

# Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Haalbaarheidsonderzoek  
voorzieningen De Stationstuinen**  
Fruitpacking District Ontwikkeling B.V.  
Concept



# colofon

projectnaam  
**Haalbaarheidsonderzoek voorzieningen De Stationstuinen**

datum  
**30 november 2023**

projectnummer  
**P06343**

opdrachtgever  
**Fruitpacking District Ontwikkeling B.V.**

BRO  
projectleider  
**TAu**

projectteam  
**RvL, RKo, TOI**

bron kapt  
**BRO**

review  
**RvL**

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



# Inhoudsopgave

|          |                                  |          |
|----------|----------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                 | <b>4</b> |
| 1.1      | Aanleiding                       | 5        |
| 1.2      | Doel                             | 7        |
| 1.3      | Onderzoeks- en verzorgingsgebied | 7        |
| 1.4      | Context van programma            | 8        |
| <br>     |                                  |          |
| <b>2</b> | <b>Conclusies en advies</b>      | <b>9</b> |
| 2.1      | Conclusies analyse               | 10       |
| 2.2      | Advies programma detailhandel    | 13       |

## Bijlage 1 - Analyses

# 1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de aanleiding, een beschrijving van het planinitiatief en de brede context, het onderzoeks- en verzorgingsgebied en de onderzoeksvragen. De conclusies en het advies zijn opgenomen in hoofdstuk 2. De analyses van de overige functies zijn opgenomen in verschillende bijlage hoofdstukken.



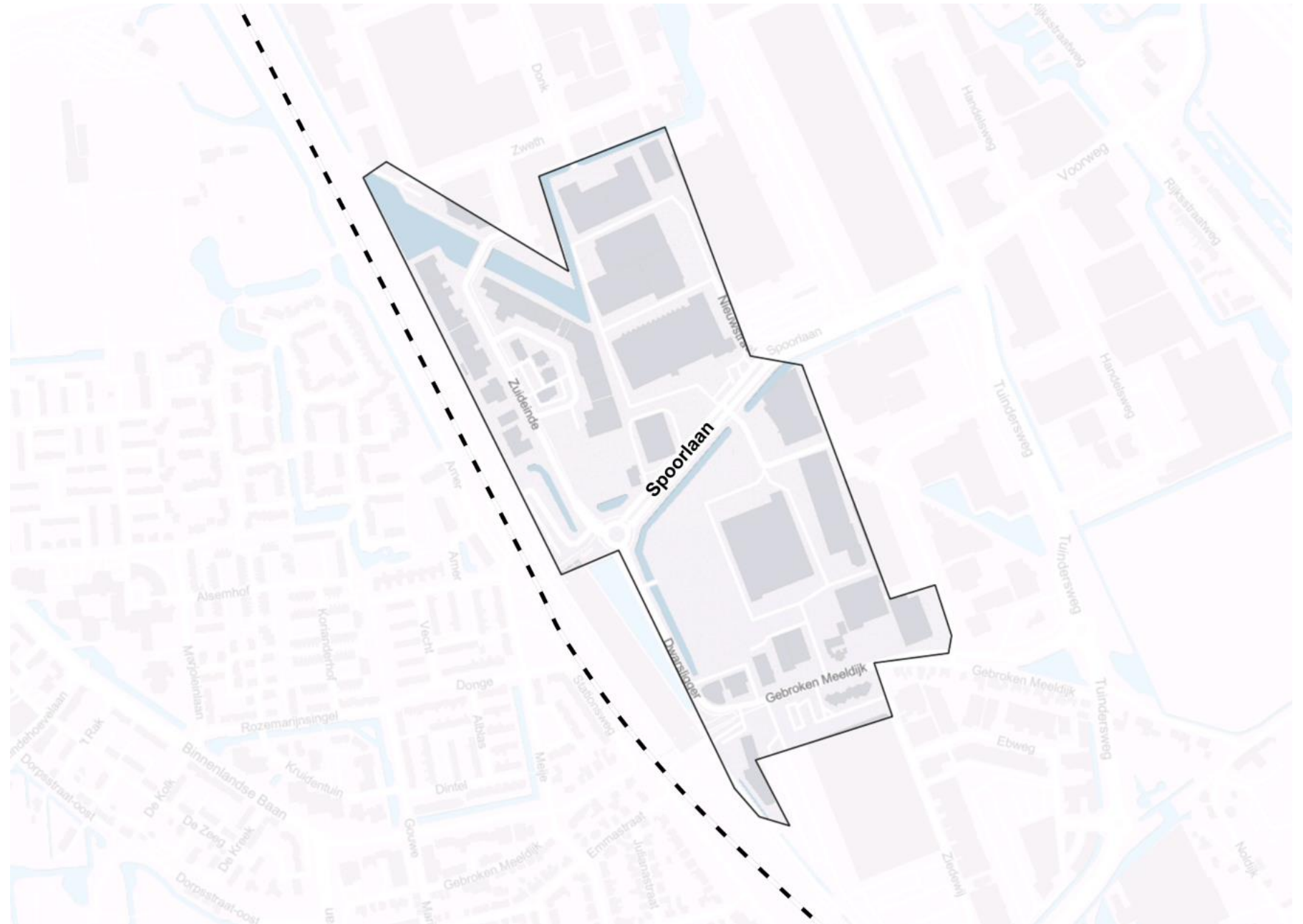
## 1.1 Aanleiding

### De Stationstuinen algemeen

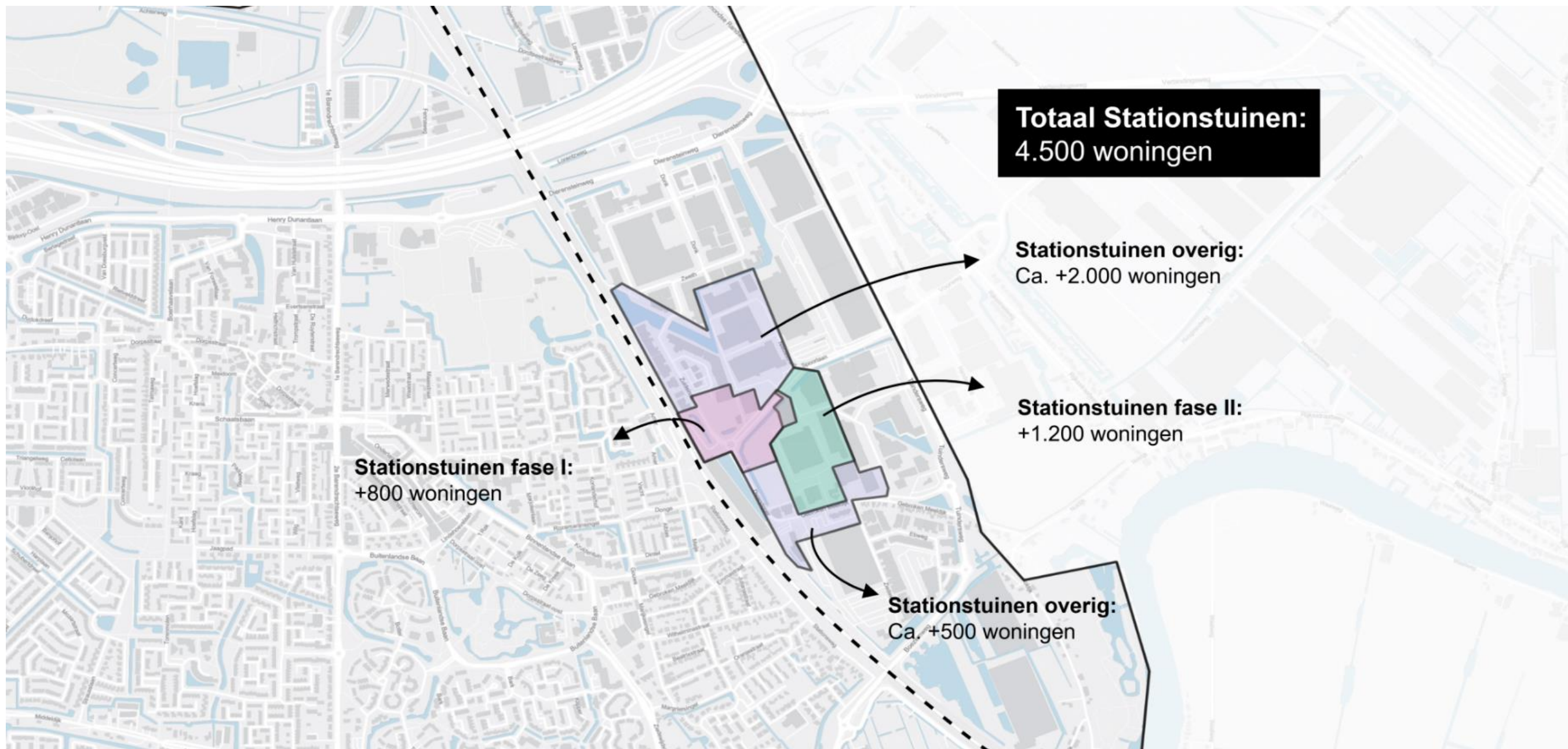
In de gemeente Barendrecht is het voornemen een nieuw gemengd gebied te ontwikkelen onder de naam De Stationstuinen. Kort samengevat ligt de ambitie om in dit gehele gebied circa 4.500 woningen toe te voegen, met bijbehorende passende voorzieningen. Het gebied kenmerkt zich door de nabijheid van het station en zet in op een groene en leefbare nieuwe woonwijk. Voor meer informatie over de gebiedsontwikkeling wordt verwezen naar het Structuurplan van oktober 2023. De totale gebiedscontour voor de Stationstuinen is aangeduid in figuur 1.

### De Stationstuinen – programma detailhandel fase 1 en 2

De Stationstuinen is opgeknipt in meerdere fasen. Voor fase 1 is in maart 2023 een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Fase 1 maakt maximaal 815 nieuwe woningen en diverse functies mogelijk, waaronder maximaal 800 m<sup>2</sup> bvo detailhandel, niet zijnde een supermarkt. De woningen en niet-woonfuncties in fase 1 zijn begin dit jaar ook door BRO onderbouwd aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het bestemmingsplan voor fase 2 is momenteel in ontwikkeling. Fase 2 maakt aanvullend nog eens 1.200 nieuwe woningen mogelijk. Daarnaast zijn wederom niet-woonfuncties toegevoegd, inclusief detailhandel. De gedachte is om in fase 2 één supermarkt te realiseren, met aanvullend beperkte detailhandel tot maximaal 600 m<sup>2</sup> bvo. In totaal komt het programma detailhandel in fase 1 en 2 daarmee uit op circa 1.400 m<sup>2</sup> bvo detailhandel (niet supermarkt) en één supermarkt van een nader te bepalen omvang. Dit is in fase 1 en 2 dus gekoppeld aan circa 2.000 woningen. Op de langere termijn worden elders in het gebied Stationstuinen aanvullend 2.000 woningen toegevoegd. Een bestemmingsplan hiervoor is nog niet in voorbereiding en zal in een volgende fase aan de orde komen. In de analyse houden we wel rekening met de behoefte van ook deze inwoners.



