het Rapport perspectief winkelgebieden Amerstreek. Doel was:

- de koopkracht binnen de Amerstreek zo veel mogelijk vast te houden;
- de perspectiefrijke winkelgebieden zodanig aantrekkelijk te maken dat de koopkrachtafvlouing naar aankoopplaatsen buiten de regio wordt geminimaliseerd.

Dit heeft geresulteerd in aanbevelingen per winkelgebied over ruimte, functies / ondernemerschap en samenwerking / organisatie.

In de regio Amerstreek worden 13 winkelgebieden onderscheiden. Zeven daarvan liggen in onze gemeente. Per winkelgebied is er een winkelgebiedstype aangehangen. In de regio worden de volgende winkelgebiedstypen onderscheiden van klein naar groot: Verspreide bewinkeling, buurtsteunpunt, kernverzorgend centrum klein, kernverzorgend centrum groot, wijkcentrum klein, hoofdwinkelgebied groot en grootschalige concentratie.

Voor onze gemeente resulteert dit in:

<b>Winkelgebied</b>	<b>Winkelgebiedstype</b>
- Centrum Made	Kernverzorgend centrum groot
- Centrum Terheijden	Kernverzorgend centrum klein
- Centrum Wagenberg	Kernverzorgend centrum klein
- Hooge Zwaluwe	Verspreide bewinkeling
- Lage Zwaluwe	Verspreide bewinkeling
- Nieuwstraat / Zuideindsestraat Made	Buurtsteunpunt
- Stationsstraat Made	Buurtsteunpunt

## **1.2. Werkwijze**

Het Rapport perspectief winkelgebieden Amerstreek is in elke kern gepresenteerd.

Vervolgens zijn in alle kernen werkgroepen samengesteld. Daarin hadden zitting winkeliers, makelaardij, vastgoedeigenaren en afgevaardigden uit bewonersgroepen. Als uitgangspunt in iedere kern is genomen de in het Rapport perspectief winkelgebieden Amerstreek opgenomen positionering van de onderscheiden winkelgebieden en de gedane aanbevelingen, kansen en opgaven. Deze punten zijn in de werkgroepen besproken en aangevuld met wensen, ideeën en acties. Er is zodoende veel informatie opgehaald, rijp en groen. Alle presentaties, verslagen en opgehaalde informatie zijn verzameld in een ambtelijke notitie.

Niet alle opgehaalde informatie heeft rechtstreeks betrekking op detailhandel, maar is zijdelings wel van invloed. Waar er geen directe link is met detailhandel, wordt in de lijsten van opgehaalde informatie aangegeven hoe we bewaken dat het de aandacht krijgt die het verdient.

De opgehaalde informatie is gebruikt voor het formuleren van een visie en het opstellen van een actieplan. De detailhandelsvisie beoogt voor alle kernen in beeld te brengen welk perspectief er voor de winkels is als we naar de toekomst kijken.

In de volgende hoofdstukken wordt gemeentebreed en per kern een uiteenzetting gegeven van de positionering, de visie en het actieplan.

## **2. GEMEENTEBREED**

De gemeente Drimmelen telt ruim 26.700 inwoners. Het inwonertal in de gemeente Drimmelen daalt tot 2025 met 2% tot circa 26.200 inwoners. De gemeente gaat zowel ontgroenen als vergrijzen. Naar de toekomst toe moet rekening worden gehouden met een toename van het aantal 65-plussers. Tot 2025 stijgt het aantal ouderen met 36% tot bijna 7.000. Alvorens in te zoomen op de kernen van onze gemeente, worden hierna enkele items belicht, die voor alle kernen gelden.

### **2.1. Gemeentebrede items**

#### **Regionaal werken:**

De leegstandsproblematiek van winkels (en kantoren) is op meerdere overheidsniveaus hoog op de (politieke) agenda terecht gekomen. Dat heeft tot gevolg gehad dat ook het Rijk, de provincie en naast de gemeenten ook de regio zich met de aanpak van het probleem bezig zijn gaan houden.

