



Detailhandelsbeleid Gemeente West Betuwe



Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

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

Opdrachtgever: Gemeente West Betuwe
Contactpersoon: Mevrouw L. Schuur

Projectteam DTNP: De heer T. Wissink
De heer P. Bos

Projectnummer: 2145.0420
Datum: 06 mei 2021

Detailhandelsbeleid Gemeente West Betuwe



1	Context	1	4	Beleidskader	24
1.1	Inleiding	2	4.1	Uitvoering	25
1.2	Ligging en positie	2	4.2	Regels	27
1.3	Winkelaanbod West Betuwe	4			
1.4	Bestaand beleid	8	5	Actualisatie visie Geldermalsen-Centrum	30
2	Trends en ontwikkelingen	10	5.1	Visie 2009	31
2.1	Landelijke trends	11	5.2	Actuele doelstellingen	32
2.2	Boodschappenfunctie	13	5.3	Visie 2021 - 2025	35
2.3	Gevolgen voor West Betuwe	15			
2.4	Perspectief West Betuwe	17	Bijlagen		37
3	Ambities en visie winkelstructuur	18	Bijlage A	Marktruimte dagelijks	38
3.1	Ambities en uitgangspunten	19			
3.2	Visie winkelstructuur	21			
3.3	Uitwerking dorpscentra	23			




BAKKER
Arjan en Diercke

bestel ook
ONLINE
24 uur per dag
www.bakkerijbakker.nl

16:40



Welkom
bij Arjan & Diercke


BAKKER
Arjan en Diercke

Arjan & Diercke 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 publieke functies, daarom is het belangrijk dat er duidelijkheid is vanuit de gemeente. Het voormalige beleid voor winkels wordt '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 in de hele gemeente 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 in de verschillende kernen van de gemeente.

- Met een website zijn ondernemers, eigenaren en inwoners geïnformeerd. 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 (social media + website).
- Op 5 januari 2021 is een informerende raadsbijeenkomst geweest, waar de conceptvisie is gepresenteerd en besproken.

De opmerkingen 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 voortkomen 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.

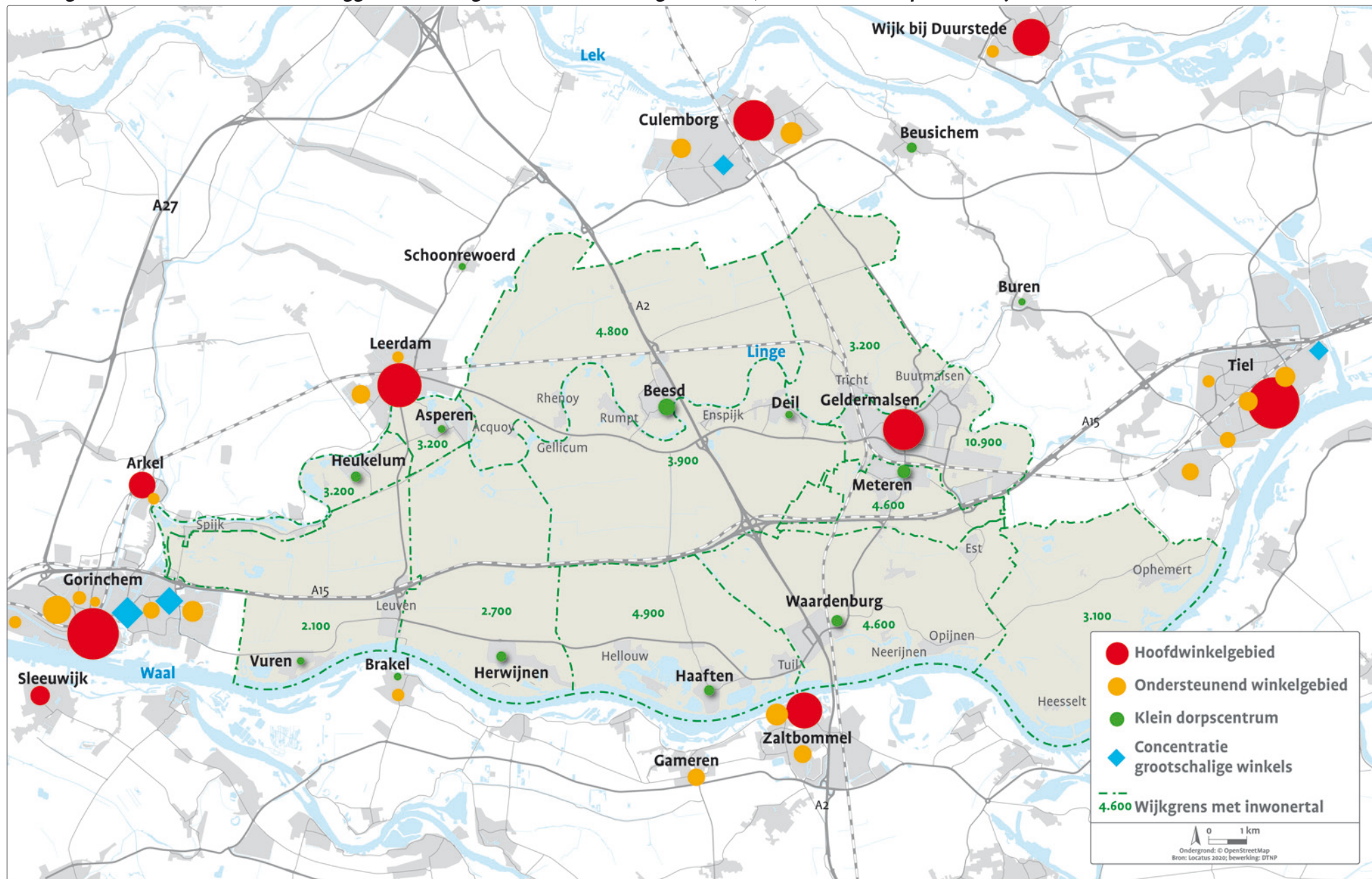
Inwoners en kernen West Betuwe

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 vwo, en inwonertallen per CBS-‘wijk’



1.3 Winkelaanbod West Betuwe

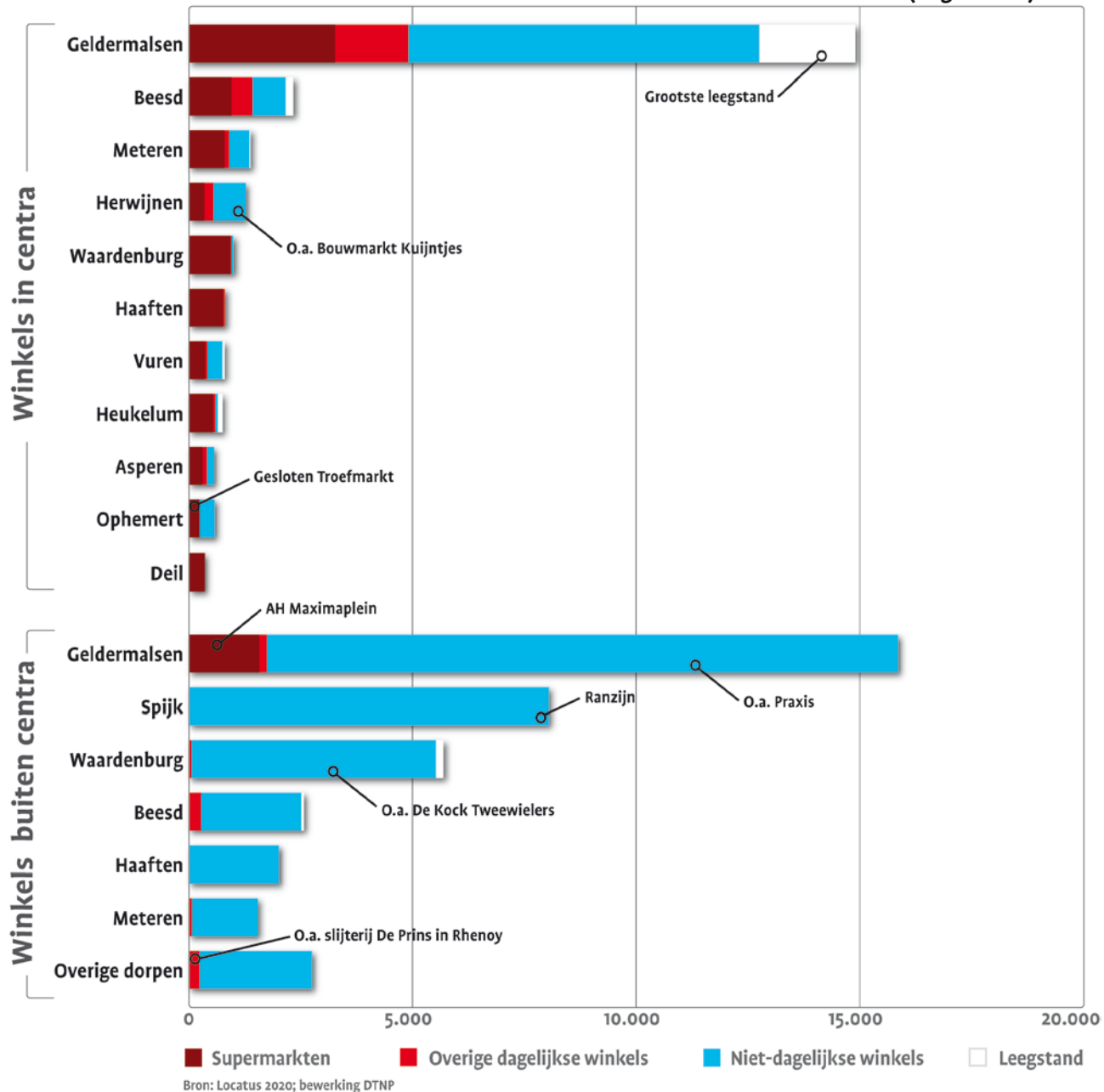
Supermarkten

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, Meteren, 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 (Shoebys, 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)



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

- **Meteren, Haaften, Waardenburg:** Deze drie winkelgebieden 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 winkelgebieden ieder ruim 4.000 inwoners in de omgeving wonen, 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 veel grotere centra (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 dorps huis. Asperen is het grootste dorp, de overige dorpen hebben rond de 2.000 inwoners. In Asperen is in 2016 een nieuwe supermarkt ontwikkeld.



