Ruimte. Mensen. Toekomst.

Heusden, DPO

BRO

colofon

projectnaam
Heusden, DPO

datum
21 juni 2024

projectnummer
P07190

opdrachtgever
Gemeente Heusden

BRO
projectleider
DGo

projectteam
MvK

bron kaft
BRO

review
FWi

Willemsplein 2
5211 AK ’s-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info@bro.nl
www.bro.nl

BRO

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

2 Conclusies onderzoek 5

3 Trends en ontwikkelingen 6

4 Beleid, onderzoek en plannen 8

5 Vraaganalyse, consumentendraagvlak 10

6 Detailhandel 12

7 Horeca 15

8 Commerciële dienstverlening 16

9 Cultuur en ontspanning 17

10 Leegstand 18

11 Centrum Drunen 19

12 Heusden Vestingstad 22

13 Centrum Vlijmen 24

14 Vliedberg Vlijmen 27

15 DPO-benadering 29

Bijlage 1 - Beleidskaders

Bijlage 2 - Planologische situatie Drunen en Vlijmen

Bijlage 3 - Begrippenlijst

1 Inleiding

Aanleiding

Uiteraard springt in gemeente Heusden de sfeervolle vestingstad meteen in het oog met haar decorum, winkeltjes, horeca en galerieën. Maar Heusden is meer dan dat. Denk aan de kernen en de centra van Drunen en Vlijmen en de ondersteunende centra (zie tabel 1). De voorzieningencentra zijn de plekken waar inwoners elkaar ontmoeten, de boodschappen doen en de horeca en dienstverleners bezoeken. Verder zijn er kleinere kernen zonder 'echt centrumgebied' en soms te klein voor alle basisvoorzieningen. Heusdenaren zijn daaraan gewend, zo staat in de omgevingsvisie. Wel is de opgave om in de gemeente en per kern een passend niveau van basisvoorzieningen te behouden, ook gelet op diverse trends, ontwikkelingen en opgaven. Heusden moet klaar zijn voor de toekomst. Er is actueel inzicht nodig in de voorzieningenstructuur. Gemeente Heusden vraagt BRO daarom om een Distributie Planologisch Onderzoek (hierna: "dpo"). Voorliggend onderzoek voorziet hierin.

Vraagstelling

Een dpo geeft gemeente Heusden inzicht in een passend niveau van voorzieningen. Nu en in de toekomst. Dat geeft richting om proactief programma's te ontwikkelen en in de markt te zetten en anderzijds reactief planontwikkelingen uit de markt te toetsen op ruimtelijke behoefte en wenselijkheid.

Onderzoeksmethodiek

Centra verkleuren. Het aantal winkels neemt langzaam af en er komen andere voorzieningen bij, zoals horeca en diensten. We spreken daarom van voorzieningencentra in plaats van winkelcentra. Daarom stellen we dpo op voor de volgende functies, die we in samenhang onderzoeken in de gemeente Heusden: We gaan in op:

- **Detailhandel**: uitgesplitst naar dagelijks (zoals supermarkten en verszaken), recreatief bezochte detailhandel (zoals mode en luxe), en doelgericht bezochte detailhandel (zoals bouwmarkten, meubelzaken of tuincentra), Specifieke aandacht is er voor de waarde van supermarkten.
- **Horeca:** is een belangrijk deel van voorzieningencentra en brengt reuring. Zeker in de vestingstad! We gaan in op: drankverstrekkers, fastservice, restaurants en hotels.
- **Commerciële dienstverlening:** zijn eveneens een belangrijk onderdeel van voorzieningencentra. Denk hierbij aan o.a. aan kappers, maar ook makelaardijen en adviesdiensten.
- **Cultuur & leisure**: denk hierbij aan bibliotheken, maar ook galerieën, fitnesscentra of zonnestudio's.
- **Leegstand:** is eveneens relevant. Het is een belangrijke indicator hoe centra functioneren en waar plancapaciteit is.

Leeswijzer

We gaan eerst in op de structuur voor de hele gemeente en vervolgens op de verschillende centra. We gaan in op de koopstromen wat inzicht geeft in waar de consument de aankopen doet. Ook gaan we in op de bezoekerswaardering gemeten in het Koopstromen Onderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021 (Hierna KSO2021). Dit laatste doen we voor de centra van Drunen en Vlijmen. Voor Heusden Vesting en de Vliedberg zijn niet nader onderzocht in het KSO2021.Vrij recent (2019) zijn er voor de centrumgebieden Actieplannen[1] opgesteld, waarin per centrum een stukje ruimtelijk-functionele visie is gegeven en opgaven en actiepunten zijn benoemd. Om dubbel werk te voorkomen heeft BRO integraal getoetst wat sindsdien de ontwikkeling is geweest en of de opgaven en acties nog relevant zijn.

Figuur 1: Heusden Vesting

[1] Opgesteld door adviesbureau Seinpost

2 Conclusies onderzoek

Conclusies
Navolgend volgende conclusies van het onderzoek. De toelichting en onderbouwing staat in de volgende hoofdstukken en bijlagen.

Vanuit de trends en ontwikkelingen is van belang dat het niet-dagelijks winkelaanbod afneemt. Dat is een opgave. De centra van Heusden moeten enerzijds functioneel zijn (gericht op snelheid en comfort) en anderzijds ook een stukje beleving bieden met ruimte voor ontmoeting. Zeker in de langgerekte centra van Drunen en Vlijmen is meer concentratie van voorzieningen nodig om reuring en combinatiebezoek te stimuleren.

De beleidskaders zetten in op sterke voorzieningencentra van de dorpen en waar mogelijk behoud van voorzieningen. Er is aandacht voor de openbare ruimte en kwaliteit om ontmoeting te stimuleren. Er zijn redelijk wat woningbouwplannen in de gemeente, maar geen plan is van dusdanige omvang dat dit vraagt om een eigen voorzieningencentrum. De dorpscentra voorzien ook de nieuwe inwoners.

Het aantal inwoners stijgt tot 2035 naar 49.010 inwoners. Dit is een aanzienlijke stijging van 6,4% ten opzichte van 2022. Op het niveau van de gemeente is het voorzieningenniveau van de onderzochte functies op niveau en tamelijk in lijn met wat verwacht mag worden. In de dagelijkse sector zijn een aantal supermarkten gemoderniseerd sinds 2018. De horeca is qua aanbod wat ruimer dan gemiddeld (vanwege het toerisme). Het aanbod aan commerciële dienstverlening en cultuur & ontspanning betreft een basisassortiment en is iets kleiner dan gemiddeld. De leegstand is sinds 2018 fors afgenomen en is qua omvang (in m² wvo) kleiner dan gemiddeld.

Voor de centra van Heusden is in 2019 een actieplan opgesteld, met een stukje ruimtelijk-functionele visie, opgaven en actiepunten. Het meeste daarvan is nog steeds actueel. Voor de centra van Drunen en Vlijmen geldt nog steeds dat de inzet op een compacter centrum met meer wisselwerking tussen de deelgebieden nodig is. Voor centrum Drunen is de transformatie van het voormalige gemeentekantoor een kans om het centrum compacter te maken met een levendige plint. Voor centrum Vlijmen is er een opgave om meer terrashoreca toe te voegen om het centrum te verlevendigen. Voor de Vliedberg is de voornaamste opgave de ruimtelijke uitstraling en de kleine maat van de supermarkt. Voor Heusden Vesting is de voornaamste ruimtelijke opgave het behoudt van een passend niveau van boodschappen.

Vanwege de bevolkingsgroei ontstaat er meer consumentendraagvlak voor tal van voorzieningen. Er ontstaat enige distributieve uitbreidingsruimte voor dagelijkse detailhandel. Dit betekent overigens niet dat er ook een supermarkt bij ‘moet’. Het geeft wel een indicatie dat er marktruimte is, mochten er supermarktontwikkelingen zijn. Toevoeging van een nieuwe supermarkt vraagt een zorgvuldige afweging in relatie tot de bestaande structuur. Gelet op de beperkte maatvoering van sommige supermarkten is het advies om vooral in te zetten op de optimalisering van de bestaande structuur. Dat neemt echter niet weg dat supermarktplannen altijd op hun eigen ruimtelijke merites moeten worden getoetst.

Voor recreatieve detailhandel is geen distributieve uitbreidingsruimte. Eventuele nieuwe winkels kunnen in beginsel prima landen in de bestaande centrumgebieden. Datzelfde geldt overigens voor doelgerichte detailhandel en commerciële dienstverlening, waar eventueel nog wel ruimte is voor wat groei.

De horeca is voornamelijk gevestigd in de kernen, maar er is ook horeca in het buitengebied. Er zijn weinig ketens gevestigd in het verzorgingsgebied. Het aanbod bestaat overwegend uit het middensegment, wat prima past in de gemeente. Ook voor de horeca geldt dat er extra omzet wordt verwacht. Dit staat echter niet gelijk aan meer winst. De horecasector heeft het na corona nog lastig. Naar onze inschatting komt de horecaomzet in Heusden Vesting vooral van regionale inwoners en recreanten van buiten de regio. De toevloeiing van verblijfsrecreanten lijkt relatief klein, mede door het ontbreken van verblijfsrecreatie (vakantieparken, hotels) van enige omvang in de omgeving.

Cultuur & ontspanning is een zeer brede groep en laat zich lastig eenduidig voorspellen. Over het algemeen zit cultuur wat meer in de maatschappelijke (nonprofit) hoek en ontspanning meer in de commerciële hoek. Een basisassortiment van beiden is passend. Denk aan bibliotheken, galeries, maar ook fitness. Ontspanning kent wat vaker grootschalige concepten die soms niet in centra inpasbaar of gewenst zijn.

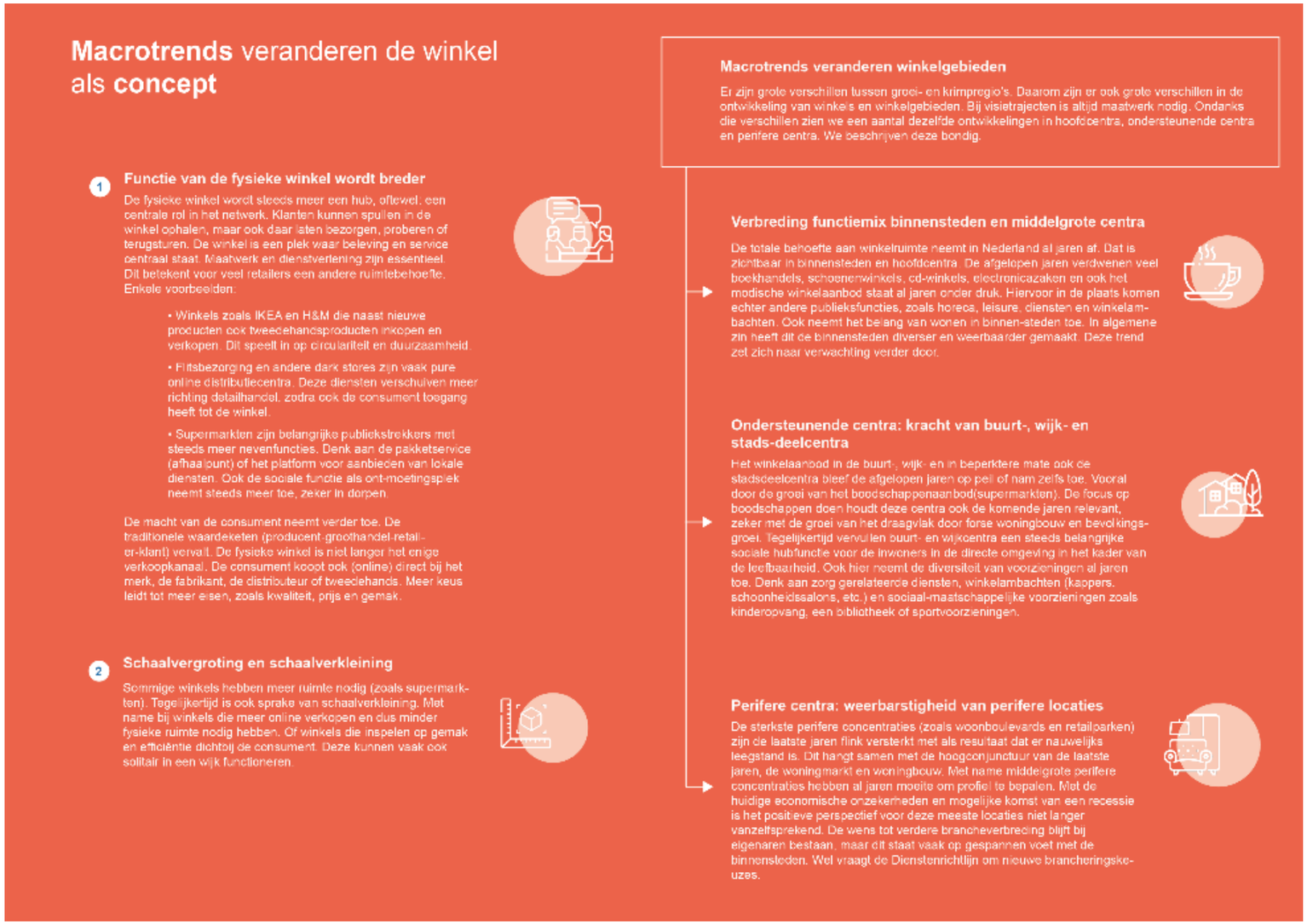
3 Trends en ontwikkelingen

Figuur 2 toont belangrijke trends en ontwikkelingen. We gaan bondig in op de voornaamste trends en ontwikkelingen per type voorziening en met focus op de centra van Heusden.

Detailhandel dagelijks: Voor supermarkten en voorzieningencentra met het zwaartepunt op boodschappen (zoals centrum Drunen, Vlijmen en Vliedberg) is gemak, snelheid en comfort essentieel. Dat betekent een goede verkeersontsluiting en optimale parkeervoorzieningen. De supermarkten moeten als voornaamste publiekstrekker up-to-date zijn en qua omvang en assortiment passen bij het verzorgingsgebied.

Niet-dagelijks winkelaanbod: tot dit winkelaanbod behoren veel verschillende branches. In de centrumgebieden is dit aanbod veelal beperkt tot een basisprogramma, aanvullend op het boodschappenaanbod. Het is hoogfrequent bezocht winkelaanbod zoals formules als Hema, Blokker, Zeeman, maar ook enkele zelfstandige winkels in bijvoorbeeld, bloemen & planten, fietsen, elektronica, mode of schoenen.
Dit aanbod neemt al jaren af vanwege veranderend consumentengedrag (online besteding en concurrentie met grotere winkelplaatsen) maar ook vergrijzende ondernemers (pensioenen). Niet-dagelijkse winkels zitten soms ook op bedrijventerreinen of in het buitengebied. Denk bijv. aan meubelzaken, bouwmarkten of tuincentra.

Horeca: de omzet in de horeca is weer op niveau van voor de coronapandemie, maar de sector kent wel de nodige uitdagingen (energie, schulden, inflatie, personeel). Voor dorpscentra wordt goede (dag)horeca (met terras) steeds relevanter. De consument verwacht dit ook. Dit verlevendigt centra en zorgt voor een echt ontmoetingsplein.



Figuur 2: Trends en ontwikkelingen

Commerciële Dienstverlening: dorpscentra hebben een basisassortiment nodig zoals een kapper of een makelaar. Dergelijke voorzieningen worden ook steeds meer vrij vergund in centrumgebieden. De algemene kwaliteit is soms echter wel een opgave.

Cultuur en leisure: hierbij gaat het enerzijds om culturele voorzieningen zoals een bibliotheek of een galerie. Onder leisure vallen tal van voorzieningen die in centra kunnen worden ingepast (zonnestudio, fitness, etc.). Grootschaligere leisure zit vaker op bedrijventerreinen.

Ontwikkeling aanbod gemeente Heusden

In tabel 1 is het aanbod van commerciële functies onderverdeeld naar type. Daarbij is een vergelijking gemaakt van het type aanbod in 2018 en 2024. Hieruit blijkt het volgende:

- Het totale aantal zaken in de gemeente Heusden is van 2018 tot 2024 afgenomen met 5%. Ook is het aantal m² wvo afgenomen met 6%. Wat opvalt is dat het aanbod wvo per 1.000 inwoners relatief veel is afgenomen. Dit is te verklaren doordat het aanbod daalde, maar het aantal inwoners steeg.
- Het aanbod dagelijkse detailhandel nam toe (schaalvergroting).
- Het aantal leegstaande panden is toegenomen. Echter is het wvo (winkelvloeroppervlak) fors afgenomen. Dit komt door een destijds groot leegstaand pand.