Maar eigenlijk is het vanwege planologische bevoegdheden voornamelijk de gemeente die in staat is sturend op te treden. De gemeente kan namelijk bestemmingsplannen maken die de burgers bindende regels bevatten.

Het werk wordt echter door de markt verricht door initiatieven te nemen of deze juist na te laten. De overheid begeleidt, ondersteunt en faciliteert waar nodig en mogelijk.

Het is uiteraard zaak dat Rijk, provincie, regio en gemeenten beleid op elkaar afstemmen. Door de Regio West-Brabant is de Detailhandelsvisie West-Brabant 2014-2020 opgesteld. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van 8 juli 2015 heeft de regio een kader vastgesteld en afgesproken dat nieuwe initiatieven volgens een daartoe opgestelde richtlijn zullen worden behandeld: Regionale uitvoeringsagenda detailhandel West-Brabant.

Tevens is met elkaar afgesproken op welke wijze toenemende leegstand van winkels kan worden tegengegaan. Zodoende is het regionaal en gemeentelijk beleid afgestemd. In wezen betekent dit dat er niet zomaar groen licht wordt gegeven aan grootschalige uitbreiding van vierkante meters winkel- of kantoorruimte.

#### **Nieuwe winkels:**

Het komt regelmatig voor dat burgers of ondernemers vragen om een winkel te mogen beginnen aan huis, buiten het kernwinkelgebied of in het buitengebied. De bestemmingsplannen vormen toetsingskader voor zulke verzoeken. Daarnaast heeft zich jurisprudentie gevormd over de aan huis gebonden bedrijven en beroepen. Een kapster bijvoorbeeld mag in het kader van haar werk thuis knippen, maar ook een shampoo of een lotion verkopen.

Om verdere leegstand van winkels te voorkomen is het maken van keuzes noodzakelijk. Dat betekent dat winkels die buiten het centrumgebied i.c. van de kernen Made en Terheijden leegstaan mogelijk een andere bestemming kunnen gaan krijgen. Het proces om dat in bestemmingsplannen vast te leggen wordt opgestart. Voor de kleinere kernen is zo'n beleid niet aan de orde omdat daar geen echte concentratie wordt nagestreefd.

In het buitengebied worden nieuwe winkels geweerd. Die kunnen immers het centrum leegtrekken. Een uitzondering hierop vormt de boer. Die mag de producten die hijzelf voortbrengt of teelt verkopen en die zelfs nog beperkt aanvullen. De detailhandel is ondergeschikt aan de bedrijfsvoering, zoals geregeld in het bestemmingsplan.

#### **Standplaatsen:**

Standplaatsen kunnen bijdragen aan de leefbaarheid in het geval een kern nagenoeg alle winkels ontbeert. Anders is het als er bijvoorbeeld een echte bakker is gevestigd en de gemeente geeft een standplaatsvergunning af aan een bakker met een kraam of wagen. Ander voorbeeld is een kraam of een wagen op een plaats vergunnen, waar normaalgesproken geparkeerd kan worden of waardoor het zicht op een winkel wordt ontnomen. De gemeente mag geen economische politiek bedrijven, maar gaat bezien op welke wijze hierin is te reguleren. Te denken valt aan beperkingen in aantal, tijd en plaats.

#### **Internetwinkels:**

Internetwinkels verschillen met gewone winkels vanwege het ontbreken van een toonbank, een kassa en een winkeldeur met openings- en sluitingstijden. Er is dus ook geen publiek- en verkeersaantrekkende werking.

#### **Maatschappelijk verantwoord ondernemen:**

Ondernemers vragen ruimte om maatschappelijk verantwoord te kunnen ondernemen. De consument vraagt een totaalbeleving. Combinaties van activiteiten die elkaar aanvullen en versterken zijn binnen het wettelijke regime van de Drank- en Horecawet niet mogelijk. Te denken valt aan een café, waar ook kunstwerken te koop worden aangeboden of een slijterij die een proeverij organiseert. Er is aandacht gevraagd voor de bij wet verboden gemengde functie detailhandel en horeca. De VNG start 1 januari 2016 een pilot om samen met ondernemers nut en noodzaak van deze scheidslijnen te onderzoeken. Het toezicht op de naleving van de Drank- en Horecawet berust bij de gemeenten. De gemeente wacht de resultaten van de pilot af.