Geldermalsen: grootste centrum met divers niet-dagelijks winkelaanbod



Beesd: centrum met relatief veel publieksfuncties

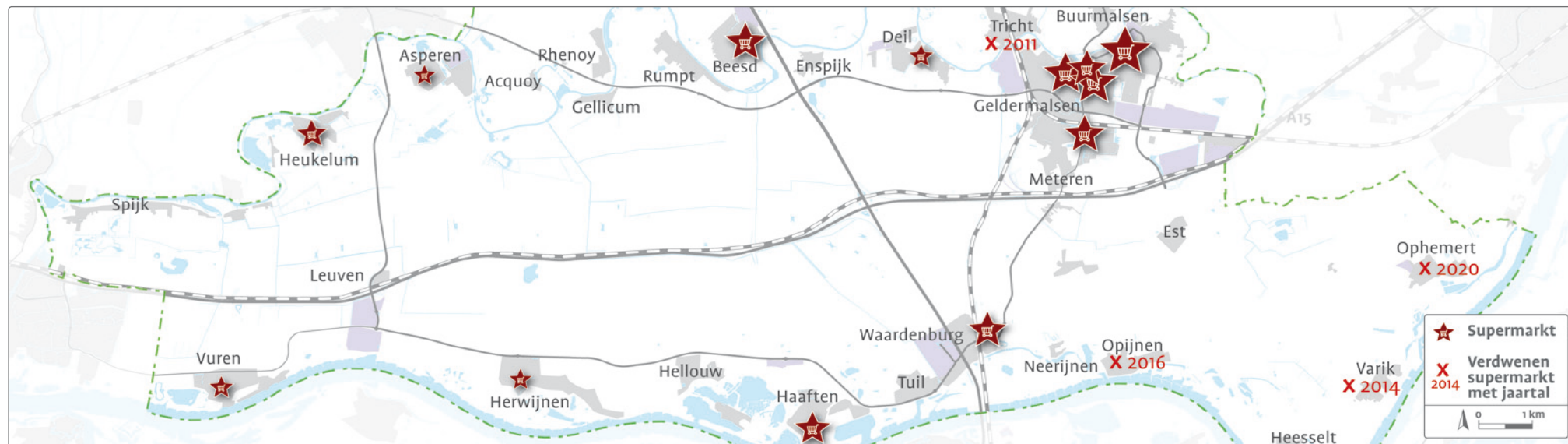


Supermarkt, slijter en fietsenwinkel in centrum Meteren

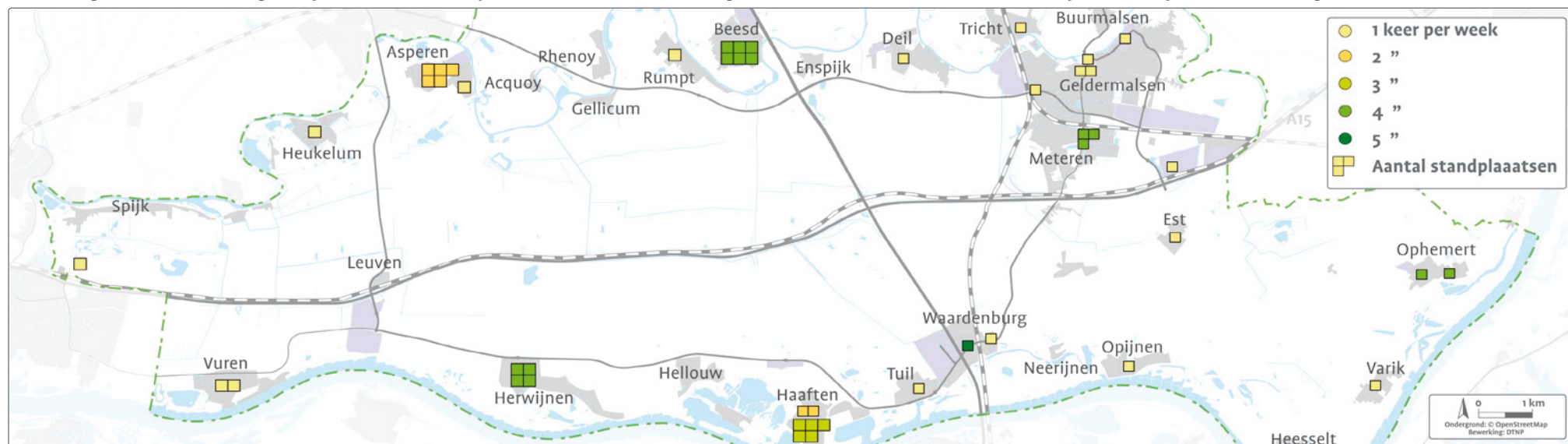


In Asperen staat een moderne kleine supermarkt

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 in Rhenoy. In landelijk gebied bevinden zich nog een aantal 'boerderijwinkels', zoals 't Bergje bij Tricht of Kaasboerderij aan de Linge bij Spijk.



Supermarkt Heukelum



Winkels rond supermarkt Herwijnen

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.



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 Neerijnen 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

* Ruimtelijk-economisch onderzoek Geldermalsen centrum 2009 (DTNP).

** Gemeente Geldermalsen (2013), Beleidsnotitie bedrijventerreinen 2013-2030.

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 Manifest 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 streekproducten 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

*** Structuurvisie Neerijnen 2020.



Detailhandelskader Geldermalsen 2009



Structuurvisie gemeente Lingewaal 2010



Structuurvisie gemeente Neerijnen 2010

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 specifieke 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:

* Beleidsregels standplaatsen Gemeente West Betuwe 2020.

- 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 (o.a. subsidie).
- 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).



2 Trends en ontwikkelingen

2.1 Landelijke trends

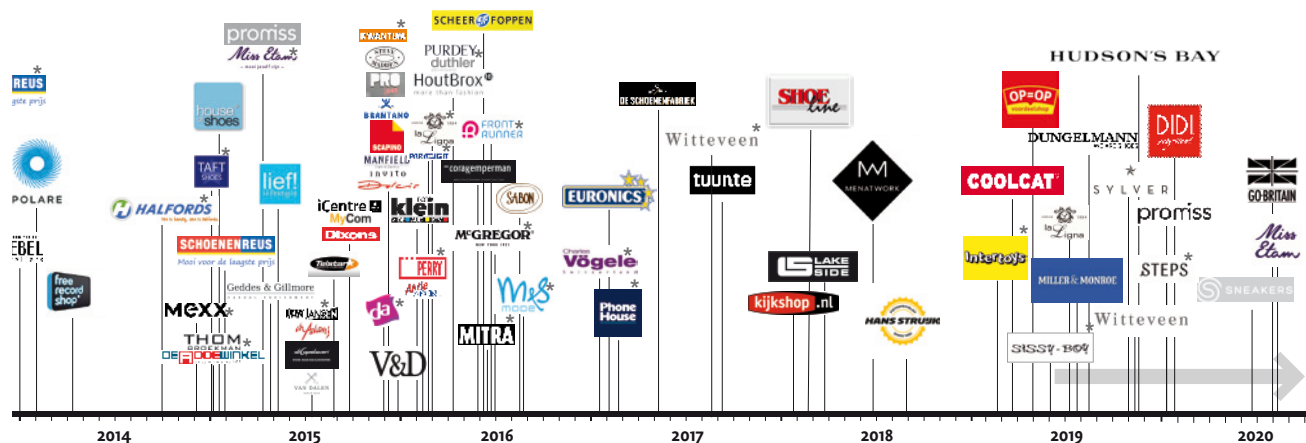
Er spelen al jaren landelijke trends die de winkelmarkt (ook in West Betuwe) drastisch veranderen en daarbovenop is nu de coronacrisis gekomen. We gaan eerst kort in op de landelijke trends en vervolgens de te verwachten gevolgen van de coronacrisis.

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.

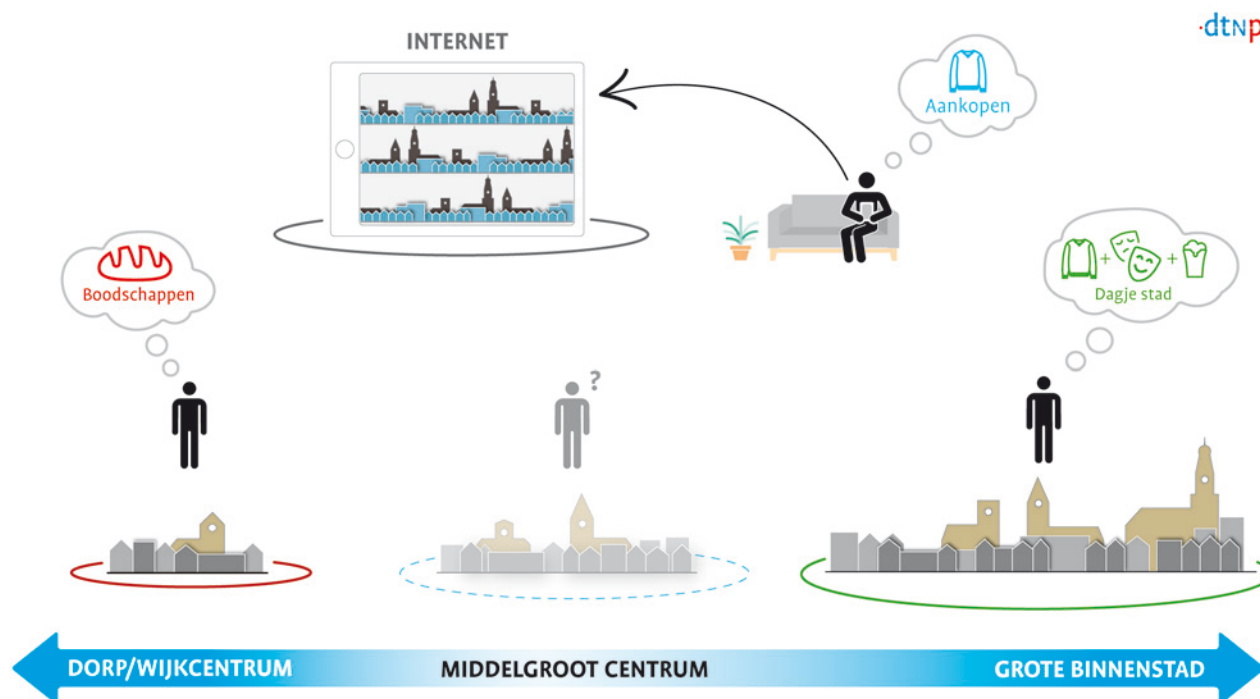
Tot nu toe: minder winkels

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,



Faillissementen 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).
- Frequentie 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.

Voor 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 boven-

dien het uitgebreide horeca/cultuuraanbod van de grote binnensteden missen.

