
GEMEENTE WEST MAAS EN WAAL AFWEGINGSKADER RETAIL

24 april 2025

RHO ADVISEURS



INHOUDSOPGAVE

Inleiding	P.3	Hoofdstuk 4. Dreumel	P.20
Hoofdstuk 1. Beleid, trends en ontwikkelingen	P.4	Hoofdstuk 4.1 Huidige situatie in Dreumel	P.21
Hoofdstuk 1.1 Samenvatting beleid	P.5	Hoofdstuk 4.2 Benchmark	P.22
Hoofdstuk 1.2 Trends en ontwikkelingen	P.8	Hoofdstuk 4.3 Historische ontwikkeling	P.22
Hoofdstuk 1.3 Didam arrest en dienstenrichtlijn	P.9	Conclusie en advies	P.23
Hoofdstuk 2. Gemeente West Maas en Waal	P.10	Bijlagen	P.27
Hoofdstuk 2.1 Huidig aanbod	P.11	Bijlage 1 Begrippenlijst	P.28
Hoofdstuk 2.2 Historische ontwikkeling	P.13	Bijlage 2 De analyse in cijfers (aantallen)	P.30
Hoofdstuk 2.3 DPO – dagelijkse goederen gemeente	P.14	Bijlage 3 Afbakening centrumgebieden	P.34
Hoofdstuk 3. Beneden-Leeuwen	P.16		
Hoofdstuk 3.1 Huidige situatie in Beneden-Leeuwen	P.17		
Hoofdstuk 3.2 Benchmark	P.18		
Hoofdstuk 3.3 Historische ontwikkeling	P.19		

INLEIDING

In voorliggende rapportage worden de resultaten gepresenteerd van de retailanalyse West Maas en Waal. Het biedt inzicht in de huidige stand van zaken ten aanzien van voorzieningen in de gemeente, de ontwikkelingen hierin en hoe dit zich verhoudt tot de landelijke ontwikkelingen.

Integraal retailbeleid

Retail is de verzamelnaam voor bedrijven die goederen en diensten direct aan consumenten verkopen (inclusief diensten). Het gaat dus om zowel detailhandel, horeca als in het verlengde hiervan ook dienstverlening, ambachten en leisure in de betreffende winkel- en horecagebieden. In deze sectoren is er in de afgelopen jaren veel gebeurd en veranderd. In de winkelgebieden wordt de samenhang tussen deze functies steeds groter, terwijl het beleid vaak nog gescheiden is.

Leeswijzer

In voorliggend document zijn de resultaten van de uitgevoerde analyses gepresenteerd. In hoofdstuk 1 komen de relevante beleidskaders en (landelijke) trends en ontwikkelingen aan bod. In hoofdstuk 2 wordt het retail-aanbod op gemeenteniveau en de ontwikkelingen hierin beschreven. In de hoofdstukken 3 en 4 zoomen we in op Beneden-Leeuwen en Dreumel: de kernen met het grootste voorzieningenaanbod. Tot slot beschrijven we de grootste uitdagingen en kansen in hoofdstuk 5.

In de bijlage is de begrippenlijst en een cijfermatige weergave van de analyses te vinden.

HOOFDSTUK 1. BELEID, TRENDS EN ONTWIKKELINGEN



1.1 SAMENVATTING BELEID RIJK

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving. Vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand het uitgangspunt. Hiertoe wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in Artikel 5.129g Bkl.

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g Bkl legt hiervoor geen grens vast. Geldende jurisprudentie onder de Wro/Bro is een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m² bvo, meer dan 500 m² bvo bebouwing of een functie die gelet op de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, moet ook rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Als wordt voorzien in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling heeft betrekking op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft de beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

REGIONAAL

Economisch ambitiedocument 2022-2025 Regio Rivierenland

Dit regionaal Economisch Ambitiedocument is een bouwsteen voor een gezamenlijke, breedgedragen agenda voor de toekomst van de regio. Voor retail zijn de volgende zaken van belang:

Woon en leefkwaliteit

- Solitaire vestingen in het buitengebied. Solitaire bedrijvigheid die volgens de huidige planologische inzichten op een bedrijventerrein thuishoort, horen volgens de provinciale omgevingsverordening niet te groeien in het buitengebied. Desondanks willen bedrijven, die vaak al van oudsher in het buitengebied zijn gevestigd, uitbreiden.
- Opgave gastvrije binnensteden: het DNA van steden wordt zichtbaar gemaakt, cultuurhistorie van binnensteden wordt beter benut (door inrichting, branding) en informatievoorzieningen worden versterkt. Hiermee worden binnensteden aantrekkelijker voor inwoners en toeristen. Hier horen de volgende doelstellingen bij:
 - Meer dagrecreatief aanbod in binnensteden (van place to buy naar place to be)
 - Meer overnachtingsmogelijkheden in binnensteden (bekende hotelketen of bed & breakfast) primair gericht op de inzichtzoeker en de stijlzoeker
 - Fiets- en wandelroutes door cultuurhistorische binnensteden behouden en nieuwe ontwikkelen

GEMEENTE WEST MAAS EN WAAL

Omgevingsvisie West Maas en Waal (juli, 2024)

In de Omgevingsvisie staan de ambities op de lange termijn over de omgeving, waarin we wonen, werken, elkaar ontmoeten en ontspannen. Op hoofdlijnen wordt het ruimtelijke beleid gebundeld in één overkoepelende Omgevingsvisie. Wat betreft retail is het volgende relevant:

Sociale basis op orde: prettig, gezond en sociaal samenleven in dorpen met voldoende voorzieningen

Beneden-Leeuwen en Dreumel zijn het voorzieningencentrum in de gemeente. De gemeente kiest ervoor om het voorzieningenpeil beter te laten meegroeien met de toename van het inwonertal in grotere dorpen. Ook is het de ambitie om in te zetten op behoud en toevoeging van basisvoorzieningen (dorpshuis, basisschool, huisarts, sportvoorziening) in kleinere dorpen.

Visie (vrijtijds)economie West Maas en Waal

De visie is gebaseerd op een aantal pijlers: innovatie, toekomstbestendigheid en duurzaamheid en vorm het economische beleidskader voor de komende jaren.

De Maas, de Waal, de dijken, uiterwaarden en komgronden spelen een belangrijke rol in de geschiedenis van de gemeente. Er is veel veeteelt en akkerbouw met her en der fruitboomgaarden. Van oudsher is het gebied bekend vanwege de meubelindustrie. Dankzij de centrale ligging is het gebied een overloopgebied voor bedrijven en woningzoekers uit de Randstad, die een betaalbare ruimte/woning zoeken.

Horeca, bouw- en detailhandelsbedrijven geven lagere cijfers wat betreft tevredenheid over hun vestigingslocatie. Hun ruimtevraag is gericht op uitbreiding op de huidige locatie. De winkelleegstand behoort, samen met die van Tiel, tot de hoogste van regio.

De gemeente zet in op een vitaal en toekomstbestendig ondernemersklimaat aan de hand van de volgende keuzes:

- De gemeente zet in op duurzame revitalisering en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen
- Verouderde bedrijven(terreinen) bieden situationeel ruimte voor woningbouw
- Bij ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen ligt de focus op de Waalkant
- Concentratie van bedrijven (binnen dezelfde sector) worden gestimuleerd
- Bij ontwikkeling van toeristisch-recreatief aanbod wordt ingezet op een evenwichtige spreiding
- De toevoeging van jaarronde dagrecreatie wordt gestimuleerd
- Agrarische bedrijven in het buitengebied hebben ruimte om recreatieve nevenactiviteiten te organiseren
- Opvulling van leegstand is een marktaangelegenheid
- De inzet van een streekcoördinatie is een verantwoordelijkheid van lokale ondernemers

1.2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

De retailsector heeft te maken met structurele veranderingen. Demografische verschuivingen, toenemende mobiliteit, vervaging van branchegrenzen, blurring (vervlechting van horeca en detailhandel) en de opkomst van online winkelen zorgen voor een blijvende verandering in het consumentengedrag.

Dit heeft ook gevolgen voor de traditionele winkelstraten. Fysieke winkels zien de bestedingen dalen, vooral in de winkelbranches mode & luxe en vrije tijd. Hierdoor neemt de vraag naar winkelvastgoed af. Een deel van de leegstaande panden wordt ingevuld door nieuwe horecabedrijven of krijgen een woonbestemming. Consumenten kiezen steeds vaker tussen het efficiënt online winkelen en een dagje uit in grote gezellige centra. In plaats van dat de consument naar het centrum gaat om wat te kopen (en eventueel wat te drinken), gaat de consument nu naar het centrum om te recreëren (en eventueel wat te kopen).

Winkelbedrijven realiseren steeds grotere winkels om de veeleisende consument een zo groot mogelijk assortiment en veel comfort (veel kassa's, ruime gangpaden en extra diensten) te kunnen bieden. Schaalvergroting vindt eveneens plaats op het niveau van winkelketens. Er komen meer en meer ketenbedrijven en deze krijgen ook steeds meer filialen: de zogenaamde filialisering. De consument ervaart de aanwezigheid van de bekende (grootschalige) ketens in een winkelgebied als aantrekkelijk. Het aantal zelfstandige winkeliers is flink gedaald, veelal mede door gebrek aan opvolging.

Horeca wordt belangrijker in centrumgebieden en neemt een groter aandeel in de mix van commerciële voorzieningen, terwijl horeca in buitengebieden meer moeite heeft om te overleven. De omzet in de horeca sector steeg fors tot de corona uitbraak. Na een periode van herstel stijgt de omzet weer, vooral door prijsstijgingen. De ontmoetingsfunctie wordt steeds belangrijker, waarmee horeca economische en maatschappelijk waarde heeft. Vooral horecagelegenheden in de fastservice sector zien groei, in zowel het gezonde als minder gezonde aanbod. Ook het samen delen van hapjes, vers en verantwoord, multifunctionaliteit (bredere menukeuze) en blurring zijn trends in de horecasector. Sterke horeca heeft de potentie om te zorgen voor maatschappelijke participatie, verlevendiging van werklocaties en kan monumentaal erfgoed een nieuw leven geven.



Figuur 1.1 Blurring in de praktijk: een woonwinkel met horeca

1.3 DIENSTENRICHTLIJN EN DIDAM ARREST

Dienstenrichtlijn

De essentie van de Dienstenrichtlijn is gericht op het waarborgen van een vrij verkeer van diensten tussen de Europese lidstaten en vrije vestiging van diensten van de ene in de andere lidstaat. Als onderdeel daarvan bevat de Dienstenrichtlijn regels die van toepassing zijn op overheden bij het formuleren van eisen en het vormgeven van vergunningsstelsels die van invloed zijn op de toegang tot of de uitoefening van een dienstenactiviteit. Kwantitatieve of territoriale beperkingen (zoals vestigingsbeperkingen voor specifieke branches) voor dienstverleners zijn in beginsel verboden.

Niet alles is meer mogelijk. In artikel 15 lid 3 zijn de voorwaarden opgenomen die een beperking van de beoogde vrijheid van vestiging kunnen rechtvaardigen. De voorwaarden zijn:

- Non-discriminatoir. Een vestigingsbeperking mag geen direct of indirect onderscheid maken naar nationaliteit of statutaire vestigingsplaats.
- Noodzakelijkheid. Een vestigingsbeperking moet gerechtvaardigd zijn vanuit een dwingende reden van algemeen belang, bijvoorbeeld de bescherming van het stedelijk milieu.
- Evenredigheid. Een vestigingsbeperking moet geschikt zijn om de nastreefde doelen voor het algemeen belang te bereiken, een beperking mag niet verder gaan dan nodig is en aangetoond moet worden dat het doel niet met minder vergaande beperkingen kan worden bereikt.