Figuur 1: Onderzoeks- en verzorgingsgebied.



Figuur 2: De Stationstuinen Barendrecht, toevoeging woningbouw naar fase.

## 1.2 Doel

### Waarom dit onderzoek?

Aangezien het programma detailhandel voor fase 2 nog niet vast staat, is BRO gevraagd advies te geven over de haalbaarheid en wenselijkheid van het programma detailhandel in relatie tot de woon- en overige niet-woonfuncties. Ook voor de woon- en overige niet-woonfuncties is dit gedaan, maar opgenomen in een separaat rapport. In de bijlage is het volledige niet-woonprogramma uit fase 1 en 2 weergegeven. Dit haalbaarheidsonderzoek geeft antwoord op de volgende vragen en volgt de systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

- Wat is voor de nieuwe inwoners in De Stationstuinen een haalbaar en passend voorzieningenaanbod? Waar is behoefte aan? En specifiek voor detailhandel?
- Wat is het verzorgingsgebied van de nieuwe detailhandel?
- In hoeverre dient in de planontwikkeling rekening gehouden te worden met fasering van de woningbouw?
- Wat zijn de effecten van toevoeging van detailhandel in De Stationstuinen op de bestaande detailhandelsstructuur en consumentenverzorging?
- In het geval een supermarkt wenselijk is, wat is een passende en haalbare maatvoering voor de supermarkt?

## 1.3 Onderzoeks- en verzorgingsgebied

Dit onderzoek gaat zowel in op gemeenteniveau als specifiek het plangebied. De nieuwe detailhandel in de Stationstuinen zal primair een functie hebben voor de 'eigen' inwoners in de directe omgeving. Daarmee is de gebiedsontwikkeling De Stationstuinen het primaire verzorgingsgebied. Aangezien de analyse ook antwoord moet geven op de vraag hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de bestaande structuur in de gemeente Barendrecht, en diverse kengetallen en cijfers alleen op gemeenteniveau beschikbaar zijn, is ook het gemeenteniveau geanalyseerd. De contouren van de gebieden zijn opgenomen in figuur 2.



Figuur 2: Impressie kenmerken De Stationstuinen.

## 1.4 Context van programma

Het bestemmingsplan van fase 1 en 2 stuurt op maximale metrages, om bij realisatie voldoende flexibiliteit te houden van de werkelijke invulling. Het is op dit moment nog niet duidelijk welke winkels of andere voorzieningen er precies zullen komen. Wel is in het Structuurplan een visie opgenomen wat het profiel, de samenstelling en de situering van de voorzieningen moet zijn. De volgende uitgangspunten zijn hierin geformuleerd.

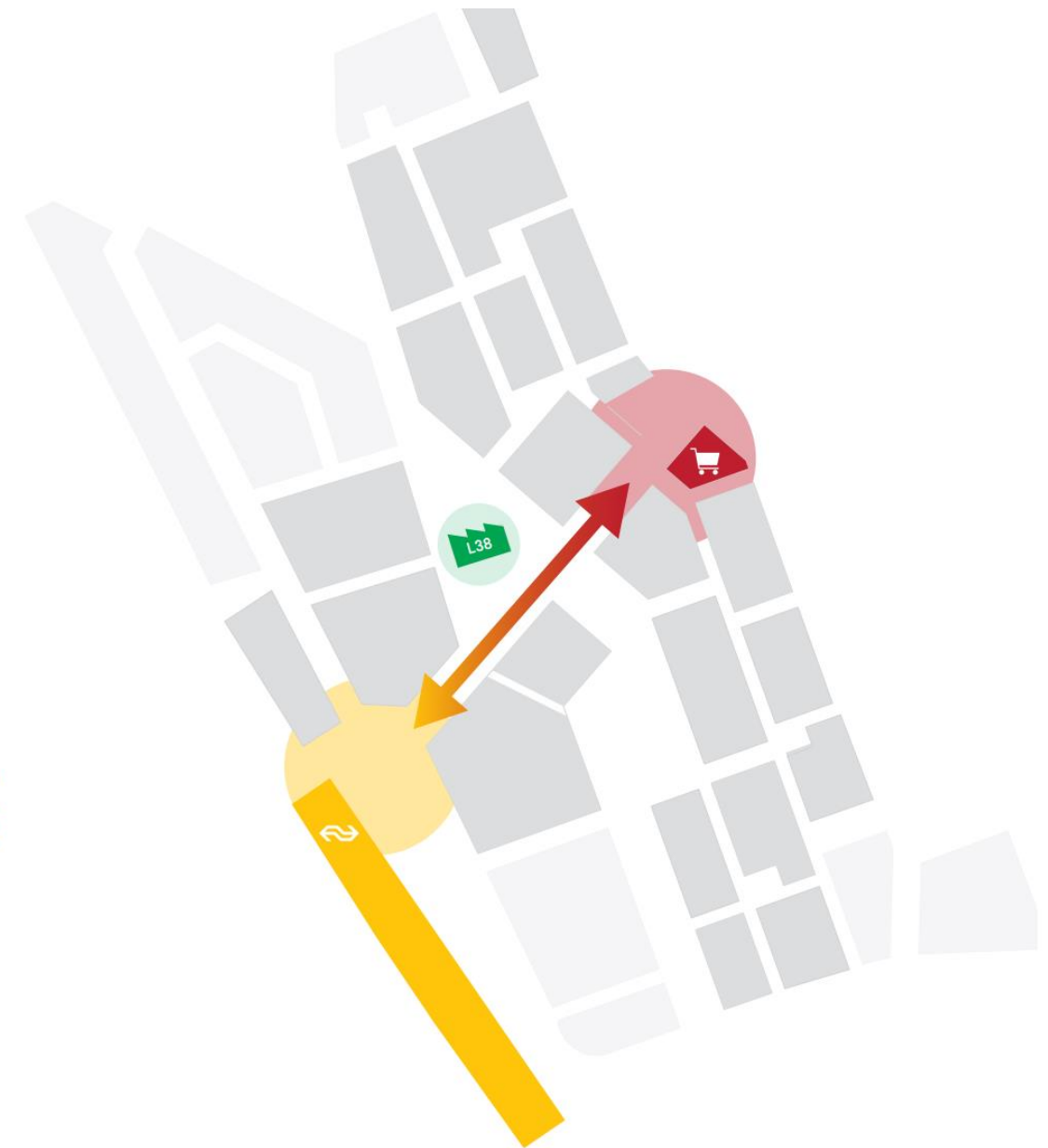
- In het gebied is sprake van **Sfeergebieden** (zie figuur 3). De snelheid waarin men zich in een zone beweegt, bepaalt het accent van de beschikbare voorzieningen. Daarmee kent elke zone een eigen 'profiel' en 'bezoekmotief' met bijbehorende passende voorzieningen.
- **Rondom het Stationsplein** zullen de functies dynamisch van aard zijn. Hierbij moet worden gedacht aan niet-dagelijkse detailhandel, diensten, werkfuncties en kleinschalige horeca. Je bent hier op doorreis, gaat er werken of bent op zoek naar iets specifiek. De functies richten zich daardoor op **passanten** en **gemak** en **efficiëntie**.
- In het **centrum van Fruitpacking District** op de kruising van de groene en stedelijke as, zijn de voorzieningen recreatief van aard. Hier ga je heen om te **ontspannen**. Denk aan een groen grand café, het grote zusje van het huidige Café Clementine, maar ook bijvoorbeeld aan een buurthuis, of een coffee corner.
- Bij de **oostelijke entree van het gebied** zijn de voorzieningen **doelgericht**, hier ga je meerdere keren per week heen voor de boodschappen, om te sporten, te werken. Hier zal dan ook de supermarkt als belangrijke trekker worden gepositioneerd, tezamen met speciaalzaken die in het verlengde liggen van de **dagelijkse boodschappen**, zoals de groenteboer en bijvoorbeeld de bakker.

Het is niet de bedoeling een Haltermodel te creëren vanuit een winkel-functie. Daarvoor is het tussenliggende gebied te uitgestrekt. Wij spreken daardoor eerder van sfeergebieden, met ieder een eigen profiel.



### Haltermodel voorzieningen

*De publiekstrekker station Barendrecht en supermarkt verdelen bezoekers over de Spoorlaan en bevorderen de doorkruising van winkelend publiek.*



Figuur 3: Impressie functionele structuur voorzieningen.

## 2 Conclusies en advies

In dit hoofdstuk zijn de conclusies op basis van de analyses opgenomen. De focus ligt momenteel op detailhandel, aangezien dit wordt voorgelegd aan de provinciale adviescommissie. De overige functies zijn eveneens geanalyseerd. Dit is opgenomen in de bijlage als context.



## 2.1 Conclusies analyse

### Nieuwe inwoners hebben behoefte aan lokale voorzieningen

In totaal worden er in De Stationstuinen circa 4.500 woningen beoogd. Momenteel is fase 1 en 2 concreet met circa 2.000 woningen. Hierdoor stijgt het aantal inwoners in de gemeente Barendrecht als gevolg van de planontwikkeling fors.

- Op dit moment telt de gemeente Barendrecht circa 48.810 inwoners. De Primos prognose van 2035 op gemeenteniveau laat een sterke groei van het aantal inwoners zien, maar hierin is zelfs nog geen rekening gehouden met de woningbouw in De Stationstuinen.
- Op dit moment bedraagt de gemiddelde huishoudensgrootte in de gemeente Barendrecht 2,5. In de toekomst neemt deze huishoudensgrootte naar verwachting af als gevolg van vergrijzing en meer eenpersoonshuishoudens. In het plangebied worden diverse soorten woningen gerealiseerd, zowel grondgebonden als appartementen. We gaan voor de bevolkingsgroei in het plangebied zekerheidshalve uit van een relatief lage huishoudensgrootte van 1,6.
- Bij een gemiddelde huishoudensgrootte van 1,6 personen is de verwachting dat in de Stationstuinen bij circa 4.500 woningen circa 7.200 mensen komen te wonen. In fase 1 en 2 bij circa 2.000 woningen betekent dit 3.200 mensen. Dit is een substantieel draagvlak voor eigen voorzieningen.