Trends en ontwikkelingen voor Heusdense centra

De centra van Heusden moeten enerzijds functioneel zijn (gericht op snelheid en comfort) en anderzijds ook een stukje beleving bieden met ruimte voor ontmoeting. Zeker in de langgerekte centra van Drunen en Vlijmen is concentratie van voorzieningen nodig om reuring en combinatiebezoek te stimuleren.

Tabel 1: Ontwikkeling type aanbod gemeente Heusden

Type aanbod	Gemeente Heusden 2018			Gemeente Heusden 2024			Ontwikkeling		
	Aantal zaken	**m ² WVO**	**m² WVO per 1.000 inwoners**	**Aantal zaken**	**m ² WVO**	**m² WVO per 1.000 inwoners**	**Ontwikkeling aantal zaken**	**Ontwikkeling m² WVO**	**Ontwikkeling m² WVO per 1.000 inwoners**
Dagelijkse detailhandel	53	14.006 m²	320 m²	54	14.869 m²	324 m²	+2%	+6%	+1%
Niet-dagelijkse detailhandel	127	34.080 m²	779 m²	108	27.657 m²	604 m²	-15%	-19%	-22%
Horeca	82	10.264 m²	235 m²	82	9.718 m²	212 m²	0%	+6%	+11%
Commerciële dienstverlening	73	4.095 m²	94 m²	69	2.857 m²	62 m²	-5%	-30%	-34%
Cultuur en ontspanning	29	Onbekend	Onbekend	27	5.025 m²	110 m²	-7%	-	-
Leegstand	24	4.569 m²	105 m²	28	2.608 m²	57 m²	+17%	-43%	-46%
Totaal	388	67.014[2] m²	1.533 m²	368	62.734 m²	1369 m²	-5%	-6%	-11%

[2] Doordat het wvo van cultuur en ontspanning in 2018 onbekend is dit van invloed op het totaal. Hierdoor kunnen er grotere verschillen ontstaan in vergelijking met 2024.

4 Beleid, onderzoek en plannen

4.1 Beleidskaders

Omgevingsvisie Heusden

In de gemeente Heusden is sprake van demografische vergrijzing en een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Onder meer de volgende opgaven en ambities heeft de gemeente Heusden geformuleerd.

- Het stimuleren en mogelijk maken van nieuwe vormen van dienstverlening en ontmoetingsplekken.
- Het toevoegen van een clustering van horeca, activiteiten en overnachtingsmogelijkheden om langdurig verblijf mogelijk te maken.
- Vanuit iedere kern zijn voorzieningen beschikbaar. Er wordt een mix gemaakt van samen zorgen, ambulante diensten, commerciële activiteiten en aanbod vanuit maatschappelijke of welzijnsdiensten.
- Bij verbetering van de winkelcentra van Vlijmen, Drunen en Vliedberg krijgt de inrichting van de openbare ruimte een centrale rol.

Economische agenda 2020-2023

Fysieke winkels staan al langere tijd onder druk, mede door de toename van online verkopen. Dit vraagt om verandering. De plekken veranderen van ‘places to buy’ naar ‘places to be’. Beleving wordt steeds belangrijker. Hierdoor moeten de (winkel)centra versterkt worden. Voor de centra is het volgende relevant:

- **Drunen:** Beleving toevoegen aan centrum: Drunen Duindorp.
- **Vlijmen:** Verbeteren samenwerking ondernemers en samenhang winkelgebied.
- **Vesting Heusden:** Afstemming horeca, detailhandel en toerisme en sfeer versterken.
- **Vliedberg:** Behouden samenwerking en verfraaien aanzicht.

Coalitieprogramma

Met het bestuurlijke document ‘Heusden nu en straks’ wordt richting gegeven aan de opgaven voor Heusden in de periode 2022 tot 2026.

- Bibliotheekfuncties zijn voor iedereen in Heusden beschikbaar.
- De gemeente Heusden verbetert de mogelijkheden voor ontmoeting. Uitgangspunt hierbij is het clusteren van voorzieningen.
- Horecaexploitanten krijgen waar mogelijk ruimte voor het vergroten van hun terrassen en de gemeente Heusden wil de horeca meer ondersteunen.
- Voor vismarkt en omgeving wordt met alle belanghebbenden bekeken hoe er voor de toekomst de beste balans gecreëerd kan worden.

4.2 Onderzoeken en planontwikkelingen

Vismarkt

In 2021 is er besloten dat er behoefte is aan een duidelijke visie voor de Vismarkt in de vesting Heusden voor ‘de tijd na corona’. Op de tijdelijke, aan corona gerelateerde indeling van de Vismarkt zijn veel opmerkingen. De vismarkt moet een gezellige, gastvrije en groene plek zijn. Om dat voor elkaar te krijgen wordt er rekening gehouden met vijf kernwaarden; flexibiliteit, veiligheid, toegankelijkheid, openheid en kwaliteit.

De Gorsen

Elshout krijgt er een nieuwe woonwijk bij. De Gorsen is een gebied van circa 5 hectaren groot. De komende jaren worden er maximaal 115 woningen in De Gorsen gebouwd.

De Grassen

De nieuwe woonwijk De Grassen wordt gebouwd aan de noordoostzijde van Vlijmen, vlakbij Den Bosch. Ideaal voor mensen die graag dicht bij de stad wonen, maar ook rust en voorzieningen van een dorp zoeken. In fase 2 wordt bij de ontwikkeling rekening gehouden met een maatschappelijk cluster: basisschool, kinderopvang, sportzaal en samenwerkingsinitiatief tussen medische partners (tandarts, huisarts en fysiotherapeut).

Geerpark

Nieuwe Morgen

Nieuwe morgen ligt in de nieuwe en duurzame wijk Geerpark aan de rand Vlijmen. De eerste fase van Nieuwe morgen bestond uit 38 koopwoningen. Nieuwe Morgen fase 2 is op dit moment in de verkoop. Deze fase bestaat uit 42 koopwoningen.

Morgenstond

Morgenstond is het laatste stukje Geerpark, aan de zuidkant van het plangebied. Op deze locatie worden 25 duurzame NUL op de Meter woningen (NOM) gerealiseerd.

Voor alle dagelijkse boodschappen ligt het centrum van Vlijmen op loop- en fietsafstand van Geerpark.

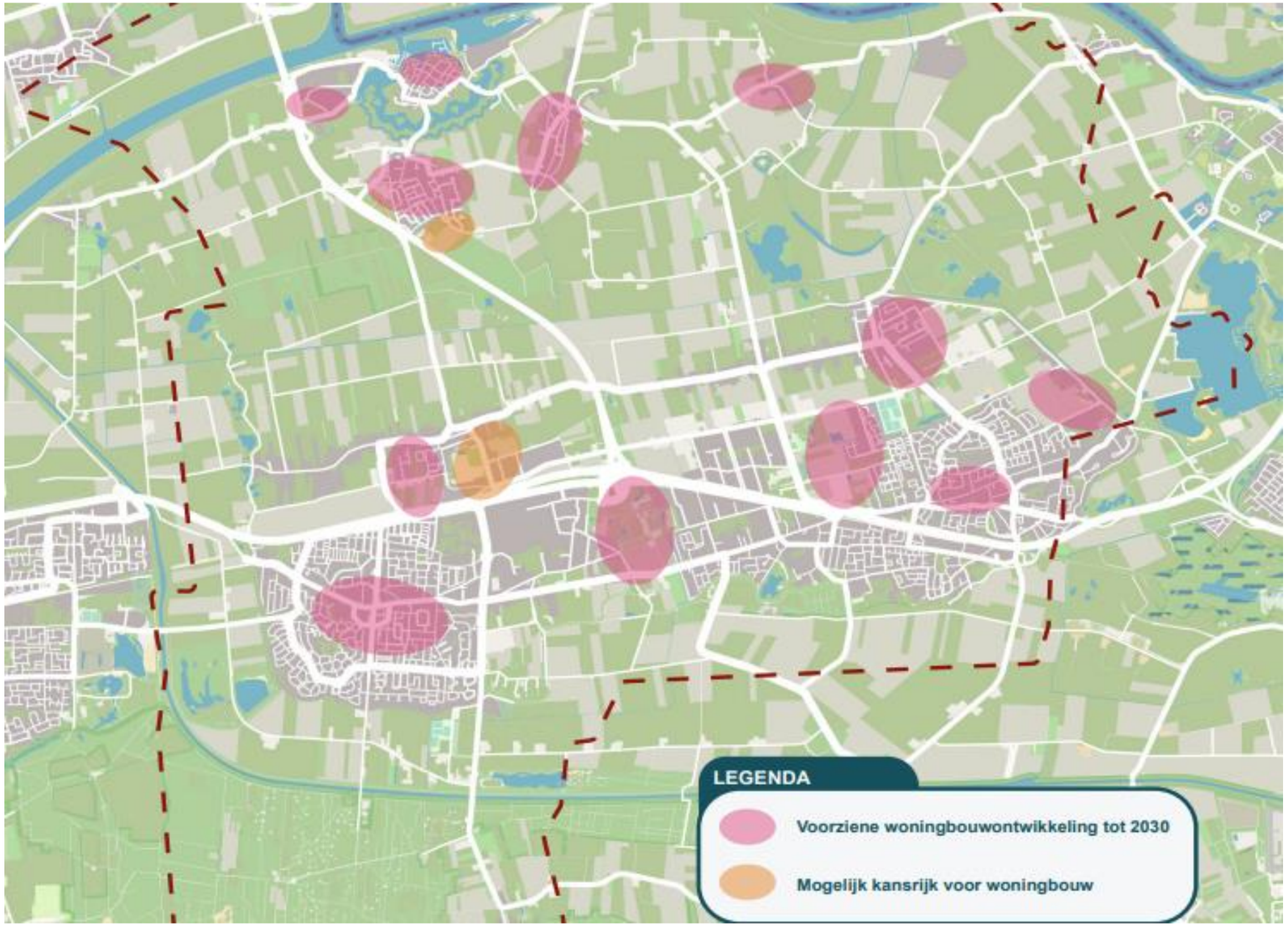
Steenenburg
Tussen Drunen en Nieuwkuijk ligt Landgoed Steenburg. Het gebied wordt herontwikkeld en er wordt gewerkt aan plannen voor realisatie van een high-tech medische campus in combinatie met hoogwaardige woningbouw. Hiermee wordt een woon- en werkgebied gerealiseerd.

Multifunctionele accommodatie Elshout (MFA)
In Elshout hoopt Kansrijk Elshout een multifunctionele accommodatie te realiseren, waar verschillende bestaande functies een plek kunnen krijgen. Veel van de bestaande panden zijn toe aan renovatie of zijn niet efficiënt. Samenvoegen van functies biedt ruimte op bestaande locaties voor de realisatie van woningen voor starters en senioren.

Plan Victoria Haarsteeg
In Haarsteeg is het plan Victoria ontwikkeld. Deelplan 1 van Victoria met 53 woningen en deelplan 2 dat uit 58 woningen bestaat, is opgeleverd in 2020 en 2021. Het nieuwste deelplan – fase 3 – bestaat uit in totaal 58 woningen die in 2023 zijn opgeleverd.

Het ontwikkeling St. Catharinakerk Herpt
Het dorpshuisbestuur van Herpt gaat aan de slag met de herontwikkeling van de kerk, waardoor het een ontmoetingsplek wordt in het dorp. Ze willen de kerk zo gaan verbouwen dat die geschikt wordt voor dorpshuisactiviteiten, verhuur en lokale bedrijfjes. In het huidige dorpshuis kan ruimte ontstaan voor twee of drie extra wooneenheden.

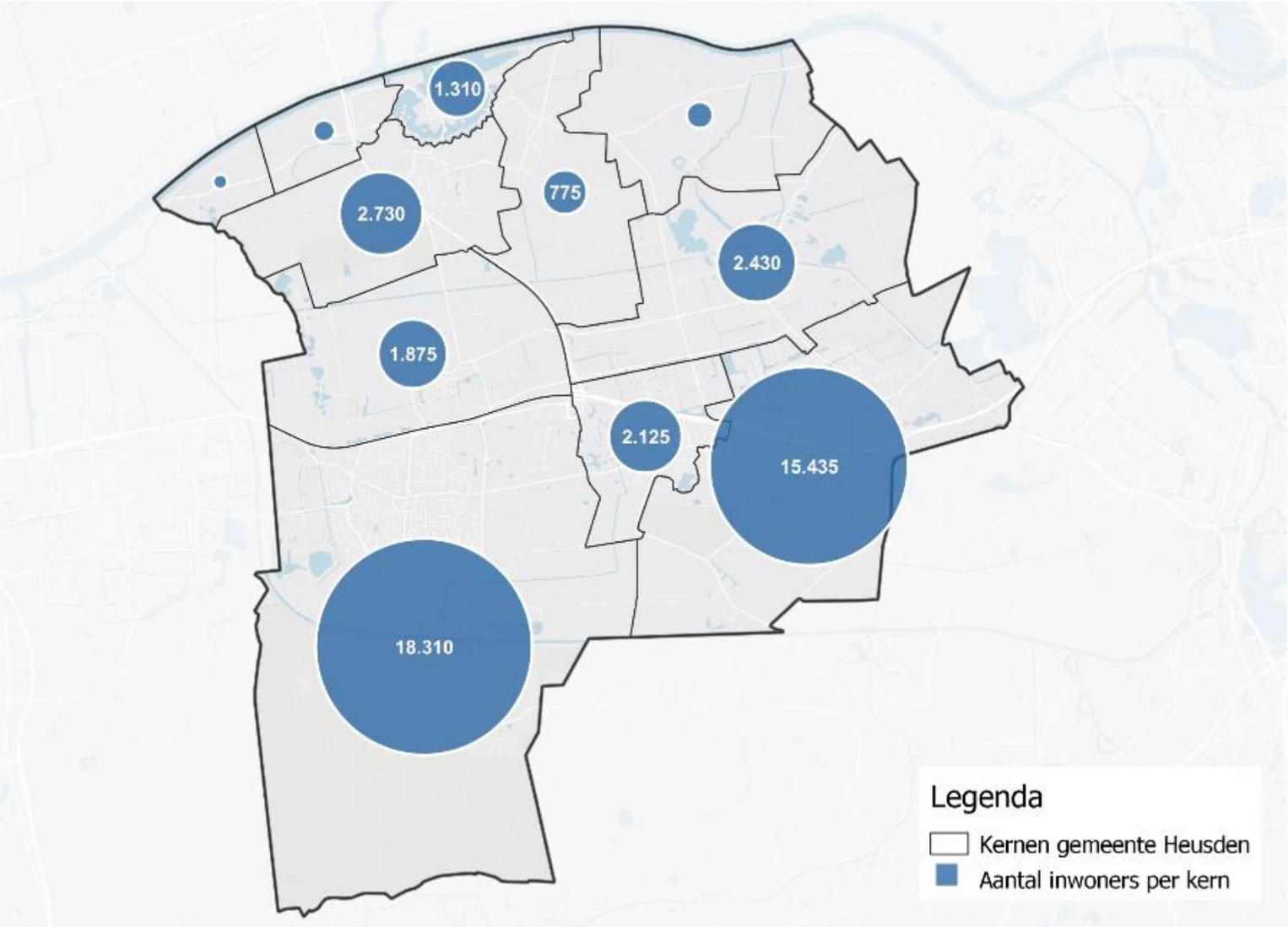
De Oosters Oud Heusden
Aan de weg de Oosters werken ontwikkelaars en de eigenaar van de grond samen om hier meerdere dingen te realiseren: circa 126 woningen, transformatie van agrarisch gebruik naar natuur en recreatie. Doel is een gevarieerd aanbod aan woningtypen.