Didam arrest

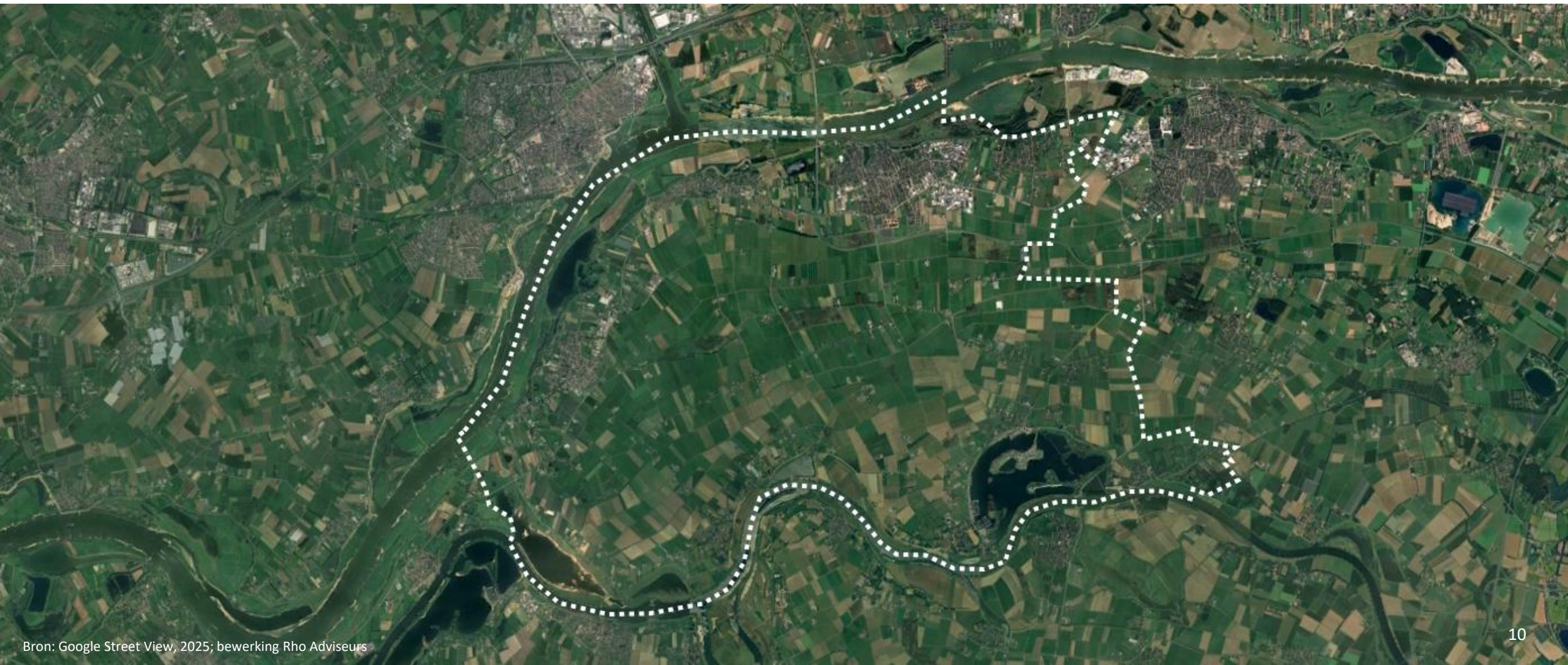
De gemeente Montferland wilde het oude gemeentehuis in Didam een-op-een verkopen aan een vastgoedontwikkelaar om zo het ontwikkelingsplan van het centrum te kunnen uitvoeren. De Hoge Raad zette een streep door deze redenering, omdat er voor de verkoop ook belangstelling was van een andere partij.

De Hoge Raad oordeelde dat het gelijkheidsbeginsel een een-op-een verkoop van vastgoed in de weg zit, als er (naar verwachting) meerdere (potentiële) gegadigden zijn. In dit geval moet het betreffende overheidslichaam (zoals een gemeente, provincie, waterschap, gemeenschappelijke regeling of organisatie als Staatsbosbeheer) een selectieprocedure doorlopen voor het vergeven van het vastgoed.

Selecteren gaat hiermee dus boven het maken van een-op-een afspraken. Dit hoeft niet wanneer bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. Het voornemen voor één-op-één verkoop moet wel (gemotiveerd) bekend worden gemaakt.

Op 15 november 2024 wees de Hoge Raad het Didam II-arrest. Hieruit volgt onder andere dat de overheid de Didam-regels ook moet toepassen en het voornemen moet publiceren, als op voorhand vaststaat dat aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria maar één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

HOOFDSTUK 2. VOORZIENINGENAANBOD GEMEENTE WEST MAAS EN WAAL



2.1 HUIDIG VOORZIENINGENAANBOD

De gemeente West Maas en Waal bestaat uit ruim 20.000 inwoners verdeeld over acht dorpen. Omsloten door de rivieren de Maas en Waal zijn door middel van diverse bruggen steden als Nijmegen, Tiel, 's Hertogenbosch en Arnhem te bereiken.

In de gemeente is 54.460 m² wvo aan commerciële voorzieningen, verdeeld over 198 vestigingen (tabel 2.1). Het grootste deel van de voorzieningen betreft detailhandel. Van de 85 detailhandelsvestigingen, zijn er 20 in de dagelijkse goederensector (o.a. supermarkten, vers-speciaalzaken en drogisten) en 65 in de niet-dagelijkse goederensector (zoals kledingwinkels, woonwinkels en bouwmarkten).

De kernen hebben een verschillend karakter. Beneden-Leeuwen is de belangrijkste voorzieningenkern van de gemeente wat betreft commerciële functies. Dreumel is een echte dorpskern met een focus op dagelijkse voorzieningen. In Maasbommel en Wamel is er nog één kleine vestiging in dagelijkse goederen. Wamel heeft relatief veel aanbod in de branche cultuur en ontspanning (gelegenheden waar kan worden gerecreëerd, zoals de binnenspeeltuin Monkey Town). Alphen, Appeltern en Maasbommel hebben relatief veel horeca. In Altforst, Boven-Leeuwen en Dreumel zijn er ook nog enkele vestigingen in de branche in/om het huis (zoals woonwinkels, tuincentra en bouwmarkten). Verder hebben alle vestingen één of meerdere vestigingen van ambachten (bijv. kappers en schoonheidssalons). Zie bijlage 2 voor een gedetailleerd overzicht van de commerciële voorzieningen per kern.

Er is veel leegstand. In de gehele gemeente 20 vestigingen, waarvan 14 panden in Beneden-Leeuwen. De grootste panden die leegstaan liggen in het centrum van Beneden-Leeuwen (885 m² wvo) en verspreid in Wamel (800 m² wvo).

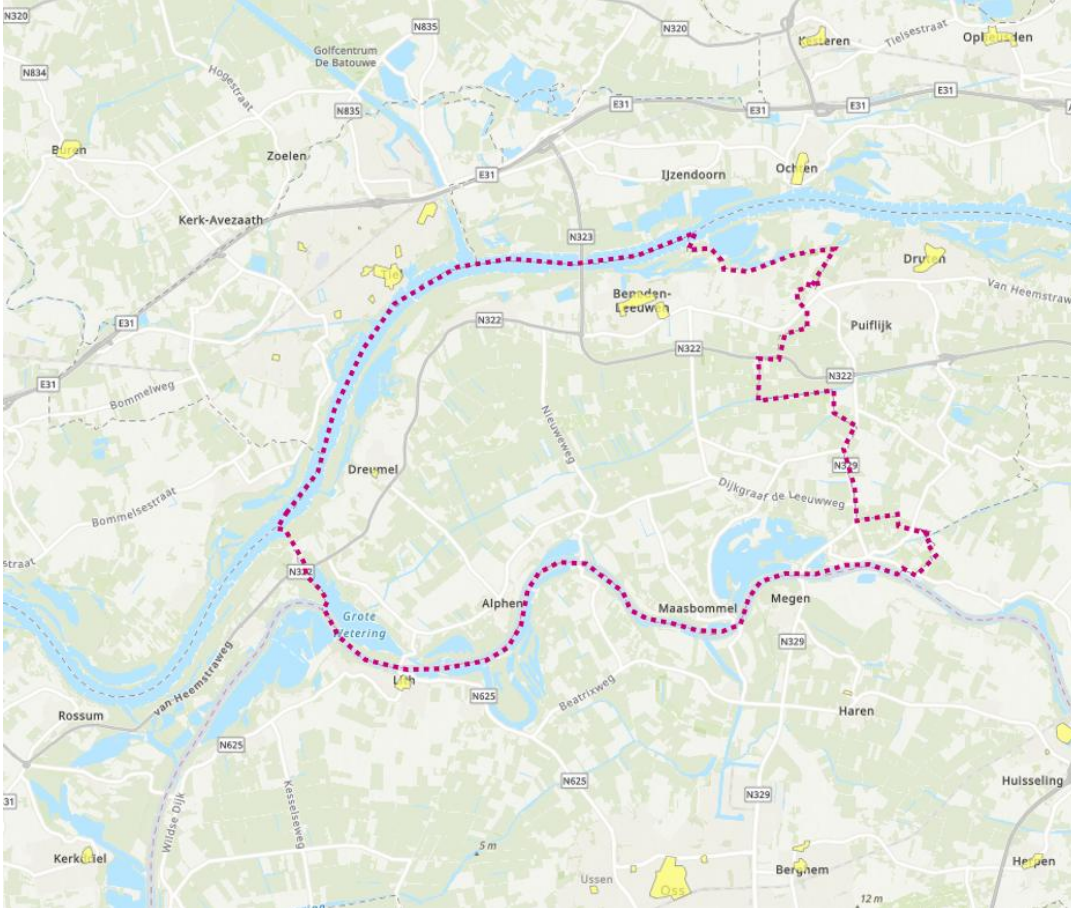
Schaalvergroting is een van de leidende trends in retail. De gemiddelde omvang per winkel voor dagelijks en niet-dagelijks in de gemeente bedraagt respectievelijk 332 en 493 m² wvo. Grootschaligheid zit met name in de supermarktbranche (dagelijks) en grootschalige tuincentra en woonwinkels (in/om huis).

	Aantal vestigingen	Omvang (m ² wvo)
Alphen Gld	9	660
Altforst	3	610
Appeltern	11	1.265
Beneden-Leeuwen	115	38.138
Boven-Leeuwen	14	5.865
Dreumel	24	3.159
Maasbommel	12	1.765
Wamel	10	2.998
Totaal	198	54.460

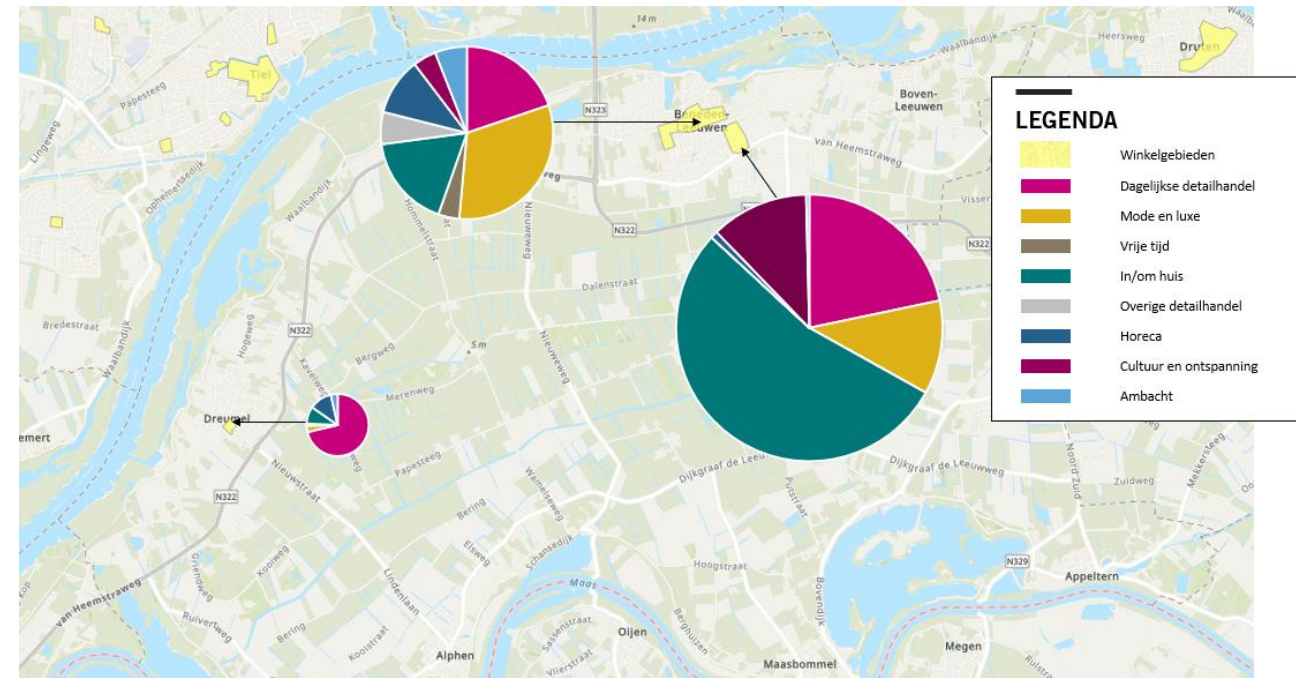
Tabel 2.1 Aantal vestigingen en omvang van commerciële functies uitgesplitst per kern (bron: Locatus, 2025)

	Aantal vestigingen	Omvang (m ² wvo)
Detailhandel	85	38.725
- Dagelijkse goederen	20	6.649
- Niet-dagelijkse goederen	65	32.076
Horeca, cultuur en ontspanning	60	9.905
Ambacht	33	1.330
Totaal aanbod commerciële functies	178	49.960
Leegstand	20	4.500

Tabel 2.2 Aantal vestigingen en omvang commerciële functies in de gemeente West Maas en Waal (bron: Locatus, 2025)



Figuur 2.1 Winkelgebieden rondom de gemeente West Maas en Waal (ondergrond: Locatus, 2025; bewerking Rho Adviseurs)



Figuur 2.2 Het aanbod (op basis van omvang in m²) in winkelgebieden van de gemeente West Maas en Waal naar schaal (ondergrond: Locatus, 2025; bewerking Rho Adviseurs)

Rondom de gemeente liggen verschillende winkelgebieden, waaronder het centrum van Druten (zie figuur 2.1). Tiel, Lith, Oss en Ochten liggen aan de andere kant van de rivier, waarmee ze ook minder goed te bereiken zijn. Inwoners van de gemeente zijn hiermee aangewezen op de winkelgebieden in Beneden-Leeuwen en Dreumel.

