



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Ladder voor duurzame
verstedelijking De Stationstuinen
1ste fase**

Gemeente Barendrecht

Concept



BRO

colofon

projectnaam
**Ladder voor duurzame
verstedelijking De
Stationstuinen 1ste fase**

datum
10 februari 2023

projectnummer
P04926

opdrachtgever
Gemeente Barendrecht

BRO
projectleider
DBo

projectteam
KtB, TOI

bron kapt
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	5
1.2	Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking	5
1.3	Planinitiatief	5
1.4	Opzet onderzoek	5
1.5	Dienstenrichtlijn	6
2	Planinitiatief	7
2.1	Planconcept	8
2.2	Programma	8
2.3	Bevolkings- en huishoudensprognose	9
3	Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking	10
3.1	Passend binnen beleidskaders	11
3.2	Nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied	11
3.3	Ruimtelijk verzorgingsgebied	12
3.4	Kwantitatieve behoefte aangetoond	12
3.5	Kwalitatieve behoefte aangetoond	13
3.6	Geen onaanvaardbare leegstandseffecten	14

Bijlage 1 - Beleidskaders

Bijlage 2 - Detailhandel

Bijlage 3 - Horeca

Bijlage 4 - Kantoren en dienstverlening

Bijlage 5 - Overige niet-woonfuncties

1 Inleiding



1.1 Aanleiding

In de gemeente Barendrecht is het voornemen een nieuw gemengd gebied met ruimte voor woningen, maatschappelijke voorzieningen, onderwijs, werklocaties, research en development en experience te ontwikkelen onder de naam De Stationstuinen. Dit gebied wordt in fases ontwikkeld.

Voor de 1^{ste} fase moet op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het plan De Stationstuinen 1^{ste} fase betreft een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ en moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: ‘Ladder’ zie ook blauw kader).

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving.

De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

1.3 Planinitiatief

Het programma voor De Stationstuinen 1^{ste} fase ziet er als volgt uit, in hoofdstuk 2 lichten we dit toe:

- a. maximaal 815 woningen
- b. detailhandel, niet zijnde supermarkt tot een maximum oppervlakte van 800 m² BVO;
- c. supermarkt(en) al dan niet in combinatie met bezorgservices met een maximale BVO van 1.250 m²;
- d. horeca in de categorieën 1 en 2 tot een maximum oppervlakte van 1.000 m² BVO;
- e. kantoren en dienstverlening tot een maximum oppervlakte van 4.800 m² BVO;
- f. overige niet-woonfuncties, welke niet genoemd zijn in sub b, c en d tot maximaal 2.000 m² BVO;
- g. ter plaatse van mobilityhub 1:
 1. maximaal 5.000 m² BVO niet-woonfuncties, waarvan maximaal 300 m² detailhandel (niet zijnde een supermarkt)
 2. parkeervoorzieningen;
 3. nutsvoorzieningen;
- h. ter plaatse van mobilityhub 2:
 1. maximaal 400 m² BVO detailhandel;
 2. een supermarkt als bedoeld onder c;
 3. parkeervoorzieningen;
 4. nutsvoorzieningen.

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de realisatie van De Stationstuinen 1^{ste} fase te Barendrecht te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

In hoofdstuk 2 lichten we het initiatief toe. In hoofdstuk 3 wordt bij wijze van conclusie de onderzoeksvraag beantwoord en wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. De elementen waaruit de conclusie is opgebouwd en de onderbouwingen komen aan de orde in de bijlagen.

1.5 Dienstenrichtlijn

Uit recente jurisprudentie¹ volgt dat detailhandelsactiviteiten gezien moeten worden als ‘dienst’ in het kader van de Europese Dienstenrichtlijn. Dat betekent dat eventuele beperkingen die gesteld worden aan de (nieuw)vestiging van detailhandel, zeer goed gemotiveerd moeten worden. Ook eventuele vestigingsbeperkingen die zijn opgenomen in bestemmingsplannen, zoals regels omtrent branche-ring, minimale/maximale oppervlakte of maximaal aantal vestigingen, getoetst moeten worden aan de voorwaarden uit artikel 15, lid 3, van de Dienstenrichtlijn. Daarin is bepaald dat vestigingsbeperkingen in bestemmingsplannen niet-discriminerend, noodzakelijk en evenredig moeten zijn. In bijlage 1 zijn deze voorwaarden nader toegelicht. Onderstaand wordt op hoofdlijnen aangegeven dat vestigingsbeperkingen voldoen aan de voorwaarden uit de Dienstenrichtlijn.

De vestigingsbeperkingen in een bestemmingsplan gelden voor eenieder, ongeacht nationaliteit of vestigingsland, waarmee deze niet-discriminerend zijn. Ook kunnen vestigingsbeperkingen aan de eis van noodzakelijkheid voldoen als deze zijn gericht op het behoud van de leefbaarheid van het (stads)centrum of in de wijken en het voorkomen van leegstand in het kader van ruimtelijk beleid, want dit is een dwingende reden van algemeen belang. Van beide voornoemde voorwaarden, heeft de Raad van State al aangegeven dat hieraan bij bestemmingsplannen naar verwachting meestal wel aan voldaan wordt of kan worden.

Bij beantwoording van de vraag of vestigingsbeperkingen in bestemmingsplannen evenredig zijn, moet gemotiveerd worden dat de beperkingen evenredig zijn in relatie tot het doel ervan. Dus dat ze geschikt zijn om het nagestreefde doel (behoud leefbaarheid c.q. voorkomen leegstand) te be-

reiken, ze niet verder dan gaan nodig en het doel niet met minder beperkende maatregelen bereikt kan worden. Van belang hierbij is dat in algemene zin gesteld kan worden dat de regels in een bestemmingsplan een geschikt en niet te vergaand middel zijn het doel te bereiken. Van belang hierbij is met name de wijze waarop de regeling geformuleerd is (te vergaand beperkend of niet?) en de onderbouwing die hieraan ten grondslag ligt. Hierbij moet het doel van de regeling duidelijk en goed gemotiveerd zijn vanuit ruimtelijke motieven. Hoewel dit al gebruikelijk is in de Nederlandse ruimtelijke ordeningspraktijk, is hier door de Dienstenrichtlijn nog een extra dimensie aan toegevoegd. Het onderliggende doel (bijvoorbeeld leefbaarheid van het centrum) moet feitelijk onderbouwd zijn en men kan niet volstaan met algemene ervaringsgegevens. De motiveringseis is dus aanzienlijk zwaarder geworden.

¹ ABRS 20 juni 2018, 201309296/5/R3 (Appingedam).

2 Planinitiatief



2.1 Planconcept

De Stationstuinen wordt een nieuw gemengd gebied binnen Barendrecht met ruimte voor een grote variatie aan woningen, maatschappelijke voorzieningen, onderwijs, mogelijkheden voor agrofood gerelateerde bedrijfsfuncties, start-ups en ruimte voor research, development en experience.

De Stationstuinen versterkt het dorp Barendrecht, Dutch Fresh Port en de relatie met haar omgeving. De ligging van De Stationstuinen is binnenstedelijk, dichtbij het treinstation en op steenworp afstand van de stad Rotterdam. Dit maakt het tot een ideale ontwikkellocatie. De nabijheid van Barendrecht Centrum en haar voorzieningen heeft een positief effect op de aantrekkingskracht van het gebied als woongebied. Het gebied is op dit moment gedeeltelijk een bedrijventerrein. Dat betekent dat er –gefaseerd– bedrijven plaats gaan maken voor andere functies.

De kernwaarden van De Stationstuinen zijn:

- **Groen en bewust:** aandacht voor o.a. groene, biodiverse openbare ruimten en natuur inclusieve gebouwen, gebruik van duurzame materialen en energieneutraliteit.
- **Gezond bereikbaar:** aandacht voor o.a. voorrang voor voetgangers en fietsers, optimaal gebruik van het openbaar vervoer, bescheiden autogebruik en –bezit en inzetten op deelmobiliteit.
- **Plek voor iedereen:** aandacht voor o.a. een mix van functies en variatie in doelgroepen en woontypologieën, de verdeling van sociale en betaalbare woningen en een sterke sociale cohesie.

Het totale exploitatiegebied De Stationstuinen bestaat uit ca. 517.000 m² bruto vloeroppervlak voor wonen, werken, voorzieningen en gebouwd parkeren (ook privé). De gemeente vindt het erg belangrijk dat De Stationstuinen een multifunctionele wijk wordt met een goede woon-werkbalans.

Daarom geldt de randvoorwaarde dat in het totale exploitatiegebied tenminste 67.500 m² BVO gereserveerd moet zijn voor voorzieningen en werken. De resterende ruimte kan worden benut voor woningen (ca. 3.200), uitbreiding van werken en/of voorzieningen en de parkeeroplossing voor het totale programma (wonen, werken en voorzieningen).

2.2 Programma

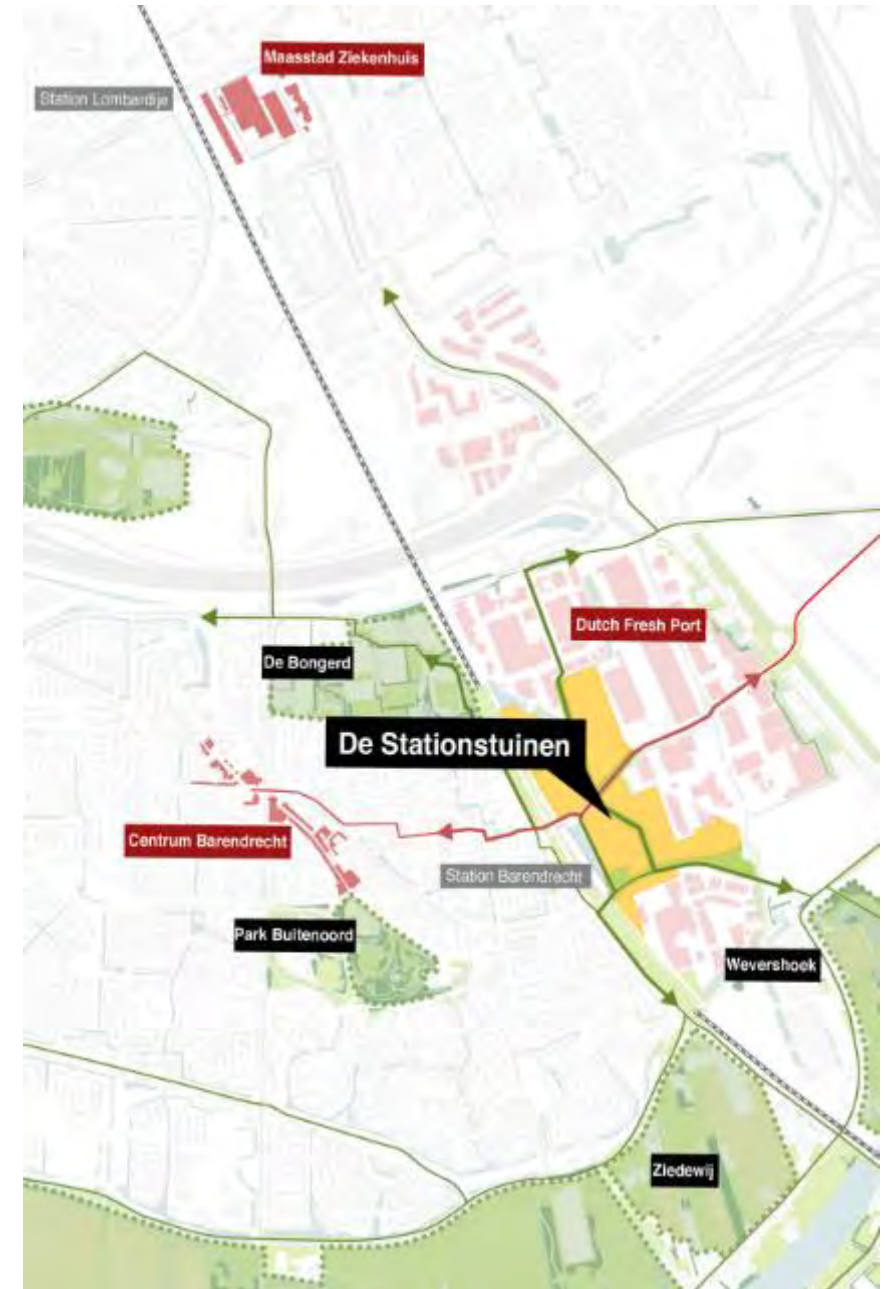
De volgende belangrijke randvoorwaarden gelden voor alle voorzieningen, zoals opgenomen in het Ontwikkelkader²:

- Het aanbod voorzieningen groeit mee met de ontwikkeling van de wijk. Voorkomen moet worden dat in het begin enkel woningen en werkfuncties worden gerealiseerd zonder voorzieningen die nodig zijn om het gebied goed te laten functioneren. Vanaf dag één moet duidelijk en ervaarbaar zijn dat dit een multifunctioneel gebied is.
- Voorzieningen hebben een minimale aantrekkende werking voor autoverkeer. Dit om het autoluwe karakter van de wijk te waarborgen.
- Onderwijs, detailhandel en horeca (in)direct gelieerd aan het AGF cluster en/of gezondheid, ondersteunen de relatie met Dutch Fresh Port en hebben daarmee de voorkeur.
- De verdeling van de minimaal benodigde m² BVO voorzieningen voor het functioneren van de wijk wordt toegewezen aan Deelgebieden. Zo wordt gestimuleerd dat voorzieningen op plaatsen komen die geschikt en wenselijk zijn voor een hogere dan wel lagere dynamiek.

2.2.1 Detailhandel

Het beoogde programma voor De Stationstuinen 1^{ste} fase gaat uit van een supermarkt van 1.250 m² BVO en maximaal 1.500 m² BVO detailhandel (niet zijnde supermarkt). Het Ontwikkelkader noemt:

- Qua inwonersaantallen is ruimte voor een supermarkt van regulier formaat.



Figuur 1: Ligging plangebied

² Ontwikkelkader De Stationstuinen (14 februari 2022), Ontwikkelkader voor grondeigenaren, ontwikkelaars en gemeente.

- Supermarktenconcepten in De Stationstuinen moeten aansluiten bij het mobiliteitsconcept van de wijk. Dat betekent zo min mogelijk autobewegingen en parkeerplaatsen. Tot supermarkt-concepten behoren ook ketens die zich richten op thuisbezorging en pick-up varianten.
- Supermarkten kunnen goed worden aangevuld met overige dagelijkse detailhandel, zoals een bakker, slager en groenteboer. Eventueel in combinatie met enkele dienstverleners, zoals een kapper of fietsenmaker. Let hierbij wel op mogelijk overschot in relatie tot het overige aanbod in Barendrecht.
- Het bestaande aanbod in het niet-dagelijkse segment is bovengemiddeld. Het is daarom niet wenselijk om het reguliere niet-dagelijkse aanbod uit te breiden in De Stationstuinen.
- Om wel te voorzien in niet-dagelijks aanbod, zonder een gemeentebreed overschot te creëren, leent dit segment zich bij uitstek voor verbinding met het AGF cluster.
- De detailhandel wordt niet geclusterd in de vorm van een winkelcentrum, maar ligt wel gezamenlijk in bepaalde zones, zoals de reuringzone langs de Spoorlaan. Zo ontstaat niet één enkele hotspot in het gebied, maar worden routes begeleid met functies.
- Zoek ook de relatie met Dutch Fresh Port, qua product en doelgroep.

2.2.2 Horeca

Het beoogde programma voor de Stationstuinen 1^{ste} fase gaat uit van horeca in de categorieën 1 en 2 tot een maximum oppervlakte van 1.000 m² BVO. Het Ontwikkeldkader noemt:

- Bij een levendige stadswijk past een divers horeca aanbod. Van snelle afhaalallocaties voor een daghap tot gelegenheden waarbij ontmoeting centraal staat.
- Zoek ook de verbinding met Dutch Fresh Port, qua product en doelgroep.

2.2.3 Kantoren en dienstverlening

Het beoogde programma voor de Stationstuinen 1^{ste} fase gaat uit van kantoren en dienstverlening tot een maximum oppervlakte van 4.800 m² BVO. Het Ontwikkeldkader noemt:

- De functie werken heeft een belangrijke plek in het programma en dient in samenhang met voorzieningen te worden gezien. Samen vullen deze functies tenminste 67.500 m² BVO van het programma. Minimaal 30.000 m² BVO hiervan dient te worden benut voor de werkenfunctie.
- Nevenfuncties vanuit de AGF sector genieten de voorkeur vanwege de relatie met Dutch Fresh Port.
- Andere functies waar aan gedacht kan worden zijn kleine bureaus, ontwerppraktijken, startups, etc. Bij de invulling van de werkenfunctie is de waarborging van het autoluwe karakter van de wijk een randvoorwaarde.
- In alle gevallen geldt dat de werkenfunctie geen hinder mag opleveren of belemmerend mag zijn voor de realisatie van woningen of reeds aanwezige woningen.

2.2.4 Overige niet-woonfuncties

Tot slot maakt het programma voor de Stationstuinen 1^{ste} fase overige niet-woonfuncties mogelijk:

- overige niet-woonfuncties, welke niet genoemd zijn in paragraaf 2.2.1 en 2.2.2 tot maximaal 2.000 m² BVO;
- ter plaatse van mobilityhub 1: maximaal 5.000 m² BVO niet-woonfuncties.

Planologisch is er al het een en ander toegestaan aan overige voorzieningen. Voor deze voorzieningen nemen we enkel een kwalitatieve onderbouwing op (geen volledige Ladderonderbouwing) en gaan we met name in op het feit waarom het programma een meerwaarde is voor het gebied.

2.3 Bevolkings- en huishoudensprognose

Voor de bevolkings- en huishoudensprognose is het Primos model (2022) als uitgangspunt genomen. Tot 2030 stijgt de bevolking in de gemeente Barendrecht met 1,3% naar circa 48.900 inwoners. Tegelijkertijd stijgt het aantal huishoudens met 5,6% tot 2030.

De Primos-prognose is hoofdzakelijk gebaseerd op trendmatige ontwikkelingen in het verleden, het is niet gebaseerd op daadwerkelijke woningbouwplannen in een gemeente. Het gebied De Stationstuinen biedt ruimte aan maximaal 3.500 woningen. Deze woningen zijn nog niet meegerekend in de prognose van Primos. Er worden met name appartementen gerealiseerd, wat betekent dat de gemiddelde huishoudensgrootte naar verwachting lager ligt dan het landelijk gemiddelde (2,1). Bij een gemiddelde huishoudensgrootte van 1,6 personen is de verwachting dat in De Stationstuinen ca. 5.600 personen komen te wonen. Door de ontwikkeling (maximaal 3.500 woningen) stijgt het inwoneraantal in Barendrecht met 12% tot circa 55.840 inwoners. Tegelijkertijd stijgt het aantal huishoudens met 24,3% tot 24.180 in 2030.

Bij maximaal 815 woningen (beoogd aantal voor dit bestemmingsplan) gaat het om een toename van ca. 1.300 personen tot 51.540 inwoners in 2030.

Tabel 1: Prognose gemeente Barendrecht (Primos 2022)

	2022	2030 (basis)	2030 + 815 woningen	2030 + 3.500 woningen
Inwoners	48.760	50.240	51.540	55.840
Huishoudens	19.450	20.680	21.495	24.180

3 Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking



Hierna is de toets aan de Ladder succesvol doorlopen. Eerst benoemen we hoe het initiatief aansluit bij de belangrijkste beleidskaders. Vervolgens lichten we de toetsingselementen toe op basis van de handreiking bij de Ladder en de jurisprudentie. Daarna is de conclusie gegeven voor het beoogde plan. De volledige onderbouwing van de behoefte is opgenomen in de bijlagen van dit rapport.

3.1 Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente.

- De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief bebouwd gebied. Daarom wordt ingezet op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen bestaande verstedelijkte gebieden. De ligging van De Stationstuinen is binnenstedelijk, dichtbij het treinstation en op steenworp afstand van de stad Rotterdam. Het gebied is op dit moment gedeeltelijk een bedrijventerrein. Dat betekent dat er - gefaseerd- bedrijven plaats gaan maken voor andere functies.
- De gemeente Barendrecht maakt de keuze om het bestaand stedelijk gebied te benutten voor nieuwe rode functies en het stedelijk gebied nabij het centrum en het station (De Stationstuinen) te intensiveren. Zo worden woningen en voorzieningen met elkaar geïntegreerd en het gebied bereikbaar en levensloopbestendig.
- De aard en omvang van nieuwe voorzieningen moet aansluiten bij de aard en omvang van de locatie. Nieuwe detailhandel is volgens de provinciale beleidslijn toegestaan binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk, zoals De Stationstuinen. Het bestemmingsplan/omgevingsplan kan toevoeging van detailhandel alleen mogelijk maken als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Deze Ladder voor duurzame verstedelijking geeft hier invulling aan, ook voor de andere beoogde functies.

- De Gebiedsvisie Stationstuinen noemt dat het gebied wordt herontwikkeld met naast een grote hoeveelheid wonen ook maatschappelijke voorzieningen, onderwijs, mogelijkheden voor startups en ruimte voor research & development. De aanwezigheid van bedrijvigheid biedt mogelijkheden en draagvlak voor detailhandel en horeca. Horeca heeft binnen de gemeente een maatschappelijke functie, zij dienen als ontmoetingsplaats voor inwoners van alle leeftijden binnen gemeente. Doel is dat er sprake is van een gemengd gebied waarbij wonen een belangrijke functie is. Het diverse programma van de Stationstuinen met wonen, detailhandel, horeca, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen geeft invulling aan deze visie.

3.2 Nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voorziet het plan in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m².

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de functie niet is toegestaan in het huidige bestemmingsplan, er een functiewijziging nodig is en als de planologische uitbreiding per saldo > 500 m² betreft.