Figuur 3: (kansrijke) Woningbouwlocaties gemeente Heusden, omgevingsvisie 2023

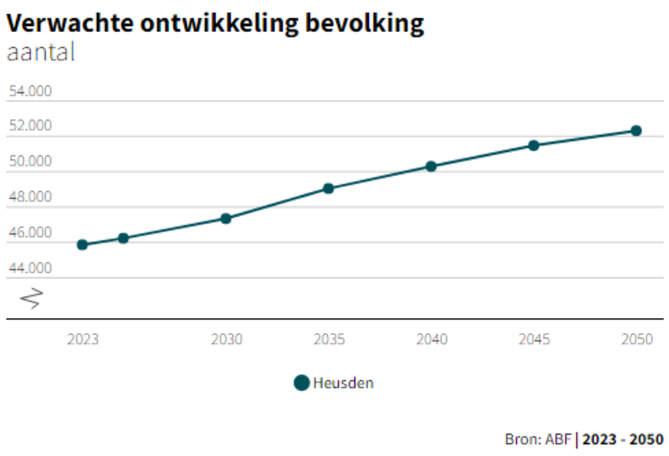
5 Vraaganalyse, consumentendraagvlak

- Navolgend gaan we kort in op een aantal demografische getallen. Die staan weergegeven in de figuren op de volgende pagina.
- De gemeente Heusden bestaat uit 11 kernen (en buurtschappen) en telt op 1 januari 2024 circa 46.062 inwoners. De gemeente bevat een mix van veel natuur, winkels en voorzieningen in de buurt, een rijk verenigingsleven en dichtbij de stad.
- De gemeente Heusden telt 19.825 huishoudens. De gemiddelde huishoudensgrootte in Heusden is 2,31 personen en is hoger dan het landelijk gemiddelde (2,15). De verwachting is dat het aantal huishoudens met 17,9% groeit tot 2050 ten opzichte van 2022. Dit is hoger dan het landelijk gemiddelde (+14,9%).
- Het gemiddeld inkomen in de gemeente Heusden bedraagt € 29.400. Dit is een verschil van 0,7% ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Het gemiddeld inkomen in Nederland bedraagt namelijk € 29.200.
- Het aantal inwoners stijgt tot 2035 naar 49.010 inwoners. Dit is een stijging van 6,4% ten opzichte van 2022. De verwachting is dat het aantal inwoners blijft stijgen tot 2050 naar 52.280 inwoners. Dit is een stijging van 14,1% ten opzichte van 2022.

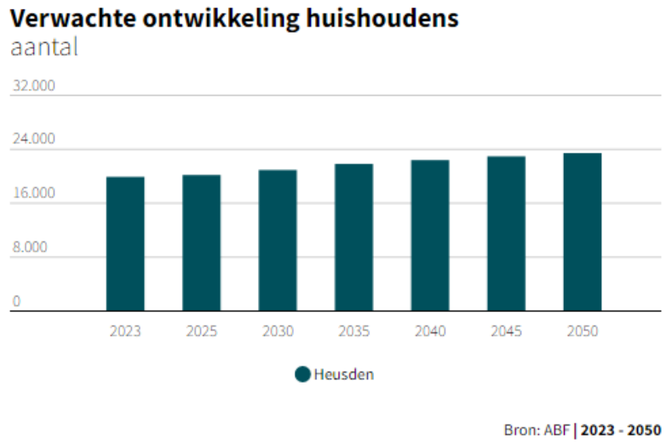


Figuur 4: Aantal inwoners per kern gemeente Heusden

Figuur 5: Dashboard



Figuur 6: Prognose ontwikkeling bevolking gemeente Heusden



Figuur 7: Prognose ontwikkeling huishoudens gemeente Heusden

6 Detailhandel

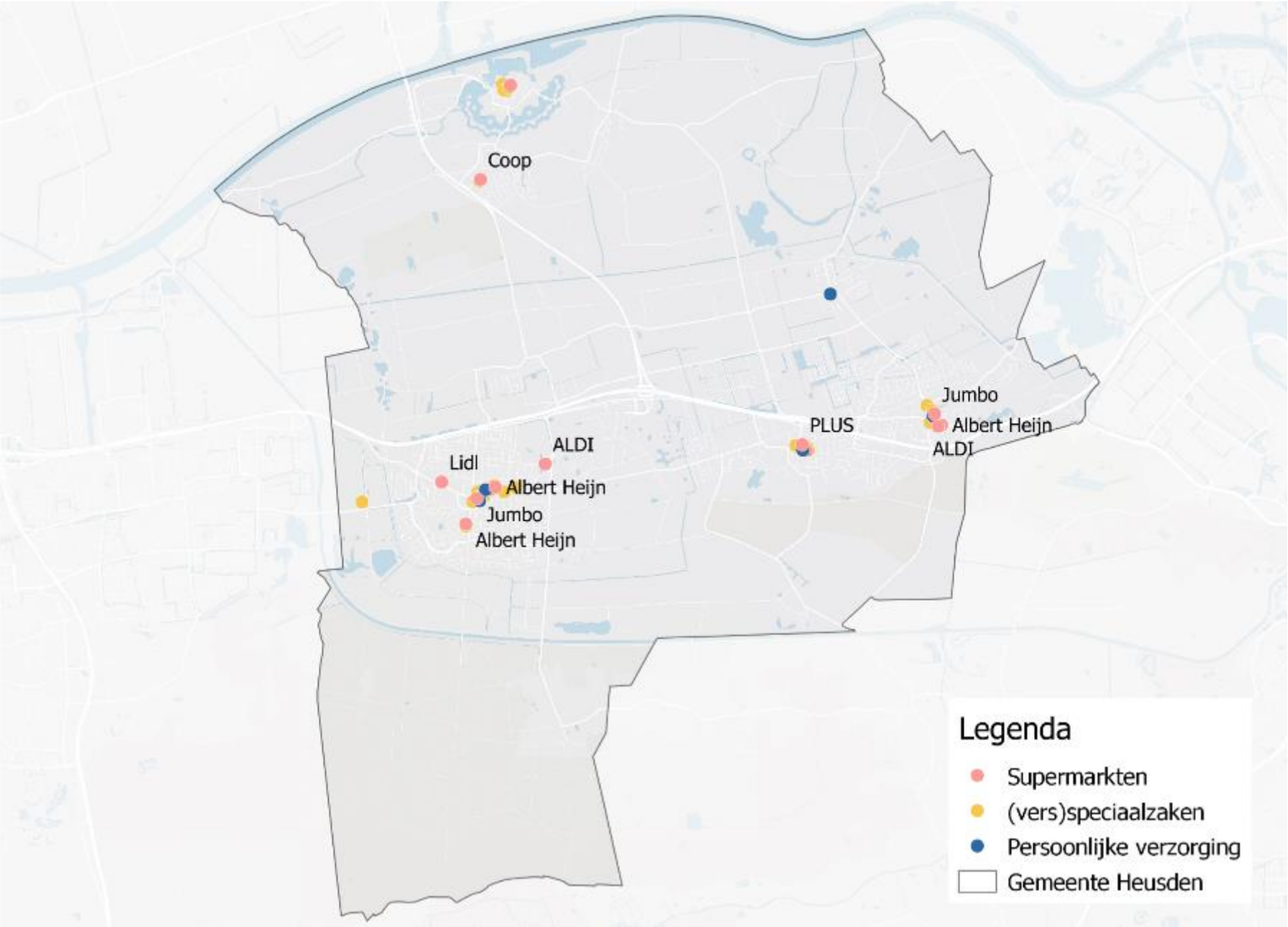
6.1 Dagelijkse detailhandel

Tabel 2: Dagelijks aanbod verzorgingsgebied

Type aanbod	Verzorgingsgebied			Referentie: Nederland
	Aantal zaken	m² WVO	m² WVO per 1.000 inwoners	m² WVO per 1.000 inwoners
Supermarkten	14	11.705 m²	255 m²	279 m²
(vers)speciaalzaken	35	1.995 m²	44 m²	36 m²
Persoonlijke verzorging	5	1.169 m²	26 m²	27 m²
Totaal dagelijks aanbod	54	14.869 m²	324 m²	342 m²

Het dagelijks winkelaanbod in het primaire verzorgingsgebied, bestaat uit 54 winkels met een totale omvang van circa 14.869 m² winkelvloeroppervlak (wvo). In tabel 2 is het dagelijks winkelaanbod onderverdeeld naar verschillende branches en dit aanbod is (per 1.000 inwoners) afgezet tegen het Nederlands gemiddelde. Dit geeft een indicatie of Heuden veel of weinig aanbod heeft. Figuur 8 toont de supermarkten van de gemeente. Hieruit kan het volgende worden opgemaakt:

- **Het verzorgingsgebied** heeft in totaal 11 reguliere supermarktketen en nog 3 mini-supermarkten. Met name Albert Heijn is sterk vertegenwoordigd in de regio (3x).
- Het totale dagelijks winkelaanbod per 1.000 inwoners in het verzorgingsgebied ligt iets onder het Nederlands gemiddelde.
- **Het aanbod (vers) speciaalzaken** is relatief groot ten opzichte van het gemiddelde (door de aanwezigheid van een basisassortiment in de grotere kernen). Het verzorgingsgebied heeft in totaal 35 (vers)speciaalzaken, waarvan 11 slijterijen. De kleinste kernen hebben veelal echter geen eigen boodschappenwinkels.



Figuur 8: Dagelijkse detailhandel

- **De binding** aan dagelijkse artikelen bedraagt circa 85%, dat ligt iets hoger dan in referentiegemeenten (83%). Dat is positief. De toevloeiing (besteding vanuit andere gemeenten) ligt met 8% rond het gemiddelde van de benchmark[3] (9%). De toevloeiing komt vooral uit Waalwijk. De online-besteding ligt met 3% juist lager dan in de referentiegemeenten (5%)[4].

6.2 Detailhandel – niet dagelijks aanbod

6.2.1 Niet dagelijks winkelaanbod

Niet-dagelijks winkelaanbod valt uiteen in recreatief en doelgericht aanbod. In weinig stedelijke gemeenten als Heusden is het aanbod aan dit type detailhandel veelal beperkt tot het basisaanbod[5].
Tabel 3 toont het niet – dagelijks winkelaanbod (recreatief en doelgericht, zie kader).

- Doelgericht winkelaanbod wordt veelal specifiek bezocht. Hieronder vallen de Locatus-groepen In en om Huis en Detailhandel Overig. Denk hierbij aan branches zoals elektronica, doe-het-zelf en woninginrichting.
- Recreatief winkelaanbod zijn de branches die bezocht worden bij 'funshoppen'. Denk aan mode, schoenen, speelgoed etc. onder recreatief winkelaanbod vallen de Locatus-groepen Mode & Luxe en Vrije tijd.

6.2.2 Doelgerichte detailhandel

- **Het verzorgingsgebied** telt 50 doelgerichte winkels, welke zijn verspreid over de gemeente Heusden. De winkels zijn gericht op plant & dier, auto & fiets, bruin & witgoed, doe-het-zelf, wonen en detailhandel overig.
- Het doelgericht aanbod in het verzorgingsgebied bestaat uit 18.326 m².
- In vergelijking met het **gemiddelde aanbod** (wvo m² per 1.000 inwoners) is het doelgerichte aanbod kleiner dan gemiddeld. Gemiddeld is er iets meer aanbod aan tuincentra, woonwinkels en bouwmarkten.
- Binnen deze branches zijn ook vaker grootschalige winkels aanwezig. Enkele noemenswaardige zaken zijn: Praxis en Tuincentrum Drunen en de beide winkels van Boerenbond Pets Place in Vlijmen en Drunen.
- De binding bedraagt circa 33% en dat ligt iets ondergemiddeld (38%). Er verdwijnt logischerwijs veel koopkracht vanuit Heusden naar 's-Hertogenbosch (24%) met o.a. de woonboulevard. De toevloeiing in Heusden ligt veel lager (19%) dan gemiddeld (38%). De online-besteding (19%) ligt lager dan gemiddeld (23%)[6].

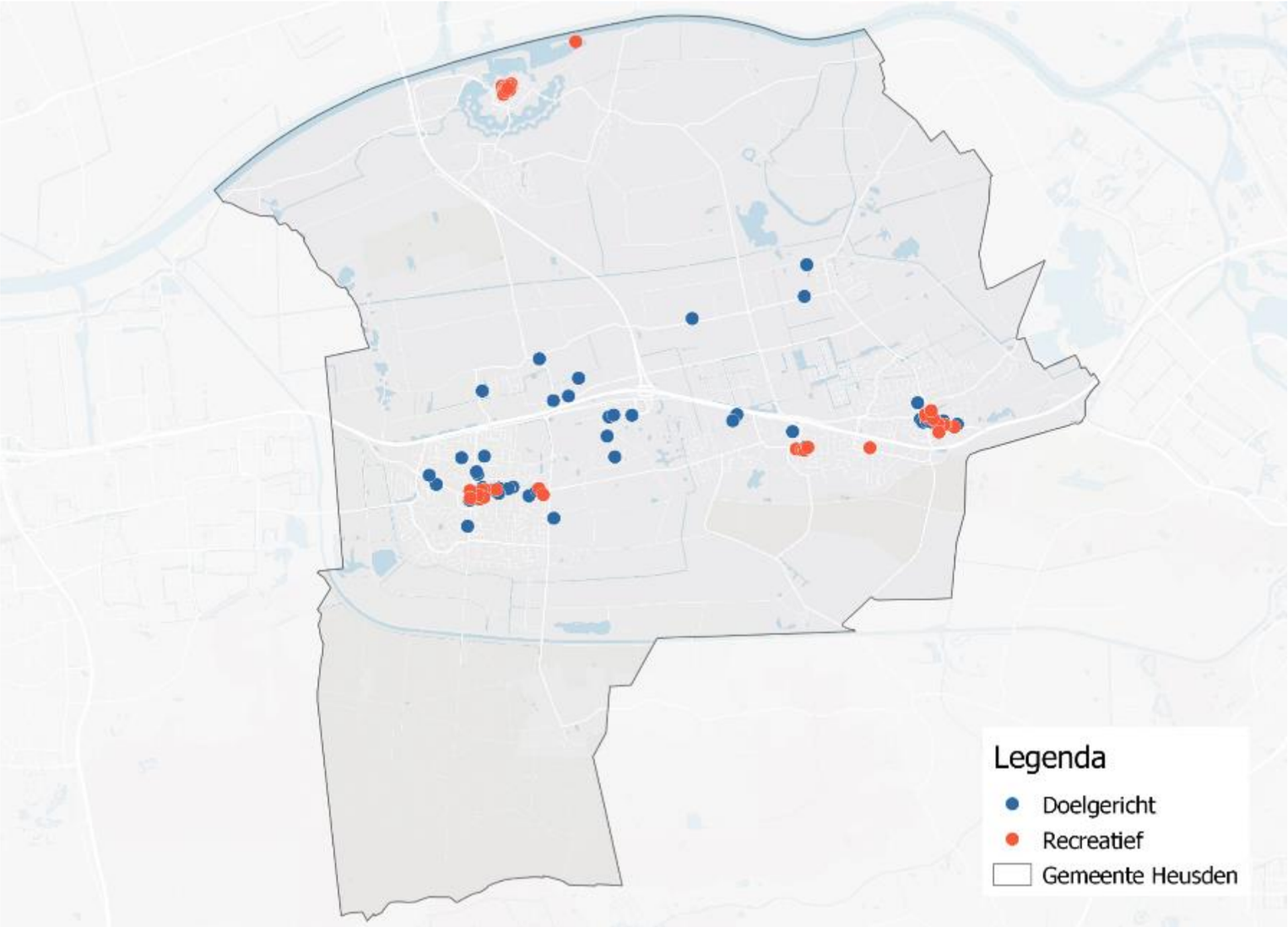
Tabel 3: Niet- dagelijks aanbod verzorgingsgebied

Type aanbod	Verzorgingsgebied			Referentie: Nederland
	Aantal zaken	m ² WVO	m² WVO per 1.000 inwoners	m² WVO per 1.000 inwoners
Doelgericht aanbod	50	18.326 m²	400 m²	786 m²
In en om huis	42	16.833 m²	367 m²	715 m²
Detailhandel overig	8	1.493 m²	33 m²	71 m²
Recreatief aanbod	58	9.331 m²	203 m²	361 m²
Mode & luxe	48	6.921 m²	151 m²	284 m²
Vrije tijd	10	2.410 m²	53 m²	77 m²
Totaal niet-dagelijks aanbod	108	27.657 m²	604 m²	1.147 m²

[3] Benchmarkgemeenten op basis van KSO2021 (zie onderzoek verantwoording op KSO2021)
[4] KSO2021.
[5] Dit winkelaanbod is minder goed te voorspellen dan dagelijkse detailhandel, wat een direct verband heeft met het aantal inwoners. Daarom zijn benchmarkvergelijkingen voor niet-dagelijkse detailhandel op dit schaalniveau ook minder relevant. Het aanbod is meer gevoelig voor bijvoorbeeld uitschieters.
[6] KSO2021.

6.2.3 Recreatieve detailhandel

- **Het verzorgingsgebied** telt in totaal 58 zaken gericht op recreatief aanbod, welke zijn verspreid over het verzorgingsgebied (zie tabel 3 en figuur 9). De formules zijn voornamelijk gericht op kleding & mode.
- Vergeleken met het Nederlands gemiddelde is het aanbod relatief beperkt. Dit is onder andere te verklaren door de nabijheid van winkelstad 's-Hertogenbosch.
- Enkele noemenswaardige en grotere winkels in dit segment zijn Action, hengelsportzaak Vught en Scapino in Vlijmen, maar ook Hema en het Drunens Ruiterhuis in Vlijmen.
- De binding bedraagt circa 19% en dat ligt onder het gemiddelde van de benchmark[7] (30%). Er verdwijnt logischerwijs veel koopkracht vanuit Heusden naar de Bossche binnenstad (26%). De toevloeiing in Heusden ligt lager (21%) dan gemiddeld (33%). De online-besteding (35%) ligt rond het gemiddelde (36%).