Binnen de gemeente West Maas en Waal zijn verschillende winkelgebieden te onderscheiden (volgens definitie Locatus een agglomeratie van meer dan 5 winkels). Beneden-Leeuwen en Dreumel zijn de belangrijkste en grootste winkelgebieden, waar ook een mix is aan commerciële functies. Het centrumgebied van Beneden-Leeuwen heeft een mix aan commerciële functies, terwijl in het centrumgebied van Dreumel vooral detailhandel in dagelijkse goederen is gevestigd. Ook heeft Beneden-Leeuwen een grootschalige concentratie aan winkels buiten het centrumgebied (Heemstrade), met vooral detailhandel in dagelijkse goederen en in/ om het huis. In het totaal bevindt 50% (24.871 m²) van het totale aanbod in de gemeente West Maas en Waal zich in deze drie winkelgebieden zoals weergegeven in figuur 2.2.

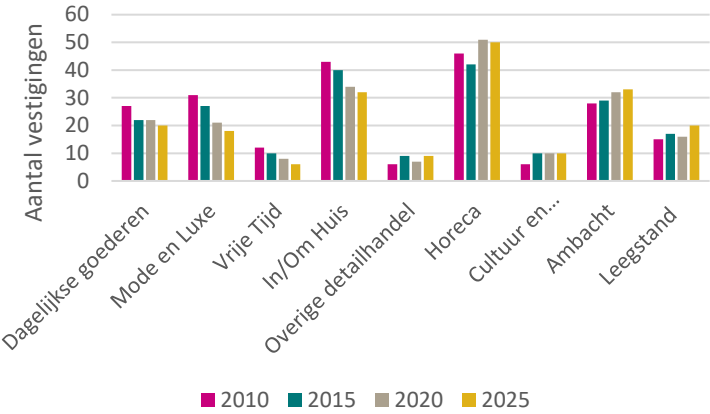
2.2 HISTORISCHE ONTWIKKELING

Tussen 2010 en 2025 is het winkelaanbod in de gemeente afgenomen met 16 winkels. Het aanbod is vooral afgenomen in de branches vrije tijd en in/om het huis. Bij andere branches was er juist een toename: vestigingen in horeca, ambacht en cultuur en ontspanning zijn gegroeid in de gemeente.

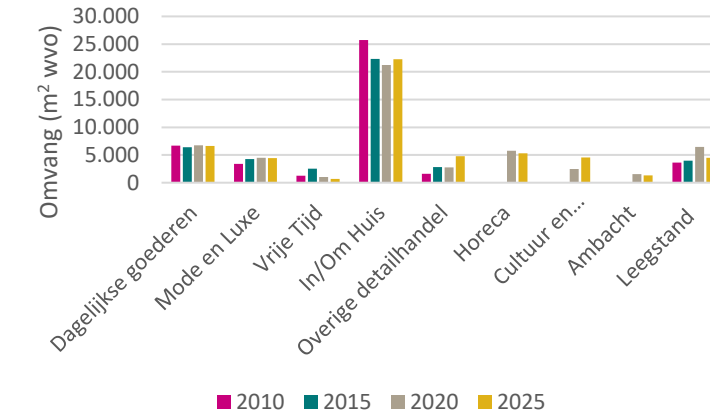
Mode en Luxe vormt een uitzondering: het aantal verkooppunten daalde, maar er was er juist een toename in de omvang (m² wvo). Dit duidt op schaalvergroting van de winkels. Ook zijn er minder verkooppunten in de branche dagelijkse goederen, maar is de totale omvang gelijk gebleven.

Er staan in het totaal 20 panden leeg in de gemeente. Dit is meer dan in 2010, toen er 15 panden leegstonden. Ook is de totale omvang van de leegstand is toegenomen met 895 m² wvo.

Alleen in Beneden-Leeuwen is het aantal verkooppunten in commerciële voorzieningen toegenomen. In alle andere dorpen is er een afname. De totale omvang van detailhandel (m²) is licht gegroeid in de gemeente. Deze stijging is toe te schrijven aan een aantal kernen: Beneden-Leeuwen, Boven-Leeuwen en Wamel. In de overige kernen is het aanbod in detailhandel afgenomen: in Alphen en Appeltern zit er geen of weinig aanbod (meer).



Figuur 2.3 Historische ontwikkelingen van commerciële voorzieningen en leegstand (in verkooppunten) in de gemeente West Maas en Waal (Locatus, 2025)



Figuur 2.4 Historische ontwikkelingen van commerciële voorzieningen en leegstand (in omvang m² wvo) in de gemeente West Maas en Waal (Locatus, 2025) *

* Voor 2010 en 2015 zijn er geen gegevens over de omvang in m² wvo van horeca, cultuur en ontspanning en ambacht.

	Aantal vestigingen		
	2010	2025	Vershil (%)
Alphen Gld	13	9	-30,8%
Altforst	3	3	0,0%
Appeltern	16	11	-31,3%
Beneden-Leeuwen	106	115	+8,5%
Boven-Leeuwen	18	14	-22,2%
Dreumel	26	24	-7,7%
Maasbommel	16	12	-25,0%
Wamel	16	10	-37,5%
Totaal	214	198	-7,5%

Tabel 2.3 Historische ontwikkeling winkelaanbod in commerciële functies (in verkooppunten) uitgesplitst per kern voor 2010 en 2025 (bron: Locatus, 2025)

	Omvang (m² wvo)		
	2010	2025	Vershil (%)
Alphen Gld	530	100	-81,1%
Altforst	505	440	-12,9%
Appeltern	509	0	-100,0%
Beneden-Leeuwen	29.751	32.363	+8,8%
Boven-Leeuwen	4.791	5.385	+12,4%
Dreumel	3.706	2.504	-32,4%
Maasbommel	1.305	625	-52,1%
Wamel	1.138	1.808	+58,9%
Totaal	42.235	43.225	2,3%

Tabel 2.4 Historische ontwikkeling detailhandel (in omvang m² wvo) uitgesplitst per kern voor 2010 en 2025 (bron: Locatus, 2025)

2.3 DPO – DAGELIJKSE GOEDEREN GEMEENTE WEST MAAS EN WAAL

UITGANGSPUNTEN

Via een distributieplanologisch onderzoek (dpo) wordt er onderzocht of er ontwikkelingsmogelijkheden zijn in het detailhandelsaanbod. Vraag en aanbod in de dagelijkse goederensector wordt met elkaar vergeleken voor de gehele gemeente West Maas en Waal. Hieronder worden de uitgangspunten toegelicht.

Aantal inwoners

De gemeente West Maas en Waal heeft 20.330 inwoners (CBS, 2025; gegevens over 2024). Uit de Primos-prognose voor de gemeente West Maas en Waal blijkt dat er de komende jaren (tot 2035) sprake zal zijn van een bevolkingsgroei (+3,8%). Voor de gemeente West Maas en Waal is uitgegaan van 21.110 inwoners in 2035.

Inkomens en gemiddelde

De gemiddelde jaarlijkse besteding aan dagelijkse goederen bedraagt in Nederland €2.839,- per persoon (Notitie Omzetkengetallen 2024; gegevens over 2019-2023). Deze landelijke gemiddelden moeten worden gecorrigeerd voor de situatie in de gemeente West Maas en Waal. In Nederland is het gemiddelde inkomen €32.700,- en in de gemeente West Maas en Waal €32.500,- (CBS, 2025; gegevens over 2023). Het gemiddelde inkomen in de gemeente ligt circa 0,6% lager dan het Nederlands gemiddelde. Voor de dagelijkse goederensector geldt een inkomenselasticiteit van 0,4. De gemiddelde besteding aan dagelijkse goederen in de gemeente ligt ongeveer 0,2% lager dan het Nederlands gemiddelde en bedraagt €2.832,-.

Winkelaanbod dagelijkse goederen

Het totale winkelaanbod in de dagelijkse goederensector in de gemeente West Maas en Waal heeft een omvang van 6.649 m² wvo. De gemeente heeft 4 supermarkten. Ook zijn er verschillende buurtsupers en (vers)speciaalzaken aanwezig. De Jumbo in Dreumel is relatief klein voor een full-service supermarkt; naar de toekomst is een uitbreiding te verwachten.

Er zijn geen actuele plannen voor supermarkuitbreidingen.

Koopstromen

Voor de gemeente West Maas en Waal is in 2021 een koopstromenonderzoek uitgevoerd.

- De koopkrachtbinding, omgerekend naar fysieke bestedingen, bedraagt 88% en ligt hiermee een stuk boven de benchmark (74%). Dit komt mede doordat het gebied is omsloten door rivieren en het aanbod in dagelijkse goederen in omliggende gemeenten beperkt is.
- De koopkrachttoevloeiing, als aandeel van de omzet, bedraagt 16%. Dit is hoger dan de benchmark (11%). De toevloeiing komt uit Maasdriel (5%), Druten (4%), Overbetuwe (3%), Neder-Betuwe (2%), toerisme (2%) en overige gemeenten.

Gemiddelde vloerproductiviteit

De gemiddelde vloerproductiviteit per m² wvo in de sector dagelijkse goederen in Nederland bedraagt €8.289,- (exclusief btw, Notitie Omzetkengetallen 2024; gegevens over 2019-2023). Op basis van het huidige aanbod en de omzetkengetallen is voor de gemeente West Maas en Waal de gemiddelde omzet per m² wvo (de vloerproductiviteit) in de dagelijkse goederensector berekend op €8.336,-.

Gemeente West Maas en Waal	aanbod in m² wvo	gem. omzet per m² wvo	omzet
Supermarkt	5.106	€ 8.864	€ 45.259.584
levensmiddelen speciaalzaak	846	€ 7.193	€ 6.085.278
Persoonlijke verzorging	697	€ 5.853	€ 4.079.541
Totaal aanwezig aanbod	6.649	€ 8.336	€ 55.424.403

Tabel 2.5 Berekening gemiddelde vloerproductiviteit van het aanwezige dagelijkse winkelaanbod in de gemeente West Maas en Waal, 2025

DPO – DAGELIJKSE GOEDEREN WEST MAAS EN WAAL UITKOMSTEN

Op basis van voorgenoemde cijfers en landelijke kengetallen kan een distributieplanologische marktberekening (dpo) gemaakt worden voor de dagelijkse goederensector. Hierin wordt de gehele gemeente West Maas en Waal meegenomen.

In de gemeente West Maas en Waal zijn vier supermarkten gevestigd. Beneden-Leeuwen heeft een aanbod in verschillende (prijs)segmenten: Jumbo, Aldi en Lidl. De liggen in het centrum en Heemstrade, waar er naast supermarkten onder andere ook woonwinkels zijn gevestigd. Met het grote parkeerterrein voor de deur heeft dit niet alleen een aantrekkingskracht op de inwoners uit eigen kern, maar ook daarbuiten. Dreumel heeft een Jumbo-supermarkt in het dorpscentrum. Naast de supermarkten zijn er ook nog enkele (vers)speciaalzaken en winkels in de branche persoonlijke verzorging in beide kernen. Mede door het beperkte aanbod in dagelijkse goederen in de kernen rondom de gemeente West Maas en Waal en de geografische locatie (omringd door rivieren) trekken deze winkelgebieden veel consumenten van buiten de gemeente. Dit verklaart de hoge toevloeiing.

Uit het dpo blijkt dat het winkelaanbod in de dagelijkse goederensector in de huidige situatie goed functioneert. Er is ook enige distributieve marktruimte voor uitbreiding van het aanbod: 620 (huidig) tot 900 m² wvo (toekomstig).