## 2.2. Visie op detailhandelsstructuur gemeentebreed

- Recreatie en toerisme kunnen de detailhandel een impuls geven. De ondernemers zijn aan zet. De gemeente heeft een faciliterende rol.
- Nieuwe initiatieven moeten in overeenstemming zijn met het regionaal beleid conform de afspraken die worden vastgelegd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg.
- Nieuwe winkels in het buitengebied zijn niet toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit bij agrarische bedrijven of als detailhandel in ondergeschikte vorm en dienstbaar aan de ter plaatse toegestane recreatieve voorzieningen. Nieuwe winkels in Made en Terheijden worden geconcentreerd in het centrumgebied.
- Incidentele standplaatsen mogen er niet toe leiden dat een gevestigde winkelier gedwongen wordt zijn/haar winkel te sluiten. Bij het toewijzen ook kijken naar omliggende belangen: niet voor een winkelfaçade of op openbare parkeerplaatsen.
- Internetwinkels zijn buiten de kernwinkelgebieden alleen toegestaan als de activiteit ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en er geen sprake is van publiekaantrekkende werking, een showroom of winkelopstelling.

### **Actieplan**

Gemeentebreed:

1. Initiatieven onder meer op het gebied van recreatie en toerisme ondersteunen en faciliteren.
2. Heroverweging standplaatsenbeleid en uitvoering daarvan (beperkingen in aantallen, plaats, tijd).
3. Kleine kernen inzicht geven in bouwopgave omwille van de instandhouding van het voorzieningenniveau.
4. Terugkoppelen naar werkgroepen en daarmee samenwerking tussen ondernemers bevorderen.
5. Aandacht voor uitkomsten pilot gemengde functies winkel en horeca (Pilot VNG).

### 3. MADE

Naast het centrum onderscheidt het Rapport perspectief winkelgebieden Amerstreek voor de kern Made twee buurtsteunpunten: Made Nieuwstraat / Zuideindsestraat en Made Stationsstraat. Het geldend bestemmingsplan is "Kern Made". In de kern van Made kennen we de bestemming "Centrum". Binnen deze bestemming zijn de functies detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning, kantoren en wonen rechtstreeks toegestaan. Buiten het centrum worden winkels geregeld in de bestemming "detailhandel".

#### 3.1. Positionering Made centrum



Made centrum is primair een boodschappencentrum aangevuld met frequent benodigd niet-dagelijks aanbod en andere winkels in de niet-dagelijkse sector. De buurtsteunpunten in dezelfde kern vormen het voornaamste concurrentieveld van het centrum in de dagelijkse sfeer. Dit zijn de supermarktconcentraties aan de Nieuwstraat / Zuideindsestraat en de Stationsstraat.

Circa 40% van de koopkracht in de niet-dagelijkse sector van kern Made blijft behouden in deze kern. Het concurrerend aanbod in de niet-dagelijkse sector wordt sterk bepaald door het centrum van Oosterhout, woonboulevard de Meerstoel in Oosterhout en het centrum van Breda.

Het verzorgingsgebied van het Madese centrum is vrij beperkt. Koopkracht van buiten de gemeente komt met name van inwoners uit Geertruidenberg, Breda en Zuid-Holland. Ondanks de nabije ligging van het Madese centrum zijn inwoners uit Oosterhout niet of nauwelijks op Made georiënteerd.