Bij de afweging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied gaat het er om of de planlocatie al een stedelijke bestemming heeft. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Conclusie

Binnen het huidige bestemmingsplan geldt voor de percelen de bestemming 'Gemengd', 'Bedrijventerrein', 'Verkeer', 'Groen' en 'Water'. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- dienstverlening;
- maatschappelijke voorzieningen;
- zelfstandige kantoren met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m²;
- horeca-activiteiten van categorie 1a of ten hoogste 1b zoals opgenomen in de bijlage Staat van Horeca-activiteiten;
- bedrijfsactiviteiten van categorie 2 zoals opgenomen in de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Het initiatief geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat de beoogde functie niet is toegestaan in het huidige bestemmingsplan, er een functiewijziging nodig is en er meer dan 500 m² wordt toegevoegd. Een deel van de beoogde functies is al planologisch toegestaan binnen het vigerend bestemmingsplan, maar volledigheidshalve doorlopen we toch voor alle functies de volledige Ladder. Zo zorgen we ervoor dat de Ladder zo compleet mogelijk is.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemmingen: 'Gemengd' en 'Bedrijventerrein'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. In de directe omgeving zijn stedelijke functies gelegen. Op de aangrenzende percelen zijn de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Wonen' vigerend. Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

3.3 Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Conclusie

- Uit de handreiking bij de Ladder blijkt dat voor **detailhandel** de aard en omvang van het initiatief bepalend is voor het verzorgingsgebied. Het gebied waar de meeste bestedingen vandaan komen en dus in potentie ook de grootste omzeteffecten, wordt doorgaans als verzorgingsgebied gehanteerd. Dit onderzoek gaat uit van de gemeente Barendrecht als verzorgingsgebied voor detailhandel. Het verzorgingsgebied voor detailhandel is bepaald op basis van het KSO 2021. Hieruit blijkt dat 92% (exclusief online) van de inwoners zijn dagelijkse boodschappen in Barendrecht doet.
- Als ruimtelijk verzorgingsgebied voor **horeca** is primair gemeente Barendrecht en secundair de gemeenten Rotterdam, Albrandswaard, Ridderkerk, Zwijndrecht en Hoeksche Waard aangehouden. Uit het KSO 2021 blijkt dat de gemeente Barendrecht voor horeca een koopkrachtbinding heeft van 55% en een toevloeiing van 34%. Van deze toevloeiing is circa 25% afkomstig uit bovenstaande gemeenten.
- Voor **kantoren** is als ruimtelijk verzorgingsgebied primair de gemeente Barendrecht aangehouden. Het primaire verzorgingsgebied is bepaald aan de hand van verhuisbewegingen van bedrijven naar de buurt van het initiatief (gebiedsafbakening: BT Handelscentrum & BT Dierenstein). In de periode april 2017 – november 2022 hebben er in totaal 64 bedrijfsverhuizingen plaatsgevonden in de gebiedsafbakening. 55% hiervan is afkomstig uit de gemeente Barendrecht. Het se-

cundaire verzorgingsgebied is de gemeente Rotterdam. In de eerdergenoemde periode hebben er 11 verhuizingen vanuit Rotterdam plaatsgevonden naar het gebied.

- Het verzorgingsgebied voor dienstverlening wordt globaal afgebakend door de reistijd die gebruikers bereid zijn af te leggen. Uitgangspunt voor De Stationstuinen voor de te realiseren dienstverlening is dat deze gericht is op de bewoners en gebruikers van bedrijven op het terrein (en de directe omgeving).

3.4 Kwantitatieve behoefte aangetoond

De behoefte bij een plan wordt bepaald door de confrontatie van de langetermijnprognose van de vraag, met het aanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien.

Conclusie detailhandel: De beoogde ontwikkeling in De Stationstuinen 1^{ste} fase voorziet in een kwantitatieve behoefte.

- Het detailhandelsaanbod functioneert op dit moment zeer goed in de gemeente Barendrecht. Dat geldt zowel voor de dagelijkse als niet-dagelijkse sector. Richting 2030 neemt de bevolking in de gemeente Barendrecht nog toe en daardoor ook de besteding. Er ontstaat een distributieve uitbreidingsruimte van circa 5.900 m² wvo. Door de toevoeging van ca. 815 woningen stijgt het inwonertal verder waardoor er 6.500 m² wvo marktruimte ontstaat. Dit betekent dat er ook in de toekomst in kwantitatieve zin ruimte is voor uitbreiding van het aanbod. Op basis van het voorgaande voorziet het realiseren van een supermarkt duidelijk in een kwantitatieve behoefte.
- Bij het realiseren van een moderne supermarkt past ook het toevoegen van overig dagelijks (en eventueel niet-dagelijks) aanbod. Er is in kwantitatieve zin voldoende behoefte voor uitbreiding van het aanbod, ook als we het huidige aanbod vergelijken met de benchmark. De toename van het aantal inwoners rechtvaardigt het toevoegen van detailhandelsaanbod.

- De beoogde toevoeging van circa 2.750 m² BVO dagelijks aanbod zorgt naar verwachting voor een toekomstige vloerproductiviteit van € 10.200 per m² wvo. Afhankelijk van de daadwerkelijk gerealiseerde binding is dit een afwijking van circa -3% ten opzichte van de huidige situatie. De omzet per m² blijft ruim boven het landelijk gemiddelde. Het omzeteffect is dus zeer beperkt en dus aanvaardbaar.

Conclusie horeca: De ontwikkeling in De Stationstuinen 1^{ste} fase voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het horeca-aanbod in Barendrecht functioneert op dit moment goed. Zowel in het primaire als secundaire verzorgingsgebied is voldoende marktruimte tot 2030 om 1.000 m² BVO horeca toe te voegen.
- Door toevoeging van de horecazaken in combinatie met de andere voorzieningen is de kans op een hogere binding en meer toevloeiing, waardoor er nog meer marktruimte kan ontstaan.

Conclusie kantoren en dienstverlening: Het initiatief om maximaal 4.800 m² kantoren/dienstverlening te realiseren binnen De Stationstuinen 1^{ste} fase voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- De werkgelegenheid in Barendrecht is de afgelopen jaren sterk gestegen met gemiddeld 1,5% per jaar. Op basis van de werkgelegenheidsraming is er een uitbreidingsvraag naar vierkante meters kantoren van ca. 7.000 m² in het lage scenario tot 20.800 m² in het hoge scenario tot 2030. Dit is behoorlijk in lijn met de raming van de STEC groep uit 2018 die voor de periode 2022-2030 voor Barendrecht uitgaat van een uitbreidingsvraag die ligt tussen 10.150 m² bvo en 23.400 m² bvo. Dit betekent dat er voldoende ruimte is voor het realiseren van maximaal 4.800 m² kantoorruimte in De Stationstuinen Barendrecht.
- Het aanbod onderschrijft de behoefte. De afgelopen jaren is er steeds minder aanbod in Barendrecht. Het aanwezige aanbod is daarnaast ook incourant. De panden zijn oud en kennen een energielabel lager dan C. Het aantal panden dat langer dan één jaar leeg stand is 86%. Dit is vele malen hoger dan andere gemeenten en het landelijke gemiddelde. Dit maakt vernieuwing noodzakelijk.

- Vanuit de benchmark is er behoefte aan publieke dienstverlening bij toename van het aantal woningen (en daarmee inwoners) in Barendrecht. Dit vertaalt zich in toevoegen van 6 dienstverleners, waarvan 4 ambachten en 2 publieke dienstverleners. Hierbij kan gedacht worden aan een schoonheidssalon, kledingreparatie, uitvaartondernemer, makelaardij, etc. Let op: het is zeer onwaarschijnlijk dat de volledige 4.800 m² door dienstverlening wordt ingevuld. Daarvoor is de toename van het aantal inwoners simpelweg niet toereikend. Echter is de 4.800 m² bedoeld voor kantoren én dienstverlening (zakelijk en publieksgericht).

3.5 Kwalitatieve behoefte aangetoond

Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: met kwalitatieve behoefte wordt de 'meerwaarde' van het plan bedoeld.

Conclusie detailhandel: De beoogde toevoeging in De Stationstuinen 1ste fase van circa 1.500 m² BVO detailhandel niet zijnde supermarkt en circa 1.250 m² BVO supermarkt zijn vanuit kwalitatief oogpunt wenselijk, voor de consumentenverzorging, maar ook voor de structuur:

- De beoogde ontwikkeling geeft invulling aan de hedendaagse consumentenbehoefte. Inwoners van Barendrecht, en specifiek de inwoners van de Stationstuinen krijgen de beschikking over een aantrekkelijk, goed bereikbaar, modern en tevens toekomstbestendige winkelconcentratie die combinatiebezoeken bevordert.
- Ten oosten van het spoor bevindt zich nog geen supermarkt. Toevoeging van een supermarkt in het gebied draagt bij aan de bestaande boodschappenstructuur.
- Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op de duurzame ambities van de gemeente door intensivering van het stedelijk gebied rondom het

station, het beperken van autobewegingen en het aantrekkelijker maken van het openbaar vervoer.

Conclusie horeca: De ontwikkeling in De Stationstuinen 1ste fase voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Het planinitiatief sluit goed aan bij de trends en ontwikkelingen. Horeca initiatieven die inspelen op de gebiedskwaliteiten, zoals het planinitiatief, hebben groeiperspectief. Horeca heeft een belangrijke rol in de foodbeleving, zeker in relatie tot de Dutch Fresh Port. Door de horeca te koppelen aan de kernkwaliteiten van het gebied (Dutch Fresh Port) wordt de beleving van het gebied verbeterd.
- De Stationstuinen moet een levendige, gevarieerde woon- en werkomgeving worden met een goede functiemix. Horeca is hierbij van belang om 'placemaking' te creëren. Er wordt een beeldbepalend, uitnodigend kerngebied gecreëerd. Door dit uitnodigende kerngebied is de verwachting dat er meer koopkrachtbinding ontstaat onder de inwoners van Barendrecht én dat de toevloeiing toe kan nemen. Hierdoor ontstaat nog meer marktruimte voor horeca.
- De onderscheidende kernkwaliteiten van het plangebied ten opzichte van het overige aanbod in de gemeente maakt de horecalocatie complementair aan de overige horeca in de gemeente.
- Het plangebied genereert deels zelf het draagvlak voor de horeca. Daarnaast trekt het deels nieuwe doelgroepen, met een ander bezoeks-motief, zoals de Dutch Fresh Port. Ook andere bestemmingen in Barendrecht en de regio kunnen hiervan profiteren door middel van combinatiebezoeken.

Conclusie kantoren en dienstverlening: Het initiatief in De Stationstuinen 1ste fase om maximaal 4.800 m² kantoren/dienstverlening te realiseren binnen De Stationstuinen voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- De dynamiek in Barendrecht ligt voornamelijk in de kleine metrages (<250 m²). Het initiatief is o.a. bedoeld voor kleine bureaus, ontwerp-praktijken, startups, etc. Deze bedrijven hebben over het algemeen

een minder grote ruimte nodig. De behoefte van deze bedrijven sluit naadloos aan op de dynamiek in Barendrecht.

- De vraag op de kantorenmarkt richt zich steeds meer op de kwalitatief betere kantoren. Doordat er vaak geen passend courant aanbod meer beschikbaar is, is sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod. Hierdoor zal naar verwachting de kwalitatieve schaarste toenemen. De beoogde kantoren in De Stationstuinen zijn voor veel ruimtevragers een passend aanbod en dragen bij aan het oplossen van de mismatch tussen vraag en aanbod. Het initiatief De Stationstuinen speelt hier op in door moderne kantoorruimte te realiseren in een gemengd woon-werkmilieu en op een goed bereikbaar OV-knooppunt. Het initiatief bevindt zich op een zeer goed bereikbare locatie langs het spoor en de snelweg in Barendrecht. OV locaties zijn een gewilde locatie voor het realiseren van kantoren. De hedendaagse kantoorgebruiker hecht veel waarde aan bereikbaarheid. Door de ligging van het station zijn Rotterdam en Dordrecht binnen aanzienlijke tijd te bereiken.
- Vanaf 1 januari 2023 moet een kantoorpand minimaal energielabel C hebben om nog als kantoor gebruikt te mogen worden. Dit brengt hoge kosten met zich mee, aangezien 60% van de kantoren ouder is dan 20 jaar. De opgave van verduurzaming geldt voor 30 miljoen vierkante meter⁴⁹. Dit kan er toe leiden dat bedrijven op zoek moeten naar een nieuw pand en dat hierdoor de vraag naar courante panden stijgt.
- Kantoren worden meer een plek voor ontmoeten, vergaderen en creatieve processen (bijv. brainstorm). Door de verandering in gebruik zal de vraag naar flexibele kantoorruimte op de lange termijn toenemen. De Stationstuinen voorziet hierin door in te zetten op een breed palet aan kantoorgebruikers.
- Nederland is een zeer grote speler op het wereldtoneel als het gaat om exporteren van Agro en Food producten. De haven van Rotterdam speelt hierbij een grote rol. Het initiatief wordt gerealiseerd nabij de Dutch Fresh Port: het internationale knooppunt voor agro/vers/food logistiek. Barendrecht en daarmee De Stationstuinen liggen op ca. 20 minuten reistijd van de haven van Rotterdam. Het is wenselijk om de

kantoorruimte in te zetten voor bedrijven die aansluiting vinden bij de AGF sector. Hierdoor wordt er een cluster gevormd. Een cluster staat internationaal sterker, daarnaast kunnen er gezamenlijk makkelijker investeringen worden gedaan en worden samengewerkt.

- De dienstverlening in Barendrecht concentreert zich met name rondom het centrum van de stad. Het is hiermee onredelijk te veronderstellen dat inwoners van De Stationstuinen zullen uitwijken naar deze gebieden voor publieksgerichte dienstverlening. Het is wenselijk om sommige dienstverlening op korte afstand te hebben o.a. een kapper, schoonheidssalon en de reparatie van kleding en schoenen.

Conclusie overige niet-woonfuncties: Het beoogde programma in De Stationstuinen 1ste fase realiseert ook overige voorzieningen. Het gaat dan bijvoorbeeld om gezondheidszorg, onderwijs, cultuur en sport. Planologisch is er al het een en ander toegestaan aan overige voorzieningen. Het toevoegen van deze voorzieningen past bij de ambities van Barendrecht en is van toegevoegde waarde voor het plangebied.

- Levendige straten zijn van groot belang voor steden en straten. Een afwisseling van functies zorgt voor meer levendigheid met verschillende bezoekers, die mogelijk onderlinge kruisbestuiving of economische uitwisseling kunnen krijgen. De mix zorgt voor activiteit op verschillende momenten van de dag en voor economische weerbaarheid voor de verhuurder. Multifunctionele straten en wijken zorgen voor verschillende gebruikers en gebruiksmomenten gedurende de dag en de week. Voor het plangebied vraagt dat om het toevoegen van een diversiteit aan voorzieningen.
- Gemeente Barendrecht vindt het erg belangrijk dat De Stationstuinen een multifunctionele wijk wordt met een goede woon-werkbalans. Barendrecht wil voorzien in een flexibel, passend en toekomstgericht voorzieningenaanbod om zo de aantrekkelijkheid van Barendrecht als woongemeente uit te bouwen. Het is dan ook belangrijk het voorzieningenaanbod af te stemmen op de huidige en toekomstige behoefte.
- Het toevoegen van overige voorzieningen in De Stationstuinen zorgt dus voor meer levendigheid en past bij de ambities van Barendrecht

voor dit gebied. Maar ook op andere manieren is het van meerwaarde voor het gebied en de omgeving.

- Er is een toenemende behoefte aan moderne, centraal gelegen, geclusterde gezondheidscentra waar zorgfuncties gehuisvest worden. Deze zorgfuncties zijn een aanvulling op het huidige zorgaanbod in Barendrecht.
- In de Gebiedsvisie wordt de wens voor een campus uitgesproken voor MBO-, HBO- en WO-onderwijsinstellingen. De campus is AGF gerelateerd en kent een sterke relatie met Dutch Fresh Port. Streven in De Stationstuinen is een intensieve samenwerking tussen ondernemers, kennisinstellingen en onderwijs (mbo/hbo/universitair) op het gebied van voeding en gezondheid.
- Voor het basisonderwijs is behoefte aan een dependance van één van de huidige scholen in Barendrecht. Hierbij moet ook ruimte worden gereserveerd voor een kinderdagverblijf (KDV) en buitenschoolse opvang (BSO). Er gaan immers steeds meer kinderen naar de opvang door stijgende arbeidsparticipatie van ouders en verhoging van de kinderopvangtoeslag.
- Zet in op cultuurvoorzieningen met een wijkverzorgende functie. Denk hierbij aan bijvoorbeeld een buurthuis dat fungeert als ontmoetingsplek en waar verschillende culturele activiteiten georganiseerd kunnen worden.
- Barendrecht heeft een hoge dekking van sportvoorzieningen. Met een voetbal-, korfbal-, atletiek-, en tennisvereniging op korte afstand van De Stationstuinen is het niet wenselijk om hier grootschalige sportverenigingen te vestigen. Wel is het (zeer) wenselijk om sportfaciliteiten op kleinere schaal een plek te geven. Denk daarbij aan een fitness, dans- en of yogaschool. Dit sluit naadloos aan bij het thema gezondheid, een belangrijk element in het plan.

3.6 Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Tot slot dient als onderdeel van de Ladder inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie: Het is niet te verwachten dat er onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat optreden als gevolg van het plan-initiatief (De Stationstuinen 1ste fase). Per saldo heeft de ontwikkeling een positief effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat binnen Barendrecht en de nabije omgeving. Op basis van de analyses blijkt dat de leegstand in Barendrecht zeer beperkt is en het aanbod goed functioneert. Dit maakt dat het niet de verwachting is dat toevoeging van aanbod in De Stationstuinen leidt tot een toename van de leegstand. Zeker aangezien de behoefte voor de beoogde functies groeit door toename van het draagvlak (in het maximale scenario 3.500 woningen).

Bijlage 1 - Beleidskaders

1 Beleidskaders

1.1 Rijk

Detailhandel

Met de decentralisatie voert het Rijk geen actief detailhandelsbeleid meer. Wel stimuleert het Rijk via subsidies en regelgeving het belang van vitale winkelgebieden. Via de Ladder voor duurzame verstedelijking stuurt de Rijksoverheid op duurzaam ruimtegebruik en het voorkomen van structurele leegstand.

1.2 Provincie Zuid-Holland

Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019)

- De Provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied, waarbij het gebouwde gebied optimaal benut wordt. Daardoor wordt ingezet op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen bestaande verstedelijkte gebieden.
- De provincie stuurt op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, als onderdeel van de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning op een positieve manier bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. Ruimtelijke kwaliteit begint met het kiezen van de juiste plek voor nieuwe ontwikkelingen.
- De provincie stuurt op sterke en complementaire centra binnen de stedelijke agglomeraties. Om de agglomeratiekracht en het vestigingsklimaat te waarborgen, wordt er binnen de provincie ingezet op levendige en dynamische centra. Het is hierbij van belang dat centrumfuncties, waaronder horeca en detailhandel, geaccommodeerd worden in de centra en niet in de periferie. De aard en omvang van de voorzieningen moet aansluiten bij de aard en omvang van de locatie.

- De provincie heeft uitgebreide regelgeving t.a.v. detailhandel. De algemene lijn is terughoudend omgaan met nieuwe winkelmeters en inzetten op het concentreren en clusteren van detailhandel in de centra van steden, dorpen en wijken. Dit provinciale beleid is erop gericht om de detailhandelsstructuur zoveel mogelijk kwalitatief te versterken en de beschikbaarheid en bereikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen te garanderen. De provincie hanteert een driedeling, te versterken te optimaliseren en overige centra.

Omgevingsverordening (2019)

Artikel 7.48 (detailhandel)

1. Een omgevingsplan voorziet alleen in detailhandel in gebieden:
 - a) binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
 - b) binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
 - c) binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.
2. De detailhandel, bedoeld in het eerste lid, voldoet aan de volgende eisen:
 - a) de ontwikkeling is in overeenstemming met het in bijlage IX, onder C, beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te versterken centra, te optimaliseren centra en de overige centra;
 - b) aangetoond is dat als gevolg van de ontwikkeling het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaantoonbare leegstand ontstaat;
 - c) voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 4.000 m² bruto-vloeroppervlakte in de binnensteden van Rotterdam en Den Haag of 2.000 m² bruto-vloeroppervlakte in de andere centra, is ook met het oog op de eisen onder a en b, advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.

Artikel 7.49 (uitzonderingen detailhandel)

1. In afwijking van artikel 7.48 kan een omgevingsplan voorzien in de volgende detailhandel:
 - a) detailhandel in goederen die qua aard of omvang van de aangeboden goederen niet of niet goed inpasbaar is in de centra:
 - i. 1° detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
 - ii. 2° detailhandel in volumineuze goederen;
 - iii. 3° meubelbedrijven, inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, evenals detailhandel in de volumineuze woongoederen: keukens, badkamers, vloeren, zonwering en jacuzzi's, voor zover de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bedrijventerreinen met locaties voor perifere detailhandelsvestigingen (PDV) waarvan de locatie geometrisch is begrensd in bijlage II;
 - iv. 4° tuinentra;
 - v. 5° bouwmarkten;
 - b) kleinschalige detailhandel:
 - i. 1° in de vorm van een gemakswinkels;
 - ii. 2° bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, evenals andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties;
 - c) ondergeschikte detailhandel:
 - i. 1° in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf;
 - ii. 2° bij een beroep aan huis of bij een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit bij de hoofdactiviteit;
 - iii. 3° bij een agrarisch bedrijf met een assortiment van producten uit eigen teelt;
 - d) afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen op goed bereikbare locaties;
 - e) kringloopwinkels;

- f) supermarkten net buiten het winkelconcentratiegebied in kleine kernen, als is aangetoond dat hiervoor onvoldoende ruimte is in een bestaande winkelconcentratie.

2. Het omgevingsplan kan toevoeging of uitbreiding van detailhandel, bedoeld in het eerste lid, onder a en f, alleen mogelijk maken als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Ook met het oog hierop is advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland, voor zover het gaat om de detailhandel, bedoeld in het eerste lid, onder a, onderdelen 3, 4 of 5, of bedoeld in het eerste lid, onder f, en voor zover die nieuwe detailhandel een omvang heeft van meer dan 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

3. Een omgevingsplan dat voorziet in detailhandel als bedoeld in het eerste lid, onder a stelt de volgende voorwaarden aan de nevenassortimenten:

- a) ten hoogste 20% van het netto-verkoopvloeroppervlakte wordt voor de verkoop van het nevenassortiment gebruikt; en
- b) het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment.

1.3 Regio

Agenda kantoren MRDH 2015-2025

Vanwege de trends op de kantorenmarkt is een goed ruimtelijk-economisch beleid essentieel. Door afstemming van vastgoed, gebieden en economie zijn onderscheidende en sterke vestigingsmilieus te realiseren, in balans met de capaciteit van verkeer en vervoer en de ruimtelijke voorwaarden van andere sectoren (bijvoorbeeld wonen) in de Metropool. Sterke vestigingsmilieus met onderscheidende kwaliteit, prijs en kwaliteit zullen meer (en groeiende) bedrijven trekken en daardoor leiden tot meer werkgelegenheid. Naast een kwantitatieve benadering, gericht op de pas-

sende omvang van vraag, (plan)aanbod en voorraad is dan ook een kwalitatieve benadering op zijn plaats. Hiermee kan invulling gegeven worden aan een aantrekkelijke stedelijke kantoorontwikkeling die zowel lokaal kwaliteit van leven oplevert (dus in relatie tot wonen en recreatief verblijf), als ook een bijdrage levert aan het regionaal onderscheidende en concurrerende vestigingsaanbod. Door de aandacht voor complementariteit en duurzaamheid zal de krachtenbundeling van de regio's Haaglanden en Rotterdam leiden tot een toekomstbestendige kantorenmarkt. Het beleidsdoel voor de kantorenstrategie is daarmee in lijn met de strategische opdracht voor metropoolvorming: "het voorzien in de ruimtebehoefte van (potentiële) kantoorgebruikers op de schaal van de MRDH als geheel, door het realiseren van de juiste hoeveelheid en kwaliteit op de juiste plaats".