Coronacrisis versnelt ontwikkelingen

De maatregelen (lockdown, sluiting horeca en 'niet-essentiële' winkels) en de macro-economische effecten hebben de komende jaren naar verwachting grote invloed op publieksgerichte gebieden:

- Mensen wordt gevraagd thuis te blijven. Het aantal internetbestedingen aan producten is tijdens de crisis dan ook substantieel toegenomen*. Dit is terug te zien in alle branches. Een deel van deze sprong in het online koopgedrag is naar verwachting blijvend**. Dit heeft flinke 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 technologie om online aankopen te faciliteren wordt snel beter (robotisering, augmented reality, slimme deurbel, etc.).
- Winkelondernemers die voorheen online verkoop links lieten liggen zijn in groten getale 'gedwongen' online gegaan. Multichannel (aanbieden via online en fysieke aankoopkanalen) is nu echt de standaard.

* Gfk (2020), Thuiswinkelmarktmonitor Q2 2020 en Q3 2020.

** Nielsen (2020), Dutch online shopping habits are here to stay, ING (2020), sectorvoorzicht detailhandel.

- 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 naar verwachting alleen door overheidsondersteuning overeind. De omvang van de gevolgen is (mede daardoor) onduidelijk.
- Naast de directe effecten van de corona-maatregelen 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.

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

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

2.2 Boodschappenfunctie

Het meest 'zekere' perspectief voor fysieke winkel-aankopen is de behoefte om doelgericht de frequente benodigdheden (o.a. voedsel) te kopen in de eigen woonomgeving. De trekkracht van een sterke boodschappenfunctie biedt perspectief voor andere voorzieningen. Het online aandeel in de dagelijkse aankopen was nog beperkt (rond de 3%, maar neemt tijdens de coronacrisis snel toe (thuisbezorgen i.p.v. naar de supermarkt) naar circa 6%*. Het thuisbezorgen van verse voedingsmiddelen blijft een lastige logistieke en financiële uitdaging. De invloed op de fysieke dagelijkse winkelstructuur is daarmee de komende tijd nog te overzien.

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 winkel-vloeroppervlak. 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

herstellen van corona.

* Gfk (2020), Thuiswinkelmarktmonitor Q2 2020.

functioneren van supermarkten van 1.000 m² vwo of meer is in Nederland al snel een verzorgingsgebied van rond de 5.000 mensen nodig.

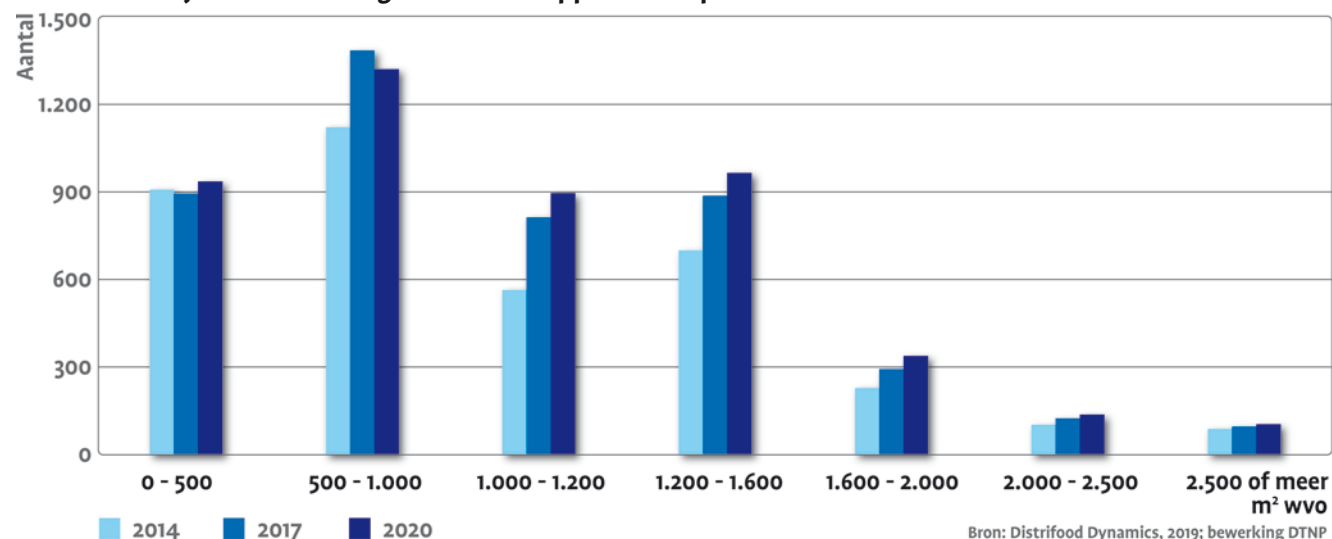
Supermarktpartijen willen met de mooiste winkel op de beste locatie de sterkste positie innemen in de lokale markt. Dat betekent anno 2020 dat supermarktpartijen al snel een winkel van 1.200 m² vwo of groter willen bouwen. De groei in écht grote supermarkten (> 2.000 m² vwo), zoals de Jumbo Foodmarkt, is beperkt. Supermarkten kleiner dan 1.000 m² vwo en in kleinere verzorgingsgebieden zijn de afgelopen jaren regelmatig weggefallen, 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 verbonden (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 'markt-aandeel levensmiddelen' voor hun rekening. Mede door de activiteiten van supermarktpartijen ontstaat er een sterke concurrentiemarkt voor levensmiddelen; 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,

Landelijke ontwikkeling winkelvloeroppervlak supermarkten

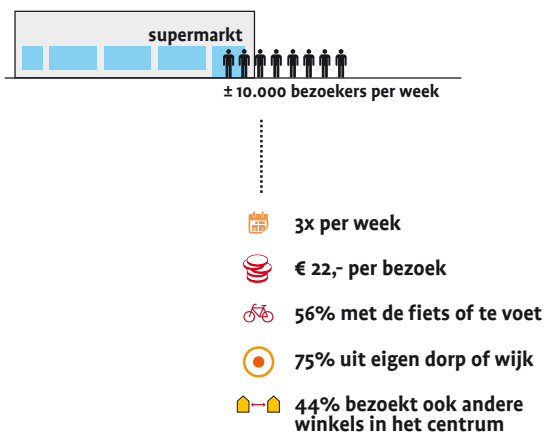


maaltijdboxen en thuisbezorghoreca kunnen groeien.

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

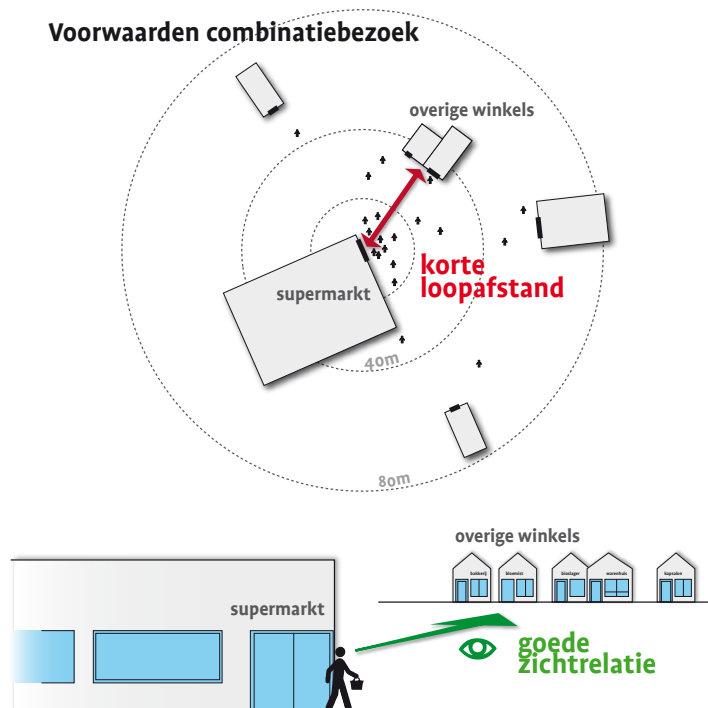
Profiel gemiddelde bezoeker in Nederland



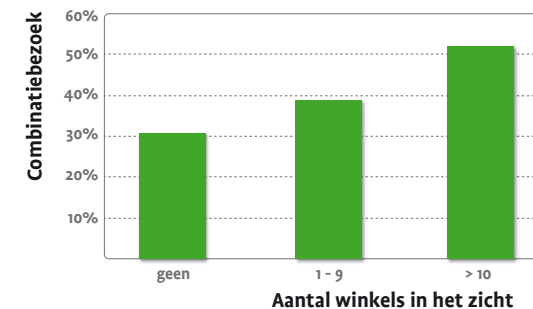
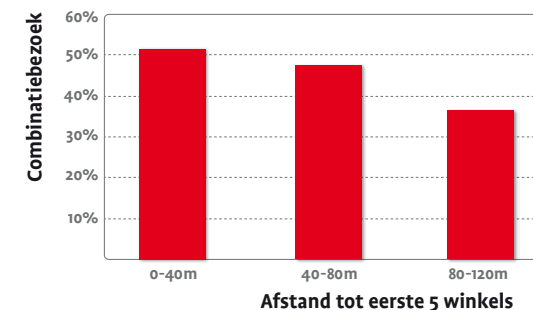
Bron: DTNP (2016), Passantenonderzoek trekkersol supermarkten

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.