### Beleid zet in op meer woningen en leefbare wijken

Het Rijk, de provincie en de gemeente zetten allen in op meer passende woonruimte voor bestaande en nieuwe inwoners. Nieuwe gebiedsontwikkelingen moeten leefbaar zijn. Specifiek ten aanzien van de detailhandel geldt dat beleidskaders niet in de weg staan om nieuwe detailhandel toe te voegen.

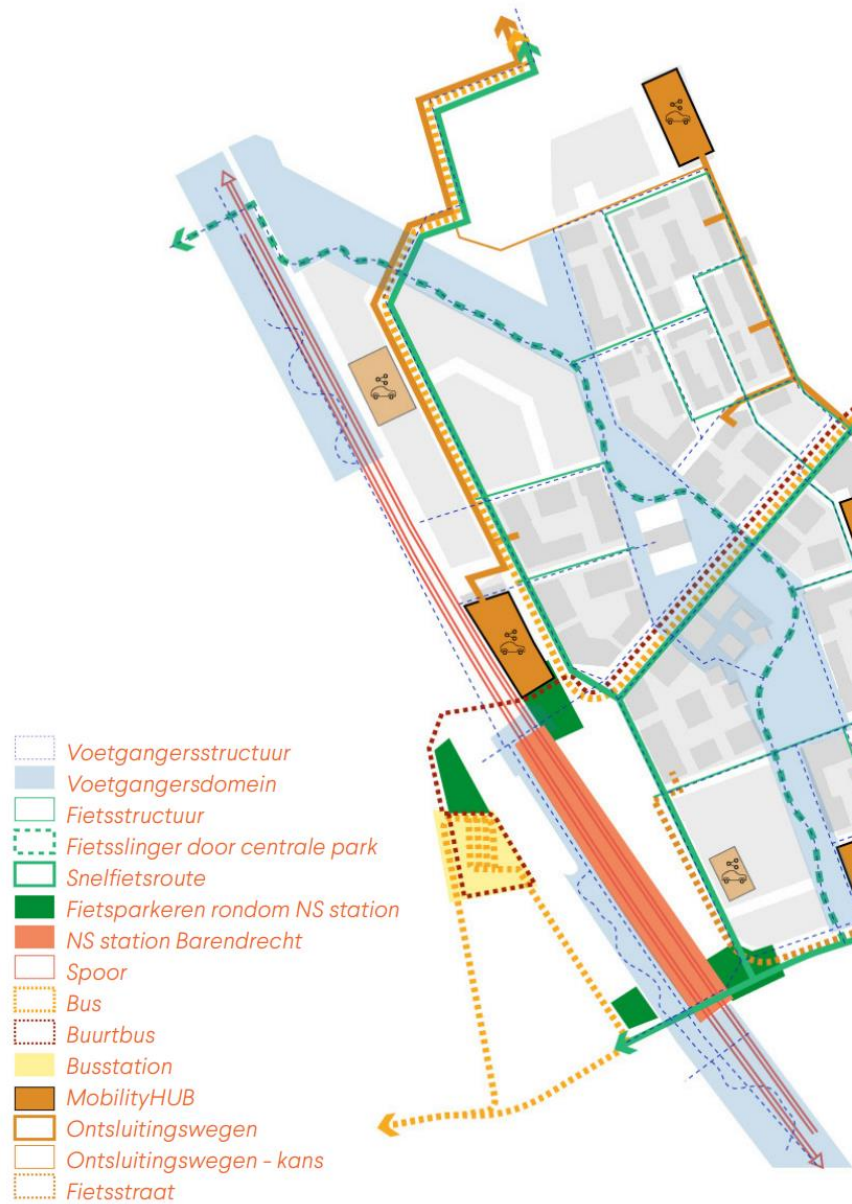
- De provinciale Omgevingsverordening biedt ruimte voor nieuwe detailhandelsontwikkelingen buiten bestaande centra in het geval er

sprake is van een wijk-gebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk of een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie. Er is in dit geval sprake van een nieuwe winkellocatie binnen een nieuwe woonwijk.

- 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. Het initiatief speelt hier duidelijk op in. Ook vanuit de volgende punten bezien is de ontwikkeling wenselijk en te verantwoorden.
  - 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 en de bereikbaarheid.
- Op dit moment geldt een voorbereidingsbesluit voor supermarkten. Het voorbereidingsbesluit geldt voor één jaar, met een verlenging van anderhalf jaar bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

### Kwantitatieve behoefte gemeente Barendrecht

Op gemeenteniveau is momenteel, los van bevolkingsgroei in de toekomst, sprake van een duidelijke kwantitatieve behoefte aan nieuw dagelijks aanbod. Deze behoefte zal in kwalitatieve zin vooral in het westelijk deel van Barendrecht moeten worden ingevuld, omdat daar sprake is van de meeste kwalitatieve behoefte aan toevoeging van nieuw aanbod, met name in de dagelijkse sector. Bestaande plannen voorzien hier in, maar zelfs na realisatie van deze plannen, blijft marktruimte bestaan. Mede naar aanleiding hiervan is een voorbereidingsbesluit genomen om aan te geven dat de gemeente bezig gaat met een afwegingskader voor supermarktinitiatieven.



Figuur 4: Ontsluiting De Stationstuinen.

**Kwantitatieve behoefte Stationstuinen**

De Stationstuinen ligt ten oosten van het spoor en heeft een min of meer geïsoleerde ligging. Er is geen goede (auto)verbinding met het westelijke deel van Barendrecht. Dit maakt dat inwoners in het gebied voor de boodschappen vooral zijn aangewezen op voorzieningen in de eigen omgeving. Op basis van de verwachte bevolkingsgroei in het gebied en de (naar inkomen gewogen) gemiddelde bestedingen in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector, betekent dit substantieel autonoom economische draagvlak in De Stationstuinen.

- Met de bevolkingsgroei in fase 1 en 2 (circa 2.000 inwoners) moet in de **dagelijkse sector** rekening worden gehouden met een kwantitatieve behoefte aan 1.200 m² wvo<sup>1</sup>. In De Stationstuinen als geheel gaat het al snel om een behoefte aan circa 2.600 m² wvo<sup>2</sup>. Indien we rekening houden met koopstromen is de behoefte zelfs nog iets groter. Zie tabel 2 van de bijlage (DPO dagelijkse sector). De conclusie is dat er ruimvoldoende economisch draagvlak is om substantieel dagelijks winkelaanbod toe te voegen.
- Indien we dezelfde redenering toepassen voor **niet-dagelijkse detailhandel** betekent dit een behoefte aan circa 3.600 m² wvo<sup>3</sup> in fase 1 en 2 en 8.100 m² wvo<sup>4</sup> in De Stationstuinen als geheel. Ook dit is een substantiële behoefte.