De huidige kantorenmarkt vraagt om een integrale aanpak in de Metropoolregio, die inspeelt op actuele ontwikkelingen. De kantorenstrategie richt zich daarmee niet alleen op de omvang en temporisering van de planvoorraad, maar ook op sturing op de bestaande voorraad met transformatie, het aantrekkelijker maken en, verduurzamen van kantoorgebieden en gebouwen, zodat de gebruiker optimaal wordt bediend.

Het initiatief valt in de Agenda kantoren onder de categorie 'Buitencategorie'. In de buitencategorie gaat het om locaties die specifieke kantoorontwikkeling mogelijk maken ten dienste van andere (dominante) functies in het gebied.

MRDH Strategie Werklocaties 2019-2030

Het doel van de strategie kantorenlocaties is een bij de vraag passende kantorenvoorraad waardoor de MRDH inspeelt op trends en concurreert met andere grootstedelijke regio's. Het kantorenbeleid stuurt op het kwalitatief versterken van bestaande voorraad en het onttrekken van incourant aanbod en plancapaciteit. Dit versterkt de aantrekkelijkheid van de MRDH als geheel en van de subregio's als vestigingslocatie voor bedrijven en instellingen. Ook draagt het bij aan optimaal gebruik van de schaarse ruimte.

Het kantorenbeleid van de MRDH zet voor alle locaties in op kwaliteit en verduurzaming. De regiogemeenten faciliteren vernieuwing en kwaliteitsverbetering van de voorraad. Vanaf 2023 moeten alle kantoren minimaal energielabel C hebben, en mogelijk op termijn zelfs energielabel A. Op courante locaties is verduurzaming naar energielabel C meestal snel rendabel en betrekkelijk eenvoudig te faciliteren. Maar ook op deze locaties liggen vaak concurrerende ruimteclaims, vaak vanuit de woningbouw. Ook OV-bereikbaarheid draagt bij aan de vermindering van uitstoot door kantoorgebruikers. Verbetering van de kwaliteit van panden en omgeving vereist de continue aandacht van regiogemeenten en de MRDH. Zeker voor het huisvesten van (inter)nationale kantoorgebruikers die niet gebonden zijn aan de MRDH-regio.

De MRDH hanteert de hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland. Daarbij is onderscheid gemaakt naar verschillende locatietypen, namelijk: grootstedelijke toplocaties, centrum/ stationslocaties, snelweglocaties, ov-knooppuntlocaties en overige locaties.

- Grootstedelijke toplocaties met internationale reikwijdte
Dit zijn grootstedelijke toplocaties, oftewel eerste klas moderne kantorenlocaties in het topsegment van Rotterdam en Den Haag, aangevuld met de directe omgeving. Op deze locaties bevinden zich meerdere (inter) nationale hoofdkantoren.
- Centrum/stationslocaties met provinciale reikwijdte
Dit zijn OV-knooppuntlocaties die zowel per intercity als per auto uitstekend bereikbaar zijn, en een multifunctionaliteit zichtbaar in een mix van voorzieningen.
- Snelweg/OV-knooppuntlocaties met regionale reikwijdte
Dit zijn snelweglocaties, OV-knooppuntlocaties (zonder intercity) en overige locaties met een gemeentegrens overschrijdend profiel. Het gaat om een mix van kleinschalige en (middel)grote eindgebruikers, vaak in een multi-tenant werkomgeving.
- Overige kantoren met lokale reikwijdte

Dit zijn grotendeels kantoren voor kleinere of middelgrote eindgebruikers. Een deel daarvan is gevestigd in woonwijken en/of kleinere kantorengemeenten. Ook zijn veel van deze kantoren terug te vinden op bedrijventerreinen.

Het initiatief bevindt zich volgens de strategie op een snelweg/OV-knooppuntlocatie met regionale reikwijdte.

1.4 Gemeente Barendrecht

Structuurvisie Barendrecht (2012)

De gemeente heeft de ambitie om in 2040 een regionale functie te hebben betreft woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en recreatie. Hierbij heeft de gemeente een hoog kwaliteitsniveau voor ogen voor alles wat bijdraagt aan de samenleving in Barendrecht. Kansen voor uitbouwen worden met name aan de randen van de gemeente gezien, waar door herstructurering kwaliteitssprongen gemaakt kunnen worden.

De gemeente wil duurzame keuzes maken. Een van die keuzes is het benutten van bestaand stedelijk gebied voor nieuwe rode functies en het intensiveren van het stedelijk gebied nabij het centrum en het station. Zo worden woningen en voorzieningen met elkaar geïntegreerd en het gebied bereikbaarder en levensloopbestendig.

Er wordt erkend dat diverse wijken verschillende opgaven en mogelijkheden herbergen. Hierdoor zijn gebiedsgerichte oplossingen gewenst. Het voorzieningenaanbod wordt afgestemd op de huidige en toekomstige behoefte. Meervoudige ruimtegebruik en multifunctioneel bouwen wordt gestimuleerd om voorzieningen hun belangrijke ontmoetingsfunctie te kunnen blijven vervullen. Beperking van het autoverkeer en inzetten op openbaar vervoer en langzaamverkeersroutes zijn van belang voor het terugdringen van verkeershinder en het streven naar verbetering van de woon- en leefomgeving.

Nieuwe initiatieven worden getoetst op de volgende punten:

- Het initiatief past in het langetermijnbeleid van de structuurvisie.
- Het initiatief verbetert de woon- en leefomgeving.
- Het initiatief belemmert geen recreatieve kansen.
- Het initiatief heeft een positieve invloed op cultuurhistorische elementen.
- Het initiatief verbetert het voorzieningenniveau of de bereikbaarheid.

Toekomstvisie Samen Bouwen aan Barendrecht (2017)

De gemeente Barendrecht is een moderne gemeente met een gunstig economisch vestigingsklimaat en veel voorzieningen in de nabijheid door de ligging naast Rotterdam. Om de stad aantrekkelijk te houden wordt geïnvesteerd in de sterke eigenschappen van Barendrecht. Winkelen in de buurt voor de dagelijkse boodschappen is er daar een van. De aantrekkelijkheid en toegankelijkheid van het centrum wordt verbeterd en samen met winkeliers wordt geïnvesteerd in winkelgebieden om een aantrekkelijk, veilig en goed bereikbaar gebied te creëren.

Gebiedsvisie De Stationstuinen (2020)

Het gebied wordt herontwikkeld met naast een grote hoeveelheid wonen ook maatschappelijke voorzieningen, onderwijs, mogelijkheden voor startups en ruimte voor research & development. De aanwezigheid van bedrijvigheid biedt mogelijkheden en draagvlak voor detailhandel en horecafuncties. Er is geen vast programma, maar een indicatief programma waardoor ingespeeld kan worden op actuele woon- en werkbehoeften.

Per ontwikkeling wordt een businesscase opgesteld om te beoordelen of er voldoende reden is om de ontwikkeling mogelijk te maken. Hierbij wordt er gekeken naar een aantal kwaliteitsprincipes, waaronder:

- Doel is dat er sprake is van een gemengd gebied waarbij wonen een belangrijke functie is. Graag zien we hoe deze ambitie zich vertaalt naar elke fase.
- Uitzondering op dit eerste punt is de locatie bij de oostelijke entree van de Gebroken Meeldijk. Gezien de afstand tot de stationslocatie en

toekomstige voorzieningen en de nabijheid van bedrijven, zijn hier ontwikkelingen zonder wonen voorstelbaar.

- Er moet een gezond en prettig leefmilieu ontstaan.

Bestaande bedrijven in het gebied willen plaatsmaken voor andere functies en verhuizen om te kunnen groeien in omvang. Door de verhuizing is er ruimte voor nieuwe ondernemers. Daarbij wordt er gericht op ondernemers die:

- Op zoek zijn naar een bruisend gebied rondom een ov-knooppunt.
- Een binding hebben met de functies van Dutch Fresh Port. Doel is een versterking door aanvullend te zijn. Hierbij wordt ook gedacht aan horeca, verblijf- en experienceruimte.
- Ondersteunend zijn aan het woongebied.
- Op goede wijze samengaan met de functie wonen.

Kadernota integraal horecabeleid Barendrecht 2010-2014 (2010)

Gelet op de leefbaarheid, het voorzieningenniveau en het woon- en leefmilieu speelt ruimtelijke ordening een belangrijke rol, ook betreft horeca. Ongecontroleerde vestiging van verschillende soorten horecaondernemingen kan op bovengenoemde gebieden leiden tot ongewenste situaties. Op de ene locatie kan sprake zijn van overlast, terwijl op de andere locatie sprake kan zijn van een te laag voorzieningenniveau.

In de kadernota stelt de gemeente Barendrecht zich de volgende doelen:

- De ontwikkeling van horeca wordt afgestemd op de grootte van de gemeente, de ambities van de horecaondernemers en de wensen van de inwoners. Hierbij worden duidelijke voorwaarden geschept voor verbinding en afstemming met horecaondernemers.
- Er wordt gezocht naar een goede balans tussen ondernemerschap, leefbaarheid en levendigheid van Barendrecht. Om een duidelijk beeld te creëren hoe en onder welke voorwaarden exploitatie van horeca en bijbehorende terrassen moet worden ingericht is een exploitatievergunning en terrasvergunning ingevoerd.

- Er wordt ingezet op het verfraaien van straten en pleinen ten gunste van het vestigingsklimaat. Horeca heeft binnen de gemeente een maatschappelijke functie, zij dienen als ontmoetingsplaats voor inwoners van alle leeftijden binnen gemeente.

Drank- en Horecaverordening gemeente Barendrecht (2013)

Artikel 2 Voorschriften aan vergunningen om het horecabedrijf uit te oefenen

De burgemeester kan aan een vergunning voor een horecabedrijf voorschriften verbinden. Deze voorschriften kunnen alleen worden gesteld:

- a) ter bescherming van de volksgezondheid, of
- b) in het belang van de openbare orde, of
- c) ter bevordering van de naleving van artikel 20 van de wet.

Bijlage 2 - Detailhandel

1 Detailhandel

1.1 Vraag en aanbodanalyse

1.1.1 Consumentendraagvlak

Uit de handreiking bij de Ladder blijkt dat voor detailhandel de aard en omvang van het initiatief bepalend is voor het verzorgingsgebied. Het gebied waar de meeste bestedingen vandaan komen en dus in potentie ook de grootste omzetteffecten, wordt doorgaans als verzorgingsgebied gehanteerd.

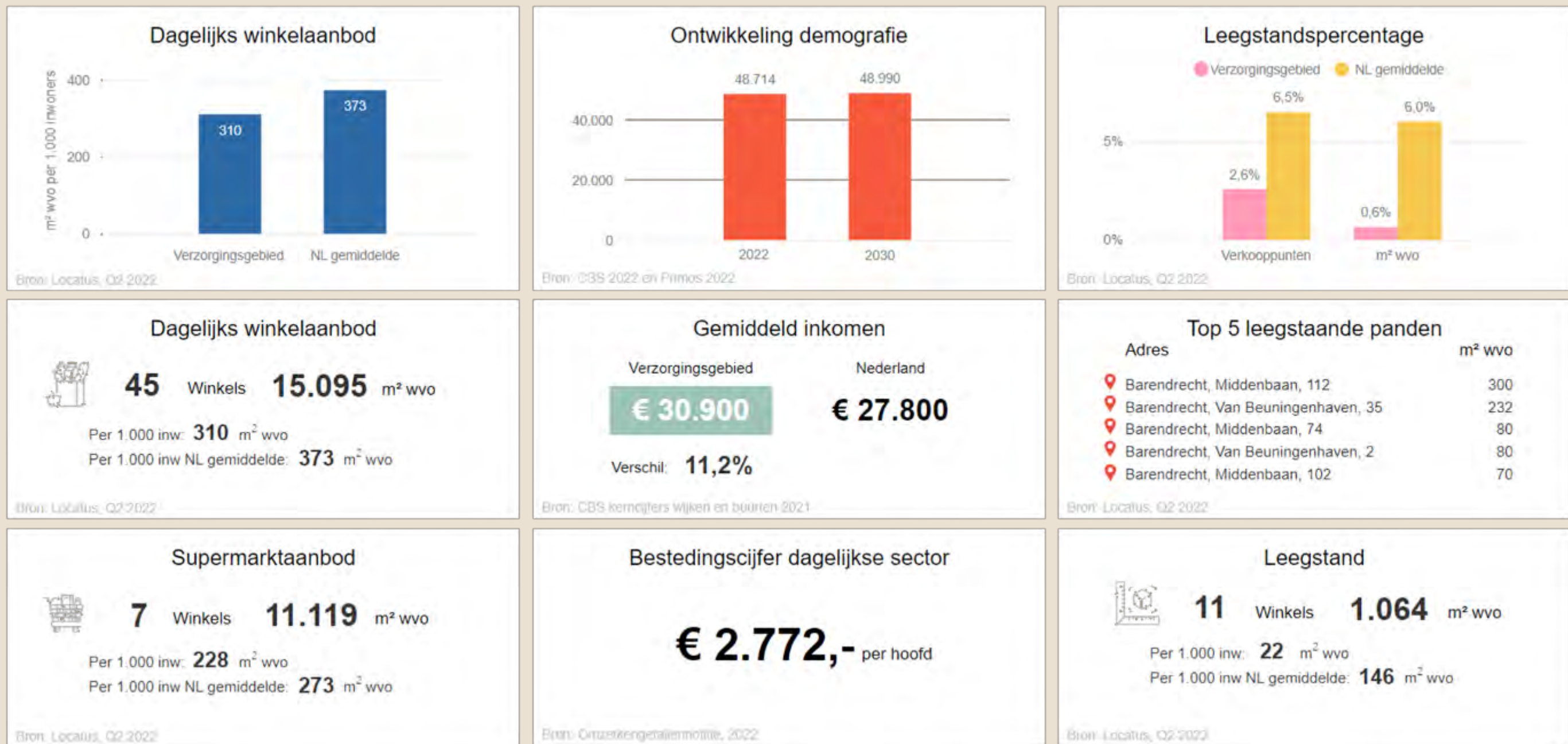
- Dit onderzoek gaat uit van de gemeente Barendrecht als verzorgingsgebied. Het verzorgingsgebied voor detailhandel is bepaald op basis van het KSO 2021. Hieruit blijkt dat 92% (exclusief online) van de inwoners zijn dagelijkse boodschappen in Barendrecht doet.
- De gemeente Barendrecht telt circa 48.800 inwoners. Op basis van de meest recente bevolkingsprognoses van het CBS en PBL is de verwachting dat het aantal inwoners in de gemeente in de komende jaren toeneemt tot circa 50.200 in 2030. Door de toevoeging van de 815 woningen telt Barendrecht in 2030 naar verwachting 51.540 inwoners. Dit zal nog verder toenemen als de 3.500 geplande woningen daadwerkelijk worden gerealiseerd.
- Het gemiddeld inkomen in de gemeente Barendrecht bedraagt € 30.900 per inwoner per jaar. Daarmee ligt het gemiddelde inkomen 11,2% boven het landelijk gemiddelde van circa € 27.800 per inwoner per jaar.

1.1.2 Analyse dagelijks aanbod

- Het dagelijks winkelaanbod in Barendrecht bedraagt 15.095 m² wvo en is verdeeld over 45 winkels. Het merendeel van het dagelijks aanbod bevindt zich in het centrum van Barendrecht.



Figuur 2: Supermarktaanbod in de gemeente Barendrecht en directe omgeving



Figuur 3: Dashboard Dagelijks aanbod gemeente Barendrecht

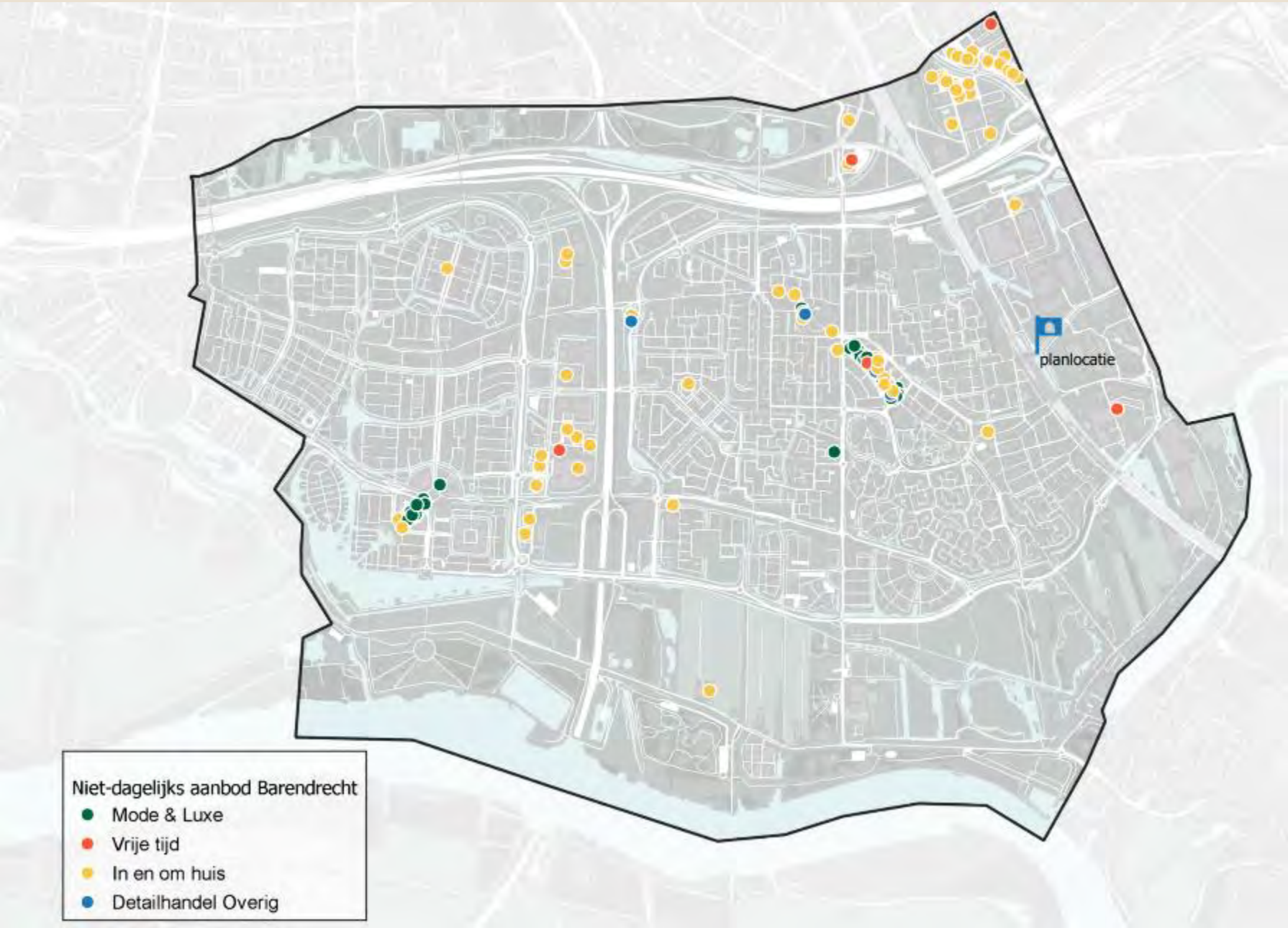
- Zowel het dagelijks aanbod als specifiek het supermarktaanbod in de gemeente Barendrecht ligt onder het landelijk gemiddelde. Barendrecht heeft vergeleken met gemeenten met een vergelijkbaar inwonertal in de provincie Zuid-Holland zelfs het laagste aantal supermarkten per 1.000 inwoners (0,14 tegen gemiddeld 0,24). Hetzelfde geldt voor het winkelvloeroppervlak (228 m² wvo tegen gemiddeld 279 m² wvo).
- Het dagelijks aanbod is in kwalitatieve zin redelijk gevarieerd. In de gemeente bevinden zich 4 servicesupermarkten (Jumbo & Albert Heijn) en 2 discount supermarkten (Lidl en Dirk). Daarnaast bevindt zich nog een Boon's markt in de gemeente. De supermarkten hebben allemaal een moderne omvang met Albert Heijn (Van Beuningenhaven 10) met 2.043 m²

1.1.3 Analyse niet-dagelijks aanbod

- In tabel 2 staat het aantal verkooppunten en omvang in m² wvo voor de niet-dagelijkse detailhandelssector weergegeven. Hieruit blijkt dat de grootste groep in en om huis is, met 79 verkooppunten en circa 104.000 m² wvo.
- Een groot deel van deze vestigingen bevindt zich in het noorden van de gemeente, langs de A15. De woonboulevard van Barendrecht heeft een regionale functie, met een toevloeiing van 80% vanuit andere gemeenten.
- Mode & luxe zit voornamelijk gevestigd in het stadscentrum en bij winkelcentrum Carnisse Veste. Verkooppunten voor vrije tijd en overige detailhandel zitten op locaties verspreid door de gemeente.

Tabel 2: Aanbod niet-dagelijks

Hoofdbranche	Verkooppunten	m² wvo
Mode & Luxe	49	8.140
Vrije tijd	10	5.936
In en om huis	79	103.593
Detailhandel overig	6	1.349
Totaal	144	119.018



Figuur 4: Niet-dagelijks aanbod in de gemeente Barendrecht en directe omgeving

1.1.4 Leegstand

- In de gemeente Barendrecht staan 11 panden leeg met een totale omvang van 1.064 m² wvo. Het leegstandspercentage in aantal verkooppunten is met 2,6% fors lager dan het landelijke cijfer (6,2%). In winkelvloeroppervlak is het leegstandspercentage ook fors lager (0,7%) dan het landelijk gemiddelde (5,6%).
- Het grootste leegstaande pand in Barendrecht heeft een omvang van 300 m² wvo en biedt geen mogelijkheid voor een supermarkt met moderne maatvoering, ook niet voor een discount supermarkt.

1.1.5 Plannen en plancapaciteit

Op basis van artikelen en bekendmakingen is geanalyseerd welke harde en zachte plannen er bestaan die relevant zijn voor de behoefte en effecten. Samenvattend is het volgende relevant.