Gemeente West Maas en Waal	2025	2035	bron
inwonertal marktgebied	20.330	21.110	CBS, 2025; gegevens over 2024; prognose Primos
gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. BTW)	€ 2.832	€ 2.832	Omzetkengetallen, 2024; gegevens over 2019-2023
bestedingspotentieel	€ 57.580.000	€ 59.780.000	
koopkrachtbinding (%)	88%	88%	KSO, 2021
gebonden bestedingen €	€ 50.910.000	€ 52.860.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	16%	16%	KSO, 2021
koopkrachttoevloeiing €	€ 9.700.000	€ 10.070.000	
totale omzet in marktgebied	€ 60.610.000	€ 62.930.000	
gemiddelde vloerproductiviteit per m² wvo (excl. BTW)	€ 8.336	€ 8.336	Omzetkengetallen, 2024; gegevens over 2019-2023
te verwachten omvang winkelaanbod (m² wvo)	7.270	7.550	
omvang winkelaanbod (m² wvo)	6.649	6.649	Locatus, 2025
berekende vloerproductiviteit (excl. BTW)	€ 9.120	€ 9.460	
omzetclaim marktgebied	€ 55.420.000	€ 55.420.000	
omzet ten opzichte van het landelijk gemiddelde	9%	13%	
ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	620	900	

Tabel 2.6 Distributieplanologische analyse voor de gemeente West Maas en Waal – 2025

HOOFDSTUK 3. BENEDEN-LEEUVEN



Foto © Studio Raznd



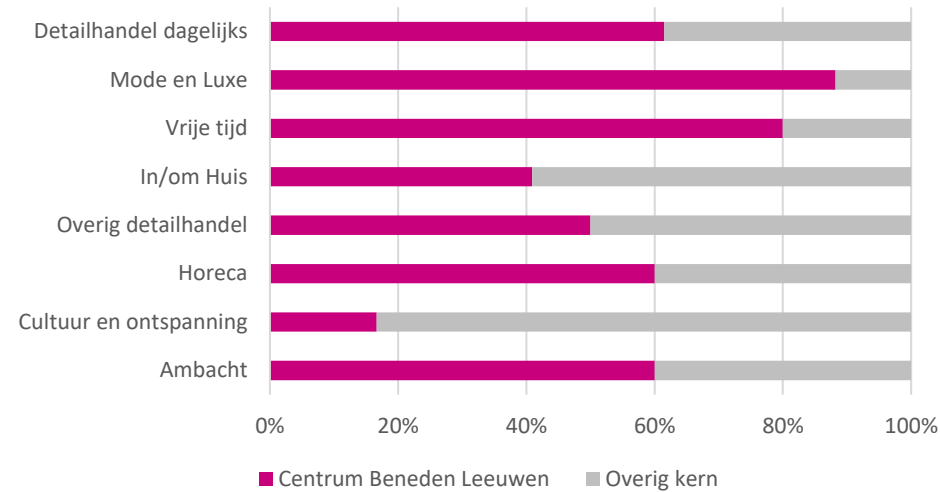
3.1 HUIDIGE SITUATIE IN BENEDEN-LEEUVEN

Beneden-Leeuwen heeft op dit moment 115 commerciële voorzieningen (detailhandel, horeca, cultuur en ontspanning en ambachten, zie tabel 3.1). Detailhandel maakt hiervan het grootste deel uit, met name in de niet-dagelijkse goederensector. Het winkelaanbod ligt deels in het afgebakende centrumgebied en deels in Heemstrade, een grootschalige concentratie van grote winkels (branches in/om het huis, dagelijkse goederen). Ook is er nog een aantal verspreide winkels (vooral in de branches in/om het huis en overige detailhandel).

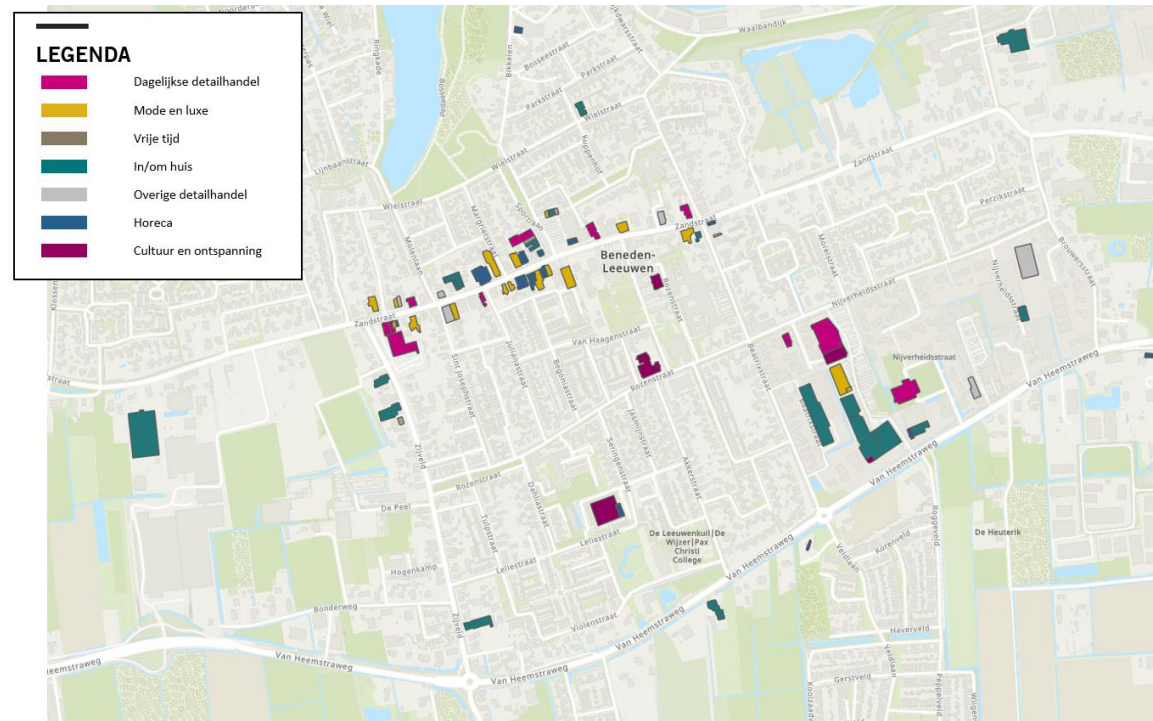
In het centrum van Beneden-Leeuwen ligt het merendeel van het aanbod in de dagelijkse artikelensector, mode & luxe-winkels, vrije tijdswinkels en horeca (zie figuur 3.1). De grootste winkelketens liggen echter op de grootschalige concentratie buiten het centrum, aan de doorgaande weg met veel parkeergelegenheid.

	Verkooppunten			Omvang (m² wvo)		
	Centrum	Overig kern	Totaal kern	Centrum	Overig kern	Totaal kern
Detailhandel	40	25	65	6.783	22.825	29.608
Detailhandel dagelijks	8	5	13	1.703	3.150	4.853
Niet-dagelijkse goederen	32	20	52	5.080	19.675	24.755
Horeca, cultuur en ontspanning	10	11	21	1.297	3.793	5.090
Ambacht	9	6	15	515	170	685
Totaal aanbod centrumfuncties	59	42	101	8.595	26.788	35.383
Leegstand	13	1	14	2.505	250	2.755

Tabel 3.1 Verkooppunten en omvang van het winkelaanbod in Beneden-Leeuwen verdeeld naar commerciële functie (Locatus, 2025)



Figuur 3.1 Locatie van centrumfuncties (in verkooppunten) in Beneden-Leeuwen (Locatus, 2025)



Figuur 3.2 Centrumfuncties in Beneden-Leeuwen (Locatus, 2025)

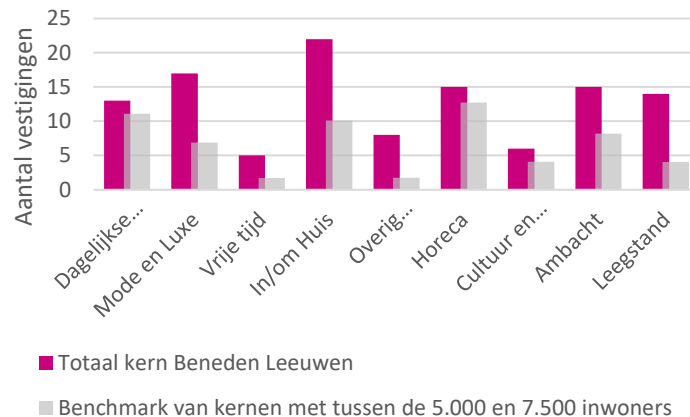
3.2 BENCHMARK

Vergeleken met de benchmark van kernen met 5.000 tot 7.500 inwoners, heeft Beneden-Leeuwen een bovengemiddeld voorzieningenaanbod. Dit geldt voor alle branches en duidt op de regionale aantrekkingskracht van de kern.

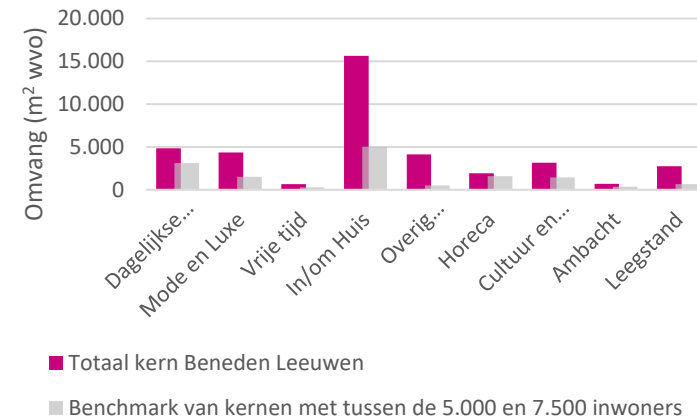
- Er is vooral meer aanbod in mode en luxe, in/om het huis. Dit komt door de woonwinkels en tuincentra buiten het centrum.
- Er is meer leegstand in vergelijking met andere soortgelijke kernen.

In het centrumgebied van Beneden-Leeuwen is eenzelfde patroon zichtbaar. Echter, het aanbod in dagelijkse goederen loopt hier iets achter ten opzichte van de benchmark. In Beneden-Leeuwen zit er ook veel aanbod in dagelijkse goederen buiten het centrum.

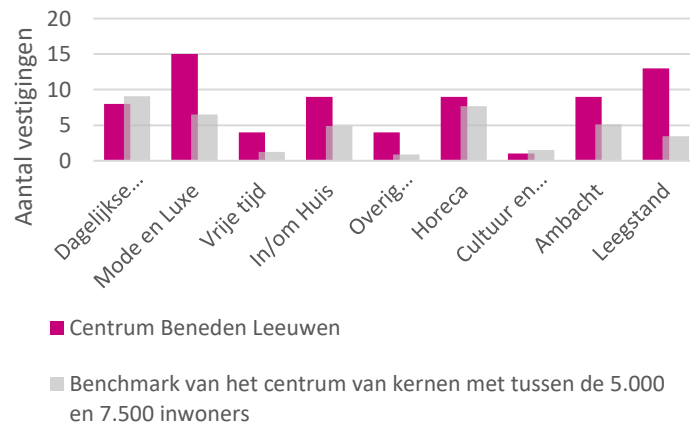
- Het centrum heeft in omvang veel aanbod in de branche mode en luxe.
- Ook is er in het centrum veel leegstand.



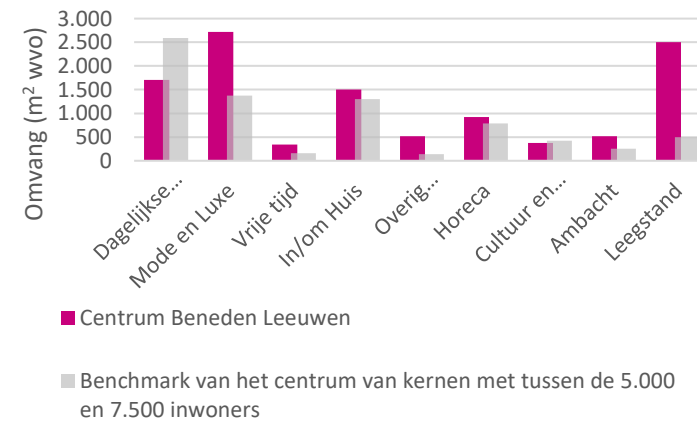
Figuur 3.3 Het aanbod (in verkooppunten) in de kern Beneden-Leeuwen vergeleken met het aanbod in kernen met tussen de 5.000 en 7.500 inwoners (Locatus, 2025)



Figuur 3.4 Het aanbod (in omvang m² wvo) in de kern Beneden-Leeuwen vergeleken met het aanbod in kernen met tussen de 5.000 en 7.500 inwoners (Locatus, 2025)



Figuur 3.5 Het aanbod (in verkooppunten) in het centrum van Beneden-Leeuwen vergeleken met het aanbod in het centrum van kernen met tussen de 5.000 en 7.500 inwoners (Locatus, 2025)



Figuur 3.6 Het aanbod (in omvang m² wvo) in het centrum van Beneden-Leeuwen vergeleken met het aanbod in het centrum van kernen met tussen de 5.000 en 7.500 inwoners (Locatus, 2025)

3.3 HISTORISCHE ONTWIKKELING

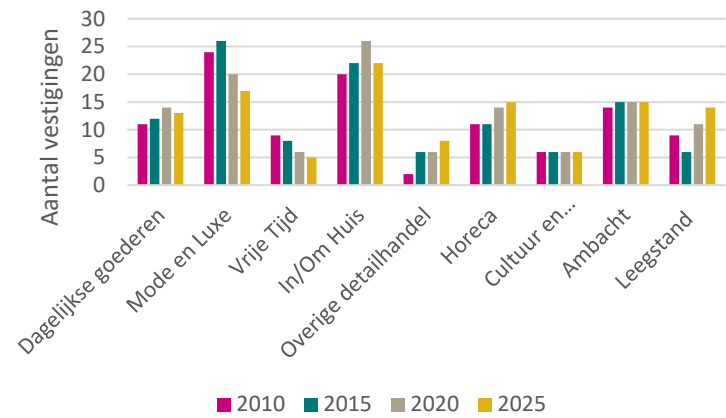
Tussen 2010 en 2025 is het winkelaanbod in Beneden-Leeuwen toegenomen met 4 winkels (+4,1%). Het aanbod is vooral toegenomen buiten het centrumgebied. In het centrum is het aanbod afgenomen.