**Kwalitatieve behoefte Stationstuinen is nóg belangrijker**

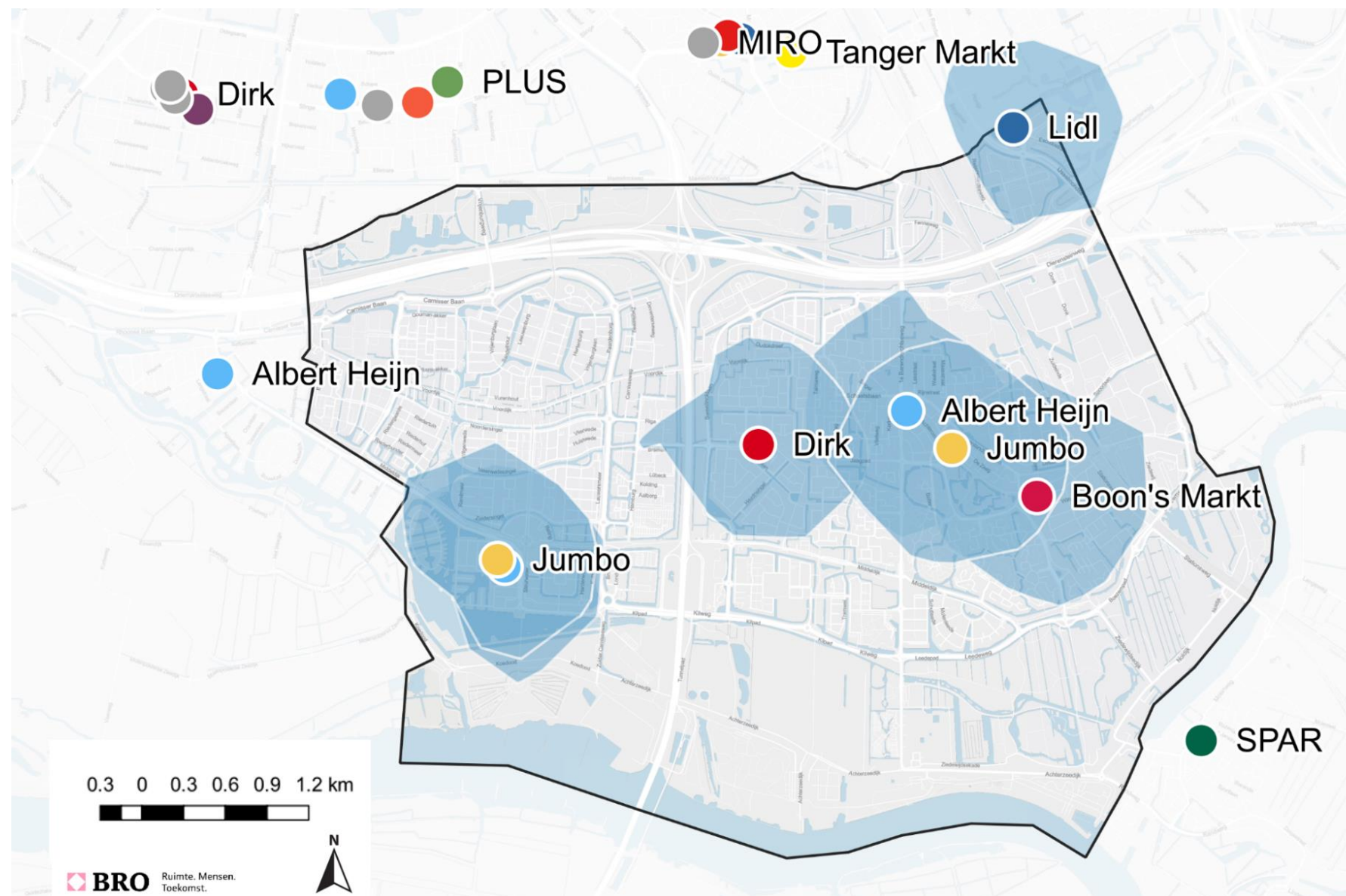
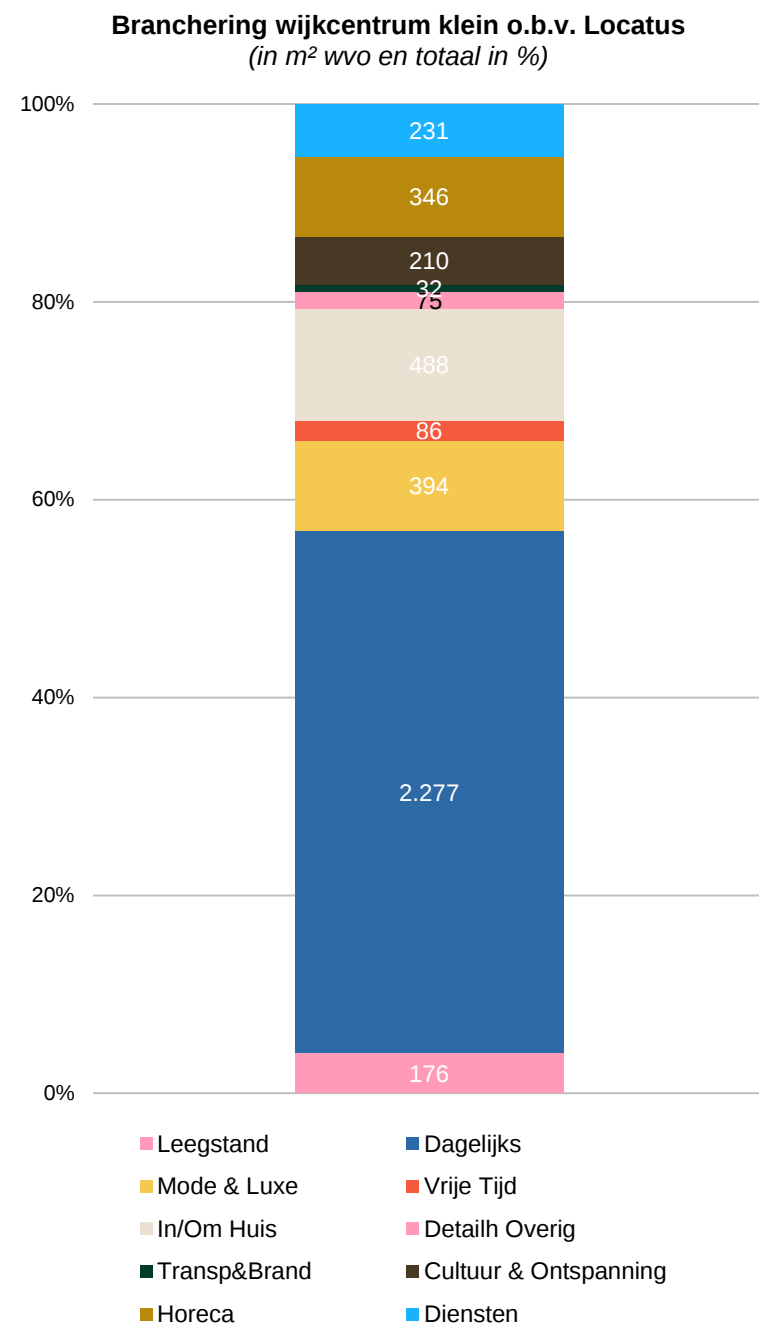
Het feit dat er binnen de gemeente Barendrecht, in De Stationstuinen én in het plangebied van fase 1 en 2 duidelijk sprake is van een kwantitatieve behoefte aan detailhandel, is de kwalitatieve behoefte leidend voor het haalbare en wenselijke programma. Het gaat immers om het bedienen van de inwoners in het kader van leefbaarheid. Wij hebben hierbij enkele overwegingen ten aanzien van de Stationstuinen.

- Boodschappen doet men idealiter dicht bij huis op **loop- en fietsafstand**. Dit onderstreept de noodzaak voor modern en compleet boodschappenaanbod in het plangebied. Te meer er in dit gebied momenteel geen aanbod aanwezig is dat in die behoefte kan voorzien. De bestaande detailhandelsstructuur of bestaande harde plan-capaciteit kan niet voorzien in de nieuwe behoefte, aangezien deze niet goed bereikbaar is voor de inwoners in De Stationstuinen.
- Uit figuur 5 blijkt dat zonder voorziening in de nieuwe wijk, de reistijd onaanvaardbaar lang zou zijn naar bestaande supermarkten. Er zullen altijd bewoners in De Stationstuinen zijn die elders hun boodschappen zullen doen. Enige afvloeiing is er altijd. Tegelijkertijd zal er sprake zijn van enige **toevloeiing**. Dit zal vooral aan de orde zijn voor de voorzieningen in en rond het station. Dit gebied richt zich immers meer op passanten. In de praktijk zullen dit veel mensen zijn die in het gebied werken. Ook de relatie met de mobiliteitshubs biedt kansen voor extra toevloeiing van buiten het gebied.

**Effecten zijn aanvaardbaar**

Aangezien de ontwikkeling vooral voorziet in de behoefte van de ‘eigen’ inwoners en hiervoor voldoende draagvlak is, zullen de omzetteffecten op andere centra in Barendrecht en omgeving beperkt zijn. Onaanvaardbare leegstandseffecten worden niet verwacht. Het is belangrijk de effecten te borgen via beperkingen in het bestemmingsplan. Dit is in de volgende paragraaf opgenomen.

<sup>1</sup> € 2.850 per hoofd \* 3.200 inwoners = 9,1 mln. / 8.025 landelijk gemiddelde vloerproductiviteit dagelijks = circa 1.200 m² wvo. We verwachten dat de dagelijkse bestedingen in de toekomst redelijk gelijk liggen aan het huidig niveau.  
<sup>2</sup> € 2.850 per hoofd \* 7.200 inwoners = 20,5 mln. / 8.025 landelijk gemiddelde vloerproductiviteit dagelijks = circa 2.600 m² wvo. We verwachten dat de dagelijkse bestedingen in de toekomst redelijk gelijk liggen aan het huidig niveau.  
<sup>3</sup> € 2.250 per hoofd \* 3.200 inwoners = 7,2 mln. / 2.000 landelijk gemiddelde vloerproductiviteit niet-dagelijks = circa 3.600 m² wvo. Hierbij is rekening gehouden met 5% minder bestedingen in toekomst als gevolg van online en een hogere vloerproductiviteit vanwege verwachte samenstelling.  
<sup>4</sup> € 2.250 per hoofd \* 7.200 inwoners = 16,2 mln. / 2.000 landelijk gemiddelde vloerproductiviteit niet-dagelijks = circa 8.100 m² wvo. Hierbij is rekening gehouden met 5% minder bestedingen in toekomst als gevolg van online en een hogere vloerproductiviteit vanwege verwachte samenstelling.



Figuur 5: Reistijd per supermarkt, 10 minuten lopen.

## 2.2 Advies programma detailhandel

### Kies voor één compleet en modern wijkcentrum

Op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, de beleidsuitgangspunten voor leefbare wijken en de context van de voorzieningenstructuur, adviseren wij te kiezen voor de ontwikkeling van één modern en volwaardig wijkcentrum in het oostelijk deel van de wijk. Dit bevordert concentratie en combinatiebezoek. Daarbij is versnippering van winkels in een Halterstructuur niet aan te bevelen. Enkele gemakswinkels zijn hooguit denkbaar in de directe nabijheid van het station voor passanten.

- Het wijkcentrum huisvest één moderne supermarkt van circa 1.600 m<sup>2</sup> wvo (circa 2.000 m<sup>2</sup> bvo). Dit is op basis van trends en supermarktplannen een toekomstbestendige maatvoering. Het is juridisch niet toegestaan om onderscheid te maken tussen een fullservice of discountsupermarkt. Idealiter stuurt de ontwikkelaar in elk geval op een supermarktpartij die een volwaardig concept en assortiment kan leveren, om wijkoverstijgende koopstromen te voorkomen.
- Naast de supermarkt kunnen meerdere kleinere units worden geprogrammeerd voor overige vormen van detailhandel, horeca en diensten. Om combinatiebezoek en synergiewerking te optimaleren is het belangrijk dat de publieksfuncties aangesloten zijn, een zichtrelatie met elkaar hebben en bereikbaar zijn van één centraal bronpunt, zoals de mobiliteitshub. Een zichtrelatie met de as richting het stations is eveneens van meerwaarde voor het functioneren.
- Parkeren blijft een belangrijk aandachtspunt. Hoewel je wilt stimuleren dat mensen te voet en te fiets de boodschappen doen, zullen er altijd mensen zijn die de auto pakken. Supermarktketens zullen kwalitatief goed parkeren ook als voorwaarde eisen als ze gaan investeren in het gebied voor de langere termijn.
- Op basis Locatus zijn er landelijk verschillende typen buurt- en wijkcentra. Wij denken dat de categorie '**wijkcentrum klein**' het meest passend is voor De Stationstuinen. Naast een moderne supermarkt bevat dit centrum nog aanvullend circa 500 tot 1.000 m<sup>2</sup> wvo detailhandel. Dit is detailhandel dat in het verlengde ligt van de dagelijkse

boodschappen, zoals versspeciaalzaken (bakker, slager, slijter, vis, groente/fruit, lectuur/afhaalpunt), warenhuis (Action en/of Hema), winkel in huishoudelijke artikelen (Blokler) en ondersteunende textielwinkels. Ook bestaat circa 20% van de winkelruimte uit overig publieksgericht voorzieningenprogramma in horeca en diensten. De verwachting is dat dit in de toekomst iets hoger zal liggen, vanwege de afname van niet-dagelijks winkelaanbod.

- De totale omvang van het voorzieningenaanbod in een klein wijkcentrum komt daarmee uit op circa 4.000 tot 4.500 m<sup>2</sup> wvo. We adviseren de specifieke invulling hiervan op voorhand niet specifiek juridisch te borgen op pandniveau, omdat daardoor de verhuurbaarheid van het vastgoed achteruit gaan en de kans op leegstand groter is. Flexibiliteit en uitwisselbaarheid van het programma is belangrijk. Wel is in het kader van de ladder en het voorkomen van onaantoonbare effecten elders verstandig maximale metrages per functie vast te leggen, vergelijkbaar met het ontwerpbestemmingsplan van fase 1. Het is verstandig specifiek de supermarkt te maximeren op een maatvoering van 2.000 m<sup>2</sup> bvo, om te voorkomen dat er te veel supermarkten komen en daardoor bovenwijkse aantrekkingskracht (en effecten) ontstaan.