- Bij winkelcentrum Carnisse Veste (aan de westzijde van de gemeente Barendrecht) zijn plannen om een derde (discount) supermarkt toe te voegen, vermoedelijk een Lidl. Hiervoor zullen 5 bestaande winkelpanden worden samengevoegd tot een pand van circa 1.800 m² BVO (1.450 m² wvo).³

Harde plancapaciteit

Detailhandel, of een specifieke vorm, wordt in diverse bestemmingen toegestaan, zoals de bestemming detailhandel, gemengd of bedrijf. Per definitie is sprake van relatief veel benutte harde plancapaciteit in winkelgebieden, zoals de binnensteden, buurt- en wijkcentra en stadsdeelcentra. Op perifere concentratiegebieden zijn specifieke vormen van detailhandel toegestaan, zoals volumineuze detailhandel. Het is onrealistisch uit te gaan van het feit dat alle momenteel benutte harde plancapaciteit voor detailhandel volledig wordt ingevuld. Als hiervan uit gegaan zou worden is er geen sprake meer van een kwantitatieve behoefte. Desalniettemin voorziet het initiatief nog steeds in een kwalitatieve behoefte, ook als deze kwalitatieve behoefte wordt afgewogen tegen het bestaande aanbod

(waaronder begrepen harde plancapaciteit). De volgende overwegingen liggen hieraan ten grondslag:

- De locatie ligt nabij het station en de nieuwbouwwoningen en heeft daardoor naast een goede bereikbaarheid voor consumenten ten opzichte van veel andere solitaire locaties een meerwaarde voor combinatiebezoeken. Bovendien wordt concentratie van voorzieningen bereikt, wat positief is voor gemak en efficiëntie voor de consument.
- Het initiatief genereert deels een eigen vraag. De koopstromen in het verzorgingsgebied zullen geoptimaliseerd worden. In dit geval kan iets meer koopkrachtbinding en iets meer koopkrachttoevoering bereikt worden, ten gunste van het initiatief. Bovendien is erin nu al sprake van distributieve uitbreidingsruimte wat een indicatie is voor de kwantitatieve behoefte.
- Op basis van het bovenstaande moet geconcludeerd worden dat er een (onrealistische) theoretische kans bestaat dat de harde plancapaciteit zodanig wordt ingevuld dat sprake is van een overschrijding van de distributieve uitbreidingsruimte en daarmee de kwantitatieve behoefte. Indien het initiatief wordt afgewogen tegen het bestaande aanbod (incl. harde plancapaciteit) is echter nog steeds sprake van een duidelijke kwalitatieve behoefte.

Context harde plancapaciteit detailhandel

Bij het inzichtelijk maken van de behoefte aan een ontwikkeling, dient rekening te worden gehouden met de zogenoemde harde plancapaciteit (uitspraak van 13 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:24). Met harde plancapaciteit wordt het aanbod bedoeld dat volgt uit onherroepelijke planologische besluiten, ook als dat aanbod feitelijk (nog) niet is gerealiseerd. In dit geval betekent dat dus aanbod dat juridisch planologisch (direct) mogelijk is, maar (nog) niet in Locatus is opgenomen omdat hier (nog) geen betreffend aanbod aanwezig is.

Uit de Mastbosch uitspraak blijkt dat rekening moet worden gehouden met alle harde plancapaciteit (ECLI:NL:RVS:2019:1668, Hotel Mastbosch Breda). Uit deze uitspraak blijkt ook dat de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in samenhang gezien moet worden. Ook voor de kwalitatieve behoefte moet een confrontatie tussen vraag en aanbod plaatsvinden. Daarbij dienen de volgende kwalitatieve aspecten van het initiatief te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod: locatie (meerwaarde voor de voorzieningsstructuur), doelgroep (meerwaarde voor de consumentenverzorging), onderscheidend vermogen van het concept en de vraag in hoeverre het initiatief (deels) een eigen vraag (behoefte) creëert.

De kwantitatieve behoefte voor detailhandel wordt op basis van landelijke afspraken (Omzetkengetallennotitie 2019, Retailinsiders) berekend op basis van distributief planologisch onderzoek (DPO). Dit is een modelmatige berekening waarin vraag en (feitelijk) aanbod op basis van diverse aannames tegen elkaar afgezet worden. De koopstromen, die gebaseerd zijn op feitelijk koopgedrag bij feitelijk aanbod, zijn een belangrijke bron voor deze berekening. Detailhandel creëert in algemene zin altijd een eigen vraag. Het simpelweg aftrekken van de harde plancapaciteit van de distributieve uitbreidingsruimte is modelmatig onjuist, omdat hierdoor geen recht wordt gedaan aan een verschuiving van koopstromen. Als aanbod wordt toegevoegd zullen immers meer bestedingen gebonden worden en kan mogelijk meer toevoering ontstaan. Deze nuance dient in acht te worden genomen bij de afweging van de harde plancapaciteit.

³ Barendrecht nu (September 2022)

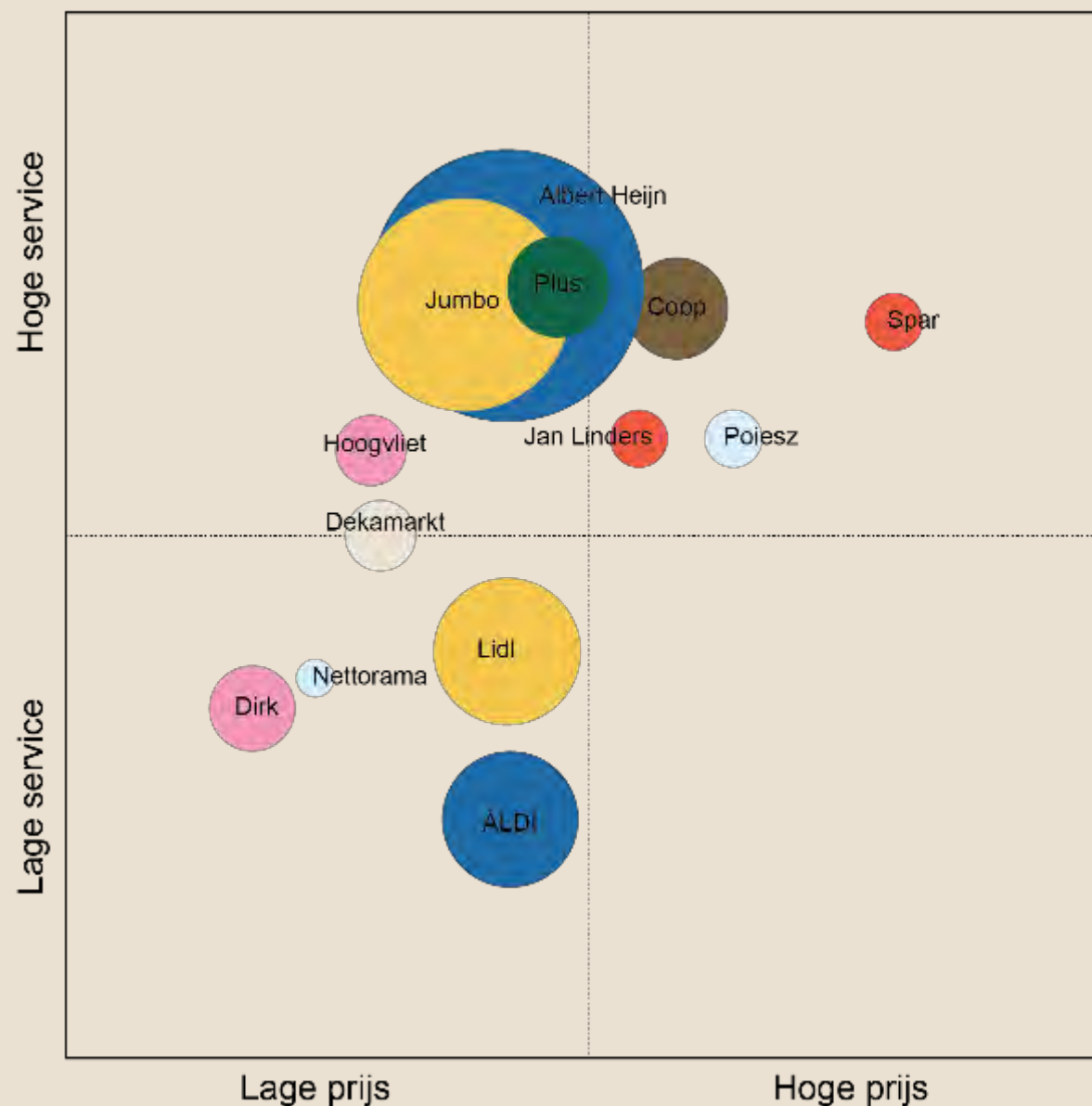
1.2 Trends en ontwikkelingen

De detailhandel in dagelijkse artikelen is volop in beweging. zowel aan de aanbod- als de vraagkant. Onderstaand zijn de voornaamste trends in relatie tot het beoogde initiatief in Barendrecht weergegeven.

Trends dagelijkse sector

Omzet en bestedingen

- De omzet in de detailhandel neemt sinds 2014 weer gestaag toe. Wel is er duidelijk verschil zichtbaar tussen de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. Waar de omzet (en bestedingen) in de dagelijkse sector fors toenemen, gaat dit in de niet-dagelijkse sector iets minder hard. In 2020 en 2021 was hier zelfs sprake van een beperkte krimp (als gevolg van Corona).
- Het aantal online bestedingen is de afgelopen jaren sterk toegenomen, evenals het aantal producten en diensten dat online verkrijgbaar is. Toonbankbestedingen blijven echter domineren en bovendien raken online en offline steeds meer met elkaar verweven.
- De opkomst van online heeft de fysieke winkelmarkt echter blijvend onder druk gezet, met name recreatieve winkels (kleding, mode, warenhuizen, sport en spel). Meerdere winkelketens zijn failliet gegaan. Hoewel de leegstand de afgelopen jaren afnam (o.a. transformatie naar wonen en horeca), is sinds 2019 weer sprake van een toename (o.a. verzadiging horeca). De verwachting is dat het aantal faillissementen en bedrijfsbeëindigingen (en daarmee de leegstand) de komende tijd sterk zal toenemen, mede als gevolg van de coronacrisis. Dit geldt echter niet voor niet op supermarkten.



Figuur 5: Positionering supermarkten.

Behoeftte in perspectief

- De behoefte aan fysieke winkels zal naar verwachting blijven bestaan. Dit geldt echter alleen voor de winkels en winkelconcepten die toegevoegde waarde bieden (service, kwaliteit, beleving) en/of winkels die kunnen profiteren van het internet (multichannel).
- Het boodschappenaanbod heeft vooralsnog in beperkte mate last van het internet. Consumenten doen echter in toenemende mate online boodschappen. Bekende formules zoals Albert Heijn, Jumbo en Plus bieden online diensten aan, maar nieuwe pure online aanbieders, zoals Hello Fresh en Picnic, rukken op.
- Flitsbezorgers spelen in op de trend gemak en online. Sinds corona is sprake van een explosieve groei van vraag en aanbod, maar inmiddels blijken de eerste ketens ook weer de Nederlandse markt te verlaten. Er wordt nog veel verlies geleden en de concurrentie (ook met de reguliere supermarkten) is groot.
- De impact van de coronacrisis op de dagelijkse sector is beperkt gebleken. Sterker nog, de bestedingen aan dagelijkse producten zijn tijdens de crisis alleen maar toegenomen (online en offline). Dit had deels te maken met hamstergedrag, maar ook doordat bestedingen tijdens de crisis zijn verschoven van de horeca naar supermarkten en speciaalzaken.

Kansen voor dorps-, wijk- en buurtcentra

- De opkomst van internet heeft geleid tot structureel gewijzigd koopgedrag door consumenten. Men verwacht dat alles gemakkelijk en snel te koop is. De consument is bovendien steeds mobieler en voor grotere centra bereid om grote(re) afstanden af te leggen. Anderzijds is de laatste jaren, en versterkt door Corona, een opleving ontstaan van het 'koop lokaal' principe. Moderne dorps-, wijk- en buurtcentra hebben nog steeds bestaansrecht indien het aanbod goed aansluit op de behoefte van de consument.
- Wijk- en buurtcentra, hebben veel perspectief als lokale aankooplocatie voor dagelijkse boodschappen en in het verlengde daarvan fre-

quent benodigde niet-dagelijkse producten zoals bloemen en huishoudelijke artikelen. Inwoners hebben blijvend behoefte aan frequent benodigde aankopen nabij de eigen woning in het kader van de eerste levensbehoefte.

- Het perspectief voor niet-dagelijks aanbod in de vorm van recreatieve winkels en doelgerichte winkels, zoals kleding, schoenen, sport, speelgoed en elektronica in dorps-, wijk- en buurtcentra neemt af. Tegelijkertijd kan een goede boodschappenbasis met moderne supermarkten ertoe bijdragen dat bestaand niet-dagelijks aanbod tot op zekere hoogte in stand wordt gehouden.

Moderniseringsslag supermarkten

- De gemiddelde omvang van supermarkten is de afgelopen jaren toegenomen. Kleinere supermarkten (< 1.000 m² vvo) verdwijnen steeds vaker uit de structuur, met uitzondering van kleine stadssupermarkten (< 500 m² vvo) in grote binnensteden en doelgroep supermarkten. Met name het aantal supermarkten met een omvang tussen 1.000 en 1.500 m² vvo is toegenomen.
- Deze maat sluit uitstekend aan bij de wens van de hedendaagse consument, die behoefte heeft aan supermarkten met een uitgebreid assortiment (keuze en gemak) en een ruime opzet (comfort). Complementaire segmenten/formules (figuur 5) dragen bovendien bij aan de keuzemogelijkheid en versterken daarmee de consumentenverzorging.
- Supermarkten moeten volledig up-to-date zijn. Ze blijven groeien in omvang. Een grotere maatvoering is vaak nodig om op termijn toekomstbestendig te blijven. Goede parkeermogelijkheden en bereikbaarheid, blijven essentiële randvoorwaarden voor een moderne supermarkt.
- Supermarkten zijn veruit de belangrijkste publiekstrekkers. Ze zijn op zichzelf al een belangrijke ontmoetingsplek voor inwoners. Andere foodspeciaalzaken, winkels en voorzieningen profiteren van de trekkracht van de supermarkt(en).

- Voorwaarde is dat supermarkten in de centra liggen om combinatiebezoek te bevorderen. Tegelijkertijd zien we dat, juist door specifieke pand- en locatie-eigenschappen, supermarkten soms lastig of niet inpasbaar zijn in diezelfde centra.

Niet-dagelijks

- Als gevolg van meer online aankopen daalt het recreatieve winkelaanbod al jaren. (Inter)nationale modeketens gaan failliet, maar tegelijkertijd staan er ook nieuwe ondernemers op met gespecialiseerde producten en bijzondere formules. Hierbij ligt de nadruk meer op kwaliteit en uniciteit, in plaats van 'massa is kassa'.
- Regionale bezoekers kiezen vaker voor de eigen omgeving ('koop lokaal') of kiezen voor online aankopen. Uit de bezoekers-, omzet- en koopstromendata blijkt dat de behoefte aan beleven, ontmoeten en recreatief winkelen niet minder is geworden. Dit biedt perspectief.
- Er is al jaren sprake van forse groei van omzet en bestedingen in de woon-, doe-het-zelf- en tuinbranche. Klassieke woonboulevards en retailparken profiteren hiervan. Dit blijkt ook uit de zeer beperkte leegstand op dergelijke locaties.
- Zolang de woningmarkt en economie op volle toeren draait, zal de sector profiteren. Wel neemt de concurrentie van het internet steeds meer toe. Ook in deze sector wordt steeds meer via het internet gekocht. Tot nu toe gaat dit echter (nog) niet ten koste van omzet in winkels.
- Hoewel in de hele detailhandel gemak en efficiëntie belangrijke kernwoorden zijn geldt dat bovenal voor deze sector. Een goede autobereikbaarheid, ruim en gratis parkeren voor de deur en concentratie van aanbod wordt door de consument verwacht.
- Tegelijkertijd openen veel woonwinkels en bouwmarkten in binnensteden compacte versies of city stores van hun filialen. Consumenten kunnen hier basisbehoeftes halen en gebruik maken van services zoals verfmengmachine, verhuur van gereedschap of een informatiepunt voor het plaatsen van online bestellingen.

Betekenis trends voor initiatief

- Het initiatief sluit aan bij de beschreven ontwikkelingen en trends. Ondanks dat de fysieke winkelmarkt onder druk staat, heeft het supermarktaanbod hier tot nu toe weinig last van.
- Inwoners hebben behoefte aan dagelijks boodschappenaanbod nabij huis en in het verlengde daarvan frequent benodigde niet-dagelijkse voorzieningen.
- De beoogde toevoeging van een supermarkt voorziet in de behoefte aan keuzemogelijkheden, gemak en winkelcomfort. De andere te ontwikkelen winkels en voorzieningen in het plangebied zullen profiteren van de trekkracht van de nieuwe supermarkt en combinatiebezoeken zullen worden bevorderd.

1.3 Behoeftedagelijksaanbod

Distributieplanologischonderzoek

- De berekening is opgesteld voor dagelijkse sector in de gemeente Barendrecht voor de huidige situatie (2022) en de toekomstige verwachte situatie (2030).
- De berekening geeft enerzijds inzicht in het economisch functioneren van het bestaande aanbod in de huidige en toekomstige situatie. Dit uit zich in de totale omzet en de gemiddelde vloerproductiviteit. Anderzijds geeft de berekening inzicht in de distributieve uitbreidingsruimte door het economisch functioneren af te zetten tegen een ‘norm voor goed functioneren’.
- De ‘norm voor goed functioneren’ wisselt sterk per verzorgingsgebied. In perifere delen van Nederland blijkt uit onderzoek dat aanbod op een lager niveau nog steeds goed kan functioneren, met name als gevolg van lagere huurlasten. Ook bestaan er grote verschillen binnen de detailhandel en tussen formules.
- Aangezien de berekeningen slechts een indicatie geven in hoeverre het aanbod goed, gemiddeld of slecht functioneert en in hoeverre sprake is van kwantitatieve behoefte, dienen de uitkomsten ook genuanceerd geïnterpreteerd te worden.

Koopstromen

- In 2021 is in de provincie Zuid-Holland het koopstromenonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten hiervan bieden onder meer inzicht in koopstromen voor specifiek de gemeente Barendrecht.
- De koopkrachtbinding (excl. online) voor de dagelijkse sector in Barendrecht is 92%. Met andere woorden, circa 92% van de bestedingen in dagelijkse winkels door inwoners van Barendrecht komt terecht binnen gemeente Barendrecht.
 - De toevloeiing bedraagt 22%. Met andere woorden, circa 21% van de bestedingen in dagelijkse winkels in Barendrecht is afkomstig van bui-

- ten de gemeente. Deze toevloeiing is met name afkomstig uit de omliggende gemeenten Rotterdam (9%), Albrandswaard (4%), Zwijndrecht (4%) en Hoeksche Waard (2%).
- De transformatie van het stationsgebied kan leiden tot een beperkte toename van binding en toevloeiing. Het gebied wordt aantrekkelijker en toegankelijker voor inwoners, treinreizigers en werknemers van de nieuwe bedrijvigheid. De potentiële toename van de binding is voornog niet meegenomen in de berekening. Ook de koopkrachttoevloeiing wordt in relatieve zin gelijk gehouden, maar neemt in absolute zin licht toe door de bevolkingsgroei.

Bestedingen

De omzetkengetallen (winkelomzet per hoofd en per m² wvo) zijn gebaseerd op de meest recent gepubliceerde notitie Omzetkengetallen (2022). Volgens landelijke afspraken is gekozen het 5-jaarsgemiddelde te hanteren, gewogen naar inkomen. In de toekomst laten we de bestedingen gelijk aan het huidige niveau, omdat er enerzijds al jaren sprake is van structurele groei van toonbankbestedingen in de sector maar anderzijds sprake is van groei van online. In feite strepen we deze ontwikkelingen tegen elkaar weg.

Tabel 3: Economisch functioneren dagelijks verzorgingsgebied

	2022	2030	2030 + 815 woningen
Inwonertal	48.760	50.240	51.540
Winkelomzet per hoofd (€)	2.772	2.772	2.772
Bestedingspotentieel (mln. €)	135.2	139.3	142.9
Koopkrachtbinding (%)	92%	92%	92%
Totaal gebonden bestedingen (in mln. €)	124.4	128.1	131.4
Koopkrachttoevloeiing (%)	22%	22%	22%
Omzet door toevloeiing (in mln. €)	35.1	36.1	37.1
Totale bestedingen (in mln. €)	159.4	164.3	168.5
WVO totaal (m² wvo)	15.095	15.095	15.095
Omzet per m² wvo	10.575	10.900	11.175
Vergelijkbaar landelijk vijfjaarsgemiddelde (€)	7.823	7.823	7.823
Verschil omzet met landelijk gemiddelde	20.400	21.000	21.550
Distributieve uitbreidingsruimte (m² wvo) afgerond	5.300	5.900	6.500

Economisch functioneren

Tabel 3 toont berekeningen van het economisch functioneren van de dagelijkse sector in de gemeente Barendrecht.

- Het dagelijks aanbod in Barendrecht functioneert momenteel op een vloerproductiviteit van circa € 10.400 per m² wvo. Dit is fors boven het landelijk gemiddelde (38%).
- Op basis hiervan moet geconcludeerd worden dat het dagelijks aanbod momenteel goed en gezond kan functioneren. Er is in de huidige situatie zelfs distributieve uitbreidingsruimte van circa 5.300 m².
- Richting 2030 neemt de bevolking in de gemeente Barendrecht nog beperkt toe en daardoor ook de besteding. Er ontstaat een distributieve uitbreidingsruimte van circa 5.900 m² wvo. Door de toevoeging van 815 woningen stijgt het inwonertal verder waardoor er 6.500 m² wvo marktruimte ontstaat. Dit betekent dat er ook in de toekomst in kwantitatieve zin ruimte is voor uitbreiding van het aanbod. Op basis van het voorgaande voorziet het initiatief duidelijk in een kwantitatieve behoefte.

Omzet- en leegstandseffecten

Figuur 7 geeft op basis van jurisprudentie het afwegingskader weer ten aanzien van de aanvaardbaarheid van effecten op leegstand bij initiatieven.

- De beoogde toevoeging van circa 2.750 m² BVO dagelijks aanbod zorgt naar verwachting voor een toekomstige vloerproductiviteit van € 10.200 per m² wvo. Afhankelijk van de daadwerkelijk gerealiseerde binding is dit een afwijking van circa -3% ten opzichte van de huidige situatie. De omzet per m² blijft ruim boven het landelijk gemiddelde. Het omzeteffect is dus zeer beperkt en aanvaardbaar. De kans op leegstand als gevolg is de beoogde ontwikkeling is nihil.
- Supermarkten concurreren hoofdzakelijk met andere nabijgelegen supermarkten, waardoor het omzeteffect in beginsel het grootst zal zijn voor de supermarkten in en nabij het centrum. Supermarkten Jumbo, Boon's Markt en Albert Heijn hebben allen echter een aantrekkelijk

moderne maatvoering en beschikken over veel eigen trekkracht. Daarbij geldt bovendien dat de nieuwe supermarkt voornamelijk in de behoefte van de inwoners van de nieuwbouwwijk voorziet, waardoor het effect op de bestaande supermarkten beperkt is.

- Ook het overige dagelijks aanbod voorziet voornamelijk in de behoefte van inwoners van de Stationstuinen. De aantrekkingskracht van het centrum van Barendrecht, waar het meeste dagelijks aanbod gevestigd is, is veel hoger en naar verwachting zorgt de toevoeging van extra detailhandel in de Stationstuinen dan ook niet voor significante omzet- en leegstandseffecten.