In het centrum is het aanbod in alle branches afgenomen, behalve in de branches overige detailhandel en ambacht. Buiten het centrum is het aanbod in vrijwel alle branches gegroeid. Enkel het aanbod in ambacht is kleiner geworden.

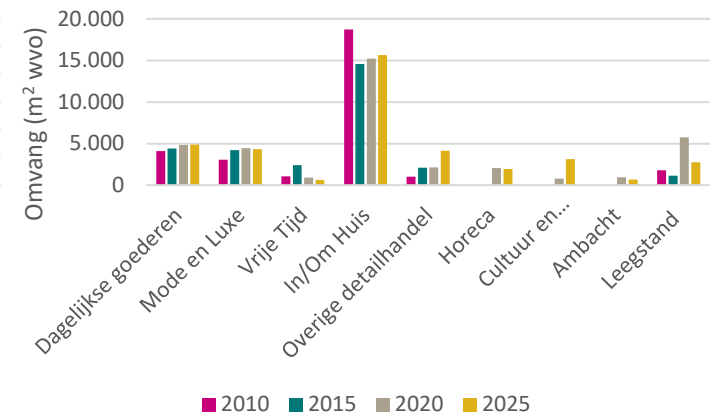
De samenstelling van het aanbod is hiermee ook veranderd. Over de gehele kern is er meer aanbod gekomen in dagelijkse goederen en horeca (conform ontwikkeling benchmark). Opvallend is dat het aanbod in niet-dagelijkse goederen erg hoog is, alhoewel ook in Beneden-Leeuwen het aanbod wat afneemt (conform ontwikkeling benchmark).

Er staan 14 panden leeg in Beneden-Leeuwen, waarvan 13 in het centrum. In het totaal staat 2.755 m² wvo leeg, waarvan 2.505 m² wvo in het centrum.

In Beneden-Leeuwen zijn veel verschillende type branches vertegenwoordigd. Vergeleken met de benchmark is het aanbod completer dan is te verwachten op basis van het aantal inwoners. Dit geldt ook voor het centrum van Beneden-Leeuwen.

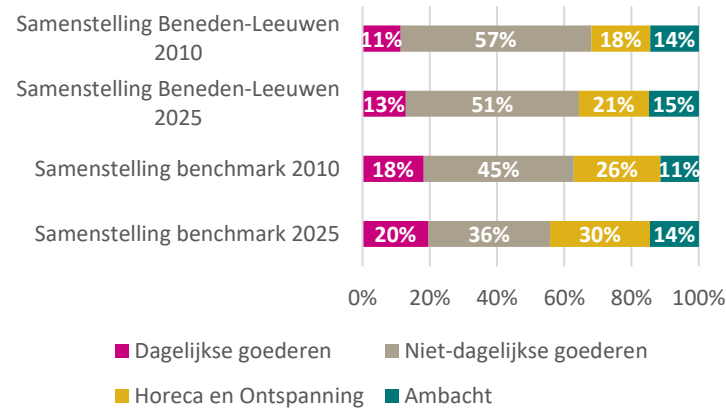


Figuur 3.7 Historische ontwikkelingen van commerciële voorzieningen (in verkooppunten) in de kern Beneden-Leeuwen (Locatus, 2025)

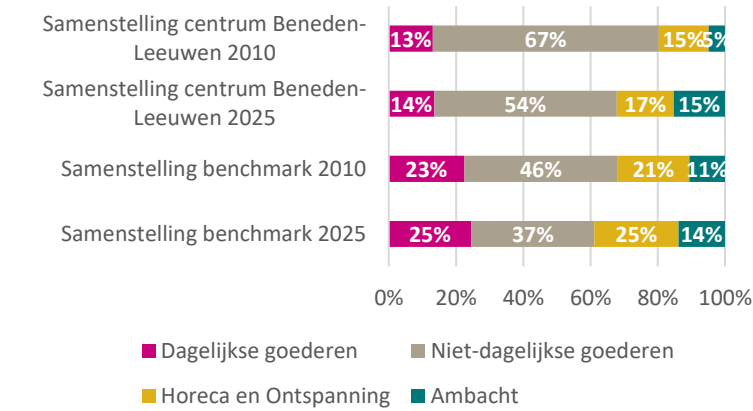


Figuur 3.8 Historische ontwikkelingen van commerciële voorzieningen en leegstand (in omvang m² wvo) in de kern Beneden-Leeuwen (Locatus, 2025) *

* Voor 2010 en 2015 zijn er geen gegevens over de omvang in m² wvo van horeca, cultuur en ontspanning en ambacht.



Figuur 3.9 Historische ontwikkeling van commerciële voorzieningen (in verkooppunten) in de kern Beneden-Leeuwen en de benchmark (Locatus, 2025)



Figuur 3.10 Historische ontwikkeling van commerciële voorzieningen (in verkooppunten) in de het centrum van Beneden-Leeuwen en de benchmark (Locatus, 2025)

HOOFDSTUK 4. DREUMEL



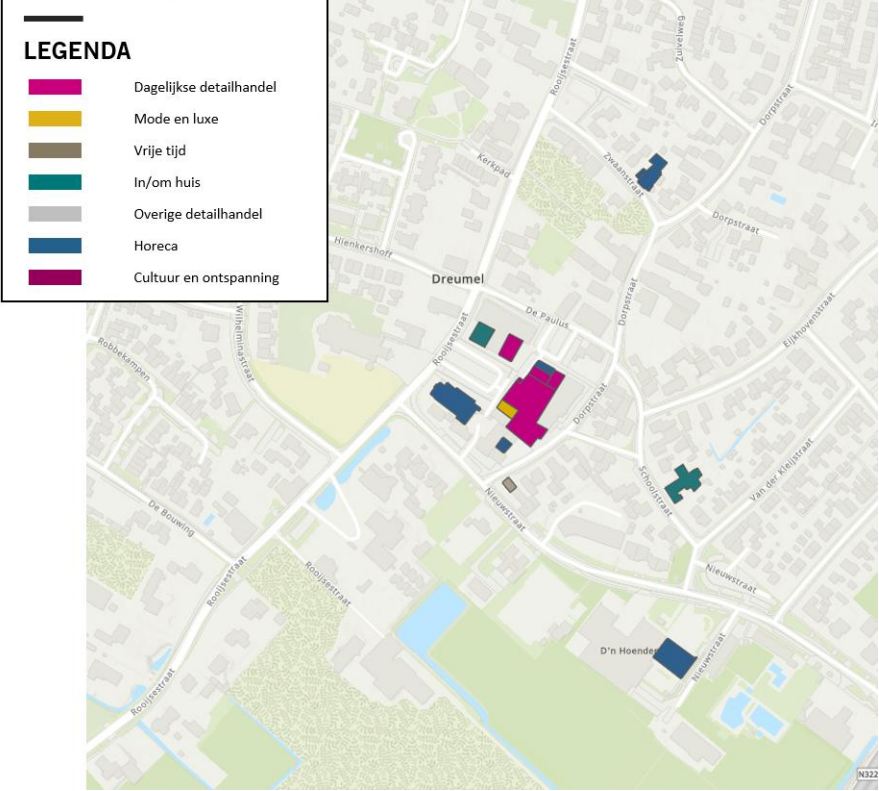
4.1 HUIDIGE SITUATIE IN DREUMEL

- Dreumel heeft 22 commerciële voorzieningen (detailhandel, horeca, cultuur en ontspanning en ambachten). Detailhandel maakt hier het grootste onderdeel van uit, met name in dagelijkse goederen. In 2012 is het centrumgebied van Dreumel vernieuwd. Hier is het merendeel van de commerciële functies gevestigd, waaronder een supermarkt van Jumbo.
- In het centrum van Dreumel zijn alle winkels in de branches dagelijks, mode en luxe en vrije tijd aanwezig. Ook horeca is vertegenwoordigd in het centrum. Winkels in de branches ambacht en in/om het huis bevinden zich vooral buiten het centrum.

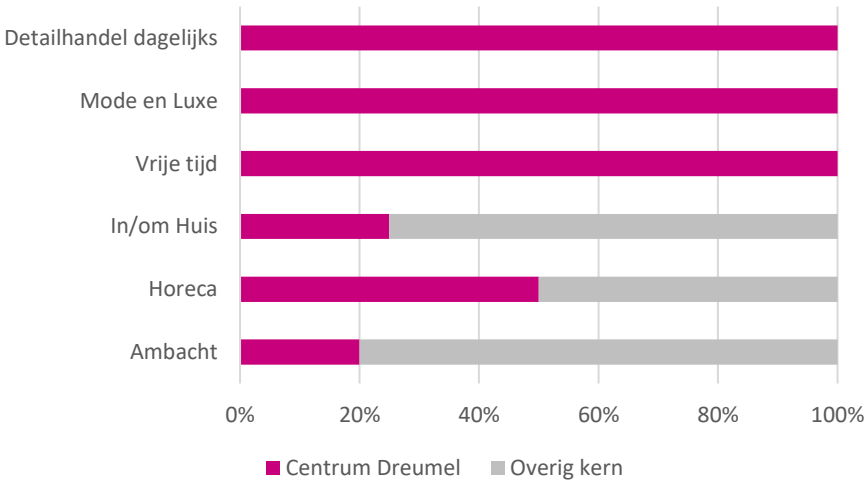
	Verkooppunten			Omvang (m² wvo)		
	Centrum	Overig kern	Totaal kern	Centrum	Overig kern	Totaal kern
Detailhandel	8	3	11	1.653	576	2.229
Detailhandel dagelijks	5	0	5	1.393	0	1.393
Niet-dagelijkse goederen	3	3	6	260	576	836
Horeca, cultuur en ontspanning*	3	3	6	230	160	390
Ambacht	1	4	5	70	195	265
Totaal aanbod centrumfuncties	12	10	22	1.953	931	2.884
Leegstand	1	1	2	175	100	275

Tabel 4.1 Verkooppunten en omvang van het winkelaanbod in Dreumel verdeeld naar commerciële functie (Locatus, 2025)

*noot: in de definitie van Locatus is MFA D’n Hoender niet als zodanig onderscheiden, maar enkel als horeca



Figuur 4.1 Centrumfuncties in Dreumel (Locatus, 2025)



Figuur 4.2 Locatie van centrumfuncties (in verkooppunten) in Dreumel (Locatus, 2025)

4.2 BENCHMARK

Ten opzichte van de benchmark (kernen met 3.500 tot 5.000 inwoners) functioneert Dreumel volgens verwachting. Er valt een aantal dingen op:

- Er is minder aanbod in de branches mode en luxe, horeca en cultuur en ontspanning.
- De horeca-vestigingen die er zijn, zijn gemiddeld kleiner dan in de benchmark.

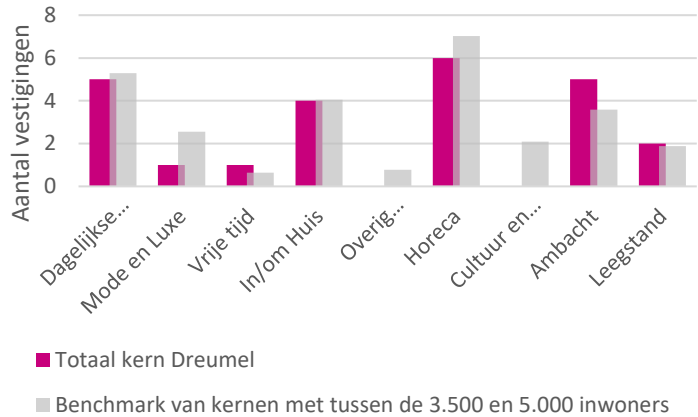
4.3 HISTORISCHE ONTWIKKELING

Tussen 2010 en 2025 is het winkelaanbod in Dreumel afgenomen met 1 winkel (-4,3%). In verkooppunten is er enkel een toename in de branches dagelijkse goederen, horeca en ambacht. In omvang is het aanbod in alle detailhandelsbranches afgenomen, behalve in dagelijkse goederen.