### Hoe om te gaan met fasering?

Het bovenstaande advies geldt voor een draagvlak van 7.200 inwoners. In de eerste twee fasen neemt het inwonertal toe tot circa 3.200 inwoners. Dit is niet voldoende om een heel wijkcentrum op te laten functioneren. Het is daardoor aan te bevelen om in de planontwikkeling rekening te houden met een fasering. Deze fasering zit vooral in het programmeren van de supermarkt. Wij hebben de volgende overwegingen.

- Vanaf het begin af aan is het verstandig om wel alvast de locatie te ontwikkelen waar het uiteindelijke wijkcentrum gerealiseerd zal worden. Het is ook belangrijk om alvast de fysieke ruimte te reserveren voor de voorzieningen in de toekomst. We zien vaak dat er 'te krap' wordt geprogrammeerd, waardoor er later geen ruimte meer is voor

uitbreiding van het voorzieningenaanbod. Dit dient in de eerste twee fasen al voorkomen te worden.

- De supermarktfunctie zal bepalend zijn voor het functioneren van het wijkcentrum. Er zijn drie scenario's denkbaar, waarvan 1 en 2 onze voorkeur heeft. Het is aan de ontwikkelaar om met ondernemers te zoeken naar het beste scenario. In het bestemmingsplan kan alvast het maximum worden opgenomen.
  1. De eerste jaren vestigt zich een kleinere supermarkt, die meer als gemakswinkel voor de eerste nieuwe inwoners dient. Dit is dan een winkel die kleiner is dan 500 m<sup>2</sup> wvo. Eventueel aangevuld met alvast enkele andere winkels, horeca en diensten. Voordeel is dat de omvang meer in verhouding staat tot het economisch draagvlak. Nadeel is dat het geen volwaardige supermarkt is en inwoners daardoor verder zullen reizen voor meer keuzemogelijkheden.
  2. De eerste jaren vestigt zich een supermarkt van moderne omvang tot een maximum van 1.600 m<sup>2</sup> wvo. Deze supermarkt zal de eerste jaren 'te groot in het jasje' zitten. Deze supermarkt zal dan genoeg moeten nemen met een lagere vloerproductiviteit. Voordeel is dat er maar eenmalig een investering gedaan hoeft te worden en de nieuwe inwoners vanaf het begin direct toegang hebben tot een volwaardige supermarkt.
  3. De eerste jaren vestigt zich geen supermarkt of gemakswinkel. Dit is vanuit de leefbaarheid en het functioneren van het wijkcentrum niet wenselijk, aangezien dit ook voor de eerste nieuwe inwoners wel een basisvoorziening is.
- In het kader van het bovenstaande benadrukken wij het belang van een goede supermarktdefinitie in het bestemmingsplan. Idealiter is in de definitie naast een maximale maat ook een minimale maat opgenomen om het verschil tussen een gemakswinkel en supermarkt te borgen. Wij achten een minimale omvang van 500 m<sup>2</sup> wvo voor een supermarkt logisch. Alle winkels (in levensmiddelen) daaronder zouden dan als gemakswinkel beschouwd kunnen worden.

- Voordeel van dit laatste is dat ook in de toekomst schuifruimte bestaat om naast één moderne supermarkt ook één gemakswinkel te exploiteren. Voor twee moderne supermarkten is in het gebied geen behoefte aan te tonen.

#### **Programma Stationsplein en recreatief ‘hart’**

- Wij achten enkel nieuw programma detailhandel rond het Stationsplein kansrijk. Hiervoor is ook een behoefte aangetoond. Voorwaarde zou moeten zijn dat het kleinschalig is, beperkt blijft in totale omvang én moet aansluiten op de behoefte van passanten, gemak en efficiëntie. Het zou geen tweede boodschappenfunctie moeten hebben in de wijk. Hetzelfde geldt voor de overige commerciële voorzieningen, zoals horeca en diensten.
- Voor het recreatieve ‘hart’ zien we vooral kansen voor niet-winkel-functies. In het Structuurplan wordt gesproken over horeca en maatschappelijke functies. Denk aan een groen grand café, het grote zusje van het huidige Café Clementine, maar ook bijvoorbeeld aan een buurthuis, of een coffee corner. Dit is prima passend en voorziet in een behoefte. Voorkomen moet worden dat ‘recreatief’ hier verward wordt met ‘recreatief winkelen’. Dat is hier niet aan de orde en van aanvullend recreatief winkelprogramma is hier geen sprake. Dit zou te veel overlap geven met het centrum van Barendrecht en is daardoor onwenselijk.

**Bijlage 1 - Analyses**



# 1 Programma Stationstuinen - fase 1 en 2

## Fase 1, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan

- a. maximaal 815 woningen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - wonen op de begane grond niet toegestaan' woningen op de begane grond niet zijn toegestaan, maar wel aan woningen gerelateerde voorzieningen, zoals entrees of bergingen;
  2. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd - mobilityhub 1' en 'specifieke vorm van gemengd - mobilityhub 2' woningen niet zijn toegestaan;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - wonen niet toegestaan' woningen niet zijn toegestaan;
- b. detailhandel tot een maximum oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> bvo, met dien verstande dat de maximale oppervlakte per vestiging niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup> bvo;
- c. horeca in de categorieën 1 en 2 tot een maximum oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> bvo, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - Loods 38-40' de maximale oppervlakte van horeca niet meer mag bedragen dan 400 m<sup>2</sup> bvo; elders binnen het bestemmingsvlak bedraagt de maximale omvang van horeca per vestiging maximaal 150 m<sup>2</sup> bvo;
- d. kantoren en dienstverlening tot een maximum oppervlakte van 4.800 m<sup>2</sup> bvo;
- e. overige niet-woonfuncties, welke niet genoemd zijn in 3.1 sub b en c tot maximaal 2.000 m<sup>2</sup> bvo;
- f. in aanvulling op het bepaalde in sub b t/m d is ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - mobilityhub 1" een mobilityhub toegestaan met de volgende voorzieningen:

1. maximaal 5.000 m<sup>2</sup> bvo niet-woonfuncties met dien verstande dat de maximale oppervlakte aan detailhandel binnen het plan-gebied niet meer mag bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup> bvo;
  2. parkeervoorzieningen;
  3. nutsvoorzieningen;
- g. in aanvulling op het bepaalde in sub b t/m d is ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - mobilityhub 2" een mobilityhub toegestaan met de volgende voorzieningen:
    1. parkeervoorzieningen;
    2. nutsvoorzieningen;
  - h. een dag- of weekmarkt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 'Loods 38-40'.

## Fase 2, zoals nu in voorbereiding

- a. maximaal 1.200 woningen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - verdiepingen' woningen op de begane grond niet zijn toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - mobilityhub' geen woningen zijn toegestaan;
- b. detailhandel, niet zijnde supermarkt tot een maximum oppervlakte van 600 m<sup>2</sup> bvo;
- c. supermarkt(en) al dan niet in combinatie met bezorgservices, met dien verstande dat de totale oppervlakte binnen de bestemming 'Gemengd' maximaal 2.000 m<sup>2</sup> bvo mag zijn;
- d. horeca in de categorieën 1 en 2 tot een maximum oppervlakte van 400 m<sup>2</sup> bvo;
- e. hotel tot een maximum oppervlakte van 4.000 m<sup>2</sup> bvo;
- f. kantoren en dienstverlening tot een maximum oppervlakte van 6.500 m<sup>2</sup> bvo;
- g. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat:
- h. een gezondheidscentrum is toegestaan tot een maximum oppervlakte van 1.200 m<sup>2</sup> bvo;

- i. een onderwijsinstelling is toegestaan tot een maximum oppervlakte van 2.400 m<sup>2</sup> bvo;
- j. een kinderopvang is toegestaan tot een maximum oppervlakte van 800 m<sup>2</sup> bvo;
- k. sportvoorzieningen tot een maximum oppervlakte van 600 m<sup>2</sup> bvo;
- l. in aanvulling op het bepaalde in sub b t/m h zijn er binnen het plan-gebied twee mobilityhubs toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - mobilityhub' uitsluitend één mobilityhub toegestaan is met de volgende voorzieningen:
  1. maximaal 400 m<sup>2</sup> bvo detailhandel met inachtneming van het bepaalde in sub b;
  2. een supermarkt als bedoeld onder c, met dien verstande dat de totale oppervlakte binnen de bestemming 'Gemengd' maximaal 2.000 m<sup>2</sup> bvo mag zijn;
  3. parkeervoorzieningen;
  4. nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- m. de niet-woonfuncties zoals bedoeld in sub b t/m i uitsluitend zijn toegestaan als deze geschikt zijn voor functiemenging;

met daaraan ondergeschikt:

- n. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen;
- o. groen- en speelvoorzieningen;
- p. wegen en paden;
- q. parkeervoorzieningen- en verkeersvoorzieningen (al dan niet ondergronds), waaronder begrepen een hellingbaan ten behoeve van de calamiteitendiensten;
- r. nutsvoorzieningen;
- s. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

