CONCEPT

Detailhandelsbeleid Gemeente West Betuwe

dtNp

Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83
E info@dtnp.nl
W www.dtnp.nl

CONCEPT

Opdrachtgever:	Gemeente West Betuwe
Contactpersoon:	Mevrouw L. Schuur
Projectteam DTNP:	De heer T. Wissink
	De heer P. Bos
Projectnummer:	2145.0420
Datum:	11 november 2020

Detailhandelsbeleid Gemeente West Betuwe

Inhoudsopgave

1	**Context**	**1**
1.1	Inleiding	2
1.2	Ligging en positie	2
1.3	Winkelaanbod West Betuwe	4
1.4	Bestaand beleid	8
2	**Trends en ontwikkelingen**	**10**
2.1	Landelijke trends	11
2.2	Belang boodschappenfunctie	13
2.3	Gevolgen voor West Betuwe	15
2.4	Perspectief West Betuwe	16
3	**Ambities en visie winkelstructuur**	**18**
3.1	Ambities en uitgangspunten	19
3.2	Visie winkelstructuur	21
3.3	Uitwerking centrumgebieden	23
4	**Beleidskader**	**24**
4.1	Uitvoering	25
4.2	Regels	26
5	**Actualisatie visie Geldermalsen-Centrum**	**29**
5.1	Visie 2009	30
5.2	Actuele doelstellingen	31
5.3	Visie 2020 - 2025	34
Bijlage A	**Marktruimte dagelijks**	**37**

BAKKER
Arjan en Dieneke
bestel ook
ONLINE
Welkom
bij Arjan & Dieneke
BAKKER

1 Context

1.1 Inleiding

Aanleiding
De gemeente West Betuwe is op 1 januari 2019 ontstaan door de fusie tussen de voormalige gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen. Het beleid over winkels van de drie voormalige gemeenten was niet op alle punten hetzelfde en deels al van enige tijd geleden. De coronacrisis is een erg onzekere periode voor de winkelmarkt, waardoor het juist belangrijk is dat er duidelijkheid is vanuit de gemeente. Daarom wordt het voormalige beleid voor winkels 'geharmoniseerd' en bij de tijd gebracht.

Doel
Het doel is een samenhangend detailhandelsbeleid voor de nieuwe gemeente. Met dit 'nieuwe' detailhandelsbeleid kan de gemeente actuele kaders en randvoorwaarden vaststellen, waarbinnen de detailhandel in de gemeente West Betuwe zich kan ontwikkelen. Zo gelden er dan in alle kernen dezelfde regels voor winkelontwikkelingen. Aangezien het een harmonisatie betreft worden er alleen andere beleidskeuzes voorgesteld als daar aanleiding voor is.

Proces
Op meerdere momenten is in een werkgroep en met de portefeuillehouder overleg gepleegd voor het inventariseren van beschikbare informatie, bespreken van actuele ontwikkelingen en het bediscussiëren van (voorlopige) onderzoeksresultaten. Daarnaast is er door DTNP observatie uitgevoerd naar de verschillende kernen binnen de gemeente.

Door middel van een website zijn ondernemers, eigenaren en inwoners van de gemeente geïnformeerd over de vraagstukken. Ook konden ze hier hun opmerkingen plaatsen. De website werd in totaal ruim 3.000 keer bekeken en er zijn tegen de 100 reacties geplaatst (op social media en de website samen). De opmerkingen die op deze kanalen zijn gemaakt zijn meegenomen in de beleidsafwegingen.

Leeswijzer
In het verdere hoofdstuk 1 worden de ligging, het huidige winkelaanbod en het bestaande detailhandelsbeleid beschreven. Hoofdstuk 2 gaat over de landelijke winkeltrends en het effect daarvan op de situatie in West Betuwe. In hoofdstuk 3 worden de ambities voor en visie op de winkelstructuur van West Betuwe bepaald. Hoofdstuk 4 beschrijft de beleidsregels die voorkomen uit de keuzes uit hoofdstuk 3. Ten slotte gaat hoofdstuk 5 over de actualisatie van de ruimtelijke visie op het centrum van Geldermalsen uit 2009.

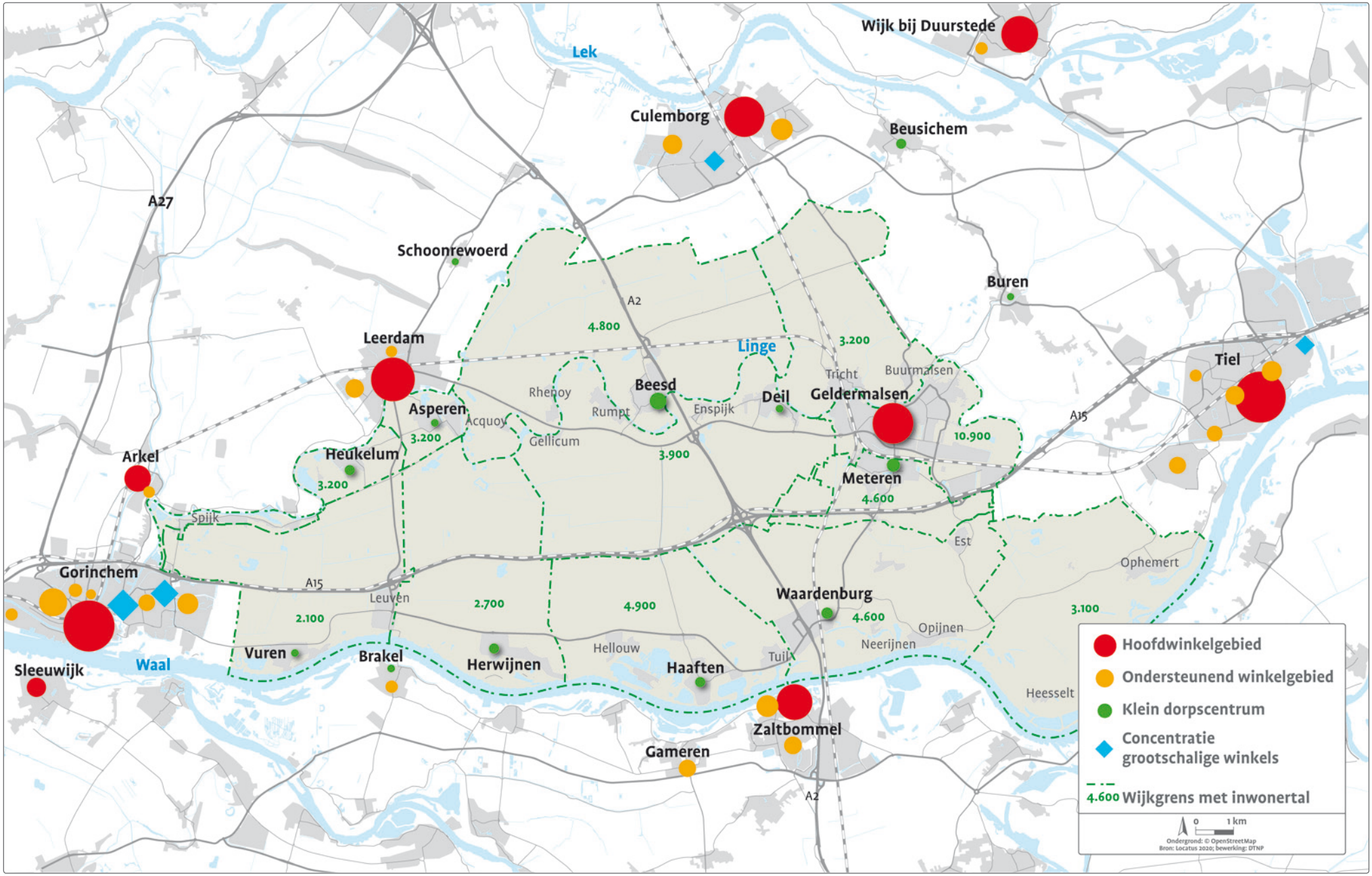
1.2 Ligging en positie

Ligging en gebiedskenmerken West Betuwe
De gemeente West Betuwe ligt in het westen van Gelderland in het gebied van Waal en Linge. De gemeente heeft een uitgestrekt, landelijk grondgebied; de afstand tussen de oost- en westgrens bedraagt bijna 30 kilometer. De gemeente wordt doorkruist door de snelwegen A15 en A2. Geldermalsen en Beesd hebben een treinstation.

Inwoners en kernen West Betuwe
De gemeente telt circa 51.000 inwoners. Geldermalsen is veruit de grootste kern met circa 10.900 inwoners. Verder bestaat de gemeente uit 25 relatief kleine kernen, veelal met minder dan 2.500 inwoners per kern. Meteren (circa 4.500), Asperen (circa 3.000), Beesd (circa 3.000) en Haaften (circa 2.600) zijn na Geldermalsen de grootste kernen.

Positie regionale winkelstructuur
Geldermalsen-Centrum is het grootste centrum van de gemeente met circa 12.800 m² winkelvloeroppervlak (wvo). In de directe omgeving van de gemeente liggen grotere centra, zoals Tiel (circa 25.500 m² wvo), Gorinchem (circa 25.200 m² wvo) en Leerdam (circa 14.700 m² wvo). De kaart op pagina 3 geeft de omvang en ligging van de centra in de omgeving van West Betuwe weer.

Winkelgebieden in West Betuwe en omliggende kernen geschaald naar omvang in m² wvo, en inwonertallen per CBS-'wijk'



1.3 Winkelaanbod West Betuwe

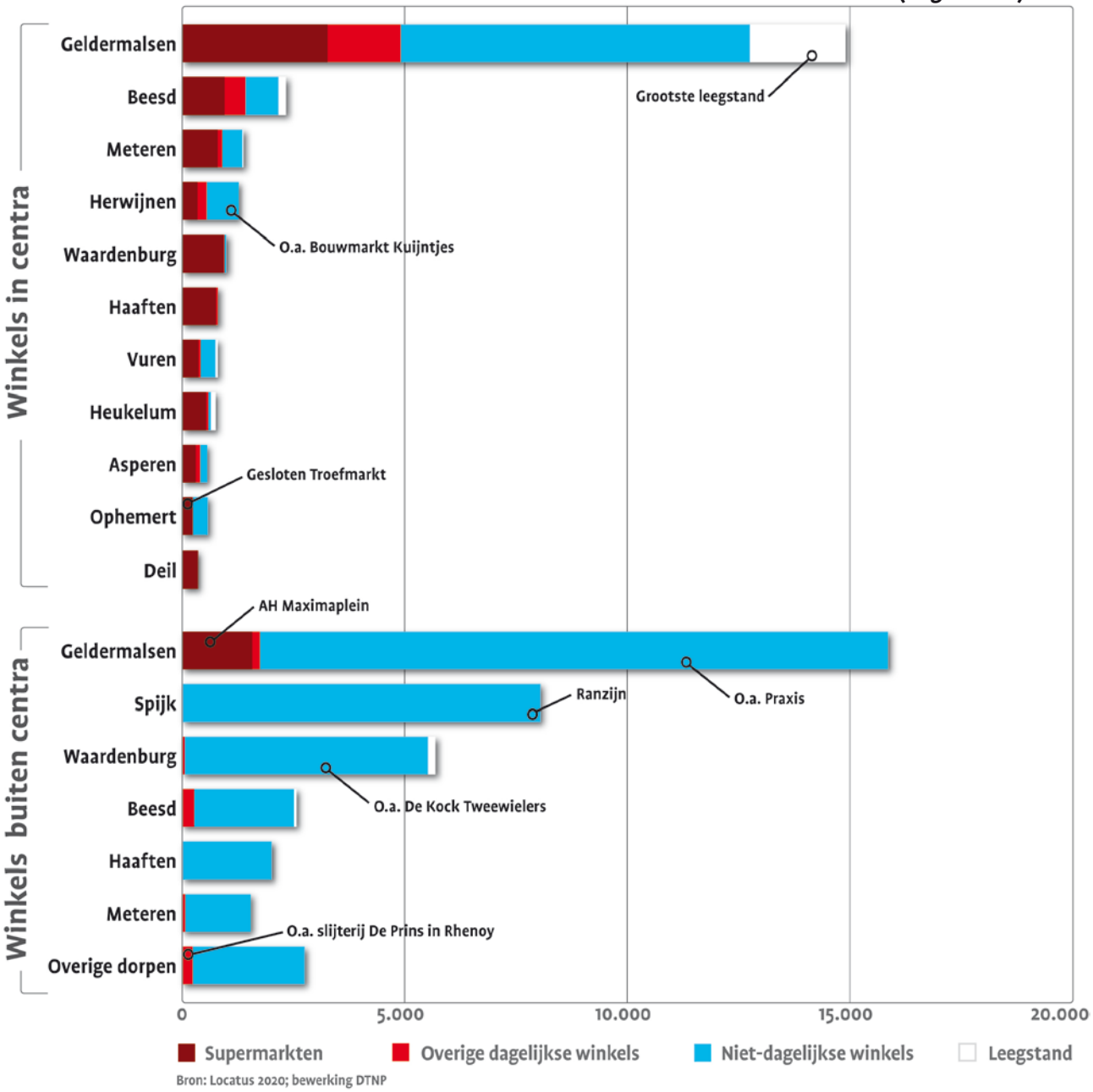
Supermarkten

Geldermalsen-Centrum is het enige centrumgebied in de gemeente met meerdere supermarkten (Albert Heijn, Coop en Lidl). De andere centrumgebieden bestaan allemaal in de basis uit één supermarkt. In Beesd, Heukelem, Haaften en Waardenburg is een supermarkt van tussen de 750 en 1.000 m² wvo gevestigd. In de andere dorpen is de supermarkt echt 'klein' te noemen (tussen de 300 en 500 m² wvo). De grootste supermarkt in de gemeente is de Albert Heijn op het Prinses Maximáplein in Geldermalsen (circa 1.550 m² wvo). Dit is de enige supermarkt in de gemeente buiten een 'centrumgebied'.

Aanbodprofiel centrumgebieden

- **Geldermalsen**: Binnen de gemeente onderscheidt Geldermalsen-Centrum zich als het grootste centrum met het meest diverse aanbod (100+ publieke functies). Binnen de winkelstructuur is dit het centrum met veruit het meeste niet-dagelijkse winkelaanbod, zoals mode en huishoudelijke artikelen (Shoeby, Hema, Blokker, etc.).
- **Beesd**: Na Geldermalsen is in het centrum van Beesd, met Dorpsplein en Voorstraat, het publieke aanbod het meest divers met circa 25 publieksfuncties. Met ruim 3.500 omwonenden

Winkelaanbod binnen en buiten de centra in West Betuwe in m² wvo (begin 2020)



Bron: Locatus 2020; bewerking DTNP

(Beesd en Rumpt), een enigszins geïsoleerde ligging en de aanvullende recreatieve bezoekers (Linge, Mariënwaerdt, etc.) is er een aardig draagvlak voor voorzieningen.

- **Meteren, Haaften, Waardenburg:** Deze drie centrumgebieden hebben rond de vijf publieksfuncties, waaronder een volwaardige supermarkt. Buiten het directe centrumgebied rond de supermarkt zitten in alle drie de dorpen nog enkele niet-dagelijkse winkels, zoals Rosedale in Waardenburg. Met omliggende bewoning erbij hebben deze drie centra ieder ruim 4.000 inwoners in de omgeving, waardoor een volwaardige supermarkt kan functioneren.
  De ligging nabij grotere centra (Zaltbommel, Geldermalsen) maakt dat er geen uitgebreid aanvullend aanbod is.
- **Herwijnen, Vuren, Heukelum, Asperen, Deil**:
  Dit zijn centrumgebieden met een kleine supermarkt. Het aanvullende aanbod rondom de supermarkt is vaak beperkt. De nabijheid tot grotere centa (Gorinchem, Leerdam, Geldermalsen) is daar een verklarende factor in. In Herwijnen is het aanvullend aanbod nog relatief ruim (o.a. bakker, witgoedzaak, horeca). In Vuren, Deil, Heukelum en Asperen ligt de supermarkt in de nabijheid van het dorpshuis. Asperen is het grootste dorp, de overige dorpen hebben rond de 2.000 inwoners. In Asperen is in 2016 een nieuwe supermarkt ontwikkeld.