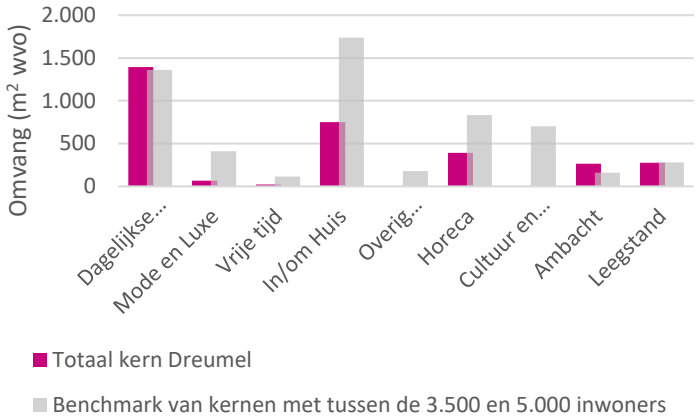
Wanneer er wordt gekeken naar de samenstelling van commerciële voorzieningen is te zien dat Dreumel een transformatie heeft ondergaan. Dagelijkse goederen, horeca en ambacht zijn een veel belangrijker onderdeel geworden van het centrumgebied. Dit is conform de ontwikkeling van de benchmark.

Op de peildatum stonden er 2 panden leeg in Dreumel, waarvan 1 in het centrum. De totale leegstand is gedaald. Ook zijn er enkele panden herontwikkeld naar een niet-commerciële functie.

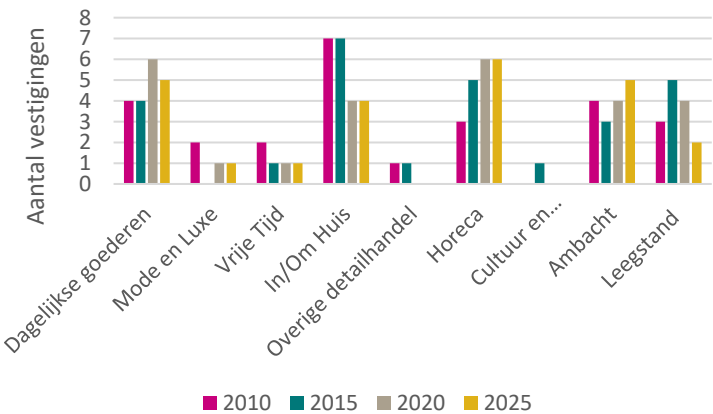
Het aanbod in Dreumel is minder compleet dan de benchmark. Er zijn minder verschillende soorten branches dan in kernen van vergelijkbare omvang. Dit gaat om bijvoorbeeld de branches huishoudelijke artikelen, auto en fiets, wonen en overige detailhandel.



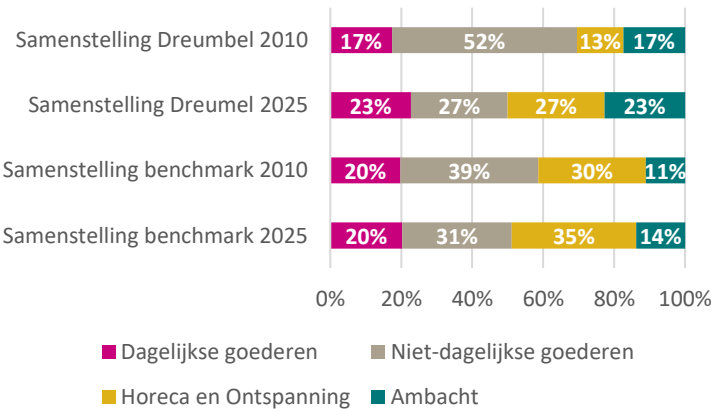
Figuur 4.3 Het aanbod (in verkooppunten) in de kern Dreumel vergeleken met het aanbod in kernen met tussen de 3.500 en 5.000 inwoners (Locatus, 2025)



Figuur 4.4 Het aanbod (in omvang m² vwo) in de kern Dreumel vergeleken met het aanbod in kernen met tussen de 3.500 en 5.000 inwoners (Locatus, 2025)



Figuur 4.5 Historische ontwikkelingen van commerciële voorzieningen en leegstand (in verkooppunten) in de kern Dreumel (Locatus, 2025)



Figuur 4.6 Historische ontwikkeling van de samenstelling van commerciële voorzieningen (in verkooppunten) in de kern Dreumel en de benchmark (Locatus, 2025)

CONCLUSIE

Uit voorgaande analyses komt naar voren dat landelijke trends en ontwikkelingen ook van betekenis zijn op de voorzieningenstructuur van West Maas en Waal.

- Het centrumgebied van Beneden-Leeuwen huisvest de meeste winkels in de dagelijkse artikelsector, mode & luxe-winkels, vrije tijdswinkels en horeca. Met het verplaatsen van enkele (grote) trekkers de afgelopen jaren en een teruglopende vraag naar winkelpanden ontstaan hier gaten. De leegstand wordt slechts ten dele opgevangen door nieuwe ondernemers in groeibranches als (fastservice) horeca, leisure en gemaksdiensten. Het langgerekte centrumgebied is simpelweg te groot. Het verdient de voorkeur om een compacter centrumgebied aan te wijzen en ondernemers te stimuleren hierheen te verplaatsen. Hier geldt vooral het belang om een boodschappen- en horeca-aanbod te behouden voor de sociale cohesie en levendigheid. De inrichting van de openbare ruimte kan beter worden ingericht op dit nieuwe verblijfsklimaat.
- De grootste winkelketens liggen op de grootschalige concentratie Heemstrade buiten het centrum, aan de doorgaande weg met veel parkeergelegenheid. De samenhang tussen de verschillende winkels is beperkt, evenals de samenhang met het centrumgebied. Om de voorzieningenstructuur als geheel te versterken is het wenselijk om de koppelkansen tussen aanwezige voorzieningen en winkelgebieden te benutten.
- De positie van het centrumgebied van Dreumel is verbeterd ten opzichte van de vorige detailhandelsvisie. Het heeft perspectief als boodschappencentrum met een supermarkt, (vers)speciaalzaken, dienstverlening en ondersteunende horeca en het is de opgave om dit de komende jaren in stand te houden.

- Uit de benchmark en het distributieplanologisch onderzoek blijken de winkels in de dagelijkse goederensector optimaal te functioneren. Schaalvergroting is in deze branchegroep leidend. Het verdient de aanbeveling om de geraamde uitbreidingsruimte te reserveren voor toekomstige uitbreiding van bestaande (supermarkt)ondernemers.
- Een aantal kernen heeft vanwege toeristische trekkers een bijzondere positie. Hier is een voorzieningenaanbod te vinden dat is afgestemd op deze toeristische functie. Naar de toekomst liggen er nog kansen om deze (toeristische) potentie te benutten.
- In de gemeente is een ruim aanbod horeca en leisure aanwezig. Aan de Maaszijde, rondom de recreatieplas, is de recreatiedruk groot. Naar de toekomst is het wenselijk om terughoudend om te gaan met nieuwe initiatieven en versterking zoveel mogelijk plaats te laten vinden in de aangewezen Retailgebieden (hoofdstructuur).

ADVIES

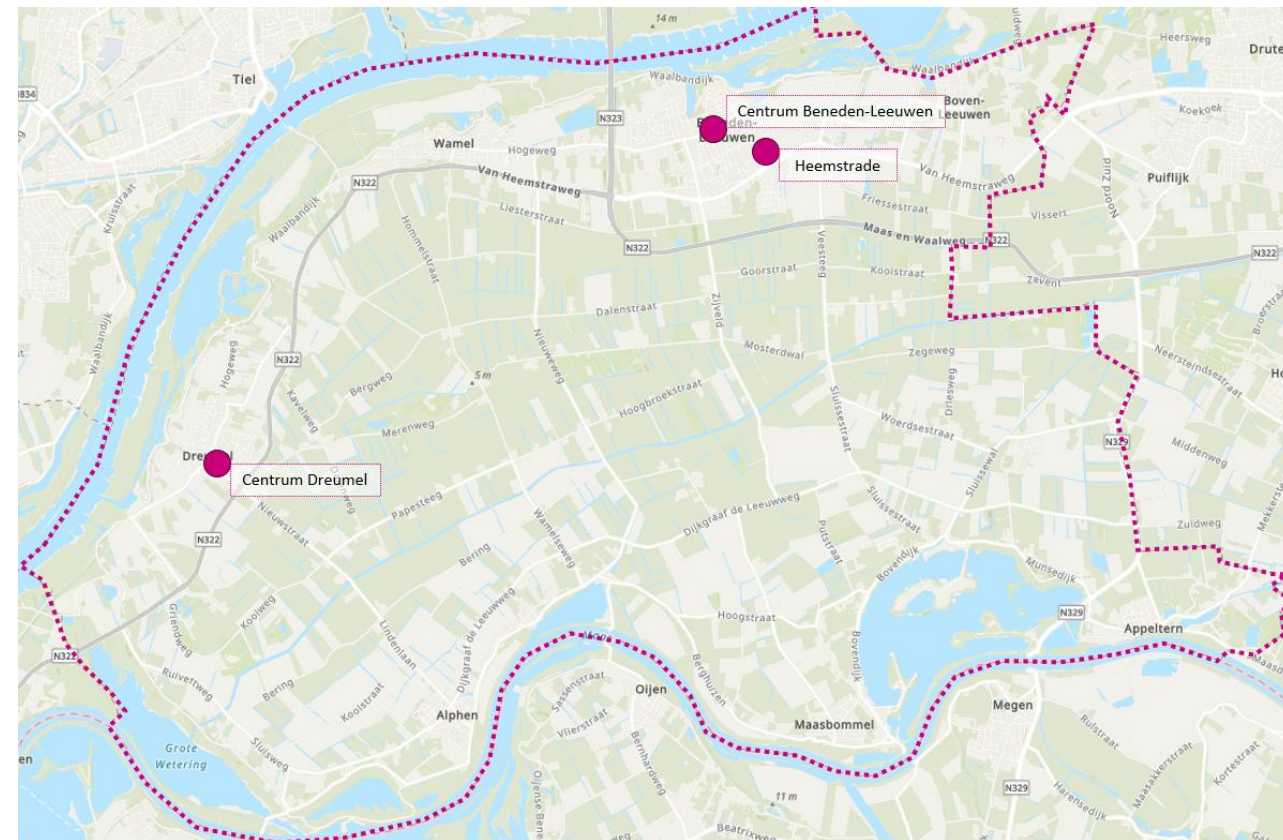
Ons advies is om vast te houden aan de hoofdstructuur van de gemeente West Maas en Waal, zoals weergegeven in figuur 5.1 en nader uitgewerkt in bijlage 3.

VISIE OP DE TOTALE STRUCTUUR

Voor een optimale voorziening van eigen inwoners en bezoekers wordt ingezet op zo veel mogelijk ruimtelijke concentratie van detailhandel, horeca en aanvullende voorzieningen in de **gewenste hoofdstructuur**. Deze bestaat uit:

1. Het centrum van Beneden-Leeuwen, als multifunctioneel centrumgebied met een belangrijke functie de inwoners uit eigen gemeente, maar ook voor inwoners uit omliggende kernen. Met het verplaatsen van enkele (grote) trekkers de afgelopen jaren en een teruglopende vraag naar winkelpanden ontstaan hier gaten. Het centrumgebied is simpelweg te groot. Het verdient de aanbeveling om een compacter centrumgebied aan te wijzen, de openbare ruimte beter af te stemmen op het huidige gebruik en ondernemers te stimuleren hierheen te verplaatsen. Door hier op deze wijze in te voorzien wordt voorzienbaarheid gecreëerd en planschade voorkomen.
2. Heemstrade in Beneden-Leeuwen, als doelgericht boodschappencentrum. Door de combinatie van grootschalige retailformules in uiteenlopende branches en goede bereikbaarheid heeft dit gebied niet alleen een functie voor inwoners uit de eigen kern, maar voor de hele gemeente en direct omliggende kernen. Er liggen nog kansen om de samenhang winkelgebied te vergroten.
3. Het centrum van Dreumel, als boodschappencentrum. Hier kunnen de inwoners van Dreumel en omliggende kernen ook naar de toekomst in de nabijheid boodschappen doen, met waar mogelijk een supermarkt, (vers)speciaalzaken, dienstverlening en ondersteunende horeca.