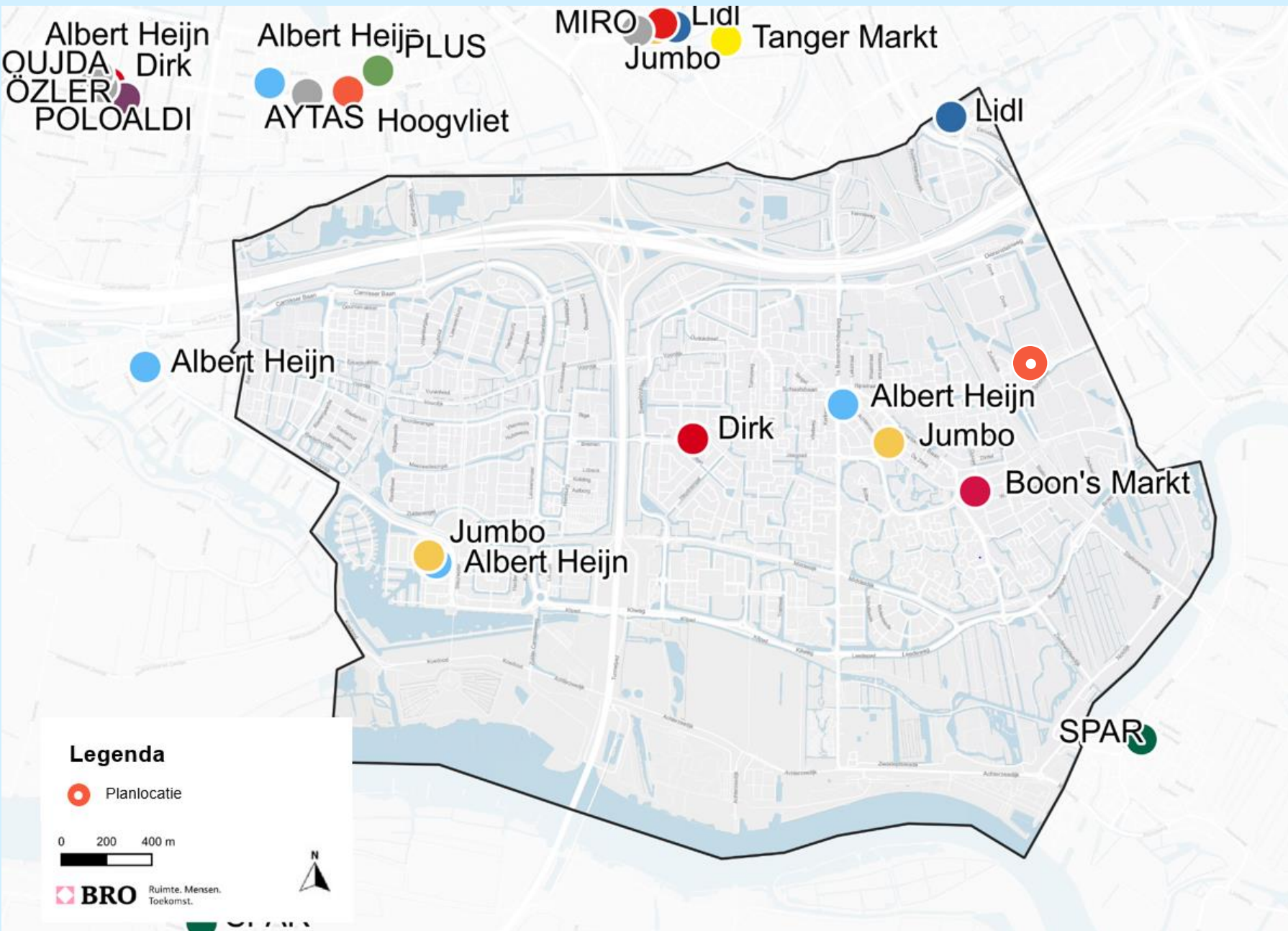
## 2 Detailhandel

### 2.1 Analyse dagelijkse sector

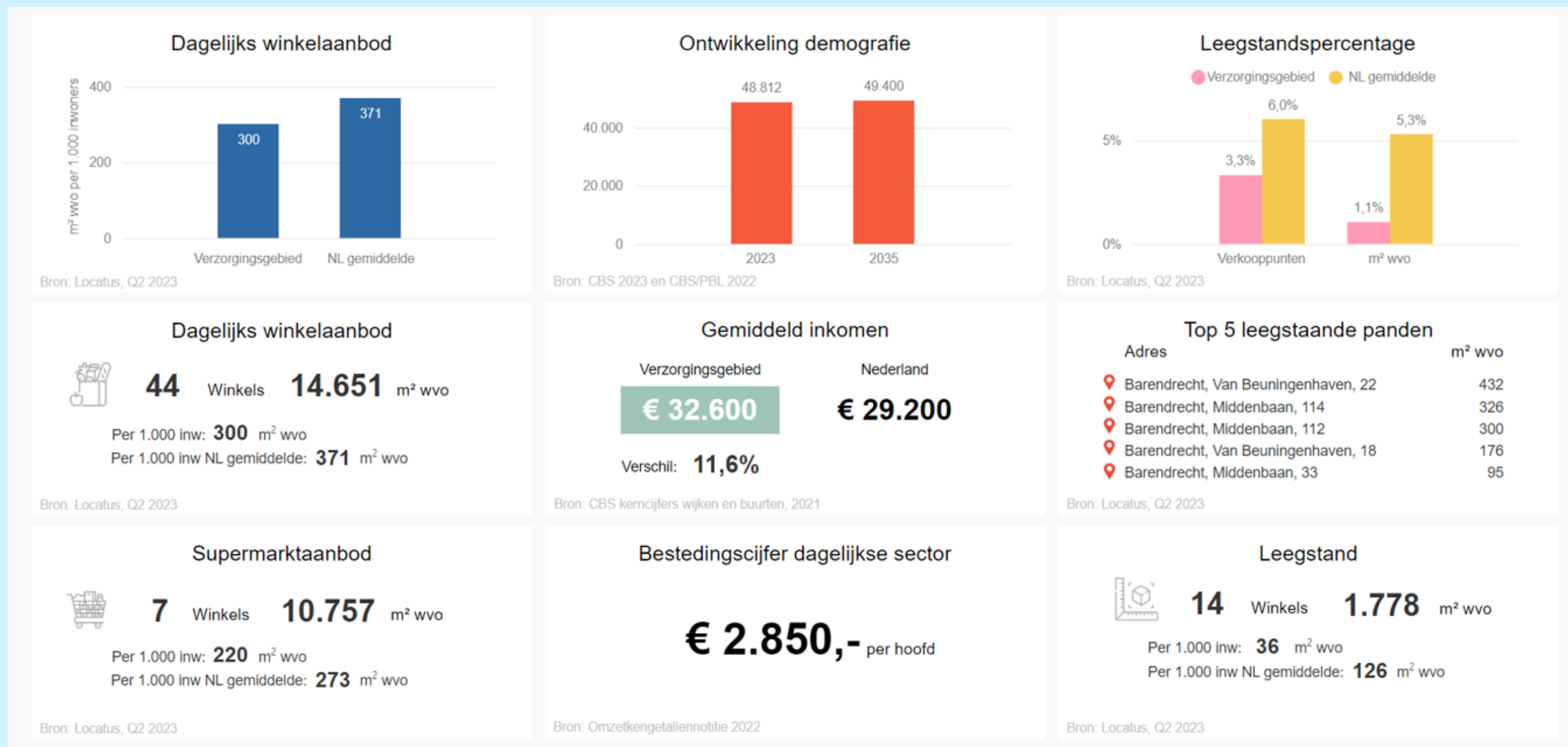
#### Aanbodanalyse dagelijkse sector gemeente Barendrecht

Figuur 6 toont het huidige supermarktaanbod in de gemeente Barendrecht. In figuur 7 is een samenvatting te zien met de belangrijkste feiten en cijfers voor de vraag- en aanbodsituatie in de dagelijkse sector voor de gemeente Barendrecht. De (peil)datum van de bron is vermeld per figuur.

- Het dagelijks winkelaanbod in de gemeente Barendrecht heeft een totale omvang van ca. 14.650 m<sup>2</sup> vwo en is verdeeld over 44 winkels. Het dagelijks winkelaanbod is voor het grootste deel gevestigd in de bestaande winkelgebieden.
- In kwalitatieve zin is het supermarktaanbod binnen de gemeente redelijk gevarieerd. In totaal zijn er 7 supermarkten in de gemeente Barendrecht gevestigd. Het supermarktaanbod bestaat uit fullservice supermarkten zoals Jumbo (2x) en Albert Heijn (2x), daarnaast zijn er ook discount supermarkten gevestigd zoals Dirk en Lidl.
- Ook het overig dagelijks winkelaanbod is redelijk gevarieerd. Het merendeel van het overige dagelijkse winkelaanbod is gevestigd in het centrum van Barendrecht. Zo zijn in het centrum van Barendrecht onder andere meerdere bakkers, een kaaswinkel, een delicatessenzaak, viswinkel en chocolatier gevestigd. Ook in de overige winkelgebieden in Barendrecht is overig dagelijks aanbod gevestigd. Zo is bijvoorbeeld aan het Muzieksplein ook een bakker en twee kleinere minisupermarkten gevestigd. Ook in winkelcentrum Carnisse Veste is veel overig dagelijks winkelaanbod gevestigd onder andere een bakker, poelier en groente- en fruitwinkel.



Figuur 6: Ligging van de supermarkten in de gemeente Barendrecht (Locatus, Q2 2023).



Figuur 7: Analyse dagelijkse sector gemeente Barendrecht (Locatus, Q2 2023).

- Barendrecht is geen eiland. Op enkele plekken is de kern verbonden met de gemeente Rotterdam. Vooral de relatie met de wijk Portland (gemeente Albrandswaard) is relevant in het kader van gemeente overstijgende koopstromen. Hier zit een Albert Heijn.
- Het dagelijks aanbod per 1.000 inwoners in de gemeente Barendrecht (300 m<sup>2</sup> wvo) ligt beneden het landelijk gemiddelde (370 m<sup>2</sup> wvo). Ook het supermarktaanbod per 1.000 inwoners in de gemeente Barendrecht (220 m<sup>2</sup> wvo) ligt beduidend lager dan het landelijk gemiddelde (273 m<sup>2</sup> wvo).
- Alle 7 supermarkten in de gemeente Barendrecht hebben een moderne omvang en zijn groter dan 1.200 m<sup>2</sup> wvo. Hiermee is het supermarktaanbod redelijk toekomstbestendig. De Jumbo in het centrum van Barendrecht is de kleinste supermarkt in de gemeente Barendrecht en heeft een omvang van 1.244 m<sup>2</sup> wvo.

## 2.2 Analyse niet-dagelijks aanbod

- In totaal telt de gemeente Barendrecht ca. 118.460 m<sup>2</sup> wvo aan niet-dagelijks aanbod. In tabel 1 is een uitsplitsing gemaakt naar groep. Hieruit blijkt dat verreweg het meeste aanbod valt in de hoofdbranche *in en om het huis* (ca. 103.230 m<sup>2</sup> wvo & 81 verkooppunten).
- Het merendeel van het aanbod is gevestigd in het centrum van Barendrecht, Woonboulevard Barendrecht en Winkelcentrum Carnisse Veste, zie figuur 8. Ook is er aanbod gevestigd op bedrijventerrein Vaanpark.
- Met name de woonboulevard van Barendrecht heeft een regionale functie. Zo blijkt uit het KSO 2021 dat 80% van de omzet voor recreatieve aankopen uit gemeenten buiten Barendrecht afkomstig is.



Figuur 8: Ligging niet-dagelijks aanbod in de gemeente Barendrecht.