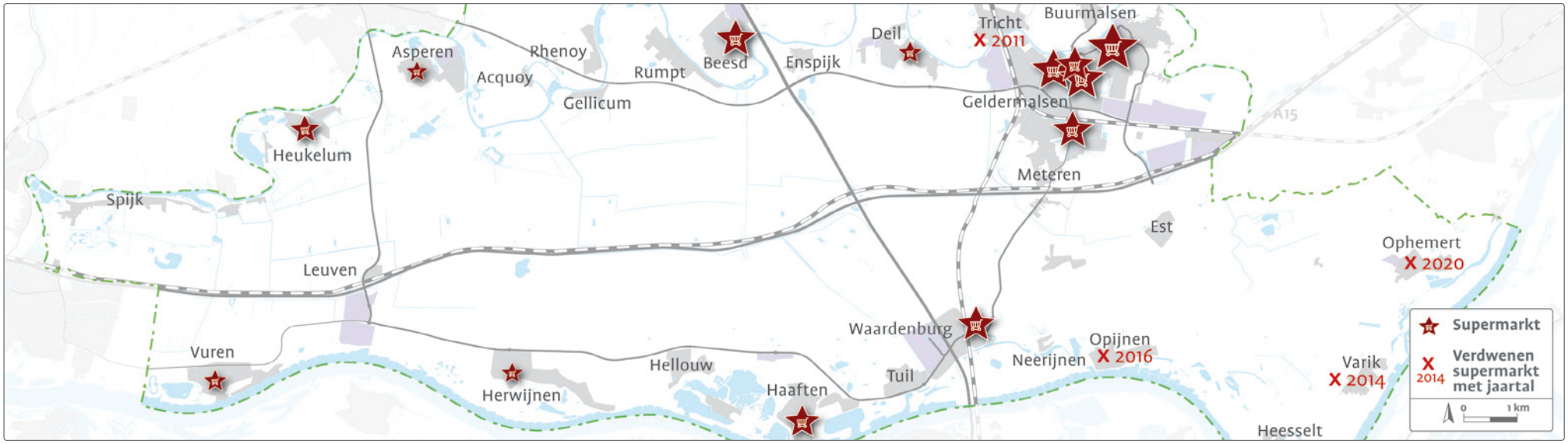
Geldermalsen: divers niet-dagelijks winkelaanbod

Beesd: dorpscentrum met ruim aanvullend aanbod

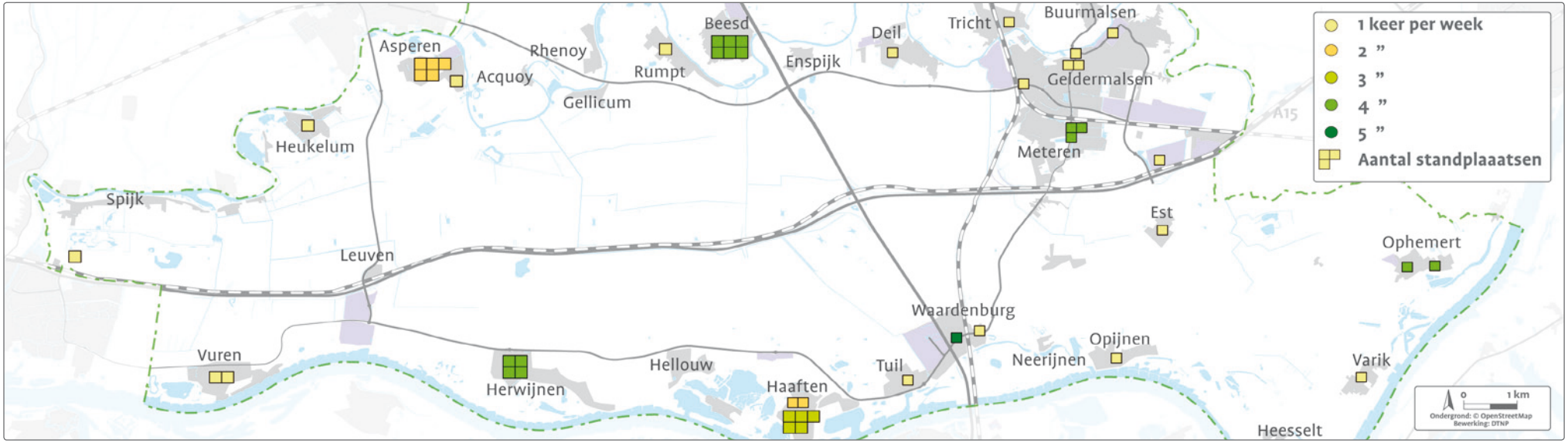
Supermarkt en enig aanvullend aanbod Haaften

Spar Asperen moderne kleine supermarkt

Spreiding en omvang van supermarkten in West Betuwe (supermarkten geschaald naar omvang in m² wvo),



Aanwezigheid en bezettingsfrequentie van standplaatsen in West Betuwe, geschaald naar aantal bezette standplaatsen op de drukste dag van de week



Winkelaanbod buiten de centra

Buiten de centra zijn onder andere grote, meer doelgericht bezochte winkels in de niet-dagelijkse branches gevestigd. Deze winkels liggen vaak op bedrijventerreinen of elders buiten de dorpsstructuur, zoals de Praxis in Geldermalsen of Ranzijn Tuin & Dier bij Spijk. Ook binnen de dorpen ligt her en der nog een ‘solitaire’ winkel, zoals De Kock Tweewielers in Waardenburg of slijterij De Prins is Rhenoy. In landelijk gebied bevinden zich nog een aantal ‘boerderijwinkels’, zoals ’t Bergje bij Tricht of Kaasboerderij aan de Linge bij Spijk.

Wegvallen kleine supermarkten

Meerdere dorpen hebben niet of nauwelijks fysiek winkelaanbod. Tricht, Opijnen en Varik hebben sinds enkele jaren geen ‘eigen’ supermarkt meer. Recentelijk is de Troefmarkt in Ophemert gesloten.

Standplaatsen

Bijna alle standplaatsen in de gemeente bieden voedsel aan. Het meest voorkomende aanbod is vis, groente & fruit, kip, kaas, brood en snacks. Op de meeste locaties staat een enkele standplaats één keer in de week. In Beesd, Haaften, Herwijnen, Asperen en Meteren staan minimarkten van 3 tot 6 kramen.

Supermarkt Heukelum

Winkels rond supermarkt Herwijnen

Praxis aan Oudeland in Geldermalsen

Standplaatsen bij supermarkt in Vuren

1.4 Bestaand beleid

De drie voormalige gemeenten hadden ieder hun eigen detailhandelsbeleid. In Geldermalsen is dit in specifieke rapporten over detailhandel opgeschreven. In Neerijenen en Lingewaal staan de ruimtelijke keuzes over winkels als onderdeel van grotere ruimtelijke keuzes in de gemeentelijke structuurvisie. Ook is 'beleid' deels terug te vinden in de bestaande bestemmingsplannen (planregels, uitzonderingen, etc.). De meeste van deze beleidsstukken zijn inmiddels circa tien jaar oud. Het beleid van de voormalige gemeenten had op hoofdlijnen de volgende speerpunten:

Geldermalsen

De gewenste winkelstructuur van de gemeente is gekozen in 2009*. Dit beleid zette in op de concentratie van winkelontwikkelingen in de centra van Geldermalsen, Beesd en Meteren.

Nieuwe winkelontwikkelingen buiten die centra zijn niet gewenst, met eventuele uitzondering van 'volumineuze detailhandel'. Bedrijventerrein Oudenhof is benoemd als geschikte locatie voor dit type winkels.** Bij agrarische bedrijven wordt de verkoop van agrarische streekproducten toegestaan, mits het oppervlak niet meer bedraagt dan 50 m² (ondergeschikte detailhandel).

Lingewaal

Het voortbestaan van bestaande basiswinkelvoorzieningen stond in 2010 onder druk (o.a. in Herwijnen en Vuren). Om de levensvatbaarheid van voorzieningen te vergroten, maakte de gemeente in 'het Manifeset van Lingewaal' (2010) de keuze voorzieningen ruimtelijk te clusteren in de centra van Asperen, Herwijnen en Heukelum. Op bedrijventerreinen (o.a. Leuven) wordt volumineuze detailhandel toegestaan met een minimum omvang van 1.000 m² bvo. Bij agrarische bedrijven in het buitengebied is de verkoop van streekeigen producten toegestaan tot maximaal 50 m² wvo (ondergeschikte detailhandel).

Neerijnen:

Het ruimtelijke beleid van de voormalige gemeente Neerijnen was om winkels te concentreren in drie kernen: Haaften, Ophemert en Waardenburg***. Belangrijk doel van dat beleid was om genoeg draagvlak te behouden voor een aantrekkelijk dorpscentrum in die drie dorpen. Voor boerderijen in het buitengebied van

Detailhandelskader Geldermalsen 2009

Structuurvisie gemeente Lingewaal 2010

Structuurvisie gemeente Neerijnen 2010

* Ruimtelijk-economisch onderzoek Geldermalsen centrum 2009 (DTNP).
** Gemeente Geldermalsen (2013), Beleidsnotitie bedrijventerreinen 2013-2030.
*** Structuurvisie Neerijnen 2020.

Neerijnen geldt dat ter plaatse geproduceerde producten mogen worden verkocht op een maximum oppervlak van 50 m² wvo (ondergeschikte detailhandel). In Neerijnen zijn op bedrijventerrein Slimwei specfieke vormen van volumineuze detailhandel toegestaan (o.a. keukens, badkamers, vloerbedekking). Bouwmarkten, tuincentra en grootschalige meubelbedrijven zijn uitgesloten.

Standplaatsenbeleid

West Betuwe heeft in haar standplaatsenbeleid de regels voor Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen samengevoegd en gelijk getrokken*. Doel is om een goede wisselwerking tussen ambulante handel en detailhandel te realiseren, zodat deze elkaar aanvullen en het voorzieningenniveau in de kernen zo hoog mogelijk is.

Nieuwe standplaatsen worden alleen toegestaan als deze een aanvulling op of verbreding vormen van het bestaande aanbod in de kern en dit niet ten koste gaat van bestaande minimarkten (meerdere kramen bij elkaar) en winkels.

Provincie Gelderland

Het (relevante) detailhandelsbeleid van de provincie Gelderland is opgenomen in de Omgevingsverordening (2018) en is als volgt samen te vatten:

- De provincie heeft als doel het terugdringen van overtollige winkelmeters en het maken van scherpe keuzes voor perifere detailhandel. Grote nieuwe ontwikkelingen (> 1.500m²) vereisen regionale afstemming.
- Via het programma ‘SteenGoed Benutten’ stimuleert de provincie herbestemming, transformatie of sloop van leegstaand winkelvastgoed.
- Vestiging op een perifere locatie is alleen mogelijk als dit vanwege ruimtelijke eisen binnenstedelijk moeilijk inpasbaar is, zoals detailhandel in volumineuze goederen (tuincentra, bouwmarkten, handel in auto’s en boten, etc.). Andere vormen van detailhandel zijn op perifere locaties uitgesloten.
- Internetwinkels en afhaalpunten waar uitstalling van goederen ter verkoop, dan wel het verkopen en/of leveren van goederen aan consumenten plaatsvindt, worden behandeld als detailhandel (in bestaande winkelgebieden).
- De vestiging van een supermarkt is alleen mogelijk binnen of aansluitend aan een winkelcentrum, tenzij vanwege bijzondere omstandigheden vestiging op zo’n locatie niet mogelijk is. De Provincie overweegt, als daar behoefte aan is, ook solitaire ontwikkelingen in woonwijken toe te staan (actualisatieplan 7, 2020).

* Beleidsregels standplaatsen Gemeente West Betuwe 2020.

2 Trends en ontwikkelingen

2.1 Landelijke trends

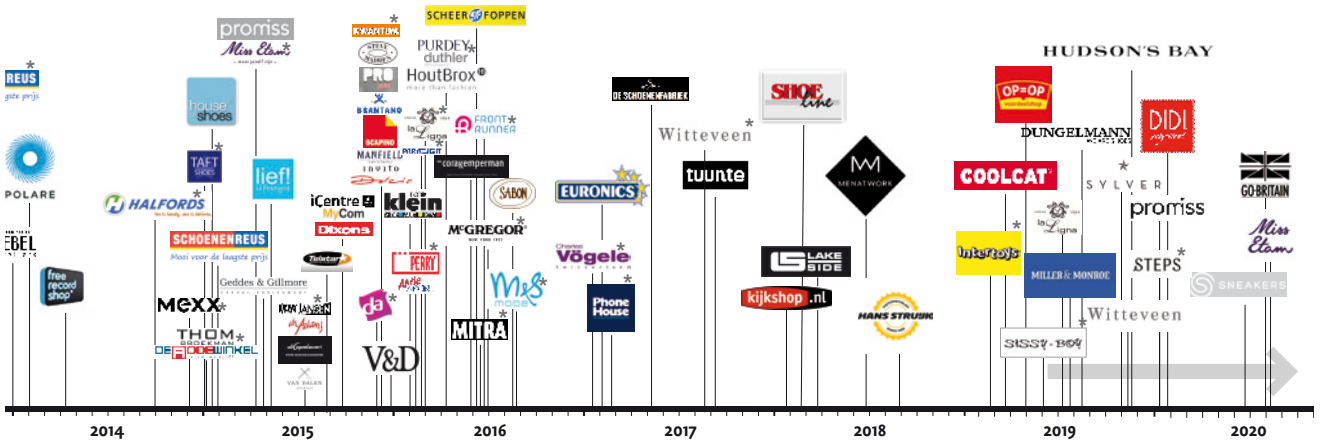
Er spelen al jaren landelijke trends die de winkelmarkt (ook in West Betuwe) drastisch veranderen en daarbovenop is nu de coronacrisis gekomen. We gaan eerst kort in op de landelijke trends en vervolgens de te verwachten gevolgen van de coronacrisis.

Tot nu toe: online

Het aandeel aankopen dat online wordt gedaan is sinds 2011 sterk gestegen. Dit is voornamelijk te zien in de niet-dagelijkse sector, waar ondertussen circa een kwart van de bestedingen online wordt gedaan. Maar ook in de dagelijkse sector zijn online boodschappen in opmars; met name in de laatste jaren is het online boodschappen doen in populariteit en aanbod toegenomen. De groei van online bestedingen gaat ten koste van bestedingen in fysieke winkels.