Bezien vanuit de vraag, het aanbod, het concurrentieveld en de toekomstige ontwikkelingen is het perspectief van het centrum redelijk, maar is een aantal maatregelen noodzakelijk om het perspectief ook waar te maken. Winkeliersvereniging Bruisend Made heeft een essay geschreven over het centrum van Made. Zij doen daarin aanbevelingen hoe het centrum een impuls kan worden gegeven. Het essay is opgenomen in de ambtelijke notitie als bijlage.



### 3.2. Positionering Made, Nieuwstraat / Zuideindsestraat



De Nieuwstraat / Zuideindsestraat omvat naast een moderne supermarkt enkele aanvullende buurtondersteunende functies. Hoewel deze winkelconcentratie een ondersteunende functie in de winkelstructuur heeft, heeft het wel een bovenlokale functie in de gemeente Drimmelen. Concurrentie voor de Nieuwstraat / Zuideindsestraat zijn het centrum van Made en de tweede supermarktconcentratie aan de Stationsstraat en in beperkte mate het centrum van Terheijden.

De binding van inwoners van de gemeente Drimmelen aan de dagelijkse sector in de Nieuwstraat / Zuideindsestraat is voor een ondersteunend winkelgebied vrij hoog (17%). Niet alleen inwoners uit kern Made zijn sterk op de Nieuwstraat georiënteerd, ook inwoners uit omliggende kernen weten het winkelgebied goed te vinden. Het verzorgingsgebied van de Nieuwstraat / Zuideindsestraat reikt tot de kernen Drimmelen, Wagenberg, Lage Zwaluwe en in iets mindere mate tot Hooge Zwaluwe en Terheijden. Buiten de gemeente Drimmelen zijn inwoners nauwelijks op de Nieuwstraat / Zuideindsestraat georiënteerd.

Bezien vanuit de vraag, het aanbod, het concurrentieveld en de toekomstige ontwikkelingen is het perspectief voor buurtsteunpunt Nieuwstraat / Zuideindsestraat goed volgens het Rapport perspectief winkelgebieden Amerstreek.

### 3.3. Positionering Made, Stationsstraat



Buurtsteunpunt Stationsstraat ligt in het noordoosten van de kern Made en omvat twee complementaire supermarkten (full-service en discount). Het winkelgebied heeft een ondersteunende functie in de verzorgingsstructuur, maar vervult wel een bovenlokale functie in de gemeente Drimmelen. Concurrentie van de Stationsstraat zijn met name Made centrum en tweede buurtsteunpunt Nieuwstraat / Zuideindsestraat. De binding van inwoners van de gemeente Drimmelen aan de dagelijkse sector in de Stationsstraat is voor een ondersteunend winkelgebied redelijk (10%). De omzet in de dagelijkse artikelensector in de Stationsstraat komt voor een zeer groot deel van de inwoners uit Made zelf. Slechts 15% van de bestedingen komt van buiten de kern Made. Het verzorgingsgebied bestaat naast inwoners uit kern Made uit kern Drimmelen en in beperkte mate ook uit kern Wagenberg. Buiten de gemeente Drimmelen zijn inwoners dus nauwelijks op de Stationsstraat georiënteerd. Bezien vanuit de vraag, het aanbod, het concurrentieveld en de toekomstige ontwikkelingen is het perspectief voor buurtsteunpunt Stationsstraat beperkt volgens het Rapport perspectief winkelgebieden Amerstreek..

### 3.4. Visie op detailhandelsstructuur Made

- Keuzes maken in de winkelstructuur: een compact, compleet en comfortabel centrum. Dit is een centrum met winkelconcentratie, een breed aanbod en met uitstraling. De Marktstraat wordt de winkelstraat in Made. Dat betekent ook dat moet worden voorkomen dat een winkelfunctie op de begane grond wordt omgezet naar bijvoorbeeld wonen. De Nieuwstraat tot den Deel is voor dienstverlenende functies (administratief, financieel, kapper etc.) en de Kerkstraat is bestemd voor maatschappelijke functies en horeca. Den Deel blijft zoals het is.