Tabel 1: Aanbod niet-dagelijks per groep, aantal verkooppunten en m² wvo (Locatus, Q2 2023).

| Groep               | Verkooppunten | m² wvo         |
|---------------------|---------------|----------------|
| Mode & Luxe         | 46            | 8.100          |
| Vrije tijd          | 9             | 5.760          |
| In en om huis       | 81            | 103.230        |
| Detailhandel overig | 6             | 1.370          |
| <b>Totaal</b>       | <b>142</b>    | <b>118.460</b> |

- Waar het aanbod in en om het huis met name gevestigd is op de woonboulevard is het aanbod mode en luxe met name gevestigd in het centrum van Barendrecht, zie figuur 8.

### 2.3 Leegstand

In de gemeente Barendrecht staan 8 panden leeg met een totale omvang van 1.030 m² wvo. Het leegstandspercentage in aantal verkooppunten is met 3,4% fors lager dan het landelijke cijfer (6%). Ook de leegstand op basis van het winkelvloeroppervlak ligt een stuk lager (2,6%) dan het landelijk gemiddelde (5,3%).

- Het grootste leegstaande pand in Barendrecht heeft een omvang van 235 m² wvo en biedt geen mogelijkheid voor een supermarkt met moderne maatvoering, ook niet voor een discount supermarkt.
- De leegstaande panden bevinden zich in het centrum van Barendrecht en winkelcentrum Carnisse Veste.

### 2.4 Plannen en initiatieven

De analyse van plannen en initiatieven is gebaseerd op meerdere methoden. Via media en nieuwsartikelen analyseert BRO welke initiatieven zowel binnen als buiten het verzorgingsgebied spelen. Tot slot checkt BRO de juridische mogelijkheden van grootschalige leegstaande panden op mogelijkheden voor dagelijkse artikelen en is de harde plancapaciteit beschouwd. Samenvattend zijn de volgende conclusies 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).<sup>5</sup> De panden van Kruidvat (487 m² wvo), Nelson (151 m² wvo) en Kruithof (90 m² wvo) worden samengevoegd. De meters van Kruidvat (drogisterij) zijn al reeds opgenomen in het dagelijks aanbod. Het voornemen is dat de drie winkels een plek elders in het winkelcentrum krijgen.
- Aldi heeft onlangs een pand gekocht aan de Voordijk in Barendrecht<sup>6</sup> en is hier voornemens een nieuwe supermarkt te openen van ca. 1.000 m² wvo. Dit plan maakt reeds deel uit van de harde plancapaciteit. Supermarkten zijn in de gemeente Barendrecht niet nader bestemd. Daarmee is er in theorie veel harde plancapaciteit aan supermarkten, op dit moment geldt echter een voorbereidingsbesluit.
- In Stationstuinen fase 1 is reeds 800 m² bvo (niet zijnde supermarkt) bestemd voor detailhandel.

#### (On)benutte harde plancapaciteit en zachte plannen

Conform jurisprudentie dienen nieuwe plannen in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking afgewogen te worden tegen het bestaande aanbod. Dit betreft zowel bestaand feitelijk aanbod als harde plancapaciteit. De harde plancapaciteit is onder te verdelen in twee vormen.

- Benutte plancapaciteit is een locatie die in gebruik is voor detailhandel en volgens het bestemmingsplan ook zo mag worden gebruikt. Dit is het aanbod op basis van Locatus.
- Onbenutte (harde) plancapaciteit is een locatie met vestigingsmogelijkheden voor detailhandel die niet zodanig wordt gebruikt (leegstand of ander gebruik).

De kwantitatieve behoefte voor detailhandel wordt op basis van landelijke afspraken (Notitie Omzetkengetallen 2021, Retailinsiders) berekend op basis van distributief planologisch onderzoek (DPO). De koopstromen zijn gebaseerd op feitelijk koopgedrag bij feitelijk aanbod, en 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. Dit doet geen recht aan een verschuiving van koopstromen. Nieuw aanbod kan zorgen voor een hogere binding en/of toevloeiing. Deze nuance is relevant bij de afweging van de harde plancapaciteit. BRO houdt in de kwantitatieve behoefte rekening met het scenario dat alle harde plancapaciteit wordt ingevuld. Daarnaast wordt de harde plancapaciteit in de effectenanalyse afgewogen.

Het is juridisch niet verplicht zachte plannen mee te wegen in de behoefteraming. Gemeenten vragen vaak toch dit wel mee te nemen in de analyse. Om die reden neemt BRO zachte plannen vaak wel mee in de effectenanalyse, mits dit concreet en voorzienbaar is.

<sup>5</sup> Barendrecht nu (September 2022) & De Schakel Barendrecht (September 2023)

<sup>6</sup> Barendrecht nu (April 2023)

2.5 Trends en ontwikkelingen

Ontwikkeling van bestedingen offline en online

Zowel de online als offline bestedingen in de dagelijkse sector zijn de afgelopen jaren gestaag gegroeid. Online en offline raken steeds meer in balans. Om bovenstaande redenen houden wij in de berekeningen de toonbankbestedingen in de dagelijkse sector in de toekomst gelijk aan het huidige niveau. Zowel online als offline groeien, maar deze ontwikkelingen worden per saldo met elkaar verdisconteerd. Bovendien ontstaat hierdoor een betere vergelijking met de landelijke 5-jaarsgemiddelde vloerproductiviteit.

Relatie met het initiatief

Supermarkten functioneren over het algemeen het beste als ze modern zijn, goed bereikbaar zijn en voldoende (en gratis) parkeerplaatsen faciliteren. Gemak en efficiëntie zijn randvoorwaarden voor goed functionerende supermarkten en winkelgebieden.

- 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. In het plangebied neemt het aantal inwoners de komende jaren fors toe. In het kader van de leefbaarheid is een supermarkt en overige voorzieningen cruciaal.
- 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.



Figuur 9: Trends en ontwikkelingen dagelijkse sector.

2.6 Distributie planologisch onderzoek

- De berekening is opgesteld voor dagelijkse sector in de gemeente Barendrecht voor de huidige situatie (2023) en de toekomstige verwachte situatie (2035).
- 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.

2.6.1 Behoefte dagelijks aanbod  
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, ca. 92% van de bestedingen in dagelijkse winkels door inwoners van Barendrecht komt terecht binnen gemeente Barendrecht.
  - De toevloeiing bedraagt 22%. Met andere woorden, ca. 22% van de bestedingen in dagelijkse winkels in Barendrecht is afkomstig van

- buiten 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. Ook de komst van Aldi en Lidl zorgen voor een hogere binding. Op basis van deze ontwikkelingen en het Handboek Kooporiëntaties (BRO, 2023) achten wij een binding van maximaal 95% haalbaar<sup>7</sup> na de ontwikkelingen in de toekomst. De toevloeiing ligt momenteel al bovengemiddeld hoog op niveau van Barendrecht en houden deze daardoor in de toekomst gelijk.

Tabel 2: Economisch functioneren dagelijks aanbod in het verzorgingsgebied.

|                                                       | 2023   | 2035   | 2035 + Stationstuinen |
|-------------------------------------------------------|--------|--------|-----------------------|
| Aantal inwoners                                       | 48.810 | 51.340 | 58.540                |
| Winkelomzet per hoofd – 5-jaarlijks gemiddelde (€)    | 2.850  | 2.850  | 2.850                 |
| Bestedingspotentieel (€ mln.)                         | 139,1  | 146,3  | 166,8                 |
| Koopkrachtbinding (%)                                 | 92%    | 95%    | 95%                   |
| Gebonden bestedingen (€ mln.)                         | 128,0  | 139,0  | 158,5                 |
| Koopkrachttoevloeiing (%)                             | 22%    | 22%    | 22%                   |
| Bestedingen door toevloeiing (€ mln.)                 | 36,1   | 39,2   | 44,7                  |
| Totale bestedingen (in mln. €)                        | 164,1  | 178,2  | 203,2                 |
| Huidig winkelaanbod (m² wvo)                          | 14.650 | 14.650 | 14.650                |
| Omzet per m² wvo (€)                                  | 11.200 | 12.175 | 13.875                |
| Norm vloerproductiviteit – 5-jaarlijks gemiddelde (€) | 8.025  | 8.025  | 8.025                 |
| Haalbaar winkelaanbod (m² wvo)                        | 20.450 | 22.250 | 25.350                |
| Distributieve uitbreidingsruimte (m² wvo) afgerond    | 5.800  | 7.600  | 10.700                |

Bestedingen

- De omzetkengetallen (winkelomzet per hoofd en per m² wvo) zijn gebaseerd op de meest recent gepubliceerde notitie Omzetkengedaten 2022 (2023). 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.

<sup>7</sup> Vergeleken met de eerdere onderbouwing is de binding opgehoogd. Destijds was het plan van Aldi nog niet bekend.

- Het gemiddeld inkomen in de gemeente Barendrecht bedraagt € 32.600 per inwoner per jaar. Daarmee ligt het gemiddelde inkomen in de gemeente Barendrecht 11,6% boven het landelijk gemiddelde van € 29.200 per inwoner per jaar. Op basis van landelijke afspraken (Notitie Omzetkengetallen 2022) gaan we daardoor uit van een gewogen bestedingscijfer van € 2.850,- per hoofd per jaar in de dagelijkse sector.

### Economisch functioneren

Tabel 2 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 € 11.200 per m<sup>2</sup> wvo. Dit is fors boven het landelijk gemiddelde (40%).
- Op basis hiervan moet geconcludeerd worden dat het dagelijks aanbod momenteel goed en gezond kan functioneren. Er is in de huidige situatie sprake van ca. 5.800 m<sup>2</sup> wvo distributieve uitbreidingsruimte. Er is dus een duidelijke kwantitatieve behoefte voor nieuw dagelijks artikelenaanbod.
- Richting 2035 neemt de bevolking in de gemeente Barendrecht fors toe en daardoor ook de besteding. In de Primos prognose van 2035 is nog geen rekening gehouden met de gebiedsontwikkeling Stationstuinen. Om deze reden is gerekend met twee scenario's: één scenario met de groei gebaseerd op de Primos prognose en één scenario waarin de gebiedsontwikkeling Stationstuinen is verwerkt. Het verschil toont daarmee min of meer aan wat de 'eigen' kwantitatieve behoefte is aan dagelijks aanbod binnen de gebiedsontwikkeling Stationstuinen.
- Wanneer alleen gekeken wordt naar de bevolkingsprognose op basis van Primos in 2035 ontstaat er een distributieve uitbreidingsruimte van ca. 7.600 m<sup>2</sup> wvo.
- De toename van de bevolking (inclusief Stationstuinen) resulteert in een toekomstige marktruimte van ca. 10.700 m<sup>2</sup> wvo. 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.