Kwaliteit boven kwantiteit

De modelmatige berekeningen zijn gebaseerd op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De uitkomsten moeten als indicatie worden gezien. Bij winkelontwikkelingen wordt steeds meer waarde gehecht aan kwalitatieve aspecten. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op de langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Bovendien gaat het om de aanvaardbaarheid van eventuele leegstandseffecten, niet om de aanvaardbaarheid van omzeteffecten. Inzicht in het omzeteffect is echter noodzakelijk om inzicht te krijgen in de kans op leegstand.

Kwalitatieve behoefte

De beoogde toevoeging van circa 1.500 m² BVO detailhandel niet zijnde supermarkt en circa 1.250 m² BVO supermarkt zijn vanuit kwalitatief oogpunt wenselijk, voor de consumentenverzorging, maar ook voor de structuur:

- De beoogde ontwikkeling geeft invulling aan de hedendaagse consumentenbehoefte. Inwoners van Barendrecht, en specifiek de inwoners van de Stationstuinen krijgen de beschikking over een aantrekkelijk, goed bereikbaar, modern en tevens toekomstbestendige winkelconcentratie die combinatiebezoeken bevordert.
- Ten oosten van het spoor bevindt zich nog geen supermarkt. Toevoeging van een supermarkt in het gebied draagt bij aan de bestaande boodschappenstructuur.
- Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op de duurzame ambities van de gemeente door intensivering van het stedelijk gebied rondom het station, het beperken van autobewegingen en het aantrekkelijker maken van het openbaar vervoer.

1.4 Behoefte niet-dagelijks aanbod

Koopstromen

- De koopkrachtbinding (excl. online) voor de niet-dagelijkse sector in Barendrecht is 60%. Met andere woorden, circa 60% van de bestedingen in niet-dagelijkse winkels door inwoners van Barendrecht komt terecht binnen gemeente Barendrecht. De toevloeiing bedraagt 75%.
- De transformatie van het stationsgebied kan leiden tot een beperkte toename van binding en toevloeiing. Het gebied wordt aantrekkelijker en toegankelijker voor inwoners, treinreizigers en werknemers van de nieuwe bedrijvigheid. De potentiële toename van de binding is voornog niet meegenomen in de berekening. Ook de koopkrachttoevloeiing wordt in relatieve zin gelijk gehouden, maar neemt in absolute zin licht toe door de verwachte bevolkingsgroei.
- De berekening geeft een indicatie van de marktruimte. Deze ligt enorm hoog door de invloed van de woonboulevard. In het planinitiatief zal slechts in beperkte mate niet-dagelijks aanbod worden opgenomen. Dit zal dan naar verwachting ook geen grote effecten hebben op het functioneren van het aanwezige niet-dagelijks aanbod.
- Om een beeld te krijgen aan wat voor niet-dagelijks aanbod behoefte is, zijn er twee benchmarks gedaan, zie tabel 4 en figuur 6.
 - o Ten opzichte van vergelijkbare gemeenten is er in Barendrecht een relatief beperkt aanbod in mode en luxe. Tegelijkertijd is er een relatief ruim aanbod betreft in en om huis (woonboulevard).
 - o Vergelijkbare winkelgebieden ten opzichte van het beoogde planinitiatief hebben gemiddeld 2 á 3 mode en luxe winkels. Daarnaast zijn hier ook 2 á 3 verkooppunten voor in en om huis aanwezig. Hier is echter alleen ruimte voor wanneer dit type aanbod complementair is aan de woonboulevard.
 - o Daarnaast is er eventueel beperkt ruimte voor een vrije tijdswinkel of overige detailhandel.

Tabel 4: Niet-dagelijks aanbod in vergelijkbare winkelcentra

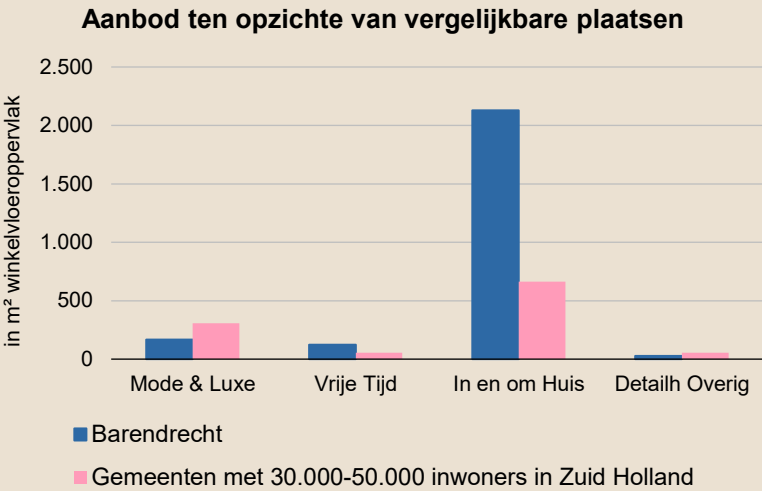
	Aantal verkooppunten	WVO
Mode & Luxe	2.6	286
Vrije Tijd	0.3	29
In en om Huis	2.4	243
Detailhandel Overig	0.3	10

**Er is gekeken naar winkelcentra met één supermarkt, niet het centrum van de woonkern zijnde, met een wvo tussen de 1.000 m² en 1.350 m². Alle winkelcentra bevinden zich in naburige gemeenten.*

Tabel 5: Economisch functioneren niet-dagelijks verzorgingsgebied

	2022	2030	2030 + 815 woningen
Inwonertal	48.760	50.240	51.540
Winkelomzet per hoofd (€)	2.409	2.409	2.409
Bestedingspotentieel (mln. €)	117.5	121.0	124.2
Koopkrachtbinding (%)	60%	60%	60%
Totaal gebonden bestedingen (in mln. €)	70.5	72.6	74.5
Koopkrachttoevloeiing (%)	75%	75%	75%
Omzet door toevloeiing (in mln. €)	211.4	217.9	223.5
Totale bestedingen (in mln. €)	281.9	290.5	298.0
WVO totaal (m² wvo)	119.018	119.018	119.018
Omzet per m² wvo	2.375	2.450	2.525
Vergelijkbaar landelijk vijfjaarsgemiddelde (€)	1.777	1.777	1.777
Verschil omzet met landelijk gemiddelde	158.650	163.500	167.650
Distributieve uitbreidingsruimte (m² wvo) afgerond	39.600	44.400	48.600

Figuur 6: Niet dagelijks aanbod benchmark



Toets leegstand op aanvaardbaarheid bij winkelinitiatief

Toetsing initiatief aan Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Toets behoefte en aanvaardbaarheid leegstandseffecten in een distributieplanologisch onderzoek (dpo).

Kwantitatieve behoefte?

Voldoende kwantitatieve behoefte (economische marktruimte) aangetoond in vraag- en aanbod?

Ja

Nee

Omzeteffecten beperkt?

Zijn omzeteffecten (%) op andere aanbieders beperkt* in dpo? Per initiatief bepaald o.b.v. lokale marktsituatie.

Ja

Nee

Ligging risicopand/winkel?

Ligt een evt. leegkomend pand in de beleidsmatig bepaalde winkelstructuur?

Ja

Nee

Essentieel in structuur?

Is de evt. leegkomende winkel/pand qua omvang, branche, profiel essentieel voor consumentenverzorging en winkelcentrum?

Ja

Nee

Kans op onaanvaardbare leegstand?

Kans op onaanvaardbare leegstand neemt toe, bijvoorbeeld als perspectief winkelcentrum wordt bedreigd. Afhankelijk van aard en omvang. Zie ook 'leegstandscriteria'.

Geen leegstand verwacht

In theorie voldoende omzet te behalen voor alle aanbieders. Leegstand wordt niet verwacht. Mogelijkheid bestaat dat verouderde winkel verdwijnt, deels autonoom proces.

Geen leegstand verwacht

Beperkt omzeteffect is ondernemersrisico. Leegstand wordt niet verwacht.

Vermoedelijk aanvaardbare leegstand

Leegstand als gevolg van concurrentie is geen juridisch relevante leegstand. Incidentele leegstand op bedrijventerreinen of solitaire locaties is in jurisprudentie doorgaans aanvaardbaar. Zie ook 'leegstandscriteria'.

Vermoedelijk aanvaardbare leegstand

Incidentele leegstand is doorgaans aanvaardbaar. Zie ook 'leegstandscriteria'.

Leegstandscriteria

Geen uitsluitende jurisprudentie over aanvaardbaarheid leegstand. Hangt o.a. af van structurele aard en omvang en of sprake is van incidentele of structuurverstorende relevante leegstand. Afwegingscriteria zijn:

- Aantal, hoeveelheid en ligging risicopanden.
- Bestaande leegstand in omgeving risicopanden.
- Pand- en locatie-eigenschappen voor soortgelijke of andere functie (t.b.v. herinvulling).
- Planologische mogelijkheden panden (t.b.v. herinvulling).

*Er is geen 'vaste cijfermatige grens' wanneer omzeteffecten tot leegstand kunnen leiden en verschilt per geval en lokale situatie.

Figuur 7: Afwegingskader leegstand

Bijlage 3 - Horeca

1 Horeca

1.1 Verzorgingsgebied

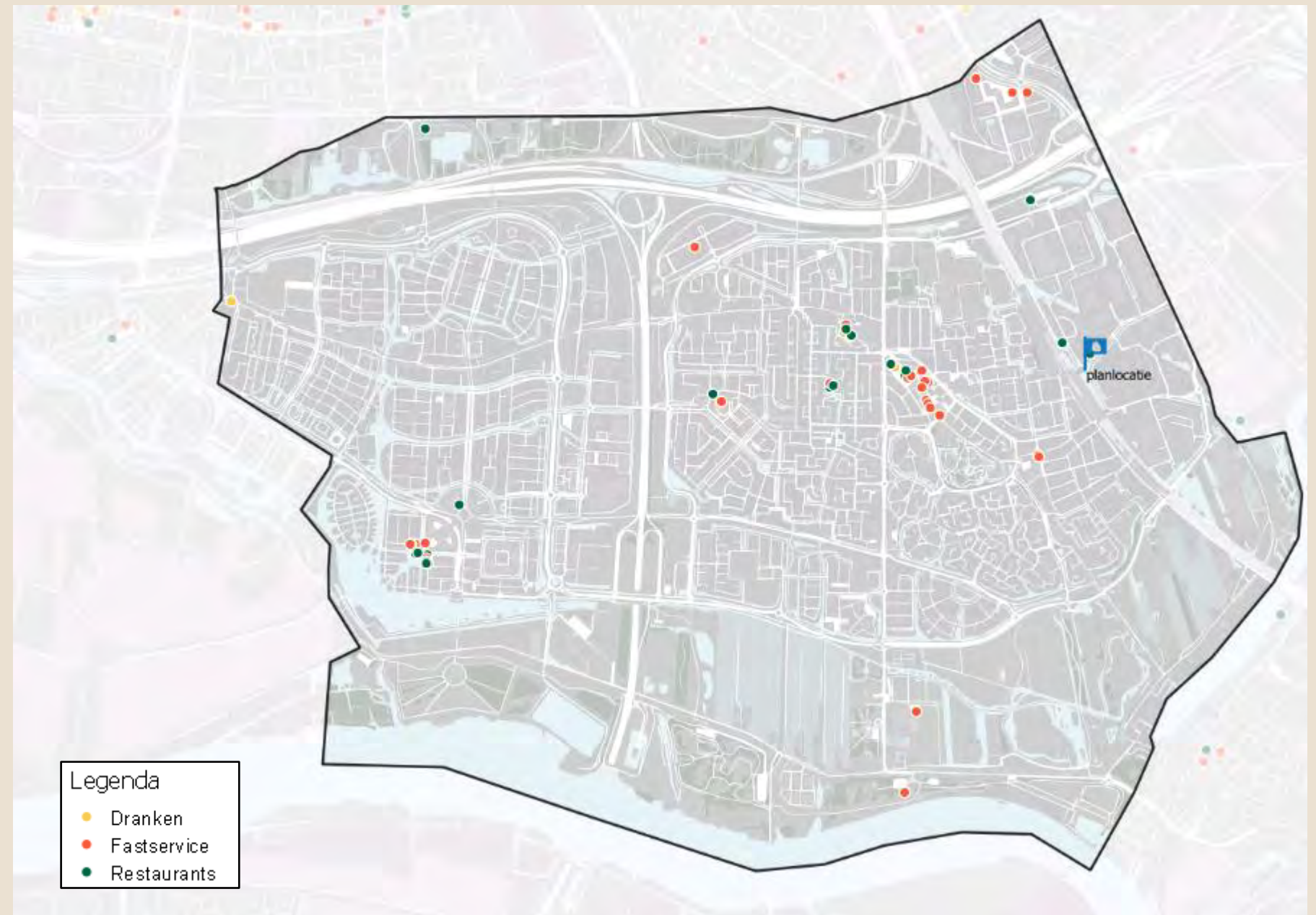
Als ruimtelijk verzorgingsgebied is primair gemeente Barendrecht en secundair de gemeenten Rotterdam, Albrandswaard, Ridderkerk, Zwinndrecht en Hoeksche Waard aangehouden. Uit het KSO 2021 blijkt dat de gemeente Barendrecht voor horeca een koopkrachtbinding heeft van 60% en een toevloeiing van 31%. Van deze toevloeiing is circa 31% afkomstig uit bovenstaande gemeenten.

1.2 Behoefte

In deze paragraaf analyseren we de behoefte aan horeca uitgaande van het afgebakende verzorgingsgebied. De 'behoefte' aan de beoogde functies als bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking is een afgeleide van de verhouding tussen de actuele en toekomstige vraag, de trends en het huidige regionale aanbod (incl. de plancapaciteit).

1.2.1 Analyse bestaand aanbod

- In de gemeente Barendrecht zijn 58 horecabedrijven aanwezig verdeeld over drie hoofdbranches (dranken, fastservice en restaurants). Het aantal horecazaken per 1.000 inwoners in de gemeente Barendrecht is met 1,2 relatief beperkt ten opzichte van landelijk gemiddelde (2,4). Ook wat betreft de omvang in wvo is het aanbod met 139 m² relatief beperkt ten opzichte van het landelijk gemiddelde van 244 m².
- In de gemeente zijn 4 drankenverstrekkers aanwezig. Zowel het aantal zaken (0,1) als de omvang (8 m²) per 1.000 inwoners is relatief beperkt vergeleken met het landelijk gemiddelde (0,4 om 47 m²).
- Er zijn 30 fastservice zaken aanwezig in de gemeente. Zowel het aantal zaken (0,6) als de omvang (56 m²) per 1.000 inwoners is relatief beperkt ten opzichte van het landelijk gemiddelde (1,1 om 66 m²).
- Er zijn 24 restaurant aanwezig in Barendrecht. Zowel het aantal zaken (0,5) als de omvang (74 m²) per 1.000 inwoners is relatief beperkt ten opzichte van het landelijk gemiddelde (1,0 om 140 m²).



Figuur 7: Horeca aanbod in gemeente Barendrecht

1.2.2 Leegstand

- In de gemeente Barendrecht staan 11 panden leeg met een totale omvang van 1.064 m² wvo. Het leegstandspercentage in aantal verkooppunten is met 2,6% fors lager dan het landelijke cijfer (6,2%). In winkelvloeroppervlak is het leegstandspercentage ook fors lager (0,7%) dan het landelijk gemiddelde (5,6%).
- Er bevindt zich geen leegstaand pand rondom het plangebied.

1.2.3 Karakteristiek bestaande horeca

- De horeca binnen de gemeente Barendrecht is voornamelijk geconcentreerd rond de Middenbaan, de Dorpsstraat en Carnisse Veste. Rond de woonboulevard zitten een aantal functie ondersteunende fastservice zaken. Verder zijn er een aantal solitaire locaties in de woonwijken gevestigd.
- Rond het plangebied zijn 2 restaurants gevestigd. Er zijn geen fastservicezaken of drankverstrekkers aanwezig, ook niet bij het treinstation.
- Op de Middenbaan en de Dorpsstraat bevinden zich de belangrijkste winkelvoorzieningen, diensten, Theater het Kruispunt en andere leisure voorzieningen aanwezig. Het winkelgebied heeft voldoende parkeergelegenheid en is goed bereikbaar met de auto. Vanaf het station is het circa één kilometer lopen.
- Carnisse Veste is een winkelcentrum in het Zuidwesten van de gemeente. In het winkelcentrum is naast het ruime horeca aanbod ook een ruim winkelaanbod aanwezig en enkele leisure voorzieningen. Er is voldoende parkeergelegenheid en redelijk goed bereikbaar vanaf de A29. Het winkelcentrum is lastiger bereikbaar via het openbaar vervoer.
- De winkelboulevard Rijerwaard/Cornelisland heeft een ruim aanbod aan woonwinkels en meubelzaken met 3 ondersteunende horecazaken. Het winkelcentrum kent door de goede bereikbaarheid vanaf de A15 veel toevloeiing, maar dit betreft doelgerichte bezoekers. De locatie heeft weinig tot geen potentie voor andere vormen van horeca.

1.3 Trends en ontwikkelingen

Vraagzijde

- Mensen eten en drinken steeds meer ‘buiten de deur’. Deze markt is inmiddels al goed voor een derde van de consumentenbestedingen aan eten. Het gaat daarbij niet alleen om ‘reguliere’ horeca, maar ook om eten binnen nieuwe winkelconcepten, foodfestivals, op het werk, etc.
- Goede horeca is essentieel voor een sterke (toeristisch-recreatieve) gebiedsontwikkeling. Het belichaamt immers de brede toegankelijkheid, gastvrijheid en belevingswaarde.
- De consument is steeds meer op zoek naar een unieke ervaring: producten en locaties met een bijzondere of emotionele lading. Horeca richt zich daarom steeds meer op vermaak en ‘beleving’.
- De belevenis- en betekenis-economie worden steeds belangrijker. Nederland ontwikkelt zich in toenemende mate tot ‘leisureland’ waar wonen, werken en winkelen niet meer zonder goede horeca- en vrijetijdsconcepten kunnen.
- De bestedingen in de horecasector groeiden tot 2019 met opvallende cijfers. Dit geldt met name voor de fastservice, restaurants (+35% tussen 2010 en 2019) en hotels. Alleen bij de drankverstrekkers (cafés) bleef de groei wat achter. In de ‘coronajaren’ 2020 en 2021 daalden de bestedingen in de horeca fors, vanwege de gedwongen sluiting van de sector in diverse perioden.
- Een opkomende trend onder consumenten is ‘competitieve socialising’. De trend komt voort uit de behoefte om iets nieuws te proberen tijdens het ontmoeten van vrienden, waarbij het competitieve element een belangrijke factor is. Een traditioneel voorbeeld is bowlen, maar er ontstaan steeds meer nieuwe vormen gegoten.
- Tijdens de coronaperiode is het bestellen van eenvoudige tot luxe maaltijden aan huis enorm toegenomen. Het thuis (uitgebreider) tafelen, het gemak van bestellen en bezorgen past in deze tijd.

Aanbodzijde

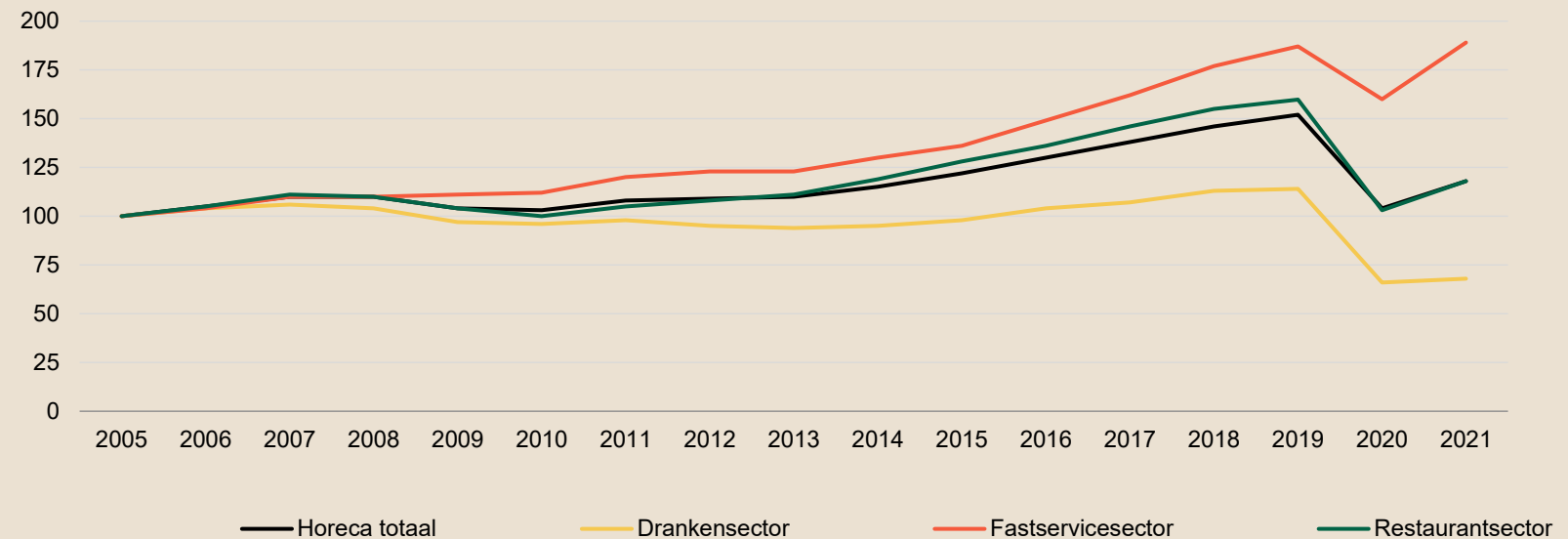
- De omzet in de horeca neemt sinds 2010 jaarlijks fors toe, tot 2020. Door de gevolgen van corona is het omzetniveau sterk teruggelopen in 2020 en 2021. Voor veel ondernemers heeft dit enorme consequenties gehad. Voor de horecasector, met name drank- en spijsverstrekkers, wordt verwacht dat de omzet relatief snel weer op niveau zal zijn, getuige ook de opleving in het tweede kwartaal van 2021 toen de horeca weer tijdelijk open mocht. Vanwege de blijvende en op termijn waarschijnlijk zelfs weer toenemende behoefte zal ook het aanbod weer tot minstens het bestaande niveau toenemen. De mooie zomer van 2022 heeft hier een impuls aan gegevens voor bedrijven met een terras.
- De horeca is van nature een zeer veerkrachtige sector. De komende jaren worden, na afbouw van de steunmaatregelen, weliswaar extra wisselingen/faillissementen verwacht in de horecasector, maar aan de andere kant ook een verdere groei van bezoek en bestedingen. Meerdere bronnen verwachten dat de horecaomzet landelijk in 2022/2023 weer op het niveau van ‘topjaar’ 2019 zal zijn. Deels wel door prijsstijgingen, minder door volumegroei. De verwachte groei biedt kansen voor bestaande en nieuwe horeca.
- Het rendement van veel horecazaken staat (al jaren) onder druk. Enerzijds het niet (kunne) doorberekenen van alle kosten(verhogingen). Anderzijds is in veel gebieden ‘teveel van hetzelfde’. Dit betreft vooral horecazaken met onvoldoende eigenheid/uniciteit, marketing, een gedateerde inrichting, uitstraling of menukeuze. Ze hebben veelal onvoldoende budget voor product vernieuwing.
- Voor onderscheidende horecaformules (in het hogere en lagere segment), die creatief inspelen op de gebiedskwaliteiten en consumententrends bestaat nog steeds groeiperspectief. Voor deze horeca geldt dat de behoefte onverminderd toeneemt. Het bestaansrecht van centrumgebieden op buurt- en wijkniveau wordt gevormd door de foodbeleving, waar de horeca een belangrijke rol in speelt.