- Voor winkelpanden die zijn gelegen buiten de Marktstraat en Den Deel en die niet meer in gebruik zijn als winkel, zet de gemeente in op het omzetten van de bestemming.
- Een publiekstrekker in het centrum geeft een impuls aan alle winkels.

## **Actieplan**

### Kern Made:

1. In geval van winkelleegstand buiten de Marktstraat en Den Deel werkt de gemeente actief mee aan het omzetten van de bestemming. Dit moet uiteindelijk middels een wijziging van het bestemmingsplan worden geëffectueerd.
2. Borgen dat wordt voorkomen dat winkels op de begane grond in de winkelstraat worden omgezet naar wonen. Dit moet uiteindelijk middels een wijziging van het bestemmingsplan worden geëffectueerd.
3. Een visie ontwikkelen op de pleinen: Raadhuisplein, Molenplein, Valkenbergplein, Den Deel, verlengde Kerkstraat / Kerkplein (incl. de kerk en de pastorie). \*
4. Het faciliteren van een publiekstrekker als impuls voor de detailhandel. \*
5. Faciliteren van beleving, sfeer, vindbaarheid en bereikbaarheid.\*
6. Parkeerdruk buurtbewoners voorkomen.\*
7. Investeren in ruimtelijke kwaliteit.\*

\* Wordt nader uitgewerkt in project Centrumplan Made.

## 4. TERHEIJDEN

### 4.1 Positionering Terheijden

Het geldend bestemmingsplan is “Kern Terheijden”. Evenals in Made kennen we in het centrum een brede bestemming voor centrumvoorzieningen. Buiten het centrum worden winkels geregeld in de bestemming “detailhandel”.



Het centrum van Terheijden is na het centrum van Made het grootste winkelcentrum van de gemeente Drimmelen. Het centrum vervult met name een ondersteunende functie op het gebied van dagelijks aanbod. Made centrum en de winkelcentra in het noorden van de stad Breda vormen het concurrentieveld van Terheijden. Ten oosten van Terheijden ligt de gemeente Oosterhout en ten zuiden gemeente Breda. Beide gemeenten hebben een sterk aanbod voor hun eigen inwoners waardoor zij niet of nauwelijks op Terheijden georiënteerd zijn.

De dagelijkse artikelensector in het centrum van Terheijden bindt 16% van de gemeentelijke koopkracht. Daarnaast trekt het centrum in Terheijden vrij weinig koopkracht van buiten de kern Terheijden aan. De omzet van de dagelijkse artikelensector komt slechts voor een vijfde deel van buiten de kern Terheijden. Dat betekent dat het aanbod voor een groot deel afhankelijk is van inwoners uit Terheijden. Echter de koopkrachtbinding van de kern Terheijden is 54%. Inwoners zijn naast hun eigen centrum in sterke mate georiënteerd op stadsdeelcentrum Hoge Vucht in Breda, maar ook op de centra van Made en Oosterhout en de supermarktconcentratie Nieuwstraat / Zuideindsestraat in Made. De in verhouding beperkte koopkracht die het centrum buiten de eigen kern aantrekt, is met name uit de kernen Wagenberg, Lage Zwaluwe en Hooge Zwaluwe afkomstig. Het inwonertal van deze kernen is echter vrij beperkt.

Door de ligging van Breda op korte afstand is er weinig perspectief voor lokaal verzorgend niet-dagelijks aanbod. Hoewel versspesiaalaanbod zeer beperkt is, biedt de bovenlokale functie van de moderne én complementaire supermarkten enig perspectief voor de toekomst. Wel zal het aantal winkels de komende jaren verder afnemen.

Bezien vanuit de vraag, het aanbod, het concurrentieveld en de toekomstige ontwikkelingen is het perspectief van centrum Terheijden als matig bestempeld in het Rapport perspectief winkelgebieden Amerstreek. De kansen voor Terheijden liggen in het creëren van een dorpshart (concentratie), het verbeteren van de bereikbaarheid en de samenwerking.