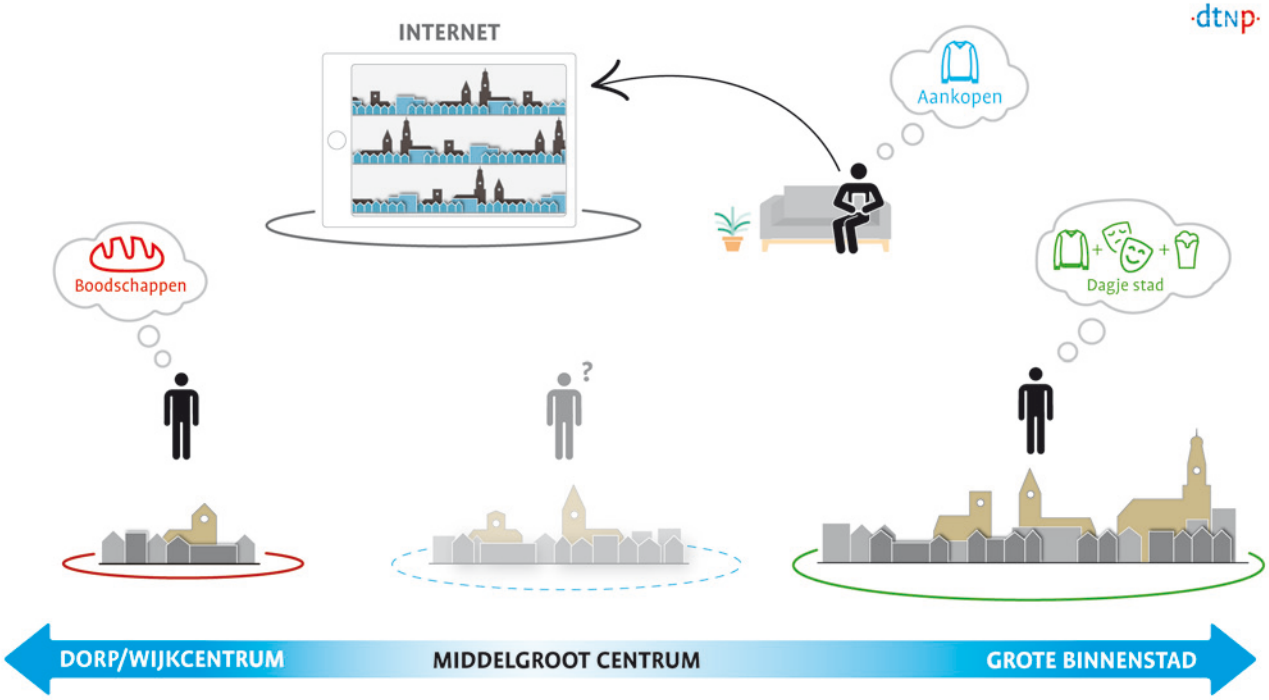
Tot nu toe: minder winkels

Het aantal fysieke winkels neemt al jaren af. Dit geldt niet alleen (nog) maar voor zelfstandigen (bijv. geen opvolging), maar de laatste jaren ook voor steeds meer winkelketens die zich niet goed kunnen onderscheiden van het online aanbod. Vooral het aantal niet-dagelijkse winkels is sterk gedaald. In de laatste paar jaar is er weer een toename in het aantal leegstaande panden te zien,



Faillisementen winkelketens in Nederland

Consumentengedrag in periode 2010-2020



juist in hoofdcentra. De invulling door alternatieve functies nam al af, terwijl de krimp bij winkels nog doorzette.

Tot nu toe: verandering consumentengedrag

De consument is aan de ene kant op zoek naar gemak in gerichte en frequente aankopen en aan de andere kant naar iets bijzonders (kwaliteit product, activiteit, advies, locatie, etc.):

- Gerichte aankopen gebeuren steeds meer online (voornamelijk niet-dagelijkse artikelen).
- Frequente aankopen doet de consument meestal in het nabije boodschappencentrum (voornamelijk dagelijkse winkels), zolang dat centrum voldoet aan de eisen van aanbod en bezoekgemak.
- Voor de totaalbeleving van een recreatief 'dagje centrum' is de consument selectief. Alleen de echt grote binnensteden voldeden de laatste jaren nog aan de gewenste diversiteit en massa aan winkels, horeca, cultuur en activiteiten. Deze centra hebben het echter door corona nu juist lastig.

Vooral veel kleine en middelgrote centra vallen al een tijd tussen tafellaken en servet, en hebben als gevolg daarvan grote leegstandsproblemen. Dit zijn vaak winkelgebieden met relatief veel niet-dagelijks winkelaanbod in het middensegment, die bovendien het uitgebreide horeca/cultuuraanbod van de grote binnensteden missen.

Coronacrisis versnelt ontwikkelingen

De maatregelen (slimme lockdown, sluiting horeca, etc.) en de economische crisis die daaruit volgt, hebben voor de komende jaren grote effecten op publieksgerichte gebieden:

- Mensen wordt gevraagd thuis te blijven. Het aantal internetaankopen is tijdens de crisis dan ook substantieel toegenomen, van boodschappen tot planten. Een deel van deze sprong in het online koopgedrag is naar verwachting blijvend*, met gevolgen voor fysieke winkelbestedingen. De versnelde sprong online heeft ook effect op andere publieksfuncties, denk aan de sluiting van bankfilialen, reisbureaus, etc.
- Online is structureel onderdeel van het aankoopgedrag. De technlogie om online aankopen te faciliteren wordt snel beter (robotisering, augmented reality, slimme deurbel, etc.). Ook de thuislevering van voedsel wordt opgeschaald (online supermarkten, maaltijdpakketten), maar is nog lang niet zo ver als niet-voedsel (logistieke uitdagingen).
- In deze periode wordt meer uitgegeven aan de dagelijkse boodschappen (o.a. thuis eten i.p.v. horecabezoek). Daarnaast gebeuren deze aankopen meer in de nabije woonomgeving (thuiswerken, zo min mogelijk reizen).
- Niet-noodzakelijk/recreatief winkelbezoek valt sterk terug, waardoor vooral de mode- en horecabranches groot omzetverlies lijden. Juist in de hoofdwinkelstraten van grote steden zijn de bezoekersaantallen dan ook gekelderd. Een deel van de ondernemingen blijft alleen door overheidsondersteuning nog overeind. De precieze omvang van deze effecten is nog onduidelijk.
- Naast de directe effecten van de coronamaatregelen op koopgedrag veroorzaakt de crisis ook macro-economische ontwikkelingen, die negatief doorwerken in het consumentenvertrouwen, de koopbereidheid, werkloosheid, etc.** De komende jaren moet rekening worden gehouden met een terughoudende koopbereidheid. Het fysieke koopgedrag wordt daardoor komende jaren doelgerichter.
- Naar verwachting leidt de krimp tot waardedaling van winkelvastgoed***, terwijl de krapte op de woningmarkt blijft.

* Nielsen (2020), Dutch online shopping habits are here to stay, Colliers (2020), Babyboomers slaan gat in de winkelstraat, Q&A (2020), Impactanalyse - Retail Postcorona. ING (2020), sectorvooruitzicht detailhandel.

** CBS (2020), Grootste daling consumentenvertrouwen ooit.

*** Vastgoedmarkt (2020), Corona richt bloedbad aan op beleggingsmarkt winkelvastgoed. & Vastgoedmarkt (2020), Nederlands winkelvastgoed zal nooit helemaal herstellen van corona.

2.2 Belang boodschappenfunctie

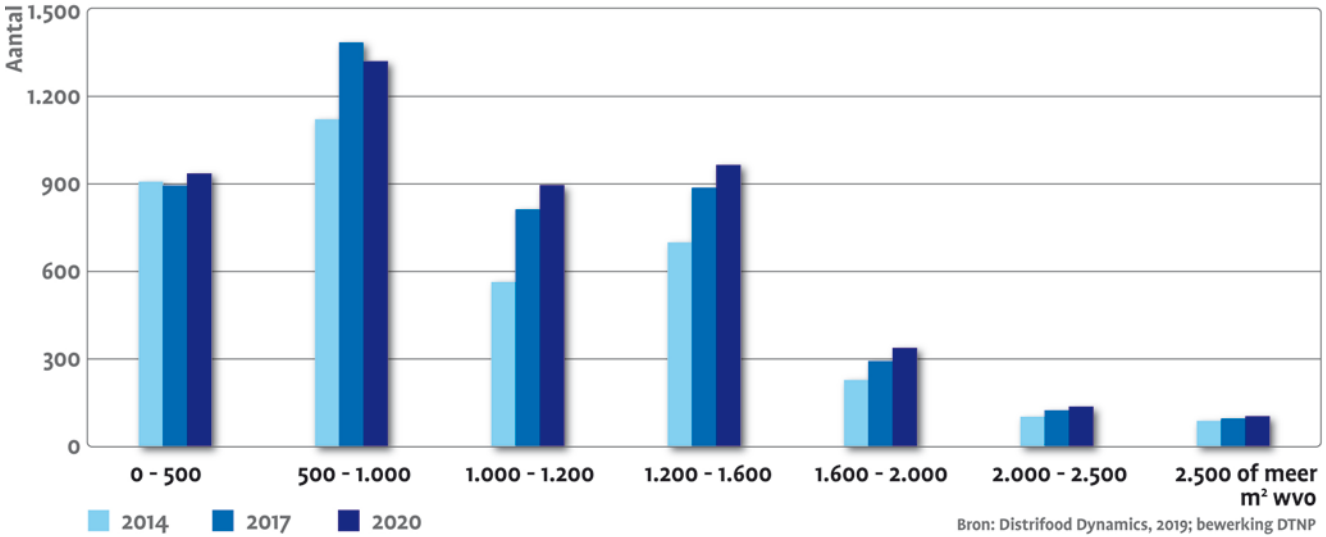
Het meest ‘zekere’ perspectief voor fysieke winkelaankopen is de behoefte om doelgericht de frequente benodigdheden (o.a. voedsel) te kopen in de eigen woonomgeving. Boodschappen doen bij de supermarkt is daar de basis voor.

Boodschappen doen: supermarkten
Waar de laatste jaren in veel niet-dagelijkse branches sprake is van krimp is in de dagelijkse sector juist sprake van groei, zowel in omzet als in winkelvloeroppervlak. Die groei in vloeroppervlak wordt vooral veroorzaakt door de supermarktsector. De hevige concurrentie onder supermarkten wordt voornamelijk uitgevochten door schaalvergroting van winkels.

Meer en grotere supermarkten betekent ook meer benodigd draagvlak per winkel. Voor het gezond functioneren van supermarkten van 1.000 m² wvo of meer is in Nederland al snel een verzorgingsgebied van rond de 5.000 mensen nodig. Supermarktpartijen willen met de mooiste winkel op de beste locatie de sterkste positie innemen in de lokale markt. Dat betekent anno 2020 dat supermarktpartijen al snel een winkel van 1.200 m² wvo of groter willen bouwen. De groei in écht grote supermarkten (> 2.000 m² wvo), zoals de Jumbo Foodmarkt, is beperkt. Supermarkten kleiner dan 1.000 m² wvo en in kleinere verzoringsgebieden zijn de afgelopen jaren regelmatig weggevallen, zo ook in West Betuwe (recent Ophemert). Partijen als Spar draaien ook in kleine dorpen nog moderne kleine supermarkten, waar ook allerlei aanvullende diensten aan zijn verboden (stomerij, drogist, OV-chip oplaadpunt, etc.). In echt grote (en in bewonersaantallen groeiende) binnensteden ontstaan nieuwe, kleine city-concepten (‘mandjeswinkels’).

Concurrentie markt voor levensmiddelen in NL
Supermarkten nemen een steeds groter ‘marktaandeel levensmiddelen’ voor hun rekening, waaronder zelfs thuisbezorging van warme maaltijden en consumptie ter plaatse (bijv. La Place bij Jumbo). Mede door de activiteiten van supermarktpartijen ontstaat er een sterke concurrentiemarkt voor levensmiddelen (o.a. supermarkten, verszaken zoals slagers, Thuisbezorgd, fastservice-restaurants als De Beren, snackbars, Deliveroo, Picnic, etc.); de groei van de één gaat al snel ten koste van de ander. Tijdens corona is de traditionele horeca de verliezer, waardoor onder andere supermarktpartijen, verszaken, maaltijdboxen en thuisbezorghoreca kunnen groeien.

Landelijke ontwikkeling winkelvloeroppervlak supermarkten



Bron: Distrifood Dynamics, 2019; bewerking DTNP

Potentiële trekkersfunctie supermarkten

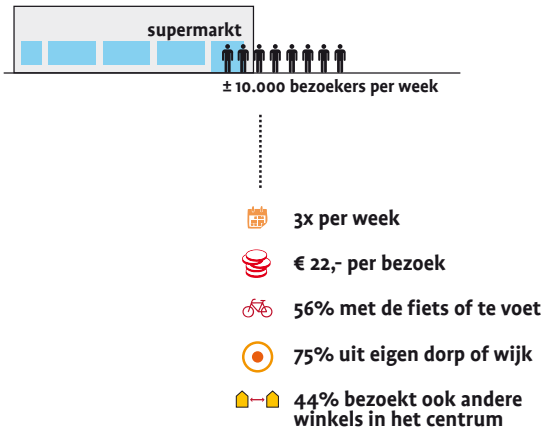
Supermarkten zijn voor dorpscentra veruit de belangrijkste functie. Supermarkten trekken duizenden bezoekers per week, meer dan elke andere centrumfunctie.

Overige voorzieningen kunnen profiteren van de grote bezoekersaantallen van supermarkten, mits de supermarkt goed is gelegen. De onderlinge afstand en zichtrelatie zijn daarbij bepalende factoren. Uit door DTNP uitgevoerd onderzoek onder circa 3.000 respondenten in 20 dorps- en wijkcentra in Nederland blijkt dat circa 44% van de consumenten het supermarktbezoek combineert met een of meer andere winkels in hetzelfde winkelgebied. Dit geldt zowel voor service- als voor discountsupermarkten.

Het onderzoek toont aan dat het aandeel supermarktbezoekers dat ook andere winkels bezoekt, toeneemt naarmate meer winkels dicht bij de supermarkt liggen. Daarnaast blijkt dat het combinatiebezoek toeneemt naarmate er meer winkels in het zicht van de ingang van de supermarkt liggen.