Voorwaarden combinatiebezoek



Inpassing supermarkt doet er toe



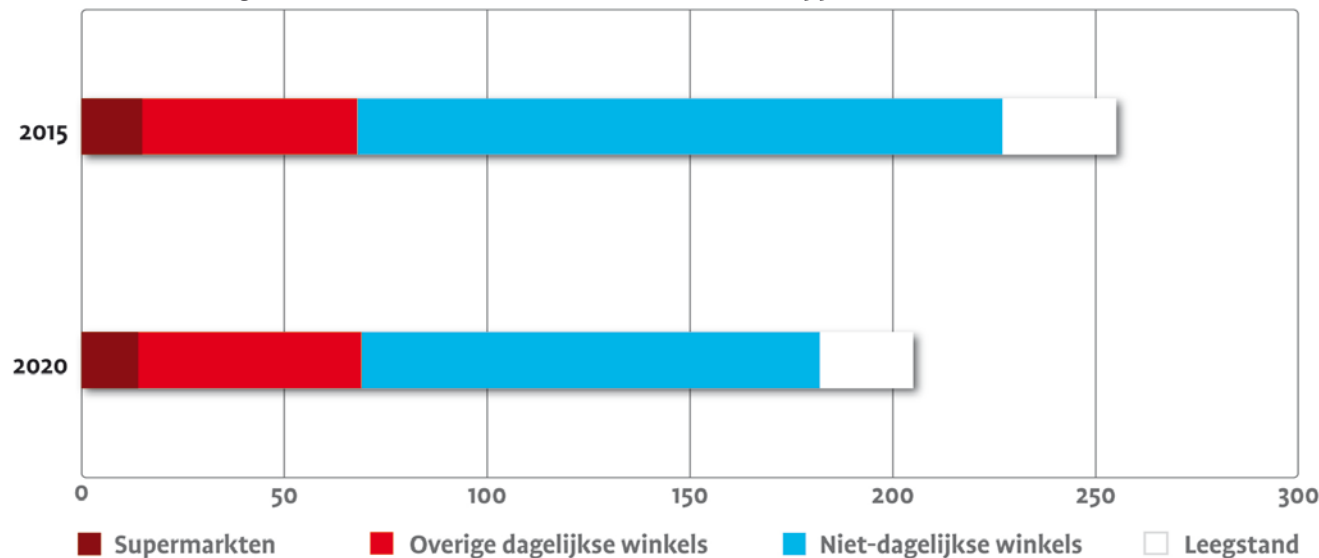
2.3 Gevolgen voor West Betuwe

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

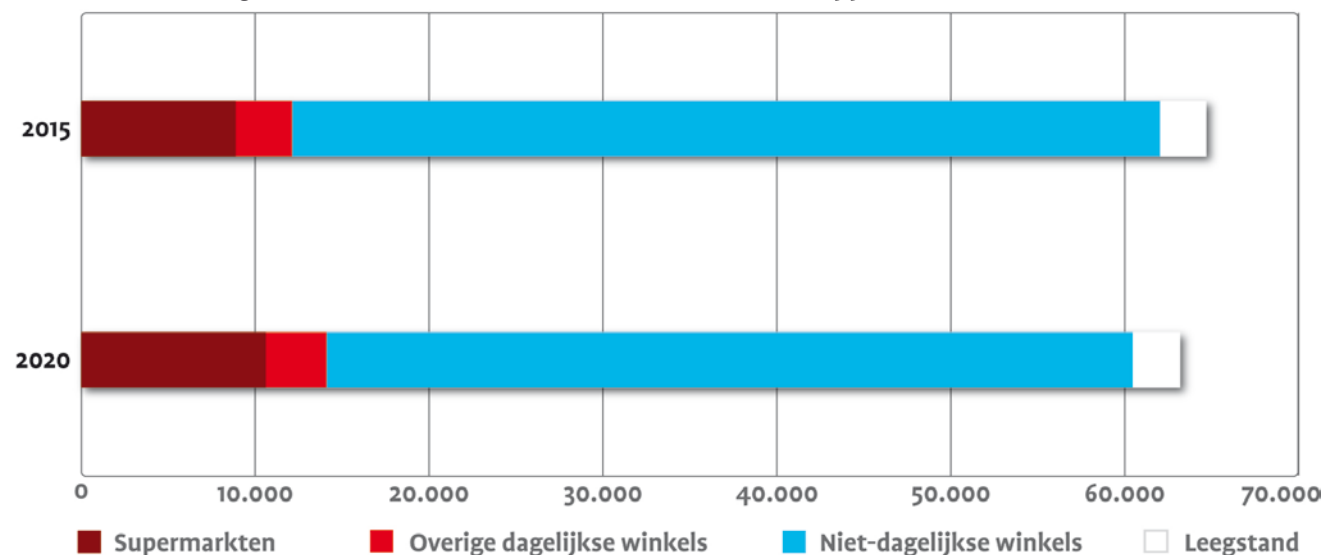
De gemiddelde omvang van supermarkten in de gemeente was in 2015 nog ongeveer 600 m² wvo. In de huidige situatie is dat circa 760 m² wvo. Niet alleen zijn supermarkten groter geworden (bijvoorbeeld Coop Geldermalsen), ook zijn er kleine supermarkten weggevallen (o.a. Opijnen, Ophemert). In het oostelijke 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



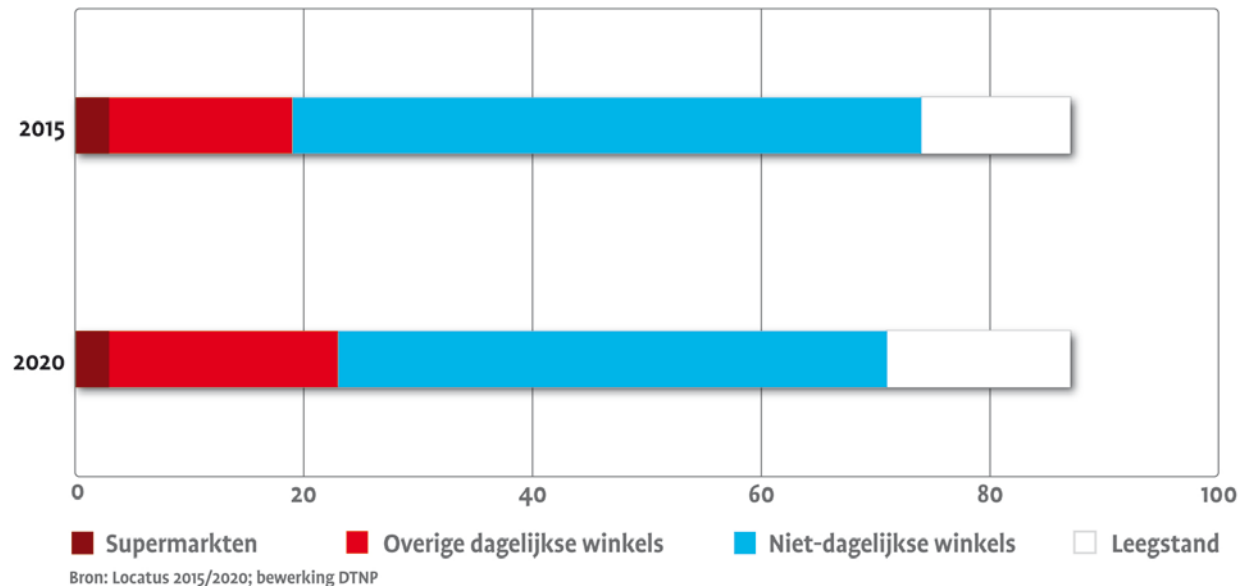
Bron: Locatus, 2015/2020; bewerking DTNP

Gevolgen trends voor Geldermalsen-Centrum

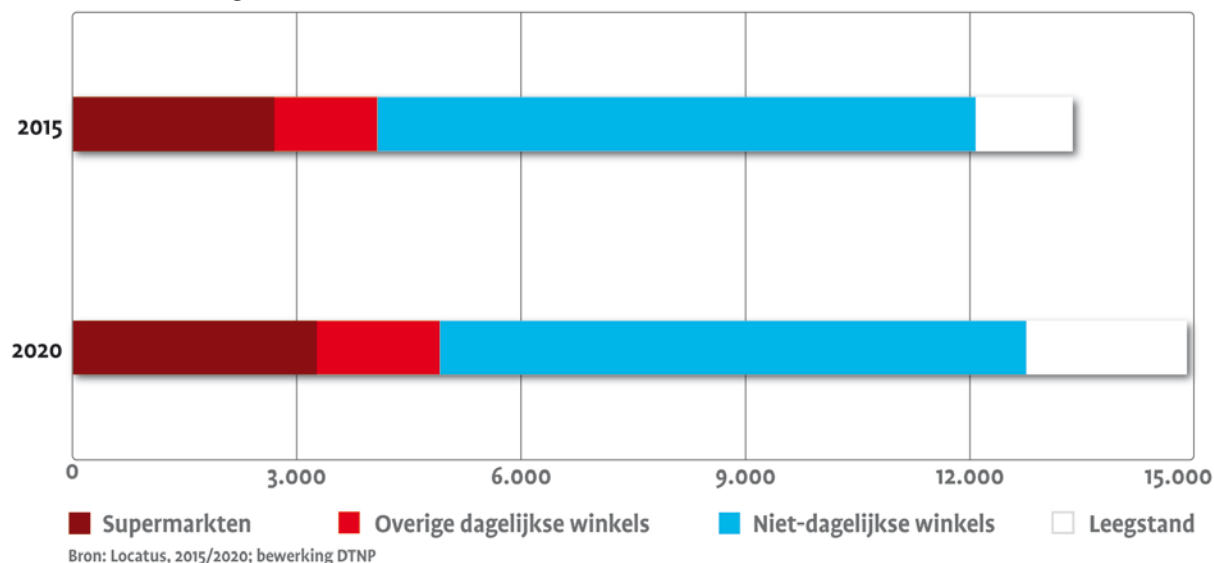
Ook het centrum van Geldermalsen ontkomt niet aan de landelijke trends. Het aantal niet-dagelijkse winkels is afgenomen en de winkel-leegstand is gegroeid (tot ongeveer 2.100 m² wvo in 2020). De groei van het oppervlakte leegstand heeft direct te maken met de verplaatsing en uitbreiding van Coop: het pand op de voormalige Coop-locatie staat leeg (circa 750 m² wvo). Het grootste aantal leegstaande winkelmeters zit aan de randen van het centrum (o.a. 'korte' Kerkstraat).

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 aantal winkels in Geldermalsen-Centrum naar branche



Ontwikkeling winkelaanbod in m² wvo in Geldermalsen-Centrum naar branche



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.

Vanuit het meest waarschijnlijke scenario 'tijdelijk versnellen' wordt er voor de hele gemeente een groei verwacht van circa 51.000 inwoners in 2020 naar rond de 56.600 inwoners in 2030.

Marktsituatie 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 waarschijnlijk.

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 waarschijnlijk 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 ondernemerschap is daarin de bepalende factor (gunfactor, aanvullende diensten, lokale afstemming aanbod, etc.). Het behouden van het huidige aanbod blijft in de dorpen een flinke opgave, maar mooie voorbeelden, zowel binnen als buiten de gemeente, laten zien 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 (bijv. voor Buurmalsen en Tricht). 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.



SPAR PRUISSEN
Dorpshuis
Gezondheidscentrum

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 langetermijn-

investeringen. De beste strategie is om in specifieke kernen passend aanbod na te streven 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 belangrijk voor het voorzieningenniveau. Inwoners moeten voor veel aankopen gewoon in de gemeente terecht kunnen. Om een gevarieerd aanbod te behouden is de bundeling van publieksfuncties en bezoekers een randvoorwaarde. Naast aantrekkelijke concentratiegebieden in de kleine kernen is het daarvoor van belang dat het centrum van Geldermalsen voor bezoekers én ondernemers aantrekkelijk blijft als bovenlokaal centrum. Dit is dé locatie waar een aantrekkelijk dagelijks én niet-dagelijks winkelaanbod in combinatie met andere centrumvoorzieningen mogelijk is. Om volumineus winkelaanbod een plaats te kunnen geven binnen de gemeente is het wenselijk om daarvoor geschikte perifere locaties aan te wijzen.

Ambitie 3: tegengaan leegstand

Met een waarschijnlijk verder afnemend winkelaanbod is het belangrijk dat perspectief wordt geboden voor leegkomend winkelvastgoed.