Er wordt ingezet op het behoud en kwalitatieve versterking van de bestaande hoofdstructuur (ruimtelijke concentratie). Nieuwe (solitaire) winkel-/horecalocaties zijn niet wenselijk buiten de aangewezen hoofdstructuur. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid is er enige ruimte voor kleinschalige initiatieven in de overige kernen van de gemeente, maar het aantal inwoners is hier te beperkt om een eigen boodschappencentrum te rechtvaardigen.



Figuur 5.1 De gewenste hoofdstructuur voor retail aangegeven op de kaart (ondergrond: Locatus, 2025; bewerking Rho Adviseurs)

ADVIES

Detailhandel, horeca en aanvullende voorzieningen die momenteel buiten de aangewezen Retailgebieden zijn gevestigd mogen hier blijven. Solitaire Retaillocaties worden dus niet actief gesaneerd, maar wanneer deze locaties leegkomen is transformatie naar een niet-Retailfunctie gewenst.

AMBITIES DETAILHANDEL

Een aantal ambities geldt voor detailhandel in het algemeen. Daarnaast wordt voor de volledigheid een aantal thema's specifiek behandeld.

Voor detailhandel in dagelijkse goederen worden de volgende doelen nagestreefd:

- Een zo compleet mogelijk en kwalitatief zo goed mogelijk aanbod aan dagelijkse goederen, dicht bij de inwoners.
- Bestaande supermarkten wordt binnen bestaande winkelgebieden de ruimte geboden om te moderniseren.
- Inzetten op toekomstbestendige boodschappengebieden, dat wil zeggen het concentreren van het winkelaanbod in dagelijkse goederen, gekoppeld aan supermarkten in aangewezen Retailgebieden t.b.v. combinatiebezoek.
- Ruimte voor maatwerk en kleinschalig lokaal gericht aanbod in de kleine kernen waar het voorzieningenaanbod terugloopt.

Voor de detailhandel in niet-dagelijkse goederen worden de volgende doelen nagestreefd:

- Inzetten op een toekomstbestendig centrumgebied voor Beneden-Leeuwen door concentratie van het winkelaanbod in een compacter centrumgebieden. Het moet een plek zijn om te winkelen, recreëren, verblijven, werken, maar ook om te wonen. We focussen op concentratie van het detailhandel- en horeca-aanbod binnen de hoofdstructuur (zie figuur 5.1).
- Concentratie van grootschalig, perifeer aanbod op Heemstrade als aanvulling op het centrum van Beneden-Leeuwen met een regionale verzorgingsfunctie.

AMBITIES HORECA EN LEISURE

Vernieuwing dient met name plaats te vinden binnen de aangewezen hoofdstructuur. De verschillende Retailgebieden verkleuren naar 'brede voorzieningencentra' met aandacht voor de ontmoetingsfunctie en een goede verblijfskwaliteit. Soms neemt het winkelaanbod af en het horeca-aanbod juist toe. De opgave is een goede balans in functies, ten gunste van vitale centra, optimaal combinatiebezoek en het voorkomen van leegstand. Voor horeca gaat het over de hoeveelheid horeca en de variatie daarbinnen (segmenten, prijsklassen, doelgroepen, etc.). Een gevarieerd aanbod trekt een gevarieerde doelgroep aan. Deze opgave speelt in het bijzonder voor het centrum van Beneden-Leeuwen, waar goede ruimtelijke inpassing de verblijfsduur van de bezoekers verlengt en daarmee de economische meerwaarde.

ADVIES

BETEKENIS VOOR BUITENGEBIED

Het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal heeft hoofdzakelijk een agrarische- en natuurfunctie. Hier is reguliere detailhandel en horeca niet passend. Naar de toekomst wordt terughoudend omgegaan met nieuwe initiatieven om negatieve gevolgen op de omgeving te voorkomen. Dit betekent dat alleen kleinschalige of productiegebonden detailhandel in streekgebonden en aan agrarische activiteiten gebonden producten bij vrijstelling is toegestaan, eventueel inclusief ondergeschikte horeca, als onderdeel van een agrarisch bedrijf.

- Recreatie speelt een steeds grotere rol in de toekomst en economie van het buitengebied. Wanneer horeca in het buitengebied langs een wandel- of fietsroute ligt, kan het een economische drager worden waarbij ook de aantrekkelijkheid van het buitengebied als recreatiegebied wordt vergroot. In beperkte mate kan hier medewerking aan worden verleend, waarbij de aard, omvang en kwaliteit moeten passen bij het (buiten)gebied. Dit is (sowieso) alleen mogelijk wanneer het ook daadwerkelijk de recreatie faciliteert en overdag geopend is.
- In zijn algemeenheid wordt terughoudend omgegaan met nieuwe horeca- en leisure initiatieven aan de Maaszijde, waar de druk het hoogst is.
- In de gemeente West Maas en Waal zijn verschillende recreatiecomplexen gevestigd. De hier aanwezige voorzieningen dienen primair gericht te zijn op de eigen gasten. Dat betekent dat het geen solitaire detailhandel- of horecavestigingen zijn en daarmee ook niet concurreren met de Retailgebieden uit de gewenste hoofdstructuur.

AFWEGINGSKADER NIEUWE INITIATIEVEN

Voorliggend Retailanalyse vormt een toetsingskader voor concrete initiatieven die binnenkomen bij de gemeente. Ontwikkelingen moeten aansluiten op en bijdragen aan de beleidsuitgangspunten van gemeente. In onderstaand afwegingskader is een overzicht gemaakt van de (on)mogelijkheden per type Retailgebied. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen:

1. De aangewezen hoofdstructuur voor Retail
 2. Locaties hierbuiten
- We zetten we in op concentratie van het detailhandels- en horeca-aanbod. Buiten de aangewezen hoofdstructuur zijn nieuwe initiatieven niet wenselijk. Wel moet maatwerk geleverd kunnen worden bij initiatieven die erg (locatie)specifiek zijn of de leefbaarheid van kleinere kernen bevorderen: Het gaat om een kleinschalig, lokaal concept dat de leefbaarheid in stand houdt dan wel vergroot in de kernen Boven-Leeuwen, Wamel, Alphen, Maasbommel, Appeltern en Altforst. Voorwaarde om hieraan medewerking te verlenen is dat:
 - Er een aantoonbare behoefte is aan het initiatief;
 - Het niet binnen bestaande hoofdstructuur voor Retail in te passen is of daar weinig toekomstperspectief heeft;
 - De kwalitatieve meerwaarde en wisselwerking van de beoogde locatie en het plan is aangetoond;
 - Er geen nieuw cluster ontstaat;
 - Het geen blijvend negatief effect heeft op de aangewezen hoofdstructuur voor Retail of de ontwikkeling daarvan;
 - Dit middels onafhankelijk onderzoek aangetoond kan worden.
 - Bij initiatieven met gemeente overstijgende effecten vindt ook op een hoger schaalniveau een afweging plaats (Regio Rivierenland).
 - Daarnaast zal bij ontwikkelingen waarbij sprake is van een stedelijke ontwikkeling, de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst moeten worden.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

BEGRIPPENLIJST

BESTEDINGEN: Bestedingen zijn uitgaven van Nederlandse huishoudens/consumenten, aan goederen en diensten.

BESTEDINGSPOTENTIEEL: Het totaal aan detailhandelsbestedingen die door inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Dit wordt berekend door het inwonertal te vermenigvuldigen met gemiddelde (landelijke) besteding per hoofd van de bevolking, gecorrigeerd naar inkomenssituatie in het betreffende gebied.

BRUTO VLOEROPPERVLAK (BVO): Bebouwd oppervlak van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buiten-omtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580.

DAGELIJKSE GOEDEREN: Artikelen gericht op voedings- en genotmiddelen en persoonlijke verzorging. In de praktijk wordt een onderscheid gemaakt in supermarkten, (vers)speciaalzaken en drogisterijen.

DETAILHANDEL: Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

DISTRIBUTIEPLANOLOGISCH ONDERZOEK (DPO): Een marktruimteberekening waarbij vraag en aanbod met elkaar worden geconfronteerd in een bepaald marktgebied. Met een dpo worden de ontwikkelingsmogelijkheden van het detailhandelsaanbod onderzocht.

GROOTSCHALIGE CONCENTRATIE: Concentratie van 5 of meer verkooppunten in de detailhandel met een gemiddelde omvang per winkel van minimaal 500 m² wvo (bijvoorbeeld op woonboulevards).

GROOTSCHALIGE DETAILHANDELSVESTIGING (GDV): Winkel met een ondergrens van 1.500 m² bedrijfsvloeroppervlak.

HOOFDWINKELCENTRUM: Een hoofdwinkelcentrum is het grootste winkelgebied, met de hoogste verzorgingsgraad in de woonplaats.

KOOPKRACHTAFVLOEIING: Het percentage van de bevolking dat buiten de eigen gemeente, regio of provincie aankopen doet.

KOOPKRACHTBINDING: Het percentage van de bevolking dat in de eigen gemeente, regio of provincie aankopen doet.

KOOPSTROMEN: De mate waarin consumenten in een aankoopplaats bepaalde artikelen koopt (detailhandelsbestedingen), naar plaats van herkomst.

NIET-DAGELIJKSE GOEDEREN: Alle artikelen die niet behoren tot de dagelijkse goederen. De Locatus-branches Mode & Luxe, Vrije Tijd, In/Om Huis en Overige Detailhandel vallen hier onder.

- Mode en Luxe: Warenhuizen, kleding- en modewinkels, schoenen- en lederwaren winkels, juweliers, optiek en huishoudelijke en luxe artikelen.
- Vrije Tijd: Winkels die sport, spel of hobby-artikelen verkopen. Denk hierbij aan winkels die (buiten)sportartikelen, speelgoed en modelbouw verkopen, maar ook handwerk winkels en boekhandels vallen hieronder.
- In/Om Huis: Winkels waar er spullen voor planten en dieren, bruin –en witgoed, doe-het-zelf, auto, fiets of wonen wordt verkocht.
- Overige detailhandel: Overige branches in detailhandel, zoals tweedehands winkels, feestwinkels en museumwinkels.

BEGRIPPENLIJST

VLOERPRODUCTIVITEIT: Totale omzet in de branche gedeeld door het totale aantal m2 winkelvloeroppervlakte in de branche.

OMNI-CHANNEL: Het gebruik van verschillende kanalen (fysieke winkel, website, sociale media, krantadvertentie) om tot een voor de klant afgestemde ervaring te komen.

ONDERSTEUNEND WINKELCENTRUM: Naast één centraal winkelgebied kunnen in een plaats een of meerdere ondersteunende winkelcentra worden onderscheiden. Hieronder worden gerekend: winkels in buurt- en wijkwinkelcentra en binnenstedelijke winkelstraten.

OVERIGE BRANCHES CENTRUMFUNCTIES: Hiertoe behoren alle niet-detailhandel verkooppunten. De Locatus-branches Horeca, Cultuur en Ontspanning en Ambacht behoren hiertoe:

- Horeca: Hotels en gelegenheden om te drinken en te eten.
- Cultuur en Ontspanning: Allerlei gelegenheden waar kan worden gerecreëerd, zoals musea, attractieparken, theater, bowling, dierentuin, fitness, klimwand, zwembad of een binnenspeeltuin.
- Ambacht: Hieronder valt bijvoorbeeld kapsalon, schoonheidssalon, meubelstoffeerder, kledingmakerij en pottenbakker.

PERIFERE DETAILHANDELSVESTIGING (PDV): Detailhandel op locaties buiten reguliere winkelcentra, bijvoorbeeld bedrijventerreinen. Dergelijke locaties worden doorgaans benut voor detailhandel in volumineuze artikelen c.q. detailhandelsvestigingen die een groot winkelloppervlak nodig hebben.

VERSPREIDE BEWINKELING: Alle verkooppunten die buiten een van de andere genoemde winkelgebieden vallen, worden tot de verspreide winkels gerekend.

WINKEL: Met een winkel wordt een fysiek verkooppunt bedoeld.

WINKELFORMULE: Een verkooppunt wordt als formule geregistreerd wanneer er wereldwijd zeven of meer vestigingen zijn, of wanneer een onderneming meer dan 100 werknemers in dienst heeft en toch minder dan zeven vestigingen.

WINKELGEBIED: Een winkelgebied is een cluster met ten minste vijf winkels.

WINKELVLOEROPPERVLAKTE (WVO): Winkelvloeroppervlakte is het aantal vierkante meters van een winkel dat voor de consument zichtbaar is / toegankelijk is.