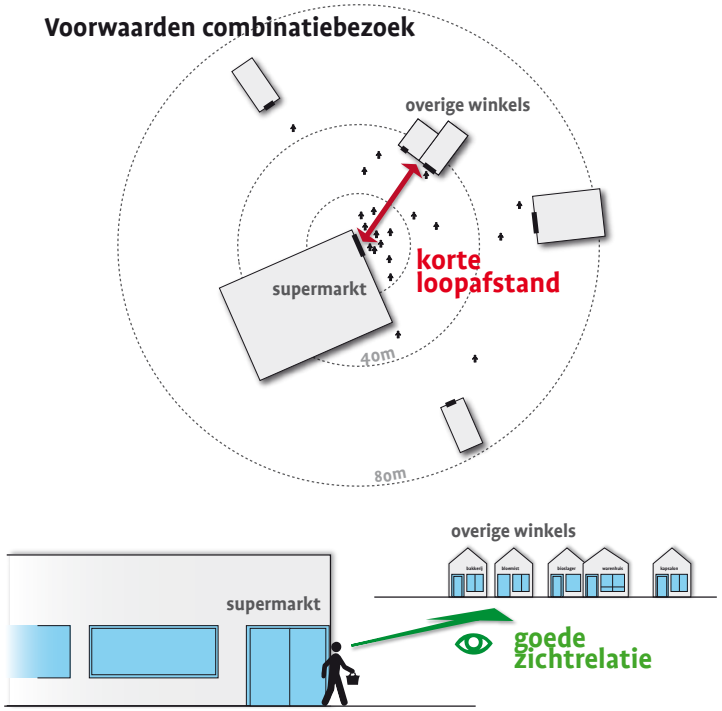
Inpassing supermarkt doet er toe

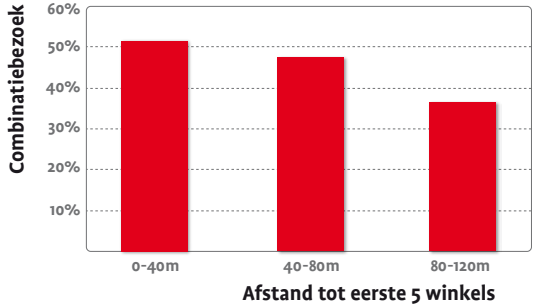
Profiel gemiddelde bezoeker in Nederland

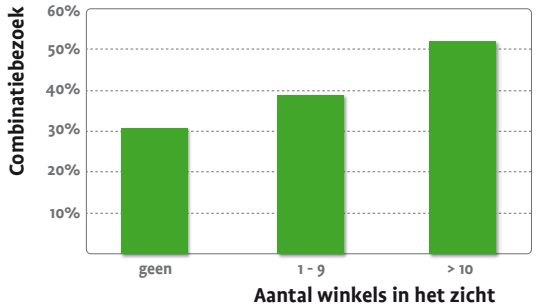


Bron: DTNP (2016), Passantenonderzoek trekkersol supermarkten

Voorwaarden combinatiebezoek







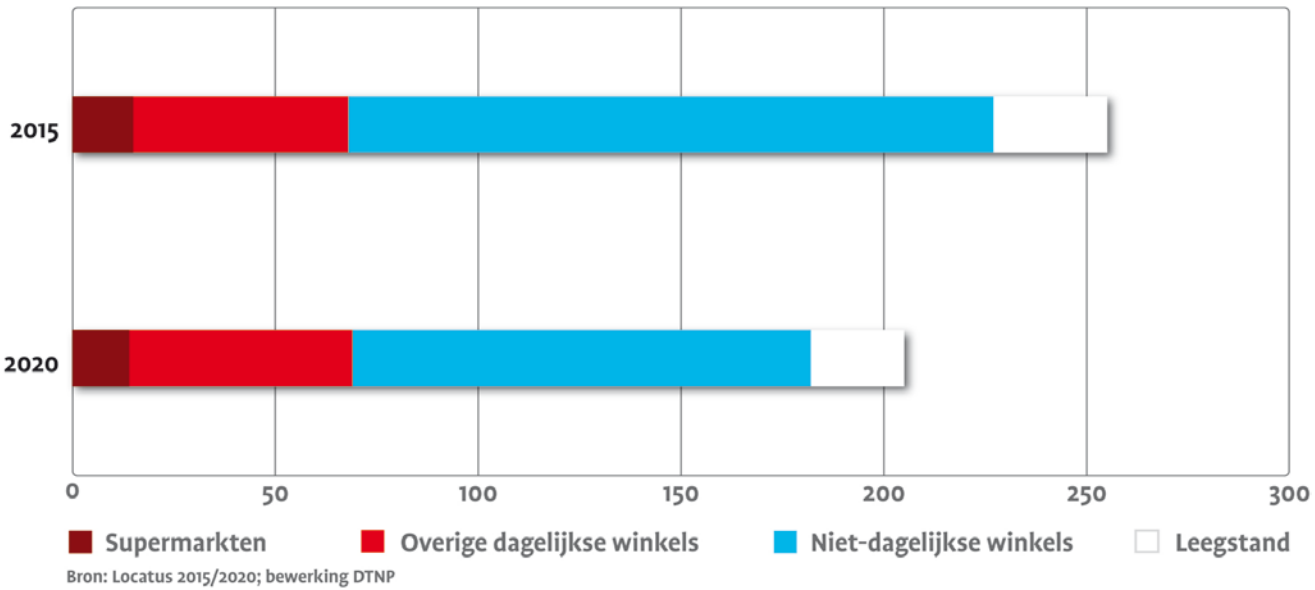
2.3 Gevolgen voor West Betuwe

Het winkelaanbod in West Betuwe is tussen 2015 en 2020 afgenomen. Deze krimp wordt, zoals te verwachten uit de trends, bijna volledig veroorzaakt door een afname van het aantal niet-dagelijkse winkels (ruim een kwart minder winkels). In vergelijking met de afname in aantal winkels is de krimp in het totale niet-dagelijks winkelvloeroppervlak beduidend minder (-7%). Dit valt deels te verklaren door de trend van schaalvergroting van winkels. Het aantal leegstaande panden is niet toegenomen. Dit kan duiden op de samenvoeging van winkelpanden en/of de transformatie van winkelvastgoed naar andere functies.

Schaalvergroting supermarkten

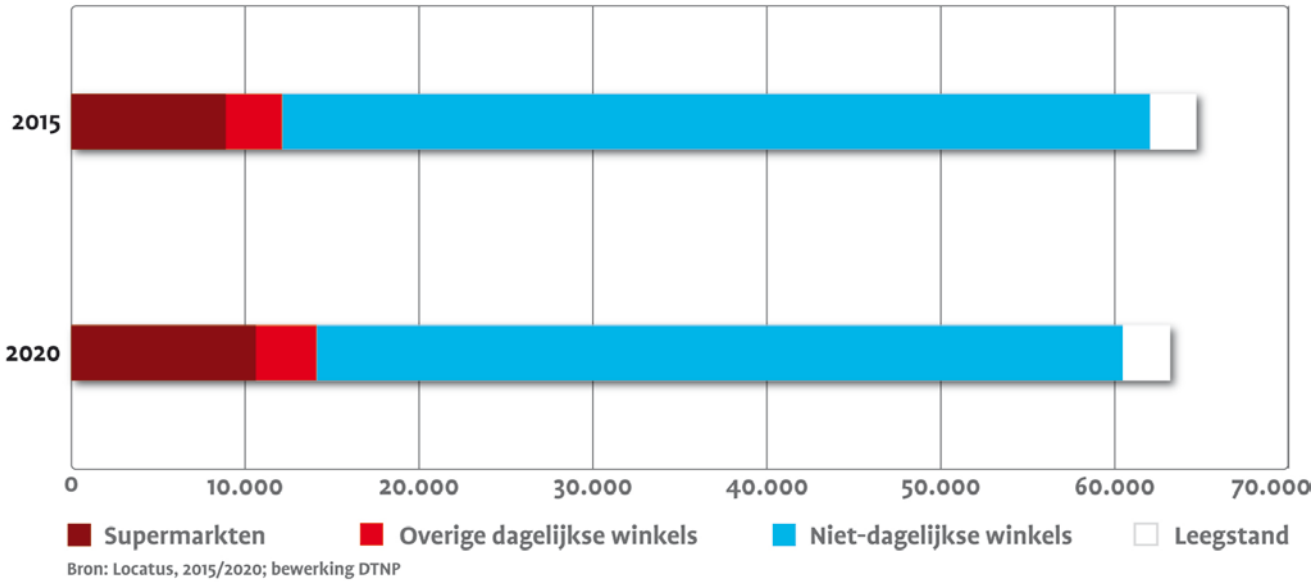
De gemiddelde omvang van supermarkten in de gemeente was in 2015 nog ongeveer 600 m² wvo. In de huidige situatie is dat circa 760 m² wvo. Niet alleen zijn supermarkten groter geworden (bijvoorbeeld Coop Geldermalsen, Aldi Meteren), ook zijn er kleine supermarkten weggevallen (o.a. Opijnen, Ophemert). In het oostelijke deel van de gemeente, tussen Waardenburg, Geldermalsen en Tiel, is nu geen supermarktvoorziening meer. De in 2016 nieuwgebouwde Spar in Asperen van circa 300 m² wvo is een interessante uitzondering op die ontwikkeling.

Ontwikkeling winkelaanbod West Betuwe in aantal verkooppunten



Bron: Locatus 2015/2020; bewerking DTNP

Ontwikkeling winkelaanbod West Betuwe in m² winkelvloeroppervlak



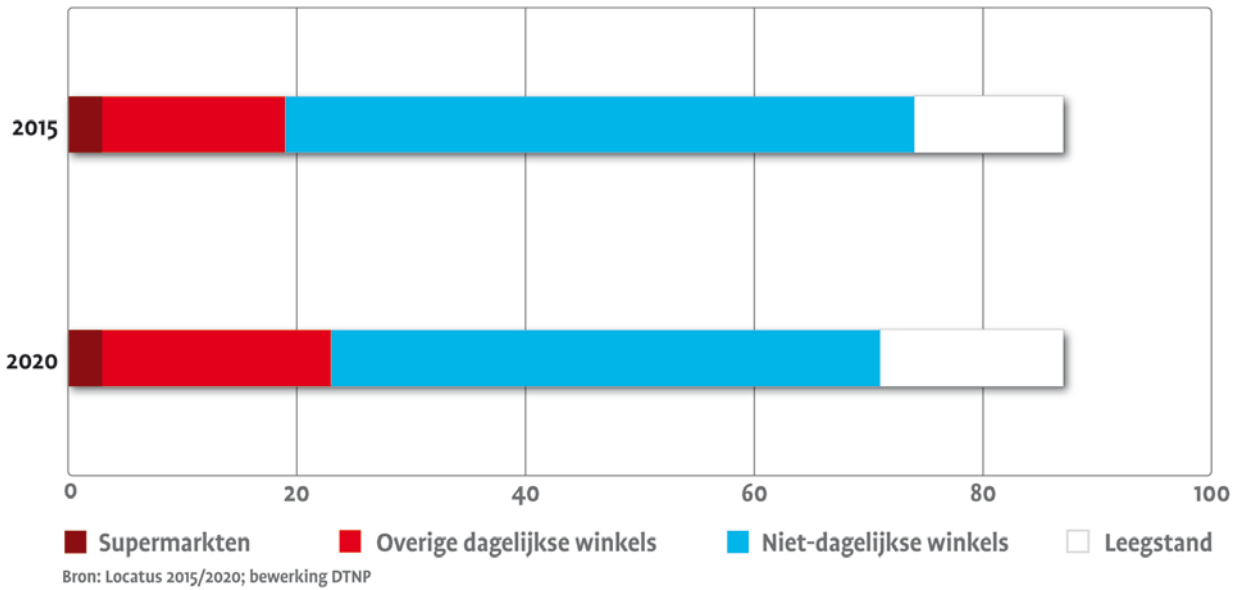
Bron: Locatus, 2015/2020; bewerking DTNP

Gevolgen trends voor Geldermalsen-Centrum

Ook het centrum van Geldermalsen ontkomt niet aan de landelijke trends. Het aantal niet-dagelijkse winkels is afgenomen en de winkelleegstand is gegroeid (tot ongeveer 2.100 m^2 wvo in 2020). De groei van leegstand heeft echter ook te maken met de verplaatsing en uitbreiding van Coop: het pand op de voormalige Coop-locatie staat leeg (circa 750 m^2 wvo). De meeste leegstaande winkelruimte zit aan de randen van het centrum.

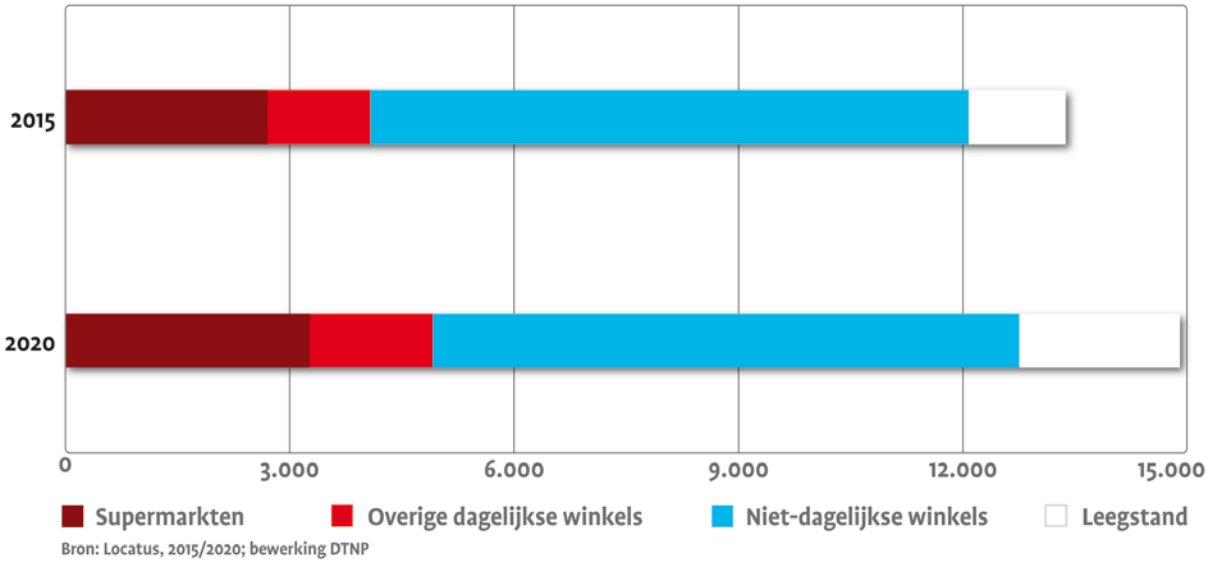
Een deel van de leeggekomen winkelruimte in het centrum is in de periode 2015-2020 ook weer ingevuld. Met name het aantal horeca-zaken is in deze jaren toegenomen en ook in de overige dagelijkse winkels (verszaken, drogisten, etc.) is een lichte stijging te zien.

Ontwikkeling winkelaanbod Geldermalsen in aantal verkooppunten



Bron: Locatus 2015/2020; bewerking DTNP

Ontwikkeling winkelaanbod Geldermalsen in m^2 winkelvloeroppervlak



Bron: Locatus, 2015/2020; bewerking DTNP

2.4 Perspectief West Betuwe

Woningbouw en inwonerontwikkeling

De gemeente West Betuwe zet in haar nieuwe woonvisie in op een versnelling van de woningbouw. De meeste van deze woningbouw vindt plaats in Meteren (nog circa 1.000 extra woningen in nieuwbouwwijk De Plantage) en Geldermalsen. Verder zijn er meerdere (kleinschalige) woningbouwplannen, de meeste in kernen bij een supermarkt in het gebied rond de A2 (o.a. Beesd, Deil, Waardenburg, Haaften, Tuil). Op meerdere locaties betreft het woningbouwplannen in de directe nabijheid van de supermarktvoorziening. Dit is heel belangrijk voor de toekomstbestendigheid van deze voorzieningen.

Voor de hele gemeente wordt er vanuit het meest waarschijnlijke scenario 'tijdelijk versnellen' een groei verwacht naar rond de 56.600 inwoners in 2030.

Niet-dagelijkse sector

De meeste winkels in de gemeente vallen binnen de niet-dagelijkse sector. Mede door de versnelde groei van online aankopen is een verdere verschraling van dit aanbod te verwachten.

Juist de meer 'recreatieve' niet-dagelijkse branches als mode en horeca zijn extra gevoelig voor de gevolgen van de coronacrisis. De verwachting is dat binnen de gemeentelijke winkelstructuur vooral Geldermalsen-Centrum daar negatieve effecten van zal ondervinden. In vergelijking tot gemeenten met grote(re) binnensteden die op de bovenlokale, recreatieve winkelfunctie leunen (o.a. groot mode aanbod), valt de mate van negatieve effecten in de winkelstructuur van West Betuwe naar verwachting nog mee. In de omgeving zal bijvoorbeeld Gorinchem of Tiel daar naar verwachting meer last van ondervinden.

Marktsituatie dagelijkse sector

Het consumentengedrag tijdens de coronacrisis is om meer, en meer lokaal boodschappen te doen. Dat betekent echter niet dat consumenten andere voorkeuren hebben gekregen wat betreft supermarkten. Een kleine dorpssupermarkt draaiende houden op een klein, lokaal verzorgingsgebied (2.000 tot 4.000 inwoners) met grotere supermarkten in de omgeving zal een lastige opgave blijven. Lokaal ondernemersschap is daarin de bepalende factor (gunfactor, aanvullende diensten, lokale afstemming aanbod, etc.). Het behouden van het huidige aanbod blijft daar een flinke opgave maar mooie voorbeelden zoals Asperen maken duidelijk dat het kan.