Figuur 9: Niet-dagelijkse detailhandel

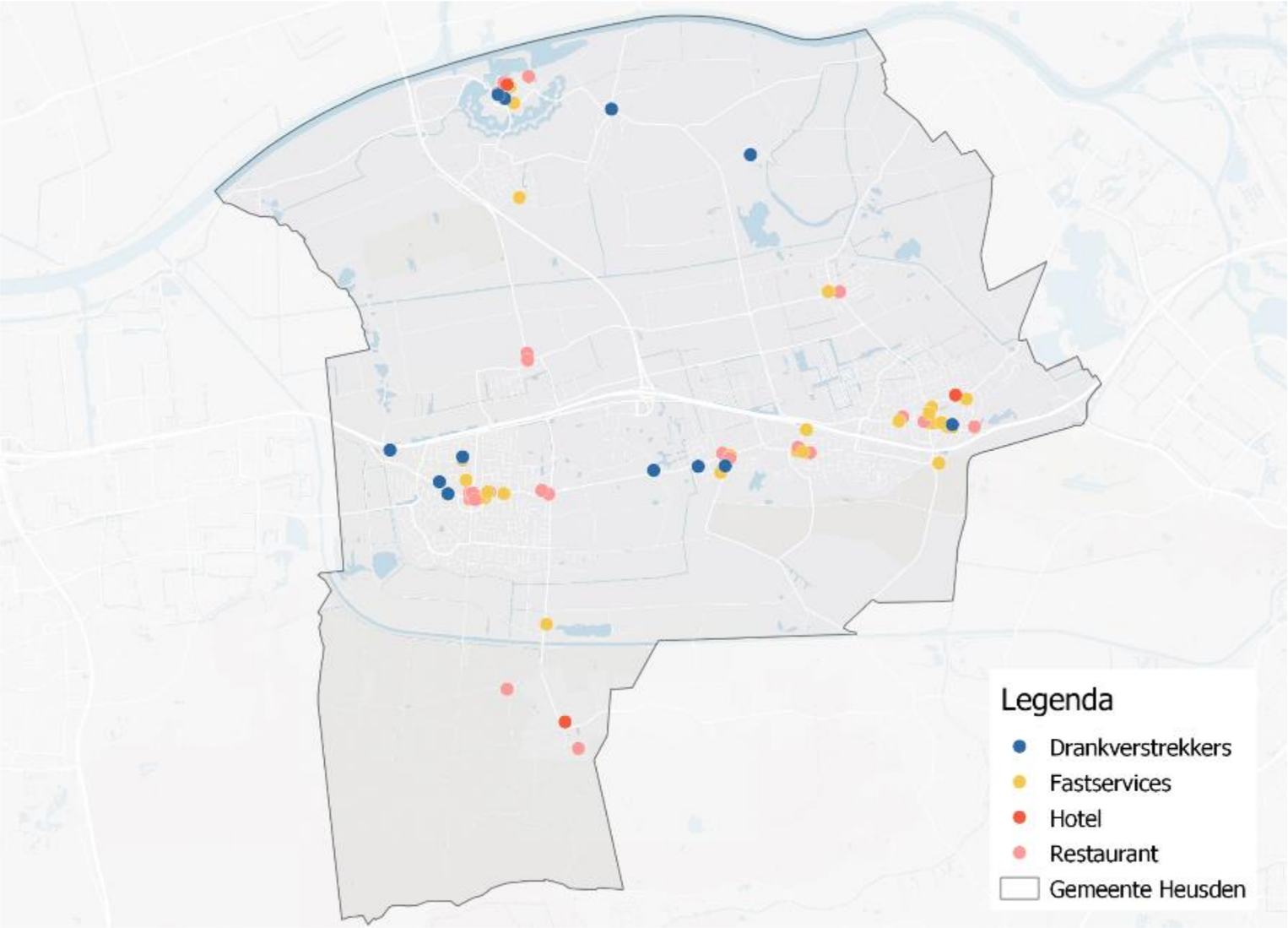
[7] Op basis benchmarkgemeenten KSO2021

7 Horeca

Tabel 4: Horeca aanbod verzorgingsgebied

Type aanbod	Verzorgingsgebied			Referentie: Nederland
	Aantal za-ken	m ² WVO	m² WVO per 1.000 inwoners	m² WVO per 1.000 inwoners
Drankverstrekkers	13	2.645 m²	58 m²	39 m²
Fastservice	37	2.265 m²	49 m²	30 m²
Restaurant	29	4.478 m²	98 m²	72 m²
Hotel	3	330 m²	7 m²	5 m²
Totaal horeca aanbod	82	9,718 m²	212 m²	146 m²

- **Het verzorgingsgebied** telt in totaal 82 horecazaken (zie tabel 4). De horeca is voornamelijk gevestigd in de kernen, maar er is ook horeca in het buitengebied. Er zijn weinig ketens gevestigd in het verzorgingsgebied. Het aanbod bestaat voornamelijk uit fastservice zaken en restaurants. Het aanbod bestaat overwegend uit het middensegment, wat prima past in de gemeente. Het middensegment zijn laagdrempelige restaurants met een brede menukeuze, een gemiddeld prijsniveau en een brede doelgroep. In Heusden Vesting is de horeca vooral gericht op toerisme.
- In vergelijking met het Nederlands gemiddelde is het aanbod per 1.000 inwoners aan de hoge kant. Dit komt vooral door het toeristisch horeca-aanbod.



Figuur 10: Horeca

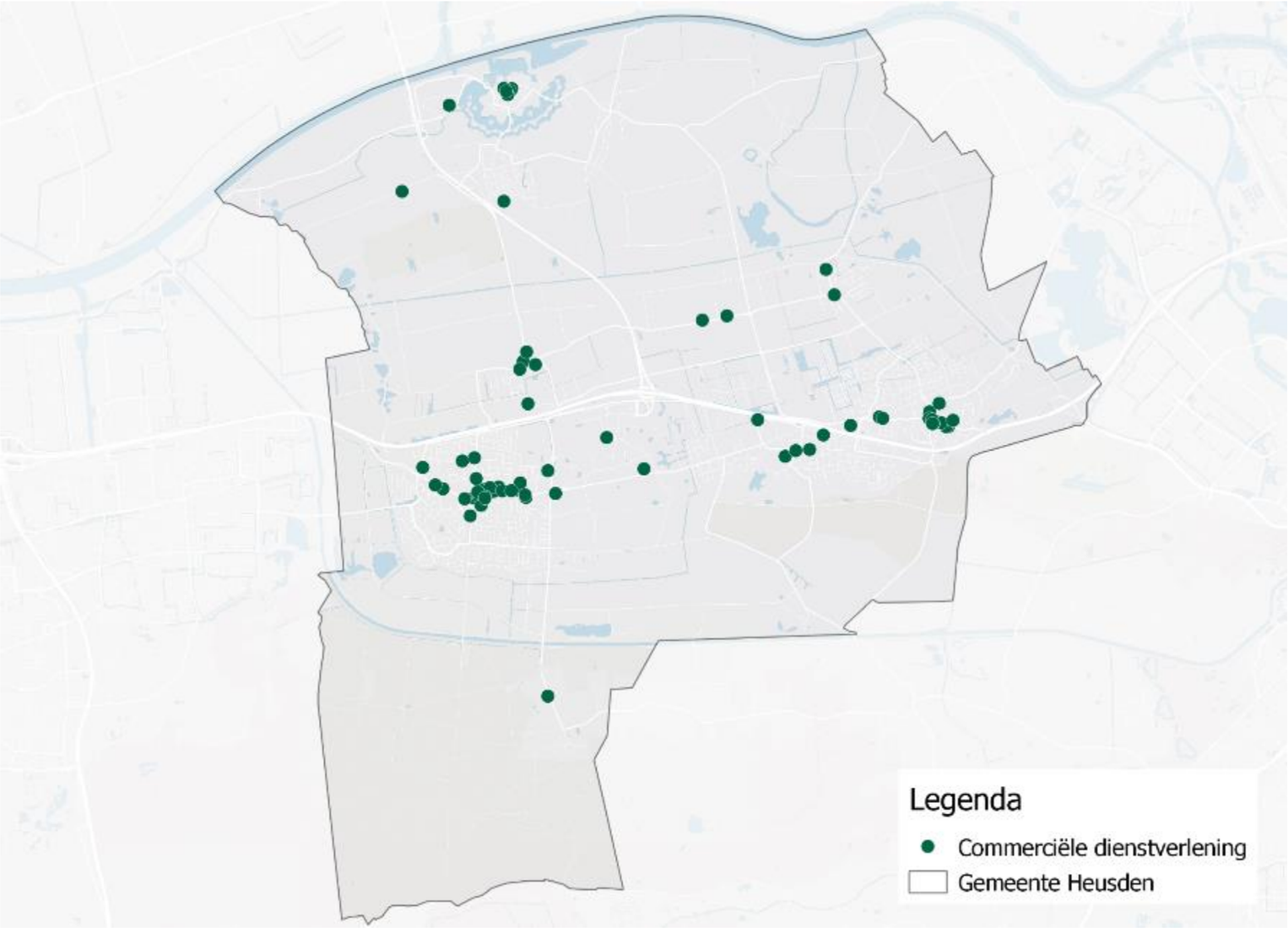
8 Commerciële dienstverlening

Tabel 5: Commerciële dienstverlening aanbod verzorgingsgebied

Type aanbod	Verzorgingsgebied			Referentie: Nederland
	Aantal zaken	m ² WVO	m² WVO per 1.000 inwoners	m² WVO per 1.000 inwoners
Ambacht	47	2.017 m²	44 m²	62 m²
Verhuur	3	115 m²	3 m²	4 m²
Overige dienstverlening	19	725 m²	16 m²	39 m²
Totaal diensten aanbod	69	2.857 m²	62 m²	105 m²

- **Het verzorgingsgebied** telt in totaal 69 commerciële dienstverleners (zie tabel 5). De commerciële dienstverlening is verspreid over de gemeente, echter zijn de meeste zaken gevestigd in de kernen. Het aanbod bestaat voornamelijk uit ambachten zoals kappers en schoonheidssalons.
- In vergelijking met het **gemiddelde** is het aanbod 1.000 inwoners wat kleiner dan gemiddeld.

Commerciële dienstverlening zijn bedrijven die winst willen maken met de verkoop van hun diensten. Denk hierbij aan branches zoals een kapper, makelaardij, autoverhuur of een dierentrimsalon. Bij specifiek ambachten gaat het om diensten met een zekere mate van handenarbeid. Denk een aan kapper, of een kledingreparateur.



Figuur 11: Commerciële dienstverlening

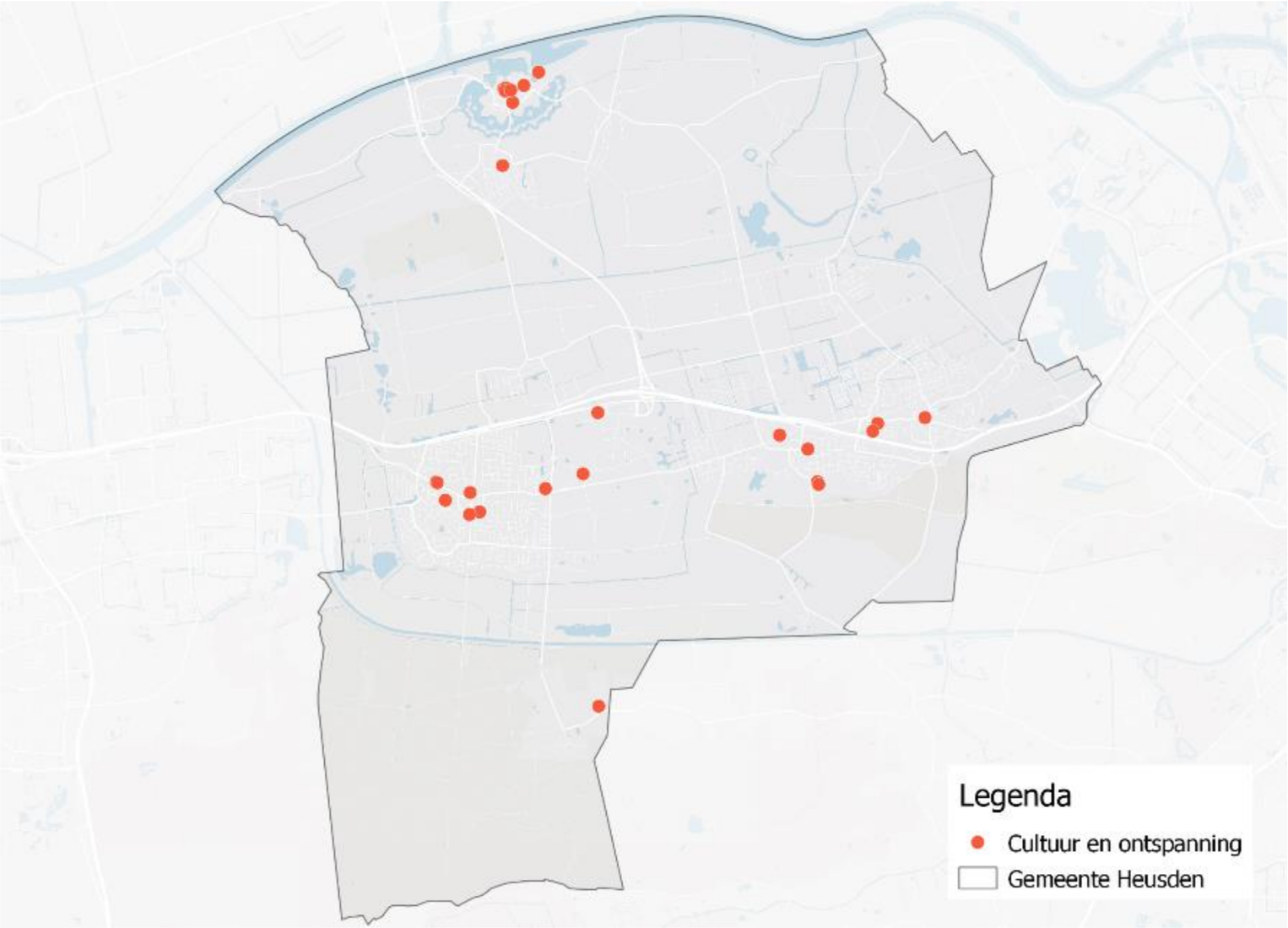
9 Cultuur en ontspanning

Tabel 6: Cultuur en ontspanning aanbod verzorgingsgebied

Type aanbod	Verzorgingsgebied			Referentie: Nederland
	Aantal zaken	m ² WVO	m² WVO per 1.000 inwoners	m² WVO per 1.000 inwoners
Cultuur	12	2.210 m²	48 m²	50 m²
Sport	10	2.375 m²	52 m²	95 m²
Recreatie en ontspanning	5	440 m²	10 m²	40 m²
Totaal cultuur en ontspanning aanbod	27	5.025 m²	110 m²	185 m²

- Er zijn momenteel 27 voorzieningen in cultuur en ontspanning gevestigd in **het verzorgingsgebied.**
- In vergelijking met het Nederlands **gemiddelde** is het aanbod per 1.000 inwoners aan de kleine kant. Dat is logisch. Heusden heeft een basisassortiment.

Onder cultuur en ontspanning valt het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op kunst en cultuur, spel, vermaak en ontspanning met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie. Denk hierbij aan een atelier, bioscoop, fitness of wellnesscentre.