- Nieuwe zaken worden in het algemeen ruimer; vanwege omzeteisen en de behoefte aan multifunctionaliteit. Bedrijven organiseren steeds vaker culturele en recreatieve activiteiten en/of verhuren zalen. Hier-voor is ruimte nodig, die in de hoofdcentra veelal niet aanwezig is
- Horeca wordt steeds meer met andere functies (bijv. detailhandel, cul-tuur, vermaak, recreatie) gemixt. Soms is horeca de hoofdfunctie, soms niet. Cross-selling, waarbij aanvullende diensten of producten worden verkocht aan de klant, heeft de toekomst.
- Horecazaken en hotels zijn vaak beeldbepalend voor gebieden en worden daarom soms doelbewust ingezet voor gebiedsontwikkelingen en ‘placemaking’.
- Ook zien we horecaondernemers die ervoor kiezen om een winkel toe te voegen waar eigen gemaakte of streek-producten verkocht worden. Klanten nemen hierdoor een stukje beleving mee naar huis.

Overige trends

- Branchevervaging is een blijvend actuele trend. Dit betekent dat win-kels en horeca steeds moeilijker in een hokje te plaatsen zijn. Bouw-markten verkopen ook tuin- en woonartikelen en supermarkten wor-den warenhuizen. Dit hangt ook samen met de schaalvergroting.
- Brancheverbreiding is veelal een wens van vastgoedeigenaren en on-dernemers op perifere locaties. Dit betekent dat klassieke perifere concentraties naast de traditionele branches (volumineuze detailhan-del) ook steeds meer andere soorten winkels huisvesten (grootscha-lige detailhandel in sport, speelgoed, rijwielen, etc.).
- Blurring is het fenomeen waar detailhandel en diensten met horeca vermengen. Denk aan het wijntje of biertje bij de kapper. Deze trend is vanuit ondernemerschap wenselijk, maar wordt met name vanuit de Drank- en Horecawetgeving/Alcoholwet bemoeilijkt.

Ontwikkeling omzet horeca naar branche in Nederland t.o.v. 2005



1.3.1 Betekenis planinitiatief

- Naar verwachting neemt de behoefte naar horeca de komende jaren nog verder toe. Door het relatief beperkte horeca aanbod in de ge-meente Barendrecht, lijkt er potentie te zijn voor nieuwe horeca.
- Horeca initiatieven die inspelen op de gebiedskwaliteiten, zoals het planinitiatief, hebben groeiperspectief. Horeca heeft een belangrijke rol in de foodbeleving, zeker in relatie tot de Dutch Fresh Port. Door de horeca te koppelen aan de kernkwaliteiten van het gebied (Dutch Fresh Port) wordt de beleving van het gebied verbeterd.
- Nieuwe ruimere locaties met multifunctionaliteit zijn interessant voor het organiseren van recreatieve- en culturele activiteit. Dit soort ruim-ten zijn vaak niet beschikbaar in het centrum. De toekomstige nabij-heid van bedrijven en bewoners biedt potentie.
- Het planinitiatief sluit goed aan bij bovenstaand beschreven functiemix en ‘placemaking”

1.4 Plancapaciteit horeca in regio

Op basis van artikelen en bekendmakingen is geanalyseerd welke harde en zachte plannen er bestaan die relevant zijn voor de behoefte en effec-ten. In de gemeente Barendrecht zijn geen planinitiatieven betreft horeca bekend. Wel is de gemeente Albrandswaard voornemens een restaurant te openen in het stiltegebied gelegen vlak naast de gemeente Barend-recht. De gemeente Barendrecht heeft bezwaar aangetekend tegen het planinitiatief. Mocht het initiatief toch worden gerealiseerd, dan zal dit, ge-zien het type horeca en de afstand tot de planlocatie, naar verwachting weinig effect hebben op het planinitiatief

1.5 Indicatieve kwantitatieve marktruimte

1.5.1 Primair verzorgingsgebied

In tabel 6 is een benadering gemaakt van de marktruimte voor horeca in de gemeente Barendrecht, als belangrijkste herkomstgebied van de gasten voor deze functie.

Op basis van de landelijke omzetcijfers horeca ramen we de gemiddelde besteding per inwoner. De totale bestedingen in horecazaken vanuit een bepaald gebied (in dit geval de regio) noemen we het ‘vraagpotentieel’. Dit bedrag is hier berekend als de vermenigvuldiging van het regionale inwonertal en de gemiddelde besteding naar horeca per persoon. Deze cijfers zijn nadrukkelijk indicatief en alleen beschikbaar op landelijk en niet op regionaal niveau. De gemiddelde besteding per Nederlander houdt bovendien geen rekening met inkomende en uitgaande horecabestedingen naar/vanuit Nederland. Cijfers hierover ontbreken. Als een gebied per saldo meer horecabestedingen aantrekt dan dat er afvloeien resulteert dat in een relatief groot vraagpotentieel en dus meer ontwikkelingskansen voor horeca.

Uitgangspunten en marktruimte

- De gemiddelde besteding per inwoner aan horeca is gebaseerd op het landelijke cijfer (2019, afgerond). De jaren 2020 en 2021 zijn niet representatief voor de bestedingen, omdat horecazaken toen deels waren gesloten c.q. wezenlijke beperkingen kenden vanwege de coronapandemie. Vanwege het indicatieve karakter van deze raming nemen we de totale horecabesteding (voor cafés, fastservice en restaurants) als uitgangspunt.
- De binding op de eigen horeca voor de veronderstellen we op 60% op basis van het KSO 2021. Uit hetzelfde onderzoek blijkt een toevloeiing van 31%.
- We hebben in deze raming geen rekening gehouden met de toekomstige ontwikkeling van de horecabestedingen (stijging of daling) en de gemiddelde omzet per zaak/m² is eveneens constant gehouden in de

toekomst. Dit mede vanwege de huidige onzekerheid over de economische ontwikkeling en de lange termijneffecten van het coronavirus. Horeca is zeer conjunctuurgevoelig; op kortere termijnen kunnen vaak grote omzetfluctuaties optreden (9/11 2001, kredietcrisis 2008), maar die buigen op langere termijn (> 3-4 jaar) vrijwel altijd om in een positieve trend.

- De landelijk gemiddelde normatieve omzet per nieuwe horecazaak voor alle horecabranches ligt op ca. € 450.000,- per zaak. We verwachten dat een dergelijk gemiddelde ook voor gemeente Barendrecht van toepassing is, aangezien hier een vergelijkbare mix van fastservice, restaurants en dranken wordt aanwezig is vergeleken met het landelijk gemiddelde
- Uit tabel 6 kan worden geconcludeerd dat er in de gemeente Barendrecht nu, en in de toekomst, voldoende uitbreidingsruimte bestaat voor extra horeca.

Tabel 6: Economisch functioneren primair verzorgingsgebied

	2022	2030	2030 + 815 woningen
Aantal inwoners gemeente (afgerond)	48.760	50.240	51.540
Besteding horeca per jaar (landelijk cijfer 2019)	1.000	1.000	1.000
Huidige binding inwoners gemeente op lokale horeca in %	60	60	60
Toevloeiing van buiten gemeente in %	31	31	31
Omzet totale horeca in mln. euro	42.4	43.7	44.8
Omzetclaim huidig aanbod totaal in euro	19.5	19.5	19.5
Marktruimte horeca gemeente totaal in €	22.9	24.2	25.3
Normatieve omzet nieuwe horecazaak gemiddeld	0.45	0.5	0.5
Marktruimte horeca gemeente totaal in aantal zaken (indicatief)	51	48	50

1.5.2 Secundair verzorgingsgebied

- De gemiddelde besteding is net als in de voorgaande berekening gebaseerd op het landelijke cijfer.
- 80% van de horecabestedingen blijven binnen het secundaire verzorgingsgebied. Tegelijkertijd kent het gebied een toevloeiing van 28%⁴.
- Op basis van tabel 7 blijkt dat op dit moment binnen het secundaire verzorgingsgebied nog geen marktruimte is voor horeca. Echter ontstaat er door de verwachte bevolkingsgroei in de toekomst wel marktruimte in het secundaire verzorgingsgebied. De percentuele verdeling van het aantal inwoners per gemeente in het verzorgingsgebied is stabiel over deze periode 2022-2030.⁵
- Het is niet zuiver om de marktruimte voor het hele secundaire verzorgingsgebied toe te rekenen naar Barendrecht. Op dit moment bevindt circa 2% van het totale horeca aanbod zich in de gemeente Barendrecht. Wanneer we dit vertalen naar de toekomstige marktruimte is er in de gemeente Barendrecht tot 2030 ruimte voor circa 12 horecazaken (tabel 8).

Kwaliteit boven kwantiteit

Deze raming is gebaseerd op cijfermatige uitgangspunten. Bij nieuwe horeca moet kwaliteit evenwel in principe altijd prevaleren boven kwantiteit. Een onderscheidende horecazaak, bijvoorbeeld qua menu-keuze, marktsegment, doelgroepen, uitstraling en omgevingskwaliteiten, genereert doorgaans veel extra klandizie en omzet. Ze kunnen bovendien een sterke meerwaarde hebben voor (bedrijven in) de omgeving en/of het recreatieve profiel van het stadsdeel. Dergelijke horecaformules genereren soms geheel hun ‘eigen’ omzet en kunnen zich dus in principe (mits goed onderbouwd) ook vestigen onafhankelijk van de marktruimte.

⁴ KSO 2021

⁵ Primos (2022)

Tabel 7: Economisch functioneren secundair verzorgingsgebied

	2022	2030
Aantal inwoners (afgerond)	912.992	971.270
Besteding horeca per jaar (landelijk cijfer 2019)	1.000	1.000
Huidige binding inwoners op lokale horeca in %	80%	80%
Toevloeiing van buiten in %	28%	28%
Omzet totale horeca in mln. euro	600	1.079
Omzetclaim huidig aanbod totaal in euro	828	828
Marktruimte horeca totaal in €	-228	251
Normatieve omzet nieuwe horecazaak gemiddeld	0,45	0,5
Marktruimte horeca gemeente totaal in aantal zaken (indicatief)	-	502

Tabel 8: Marktruimte horeca totaal in aantal zaken, per gemeente (indicatief)

GEMEENTE	Huidig aantal verkooppunten	percentage (afgerond)	Marktruimte in aantal zaken
Albrandswaard	19	1%	4
Barendrecht	58	2%	12
Hoeksche Waard	139	6%	28
Ridderkerk	60	2%	12
Rotterdam	2.119	86%	431
Zwijndrecht	73	3%	15
Totaal	2.468	100%	502

Tabel 9: Landelijk gemiddelde omvang horecazaken (Bron: Locatus, peildatum 14-11-2022)

	WVO	BVO
Dranken	107 m²	134 m²
Fastservice	60 m²	75 m²
Restaurants	145 m²	181 m²
Totaal	102 m²	128 m²

1.6 Kwalitatieve behoefte

De marktruimte voor nieuwe horeca kan nooit ‘wetmatig’ worden voorspeld. Onderscheidende horeca creëert in hoge mate haar eigen vraag en verlevendigt (nieuwe) gebieden, maar ook de gebiedskwaliteiten zijn sterk bepalend. Horeca hangt om deze redenen sterk samen met andere sectoren en met beleidskeuzes. Op basis van de nu bekende ontwikkelingen is er een kwalitatieve behoefte aan horeca:

- De Stationstuinen moet een levendige, gevarieerde woon- en werkomgeving worden met een goede functiemix. Horeca is hierbij van belang om ‘placemaking’ te creëren. Er wordt een beeldbepalend, uitnodigend kerngebied gecreëerd. Door dit uitnodigende kerngebied is de verwachting dat er meer koopkrachtbinding ontstaat onder de inwoners van Barendrecht én dat de toevloeiing toe kan nemen. Hierdoor ontstaat nog meer marktruimte voor horeca.
- De horecazaken worden gevestigd in de plinten van de woningcomplexen, waardoor de horeca in het gebied bijdraagt aan de sociale interactie, openbare ruimte en levendigheid van het te ontwikkelen gebied. Met het concentreren van horeca en andere voorzieningen worden combinatiebezoeken gestimuleerd en ontstaat er een verblijfsgebied waar belevenis centraal staat.
- De horeca zal zich alleen vestigen in de actievere gebieden zoals de Spoorlaan, de buitenranden en de Gebroken Meeldijk. Hier wordt een functiemix gecreëerd met andere functies zoals winkels, onderwijs, kantoren en sport. Functies zoals kantoren, ateliers en parkeren vormen een buffer tussen wonen en werken, zodat er een fijnmazige voorzieningenstructuur wordt gecreëerd, zonder dat dit leidt tot overlast voor de omwonenden.
- Bovenstaande bullets maken duidelijk dat de het plangebied onderscheidende kernkwaliteiten heeft ten opzichte van de al aanwezige horecalocaties. De horeca in de Stationstuinen is daarmee complementair aan de binnenstad en andere horeca locaties in de gemeente.
- Door de woningbouw in het gebied wordt meteen draagvlak gegenereerd voor de horeca. Daarnaast trekt het deels nieuwe doelgroepen,

met een ander bezoekmotief, zoals de Dutch Fresh Port. Ook andere bestemmingen in Barendrecht en de regio kunnen hiervan profiteren door middel van combinatiebezoeken.

Bijlage 4 - Kantoren en dienstverlening

1 Kantoren en dienstverlening

1.1 Kantoren

1.1.1 Verzorgingsgebied

Als ruimtelijk verzorgingsgebied is primair de gemeente Barendrecht aan-gehouden. Het primaire verzorgingsgebied is bepaald aan de hand van verhuisbewegingen⁶ van bedrijven naar de buurt van het initiatief (ge-biedsafbakening: BT Handelscentrum & BT Dierenstein).

- In de periode april 2017 – november 2022 hebben er in totaal 64 be-drijfsverhuizingen plaatsgevonden in de gebiedsafbakening. Hierbij gaat het om verhuizingen binnen de gebiedsafbakening en verhuizin-gen van bedrijven die naar de gebiedsafbakening zijn verhuisd.
- Van de 64 verhuizingen zijn er 35 afkomstig uit de gemeente Barend-recht. Dit is 55% van het totaal aantal verhuisbewegingen. Dit hoge percentage zorgt ervoor dat de gemeente Barendrecht als primair ruimtelijk verzorgingsgebied is beschouwd in voorliggend onderzoek.

Het secundaire verzorgingsgebied is de gemeente Rotterdam. In de eer-dergenoemde periode hebben er 11 verhuizingen vanuit Rotterdam plaatsgevonden naar het gebied.

Uit andere steden is een relatief kleine verhuisstroom zichtbaar naar het gebied. Met name uit Dordrecht, Brielle en Heeze zijn er enkele verhuizin-gen zichtbaar. Dit gaat wel om zeer kleine aantallen in tegenstelling tot de gemeenten Barendrecht en Rotterdam, daarom dat we deze gebieden niet tot het verzorgingsgebied rekenen.

1.1.2 Trends en ontwikkelingen

Hierna zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt beschreven. Enerzijds gaat het om macro-economische ontwikkelingen en anderzijds is de koppeling gemaakt met de lokale kantorenmarkt.

- De ruimtebehoefte van kantoorgebruikers verschuift steeds meer van monofunctionele kantoorlocaties naar vestigingen in **aantrekkelijke, gemengde stedelijke milieus**. Belangrijk hierbij is dat kantorenloca-ties niet alleen per auto, maar ook met het OV en langzaam verkeer goed bereikbaar zijn.
- De (inter)nationale aantrekkingskracht van Rotterdam en omgeving met haar agglomeratiekracht, een hoogopgeleide beroepsbevolking, veel kennisintensieve bedrijven en clusters, een aangenaam woon- en leefklimaat en de aanwezigheid van de haven trekt (inter)nationale kantoorgebruikers naar de regio.
- Door de corona pandemie is er een nieuwe vorm van werken ont-staan, namelijk het hybride werken. Een aantal dagen per week op kantoor werken en een aantal dagen per week thuis werken gaat naar verwachting de nieuwe standaard worden. Uit onderzoek blijkt dat on-geveer twee derde van de forensen na de corona-pandemie één tot drie dagen per week thuis verwacht te werken⁷. Dit houdt ook in dat er anders naar kantoorpanden gekeken gaat worden. Kantoren worden meer een plek waar men elkaar ontmoet en waar creativiteit de boven-ton voert. Daarbij kiezen bedrijven vaker voor enkele kleinere, goed bereikbare locaties met spreiding over het land. Bij deze panden is be-reikbaarheid zeer belangrijk. Treinstationslocaties bieden op dit vlak de beste mogelijkheden. Daarnaast neemt de vraag naar monofuncti-onele kantoorlocaties bijvoorbeeld langs snelwegen af.
- De omgeving en openbare ruimte rondom het kantorenland moet van **hoogwaardige kwaliteit** zijn, er moet voldoende groen aanwezig zijn en genoeg mogelijkheden om een middagwandeling te maken. Ook is

het **aanbod van voorzieningen** van belang zoals sportgelegenheden en eetgelegenheden. Het kantoorland is niet meer een plek waar al-leen gewerkt wordt door de hedendaagse kantoorgebruiker. Daar-naast is de zichtbaarheid en uitstraling van het kantoorland van be-lang. Bedrijven willen graag zichtbaar zijn voor de buitenwereld.

- De Nederlandse kantorenmarkt is na een moeizaam 2020 weer opge-veerd in 2021. Ondanks de hybride werksituatie, herstelde de kanto-renmarkt zich weer naar een niveau van voor de corona-crisis. De ho-gere dynamiek bij kantoorhoudende bedrijven komt voort uit de goed draaiende economie. Ook heeft een flink aantal organisaties uitge-stelde huisvestingsbeslissingen van voor de corona-uitbraak doorge-voerd.
- Vanaf 1 januari 2023 moet een kantoorgebouw minimaal energielabel C hebben. Voldoet het gebouw dan niet aan de eisen, dan mag het gebouw per 1 januari 2023 niet meer als kantoor gebruikt worden. Op het moment voldoet 50% van de kantoren aan de eis, 39% heeft nog geen label en 11% heeft een energielabel van D of lager⁸. Het niet vol-doen aan een energielabel kan voor huurders een reden zijn om een ander kantoor te huren.
- De oorlog in Oekraïne zorgt momenteel voor veel onzekerheid in de economie. In de eerste plaats heeft dit geleid tot enorm gestegen prij-zen voor energie en brandstoffen, maar ook voor knelpunten in de aanvoer van grondstoffen en halffabricaten. Indien dit langere tijd aan-houdt zal dit mogelijk effect hebben op de economische groei en de vraag naar kantoren.
- Om de hoge inflatie tegen te gaan heeft de Europese Centrale Bank in juni 2022 voor het eerst in lange tijd de rente verhoogd. In september en in oktober zijn er ook verhogingen doorgevoerd. Leningen en hypo-theken worden hierdoor duurder. Dit zet mogelijk een rem op de vraag op de bedrijfsruimtemarkt.

⁶ Vastgoeddata (2022) peildatum: 15-11-2022

⁷ Stadszaken (2021), Zo verandert het kantoorvestigingsmilieu rondom OV-knooppunten

⁸ NOS (2022), Helft kantoorgebouwen voldoet niet aan energiezuinige norm

1.1.3 Ontwikkeling kantorenaanbod

Hierna is ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan kantoorruimte in het primaire ruimtelijke verzorgingsgebied (gemeente Barendrecht) en in het secundaire verzorgingsgebied. We richten ons in dit onderzoek op de verwachte ruimtevraag (vanuit de behoefteraming kantoorruimte provincie Zuid-Holland op basis van recente opnames) en het bestaande (plan)aanbod. Op basis van deze aspecten is de behoefte aan het beoogde kantoorinitiatief van De Stationstuinen inzichtelijk gemaakt. Daarnaast geeft deze paragraaf inzicht in hoeverre er ruimtelijk-functionele effecten optreden bij het (planologisch) toevoegen van kantoorruimte en of deze effecten aanvaardbaar zijn.

Ontwikkeling kantoorvoorraad Barendrecht

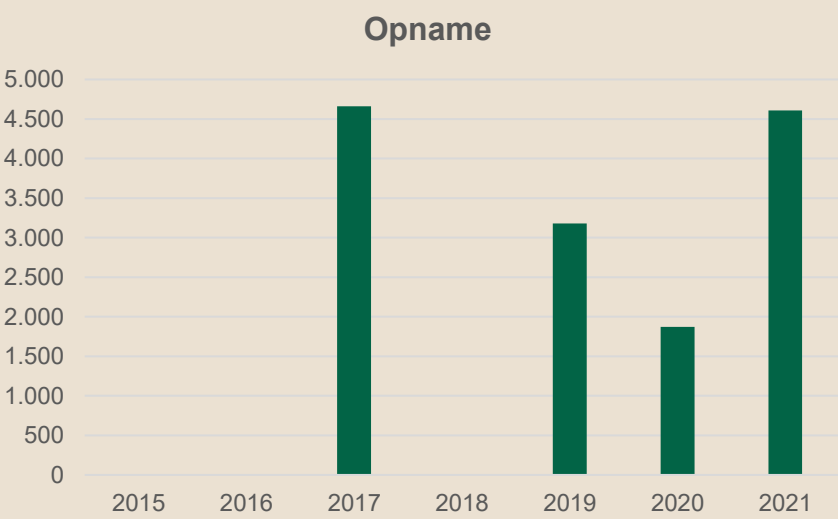
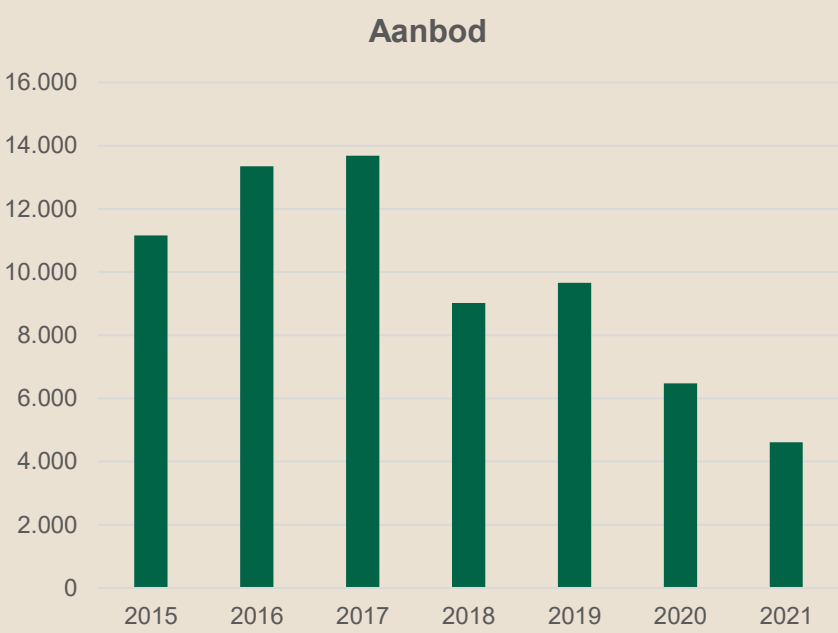
- De kantoorvoorraad (aantal kantoorpanden) in Barendrecht is sinds 2016 met 5,4% gestegen. In de jaren 2016 tot en met 2017 daalde de kantoorvoorraad lichtelijk. In 2018 steeg de kantoorvoorraad aanzienlijk met de toevoeging van 21 kantoorpanden. Het aantal onttrekkingen is door de jaren heen redelijk stabiel gebleven.