Geldermalsen en Meteren hebben samen ruim 15.400 inwoners. Het inwonertal groeit hier nog significant. Het dagelijkse winkelaanbod heeft hier ook deels een bovenlokale functie. Om het perspectief voor deze complexe situatie goed in te schatten is voor het aanbod in Geldermalsen en Meteren een indicatieve marktruimteberekening gemaakt (bijlage A). Voorzichtige conclusie daarvan is dat er richting 2030 in dit verzorgingsgebied een beperkte uitbreidingsruimte is in de dagelijkse winkelsector.

3 Ambities en visie winkelstructuur

3.1 Ambities en uitgangspunten

Uitgangspunten

- De balans tussen draagvlak voor en aanbod van dagelijkse winkelvoorzieningen in de kleine dorpen is kwetsbaar.
- Het niet-dagelijkse winkelaanbod in de gemeente zal verder verschralen.

Ambitie 1: behoud winkelaanbod kleine kernen

Alle drie de voormalige gemeenten zetten in op het zoveel mogelijk behouden van het bestaande winkelaanbod en terughoudendheid voor winkelontwikkelingen elders. De nieuwe gemeente West Betuwe maakt de hoofdkeuze om in te blijven zetten op het behoud van dagelijks winkelaanbod in de kleine kernen, passend bij het lokale draagvlak*. In het grote, landelijke gebied van de gemeente zijn afstanden tot de volgende voorzieningenkern al snel aanzienlijk. De mogelijkheid de primaire levensbehoeften lokaal aan te kunnen schaffen is belangrijk voor de leefbaarheid in de dorpen.

In elk dorp een supermarktvoorziening nastreven is gezien de trends en het draagvlak niet realistisch. Ook biedt dat de winkelmarkt onvoldoende zekerheid voor langetermijninvesteringen. De beste strategie is om in specifieke kernen passend aanbod na te steven zodat een zo goed mogelijke spreiding van aanbod over de gemeente wordt gerealiseerd (gebundelde deconcentratie). Door dit beleid is er de grootste kans dat inwoners in de nabijheid toegang zullen houden tot dagelijkse winkelvoorzieningen.

Ambitie 2: gevarieerd winkelaanbod

De diversiteit van het winkelaanbod is een belangrijke factor voor het totale voorzieningenniveau. Inwoners moeten voor de meeste aankopen in de gemeente terecht kunnen. Om een gevarieerd winkelaanbod te behouden is een voldoende grote bundeling van publieksfuncties en bezoekers een randvoorwaarde. Daarom is het prioriteren van het centrum van Geldermalsen als vestigingslocatie essentieel. Dit is de enige locatie in de gemeente waar potenties zijn voor een divers en modern winkelaanbod in zowel dagelijkse als niet-dagelijkse branches. Voor moeilijk in centra inpasbare winkelconcepten (bijv. bouwmarkt) kan vestiging op perifere locaties worden overwogen.

Ambitie 3: tegengaan leegstand

Met een verdere afname van winkelaanbod is het belangrijk dat perspectief wordt geboden voor leegkomend winkelvastgoed. In het coalitieakkoord West Betuwe 2020-2022 word ingezet op het tegengaan van leegstand.

In de analyse en harmonisatie van het detailhandelsbeleid is onder andere gekeken naar de reacties op de website zoals:

Behoud van winkels in kleine kernen kan van grote waarde zijn t.a.v. de leefbaarheid. Waar dat niet kan kunnen minimarkten of standplaatsen een positieve bijdrage aan de leefbaarheid leveren.

Als ik bijvoorbeeld naar de buurtsupermarkten in Heukelum, Asperen, Vuren, Herwijnen en Deil kijk, dan denk ik dat deze uitstekend kunnen bestaan, want deze ondernemers bieden wat meer service.

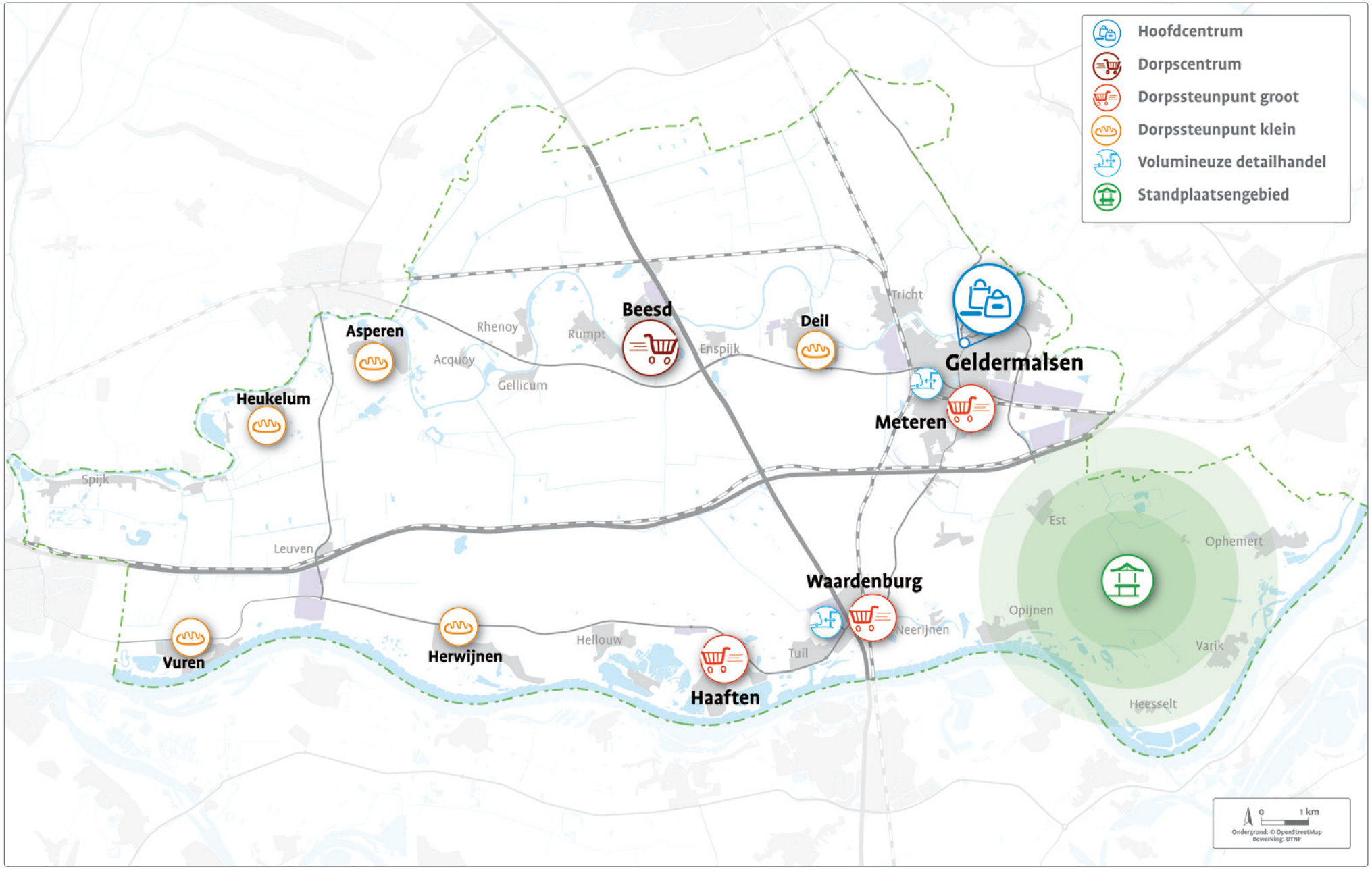
Over winkels buiten bestaande winkelgebieden: daar pleit ik toch ook voor concentratie van winkels.

'Boerderijwinkels', waar producten van eigen bedrijf worden verkocht, zijn denk ik wel heel belangrijk voor onze gemeente.

In mijn optiek moet je natuurlijk voor een sterk centrum in Geldermalsen gaan.

* Coalitieakkoord West Betuwe 2020-2022

Kaart visie winkelstructuur West Betuwe



3.2 Visie winkelstructuur

Om als nieuwe gemeente West Betuwe te kunnen sturen op de winkelstructuur moet het bestaande beleid van de voormalige gemeenten geharmoniseerd worden. Uit de analyse blijkt dat de winkelmarkt in West Betuwe kwetsbaar is. De hoofdambitie is om waar mogelijk het huidige dagelijkse winkelaanbod te behouden voor de leefbaarheid in de kleine kernen. Er is daarmee weinig aanleiding om grote wijzigingen, die de bestaande balans kunnen verstoren, na te streven. Vanuit de ambities uit 3.1 wordt de volgende winkelstructuur negastreefd:

- Hoofdcentrum Geldermalsen: Het meest diverse centrumgebied in de gemeente met onder andere een zo divers mogelijk winkelaanbod. Daarvoor is een grote aantrekkingskracht door de boodschappenfunctie een voorwaarde. Moderne supermarkten en goed bezoekgemak zijn daar een belangrijk onderdeel van.
- Dorpscentrum Beesd: Een dorpscentrum met een volwaardig eigen boodschappenaanbod aan het Dorpsplein, aangevuld met lokale speciaalzaken, diensten en horeca aan de Voorstraat.
- Grote Dorpssteunpunten Waardenburg, Meteren en Haaften: Hier is het de ambitie om een volwaardige supermarktvoorziening te bieden. Daarmee is er blijvend perspectief voor enkele direct omliggende publieksfuncties.
- Kleine Dorpssteunpunten Vuren, Heukelum, Asperen, Deil, Herwijnen: Hier is het de ambitie om een kleine supermarkt te behouden.

Dynamische behandeling belang standplaatsen

Standplaatsen zijn een aanvulling op de winkelstructuur. Wanneer winkelaanbod wegvalt, neemt het belang van standplaatsen voor de leefbaarheid toe. Deze tijdelijke voorzieningen zijn zowel een verkooppunt voor dagelijkse artikelen als een ontmoetingsplek in het dorp. Waar geen permanente winkelvoorzieningen haalbaar zijn, wordt daarom prioriteit gelegd bij het vormgeven/instandhouden van minimarkten. Het huidige standplaatsenbeleid biedt hiervoor reeds passende juridische kaders (beoordeling vergunningen, etc.). Momenteel ligt het gebied voor het stimuleren van standplaatsen in het zuidoosten. Waar winkelaanbod wel aanwezig is, wordt terughoudend omgegaan met nieuwe standplaatsen. Verse producten zijn voor kleine supermarkten namelijk juist een belangrijke factor voor een gezonde exploitatie.

Overige winkelontwikkelingen

In de regel zijn winkels gewenst in bovenstaande winkelgebieden. In bepaalde situaties zijn uitzonderingen, passend bij de ambities, mogelijk:

- Volumineus: Bepaalde winkels richten zich op de verkoop van volumineuze artikelen en hebben daarvoor dusdanig grote uitstallingsruimte nodig dat inpassing in de centrumgebieden problematisch is, bijvoorbeeld een grote bouwmarkt of trampolinewinkel. Vanuit die ruimtelijke argumenten kan perifere vestiging op een centraal gelegen locatie in de gemeente worden overwogen. Het is niet wenselijk zomaar overal dit type winkels toe te staan. Veiligheid is bijvoorbeeld, met consumentenverkeer op bedrijventerreinen, een zorg. Op de aangewezen locaties in Geldermalsen (Oudeland) en Waardenburg (Achterweg) zitten winkels niet in de weg van het normale (bedrijfsmatige) gebruik van deze bedrijventerreinen (reeds ingericht op aanwezigheid kantoren en/of winkels). Voor een verdere toelichting zie hoofdstuk 4.
- Ondergeschikte verkoop boerderij: Vanuit de ambities voor een levendig, economisch gezond en toeristisch aantrekkelijk platteland* is in beperkte mate verkoop mogelijk bij agrarische bedrijven. ‘De boer’ mag in deze

* Coalitieakkoord West Betuwe 2020-2022.

bedrijven in beperkte mate (zie hoofdstuk 4) producten verkopen als ondergeschikte nevenactiviteit van de agrarische bedrijfsvoering.

Supermarktinitiatieven

Ondanks het beperkte draagvlak zijn initiatieven voor uitbreiding van supermarkten te verwachten. Aan initiatieven voor significante uitbreiding van supermarkten wordt, om verdringing binnen de wenselijke structuur te voorkomen, in principe geen medewerking verleend.

Indicatief kan worden gesteld dat voor Grote Dorpssteunpunten een maat van maximaal 1.000 m^2 wvo passend is en voor Kleine Dorpssteunpunten een maat van maximaal 500 m^2 wvo. Grotere supermarkten in die plaatsen moeten al snel bovenlokaal publiek trekken om te functioneren, waardoor verdringing binnen de wenselijke structuur kan plaatsvinden. Dit zou de balans tussen het aanbod en het al beperkte draagvlak verstoren. Alleen in Geldermalsen-Centrum zijn bovenlokaal functionerende supermarkten wenselijk, omdat die trekkracht daar bijdraagt aan een zo gevarieerd mogelijk winkelaanbod.

Afweging De Plantage

In de nieuwbouwwijk de Plantage bij Meteren is in het bestemmingsplan detailhandelsvestiging mogelijk*. De ontwikkeling van een nieuwe supermarkt is omwille van navolgende redenen niet gewenst:

- Deze visie op de winkelstructuur zet in op een sterke en toekomstbestendige winkelfunctie in de centra van Meteren en Geldermalsen. Voor beide centra is de boodschappenfunctie, en dus het supermarktaanbod, daar een essentieel onderdeel van.
- De wijk Plantage is een belangrijk onderdeel van het toekomstige draagvlak voor het aanbod in de centra van Geldermalsen en Meteren. Op basis van dit draagvlak is enige (beperkte) uitbreidingsruimte mogelijk (zie bijlage A). In Geldermalsen-Centrum is uitbreiding wenselijk om de ambities voor een toekomstbestendig hoofdcentrum te realiseren (zie ook hoofdstuk 5). Het gebruik van deze marktruimte voor een supermarkt in De Plantage dient niet het grotere belang van de inwoners van de gemeente.
- Inwoners van De Plantage hebben op zeer korte afstand reeds het Meterse dorpssteunpunt voor hun dagelijkse aankopen en wonen op maximaal 10 minuten fietsen van het complete boodschappenaanbod in het centrum van Geldermalsen. Een supermarkt in de wijk zelf is niet noodzakelijk.

Mocht toch worden gekozen voor ontwikkeling van een supermarkt in De Plantage dan is het van groot belang dat deze gericht is op een lokale buurtfunctie (van zeer beperkte omvang).

* Bestemmingsplan Plantage zuid-west 2017.

3.3 Uitwerking centrumgebieden

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de uitwerking van de visie in de verschillende centra. Voor de ontwikkeling van Geldermalsen-Centrum is in hoofdstuk 5 aandacht.

Aandachtspunten dorpscentrum Beesd
De focus is om de dagelijkse winkelfunctie aan het Dorpsplein sterk te houden met een publieke plint aan de noord- en westkant van het plein. Hiervoor is het bezoekgemak en de uitstraling op het Dorpsplein van groot belang. Vooral tijdens de opstelling van de markt vraagt dat extra aandacht.

Naast de lokale bewoner is ook de recreant in deze omgeving aanwezig (Linge, Mariënwaerdt, Camping De Rotonde, etc.). Aan de Voorstraat is ruimte voor een aantrekkelijk gemengd profiel met publieksfuncties (o.a. gericht op de toeristisch-recreatieve doelgroep) en wonen.