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.

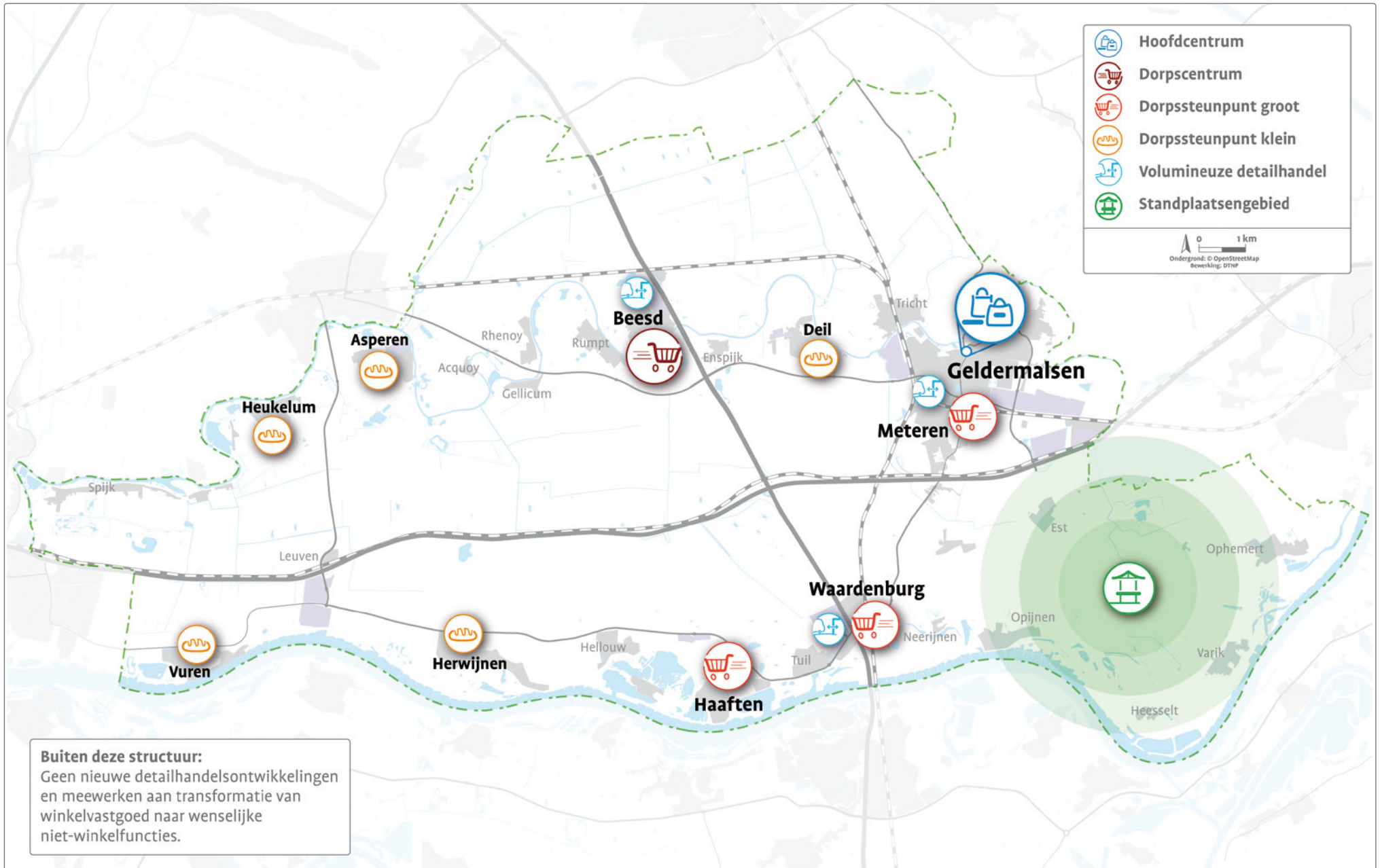
Over winkels buiten bestaande winkelgebieden: daar pleit ik toch ook voor concentratie van winkels.

'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

Visie winkelstructuur gemeente 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 van de winkelmarkt in West Betuwe blijkt dat deze kwetsbaar is. De hoofdambitie is een 'gebundelde deconcentratie' van het dagelijkse winkel-aanbod. 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 nagestreefd:

- Hoofdcentrum Geldermalsen: Het meest diverse centrumgebied in de gemeente met onder andere een zo divers mogelijk winkel-aanbod. 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 en Haaften: Hier is het de ambitie om een volwaardige supermarktvoorziening te

bieden. Daarmee is er blijvend perspectief voor enkele direct omliggende publieksfuncties. Ook in Meteren is het de ambitie om een volwaardige supermarktvoorziening te bieden. Vanwege de nabijheid tot Geldermalsen-Centrum is een ruim aanvullend winkelaanbod hier niet gewenst.

- Kleine Dorpssteunpunten Vuren, Heukelum, Asperen, Deil, Herwijnen: Hier is het de ambitie om een kleine supermarkt te behouden.

In principe zijn nieuwe detailhandelsontwikkelingen buiten de bovenstaande gebieden niet gewenst. Daarop zijn twee relevante uitzonderingen te noemen:

- 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 (Oudenhof),

Waardenburg (Achterweg) en Beesd (Parkweg) zitten deze winkels niet in de weg van het normale (bedrijfsmatige) gebruik van deze terreinen (reeds ingericht op aanwezigheid kantoren/winkels/privé verkeer). 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 bedrijven in beperkte mate (zie hoofdstuk 4) producten verkopen als ondergeschikte nevenactiviteit van de agrarische bedrijfsvoering.

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 vergunning-

* Coalitieakkoord West Betuwe 2020-2022.

gen, 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.

Centra met sterke mix van publieksfuncties!

Nu door corona de winkel- en horecasector zwaar onder druk staan zijn de publieke voorzieningen nog meer op elkaars aantrekkingskracht aangewezen dan reeds het geval. De bundeling van publieke bezoekdoelen zorgt ervoor dat centrumgebieden relevant blijven en dat er voldoende publieke aantrekkingskracht blijft bestaan. Naast winkels en horeca gaat het dan bijvoorbeeld ook om maatschappelijke functies zoals de bibliotheek, het dorps huis, zorgfuncties (incl. nieuwe woonvormen), recreatieve voorzieningen en dienstverleners. Samen bieden deze functies genoeg relevante bezoekmotieven om ook in de toekomst levendige centrumgebieden te hebben in West Betuwe. Dit streven voor bundeling van voorzieningen vraagt om een flexibele houding met betrekking tot het verruimen van bestemmingen in centrumgebieden, om transformatie van winkelvastgoed mogelijk te maken (bijvoorbeeld naar zorg).

Supermarktinitiatieven

Ondanks het beperkte draagvlak zijn initiatieven voor uitbreiding van supermarkten te verwachten. Significante uitbreiding in gebieden met beperkt draagvlak kan voor verdringing zorgen binnen de wenselijke structuur. Hier moet zeer zorgvuldig mee worden omgegaan.

- Dorpssteunpunten en Dorpscentrum: Indicatief kan worden gesteld dat voor het Dorpscentrum en de Grote Dorpssteunpunten een maat van maximaal 1.000 m² wvo passend is en voor Kleine Dorpssteunpunten een maat van maximaal 500 m² wvo. Grotere supermarkten op die locaties zouden al snel bovenlokaal publiek moeten trekken om te functioneren, waardoor verdringing binnen de wenselijke structuur kan plaatsvinden.
- Geldermalsen-Centrum: In Geldermalsen-Centrum zijn, vanuit de gewenste functie als Hoofdcentrum bovenlokaal functionerende supermarkten juist wenselijk. Supermarkten in het centrum van Geldermalsen hebben een verzorgingsfunctie voor onder andere inwoners van Geldermalsen, Meteren, Buurmalsen en Tricht. Modern supermarktaanbod in Geldermalsen-Centrum dient deze inwoners, en zorgt door de trekkracht voor een goed vestigingsklimaat voor overige functies (ambitie voor een gevarieerd winkelaanbod). Momenteel is één supermarkt aan de kleine kant voor die functie (< 1.000 m² wvo). Op basis van de beschikbare marktruimte in dit verzorgingsgebied is de gewenste schaalvergroting hier haalbaar (zie ook bijlage A en §5.3).
- De Plantage: De ontwikkeling van een nieuwe supermarkt in de nieuwbouwwijk De Plantage is omwille van navolgende redenen niet gewenst:
 - Deze visie zet in op toekomstbestendige winkelgebieden in Meteren en Geldermalsen. Voor beide gebieden is de boodschappenfunctie essentieel. Het supermarktaanbod in Meteren wordt vernieuwd en in Geldermalsen-Centrum is de uitbreiding van een supermarkt gewenst.
 - De wijk Plantage wordt een belangrijk onderdeel van het toekomstige draagvlak voor het winkelaanbod in Geldermalsen en Meteren. Het gebruiken van de beperkte marktruimte (bijlage A) voor een kleine buurtsupermarkt in De Plantage dient niet het grotere belang, daar hebben inwoners van Buurmalsen of Tricht bijvoorbeeld weinig aan.
 - Inwoners van De Plantage hebben op zeer korte afstand het (vernieuwde) Meterse dorpssteunpunt voor hun dagelijkse aankopen en wonen op max. 10 minuten fietsen van het complete boodschappenaanbod in het centrum van Geldermalsen. Een supermarkt in de wijk zelf is niet noodzakelijk voor de inwoners om in hun dagelijkse behoeften te voorzien.

3.3 Uitwerking dorpscentra

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de uitwerking van de visie in de verschillende dorpscentra. Voor de ontwikkeling van Geldermalsen-Centrum is in hoofdstuk 5 aandacht. Voor de leegstands aanpak in de gemeente zie §4.1.

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, Mariënwaerd, Camping De Rotonde, Betuwestrand, 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 winkel-aanbod 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. Hier ligt de ambitie om woonprogramma toe te voegen en daarmee het directe draagvlak voor de voorzieningen te vergroten. Van de Grote Dorpssteunpunten heeft Haaften nu de kleinste supermarkt (750 m² wvo). Hier is potentie voor een beperkte supermarktbuitbreiding (tot max. 1.000 m² wvo). Dit zal de kwaliteit en toekomstbestendigheid van het centrumgebied verbeteren. Mogelijkheden

om overige publieke voorzieningen te concentreren of te moderniseren kunnen ook worden aangegrepen in deze gebiedsontwikkeling. In Haaften wordt zo een kwaliteitssprong gemaakt naar een toekomstbestendig voorzieningshart. Met het bebouwen van braakliggend gebied moet rekening worden gehouden met de klimaatbestendigheid.