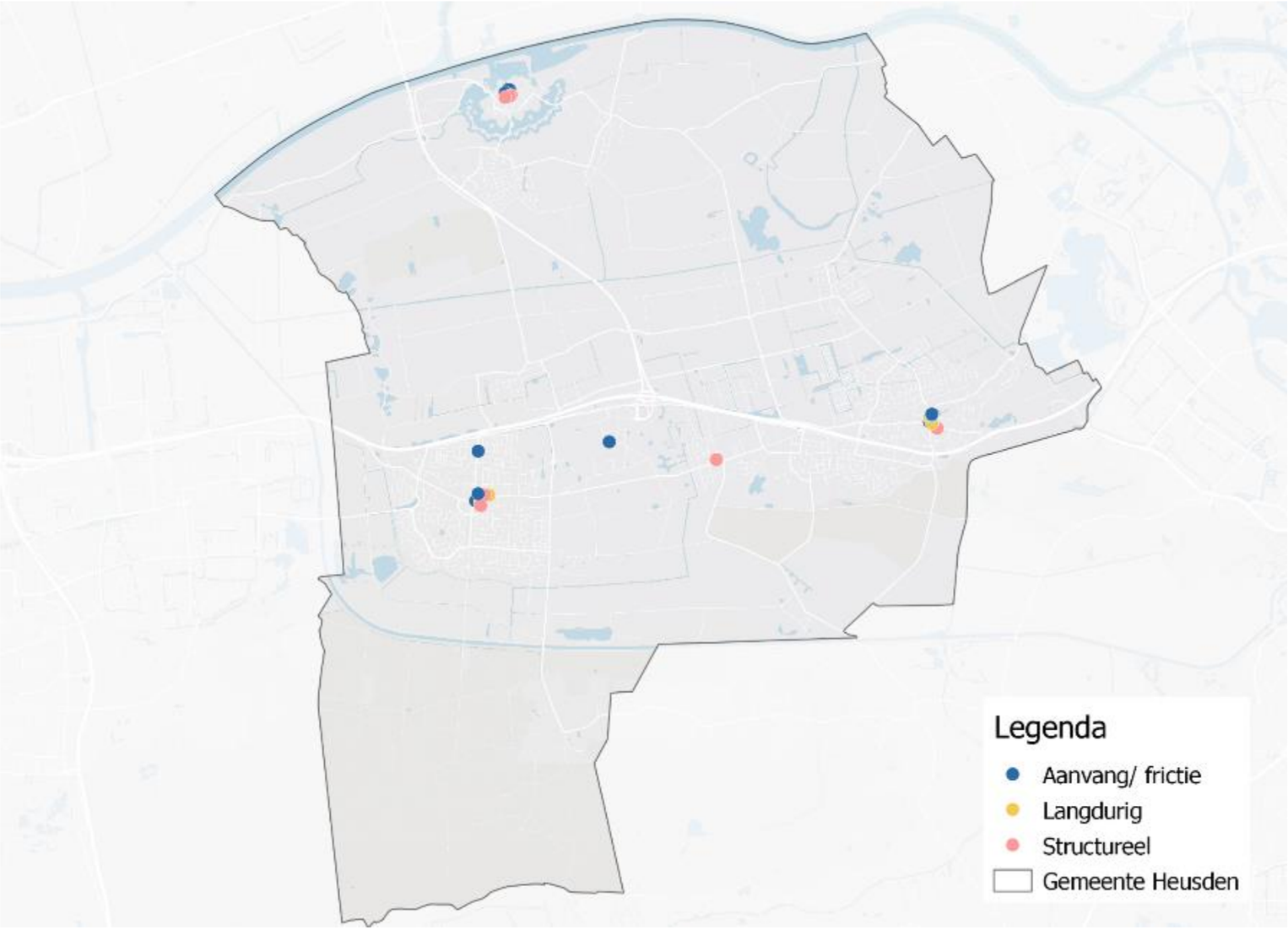
Figuur 12: Cultuur en ontspanning

10 Leegstand

Tabel 7: Leegstand aanbod verzorgingsgebied

Type aanbod	Verzorgingsgebied			Referentie: Nederland
	Aantal zaken	m ² WVO	m² WVO per 1.000 inwoners	m² WVO per 1.000 inwoners
Aanvang/ frictie	15	1.001 m²	22 m²	58 m²
Langdurig	5	725 m²	16 m²	37 m²
Structureel	8	882 m²	19 m²	37 m²
Totaal leegstand	28	2.608 m²	57 m²	132 m²

- De leegstand concentreert zich vooral in en rondom de kernen.
- De totale leegstand in Heusden bedraagt 28 panden verdeeld over 2.608 m² (zie tabel 7).
- De leegstand in de gemeente Heusden ligt bovengemiddeld met 6,7% van het aantal verkooppunten. Het Nederlandse gemiddelde bedraagt 6%. Echter ligt het m² wvo lager dan het Nederlands gemiddelde. Dit bedraagt in de gemeente Heusden 3,9%, terwijl het landelijk gemiddelde 5,3% is. Conclusie is dat er geen sprake is van programmatische leegstand.
- De leegstand in het verzorgingsgebied is relatief laag in vergelijking met het Nederlands gemiddelde. In de gemeente Heusden is voornamelijk sprake van aanvang/ frictie leegstand oftewel kortdurende leegstand.
- De drie grootste leegstaande panden in gemeente Heusden liggen allen in Drunen. Het grootste pand is de Grotestraat 146, met een omvang van circa 500 m² wvo.



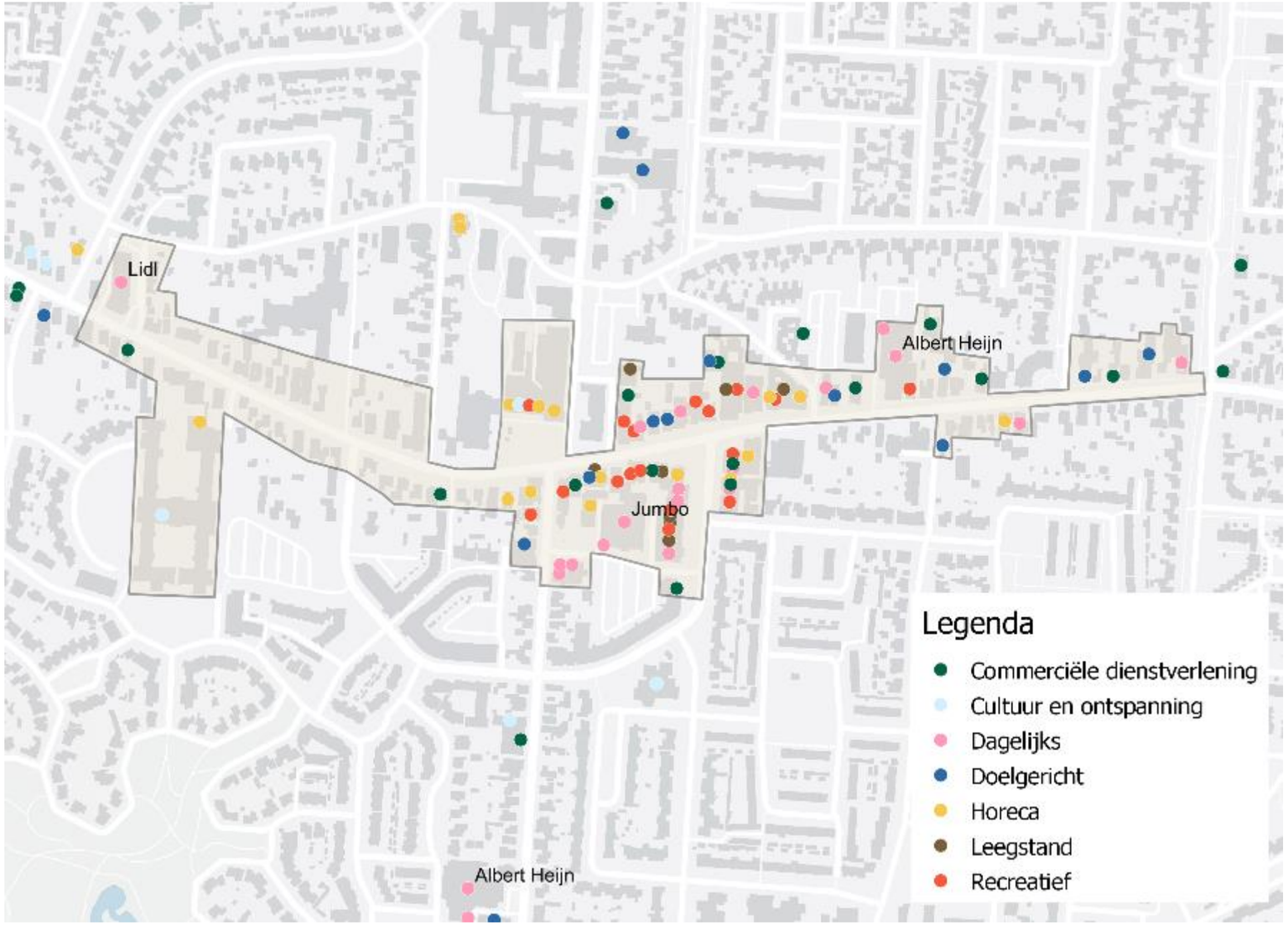
Figuur 13: Leegstand

11 Centrum Drunen

Drunen is een langgerekt centrumgebied (historisch gegroeid). Met het zwaartepunt van het voorzieningenaanbod gelegen tussen de supermarkten Jumbo (circa 1.500 m2 wvo) en Albert Heijn-Jan Linders (circa 1.050 m2 wvo) die met hun parkeerterreinen ook als bronpunt functioneren. De Albert Heijn-Jan Linders supermarkt ligt als het ware met zijn rug naar de doorgaande weg en de supermarkt is wat aan de kleine kant. De Lidl-supermarkt (circa 800 m2 wvo) ligt afzijdig en is klein. De afstand met de andere voorzieningen is te groot voor combinatiebezoek te voet. Het Raadhuisplein is een fraai overwegend horecaplein. Bezoekers waarderen het centrum gemiddeld met een 7,7 en er zijn geen wezenlijke positieve of negatieve uitschieters. Ook qua verblijfsduur en vervoersmiddel zijn er geen wezenlijke afwijkingen t.o.v. het gemiddelde.

Tabel 8 toont het voorzieningenaanbod in centrum Drunen (en de Grotestraat. Dit is afgezet tegen een benchmark van soortgelijke centra met een soortgelijk inwonertal[8]. Dit geeft een indicatie of centrum Drunen verhoudingsgewijs veel of weinig voorzieningen heeft. Uit de tabel blijkt dat het totale voorzieningenaanbod in Drunen wat achterblijft bij de referentie en dan vooral het aanbod in niet-dagelijks winkelaanbod (mode & luxe, vrije tijd, en in/om huis. Dat is niet erg. Dit wordt deels verklaard door de nabijheid van grotere centra (Waalwijk en ’s-Hertogenbosch). Bovendien maakt een bovengemiddeld aanbod aan niet-dagelijks het centrum kwetsbaar. Ook het aanbod aan horeca en diensten blijft iets achter. De leegstand in Drunen is beperkter. Het dagelijks winkelaanbod ligt rond het gemiddelde.

Ontwikkeling: tussen 2018 en 2024 nam het dagelijks aanbod iets toe. Het recreatief aanbod nam af in zowel verkooppunten als metrage. De



Figuur 14: Centrum Drunen

[8] In Locatus zijn (47) centra van kernen tussen de 15.000 en 20.000 inwoners geselecteerd. Daarvan is het gemiddeld voorzieningenaanbod genomen.

horeca nam toe en diensten bleef nagenoeg gelijk. De leegstand bleef ongeveer gelijk.

Ruimtelijk-functionele opgaven uit centrumplan

Anno 2024 is volgens BRO de visie van het centrumplan 2019 nog actueel. Namelijk Drunen als sfeervol, functioneel en compleet centrum, waar zowel inwoners als toeristen terecht kunnen voor geclusterd en onderscheidend aanbod. De voornaamste ruimtelijk-functionele opgaven (langgerektheid en een suboptimale supermarktstructuur), zijn ook nog relevant. Met daarbij de opmerking dat de complementariteit van de supermarkten iets is toegenomen. Er zijn niet langer 2 Jumbo-supermarkten, maar Albert Heijn-Jan Linders. Dit is een iets andere formule dan een ‘reguliere’ Albert Heijn aan de Torenstraat. Ook de Jumbo-supermarkt in het centrum is vergroot. De voornaamste opgave volgens BRO is en blijft inzetten op een compacter centrumgebied en het tegengaan van verdere versnippering. Dat voornemen moet in de eerste plaats worden vastgelegd in nieuw beleid en vervolgens (op pandniveau) worden bepaald in het omgevingsplan[9]. Gemeente kan bijvoorbeeld verplaatsingen stimuleren en onbenutte plancapaciteit voor voorzieningen saneren.

Ook ligt een opgave om het voormalige gemeentekantoor te transformeren. Dat biedt eveneens kans voor een compacter centrumgebied (verplaatsing voorzieningen en een levendige plint). Zie voor een samenvatting van de opgaven ook figuur 15.

Tabel 8: Voorzieningen centrum Drunen en referentie

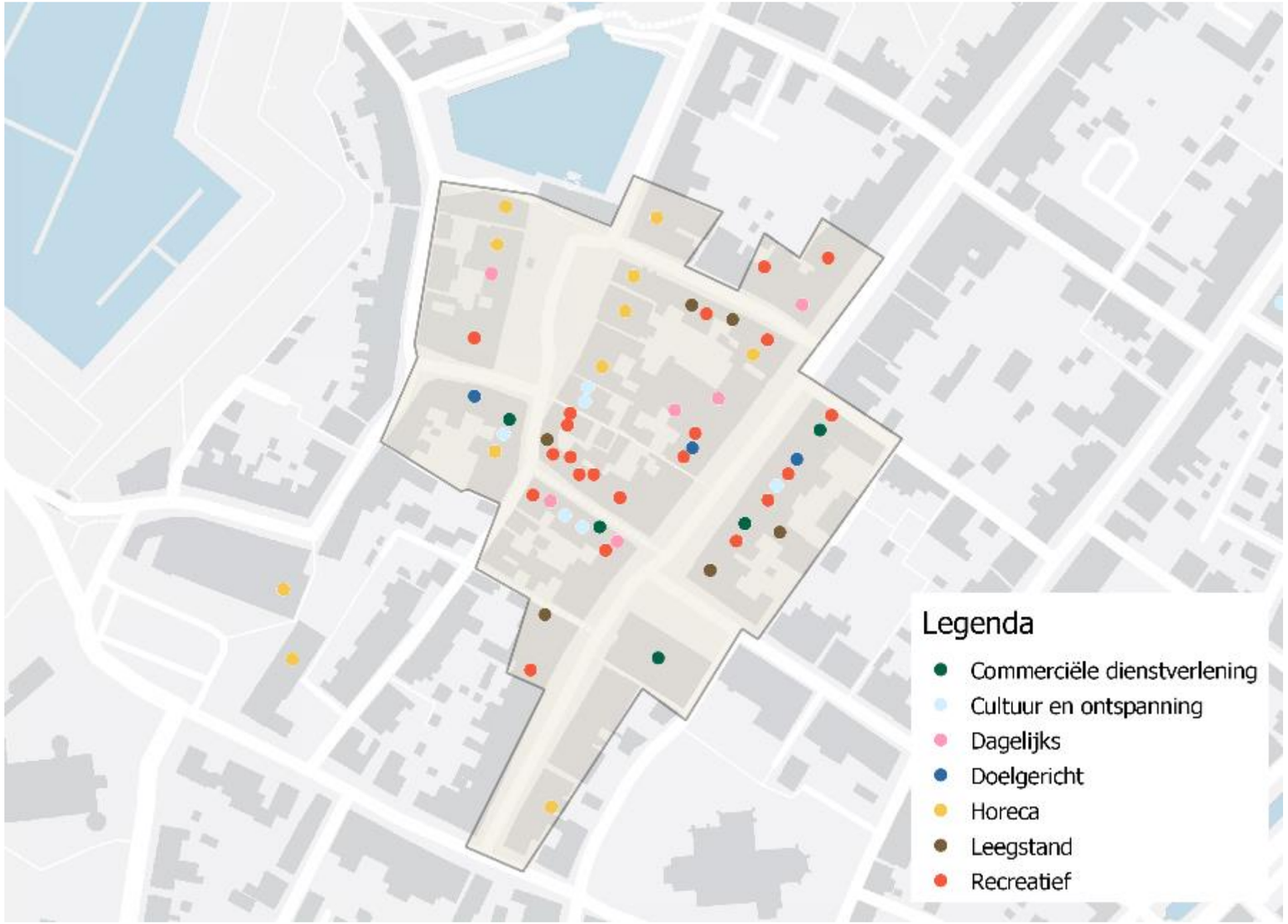
	VKP Drunen	WVO Drunen	VKP referentie	WVO referentie
Dagelijks	18	4934	17	4.328
Mode & Luxe	16	2.475	21	4.156
Vrije Tijd	1	245	3	617
In/Om Huis	6	1154	10	1.967
Detailh Overig	4	324	3	391
Transport en brandstoffen	0	0	1	60
Cultuur & Ontspanning	3	125	4	1.046
Horeca	14	1483	19	1.777
Diensten	15	565	21	1.044
Totaal	**77**	**11.305**	**99**	**15.386**
Leegstand	8	1226	10	1.521

[9] Zo wordt voorzienbaarheid gecreëerd en wordt het risico op planschadeclaims voorkomen.