Aandachtspunten Grote Dorpssteunpunten

- Waardenburg: In Waardenburg is het winkelaanbod verspreid over het dorp gelegen. Voor een zo hoog mogelijke synergie is concentratie van deze functies aan de Steenweg ten oosten van de A2 gewenst. Woningbouw op het terrein achter de supermarkt is gewenst om het lokale draagvlak, en daarmee de toekomstbestendigheid, te vergroten.
- Meteren: Het centrum van Meteren heeft nog niet de meest gezellige uitstraling. De standplaatsenlocatie ligt ook nog eens buiten het zicht van het winkelgebied. Een locatie voor standplaatsen die meer relatie heeft met het winkelgebied kan van meerwaarde zijn. Wel moet worden voorkomen dat deze te veel parkeercapaciteit inneemt.
- Haaften: Het centrumgebied van Haaften kenmerkt zich momenteel door een aantal braakliggende gebieden. Het toevoegen van woningen in de directe nabijheid van de voorzieningen is wenselijk. Van de supermarkten in de Grote Dorpssteunpunten is de Coop in Haaften nu het kleinst (750 m^2 wvo). Een beperkte uitbreiding (tot max. 1.000 m^2 wvo) met de inzet op een kwaliteitsverbetering van het centrumgebied is wenselijk om dit dorpssteunpunt toekomstbestendig te maken. Mogelijkheden om bestaande publieke voorzieningen te concentreren of te moderniseren kunnen ook worden aangegrepen in deze gebiedsontwikkeling.

Maatwerk in Kleine Dorpssteunpunten
Vanwege het beperkte draagvlak voor voorzieningen in de kleine dorpen van West Betuwe is er niet altijd sprake van een herkenbaar centrumgebied. Mocht een initiatief wel passen bij de ambities van en visie op de winkelstructuur (bijvoorbeeld een lokale bloemist) dan is als uitzondering maatwerk mogelijk. In dat geval wordt een logische aansluiting binnen de lokale dorpsstructuur gezocht. De nabijheid tot de supermarkt en andere publieksfuncties is onderdeel van die afweging. Van de Kleine Dorpssteunpunten heeft Herwijnen het meest herkenbare centrumgebied, daar worden ontwikkelingen zoveel mogelijk geconcentreerd.

Belang 'overige' publieksfuncties
Met de afname van het winkelaanbod worden overige publieke functies belangrijker. Bundeling van publieke bezoekdoelen (o.a. horeca, bibliotheek, zorg- en dienstverleners) zorgt ervoor dat het lokale (dorps)centrum relevant blijft voor de eigen inwoners én dat er voldoende publieke aantrekkingskracht is. Toch zal er winkelaanbod wegvallen. Dat vraagt om een flexibele houding met betrekking tot het verruimen van bestemmingen, om transformatie van winkelvastgoed mogelijk te maken (bijvoorbeeld naar zorg).

4 Beleidskader

4.1 Uitvoering

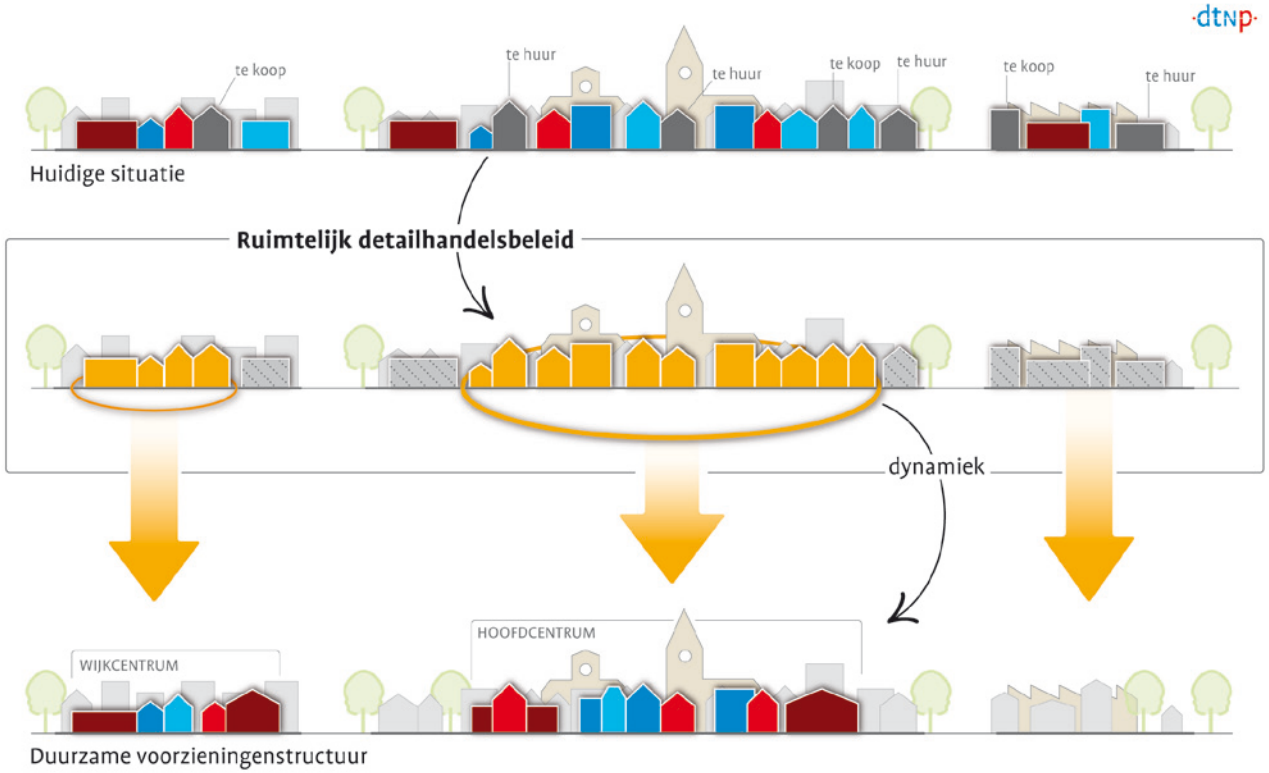
Met dit ruimtelijk detailhandelsbeleid geeft de gemeente duidelijkheid voor marktpartijen over waar investeringen wel- en niet zijn gewenst.

Vertaling naar bestemmingsplan/omgevingsplan
Om succesvol ruimtelijk detailhandelsbeleid te kunnen voeren, is het van belang dat de visie wordt vertaald in bestemmings-/omgevingsplannen. Dit gebeurt in principe bij de eerstvolgende herziening van een bestemmingsplan of bij het opstellen van het nieuwe omgevingsplan (na vaststelling van de omgevingswet).

Het bestemmingsplan (omgevingsplan) is het meest krachtige instrument dat de gemeente tot haar beschikking heeft om ruimtelijk beleid te voeren. Hierin wordt door middel van bestemmingen en voorschriften structureel bepaald waar wel en waar geen detailhandel is toegestaan. In het bestemmings- (of omgevings)plan kan de gemeente gebieden aanwijzen waar detailhandel mag plaatsvinden. Hoofdstuk 3 geeft daar handvatten voor. Buiten deze gebieden wordt geen (uitbreiding van) detailhandel toegestaan.

Vervallen detailhandelsmogelijkheden
Bestaande detailhandelsmogelijkheden buiten de wenselijke structuur vervallen wanneer hier voor langere termijn geen gebruik van wordt gemaakt (bijv. leegstand); de bestemming wordt gewijzigd in een niet-winkelfunctie. Hiervoor kan een overgangsregeling worden opgesteld.

Het saneren van ongewenste meters en plancapaciteit zorgt bovendien voor meer helderheid en zekerheid voor marktpartijen, zodat deze op de juiste locaties investeren.



4.2 Regels

Bij het opstellen van de regels is gekeken naar de beleidsregels van de voormalige gemeenten. Hier zitten kleine verschillen in. Vanuit de doelstellingen van de geharmoniseerde visie (hoofdstuk 3), de juridische houdbaarheid en de Provinciale kaders zijn hier keuzes in gemaakt.

Winkels in winkelgebieden

Winkels horen in winkelgebieden. Die keuze en welke winkelgebieden daar in meedoen is gemaakt in hoofdstuk 3 (gebundelde deconcentratie). De verdere beleidsregels in deze paragraaf gaan voornamelijk over enkele mogelijke uitzonderingen, maar dit principe is in alle gevallen het vertrekpunt.

PDV-locaties: aard en omvang van goederen

De aard of omvang van goederen die winkels verkopen is ruimtelijk relevant wanneer het gaat om volumineuze goederen. De uitstalling van volumineuze artikelen is vaak moeilijk inpasbaar in reguliere centrumgebieden. Onder andere winkels binnen de volgende branches hebben daar mee te maken:

- detailhandel in volumineuze 'woninginrichtingsartikelen' zoals keukens, badkamers, sanitair, vloeren, zonwering, meubels en jacuzzi's;
- bouwmarkten en andere allround doe-het-zelfzaken;
- tuincentra;
- andere detailhandel in uitsluitend zeer volumineuze artikelen (> 1 m³) zoals speeltoestellen;
- detailhandel in grove bouwmaterialen.

Het is niet wenselijk zomaar overal dit type winkels toe te staan. Veiligheid is bijvoorbeeld een zorg met consumentenverkeer op bedrijventerreinen. Op de aangewezen locaties in Geldermalsen en Waardenburg is dit wel goed inpasbaar (reeds ingericht op aanwezigheid kantoren en winkels). Voor tuincentra kan naar solitaire perifere locaties worden gekeken als de behoefte daarvoor is aangetoond (regionale afstemming). Genoemde branches zijn in principe ook in centra inpasbaar, daarom moeten ze voldoen aan de volgende criteria:

- van een grote omvang zijn (> 1.000 m² bruto vloeroppervlak ofwel > 750 m² wvo).
- niet danwel beperkt branchevreemd aanbod verkopen en dit aanbod moet passen bij het hoofdassortiment (dus bijvoorbeeld geen voedsel). Het nevenassortimentsdeel neemt niet meer ruimte in beslag dan 250 m² wvo of 20% van het netto verkoopvloeroppervlak. Bovendien mag één afzonderlijke hoofdbranche niet meer dan 50 m² wvo bedragen. De reden hiervoor is dat een oppervlak van 250 m² wvo alsnog zelfstandige aantrekkingskracht uitoefent en dat is niet in lijn met de basisprincipes van het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Ongebreidelde verkoop van branchevreemde artikelen op perifere locaties buiten de centra dient te worden voorkomen.

Meubelwinkels

Binnen de gemeente West Betuwe is er geen 'woonboulevard'. In de omliggende plaatsen zijn die er wel (Gorinchem en in mindere mate Tiel, Culemborg en Leerdam). In deze branches is een landelijk overaanbod. Gezien de Provinciale ambities om overaanbod van perifere winkelmeters terug te brengen, is het niet de ambitie van West Betuwe om meubelwinkels aan te trekken. De regio controleert grote (> 1.500 m² wvo) nieuwe ontwikkelingen.

Grootschaligheid

Voor branches of formules die alleen vanwege de schaal van het winkelconcept buiten winkelgebieden willen vestigen (megasupermarkten, grote sportwinkels, grote fietsenzaken of multimediawinkels) zijn geen ruimtelijk relevante criteria te vinden. Het ruimtelijk relevante onderscheid met bijvoorbeeld een warenhuis of een (grote) modewinkel is niet evident. Perifere vestiging van dit soort winkels gaat in tegen de ambities voor vitale centrumgebieden.

Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit
Van oudsher vindt detailhandel plaats als ondergeschikte nevenactiviteit bij andere bedrijfsactiviteiten. De vraag die zich daarbij vaak voordoet is in hoeverre de detailhandelsactiviteit ondergeschikt is en/of deze noodzakelijk en/of gebruikelijk is voor de hoofdactiviteit. Voor de planologische vertaling in bestemmingsplannen zijn vooral de ruimtelijke effecten (beoogde detailhandelsstructuur, aantrekkende werking consumentenverkeer) en verschijningsvorm (ruimtegebruik, uitstraling, reclame) relevant. Hiervan is vooral sprake indien verkoop plaatsvindt in een fysieke uitstalruimte die gericht is op en/of toegankelijk is voor consumenten (winkelruimte).

Boerderijen
Vanuit de ambities voor een levendig, economisch gezond en toeristisch aantrekkelijk platteland is in beperkte mate verkoop mogelijk bij agrarische bedrijven. Deze vorm van detailhandel is voor ondernemers een extra inkomstenbron en is aantrekkelijk voor recreanten in het buitengebied. Daarom is hier wel een uitstraling als verkooppunt toegestaan. Aangezien het de verkoop van voedingsmiddelen in het landelijke gebied betreft, is er een directe samenhang met de ambitie om een dagelijkse winkelfunctie te behouden in de kleine dorpen in het landelijk gebied. Een uitgebreid assortiment bij een boerderij is daarom niet gewenst. Dergelijke verkoop is welkom in de centra (voorbeeld Appeltje-Eitje).

De gemiddelde omvang van dagelijkse winkels, exclusief supermarkten, in de gemeente West Betuwe is 64 m² wvo. Om de balans met de hoofdambitie vanuit de detailhandel te bewaken zijn er concrete richtlijnen opgenomen voor detailhandelsactiviteiten van bij boerderijen:

- de fysieke uitstalruimte die gericht is op en/of toegankelijk is voor consumenten beperkt zich tot maximaal 20% van de bebouwing en is niet meer dan 50 m² wvo;
- de verkochte artikelen zijn lokaal vervaardigd.

Trafficlocaties
Op trafficlocaties (bijvoorbeeld een tankstation, treinstation) waar ondergeschikte detailhandel plaatsvindt, dient het assortiment gericht te zijn op de behoefte van de reiziger (bijvoorbeeld motorolie, flesje drinken en belegd broodje voor onderweg).

Non-food-productiebedrijf
Bij een productiebedrijf wordt in beperkte mate detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan (‘productiegebonden detailhandel’). Belangrijk is dat deze detailhandel de verkoop betreft van door het bedrijf/op het perceel zelf geproduceerde of bewerkte producten. Bijvoorbeeld een kentekenplaat laten maken bij een autogarage. Er is geen uitstraling als winkel of vergelijkbare verkeersaantrekkende functie. De fysieke uitstalruimte is maximaal 20% van het bedrijfsvloeroppervlak, en niet meer dan 50 m² wvo.

Internetverkoop
Detailhandel betreft het bedrijfsmatig te koop aanbieden (en tonen), verkopen en/of leveren van goederen aan particuliere consumenten. Er ontstaan nieuwe vormen van detailhandel; naast de traditionele winkel zijn er allerlei vormen van internetverkoop en afhaalpunten. Voor het ruimtelijk detailhandelsbeleid en de planologische vertaling in bestemmingsplannen zijn vooral de ruimtelijke effecten (beoogde detailhandelsstructuur, verkeer) en verschijningsvorm (ruimtegebruik, uitstraling) relevant.

De betaling ter plaatse (voorheen een belangrijk onderscheidend criterium tussen een ‘toonzaal’ en een ‘winkel’) is, met de toenemende mogelijkheden voor betaling op een andere (virtuele) locatie, niet meer relevant in het ruimtelijk beleid.

Wanneer de consument ter plaatse komt, is er sprake van een ruimtelijke detailhandelsactiviteit, die planologisch als zodanig wordt beoordeeld (incl. showroom en afhaalloket). Deze activiteiten zijn derhalve alleen toegestaan in de centra. Afhaalpunten van internetwinkels passen prima binnen de wenselijke winkelstructuur, die bovendien is ingericht voor consumenten(verkeer).

Internetwinkels zonder aan de winkelactiviteit gerelateerde ruimtelijke kenmerken zijn niet relevant voor het detailhandelsbeleid en moeten voldoen aan de bestemming van de betreffende locatie (wonen, bedrijf, kantoor, agrarisch). Zo is een distributiecentrum van een internetwinkel op bedrijventerreinen toegestaan, zolang hier geen consument ter plaatse komt.