#### 4.2. Visievorming op detailhandelsstructuur Terheijden

- Centrumvoorzieningen (winkels, kantoren, maatschappelijke functies) liggen aan weerszijden van de Hoofdstraat en worden globaal begrensd door het Kwakerpad en de Polderstraat / Zeggelaan.



- Voor winkelpanden die zijn gelegen buiten het centrum en die niet meer in gebruik zijn als winkel, zet de gemeente in op het omzetten van de bestemming.
- Aandacht voor bereikbaarheid.
- Leefbaarheid in stand houden

## ***Actieplan***

Kern Terheijden:

1. In geval van winkelleegstand buiten het centrum van Terheijden werkt de gemeente actief mee aan het omzetten van de bestemming. Dit moet uiteindelijk middels een wijziging van het bestemmingsplan worden geëffectueerd.
2. Studie naar parkeren en parkeergedrag (bereikbaarheid).\*
3. Centrumroute: aandacht voor busparking, fietsenplan, (verkeersluwe) inrichting Hoofdstraat.\*
4. Ondernemers zetten in op verbetering van de samenwerking. De gemeente heeft een stimulerende rol.

\* Wordt uitgewerkt in project centrumroute.

## 5. LAGE ZWALUWE

### 5.1. Positionering Lage Zwaluwe

Het geldend bestemmingsplan is “Kern Lage Zwaluwe”. Winkels worden geregeld in de bestemming “detailhandel”.



De kern Lage Zwaluwe telt ruim 4000 inwoners. Vanwege het beperkt aantal winkels kan niet worden gesproken van een winkelconcentratie. Wel beschikt de kern over een volwaardige supermarkt. Lage Zwaluwe ligt aan de rand van de gemeente. Het heeft vrijwel geen achterland vanwege het water ten noorden van de kern en de snelweg A16 ten westen er van. Toch vervult Lage Zwaluwe een bovenlokale functie, en wel voor inwoners van Hooge Zwaluwe die over een beperkt winkelaanbod beschikken. De ligging ten opzichte van andere kernen en het beperkte aanbod in Hooge Zwaluwe zorgen voor een gemeentelijke koopkrachtbinding van 11% in de dagelijkse artikelensector.

Inwoners uit Lage Zwaluwe zijn naast de eigen kern georiënteerd op de centra van Made en Terheijden en in mindere mate ook op de supermarktconcentraties Nieuwstraat / Zuideindsestraat en Stationsstraat in Made.

Bezien vanuit de vraag, het aanbod, het concurrentieveld en de toekomstige ontwikkelingen is het perspectief voor Lage Zwaluwe goed volgens het Rapport perspectief winkelgebieden Amerstreek.

### 5.2. Visievorming op detailhandelsstructuur Lage Zwaluwe

- Behoud van het voorzieningenniveau. Voorkeur voor enigerlei concentratie van winkels in de Nieuwstraat en een deel van de Nieuwlandsedijk.
- Leefbaarheid in stand houden.

#### Actieplan

Kern Lage Zwaluwe:

1. Inzetten op recreatie en toerisme als impuls voor de detailhandel.
2. Ondernemers zetten in op verbetering van de samenwerking.



## 6. WAGENBERG

### 6.1. Positionering Wagenberg

Het geldend bestemmingsplan is “Kern Wagenberg”. Winkels zijn geregeld in de bestemming “detailhandel”.



Met circa 2.100 inwoners is Wagenberg een kleine kernen (minder dan 5.000 inwoners). Toch beschikt Wagenberg over een goed voorzieningenniveau als je dit vergelijkt met een kern van vergelijkbare omvang. Het aanbod is in het centrum zelf beperkt. Het centrum van Wagenberg vervult een lokale functie in de gemeente Drimmelen. Concurrerend aanbod bestaat uit centrum Made, supermarktconcentraties Stationsstraat en Nieuwstraat / Zuideindsestraat in Made en centrum Terheijden.