Tabel 10: Ontwikkeling kantoorvoorraad Barendrecht

Periode	Totaal	Nieuwbouw	Overige toevoegingen	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Saldo voorraad	Eindstand voorraad
2016	332	0	0	0	3	0	-3	328
2017	328	1	4	2	4	0	-1	326
2018	326	0	21	0	3	0	18	346
2019	346	0	7	2	2	0	3	351
2020	351	0	3	1	4	0	-2	349
2021	349	0	0	0	1	0	-1	350

Ontwikkeling kantooraanbod Barendrecht

- Het kantorenaanbod loopt sinds 2017 sterk terug in de gemeente Barendrecht. In het jaar 2019 is er een lichte stijging waar te nemen.
- In 2021 bedroeg de omvang aan beschikbare kantoorruimte ca. 4.600 m². Dit maakt ongeveer 4% van de kantorenvoorraad⁹. Het grootste gedeelte van het kantorenaanbod concentreert zich rondom de A29. Daarnaast is nog wat versnipperd aanbod rondom de A15.
- Het initiatief bevindt zich langs het spoor en Bedrijventerrein Dierenstein & Handelscentrum. Op deze terreinen is ook versnipperd aanbod aanwezig. Daarnaast betreft het veelal grootschalig aanbod. Het opname niveau ligt hier relatief laag. Er is de afgelopen periode in vergelijking met andere gebieden in Barendrecht vrijwel niks opgenomen.



⁹ CBS (2021), Landelijke monitor leegstand CBS

Opname en dynamiek

- Barendrecht staat op de vierde plek qua marktaandeel in de kantorenmarkt van de regio MRDH (regio Rotterdam). Rotterdam kent het grootste marktaandeel op basis van opname. Capelle aan den IJssel, volgt op een tweede plaats. Schiedam en Barendrecht kennen vergelijkbare opname cijfers.
- Rotterdam kende in 2018 een topjaar qua opname, de jaren erna nam de opname af en het aanbod toe. Dit gebeurde met name in het centrum van de stad. Relatief gezien werd er het meeste opgenomen in Rotterdam-Zuid. Dit is tevens het gebied wat qua ligging aansluit op de gemeente Barendrecht.
- Sinds 2017 worden er bijna jaarlijks kantormeters opgenomen in Barendrecht. Ten tijde van financiële onzekerheid (corona-crisis) werden er nog steeds kantormeters opgenomen. In 2021 werd er aanzienlijk meer opgenomen dan in 2020. In 2021 steeg de opname tot bijna het niveau van 2017 tot ca. 4.500 vierkante meter¹⁰.
- In de provincie Zuid-Holland is nog steeds relatief veel verouderd en structureel leegstaand aanbod op de markt. Ook in Barendrecht blijkt dat enkele panden al voor langere tijd worden aangeboden. Er is met name veel dynamiek waar te nemen langs de A15 in Barendrecht. Het betreft hier met name kleinschalig aanbod.
- Een afnemend (courant) aanbod leidt er ook toe dat er minder keuzevrijheid is voor ondernemers met een ruimtevraag. Dit is een mogelijke remmende factor op de opname. Daarnaast heeft de coronacrisis geleid tot voorzichtigheid in het huisvestingsbeleid voor bedrijven met kantoorhoudende activiteiten. De pandemie heeft niet geleid tot minder vraag naar kantoren, maar juist naar meer vraag naar ander gebruik van kantoren. Nadruk komt te liggen op moderne duurzame gebouwen op toplocaties in binnensteden met een goede bereikbaarheid en hoogwaardige voorzieningen en faciliteiten¹¹.

1.1.4 Kwantitatieve behoefte

Voor de kwantitatieve behoefte gaan wij uit van de meest recente behoefte-teraming. Deze is uitgevoerd in 2018 door Stec¹² en de behoefte-teraming van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag¹³. Uit deze berekeningen blijkt dat er in de Regio Rotterdam een vraag naar kantoorruimte ligt van maximaal 1.450.000 m² en minimaal 647.000 m². Barendrecht kent een marktaandeel van 2%. Hiermee zal de ruimtevraag naar kantoren komen te liggen tussen de 34.000 m² (scenario hoog) en de 15.000 m² (scenario laag) tot en met 2030. Dit komt neer op een gemiddelde opname van 1.150 – 2.600 m² bvo per jaar. **Voor de periode 2022 – 2030 komt dit neer op een additionele ruimtevraag naar kantoren in Barendrecht van 10.350 tot 23.400 m² bvo.**

Werkgelegenheidsprognoses

De ramingen zijn in 2018 opgesteld. Hierdoor zijn de prognoses waarmee gerekend is tamelijk conservatief. De berekeningen gingen uit van het WLO laag scenario. Dit houdt in dat er naar verwachting het aantal arbeidsplaatsen per jaar groeide met 0,3% in de provincie Zuid-Holland. In tabel 11 staat de daadwerkelijke historische groei beschreven. De gemiddelde groei van de afgelopen 5 jaar ligt daarmee op 1,7%. Dit is aanzienlijk hoger dan de 0,3% uit het scenario. Hiermee zal naar de verwachting de ruimtevraag in 2030 ook hoger liggen.

In Barendrecht ligt de gemiddelde banengroei de afgelopen 5 jaar op 1,5%. Hiermee overstijgt de gemeente ook de scenario's zoals opgenomen in de WLO. De verwachting is wel dat Barendrecht deze groei niet kan voortzetten. Dit komt mede door het tekort aan arbeidskrachten, waar door de economie wel wil groeien, maar dit simpelweg niet kan. Meer re-

cent beginnen de gestegen energie- en materiaalkosten, het lage consumentenvertrouwen en de oplopende rente ondernemers steeds meer par-ten te spelen.

Voor de komende jaren wordt een gematigde werkgelegenheidsgroei voorzien. Met name de krapte op de arbeidsmarkt zal waarschijnlijk blijvend zijn als gevolg van de vergrijzing van de beroepsbevolking.

Vraag-raming

Het aantal banen (specifiek gezegd het aantal kantoorbanen) is leidend voor de benodigde aantal kantormeters. Voor de gemeente Barendrecht zijn drie scenario's bepaald voor de groei van het aantal banen. Deze zijn gebaseerd op de historische groei van het aantal banen in Barendrecht en de WLO scenario's hoog en laag. Als tweede van belang is het aantal banen dat gebruik maakt van kantoren. De kantoor gebonden werkgelegenheid ligt in de Regio Rotterdam op 33%. In de regio Rotterdam kent Rotterdam de meeste banen en daarmee leidend voor de kantoor gebonden werkgelegenheid. De sectoren die relatief veel kantoor gebonden zijn in Rotterdam zijn procentueel veel sterker vertegenwoordigd dan in Barendrecht. Het gaat om de sectoren; Specialistische zakelijk ene adviesdiensten. Openbaar bestuur en overheidsdiensten, Financiële dienstverlening, informatie en communicatie en overige dienstverlening. Daarnaast is een gedeelte van het aantal arbeidsplaatsen in de sector verhuur en overige zakelijke dienstverlening ook kantoor gebonden werkgelegenheid.

Tabel 11: Ontwikkeling arbeidsplaatsen Zuid-Holland

Jaar	Arbeidsplaatsen	Procentueel verschil jaar ervoor
2017	1.703.000	-
2018	1.729.830	1,6%
2019	1.771.440	2,4%
2020	1.798.240	1,5%
2021	1.820.150	1,2%

¹⁰ NVM (2022), Stand van zaken kantorenmarkt
¹¹ Cushman & Wakefield (3-1-2022), Grote krapte op kantorenmarkt dreigt
¹² Stec (2018), behoefte-teraming kantoorruimte provincie Zuid-Holland
¹³ MRDH (2018), Strategie Werklocaties 2019-2030

In Barendrecht ligt de verdeling van het aantal banen anders dan in Regio Rotterdam en daarmee Rotterdam. In Rotterdam is procentueel de kantoorgebonden werkgelegenheid sterker vertegenwoordigd dan in Barendrecht. Hiermee is de kantoorgebonden werkgelegenheid van 33% niet representatief voor Barendrecht. Op basis van LISA-gegevens komt er een kantoorgebonden werkgelegenheid percentage uit van 23% voor Barendrecht. Dit komt mede doordat de sectoren groothandel, verhuur en overige zakelijke dienstverlening en detailhandel over het algemeen weinig tot geen kantoor nodig hebben. De sectoren die gekoppeld zijn aan kantoor gebonden werkgelegenheid met name de sectoren informatie en communicatie, Specialistische zakelijke dienstverlening en verhuur en overige zakelijke dienstverlening zijn sterk gegroeid de afgelopen 5 jaar.¹⁴

Als volgende stap moet bepaald worden hoeveel vierkante meter er benodigd is per kantoor gebruiker. Dit wordt de kantoor quotiënt genoemd. De kantoorquotiënt is al jaren constant en ligt in Zuid-Holland op 23 m² per werknemer. Dit getal zal ook gebruikt worden in deze onderbouwing.

Vraag-aanbodconfrontatie

Voor beide regio's is de toekomstige vraag tegen de huidige voorraad en harde plancapaciteit gezet. Hiermee wordt in theorie de vraag naar kantoorruimte berekend. Doordat de raming uit 2018 is, zijn er enkele cijfers aangepast naar recentere cijfers.

De resultaten van de behoefteraming kunnen worden gevonden in tabel 12. Duidelijk is dat er voldoende ruimte zit voor de ontwikkeling van kantoren in Barendrecht. Het aantal banen is sterk gegroeid de afgelopen jaren, daarvoor zijn de sectoren die kantoorgebonden zijn mede verantwoordelijk. Op basis van de werkgelegenheidsraming is er een uitbreidingsvraag naar vierkante meters kantoren van **ca. 7.000 m² in het lage scenario tot 20.800 m² in het hoge scenario tot 2030**. Dit is behoorlijk in lijn met de

¹⁴ LISA (2021), Zuid-Holland In Zicht, Arbeidsplaatsen, naar sector Barendrecht
¹⁵ MRDH (2018) Strategie Werklocaties

raming van de STEC groep uit 2018 die voor de periode 2022-2030 voor Barendrecht uitgaat van een uitbreidingsvraag die ligt tussen 10.150 m² bvo en 23.400 m² bvo.

Op basis van de Funda analyse blijkt ca. 7.000 m² incourant aanbod te liggen in Barendrecht. Het betreft panden die verpauperd zijn, relatief lang leegstaan of energielabel D of lager hebben. Hierbij is 14.000 m² courant aanbod. Hiermee wordt in het lage scenario de vraag naar kantoorruimte voldaan. Echter blijkt het lage scenario historisch gezien niet realistisch. De werkgelegenheid blijkt keer op keer harder te groeien dan geraamd. Het hoge scenario is meer realistisch. Hierbij ligt er dus een toekomstige vraag van ca. **6.500 m² kantoorruimte in 2030**. Het initiatief voorziet in deze ruimte.

1.1.5 Kwalitatieve behoefte

- Het economisch herstel vertaalt zich in een sterk aantrekkende markt-vraag naar kantoorruimte op knooppuntlocaties in een (hoog)stedelijke omgeving met veel voorzieningen. Ook binnen de MRDH is de concentratie op de kantorenmarkt de afgelopen jaren verder toegenomen.

Tabel 12 Overzicht modelramingen uitbreidingsvraag kantoren in Barendrecht

	Aantal Banen		Aantal kantoorbanen (23%)		Behoefte kantoor m² (23 m²)		Uitbreidingsvraag kantoren 2021-2030 (m²)
	2021	2030	2021	2030	2021	2030	
Aantal Banen	27.430		6.310		145.110 m²		
Historische groei (1,5%)		31.360		7.210		165.910 m²	20.800 m²
WLO Hoog (0.8%)		29.670		6.830		156.980 m²	11.870 m²
WLO Laag (0,4%)		28.750		6.610		152.060 m²	6.950 m²
WLO Hoog (STEC 2018)							23.400 m²
WLO Laag (STEC 2018)							10.150 m²

- Deze trend zet door, waardoor het verschil in kwaliteit en toekomstpotentie tussen kantoorsteden en locaties groter wordt.
- Het initiatief bevindt zich op een OV-knooppunt met goede autobereikbaarheid. Het plangebied grenst aan het Station van Barendrecht. Hiermee is de bereikbaarheid met steden zoals Rotterdam en Dordrecht erg goed. Beide steden kunnen in minder dan een kwartier worden bereikt. Dit geldt uiteraard ook voor mensen die vanuit Rotterdam of Dordrecht naar Barendrecht komen. Hiermee zal naar verwachting het aantal werknemers vanuit deze steden toenemen. Ook ligt het gebied langs de A15, hiermee is ook de autobereikbaarheid geborgen.
 - De afgelopen jaren is er veel aanbod langs snelweglocaties en OV knooppunt locaties gesaneerd. Ook is te zien dat de vraag tot 2030 toeneemt. Met name langs snelweglocaties kan de vraag in 2030 niet voldoen aan het aanbod. Langs OV knoop locaties is de vraag en de minimaal vraag in 2030 redelijk gelijk. Echter gaan deze prognoses uit van een lagere werkgelegenheidsontwikkeling. In dit geval voldoet het aanbod niet aan de vraag in 2030 op OV knoop locaties.¹⁵
 - De vraag op de kantorenmarkt richt zich steeds meer op de kwalitatief betere kantoren. Doordat er vaak geen passend courant aanbod meer

beschikbaar is, is sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod. Hierdoor zal naar verwachting de kwalitatieve schaarste toenemen. De beoogde kantoren in De Stationstuinen zijn voor veel ruimtevragers een passend aanbod en dragen bij aan het oplossen van de mismatch tussen vraag en aanbod.

- Het initiatief bevindt zich nabij de Dutch Fresh Port. In dit gebied concentreren zich bedrijven die werkzaam zijn in de AgroVersFood logistiek. Vestiging van nevenfuncties vanuit de AGF sector genieten de voorkeur vanwege de relatie met Dutch Fresh Port. Hierdoor wordt er een cluster gevormd. Een cluster staat internationaal sterker, daarnaast kunnen er gezamenlijk makkelijker investeringen worden gedaan en worden samengewerkt.
- Vanaf 1 januari 2023 moet een kantoorpand minimaal energielabel C hebben om nog als kantoor gebruikt te mogen worden. Dit brengt hoge kosten met zich mee, aangezien 60% van de kantoren ouder is 20 jaar¹⁶. De opgave van verduurzaming geldt voor 30 miljoen vierkante meter. Dit kan er toe leiden dat bedrijven op zoek moeten naar een nieuw pand en dat hierdoor de vraag naar courante panden stijgt.
- De kantoorruimte in De Stationstuinen biedt ook ruimte voor kleine bureaus, ontwerppraktijken, startups, etc. Hierbij is het wel van belang dat de waarborging van het autoluwe karakter van de wijk behouden blijft. Dit biedt ook kansen voor ZZP'ers. Het aantal ZZP'ers in Barendrecht is relatief hoog in vergelijking met Nederland. Barendrecht kent 856 ZZP'ers per 10.000 inwoners. Daarnaast is het aantal gestarte ZZP'ers ook relatief hoog. Het aantal gestarte ZZP'ers in Barendrecht bedraagt 33,6 ZZP'ers per 10.000 inwoners. Het afgelopen jaar is het aantal gestarte ZZP'ers sterk gestegen.

1.1.6 Leegstand

Vanuit de Ladder en duurzaam ruimtegebruik moet onderzocht worden of de bestaande leegstand geen optie biedt voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast moet worden gemotiveerd dat de planologische toevoeging niet leidt tot onaanvaardbare leegstand. Er is een analyse aan de hand van Funda in Business uitgevoerd naar de leegstand van kantoorpanden in het primaire ruimtelijke verzorgingsgebied (peildatum: 16 november 2022). Daarnaast is er ook gekeken naar de landelijke monitor leegstand. Deze monitor laat het verschil zien tussen de leegstand van kantorenpan- den en vierkante meters BVO in Barendrecht met het gemiddelde van Nederland. Er wordt dieper ingegaan wat deze cijfers betekenen en wat dit betekent voor Barendrecht en het initiatief.

Landelijke monitor leegstand

De landelijke monitor leegstand geeft voor alle gemeenten, wijken en buurten in Nederland een overzicht van de leegstand.

- Als er gekeken wordt naar de gemiddelde leegstand van kantorenpan- den in Nederland ligt dat op 10%. In Barendrecht ligt het leegstands- percentage van kantorenpan- den op 5%.
- Als er gekeken wordt naar de leegstand van vierkante meters ligt het landelijk gemiddelde op 7%, in Barendrecht ligt het gemiddelde op 3%.
- Daarnaast ligt het percentage van panden dat langer dan 1 jaar leeg- staan relatief hoog. Ongeveer 86% van de leegstaande panden staat langer leeg. Dit duidt op een groot aantal incourant vastgoed. Dit onderschrijft de vernieuwingsvraag op de kantorenmarkt in Barendrecht. Zeker met het gegeven dat de arbeidsmarkt weer aan het aanzetten is en de vraag naar kantoren toe gaat nemen is de urgentie groot om nieuwe mogelijkheden te realiseren op de kantorenmarkt in Barendrecht.

Aanbod Analyse Funda in Business

Om een actueel beeld te krijgen van het aanbod kantoorruimte in Barendrecht, is een analyse van het aanbod op Funda in Business uitgevoerd (peildatum: 16 november 2022). Hierbij zijn alle aangeboden kantoorruimten in Barendrecht geïnventariseerd. Aanbod is bovendien niet altijd ook leegstand. Veel panden waarvan het huurcontract afloopt en niet wordt verlengd worden vaak al aangeboden, terwijl er nog een gebruiker aanwezig is. Daarnaast zijn ook alle verkochte en verhuurde kantoorpanden geïnventariseerd¹⁷.

- In de kleinere metrages (<250 m²) is er relatief weinig aanbod, echter is de opname van deze panden relatief hoog. Er kan gesproken worden van een relatief hoge volatiliteit in dit metrage segment.
- In de middelgrote metrages (250-1000 m²) is er relatief veel aanbod. Ook is het verhuurde en verkochte panden afgelopen jaar zeer laag.
- In het hoge segment (>1.000 m²) is het aanbod relatief hoog, maar de behoefte een stuk minder. Daarnaast is de opname ook laag (1 pand betreft een combinatie bedrijfshal/kantoorpand). Dit komt mede doordat het grootste gedeelte van het aanbod in de periode 1981 – 1990 gerealiseerd is. Hiermee voldoet het kantoorpand niet meer aan de eisen van de hedendaagse kantoorgebruiker. Daarnaast voldoet een pand niet aan de energie labels eisen per 1 januari. Hiermee is het grootste gedeelte van het aanbod van boven de 1.000 m² incourant.

¹⁶ Syntrus (september 2019), De Nederlandse kantorenmarkt 2020-2022

¹⁷ Funda in Business (2022) Peildatum 16-11-2022

Tabel 13: Aanbod en transacties kantoorruimten gemeente Barendrecht

Metrage	Aanbod	Verkocht/verhuurd
0-100 m²	5	6
100-250 m²	7	2
250-500 m²	11	4
500-1.000 m²	8	1
1.000-5.000 m²	6	2
Totaal	37	15

1.2 Dienstverlening

1.2.1 Verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied voor dienstverlening (persoonlijke verzorging, ambachtelijke dienstverlening¹⁸, financiële instellingen, particuliere dienstverleners en verhuur) wordt globaal afgebakend door de reistijd die gebruikers bereid zijn af te leggen. De diversiteit en kwaliteit van voorzieningen en diensten in een accommodatie bepalen, samen met nabijheid en gemak, de omvang van de acceptabele reistijd. Voor dienstverlening is dit per type voorziening anders, variërend van de buurt tot de gehele gemeente of zelfs daarbuiten. Uitgangspunt voor De Stationstuinen voor de te realiseren dienstverlening is dat deze gericht is op de bewoners en gebruikers van bedrijven op het terrein (en de directe omgeving).

1.2.2 Trends en ontwikkelingen

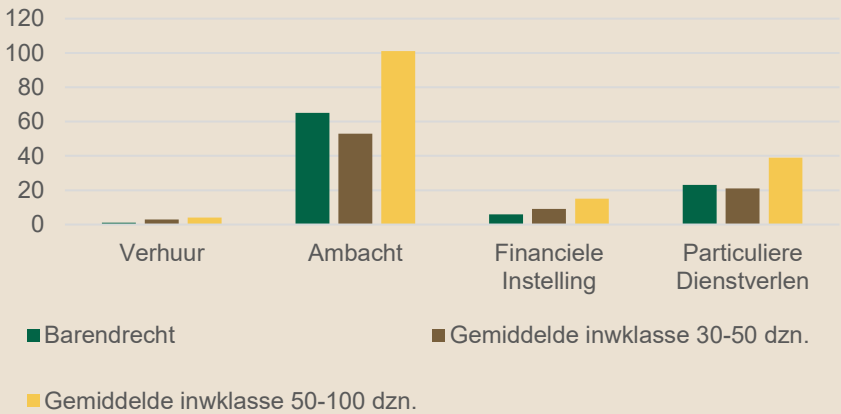
- Vanuit de trend van blurring is er een steeds minder duidelijk onderscheid tussen winkels, horeca en ook dienstverlening. De verwachting is dat dergelijke nieuwe concepten in de toekomst steeds vaker gaan voorkomen. Ook in combinatie met bijvoorbeeld (flex)werkplek-concepten en vergaderruimten. Het businessmodel van ondernemers in dit type centrumgebied is niet gericht op één doelgroep en één afzetkanaal, maar zowel op consumenten als bedrijven en zowel op verkoop via 'de balie' (fysiek) als online.
- Binnen de consumentgerichte dienstverlening is een verschuiving waar te nemen naar online, waardoor het aandeel aan (traditionele) 'financiële en particuliere' dienstverlening (zoals makelaars, reis- en uitzendbureaus, banken, financieel intermediairs, etc.) afneemt. Daartegenover staat een toename van het aandeel aan 'persoonlijke' dienstverlening (gericht op persoonlijke verzorging, gezondheid, sport en zorg). Dit onder invloed van een toenemende focus op gezond eten en leven in de zorg en een verschuiving van behandeling naar preventie.