BIJLAGE 2

HUIDIG AANBOD (AANTALLEN)

GEMEENTE WEST MAAS EN WAAL

	Verkooppunten	Omvang (m² wvo)
Detailhandel	85	38.725
Detailhandel dagelijks	20	6.649
Niet-dagelijkse goederen	65	32.076
Horeca, cultuur en ontspanning	60	9.905
Ambacht	33	1.330
Totaal aanbod centrumfuncties	178	49.960
Leegstand	20	4.500

Tabel B.1. Verkooppunten en omvang van het winkelaanbod in de gemeente West Maas en Waal verdeeld naar commerciële functie

WOONPLAATS	Totaal	Leegstand	Dagelijkse goederen	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/Om Huis	Detailhandel Overig	Cultuur en Ontspanning	Horeca	Ambacht
Alphen Gld	9	1	0	0	0	0	0	0	5	3
Altforst	3	0	0	0	0	1	0	0	1	1
Appeltern	11	0	0	0	0	0	0	2	8	1
Beneden-Leeuwen	115	14	13	17	5	22	8	6	15	15
Boven-Leeuwen	14	0	0	0	0	4	0	0	6	4
Dreumel	24	2	5	1	1	4	0	0	6	5
Maasbommel	12	1	1	0	0	1	0	1	7	1
Wamel	10	2	1	0	0	0	1	1	2	3
Gemeente West Maas en Waal	198	20	20	18	6	32	9	10	50	33

Tabel B.2. Verdeling van het winkelaanbod in hoofdbranches per kern (in verkooppunten)

WOONPLAATS	Totaal	Leegstand	Dagelijkse goederen	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/Om Huis	Detailhandel Overig	Cultuur en Ontspanning	Horeca	Ambacht
Alphen Gld	660	100	0	0	0	0	0	0	455	105
Altforst	610	0	0	0	0	440	0	0	150	20
Appeltern	1.265	0	0	0	0	0	0	230	1.015	20
Beneden-Leeuwen	38.138	2.755	4.853	4.345	640	15.628	4.142	3.148	1.942	685
Boven-Leeuwen	5.865	0	0	0	0	5.385	0	0	385	95
Dreumel	3.159	275	1.393	65	20	751	0	0	390	265
Maasbommel	1.765	480	100	0	0	45	0	200	910	30
Wamel	2.998	890	303	0	0	0	615	1.000	80	110
Gemeente West Maas en Waal	54.460	4.500	6.649	4.410	660	22.249	4.757	4.578	5.327	1.330

Tabel B.3. Verdeling van het winkelaanbod in hoofdbranches per kern (in omvang m² wvo)

HISTORISCHE ONTWIKKELING (AANTALLEN) GEMEENTE WEST MAAS EN WAAL

	2010	2015	2020	2025
Dagelijkse goederen	27	22	22	20
Mode en Luxe	31	27	21	18
Vrije Tijd	12	10	8	6
In/Om Huis	43	40	34	32
Overige detailhandel	6	9	7	9
Horeca	46	42	51	50
Cultuur en Ontspanning	6	10	10	10
Ambacht	28	29	32	33
Leegstand	15	17	16	20

Tabel B.4. Historische ontwikkeling gemeente West Maas en Waal (in verkooppunten)

	2010	2015	2020	2025
Dagelijkse goederen	6.662	6.411	6.728	6.649
Mode en Luxe	3.394	4.248	4.490	4.410
Vrije Tijd	1.265	2.528	1.038	660
In/Om Huis	25.725	22.310	21.234	22.249
Overige detailhandel	1.584	2.844	2.737	4.757
Horeca			5.742	5.327
Cultuur en Ontspanning			2.457	4.578
Ambacht			1.560	1.330
Leegstand	3.605	3.968	6.464	4.500

Tabel B.5. Historische ontwikkeling gemeente West Maas en Waal (in omvang m² wvo)

HUIDIG AANBOD (AANTALLEN)
BENEDEN-LEEUVEN

	Verkooppunten			Omvang (m² wvo)		
	Centrum	Overig kern	Totaal kern	Centrum	Overig kern	Totaal kern
Detailhandel	40	25	65	6.783	22.825	29.608
Detailhandel dagelijks	8	5	13	1.703	3.150	4.853
Niet-dagelijkse goederen	32	20	52	5.080	19.675	24.755
Horeca, cultuur en ontspanning	10	11	21	1.297	3.793	5.090
Ambacht	9	6	15	515	170	685
Totaal aanbod centrumfuncties	59	42	101	8.595	26.788	35.383
Leegstand	13	1	14	2.505	250	2.755

Tabel B6. Verkooppunten en omvang van het winkelaanbod in Beneden-Leeuwen verdeeld naar commerciële functie

	Verkooppunten			Omvang (m² wvo)		
	Centrum Beneden-Leeuwen	Overig kern	Totaal kern Beneden-Leeuwen	Centrum	Overig kern	Totaal kern
Totaal dagelijkse goederen	8	5	13	1.703	3.150	4.853
Levensmiddelen	6	4	10	1.345	3.095	4.440
Persoonlijke Verzorging	2	1	3	358	55	413
Totaal niet-dagelijkse goederen	32	20	52	5.080	19.675	24.755
Warenhuis	1	0	1	529	0	529
Kleding en Mode	11	0	11	1.979	0	1.979
Schoenen en Lederwaren	0	1	1	0	673	673
Juwelier en Optiek	3	0	3	209	0	209
Huishoudelijke en Luxe artik.	0	1	1	0	955	955
Antiek en Kunst	0	0	0	0	0	0
Sport en Spel	1	1	2	125	300	425
Hobby	3	0	3	215	0	215
Media	0	0	0	0	0	0
Plant en Dier	2	2	4	188	4.074	4.262
Bruin en Witgoed	2	0	2	265	0	265
Auto en Fiets	0	1	1	0	244	244
Doe-Het-Zelf	1	2	3	274	1.575	1.849
Wonen	4	8	12	778	8.230	9.008
Detailhandel Overig	4	4	8	518	3.624	4.142
Totaal detailhandel	40	25	65	6.783	22.825	29.608

	Verkooppunten			Omvang (m² wvo)		
	Centrum	Overig kern	Totaal kern	Centrum	Overig kern	Totaal kern
Dranken	0	0	0	0	0	0
Eten	4	4	8	490	925	1.415
Fastservice	4	2	6	232	95	327
Koffie en Desserts	0	0	0	0	0	0
Hotels	1	0	1	200	0	200
Horeca Overig	0	0	0	0	0	0
Totaal horeca	9	6	15	922	1.020	1.942

Tabel B.7. Verkooppunten en omvang van het winkelaanbod in detailhandel en horeca in Beneden-Leeuwen

HUIDIG AANBOD (AANTALLEN)
DREUMEL

	Verkooppunten			Omvang (m² wvo)		
	Centrum	Overig kern	Totaal kern	Centrum	Overig kern	Totaal kern
Detailhandel	8	3	11	1.653	576	2.229
Detailhandel dagelijks	5	0	5	1.393	0	1.393
Niet-dagelijkse goederen	3	3	6	260	576	836
Horeca, cultuur en ontspanning	3	3	6	230	160	390
Ambacht	1	4	5	70	195	265
Totaal aanbod centrumfuncties	12	10	22	1.953	931	2.884
Leegstand	1	1	2	175	100	275

Tabel B8. Verkooppunten en omvang van het winkelaanbod in Dreumel verdeeld naar commerciële functie

	Verkooppunten			Omvang (m² wvo)		
	Centrum Dreumel	Overig kern	Totaal kern Dreumel	Centrum	Overig kern	Totaal kern
Totaal dagelijkse goederen	5	0	5	1.393	0	1.393
Levensmiddelen	3	0	3	1.109	0	1.109
Persoonlijke Verzorging	2	0	2	284	0	284
Totaal niet-dagelijkse goederen	3	3	6	260	576	836
Warenhuis	0	0	0	0	0	0
Kleding en Mode	1	0	1	65	0	65
Schoenen en Lederwaren	0	0	0	0	0	0
Juwelier en Optiek	0	0	0	0	0	0
Huishoudelijke en Luxe artikelen	0	0	0	0	0	0
Antiek en Kunst	0	0	0	0	0	0
Sport en Spel	0	0	0	0	0	0
Hobby	1	0	1	20	0	20
Media	0	0	0	0	0	0
Plant en Dier	1	1	2	175	135	310
Bruin en Witgoed	0	1	1	0	104	104
Auto en Fiets	0	0	0	0	0	0
Doe-Het-Zelf	0	1	1	0	337	337
Wonen	0	0	0	0	0	0
Detailhandel Overig	0	0	0	0	0	0
Totaal detailhandel	8	3	11	1.653	576	2.229

	Verkooppunten			Omvang (m² wvo)		
	Centrum	Overig kern	Totaal kern	Centrum	Overig kern	Totaal kern
Dranken	0	2	2	0	140	140
Eten	1	0	1	150	0	150
Fastservice	2	1	3	80	20	100
Koffie en Desserts	0	0	0	0	0	0
Hotels	0	0	0	0	0	0
Horeca Overig	0	0	0	0	0	0
Totaal horeca	3	3	6	230	160	390

Tabel B.9. Verkooppunten en omvang van het winkelaanbod in detailhandel en horeca in Dreumel

BIJLAGE 3

AFBAKENING CENTRUMGEBIEDEN BENEDEN-LEEUVEN, HEEMSTRADE EN DREUMEL

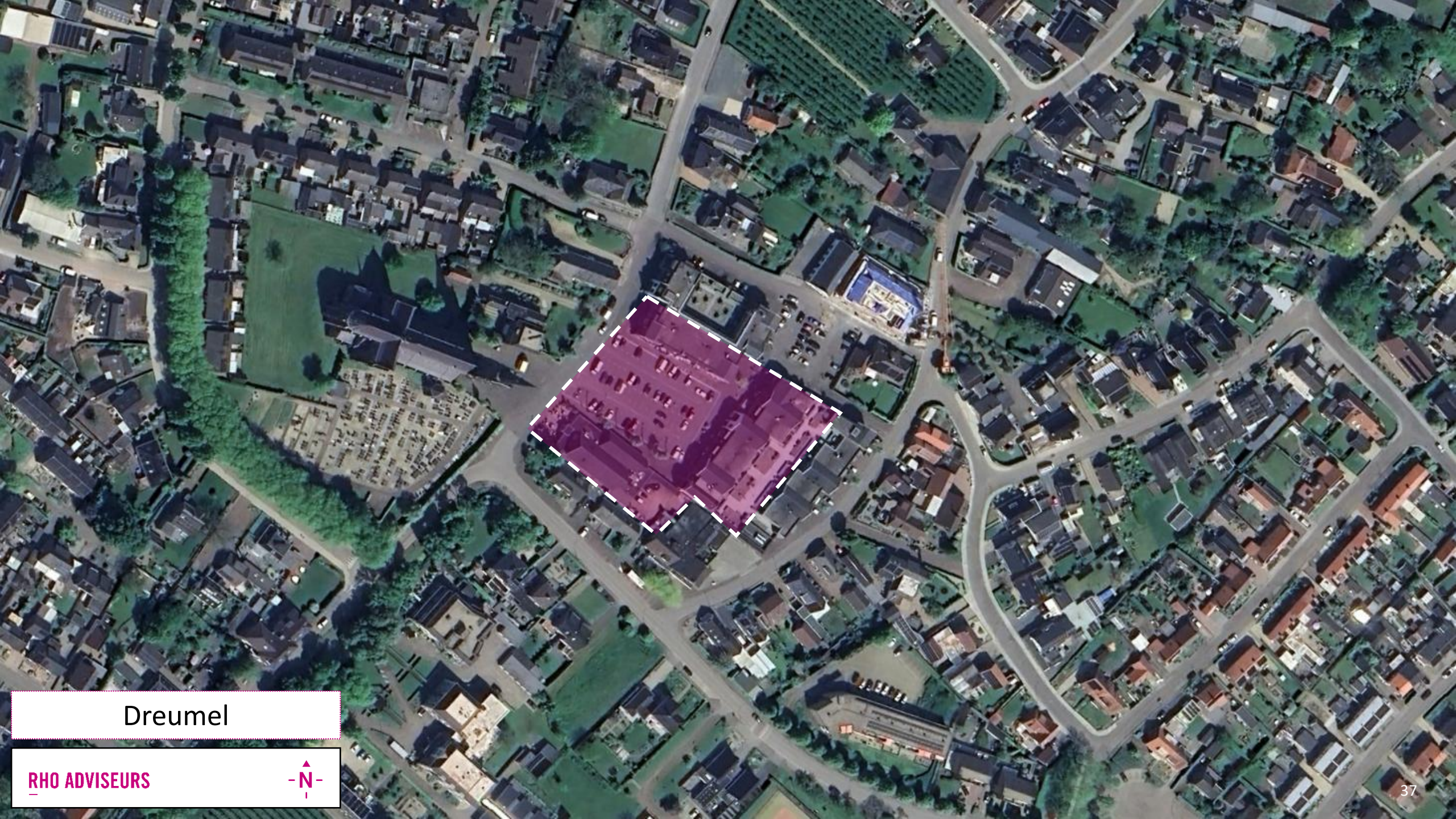


Centrum Beneden-Leeuwen



Heemstrade





Dreumel