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. Van de Kleine Dorpssteunpunten heeft Herwijnen het meest herkenbare centrumgebied, daar worden ontwikkelingen zoveel mogelijk geconcentreerd.

Mocht een initiatief in een van de andere Kleine Dorpssteunpunten wel passen bij de ambities van deze visie op de winkelstructuur (passend bij functie en positie Klein Dorpssteunpunt zoals een lokale bakker of bloemist) maar niet logisch in een 'centrumgebied' zijn in te passen 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 een belangrijk onderdeel van die afweging.



4 Beleidskader

4.1 Uitvoering

Met dit ruimtelijk detailhandelsbeleid geeft de gemeente duidelijkheid aan 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).

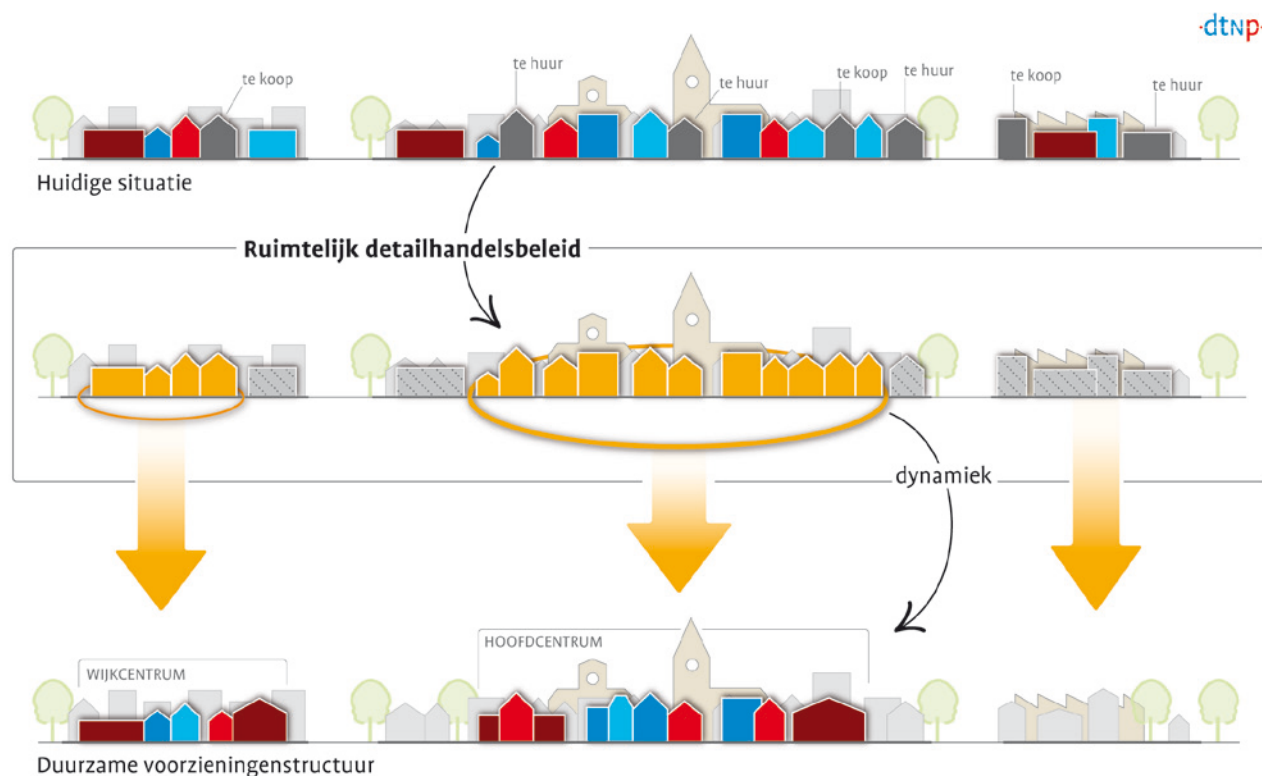
Het bestemmingsplan (omgevingsplan) is het meest krachtige instrument dat de gemeente tot haar beschikking heeft om ruimtelijk beleid te voeren. Hierin wordt door middel van bestemmingen en voorschriften structureel bepaald waar wel en waar geen detailhandel is toegestaan. In het bestemmings- (of omgevings)plan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

Van detailhandelsbeleid naar leegstandsrapak

Dit detailhandelsbeleid is een toetsingskader voor nieuwe winkelinitiatieven: waar zijn welke nieuwe ontwikkelingen wel en niet gewenst? Op die manier geeft de gemeente 'passief' ook aan waar transformatie van winkelpanden wenselijk is.

De gemeente West Betuwe wil naast dit beleid aanvullende acties ondernemen om de (huidige en toekomstige) leegstands- en verloederingsproblematiek actiever tegen te gaan. De keuzes

in dit rapport zijn daar een belangrijke kapstok voor: waar detailhandel niet gewenst is kan de gemeente instrumenten inzetten om detailhandelsactiviteiten en/of bestemmingsplanmatige detailhandelsmogelijkheden terug te dringen. Vestigingsmogelijkheden buiten de gewenste winkelstructuur worden zo op termijn ingeperkt. Op hoofdlijnen zijn er twee strategieën; 'de wortel' en 'de stok'.



Motivatie (de wortel)

- Winkeliers motiveren om te verplaatsen naar een locatie binnen de gewenste structuur.
- Eigenaren motiveren om winkelvastgoed op te waarderen en/of te transformeren naar andere, wenselijke, functies. Gezien de krappe woningmarkt is het actief meewerken aan een woonbestemming vaak al een belangrijke stap richting transformatie.

Manieren om actief op deze strategie in te zetten zijn bijvoorbeeld een verplaatsings-/transformatiecoach of -fonds. Provincie Gelderland ziet de problematiek en zet in op de transformatie en herontwikkeling van panden (binnen en buiten centra) met haar programma 'Steengoed Benutten' (subsidiereregelingen).

Planologisch-juridisch (de stok)

Naast het verleiden van partijen om een wenselijke ontwikkeling te gaan uitvoeren kan een gemeente ook vanuit het planologische kader sturen:

- Saneringsbeleid opstellen dat inzet op het in kaart brengen van ongewenste detailhandelsmogelijkheden en het saneren daarvan wanneer deze langdurig in onbruik zijn. Deze strategie is er een van de lange

adem*, maar zo kunnen wel grote risico's worden ondervangen (zoals ongewenste supermarktontwikkelingen in oude autogarages, etc.).

- Handhaven op illegale vormen van detailhandel (activiteiten die niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan vallen).
- Een leegstandsverordening als 'laatste redmiddel' om eigenaren in actie te krijgen. In de praktijk zijn er nog weinig succesvolle toepassingen van deze verordening geweest.

Bij het kiezen voor een strategie zijn er verschillende aandachtspunten die meewegen in de keuze en de kans van slagen:

- De ruimtelijke afbakening van de strategie: zo ligt waarschijnlijk de meest concrete transformatieopgave in Geldermalsen-Centrum, maar is het 'opruimen' van ongewenste plancapaciteit iets dat voor de hele gemeente waardevol kan zijn (kwetsbare voorzieningestructuur kleine kernen).
- Beschikbare kansrijke en wenselijke invulling: bijvoorbeeld het woonprogramma of ander 'beschikbaar' programma (bijv. maatschappelijke functies, zorg, etc.).

- De verhouding kosten/verwacht resultaat van de strategie.

Handhaving en melding

De gemeente West Betuwe is een uitgestrekt landelijk gebied. De ambtelijke organisatie kan praktisch gezien niet alle activiteiten in dit gebied op detailniveau monitoren. De gemeente is mede afhankelijk van ondernemers en bewoners om activiteiten die mogelijk tegen de beleids-/juridische kaders ingaan schriftelijk te melden. De gemeente richt hiervoor een handzaam meldpunt in en verplicht zich om meldingen op te volgen en zo nodig te handhaven.

Actieve monitoring in dynamische tijd

Dit beleid is opgesteld tijdens de coronacrisis in een periode kort op de fusie van de gemeente. Naast alleen 'harmonisatie' (het 'gladstrijken' van verschillen in regels/termen) is er bij het opstellen van het beleid dan ook veel over toekomstige scenario's gesproken. Niemand weet zeker wat er gaat gebeuren, maar het is helder dat de winkelsector een markt is waar niet zomaar meer alles kan. Het maken van scherpe keuzes is in deze periode dan ook nodig, om zo duidelijkheid en investeringsperspectief te bieden. Om echter ook recht te doen aan de dynamiek die we de komende jaren kunnen verwachten wil de gemeente

* O.a. in verband met planschade.

samen met lokaal betrokkenen de uitvoerbaarheid van dit beleid gaan monitoren:

- gezamenlijke, minimaal jaarlijkse monitoring met lokale betrokkenen: onder andere het bespreken van actuele ontwikkelingen, verslaglegging van handhaving, vergunningverlening, uitspreken lokale wensen/zorgen, etc.

Op deze manier kan er tijdig met college en raad worden gesproken over het bijsturen van beleid wanneer dit wenselijk lijkt (bijv. bepaalde ambities behaald of niet).

4.2 Regels

Bij het opstellen van de nieuwe regels voor West Betuwe is gekeken naar de beleidsregels van de voormalige gemeenten. Daar zitten kleine verschillen tussen. Vanuit de doelstellingen van de geharmoniseerde visie (hoofdstuk 3), de juridische houdbaarheid (o.a. dienstrichtlijn) en Provinciale beleidskaders zijn hier keuzes in gemaakt.

Winkels in winkelgebieden

Winkels horen in winkelgebieden. Die keuze en welke winkelgebieden daarmee worden bedoeld wordt toegelicht in hoofdstuk 3 (strategie van gebundelde deconcentratie). De verdere be-

leidsregels in deze paragraaf gaan voornamelijk over enkele mogelijke uitzonderingen, maar het principe van winkels in winkelgebieden is in alle gevallen het vertrekpunt bij nieuwe initiatieven.

PDV-locaties: aard en omvang van goederen

De aard of omvang van de 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, met consumentenverkeer op bedrijventerreinen, bijvoorbeeld een zorg. Op de aangewezen locaties in Geldermalsen, Waardenburg en Beesd is dit

wel inpasbaar (reeds ingericht op aanwezigheid privéverkeer). 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 voor deze uitzondering voldoen aan de volgende criteria:

- van een grote omvang zijn (> 1.000 m² bruto vloeroppervlak ofwel > 750 m² wvo);
- niet dan wel beperkt branchevreemd aanbod verkopen en dit aanbod moet passen bij het hoofdassortiment (dus bijvoorbeeld geen voedsel). Het nevenassortimentsdeel neemt niet meer ruimte in 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. Mede 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 multimediamarkten) 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 productiegebonden verkoop mogelijk bij agrarische bedrijven. Deze vorm van detailhandel is voor agrariërs een extra inkomstenbron en de activiteit is aantrekkelijk voor recreanten in het buitengebied. Om die redenen is hier wel een uitstraling als verkooppunt toegestaan. Aangezien het de verkoop van voedingsmiddelen in het landelijke gebied betreft, is er wel 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 en gewenst 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 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.