Afwijkingsbevoegdheid

Gemeenten zijn bevoegd om gemotiveerd af te wijken van vastgesteld beleid in situaties die vanwege het uitzonderlijke karakter een bijzondere beoordeling behoeven. Eventuele afwijkingen moeten overtuigend en specifiek gemotiveerd en onderbouwd worden om een juridische toetsing te kunnen doorstaan. Met dergelijke afwijkingen dient terughoudend omgegaan te worden. Een onzorgvuldige uitzondering op beleid creëert onzekerheid en mogelijk een juridisch precedent. Dit verzwakt de kracht van deze visie als beleidsinstrument.

5 Actualisatie visie Geldermalsen-Centrum

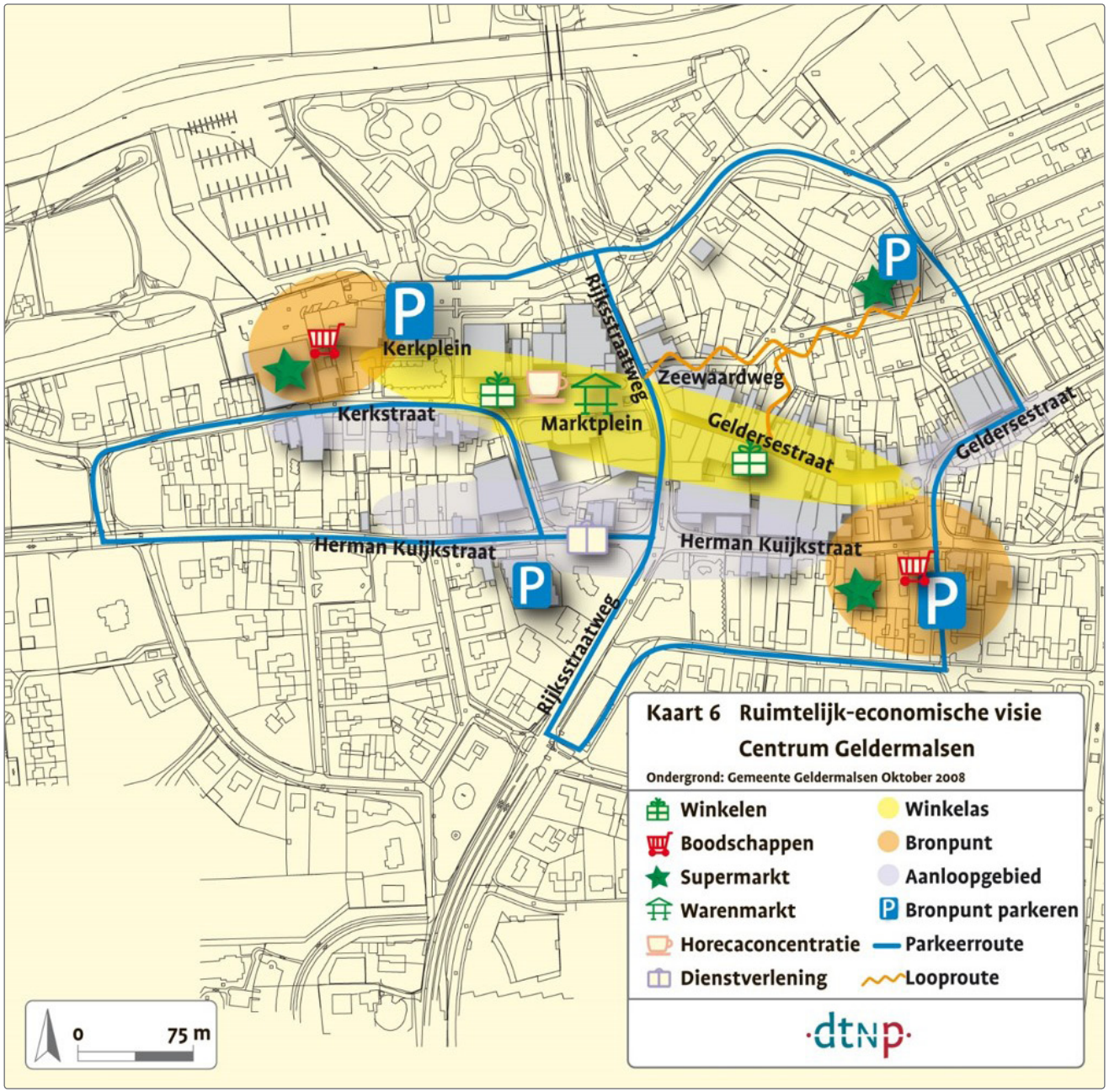
5.1 Visie 2009

In 2009 heeft de voormalige gemeente Geldermalsen een centrumvisie opgesteld voor Geldermalsen. Er zijn toen keuzes gemaakt over waar en hoe het centrum zich het beste kan ontwikkelen. Ook voor de nieuwe gemeente West Betuwe is Geldermalsen-Centrum belangrijk in de voorzieningenstructuur: hier zit het meest diverse voorzieningenaanbod.

In de visie uit 2009 had het centrum van Geldermalsen in de toekomst vooral een aankoopfunctie voor de lokale inwoner en voor de inwoners uit de omliggende kleinere kernen. Het doel was om een compacte 'winkelas' te creëren tussen twee supermarkten. Het gaat om de supermarkt aan het Kerkplein (Albert Heijn) en een nieuwe supermarkt bij de Herman Kuijkstraat (nu Coop). De 'winkelas' was dus hoofdzakelijk de Geldersestraat en het Marktplein. De visie had als doel dat tussen deze twee 'publiekstrekkers' een sterk winkelgebied, met perspectief voor onder andere modewinkels, kon blijven bestaan.

Verder is een gebied om de 'winkelas' heen aangeduid als 'aanloopgebied' (Herman Kuijkstraat, delen van de Rijksstraatweg en de Kerkstraat). Er is toen ook gekeken naar een

Visiekaart Geldermalsen-Centrum 2009



eventuele supermarktontwikkeling aan de Badweg, maar dat is niet haalbaar gebleken.

Ontwikkeling sindsdien

De beoogde supermarktontwikkeling uit de visie van 2009 is gerealiseerd in de vorm van de nieuwe Coop. De 'winkelas' met Geldersestraat en Marktplein is nog goed gevuld met onder andere modewinkels. Daarmee zijn een aantal belangrijke doelen van de centrumvisie tien jaar later succesvol gebleken. Aan de andere kant is Geldermalsen-Centrum zeker niet ongevoelig voor de ontwikkelingen in de winkelmarkt: het aantal winkels neemt af en het aantal leegstaande panden neemt toe. De meeste leegstaande winkelruimte zit aan de randen, in de aanloopgebieden.

5.2 Actuele doelstellingen

Faciliteren bezoekmotieven toekomst

Een vitaal toekomstig centrum begint bij relevante bezoekdoelen waarvoor bezoekers naar het centrum willen komen:

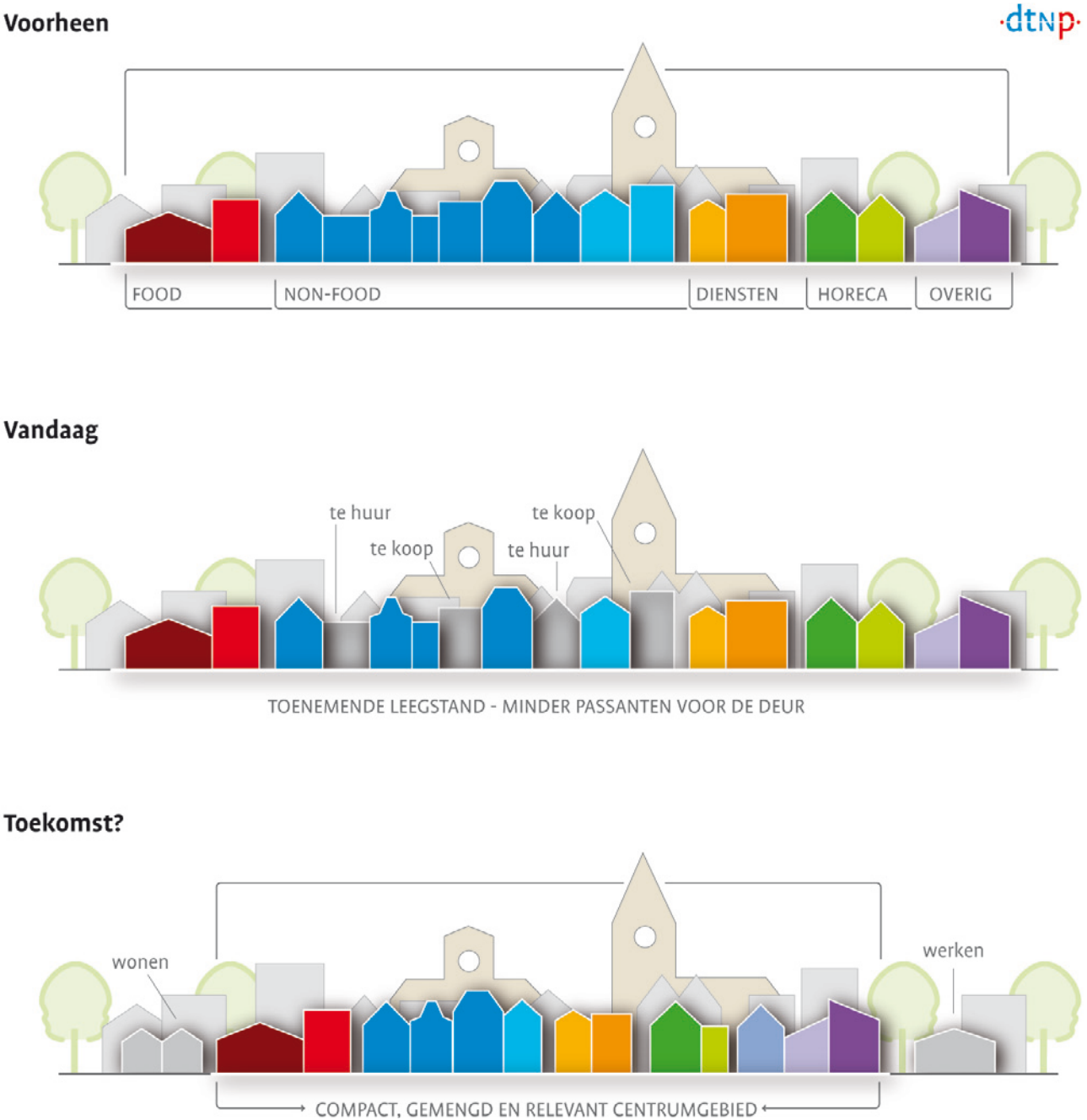
- De frequente benodigdheden. Wat betreft de winkelfunctie gaat dit om de boodschappenwinkels en winkels voor andere frequente benodigdheden, zoals de bloemist of Hema. Breder gaat het om alle publieksfuncties die de inwoners van Geldermalsen en omgeving ook in de toekomst nog frequent zullen willen bezoeken (bibliotheek, zorgfuncties, kapper, muziekschool, etc.). De bepalende voorzieningen voor dit bezoekmotief zijn de supermarkten (meeste bezoekers). Momenteel is de Lidl-supermarkt aan de kleine kant als publiekstrekker voor het centrum (< 1.000 m^2 wvo). Belangrijke randvoorwaarde voor dit frequente bezoek is bezoekgemak.
- Dé ontmoetings- en evenementenplek: het 'sociale hart'. Een plek waar mensen niet alleen vaak (zie bovenstaand) maar ook graag komen, omdat ze zich er prettig voelen, er levendigheid is en ze er bekenden treffen. Dit bezoekmotief vraagt om aandacht voor verblijfskwaliteit en meer op de vrije tijd gerichte functies, zoals horeca, evenementen en cultuur.

Dé plek voor alle frequente benodigdheden zijn

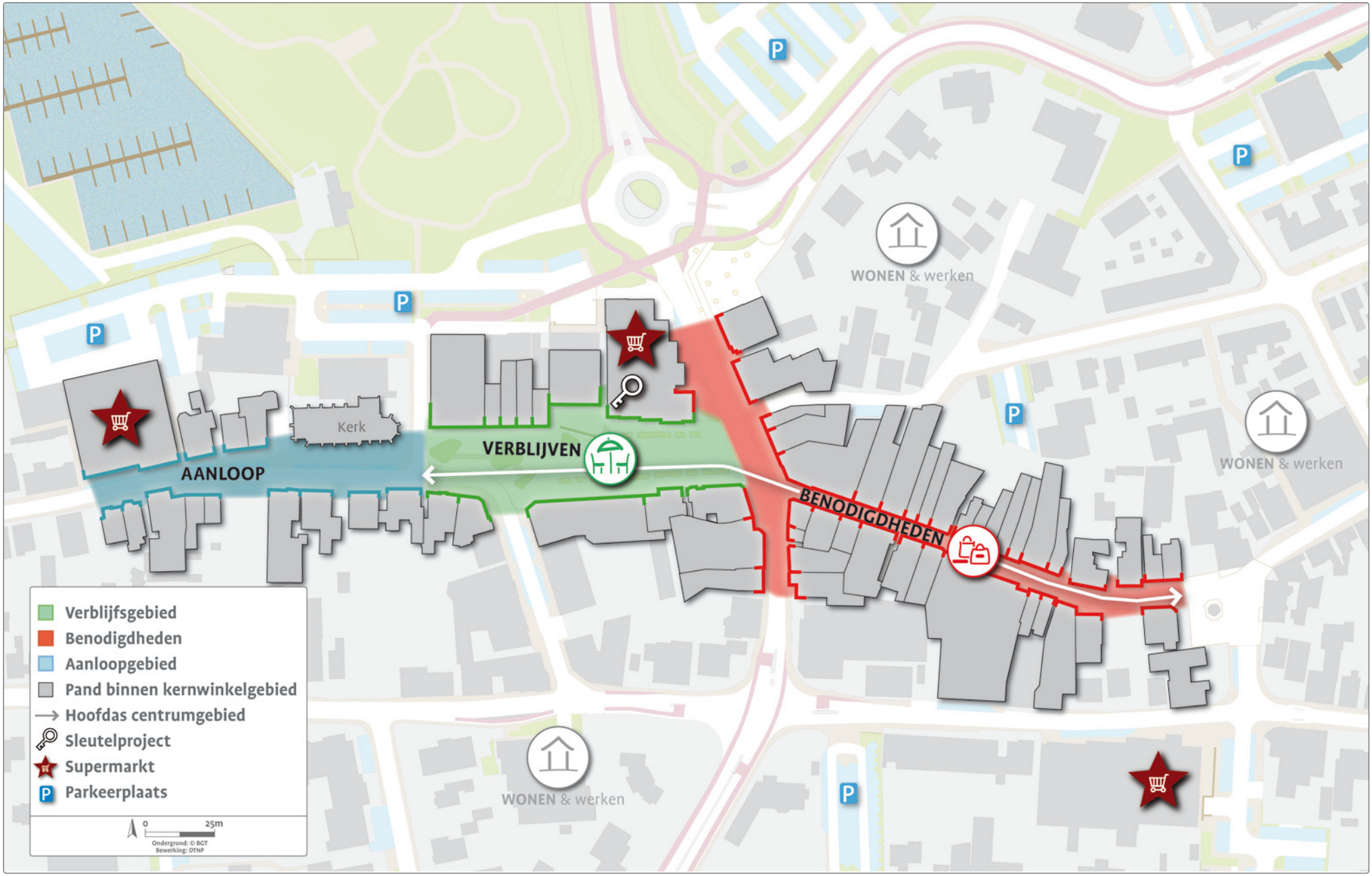
De centrumfunctie als het sociale hart verbeteren

Naar een compact en gemengd centrum

Door de coronacrisis versnellen niet alleen de trends in de winkelsector. Ook de horeca en diensten, zoals reisbureaus, krijgen flinke klappen. Perspectief om bestaande en toekomstige lege winkelruimte weer in te vullen met (commerciële) publieksfuncties is er nauwelijks. Mogelijkheden om alternatieve publieksfunties aan het centrum toe te voegen zijn tot nu toe niet concreet geworden. De uitgangspunten van de visie uit 2009 zijn daarmee alleen maar belangrijker geworden: het inzetten op de trekkracht van supermarkten en daartussen zoveel mogelijk bezoekers en functies in een compact gebied concentreren.