- Voor de toekomst de verwachting dat het aspect 'gemak' nog meer bepalend zal zijn bij de keuzes van de consument ten aanzien van dienstverlening. Vanuit die optiek zijn er kansen voor dienstverlening die inspeelt op deze behoefte van consumenten door o.a. informatie-verstrekking, advisering, verhuur, bezorging, afhaalmogelijkheden en retournering, etc. en bijvoorbeeld het aanbieden van producten via leaseconstructies en abonnementsvormen.

1.2.3 Aanbod dienstverlening

- De gemeente Barendrecht telt volgens Locatus 95 dienstverleners met een gezamenlijke oppervlakte van 4.448 m² vvo. Hiervan zijn er 65 zaken in ambachtelijke dienstverlening, 23 zaken particuliere dienstverlening, 6 financiële instellingen, en 1 verhuurder.¹⁹
- Het dienstenaanbod in Barendrecht is relatief ruim ten opzichte van het gemiddelde aanbod in gemeenten met een vergelijkbaar inwonertal (30.000-50.000 inwoners), met name qua persoonlijke verzorging. Dit komt door een ruim aanbod aan kappers en schoonheidssalons.
- Ook zit Barendrecht tegen de 50.000 inwoners aan waardoor de gemeente bovenaan staat in de inwonersklasse. Als er gekeken wordt naar de ontwikkelingen in Barendrecht zal het aantal inwoners de 50.000 gaan overstijgen. Hiermee komt de gemeente in de inwonersklasse 50.000-100.000. In vergelijking met steden in deze klasse kent de gemeente een relatief laag dienstenaanbod.
- Het merendeel van het dienstenaanbod is gevestigd in het centrum van Barendrecht. Het dienstenaanbod in de binnenstad van Barendrecht is relatief ruim ten opzichte van vergelijkbare steden in Nederland en het aanbod laat een groei zien in de afgelopen jaren.

Gemiddeld aantal diensten per inwonersklasse



¹⁸ Ambachtelijke dienstverlening betreft meer 'reguliere' dienstverlening, zoals een fotograaf, dierentrimsalon, sleutelmaker, schoenreparatie, drukwerk/copy etc. Hiermee wordt iets anders bedoeld dan de 'nieuwe ambachtelijkheid' / maakbedrijvigheid (handwerk, nijverheid, etc.).

¹⁹ Locatus (2022)

1.2.4 Behoefte vanuit benchmark

Om de behoefte aan dienstverlening in Barendrecht in te kunnen schatten, is een benchmark gemaakt op basis van het aantal dienstverleners per 1.000 inwoners in de gemeenten Barendrecht, Doetinchem, Houten, Oosterhout en Bergen op Zoom. De gemeenten kennen een vergelijkbaar huidig en toekomstig inwoneraantal. In tabel 14 en 15 is het huidige aanbod per 1.000 inwoners te zien.

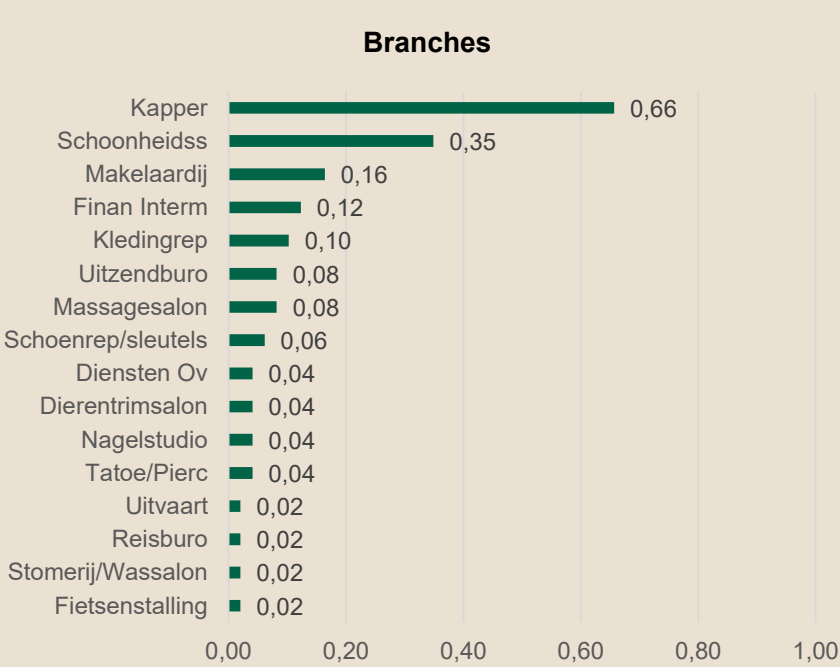
- Op basis van de benchmark is er na de realisatie van de woningen in de Stationstuinen in totaal behoefte aan 6 dienstverleners. Hiervan is er plek voor ca. 4 ambachten. De ambachten kunnen worden ingevuld met diensten die ondersteunend zijn aan de wijkfunctie van De Stationstuinen. Hierbij kan gedacht worden aan een schoonheidssalon, Kledingreparatie, schoenen en sleutel reparatie, etc.
- Op basis van de benchmark is er ruimte voor ca. 2 particuliere dienstverleners in De Stationstuinen. Hierbij kan gedacht worden aan een uitvaartondernemer, makelaardij, diensten Ov etc.
- Er is geen ruimte voor een verhuurbedrijf in De Stationstuinen. Hiervoor is de groei van het aantal inwoners niet toereikend.

Tabel 14: Benchmark publieksgerichte dienstverlening

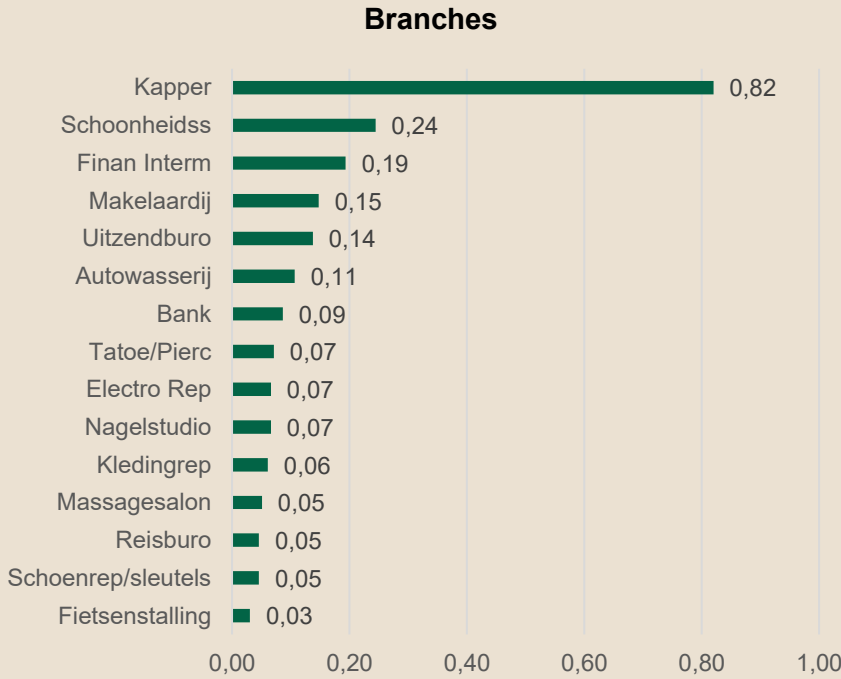
Wvo	Barendrecht	Barendrecht 2030 (815 woningen)	Barendrecht 2030 (3.500 woningen)	Benchmark
Verhuur	1	1	1	2.0
Ambacht	61	58	54	61
Financiële Instelling	7	7	6	13
Particuliere Dienstverlening	22	21	20	38
Totaal	91	86	80	114

Tabel 15: Benchmark publieksgerichte dienstverlening

Vkp	Barendrecht	Barendrecht 2030 (815 woningen)	Barendrecht 2030 (3.500 woningen)	Benchmark
Verhuur	0.0	0.0	0.0	0.0
Ambacht	1.3	1.3	1.2	1.3
Financiële Instelling	0.1	0.1	0.1	0.3
Particuliere Dienstverlening	0.5	0.4	0.4	0.5
Totaal	2.0	1.8	1.7	2.1



Figuur 6 verkooppunten branches per 1.000 inwoners Barendrecht



Figuur 7: Verkooppunten branches per 1.000 inwoners benchmark

1.3 Conclusie behoefte

Het initiatief om maximaal 4.800 m² kantoren/dienstverlening te realiseren binnen De Stationstuinen te Barendrecht voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en de effecten zijn aanvaardbaar:

- De werkgelegenheid in Barendrecht is de afgelopen jaren sterk gestegen met gemiddeld 1,5% per jaar. Op basis van de werkgelegenheidsraming is er een uitbreidingsvraag naar vierkante meters kantoren van ca. 7.000 m² in het lage scenario tot 20.800 m² in het hoge scenario tot 2030. Dit is behoorlijk in lijn met de raming van de STEC groep uit 2018 die voor de periode 2022-2030 voor Barendrecht uitgaat van een uitbreidingsvraag die ligt tussen 10.150 m² bvo en 23.400 m² bvo. Dit betekent dat er voldoende ruimte is voor het realiseren van maximaal 4.800 m² kantoorruimte in De Stationstuinen Barendrecht.
- Ook volgens andere ramingen ligt er een positieve behoefte in Barendrecht. Met name rondom goed bereikbare locaties. Het initiatief De Stationstuinen speelt hier op in door moderne kantoorruimte te realiseren in een gemengd woon-werkmilieu en op een goed bereikbaar OV-knooppunt. Het initiatief bevindt zich op een zeer goed bereikbare locatie langs het spoor en de snelweg in Barendrecht. OV locaties zijn een gewilde locatie voor het realiseren van kantoren. De hedendaagse kantoorgebruiker hecht veel waarde aan bereikbaarheid. Door de ligging van het station zijn Rotterdam en Dordrecht binnen aanzienlijke tijd te bereiken.
- Het aanbod onderschrijft de behoefte. De afgelopen jaren is er steeds minder aanbod in Barendrecht. Het aanwezige aanbod is daarnaast ook incourant. De panden zijn oud en kennen een energielabel lager dan C. Het aantal panden dat langer dan één jaar leeg stand is 86%. Dit is vele malen hoger dan andere gemeenten en het landelijke gemiddelde. Dit maakt vernieuwing noodzakelijk.
- De dynamiek in Barendrecht ligt voornamelijk in de kleine metrages (<250 m²). Het initiatief is o.a. bedoeld voor kleine bureaus, ontwerp-praktijken, startups, etc. Deze bedrijven hebben over het algemeen

een minder grote ruimte nodig. De behoefte van deze bedrijven sluit naadloos aan op de dynamiek in Barendrecht.

- De vraag op de kantorenmarkt richt zich steeds meer op de kwalitatief betere kantoren. Doordat er vaak geen passend courant aanbod meer beschikbaar is, is sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod. Hierdoor zal naar verwachting de kwalitatieve schaarste toenemen. De beoogde kantoren in De Stationstuinen zijn voor veel ruimtevragers een passend aanbod en dragen bij aan het oplossen van de mismatch tussen vraag en aanbod.
- Vanaf 1 januari 2023 moet een kantoorpand minimaal energielabel C hebben om nog als kantoor gebruikt te mogen worden. Dit brengt hoge kosten met zich mee, aangezien 60% van de kantoren ouder is dan 20 jaar. De opgave van verduurzaming geldt voor 30 miljoen vierkante meter⁴⁹. Dit kan er toe leiden dat bedrijven op zoek moeten naar een nieuw pand en dat hierdoor de vraag naar courante panden stijgt.
- Kantoren worden meer een plek voor ontmoeten, vergaderen en creatieve processen (bijv. brainstorm). Door de verandering in gebruik zal de vraag naar flexibele kantoorruimte op de lange termijn toenemen. De Stationstuinen voorziet hierin door in te zetten op een breed palet aan kantoorgebruikers.
- Nederland is een zeer grote speler op het wereldtoneel als het gaat om exporteren van Agro en Food producten. De haven van Rotterdam speelt hierbij een grote rol. Het initiatief wordt gerealiseerd nabij de Dutch Fresh Port: het internationale knooppunt voor agro/vers/food logistiek. Barendrecht en daarmee De Stationstuinen liggen op ca. 20 minuten reistijd van de haven van Rotterdam. Het is wenselijk om de kantoorruimte in te zetten voor bedrijven die aansluiting vinden bij de AGF sector. Hierdoor wordt er een cluster gevormd. Een cluster staat internationaal sterker, daarnaast kunnen er gezamenlijk makkelijker investeringen worden gedaan en worden samengewerkt.
- Vanuit de benchmark is er behoefte aan publieke dienstverlening bij toename van het aantal woningen (en daarmee inwoners) in Barendrecht. Dit vertaalt zich in toevoegen van 6 dienstverleners, waarvan 4

ambachten en 2 publieke dienstverleners. Hierbij kan gedacht worden aan een schoonheidssalon, kledingreparatie, uitvaartondernemer, makelaardij, etc.

- De dienstverlening in Barendrecht concentreert zich met name rondom het centrum van de stad. Het is hiermee onredelijk te veronderstellen dat inwoners van De Stationstuinen zullen uitwijken naar deze gebieden voor publieksgerichte dienstverlening. Het is wenselijk om sommige dienstverlening op korte afstand te hebben o.a. een kapper, schoonheidssalon en de reparatie van kleding en schoenen.
- Het is zeer onwaarschijnlijk dat de volledige 4.800 m² door dienstverlening wordt ingevuld. Daarvoor is de toename van het aantal inwoners simpelweg niet toereikend. Echter is de 4.800 m² bedoeld voor kantoren én dienstverlening (zakelijk en publieksgericht).

Bijlage 5 - Overige niet-woonfuncties

1 Overige niet-woonfuncties

1.1 Inleiding

Het beoogde programma realiseert ook overige niet-woonfuncties. Het gaat dan bijvoorbeeld om gezondheidszorg, onderwijs, cultuur en sport. Planologisch is er al het een en ander toegestaan aan overige voorzieningen. Voor deze voorzieningen nemen we een kwalitatieve onderbouwing op en gaan we met name in op het feit waarom het programma een meerwaarde is voor het gebied. We maken hiervoor gebruik van beleidskaders, bestaande onderzoeken en trends en ontwikkelingen.

1.2 Programma draagt bij aan multifunctionaliteit en levendigheid

Het totaal m² BVO voor De Stationstuinen wordt benut voor een divers programma aan wonen, werken, voorzieningen en gebouwd (privé) parkeren. Bij de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk passen ook ondersteunende functies zoals gezondheid, onderwijs, cultuur en sport.

In De Stationstuinen wordt ten minste 67.500 m² BVO gerealiseerd voor werken en voorzieningen. De bedrijven en voorzieningen dragen bij aan de levendigheid op straat, vooral als ze een goede afwisseling hebben van verschillende functies.

- Om de multifunctionaliteit te waarborgen wordt van de 67.500 m² BVO tenminste 8.500 m² BVO benut voor voorzieningen. Onder voorzieningen worden in het Ontwikkelkader onder meer verstaan: gezondheidszorg, onderwijs, cultuur, sport, horeca en detailhandel.
- Voor werken geldt een minimum van 30.000 m² BVO.
- De resterende 29.000 m² BVO moet worden benut voor werken en/of voorzieningen.

Levendige straten zijn van groot belang voor steden en straten. Op het moment dat er te veel van hetzelfde type functie naast elkaar zit, wordt de functie te dominant in de straat waardoor het slechtst een selecte doelgroep trekt. Een afwisseling van functies zorgt voor meer levendigheid met verschillende bezoekers, die mogelijk onderlinge kruisbestuiving of economische uitwisseling kunnen krijgen. De mix zorgt voor activiteit op verschillende momenten van de dag en voor economische weerbaarheid voor de verhuurder. Multifunctionele straten en wijken zorgen voor verschillende gebruikers en gebruiksmomenten gedurende de dag en de week.

Tabel 16: Minimum aantal m² BVO per type voorziening (Ontwikkelkader)

Type voorziening	Minimum m² BVO
Zorg	500
Onderwijs, campus	1.500
Onderwijs, primair, BSO	2.200
Cultuur	300
Horeca	1.500
Sport	650
Detailhandel, supermarkt	1.250
Detailhandel. (niet)dagelijks	600
Totaal	8.500

1.3 Passend bij ambities Barendrecht

Het programma aan overige voorzieningen sluit bovendien aan bij de ambities van de gemeente. Gemeente Barendrecht vindt het erg belangrijk dat De Stationstuinen een multifunctionele wijk wordt met een goede woon-werkbalans. Barendrecht wil voorzien in een flexibel, passend en toekomstgericht voorzieningenaanbod om zo de aantrekkelijkheid van Barendrecht als woongemeente uit te bouwen. Het is dan ook belangrijk het voorzieningenaanbod af te stemmen op de huidige en toekomstige behoefte. Voorzieningen moeten bereikbaar zijn voor alle inwoners. Op deze manier blijven voorzieningen een belangrijke ontmoetingsfunctie vervullen.

1.4 Voorzieningen zijn van meerwaarde

Het toevoegen van overige voorzieningen in De Stationstuinen zorgt dus voor meer levendigheid en past bij de ambities van Barendrecht voor dit gebied. Maar ook op andere manieren is het van meerwaarde voor het gebied en de omgeving.

1.4.1 Gezondheidszorg

- Zorgfuncties moeten een aanvulling zijn op het huidige zorgaanbod in Barendrecht. Barendrecht heeft op dit moment bijvoorbeeld een huisartsentekort, terwijl tandartsen en fysiotherapeuten al (zeer) goed zijn vertegenwoordigd.
- Het algemeen perspectief voor vraag naar gezondheidszorg en zorgvoorzieningen is positief, want de vergrijzende bevolking, zorginnova-

ties, toename van welvaartsziekten en ook de mondigheid van patiënten leiden tot een consistente groei van de vraag naar gezondheidszorg²⁰.

- Realiseer verschillende functies binnen de gezondheidszorg geclusterd in een gezamenlijk gezondheidscentrum. Door de toenemende concurrentie en kostendruk wordt het onderscheidend vermogen van de zorgaanbieder steeds belangrijker. Ook schaalvergroting speelt in de gezondheidszorg.²¹ Daardoor is er een toenemende behoefte aan moderne, centraal gelegen, geclusterde gezondheidscentra waar behalve de huisarts en apotheek ook andere zorgfuncties gehuisvest worden.
- Binnen de zorg is er als gevolg van marktontwikkelingen steeds meer behoefte aan functiemenging en clusterontwikkeling. Combinaties van bijvoorbeeld een huisartsenpraktijk met een apotheek, fysiotherapeut of tandarts is voor De Stationstuinen een pré. Een GGZ faciliteit past ook goed in dit rijtje.

1.4.2 Onderwijs

- In de Gebiedsvisie wordt de wens voor een campus uitgesproken voor MBO-, HBO- en WO-onderwijsinstellingen. De campus is AGF gerelateerd en kent een sterke relatie met Dutch Fresh Port. Streven in De Stationstuinen is een intensieve samenwerking tussen ondernemers, kennisinstellingen en onderwijs (mbo/hbo/universitair) op het gebied van voeding en gezondheid. Dit vanwege het belang voor Dutch Fresh Port en de versterking van het scholenaanbod van Barendrecht.
- Uit de huidige analyse onderwijs- en opvangbehoefte van de gemeente Barendrecht blijkt dat het Voortgezet Onderwijs (VO) geen plek hoeft te krijgen in het gebied. Huidige VO aanbieders vangen dit op.

- Uit diezelfde analyse blijkt dat het verwachte aantal leerlingen voor een zelfstandige basisschool te laag is. Wel is voor het basisonderwijs behoefte aan een dependance van één van de huidige scholen in Barendrecht. Hierbij moet ook ruimte worden gereserveerd voor een kinderdagverblijf (KDV) en buitenschoolse opvang (BSO). Er gaan immers steeds meer kinderen naar de opvang door stijgende arbeidsparticipatie van ouders en verhoging van de kinderopvangtoeslag. Kinderen gaan daarnaast ook meer uren naar de opvang.²² Bovendien is er een toenemende vraag naar en aanbod van (integrale) kindcentra. Kinderdagopvang / BSO en onderwijs werken hierin nauw samen, vaak in één gebouw.²³

1.4.3 Cultuur

- Cultuur biedt mensen verdieping, inspiratie en ontspanning en genereert sociale cohesie (verbinding). Dit geldt zowel voor de gehele stad als op wijkniveau.
- Cultuur is een uitermate veelzijdige sector, met zowel fysieke (accommodaties) als niet-fysieke uitingen (cursussen, festivals, erfgoed, tradities, voorstellingen, etc.). De belangrijkste fysieke accommodaties zijn bibliotheken, musea, theaters/podia, cultuurcentra en wijkcentra. Vaak wordt hier ook horeca aangeboden.
- Zet in op cultuurvoorzieningen met een wijkverzorgende functie. Denk hierbij aan bijvoorbeeld een buurthuis dat fungeert als ontmoetingsplek en waar verschillende culturele activiteiten georganiseerd kunnen worden.
- Voorkom dat een buurthuis een stand-alone voorziening wordt, maar combineer met een ander type voorziening. Hier ligt een kans om vernieuwend aan de slag te gaan.

1.4.4 Sport

- Barendrecht heeft een hoge dekking van sportvoorzieningen. Met een voetbal-, korfbal-, atletiek-, en tennisvereniging op korte afstand van De Stationstuinen is het niet wenselijk om hier grootschalige sportverenigingen te vestigen.
- Wel is het (zeer) wenselijk om sportfaciliteiten op kleinere schaal een plek te geven. Denk daarbij aan een fitness, dans- en of yogaschool. Dit sluit naadloos aan bij het thema gezondheid, een belangrijk element in het plan.
- Dit past ook bij de landelijke tendens van vercommercialisering van sportaanbod: een verschuiving van gemeentelijk gefinancierd aanbod en verenigingen naar private sportaanbieders en 'ongeorganiseerde sport', zoals fitnesscentra en sportscholen en aanbieders van pilates, yoga en personal training. Ook is er een verschuiving van binnen- naar buitensport (bijv. bootcamp).

²⁰ Rabobank, Cijfers & Trends, Gezondheidszorg

²¹ Rabobank, Cijfers en trends, Gezondheidszorg.

²² Kwartaalrapportage Kinderopvang, Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, juli 2020.

²³ Rabobank, Cijfers en trends, Kinderopvang, laatste update maart 2020.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

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

info@bro.nl
www.bro.nl