Figuur 15: Overzicht opgaven centrum Drunen

12 Heusden Vestingstad

Het voorzieningenaanbod van de vesting is allesbehalve standaard. De vele toeristen zorgen voor een groot voorzieningenaanbod, dat vooral gevestigd is in het blok (Botermarkt, Nieuwstraat, Vismarkt). Er zijn veel zelfstandige boetiekjes, modezaken en cadeauwinkeltjes. Ook zijn er tamelijk wat galeries. Een noemenswaardige zaak is Hof van Heusden. Een tamelijk grote delicatessenwinkel. Aan de vismarkt zit terrashoreca. Over de hele linie heeft het voorzieningenaanbod een bepaalde chique signatuur passend bij het karakter van de vesting en de toeristen die het aantrekt. In Heusden Vestingstad zijn er 6 leegstaande panden. Deze liggen verspreid in het centrum. Het zijn voornamelijk kleine panden.



Figuur 16: Heusden Vestingstad

Tabel 9 toont het voorzieningenaanbod in Heusden vesting. Dit is afgezet tegen een benchmark van soortgelijke centra met een soortgelijk inwonertal[10]. Dit geeft een indicatie of Heusden Vesting verhoudingsgewijs veel of weinig voorzieningen heeft. Uit de tabel blijkt dat het totale voorzieningenaanbod in Heusden Vesting aanzienlijk groter is dan gemiddeld verwacht mag worden voor een kern met een soortgelijk inwonertal (toerisme). Vooral het niet-dagelijks winkelaanbod, de horeca en cultuur en leisure (galerieën) zijn talrijk. Een reguliere supermarkt ontbreekt in Heusden Vesting, maar is wel in Oud-Heusden aanwezig met Coop (945 m2 wvo). Dit lijkt een prima maatvoering voor Coop, wat overgenomen is door Plus.

Ruimtelijk-functionele opgaven uit centrumplan

Anno 2024 is volgens BRO de visie uit het centrumplan 2019 nog actueel. Namelijk: Heusden-Vesting als vitaal vestingstadje dat leeft, met uniek en gevarieerd aanbod voor bewoner en bezoeker. Er zijn geen wezenlijke ruimtelijk-functionele opgaven, zoals die er zijn bij de andere centra. BRO stelt dat voor Heusden Vesting en Oud-Heusden vooral de opgave is om een reguliere supermarkt te behouden. Toevoeging van een nieuwe supermarkt vraagt om een zorgvuldige afweging in relatie tot de bestaande structuur.

Tabel 9: Voorzieningen Heusden Vesting en referentie

	VKP Heusden Vesting	WVO Heusden Vesting	VKP referentie	WVO referentie
Dagelijks	6	399	3	852
Mode & Luxe	18	974	1	376
Vrije Tijd	3	123	0	0
In/Om Huis	2	110	2	684
Detailh Overig	1	35	1	140
Transport	0	0	1	50
Cultuur & Ontspanning	8	610	1	125
Horeca	13	1482	4	432
Diensten	5	195	3	116
Totaal	56	3.928	16	2.774
Leegstand	6	303	1	245

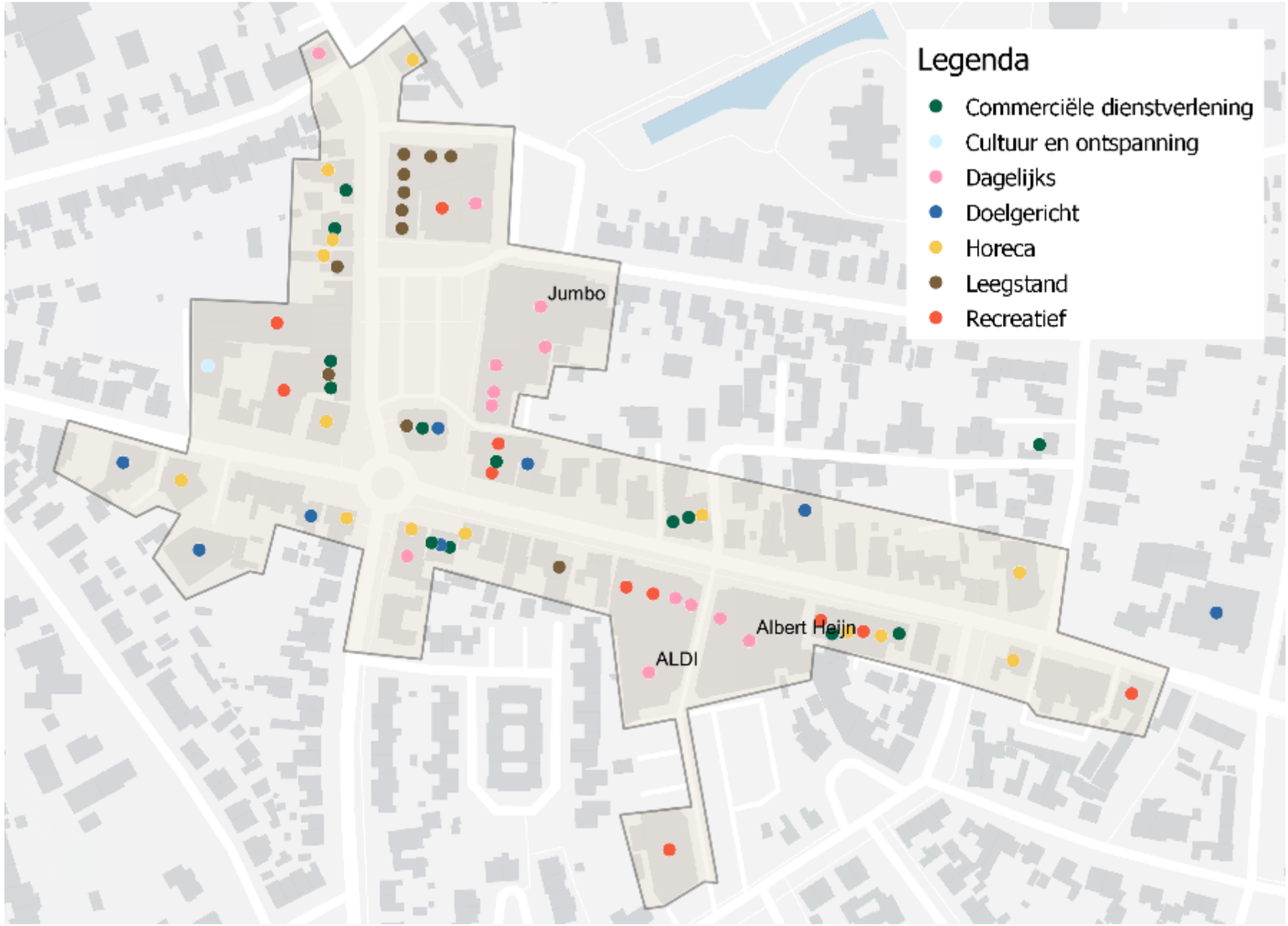
[10] In Locatus zijn (35) centra van kernen met circa 3.000 inwoners geselecteerd (oftewel: Vesting Heusden en Oud-Heusden tezamen).

13 Centrum Vlijmen

Het centrum concentreert zich in twee delen. Het ‘versplein’ rond de Jumbo-supermarkt (circa 1.200 m2 wvo) is tamelijk nieuw en oogt verzorgt. Tijdens de schouw was het ook redelijk druk. Aandachtspunt is de plint van het nieuwe deel ter hoogte van Hema, dat al sinds de oplevering leeg staat.

Iets verderop ligt nog een cluster met o.a. de Albert Heijn (circa 1.400 m2 wvo) en Aldi (circa 880 m2 wvo). De beide supermarkten liggen met hun rug naar de doorgaande straat De Akker. Supermarkt Albert Heijn is wel zichtbaar vanaf de straat, maar heeft geen ingang. Het combinatiebezoek tussen de supermarkten en de andere voorzieningen aan de Akker zal zeker plaatsvinden, maar zal niet optimaal zijn, vanwege de korte onderbreking met woningen tussen de beide clusters. De Vlijmense supermarkten hebben een redelijke omvang. De parkeervoorziening lijkt qua capaciteit wel op orde. Een ‘special’ aan de Oliemaat is de Scapino-schoenenzaak. Verderop aan de oostzijde van De Akker zijn nog enkele voorzieningen aanwezig (vooral horeca en diensten). Er is weinig terrashoreca waardoor het centrum wat ‘bruis’ mist.

Bezoekers waarderen het centrum in totaal (7,4) iets ondergemiddeld (7,7). Negatieve uitschieters zijn de sfeer en uitstraling (6,8) versus 7,4 en de horeca (6,4) versus 7,2. Het centrum van Vlijmen wordt gemiddeld korter en bovengemiddeld veel met de auto bezocht (70%) versus 50% gemiddeld.



Figuur 17: Centrum Vlijmen

Tabel 10 toont het voorzieningenaanbod in centrum Vlijmen. Dit is afgezet tegen een benchmark van soortgelijke centra met een soortgelijk inwonertal[11]. Dit geeft een indicatie of centrum Vlijmen verhoudingsgewijs veel of weinig voorzieningen heeft. Uit de tabel blijkt dat het totale voorzieningenaanbod in Vlijmen net als in Drunen wat achterblijft bij de referentie en dan vooral het aanbod in niet-dagelijks winkelaanbod (mode & luxe) en diensten. Dat is niet erg. Dit wordt deels verklaard door de nabijheid van grotere centra (Waalwijk en ’s-Hertogenbosch). Bovendien maakt een bovengemiddeld aanbod aan niet-dagelijks het centrum kwetsbaar. De leegstand in Vlijmen is iets bovengemiddeld (blok bij Hema). Het dagelijks winkelaanbod ligt rond het gemiddelde.

Ontwikkeling: tussen 2018 en 2024 nam het dagelijks aanbod qua metrage toe. Het recreatief en doelgericht aanbod bleef nagenoeg gelijk. De horeca en diensten namen iets toe in aantal zaken. De leegstand nam aanzienlijk toe (leegstaande plint).

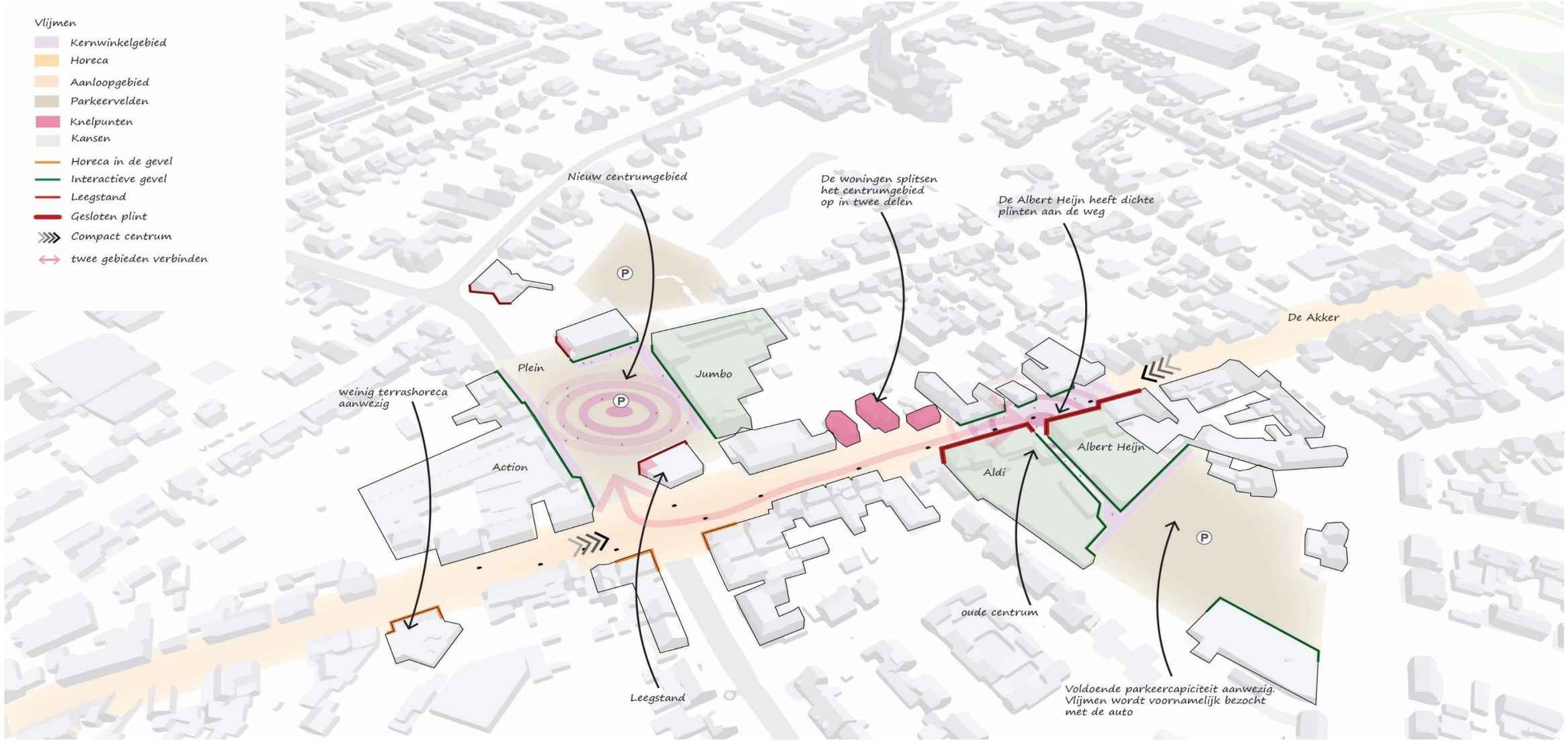
Ruimtelijk-functionele opgaven uit centrumplan

Anno 2024 is volgens BRO de visie uit het centrumplan nog actueel. Namelijk Vlijmen als sfeervol, functioneel en compleet centrum, met goede wisselwerking tussen het Plein en Oliemaat. De voornaamste ruimtelijk-functionele opgaven (aansluiting nieuwe en oude deel, en meer daghoreca met terras) zijn ook nog relevant. De supermarktstructuur is verbeterd, nu Jumbo niet meer ‘dubbel’ in de structuur zit. Anno 2024 geldt voor Vlijmen net als voor Drunen dat de voornaamste opgave het compactere centrumgebied is. Zie voor een samenvatting van de opgaven ook figuur 18.

Tabel 10: Voorzieningen centrum Vlijmen en referentie

	VKP Vlijmen	WVO Vlijmen	VKP referentie	WVO referentie
Dagelijks	13	4.296	16	4.372
Mode & Luxe	9	3.048	20	3.814
Vrije Tijd	2	241	3	449
In/Om Huis	6	1.335	9	1.861
Detailhandel overig	2	895	2	343
Transport en brandstoffen	1	50	0	0
Cultuur & Ontspanning	1	200	3	808
Horeca	14	1.095	17	1.499
Diensten	12	470	19	922
Totaal	**60**	**11.630**	**89**	**14.068**
Leegstand	11	934	9	1.413

[11] In Locatus zijn (48) centra van kernen tussen de 13.000 en de 17.0000 inwoners geselecteerd. Daarvan is het gemiddeld voorzieningenaanbod genomen.



Figuur 18: Overzicht opgaven centrum Vlijmen

14 Vliedberg Vlijmen

Locatus typeert dit gebied als een wijkwinkelcentrum klein. De Plus-supermarkt (voorheen Coop) is de voornaamste trekker. De supermarkt is op termijn wellicht iets aan de kleine kant met (870 m2 wvo). De parkeervoorziening aan de voorzijde van de supermarkt lijkt wat krap. Het voornaamste overige voorzieningenaanbod ligt aan de overzijde. Sommige van deze gevels ogen wat gedateerd. Aan de oostzijde is wat leegstand. De horeca is vooral fastservice. Het restaurant Vijgen en Olijven oogt fraai en heeft een mooi terras. Het centrum lijkt een redelijk sterk eigen verzorgingsgebied te hebben met centrum Vlijmen op enige afstand, gescheiden door de A59.

Figuur 19: Burgemeester van Houtplein(Vliedberg)

Tabel 11 toont het voorzieningenaanbod in de Vliedberg. Dit is afgezet tegen een benchmark van soortgelijke centra[12]. Dit geeft een indicatie of de Vliedberg verhoudingsgewijs veel of weinig voorzieningen heeft. Uit de tabel blijkt dat het totale voorzieningenaanbod redelijk op niveau ligt. Wel blijkt het dagelijks aanbod wat achter. Er is volgens Locatus geen leegstand, maar tijdens de schouw leek het hoekpand Burgemeester van Houtplein-Nassaulaan wel leeg te staan.