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-foodproductiebedrijf

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, zoals 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 bedrijfsploeroppervlak, 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 afhaaloket). 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, zoals ieder ander logistiek bedrijf.

Standplaatsenbeleid

In 2020 is het standsplaatsenbeleid van de gemeente West Betuwe opgesteld ‘Beleidsregels standplaatsen gemeente West Betuwe 2020’. Dit is online vindbaar. Standplaatsen hebben hun eigen dynamiek en vragen daarom om eigen beleid met specifieke regelgeving (gebruik openbare ruimte, stroomvoorziening, tijdssloten, vaste of seizoensvergunning, etc.). De meest relevante beleidskeuzes in het standplaatsenbeleid op gemeentelijk structuurniveau zijn:

- Uitgangspunt is dat er nieuwe standplaatslocaties en/of extra tijden kunnen worden vergund als: dit voor een aanvulling of verbreding van het reeds bestaande aanbod aan voorzieningen in de betreffende kern zorgt en dit niet ten koste gaat van de bestaande minimarkten en de bestaande detailhandel;
- Voor de kernen Geldermalsen en Beesd staat het college buiten de bestaande stand-

plaatslocaties en vergunde standplaatsen geen andere standplaatsen meer toe;

- Het nieuwe beleid geeft de ambulante handelaren zo veel mogelijk (economische) zekerheid. Daarom is de duur van de standplaatsvergunningen bepaald op 18 jaar.

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

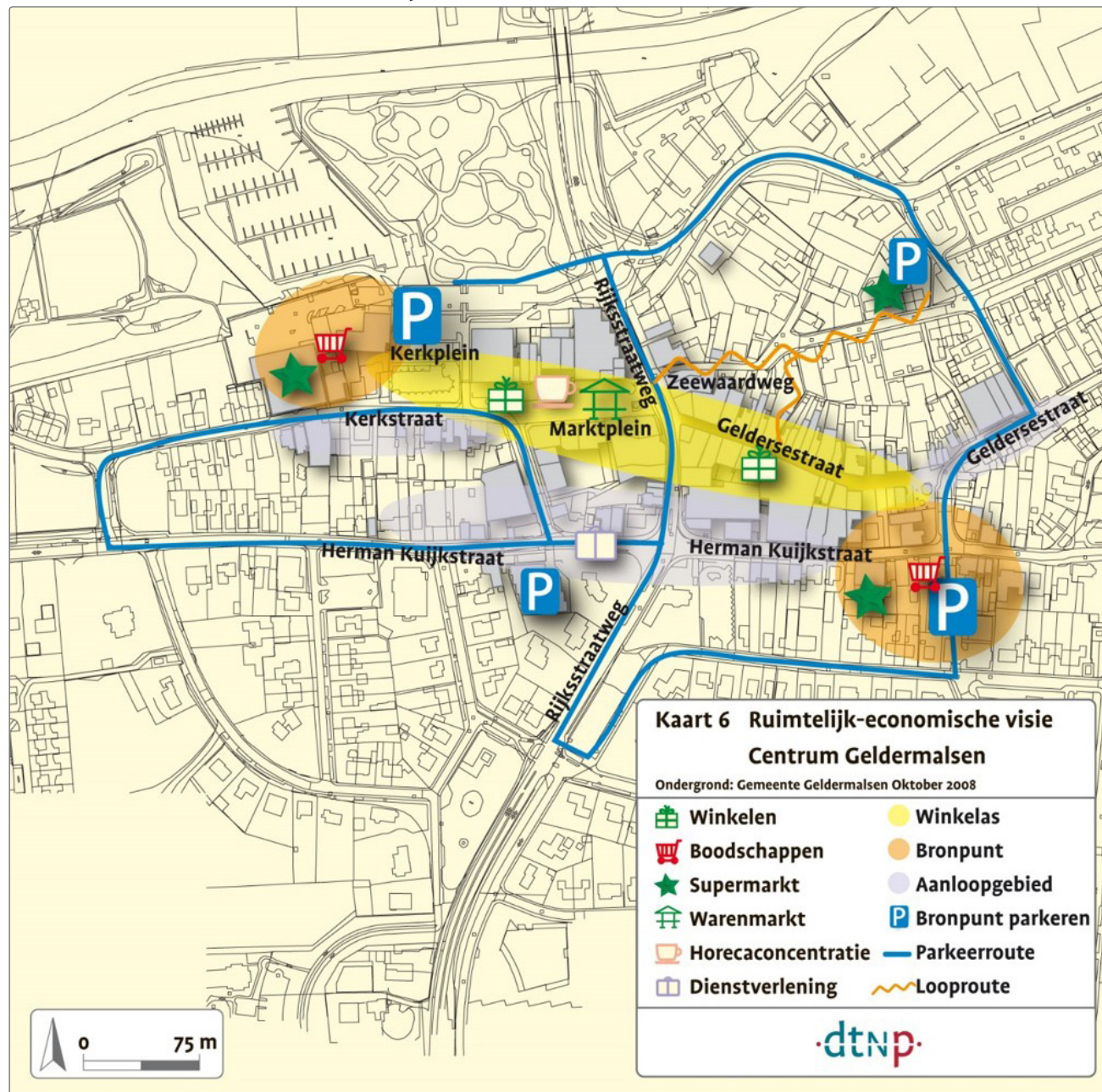
5.1 Visie 2009

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 voorzieningsstructuur: 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 Rijksweg 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 in enkele grotere panden aan de randen (de aanloopgebieden).

5.2 Actuele doelstellingen

Faciliteren bezoeken 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 m² wvo). Belangrijke randvoorwaarde voor het 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



Centrumfunctie als sociale hart verbeteren

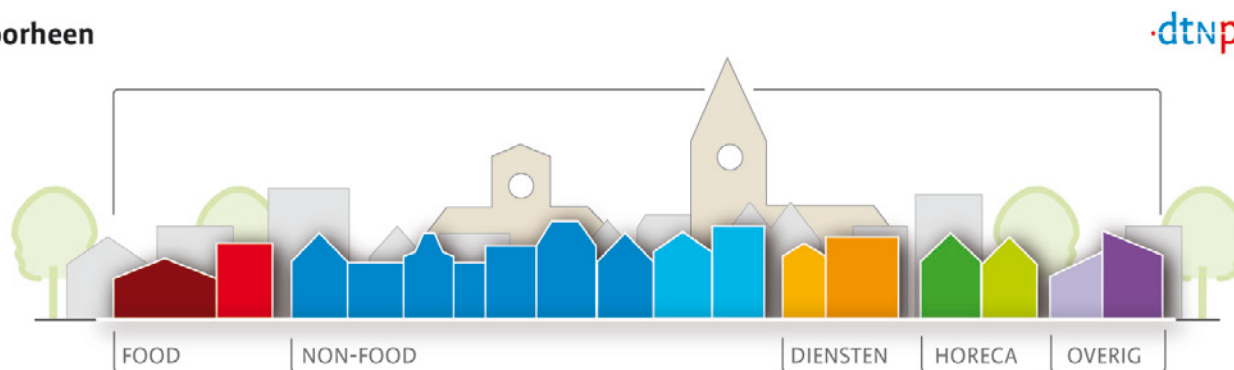
Naar een compact en gemengd centrum

Door de coronacrisis versnellen niet alleen de trends in de winkelsector. Ook de horeca en diensten, zoals reisbureaus, krijgen flinke klappen. Het perspectief om bestaande en toekomstige lege ruimtes weer in te vullen met (commerciële) publieksfuncties is zeer beperkt.

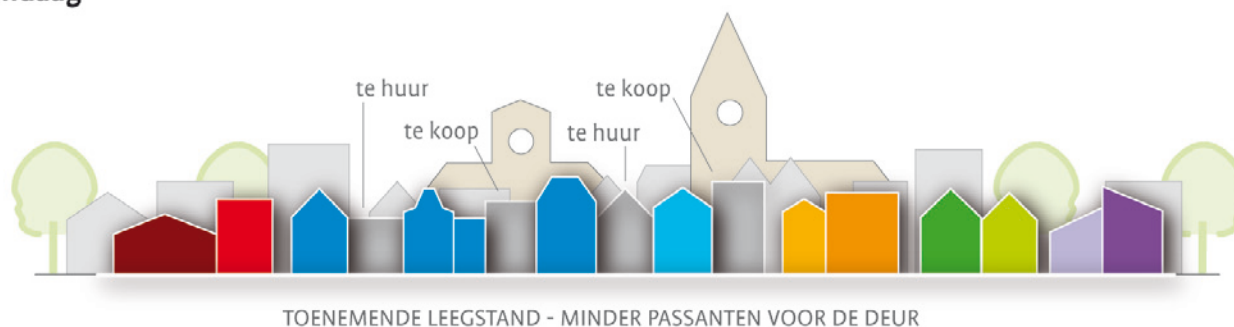
Een visie op de toekomst zet dan ook niet alleen maar in op het concentreren van de bestaande centrumfuncties, maar ook op het diversifiëren van het programma van het centrumgebied. De verbreding van de functiemix in het centrum maakt het centrum relevanter (meer bezoekdoelen) en toekomstbestendiger. Die grotere diversiteit aan functies inpassen in een aantrekkelijk, compact centrumgebied is de opgave. Mogelijkheden om alternatieve publieksfuncties aan het centrum van Geldermalsen toe te voegen zijn in dit proces nog niet concreet geworden. Hier ligt een continue opgave om kansen voor verbreding aan te grijpen.

Ondanks dat de winkefunctie onder druk staat, blijft het in de te voorziene toekomst wel de belangrijkste centrumfunctie (aantal functies én bezoekmotief). De uitgangspunten uit 2009 zijn daarmee alleen maar belangrijker geworden: het inzetten op de trekkracht van supermarkten (relatief stabiele factor) en daartussen zoveel mogelijk bezoekers en functies in een compact gebied concentreren.