De gemeentelijke koopkrachtbinding van de dagelijkse artikelensector in Wagenberg is nagenoeg nihil. Zonder volwaardige supermarkt bindt de dagelijkse artikelensector in Wagenberg 10% van de koopkracht uit de kern Wagenberg. Inwoners zijn in sterke mate georiënteerd op centrum Made, de Nieuwstraat / Zuideindsestraat in Made en in iets mindere mate op de Stationsstraat in Made en het centrum in Terheijden.

Door de ligging van Made op korte afstand is er weinig perspectief voor lokaal verzorgend niet-dagelijks aanbod. Bezien vanuit de vraag, het aanbod, het concurrentievelde en de toekomstige ontwikkelingen is er beperkt perspectief voor centrum Wagenberg volgens het Rapport perspectief winkelgebieden Amerstreek.

## 6.2. Visievorming op detailhandelsstructuur Wagenberg Behoud van de voorzieningen.

### **Actieplan**

Kern Wagenberg:

1. Leegstaande winkelpanden transformeren naar woningen.
2. Behoud flexibele marktkraam en aanbod van voorzieningen.
3. Ondernemers zetten in op verbetering van de samenwerking.

## 7. HOOG ZWALUWE

### 7.1. Positionering Hooge Zwaluwe

Het geldend bestemmingsplan is “Kern Hooge Zwaluwe”. Winkels zijn geregeld in de bestemming “detailhandel”.



Kern Hooge Zwaluwe is de op een na kleinste kern van de gemeente Drimmelen. Met circa 1.600 inwoners behoort het tot de categorie kleine kernen. Vanwege het beperkt aantal winkels kan niet worden gesproken van een winkelconcentratie.

Het aanwezige winkelaanbod vervult een zeer lokale functie. Het bindt vrijwel geen koopkracht uit de gemeente Drimmelen. Inwoners van Hooge Zwaluwe zijn grotendeels op Lage Zwaluwe georiënteerd. In mindere mate ook op de centra van Made en Terheijden en de supermarktconcentraties in Made.

Bezien vanuit de vraag, het aanbod, het concurrentieveld en de toekomstige ontwikkelingen is het perspectief voor detailhandel in Hooge Zwaluwe beperkt volgens het Rapport perspectief winkelgebieden Amerstreek..

### 7.2. Visie op detailhandelsstructuur Hooge Zwaluwe

Behoud van de voorzieningen.

#### **Actieplan**

Kern Hooge Zwaluwe:

Faciliteren van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven.

## 8. DRIMMELEN

### 8.1. Positionering Drimmelen

Het geldend bestemmingsplan is “Kern Drimmelen”. De mogelijkheden voor winkels zijn ondergebracht in verschillende bestemmingen.



De kern Drimmelen is in het rapport niet meegenomen vanwege het nagenoeg ontbreken van winkels. Toch is het rapport ook in de kern Drimmelen gepresenteerd. Immers verwacht wordt dat zich veranderingen in het havengebied gaan voordoen. Drimmelen heeft de potentie om toeristisch en recreatief een bruisende ontwikkeling door te maken. De gevestigde en nieuwe ondernemers blazen nieuw leven in de havens. Het is nu tijd om de schouders eronder te zetten. Meer en meer inzetten op samenwerking. Zo is er sinds kort een winkeltje waar de eerste levensbehoeften kunnen worden gekocht. Ook andere initiatieven geven aan dat er interesse is in Drimmelen te gaan investeren.

### 8.2. Visie op detailhandelsstructuur kern Drimmelen

Het versterken van de relatie tussen de havens en het dorp.

#### **Actieplan**

Kern Drimmelen:

Faciliteren van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven.

## **9. HOE NU VERDER**

Na vaststelling van de detailhandelsvisie door de gemeenteraad, wordt met de werkgroepen uitvoering gegeven aan de actiepunten. Daarmee wordt getracht de samenwerking tussen de ondernemers in stand te houden en waar nodig nog te bevorderen. Het uiteindelijke doel is samen verder vorm te geven aan de instandhouding van het voorzieningenniveau en het leefbaar houden van onze kernen.