Ruimtelijk-functionele opgaven uit centrumplan

Anno 2024 is volgens BRO de visie uit het centrumplan 2019 nog actueel. Namelijk de Vliedberg als functioneel en compleet buurtwinkelcentrum voor de dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen". De voornaamste ruimtelijk-functionele opgaven zijn het waken voor de algehele kwaliteit (mogelijkheid tot dagelijkse boodschappen, schoon, heel en veilig). Het beschreven hoekpand stond destijds ook al leeg.

Tabel 11: Voorzieningen centrum Vliedberg en referentie

	VKP Vliedberg	WVO Vliedberg	VKP referentie	WVO referentie
Dagelijks	10	1.734	7	2.419
Mode & Luxe	4	374	2	441
Vrije Tijd	1	450	1	134
In/Om Huis	2	770	2	527
Transport en brandstoffen	2	895	1	81
Detailh Overig	0	0	0	0
Cultuur & Ontspanning	1	30	1	260
Horeca	5	335	5	389
Diensten	2	160	5	244
Totaal	27	4.748	24	4.495
Leegstand	0	0	2	221

[12] In Locatus zijn (505) winkelcentra in de categorie 'wijkcentrum klein' geselecteerd. Daarvan is het gemiddelde als uitgangspunt genomen.

15 DPO-benadering

Toelichting DPO-benadering detailhandel

Voor het verzorgingsgebied is een DPO-berekening opgesteld. Dit is een modelmatige verrekening van vraag en aanbod. Deze methode is vastgelegd en toegelicht in de Notitie Omzetkengetallen 2022 (uitgave 2023). BRO sluit aan op de landelijke standaard en gemaakte afspraken tussen bureaus.

- De berekening is opgesteld voor de hele sector dagelijkse artikelen (supermarkten, verszaken, drogisten), recreatief winkelaanbod en doelgericht winkelaanbod.
- De berekening geeft inzicht in het economisch functioneren van het bestaande aanbod in de huidige (2024) en toekomstige situatie (2035). Dit uit zich in de totale omzet en de gemiddelde vloerproductiviteit.
- Ook geeft de berekening inzicht in de distributieve uitbreidingsruimte door het economisch functioneren af te zetten tegen een ‘norm voor goed functioneren’. De ‘norm’ wisselt sterk per verzorgingsgebied. Zo bestaan er grote verschillen tussen winkels en formules. Een afwijking ten opzichte van het landelijke 5-jaarsgemiddelde wil daardoor niet altijd zeggen dat het aanbod goed of slecht functioneert.
- Het DPO is gericht op algemene kengetallen en voorspelt de toekomstige situatie. Variabelen kunnen zich anders ontwikkelen dan vooraf verwacht. Ook de ‘norm’ voor goed functioneren is niet altijd eenduidig te bepalen.
- **De sector dagelijkse detailhandel laat zich relatief goed voorspellen**. Iedereen heeft immers een enigszins vergelijkbare boodschappenbesteding. De dpo-benadering voor recreatieve detailhandel en doelgerichte detailhandel geeft een **minder sterk beeld**. Deze berekeningen zijn gevoeliger voor uitschieters. De uitkomsten zijn nadrukkelijk indicatief.
- De duiding en kwalitatieve nuances die BRO geeft bij de uitkomsten van de modelmatige berekening zijn daardoor minstens zo belangrijk. Daarbij: planontwikkelingen beïnvloeden de koopstromen en daarmee de distributieve uitbreidingsruimte. Eventuele planinitiatieven moeten daarom ieder op de eigen merites worden getoetst.

Uitkomsten DPO-benadering

- **Dagelijkse detailhandel**: uit de tabel blijkt dat het dagelijks winkelaanbod in gemeente Heusden in 2024 iets bovengemiddeld functioneert (2%). Dat is een **indicatie** dat het aanbod gezond is. Als we de Nederlands gemiddelde vloerproductiviteit als uitgangspunt nemen, is er in de huidige situatie sprake van circa 230 m² wvo aan distributieve uitbreidingsruimte. Richting 2035 neemt het inwonertal (en daarmee de besteding) toe in gemeente Heusden. Daardoor stijgt ook de distributieve uitbreidingsruimte richting de 1.300 m² wvo (oftewel ongeveer één reguliere supermarkt). Dit betekent overigens niet dat er ook een supermarkt bij ‘moet’, maar geeft wel een indicatie dat er marktbehoefte is, mochten er supermarktontwikkelingen zijn. Uiteraard is ook uitbreiding van (te kleine) bestaande supermarkten mogelijk en soms zelfs noodzakelijk.
- **Recreatieve detailhandel:** in de huidige situatie functioneert het recreatieve aanbod onder het Nederlands gemiddelde. Richting 2035 zal dit gemiddelde nog iets afnemen, als gevolg van een toene-

Tabel 12: DPO-benadering gemeente Heusden

	Dagelijkse detailhandel		Recreatieve detailhandel		Doelgerichte detailhandel	
	2024	**2035**	**2024**	**2035**	**2024**	**2035**
Aantal inwoners	45.830	49.010	45.830	49.010	45.830	49.010
Winkelomzet per hoofd (5-jaarlijks gemiddelde) (€)	2.734	2.734	1.006	905	1.213	1.153
Bestedingspotentieel (€ mln.)	125,3	134,0	46,1	44,4	55,6	56,5
Koopkrachtbinding	88%	88%	29%	29%	41%	41%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	110,2	117,9	13,4	12,9	22,8	23,2
Koopkrachttoevloeiing	9%	9%	24%	24%	19%	19%
Bestedingen door toevloeiing (€ mln.)	10,9	11,7	4,2	4,1	5,3	5,4
Totale besteding / omzet (€ mln.)	121,2	129,6	17,6	16,9	28,1	28,6
Huidig winkelaanbod (m² wvo)	14.869	14.869	9.331	9.331	18.326	18.326
Omzet per m² wvo (€)	8.150	8.725	1.900	1.825	1.550	1.575
Norm vloerproductiviteit (5-jaarlijks gemiddelde) (€)	8.025	8.025	2.338	2.338	1.498	1.498
Haalbaar winkelaanbod (m² wvo)	15.100	16.150	7.550	7.250	18.800	19.100
Distributieve uitbreidingsruimte (m² wvo)	231	1.281	Geen	Geen	475	775
Verschil t.o.v. gemiddelde	2%	9%	-19%	-22%	3%	5%

mende internetbesteding (-10% extra). Het gegeven dat dit winkelaanbod ondergemiddeld functioneert is overigens niet zorgwekkend en zien we vaker in minder stedelijke gebieden. Wel is het een indicatie dat een wezenlijke uitbreiding van dit aanbod niet wordt verwacht. Dit past ook in de algemene trends en ontwikkelingen van afnemend winkelaanbod en een toenemende online-besteding.

- **Het doelgericht winkelaanbod:** functioneert in de huidige situatie boven het Nederlands gemiddelde. Richting 2035 zal het gemiddelde functioneren nog iets toenemen, ondanks de toename van internet besteding (5%), als gevolg van een toenemend inwonertal. Dit geeft een indicatie dat er eventueel nog marktmogelijkheden zijn voor een uitbreiding van het basisaanbod, passend bij de groei van het inwonertal. Denk aan een fietsenzaak of woonwinkel o.i.d.

DPO-benadering horeca

Tabel 13 geeft een indicatieve vraag- of bestedingsraming (dd. november 2023) weer voor de Heusdense horecasector. Het is een doorkijk naar 2035 waarin we drie scenario's doorrekenen voor de toename gemiddelde horecabesteding. Er zijn geen eenduidige gegevens voor de besteding per hoofd aan horeca. Wel zijn er omzetgegevens (indexcijfers) voor de hele horecasector beschikbaar. Hieruit blijkt dat voor de hele horecasector tezamen er een omzetgroei was van 48%[13] in omzet tussen 2010 en 2019. Uiteraard staat groei van omzet niet gelijk aan de besteding per hoofd, of het rendement per zaak. Hierin is immers ook o.a. de inflatie van invloed. Relevant hierin is ook dat horeca conjunctuurgevoelig is. Daarom rekenen we richting 2035 met de volgende scenario's voor de gemiddelde horeca-besteding: +10% (laag), +20% (midden) en +25% (hoog), waarbij wij de verwachte bevolkingsgroei in Heusden vermenigvuldigen met de gemiddelde besteding per inwoner. We gaan uit van de besteding in het jaar 2022[14].

Tabel 13: Indicatieve vraagraming horeca gemeente Heusden 2035 (bron: Primos)

	2024	Minimaal	Gemiddeld	Maximaal
Ontwikkeling bestedingen 2023-2030		10%	20%	25%
Aantal inwoners gemeente Heusden volgens Primos	45.830	49.010	49.010	49.010
Besteding horeca per jaar per inwoner (landelijk cijfer 2021 CBS in €)	1.132	1.245	1.358	1.415
Omzet op basis van besteding en inwoneraantal (in mln. €)	51,9	61,0	66,6	69,3
Binding horeca gemeente Heusden in %	70%	70%	70%	70%
Binding horeca gemeente Heusden in € mln.	36,3	42,7	46,6	48,5
Toevloeiing horeca gemeente Heusden in %[15]	30%	30%	30%	30%
Toevloeiing horeca gemeente Heusden (in mln. €)	15,6	18,3	20,0	20,8
Totaal theoretische omzet op basis van de bestedingen (in mln. €)	51,9	61,0	66,6	69,3
Aantal bedrijven drank- en spijs in Heusden (Locatus, tweede kwartaal 2023)	**82**			

Ondanks dat harde cijfers ontbreken, kunnen wij stellen, op basis van enkele indicatoren en onze expertise, dat er een 'vrij gezonde' economische marktsituatie is voor de horeca in Heusden. Een paar bedrijven meer of minder valt niet hard te maken in de horeca, maar men kan stellen dat er momenteel sprake is van een evenwichtssituatie.

(Vrijwel) Elke gemeente kent horeca-inkomsten van niet inwoners (toevloeiing). In Heusden is dit een substantieel bedrag, met name door de (buitenlandse) gasten aan vooral vestingstad Heusden. De tabel heeft een soortgelijke systematiek als de dpo-benadering voor detailhandel. Uit de tabel blijkt het volgende:

- Op dit moment genereert de horeca in Heusden een omzet van circa € 51,9 mln.
- Richting 2035 zal de te behalen omzet toenemen door de groei van het aantal inwoners (extra besteding). In het minimale scenario is er circa € 61,0 mln., in het gemiddelde scenario € 66,0 mln. en in het maximum scenario is er circa € 69,0 mln. Hoewel omzet niet gelijk staat aan rendement geeft het wel een indicatie dat er groei in de markt mogelijk is.
- Hoeveel bedrijven valt lastig te zeggen, daar het gemiddelde per bedrijf een zeer onzuiver indicatie zou geven. Immers, het ene horecabedrijf zet een veelvoud om van het andere. Afhankelijk van oppervlak, gemiddelde besteding, formule, et cetera. Bovendien is er de trend van schaalvergroting. Dit kan betekenen dat er mogelijk minder bedrijven zijn in 2035 ten opzichte van nu, maar wel meer horeca-verkoopoppervlakte.
- Naar onze inschatting komt de horecaomzet in Heusden Vesting vooral van regionale inwoners en recreanten van buiten de regio. De toevloeiing van verblijfsrecreanten lijkt relatief klein, mede door het ontbreken van verblijfsrecreatie (vakantieparken, hotels) van enige omvang in de omgeving.

[13] Hierbij heeft geen correctie voor inflatie ed. plaatsgevonden
[14] Eerste volledige horecajaar na corona.
[15] Op basis van gegevens niet-dagelijkse sector

Bijlage 1 - Beleidskaders

15.1 Centrumactieplan Drunen

Het centrum van Drunen kent de volgende opgaven:

- Het aanbod is verspreid over een te groot winkelcentrumgebied en er is sprake van een overaanbod aan winkelvierkante meters. Hierdoor ontbreekt een aantrekkelijk en aaneengesloten winkelfront en is er leegstand op diverse plekken. Dit vergroot risico op verdere leegstand en maakt het totale winkelaanbod kwetsbaar.
- De huidige supermarktstructuur in Drunen draagt onvoldoende bij aan de trekkracht van het centrum. De supermarkten voldoen niet aan de maatstaven van een moderne supermarkt en er is sprake van twee dezelfde formules in het centrum, waardoor het aanbod niet aanvullend op elkaar is. De overige supermarkten zijn buiten het centrum gevestigd en voldoen ook niet aan de criteria van een moderne supermarkt.
- De synergie tussen het centrum en het Nationaal Park Loonse en Drunense Duinen en de recreatieve functie van de omgeving is beperkt. Dit bezoekerspotentieel wordt nu onvoldoende benut.
- Vastgoedeigenaren zijn onvoldoende betrokken en georganiseerd. Die samenwerking is nodig om ook met de ondernemers en gemeente te werken aan een toekomstbestendig centrum.

Voor de toekomst van het centrum van Drunen is de volgende visie geformuleerd:

- Sfeervol, functioneel en compleet dorpscentrum, waar de inwoners terecht kunnen voor de dagelijkse boodschappen in kwaliteitswinkels en een complementair supermarktaanbod.
- Gevarieerd aanbod niet-dagelijkse winkels, horeca en diensten.
- Het aanbod is geclusterd op korte afstand van elkaar, waardoor combinatiebezoek wordt gestimuleerd.
- In het centrum is het karakter van Drunen als Duindorp zichtbaar. Hierdoor weet Drunen ook toeristen en recreanten uit de omgeving te trekken.

15.2 Centrumactieplan Heusden-Vesting

De opgaven voor de Vesting zijn anders dan de andere winkelgebieden in de gemeente Heusden. De historische waarde van de Vesting is de bepalende factor. De belangrijkste opgaven voor Heusden-Vesting zijn als volgt:

- De vestingstad ervaart problemen in de aantrekkelijkheid, toegankelijkheid en bereikbaarheid voor de auto en expeditie, voor fietsers en voetgangers en via het water. De Vesting is kwetsbaar in de hoeveelheid verkeer die het kan verwerken.
- In het functioneren van de Vesting is een disbalans tussen de pieken in het (dag)toerisme en het faciliteren van haar vaste klanten. Bij evenementen kunnen de winkels niet goed bereikbaar zijn op de belangrijke koopdagen als de zaterdag, voor de feestdagen e.d.
- In de Vesting draait het niet alleen om detailhandel en horeca. Het brede voorzieningenniveau staat onder druk wat ook ten koste gaat van de sociale cohesie. Bewoners en ondernemers ervaren dat voorzieningen als (basis)onderwijs, een buurthuis of een ruimte voor sport en beweging onder druk staat en (mogelijk) verdwijnen.
- Ondanks de hoge participatie laat de inzet van diverse partijen in de ondernemersvereniging soms te wensen over waardoor kansen gemist worden. Dit bijvoorbeeld in de afstemming tussen detailhandel en horeca.

Voor Heusden-Vesting is de volgende visie geformuleerd:

- Vitaal vestingstadje dat leeft, zowel in als buiten het toeristische seizoen.
- Heusden-Vesting blijft zich onderscheiden met haar unieke MKB-aanbod en weet zowel de lokale en regionale bevolking als recreanten en toeristen aan zich te vinden door een goede mix van dagelijks en niet-dagelijks detailhandel, toeristisch aanbod, horeca, evenementen en ambulante functies.
- In het centrum is een goede balans van ondernemen, wonen, werken en recreëren.
- Het centrum is goed bereikbaar en toegankelijk en het parkeren is op orde voor alle doelgroepen.
- Door goede onderlinge samenwerking weet Heusden maximaal te profileren van haar kracht en kwaliteiten als vestigingsstad.

15.3 Centrumactieplan Vlijmen-Vliedberg

De opgaven zijn anders dan de andere winkelgebieden in de gemeente Heusden. Het winkelcentrum is namelijk compact, het aanbod is sterk geclusterd en de leegstand is beperkt. De opgaven voor het winkelcentrum zijn als volgt:

- Het winkelcentrum heeft een kwaliteitsimpuls is nodig om het straatbeeld sfeervoller te maken, de uitstraling van het vastgoed te verbeteren en de beleving als winkelgebied te vergroten.
- Diverse basisvoorwaarden voor een buurtwinkelcentrum zijn niet compleet op orde. Zo vraagt verkeer(veiligheid) en parkeren aandacht en zijn er kleine aandachtspunten rondom ‘schoon’ en ‘heel’.