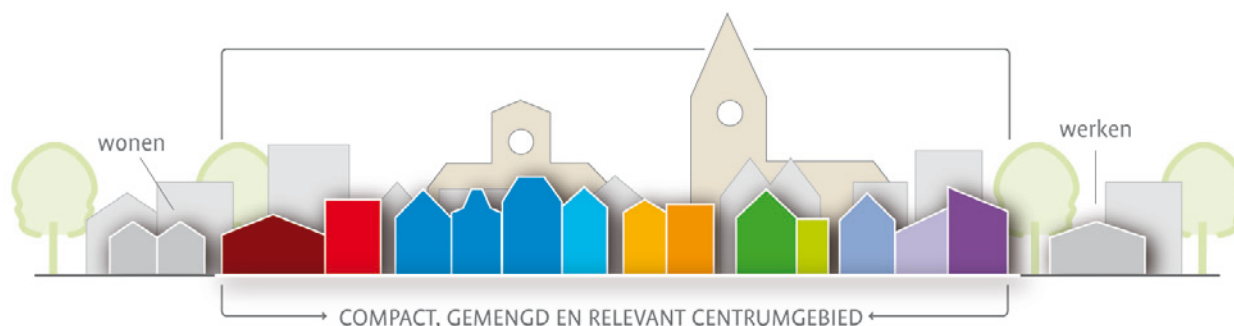
Voorheen

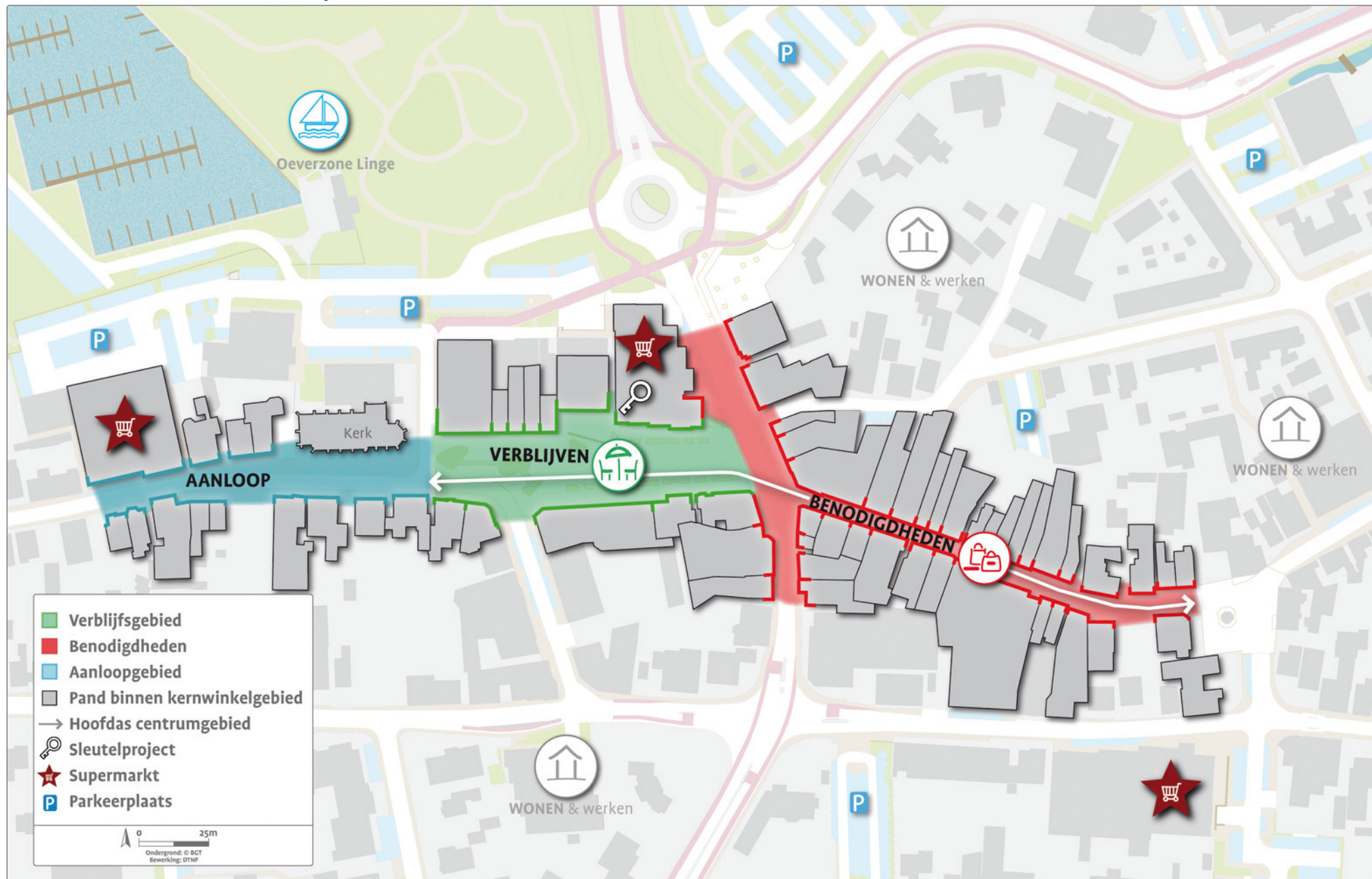


Vandaag



Toekomst?





5.3 Visie 2021 - 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 34 zijn weergegeven.

1. Het verblijfsplein

Het Marktplaatsplein is hét centrale plein in het centrum. De functie als de ontmoetingsplek en zomers 'terrassenplein' moet verder worden uitgebouwd. De noordkant van het Marktplaatsplein is daar het beste voor geschikt (historische panden en bezonning). Daarover meer bij punt 5. In de zuidelijke plint (schaduw) zijn ook sociaal-maatschappelijke publieksfuncties passend ('sociaal hart').

2. Voor al uw behoeften!

Het gebied voor alle frequente behoeften: de Geldersestraat en een deel van de Rijksweg.

- 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 Rijksweg 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 behoeftenfunctie (samen met de Geldersestraat) en de overgang naar het verblijfsplein. Voor deze zone van de Rijksweg is het gewenst dat de uitstraling van het vastgoed verbetert en dat mensen zoveel mogelijk worden uitgenodigd om het centrum in zijn geheel te bezoeken (oversteken).

3. De aanloopstraat

De Kerkstraat tussen Albert Heijn en het Marktplaatsplein 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 voorgaande drie publieke gebieden zijn samen het 'centrumgebied'. Hierbuiten zijn in principe geen nieuwe ontwikkelingen (uitbreiding, nieuwvestiging) van publieksfuncties wenselijk. In dit gebied wordt actief transformatie naar private woon- of werkfuncties mogelijk gemaakt. Dit is in lijn met de nieuwe woonvisie, waarin prioriteit wordt gegeven aan de

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, galleries, muziekschool.

In mijn optiek zou het marktplaatsplein 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.

verkenning van mogelijkheden voor woonontwikkeling in het centrumgebied. Hierdoor wordt verloederings voorkomen.

5. Uitwerking ontwikkeling sleutellocatie

Aan de Rijksstraatweg ligt tussen het marktplein en de rotonde een beeldbepalend gebouw. Aan de noordkant van dit gebouw zit de ingang van de Lidl en aan de zuidkant (aan het Marktplein) zitten enkele winkelunits (bakker, ijssalon) en 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 supermarkt is met circa 800 m² vwo aan de kleine kant voor een moderne centrumsupermarkt. Verschillende ambities voor het centrum komen hier samen op één locatie:

1. Het creëren van een mooie, uitnodigende horecaplint aan de noorzijde van het Marktplein.
2. Het uitbreiden van de supermarkt naar een moderne maat om de functie als centraal gelegen publiekstrekker goed te vervullen. Een uitbreiding met circa 400 m² vwo zou daarvoor moeten voldoen en past binnen de toekomstige marktmogelijkheden (bijlage A).
3. Het verbeteren van de uitstraling van het 'smoel' van het centrum aan de Rijksstraatweg, dat uitnodigt om het centrum 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 hierbij zoveel mogelijk de principes voor combinatiebezoek toe te passen (p.14) en te kijken in hoeverre hiervoor (en bij punt 4) provinciale fondsen kunnen worden aangesproken. Een verbetering van het bezoekgemak (o.a. parkeerregime) op locatie Achter 't Veer kan bijdragen aan deze ontwikkeling. De gemeente is reeds voornemens onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor parkeren in Geldermalsen-Centrum.

6. Oeverzone Linge

De zichtbaarheid en aantrekkelijkheid van de Linge, het park en de jachthaven worden verbeterd door de herinrichting van het oevergebied. Hiermee wordt een belangrijke impuls aan de (groen-recreatieve) verblijfskwaliteit van het gebied, dicht op het 'historische DNA' van Geldermalsen-Centrum, gerealiseerd. Deze kwaliteitsimpuls voor de sociale en recreatieve functie in het noordwesten sluit goed aan op de gebiedsprofielen van het centrum. Duidelijke en aantrekkelijke verbindingen van de oeverzone naar het centrumgebied zijn gewenst.



Sleutellocatie: kwaliteitsimpuls



Nieuw perspectief bieden buiten centrumgebied



Bijlagen

Bijlage A Marktruimte dagelijks

Een methode om het haalbare winkelaanbod in een gebied te achterhalen is een distributie-pla-nologisch 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 (m² 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 verzor-gingsgebied terechtkomt in winkels in de eigen gemeente (koopkrachtbinding) en de mate waarin bestedingen van elders toevloeien (aandeel vreemde koopkracht/toevloeiing). Aan de aan-bodzijde spelen de omvang (m² winkelvloeroppervlak) en bestedingen per m² 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 (inwoner-

groei, bovenlokale functie, verschillende winkel-locaties). Vanwege de nabijheid en verwevenheid van de voorzieningenstructuur hebben ontwikke-lingen in het ene dorp direct invloed op de moge-lijkheden 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 omlig-gende dorpen (Tricht, Deil, Buren, etc.) naar Geldermalsen dan wel Meteren tellen als 'toe-vloeiing'.

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 woonvi-sie nog niet zijn vastgesteld (haalbaarheid nog niet volledig zeker) werkt DTNP voor de toepas-sing in deze som met een bandbreedte tussen 17.500 (veilig) en 19.000 (ambitieu) 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 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 woonden begin 2020 circa 970 mensen, verdeeld over 365 huis-houdens (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 Meteren: € 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 (o.a. Tricht, Buren, etc.). In

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

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

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 op zich al een opgave.

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 is 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 markt-ruimte 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).

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 m ² wvo (excl. btw)	€ 7.586	€ 7.586
h	Potentieel winkelaanbod f / g	ca. 7.600 m ² wvo	ca. 7.900 á 8.600 m ² wvo
i	Huidig winkelaanbod in 2020	7.820 m ² wvo	7.820 m ² wvo
j	Winkelomzet per m ² wvo met huidig aanbod (excl. btw) f / i	€ 7.376	€ 7.675 á 8.333
k	Indicatie uitbreidingsruimte $h - i$	ca. -200 m ² wvo	ca. 90 á 770 m ² wvo

* Voor een toelichting op de achtergronden van deze berekening verwijzen we naar de publicatie van Retail Insiders (2020), 'Omzetkenngetallen 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