Visie Geldermalsen-Centrum 2020-2025



5.3 Visie 2020 - 2025

De actualisatie van de visie voor Geldermalsen-Centrum is een aanscherping van de vorige visie en heeft als doel gericht investeringen mogelijk te maken. De visie op het centrumgebied wordt hieronder opgebouwd vanuit de deelgebieden die op de kaart op pagina 33 zijn weergegeven.

1. Het verblijfsplein
Het Marktplein is hét centrale plein in het centrum. De functie als de ontmoetingsplek en zomers 'terrassenplein' moet verder worden uitgebouwd. De noordkant van het Marktplein is daar het beste voor geschikt (historische panden en bezonning). Daarover wordt meer gezegd bij punt 5.

2. Voor al uw benodigdheden!
Het gebied voor alle frequente benodigdheden bestaat uit de Geldersestraat en een deel van de Rijksstraatweg.

- De Geldersestraat is dé gezellige centrumstraat van Geldermalsen. De smalle opzet en menselijke maat maken dat lokale zelfstandigen, landelijke ketens en niet-winkelfuncties elkaar natuurlijk afwisselen. Door de ligging als verbinding tussen verschillende grote publiekstrekkers is er zowel vanuit de oost- als westkant jaarrond toeloop naar de Geldersestraat.
- De Rijksstraatweg is het gezicht van het centrum en voor velen de entree tot het centrumgebied. Vanaf deze straat, centraal in het centrum, ervaren mensen het centrum het meest in zijn totaliteit. De straat vervult de schakelfunctie tussen de benodigdhedenfunctie (samen met Geldersestraat) en de overgang naar het verblijfsplein. Voor deze zone van de Rijksstraatweg is het gewenst dat de uitstraling van het vastgoed verbetert en dat mensen zoveel mogelijk worden uitgenodigd om over te steken.

3. De aanloopstraat
De Kerkstraat tussen Albert Heijn en het Marktplein is de aanloopstraat. Dit is het 'ademgebied' van het centrum met een duidelijke link met de lokale historie. Hier zijn zowel investeringen in publieksfuncties als woon- en werkfuncties op de begane grond mogelijk. Zo kan er een bij het gebied passend gemengd centrummilieu blijven bestaan.

4. Transformatiegebieden
De bovenstaande drie publieke gebieden zijn samen het 'centrumgebied'. Hierbuiten zijn in principe geen nieuwe ontwikkelingen (uitbrei-

Bij de analyse van het centrum en de actualisatie van de visie uit 2009 is onder andere gekeken naar de reacties op de website zoals:

Zelf vind ik de 'hoofdwegen' door Geldermalsen heen niet overal even uitnodigend. Denk aan de leegstaande oude Coop, de dichtgespijkerde panden tegenover de apotheek, de Lidl, enz.

Ik zou liever hebben dat de begane grond in het winkelgebied in Geldermalsen wordt gebruikt voor: horeca; voorzieningen op het gebied van gezondheid zoals huisarts, fysiotherapie, apotheek, sportscholen, en voorzieningen op het gebied van kunst en cultuur, zoals bibliotheek, ateliers, galeries, muziekschool.

In mijn optiek zou het marktplein ontwikkeld moeten worden tot horecaplein

Het centrum in Geldermalsen moet zeker geconcentreerd blijven. Fijn voor t publiek als er een aaneengesloten stuk is, waar men kan winkelen, verswaren kan kopen en een terrasje kan pikken.

ding, nieuwvestiging) van publieksfuncties wenselijk. Bestaande rechten worden gerespecteerd tenzij deze lang in onbruik zijn (bijv. langdurige leegstand). Een bestaande winkel zou in theorie dus tot onbepaalde tijd buiten het centrumgebied kunnen blijven functioneren. Hier wordt wel actief transformatie naar private woon- of werkfuncties mogelijk gemaakt. Dit is in lijn met de nieuwe woonvisie, waarin prioriteit wordt gegeven aan de verkenning van mogelijkheden voor woonontwikkeling in het centrumgebied. Hierdoor wordt verloedering voorkomen.

5. Sleutellocatie ontwikkelen

Aan de Rijksstraatweg ligt tussen het marktplein en de rotonde een beeldbepalend gebouwd. Aan de noordkant van dit gebouw zit de ingang van de Lidl en aan de zuidkant (aan Marktplein) enkele units (bakker, ijssalon) evenals de gesloten achterkant van de Lidl. Aan de Rijksstraatweg heeft dit gebouw niet tot nauwelijks een publieke uitstraling (voelt als 'achterkant') en de bouwstijl sluit niet aan op de kwaliteit van de historische bebouwing aan de overzijde van de Rijksstraatweg. De Lidl-supermarkt is aan de kleine kant voor een moderne centrumsupermarkt (circa 800 m^2 wvo). Verschillende ambities voor het centrum komen daarmee samen op één locatie:

1. Het creëren van een mooie, uitnodigende horecaplint aan de noorzijde van het Marktplein.
2. Het uitbreiden van de supemarkt naar een moderne maat om de functie als publiekstrekker goed te vervullen. Een uitbreiding met circa 400 m^2 wvo zou daarvoor moeten voldoen en past binnen de toekomstige marktmogelijkheden (bijlage A).
3. Het verbeteren van de uitstraling van de 'smoel' van centrum aan de Rijksstraatweg, dat uitnodigt om het centum te bezoeken.

De ontwikkeling van deze locatie is niet makkelijk (o.a. woningen boven commerciële ruimte), maar overduidelijk de beste kans om een kwaliteitsimpuls te geven aan het centrumgebied. DTNP adviseert op deze locatie een ontwikkeling tot stand te brengen en daarbij zoveel mogelijk de principes voor combinatiebezoek toe te passen (p.14). Een verbetering van het bezoekgemak (o.a. parkeerregime) op locatie Achter 't Veer zou bijdragen aan deze ontwikkeling. De gemeente is reeds voornemens onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor parkeren in Geldermalsen-Centrum.

Sleutellocatie: kwaliteitsimpuls centrum

Nieuw perspectief bieden buiten centrumgebied

Bijlagen

Bijlage A Marktruimte dagelijks

Een methode om het haalbare winkelaanbod in een gebied te achterhalen is een distributie-planologisch onderzoek/DPO. De voorspellende waarde van een distributieve berekening op basis van beschikbare kengetallen uit het recente verleden is in de sterk wijzigende winkelmarkt beperkt. Voor de dagelijkse sector zijn dit soort berekeningen nog wel relatief goed te interpreteren. Circa 80% van de dagelijkse sector (m^2 wvo en omzet) is supermarkt.

Factoren van vraag en aanbod

De vraagzijde wordt bepaald door de besteding (in fysieke winkels) per hoofd, de omvang van het verzorgingsgebied (aantal inwoners), de mate waarin het bestedingspotentieel uit dit verzorgingsgebied terechtkomt in winkels in de eigen gemeente (koopkrachtbinding) en de mate waarin bestedingen van elders toevloeien (aandeel vreemde koopkracht/toevloeiing). Aan de aanbodzijde spelen de omvang (m^2 winkelvloeroppervlak) en bestedingen per m^2 wvo (vloerproductiviteit) een rol.

Som voor Geldermalsen én Meteren samen

Geldermalsen en Meteren zijn nu, en helemaal in de toekomst, de twee grootste dorpen van de gemeente. De situatie is hier complex (inwonergroei, bovenlokale functie, verschillende winkellocaties). Vanwege de nabijheid en verwevenheid van de voorzieningenstructuur hebben ontwikkelingen in het ene dorp direct invloed op de mogelijkheden in het andere dorp. Daarom wordt er een berekening gemaakt voor de toekomstige marktruimte voor deze dorpen als gezamenlijk verzorgingsgebied. Bestedingen van Meteren naar Geldermalsen en andersom tellen als 'koopkrachtbinding' en bestedingen vanuit omliggende dorpen (Tricht, Deil, Buren, etc.) naar Geldermalsen dan wel Meteren tellen als 'toevloeiing'.

Inwonerprognose

Er wonen begin 2020 circa 15.450 mensen in de dorpen Geldermalsen en Meteren. De gemeente gaat uit van een woningbouwversnelling. Dat betekent ook een versnelde oplevering van De Plantage als grootste woningbouwproject binnen de gemeente. Omdat de ambities uit de woonvisie nog niet zijn vastgesteld (haalbaarheid nog niet volledig zeker) werkt DTNP voor de toepassing in deze som met een bandbreedte tussen de 17.500 (veilig) en 19.000 (ambitieus) inwoners in Geldermalsen en Meteren in 2030.

Toelichting bandbreedte inwonerprognose

- **Laag:** In De Plantage worden er tot 2030 nog ruim 1.000 woningen bijgebouwd. Uitgaande van een gemiddelde woningbezetting van 2,45 en 1.000 woningen is dat een groei van 2.450 inwoners en dus een groei naar 17.900 inwoners in totaal. 17.500 is daarmee een veilige ondergrens mocht dat niet helemaal worden gehaald.
- **Hoog:** In de Plantage wonen begin 2020 circa 970 mensen over 365 huishoudens (gemiddelde huishoudensgrootte van 2,7). Er staan nog 1.165 woningen op de planning*. 1.165 * 2,7 = 3.145 inwoners in 2030. In Geldermalsen worden nog circa 220 woningen gebouwd (o.a. bij stationsgebied en Linge). In Geldermalsen is de gemiddelde huishoudensgrootte 2,4. 220 * 2,4 = 528 inwoners erbij. Samen komt dat neer op 3.673 extra inwoners en dus een groei naar ruim 19.000 inwoners in totaal.

Besteding per hoofd in winkels

De gemiddelde omzet per hoofd in de dagelijkse sector in Nederland is € 2.619 per jaar.**

- Inkomenscorrectie voor Geldermalsen en West Betuwe: € 2.674 per jaar.
- Online correctie toekomst: in 2018 was het online marktaandeel in de dagelijkse sector in dit verzorgingsgebied zeer beperkt (indicatie

* Woonvisie West Betuwe (voorlopig).
** Retail Insiders (2019), 'Omzetkengetallen 2018 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

uit koopstromenonderzoek circa 0,5%).* De toekomstige ontwikkeling is onzeker. Wel heeft de coronacrisis een versnelling teweeggebracht. Partijen als Picnic zijn nu nog niet actief in de gemeente. Voor de toekomst gaan we uit van een groei van het online aandeel in de dagelijkse sector naar 10% in 2030. Dit heeft een negatief effect op de bestedingen per hoofd in fysieke winkels met als resultaat: € 2.456 per jaar in 2030.

Winkelaanbod en vloerproductiviteit

Het dagelijks winkelaanbod in Geldermalsen en Meteren is in 2020 circa 7.820 m² wvo groot. De gemiddelde dagelijkse vloerproductiviteit in Nederland is € 7.586 per m² wvo per jaar.

Koopkrachtbinding en toevloeiing

In 2018 is voor de dagelijkse sector een indicatieve koopkrachtbinding van 88% aan de fysieke winkels in Geldermalsen en Meteren gemeten**. De toevloeiing van buiten de eigen dorpen was goed voor circa 37% van de totale bestedingen in de dagelijkse winkels in Geldermalsen en Meteren. In de tussentijd zijn er een aantal ontwikkelingen geweest (o.a. afronding Hoog Dalem in Gorinchem, corona) maar dit blijft de beste indicatie voor de lokale situatie.

Voor de toekomstige situatie verwachten we geen ingrijpende wijzigingen in de koopstromen. De ambitie uit hoofdstuk 3 is vooral de functie en positie van de centra van Geldermalsen en Meteren sterk te houden. Een versterking van de binding zou positief zijn, maar de nieuwe inwoners van de Plantage op hetzelfde niveau (88%) aan het lokale aanbod binden is al een opgave in zichzelf.

Conclusies

Op basis van deze kengetallen en aannames is een indicatieve berekening gemaakt (zie tabel volgende pagina). Conclusie is dat er in 2020 bijna sprake van een balans in de dagelijkse sector: het aanbod functioneert zo goed als gemiddeld (-3%). Richting 2030 wordt het positieve omzeteffect van de groei van inwoners deels tenietgedaan door het negatieve omzeteffect van de groei van online bestedingen. In 2030 komt uit deze indicatieve som een marktruimte van 90 tot 770 m² wvo. Dat betekent dat uit kan worden gegaan van enige uitbreidingsruimte. Een uitbreiding van meer dan 500 m² wvo is met al deze onzekerheden (corona/ online, woningbouwplanning, eventuele ontwikkelingen in omliggende gemeenten) niet aan te raden.

Toeristisch draagvlak niet bepalend

Voor de dagelijkse winkelsector zijn verblijfstoeristen op campings soms een relevante doelgroep. De gemeente West Betuwe heeft in 2019 163.353 toeristische overnachtingen gemeten. Dit kan worden gezien als circa 450 standaardconsumenten per jaar (163.353/365) verspreid over de gemeente. Dit maakt geen structuurbepalend verschil in het draagvlak voor dagelijkse voorzieningen (rond een miljoen euro extra omzet over de hele gemeente, ofwel draagvlak voor circa 100 m² wvo dagelijks winkelaanbod).

* I&O Research & DTNP (2018) KSO Randstad 2018.

** DTNP heeft toegang tot de broncijfers van Koopstromenonderzoek Randstad 2018. West Betuwe is daarin meegenomen als randgebied. Deze cijfers zijn dan ook indicatief.

Indicatieve marktruimteberekening dagelijkse winkelsector in Geldermalsen en Meteren samen*

			Geldermalsen + Meteren	
			2020	**2030**
a	Aantal inwoners		15.450	17.500 á 19.000
b	Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet),		€ 2.674	€ 2.456
c	Koopkrachtbinding		88%	88%
d	Verwachte winkelomzet uit verzorgingsgebied (excl. btw)	a * b * c	€ 36,3 mln	€ 37,8 á 41,1 mln
e	Aandeel vreemde koopkracht/koopkrachttoevloeiing		37%	37%
f	Totale winkelomzet (excl. btw)	d / (1 - e)	€ 57,7 mln	€ 60 á 65,1 mln
g	Gemiddelde winkelomzet per m² wvo (excl. btw)		€ 7.586	€ 7.586
h	Potentieel winkelaanbod	f / g	ca. 7.600 m² wvo	ca. 7.900 á 8.600 m² wvo
i	Huidig winkelaanbod in 2020		7.820 m² wvo	7.820 m² wvo
j	Winkelomzet per m² wvo met huidig aanbod (excl. btw)	f / i	€ 7.376	€ 7.675 á 8.333
k	Indicatie uitbreidingsruimte	h - i	ca. -200 m² wvo	ca. 90 á 770 m² wvo

* Voor een toelichting op de achtergronden van deze berekening verwijzen we naar de publicatie van Retail Insiders (2020), ‘Omzetkengetallen 2019 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek’.

Droogh Trommelen en Partners (DTNP) - Adviseurs voor Ruimte en Strategie
Graafseweg 109, 6512 BS Nijmegen | T 024 - 379 20 83 | E info@dtnp.nl | W www.dtnp.nl