Voor Vlijmen-Vliedberg is de volgende visie geformuleerd:

- Functioneel en compleet buurtwinkelcentrum, waar de inwoners van Vliedberg en Nieuwkuijk graag komen voor hun dagelijkse boodschappen en aanvullende niet-dagelijks aankopen.
- Door het vaste klantenbestand worden de winkels frequent bezocht, inclusief klanten van buiten het verzorgingsgebied. De basisvoorwaarden schoon-heel-veilig, bereikbaarheid en parkeren zijn op orde.
- Winkelcentrum Vliedberg heeft een kwaliteitsimpuls gekregen, waardoor de aantrekkelijkheid van individuele panden en het centrum als geheel is toegenomen.
- Alle panden zijn ingevuld en de openbare ruimte is uitnodigend door de aankleding met groen en verlichting.
- Een goede samenwerking tussen de ondernemers staat garant voor haar toekomstperspectief.

15.4 Centrumactieplan Vlijmen-Centrum

De belangrijkste opgaven voor het centrum van Vlijmen zijn als volgt:

- De samenwerking tussen ondernemers onderling, en met de vastgoedeigenaren en gemeente dient hersteld te worden nu fase één is opgeleverd.
- Het centrum van Vlijmen heeft een grote kwaliteitsimpuls gekregen door het gerealiseerde centrumplan. Echter sluiten het nieuwe en oude deel van het centrum niet goed op elkaar aan door de uitstraling van de gevels en openbare ruimte.
- De levendigheid en aantrekkelijkheid van het centrum blijven achter. Er worden te weinig acties en evenementen georganiseerd die het totale centrum versterken en er zijn te weinig (horeca)voorzieningen die de bezoekers vasthouden voor een langer verblijf.
- Schoon-heel-veilig; De verkeer- en parkeerdruk in het centrum dient verminderd te worden. Het lang parkeren en het laden en lossen zijn knelpunten.

Voor het centrum van Vlijmen is de volgende toekomstvisie opgesteld:

- Anticiperend op de randweg en centrumplan fase twee werkt Vlijmen aan een functioneel, sfeervol en compact dorpscentrum. De bewoners kunnen hier terecht voor de dagelijkse en niet-dagelijkse winkels, horeca en diensten.
- Het aanbod en parkeren is geclusterd aan het Plein en Oliemaat, met een aantrekkelijke verbinding via een makkelijk oversteekbare De Akker, te voet of met de fiets. Combinatiebezoek wordt gestimuleerd, omdat de doorgaande verkeersfunctie van het centrum is gereduceerd. Het centrum blijft goed bereikbaar en bestemmingsverkeer wordt automatisch naar de beste plek geleid.
- Ons centrum is dé plek waar je je dorpsgenoten treft. Er is van alles te beleven in het vernieuwde centrum dankzij inzet van de ondernemers en bewoners.

15.5 Omgevingsvisie Heusden 2023

De relevante punten uit de omgevingsvisie Heusden zijn hieronder beschreven.

15.5.1 Bevolkingsgroei

Heusden krijgt te maken met vergrijzing en het aantal eenpersoonshuishoudens zal stegen. Ook is er een toename van het aantal mensen dat zich van buiten Heusden in de kernen gaan vestigen. Dit zijn veelal jonge gezinnen. De demografische ontwikkelingen hebben gevolgen voor de woningvoorraad, de gewenste voorzieningen, de inrichting van de publieke ruimte en het sociale leven in Heusden.

De opgave rond voorzieningen richt zich op:

- Het stimuleren en mogelijk maken van nieuwe vormen van dienstverlening en ontmoetingsplekken, door deze ook te koppelen aan andere woonvormen en lokaal buurtinitiatief.
- Het realiseren van meer publieke ruimte gericht op ontmoeting en verblijf, een opgave die ook nauw is verweven met gezondheid, de klimaatopgave en mobiliteitsdoelen.

15.5.2 Gezonde, veilige leefomgeving

De fysieke leefomgeving is een belangrijke factor voor de mentale en fysieke gezondheid van bewoners. Het buitengebied is goed voor recreatie en ontspanning. Ook op georganiseerde sportvoorzieningen doet Heusden het goed, het aanbod is ruim en divers. Er zijn ook goede speelplekken voor jonge kinderen. De grote uitzondering hierop in het aanbod voor tieners en jongeren.

15.5.3 Economie

In de omgevingsvisie is de versterking van de winkelcentra een belangrijke opgave, evenals de ruimte voor ondernemerschap en de aandacht voor verduurzaming.

De doelstelling van de gemeente is de toeristische sector te laten groeien, met name op meerdaags toerisme. Het is nodig om:

- Extra trekpleisters te creëren rond plekken van potentie. Dit in combinatie met het versterken van de omliggende natuurlijke omgeving en het recreatief ontsluiten daarvan.
- Een clustering van horeca, activiteiten en overnachtingsmogelijkheden. Om meer langdurig verblijf mogelijk te maken zijn meer verblijfslocaties nodig, die een aanvulling of versterking bieden op dat wat er nu is.
- Het versterken van het toerisme vraagt oog voor gezonde spreiding over de kernen.
- Rekening te houden met krapte op de arbeidsmarkt. Dit speelt met name in de horeca en toeristische sector.

De detailhandel sector staat vanuit diverse hoeken onder druk door onder meer de belevingseconomie en online verkoop en dienstverlening. Dit heeft negatieve gevolgen voor de winkelstraten. Er is meer leegstand en dat heeft weerslag op de uitstraling van de centra en de aanloopstraten.

De opgave wordt deze gebieden niet alleen te verkleinen en te verbeteren, maar te transformeren tot verblijfsplekken met betekenis voor zowel bewoners als toeristen. De bevolking verandert en daarmee de vraag naar diensten en producten. Het is een ondernemersopgave om daar goed op in te spelen, in het belang van zowel de lokale economie als de leefbaarheid in de kernen.

15.5.4 Ambities en speerpunten

- Heusden Vesting is zowel aantrekkelijk voor toeristen en dagjesmensen als fijn wonen voor de bewoners. Vanuit het toeristisch beleid blijft de focus liggen op de Vesting en Loonse en Drunense duinen. Daarnaast wordt ingezet op verbreding naar recreatie, horeca en overnachtingen in andere delen van de gemeente.

- Bij ontwikkeling van gestapelde wooneenheden in de kleine kernen wordt nadrukkelijk gekeken of dit kansen biedt voor de realisatie van (buurt)voorzieningen. Andersom kan het ook zijn dat de realisatie van een voorziening mogelijk wordt door de realisatie van woningen.
- Vanuit iedere kern zijn voorzieningen beschikbaar. Er wordt een mix gemaakt van samen zorgen, ambulante diensten, commerciële activiteiten en aanbod vanuit maatschappelijke of welzijnsdiensten.
- Het voorzieningenaanbod is toegankelijk via veilige en aantrekkelijke wandel- en fietspaden. Ook voor mindervaliden, senioren en kinderen.
- Bij verbetering van de winkelcentra van Vlijmen, Drunen en Vliedberg krijgt de inrichting van de openbare ruimte een centrale rol.
- De gemeente ondersteunt bij het zoeken naar nieuwe invulling voor leegstaande winkelruimte in de dorpscentra. In de aanloopstraten is de transformatie naar betaalbare woningen en andere (maatschappelijke) functies een gewenste invulling. Ook fysieke ruimten voor zzp'ers zijn een goede invulling en spelen in op een veranderd werkklimaat.
- De gemeente zit in op langer verblijf door het faciliteren van kleinschalige overnachtingsmogelijkheden, met name in de vorm van kleinschalige verblijfsaccommodaties.
- Toerisme biedt een uitgelezen kans om leegkomende beeldbepalende of op andere manier historische waardevolle panden een goede nieuwe invulling te geven.

15.6 Economische agenda 2020 – 2023

De gemeente Heusden staat de komende jaren voor economische uitdagingen. Om de economie te stimuleren is er in de economische agenda gekozen voor de volgende thema's:

- Arbeidsmarkt;
- Duurzaamheid;
- Ondernemerschap en innovatie;
- Ruimte voor bedrijvigheid.

De gebieden waarop de economische agenda zich richt zijn onder meer winkelkernen (onder andere detailhandel, horeca en kantoor). Fysieke winkels staan al langere tijd onder druk, mede door de toename van online verkopen. Dit vraagt om verandering. De plekken veranderen van 'places to buy' naar 'places to be'. Beleving wordt steeds belangrijker.

Ruimte voor bedrijvigheid

De relevante punten zijn benoemd.

- Versterken van de (winkel)centra:
  - Drunen: beleving toevoegen aan centrum: Drunen Duindorp.
  - Vlijmen: verbeteren samenwerking ondernemers en samenhang winkelgebied.
  - Vesting Heusden: afstemming horeca, detailhandel en toerisme en sfeer versterken.
  - Vliedberg: behouden samenwerking en verfraaien aanzicht.
- De balans vinden tussen Natura 2000 gebieden (o.a. Loonse en Drunense Duinen) en agrarische en toeristische bedrijvigheid en Business tot business bedrijven in Heusden;
- Versterken toeristische trekpleisters Loonse en Drunense Duinen en Vesting Heusden;
- Fysieke ruimte voor zzp'ers onderzoeken;
- Verkennen beleid vrijetijdseconomie (recreatie, toerisme + horeca). Het verduidelijken van de randvoorwaarden voor recreatie, toerisme en horeca en nevenactiviteiten bij agrariërs moet de samenwerking in de vrijetijdseconomie versterken.

15.7 Heusden nu en straks, coalitieprogramma 2022 – 2026

Met het bestuurlijke document 'Heusden nu en straks' wordt richting gegeven voor de komende jaren. De relevante punten zijn beschreven.

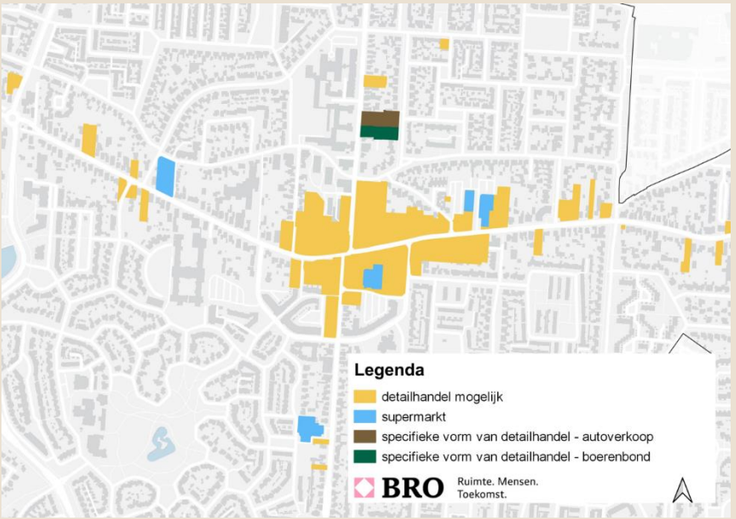
Iedereen doet mee

- Cultuur en kunst zorgt voor ontmoeting en draagt zowel bij aan sociale verbinding als educatie. Daarnaast willen we dat de bibliotheekfuncties voor alle inwoners van Heusden beschikbaar zijn.
- De gemeente Heusden verbeterd de mogelijkheden voor ontmoeting. Er wordt gestreefd naar de aanwezigheid van voldoende buurthuisfunctie in iedere kern. Het clusteren van voorzieningen en een plek creëren waar meerdere diensten of activiteiten voor jong en oud samen komen, is hierbij het uitgangspunt.

Ondernemend Heusden

- Heusden en omgeving hebben veel potentie om de toerist te vermaken. Door toevoeging van kleinschalige en kwalitatief hoogwaardige accommodaties versterken we het aanbod. Zeker wanneer dit de verbinding tussen de Duinen en duindorp Drunen markeert.
- Door de opkomst van 'online shoppen' staat het winkelaanbod onder druk. Dit betekent dat er meer wordt ingezet op aantrekkelijke winkelcentra, met oog voor de negatieve gevolgen van leegstand.
- De horeca draagt bij aan de leefbaarheid van onze kernen. Het horeca aanbod van Heusden is nog steeds gevarieerd. We moeten voorkomen dat er voor bepaalde leeftijdsgroepen gaten gaan vallen in het aanbod. Het bovengenoemde wordt mogelijk gemaakt door:
  - Het speelveld van horeca en verenigingen of instellingen met een horecafunctie (paracommercie) inzichtelijker te maken met duidelijke spelregels.
  - Horecaexploitanten krijgen waar mogelijk ruimte voor het vergroten van hun terrassen en de gemeente Heusden wil de horeca meer ondersteunen.
  - Vanwege de personeelstekorten kijkt de gemeente Heusden naar hoe een verbinding gelegd kan worden tussen de horeca en de arbeidsmarkt.
  - Voor vismarkt en omgeving wordt met alle belanghebbenden bekeken hoe er voor de toekomst de beste balans gecreëerd kan worden.

Bijlage 2 - Planologische situatie Drunen en Vlijmen



Figuur 20: Centrum Drunen detailhandel

Figuur 21: Centrum Drunen horeca

Figuur 22: Centrum Drunen met voorzieningen

Figuur 23: Centrum Vlijmen detailhandel

Figuur 24: Centrum Vlijmen Horeca

Figuur 25: Centrum Vlijmen met voorzieningen

Figuur 26: Heusden Vesting Horeca

Figuur 27: Heusden Vesting detailhandel

Figuur 28: Vlijmen Vliedberg detailhandel

Bijlage 3 - Begrippenlijst

Buurthub, winkelgebied of centrumgebied
Een buurthub, winkelgebied of centrumgebied is een concentratie- c.q. centrumgebied in een buurt of wijk, waar diverse voorzieningen samenkomen die primair een functie hebben voor inwoners in de buurt of wijk. De term beschrijft bovendien het proces van verkleuring van traditionele pure winkelgebieden naar meer gemengde centrumgebieden op lokaal niveau met naast één of enkele winkels ook ambachten, diensten, horeca, zorg, maatschappelijk, etc. Op basis van de definitie van Locatus is sprake van een winkelgebied vanaf 5 winkels die min of meer aaneengesloten liggen.

BVO/WVO
- **Bruto vloeroppervlak:** Het bruto vloeroppervlak is de oppervlakte van een ruimte of groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580
- **Winkelverkoop vloeroppervlak**: alleen de voor het publiek toegankelijke ruimten (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.), conform de definitie van Locatus.

Detailhandel (als activiteit)
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of verbruiker.

Dagelijkse sector
Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken.

Niet-dagelijkse sector
Winkels die artikelen verkopen met een doorgaans lagere koopfrequentie dan dagelijkse artikelen. In de praktijk gaat hierbij om winkels in huishoudelijke artikelen, kleding, mode, schoenen, sport, rijwielen, bruin- en witgoed, rijwielen, doe-het-zelf, wonen, tuinartikelen en dierenartikelen. Binnen deze sector maken we vaak onderscheid in subsectoren.
- **Recreatief winkelen**: geredeneerd vanuit het bezoekmotief met winkels op het gebied van mode, luxe en vrije tijd.
- **Doelgericht winkelen**: geredeneerd vanuit het bezoekmotief met winkels op het gebied van in/om het huis en overige detailhandel.

Bestedingspotentieel
Totaal aan toonbankbestedingen in winkels die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) netto omzet per hoofd van de bevolking.

(Hoofd)detailhandelsstructuur
De concentratiegebieden c.q. (winkel)centra waar beleidsmatig op wordt ingezet.

Koopkrachtbinding
Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn. In DPO onderzoek rekenen we altijd met toonbankbestedingen, dus daarom is dit koopkrachtbinding exclusief online.

Koopkrachtafvloeiing
Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels buiten dat gebied. In DPO onderzoek rekenen we altijd met toonbankbestedingen, dus daarom is dit afvloeiing exclusief online.

Koopkrachttoevloeiing
Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

Koopstroomgegevens
Onderzoeksresultaten uit koopstromenonderzoek. In de basis wordt hiermee de koopkrachtbinding, -afvloeiing en –toevloeiing bedoeld. Ook kunnen kwalitatieve aspecten worden bedoeld, zoals koopmotieven, beoordelingen en persoonskenmerken.

Leegstand (op basis van Locatus)
Locatus registreert een pand als leegstand indien het redelijkerwijs de verwachting is dat in het (leegstaande) pand een verkooppunt in de detailhandel, horeca of consument gerichte dienstverlening zal terugkomen. Het betreft dus leegstand van verkooppunten en niet leegstand van uitsluitend winkels.

Plancapaciteit (hard)
In principe wordt met plancapaciteit de harde plancapaciteit bedoeld, tenzij expliciet anders vermeld. Harde plancapaciteit zijn de directe vestigingsmogelijkheden voor detailhandel die zijn vastgelegd in een juridisch bindend planologisch kader, zoals vastgestelde bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen, gebieden zonder bestemmingsplan (witte vlekken) en verleende (kruimel) omgevingsvergunningen.

Vloerproductiviteit
Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² winkelvloeroppervlak (wvo).

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam
Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

‘s-Hertogenbosch
Willemsplein 2
5211 AK ’s-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

BRO