### Advies omvang supermarkt

Op dit moment staat de omvang van de supermarkt nog niet vast. Op basis van de analyse en de volgende overwegingen adviseren wij één supermarkt te realiseren met een omvang van circa 1.600 m<sup>2</sup> wvo. Dit komt bij een standaard verhouding wvo/bvo van 80% uit op circa 2.000 m<sup>2</sup> bvo.

- Op gemeenteniveau is sprake van een duidelijke kwantitatieve behoefte aan nieuw dagelijks aanbod. Deze behoefte wordt elders in de gemeente ingevuld met (mogelijk) de initiatieven van Lidl en Aldi. Als deze initiatieven worden afgetrokken van de marktruimte, blijft voldoende distributieve uitbreidingsruimte over voor de ontwikkeling van één volwaardige supermarkt in Stationstuinen.
- In het verlengde van het bovenstaande voorziet één moderne supermarkt in Stationstuinen duidelijk in een eigen vraag. Alleen de toevoeging van 4.500 woningen in Stationstuinen zorgt al voor een substantiële extra behoefte aan dagelijks voorzieningenaanbod, in de vorm van één moderne supermarkt.
- Met de ontwikkelingen van Aldi en Lidl verbetert de algehele spreiding van het aanbod in de gemeente en daarmee de consumentenverzorging. De reisafstand voor inwoners tot een supermarkt neemt af. Dat is positief. Ook voor de nieuwe inwoners in Stationstuinen ten oosten van het spoor is het belangrijk dagelijkse voorzieningen dichtbij huis te hebben, op loop en fietsafstand. De scheiding door het spoor functioneert als een barrière en inwoners van dit deel van Barendrecht kunnen alleen via de Boezemweg en de Dierensteinweg naar het westelijk deel van Barendrecht. Dit onderstreept het belang van eigen voorzieningen voor dit gebied. Toevoeging van één moderne supermarkt in dit plangebied voorziet daarmee niet alleen in een kwantitatieve behoefte, maar ook in een kwalitatieve behoefte, namelijk de consumentenverzorging en de leefbaarheid.

- Een supermarkt dient qua maatvoering toekomstbestendig te zijn. Dit betekent enerzijds dat voldaan moet worden aan (toekomstige) eisen van de consument en moet passen binnen de context van concurrenten. Gezien de schaalvergroting die nog steeds doorzet én de relatief grote supermarkten elders in de gemeente, is een maatvoering van circa 1.600 m<sup>2</sup> wvo (circa 2.000 m<sup>2</sup> bvo) passend.
- Gezien de situering en het draagvlak zal de nieuwe supermarkt vooral een verzorgingsfunctie hebben voor de nieuwe inwoners in Stationstuinen. Het grootste deel van deze inwoners woont ten oosten van het spoor. Door de beperkte verbinding met het westen wordt geacht dat de afvloeiing richting het centrum (en andersom) beperkt is. Deze combinatie zorgt ervoor dat de supermarkten en het overig aanbod in het centrum van Barendrecht nauwelijks tot geen last zal hebben van omzetverlies. Van leegstandseffecten, laat staan onaanvaardbare leegstandseffecten, is geen sprake.
- Idealiter wordt er aanpalend aan de supermarkt een wijkverzorgend voorzieningencentrum ontwikkeld met naast de supermarkt nog enkele andere dagelijkse en niet-dagelijkse winkels en overige publieksvoorzieningen, zoals enkele diensten, horeca en zorg. Dit maakt dat zaken van elkaars aantrekkingskracht kunnen profiteren en de consument één centrale ontmoetingsplek heeft in de eigen buurt dat voorziet in gemak en efficiëntie. Ook dit is vanuit de kwantitatieve én kwalitatieve behoefte prima te onderbouwen.
- De voorwaarden voor een goed functionerend voorzieningencentrum zijn in elk geval een duidelijke en overzichtelijke structuur, met idealiter één centraal parkeerterrein met daaraan de voorzieningen geconcentreerd met goede zichtlijnen. De ontsluiting c.q. bereikbaarheid dient ook op orde te zijn, idealiter gekoppeld aan belangrijke ontsluitingswegen en voet- en fietsroutes. Nabijheid met andere 'hubs' die traffic genereren is een kans en kan van meerwaarde zijn.

### 2.6.2 Behoeft niet-dagelijks aanbod

Een deel van de meters in het plangebied wordt bestemd voor de supermarkt een ander deel, maximaal 600 m<sup>2</sup> bvo (omgerekend ca. 480 m<sup>2</sup>

- wvo), krijgt de bestemming detailhandel. Naast dagelijks aanbod is het mogelijk dat deze meters ingevuld worden met niet-dagelijks aanbod.
- In het planinitiatief zal slechts in beperkte mate ruimte zijn voor niet-dagelijks aanbod (maximaal 600 m² bvo). In de onderbouwing “Ladder voor duurzame verstedelijking De Stationstuinen 1ste fase” is een berekening gemaakt van de behoefte aan niet-dagelijks aanbod. Hieruit blijkt dat er voldoende behoefte is aan niet-dagelijks aanbod. Door de forse toename van het aantal inwoners in het gebied voorziet het initiatief in de eigen vraag.
  - Om een beeld te krijgen van de behoefte aan niet-dagelijks aanbod, is een benchmark opgesteld, zie tabel 3.
    - 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). 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.
  - Het toekomstige winkelaanbod in de Stationstuinen heeft primair een boodschappenfunctie voor inwoners en werknemers in het gebied. Dit geldt ook voor niet-dagelijkse winkels. Dit betekent dat er

Tabel 3: 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.*

perspectief is voor niet-dagelijkse winkels die frequent worden bezocht in het verlengde van de boodschappenfunctie, maar ook voor niet-dagelijkse winkels die een sterke wijkverzorgende functie hebben. Voorbeelden hiervan zijn een bloemist, huishoudelijke winkel, fietsenwinkel (en –maker), optiekzaak, en/of een winkel met boek- en kantoorartikelen (mede gelet op toekomstige bedrijvigheid). Deze typen winkels hebben doorgaans gezamenlijk een winkelvloeroppervlak van ca. 1.000 m².<sup>8</sup>

- Bovendien is met het centrum van Barendrecht en de woonboulevard een breed niet-dagelijks aanbod binnen 2 kilometer bereikbaar vanuit de Stationstuinen. Hier zijn onder andere woonwinkels, modewinkels en vrijetijdswinkels gevestigd. Het toevoegen van te veel niet-dagelijks winkelaanbod in de Stations kan onaanvaardbare effecten hebben op het bestaande aanbod op overige locaties. Gezien de beperkte omvang van het aanbod en de nabijheid is dit niet de verwachting.

### 2.7 Leegstandseffecten

- De toevoeging van de supermarkt en detailhandels meters voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van de (toekomstige) inwoners van de Stationstuinen. Op dit moment zijn er geen voorzieningen in het plangebied. Het effect van de toevoeging van een extra supermarkt is dan ook beperkt. In de gemeente Barendrecht zijn op dit moment 7 supermarkten gevestigd. Deze supermarkten hebben allemaal een moderne en toekomstbestendige maat. De uitgangspositie van de overige supermarkten in het verzorgingsgebied is hier mee goed. Dit geldt zeker niet voor de supermarkten die fungeren als drager van een (winkel)centrum.
- Door de forse toename van de bevolking, de bijbehorende bestedingen en de grote uitbreidingsruimte is de kans op leegstand klein. Er ontstaat in de toekomst voldoende draagvlak om de uitbreiding van dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod te verantwoorden. Ter indicatie, de hele gebiedsontwikkeling Stationstuinen omvat de realisatie van ca. 4.500 woningen. Bij een gemiddelde huishoudensgrootte van 1,6 (wijkt af van het huidige gemiddelde in de gemeente Barendrecht vanwege het specifieke woningbouwprogramma) komen er 7.200 inwoners bij. Alleen al de extra 7.200 inwoners zorgen voor een extra bestedingspotentieel van € 20,5 miljoen (winkelomzet per hoofd vermenigvuldigd met het aantal extra inwoners) voor de dagelijkse sector. Een aanzienlijk deel van de extra vraag is afkomstig uit de Stationstuinen. Dit zijn voor een groot deel inwoners die op dit moment nog niet in Barendrecht wonen. Hiermee heeft de komst van een extra supermarkt beperkt effect op de huidige supermarkten. Bovendien doen consumenten doorgaans dicht bij huis boodschappen. De maatvoering van de dichtstbijzijnde supermarkten in het centrum van Barendrecht (Jumbo en Albert Heijn) zijn goed. Hierdoor is het niet de verwachting dat inwoners uit dit deel zullen switchen voor de boodschappen naar de nieuwe supermarkt in de

<sup>8</sup> Het gemiddelde winkelvloeroppervlak van in totaal 5 winkels uit deze branches volgens Locatus (2022).

Stationstuinen. Ook de (auto)verbinding tussen de Stationstuinen en het centrum is beperkt, het spoor werkt hier als een barrière.

- Ook in het geval de overige 400 m<sup>2</sup> wvo wordt ingevuld met niet-dagelijkse detailhandel wordt geen leegstand verwacht, laat staan onaanvaardbare leegstand. Er is voldoende kwantitatieve behoefte. Bovendien zal dit niet-dagelijkse aanbod geen zodanige aantrekkingskracht krijgen dat andere winkelgebieden en aanbod onevenredig wordt geraakt. Het eventuele niet-dagelijkse aanbod zal in het verlengde liggen van boodschappen doen en de bestedingen komen vooral uit de directe omgeving (primaire verzorgingsgebied).

### 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 neem toe, bijvoorbeeld als perspectief winkelcentrum wordt bedreigd. Afhankelijk van aard en omvang. Zie ook 'leegstandscriteria'.

## Toets leegstand

op aanvaardbaarheid bij winkelinitiatief

#### 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 10: Afwegingskader leegstand.

# 3 Horeca

## 3.1 Verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied voor horeca is vergelijkbaar met die van detailhandel. Ten aanzien van de koopstromen is het volgende bekend.

- 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 de gemeenten die tot het secundaire verzorgingsgebied gerekend zijn.
- Zeker unieke en onderscheidende horeca in het gebied kan bezoekers van buiten aantrekken. Ditzelfde geldt voor de horeca die functioneert op passanten bij het stationsgebied. De horeca in het wijkcentrum zal primair een functie hebben voor de eigen inwoners.

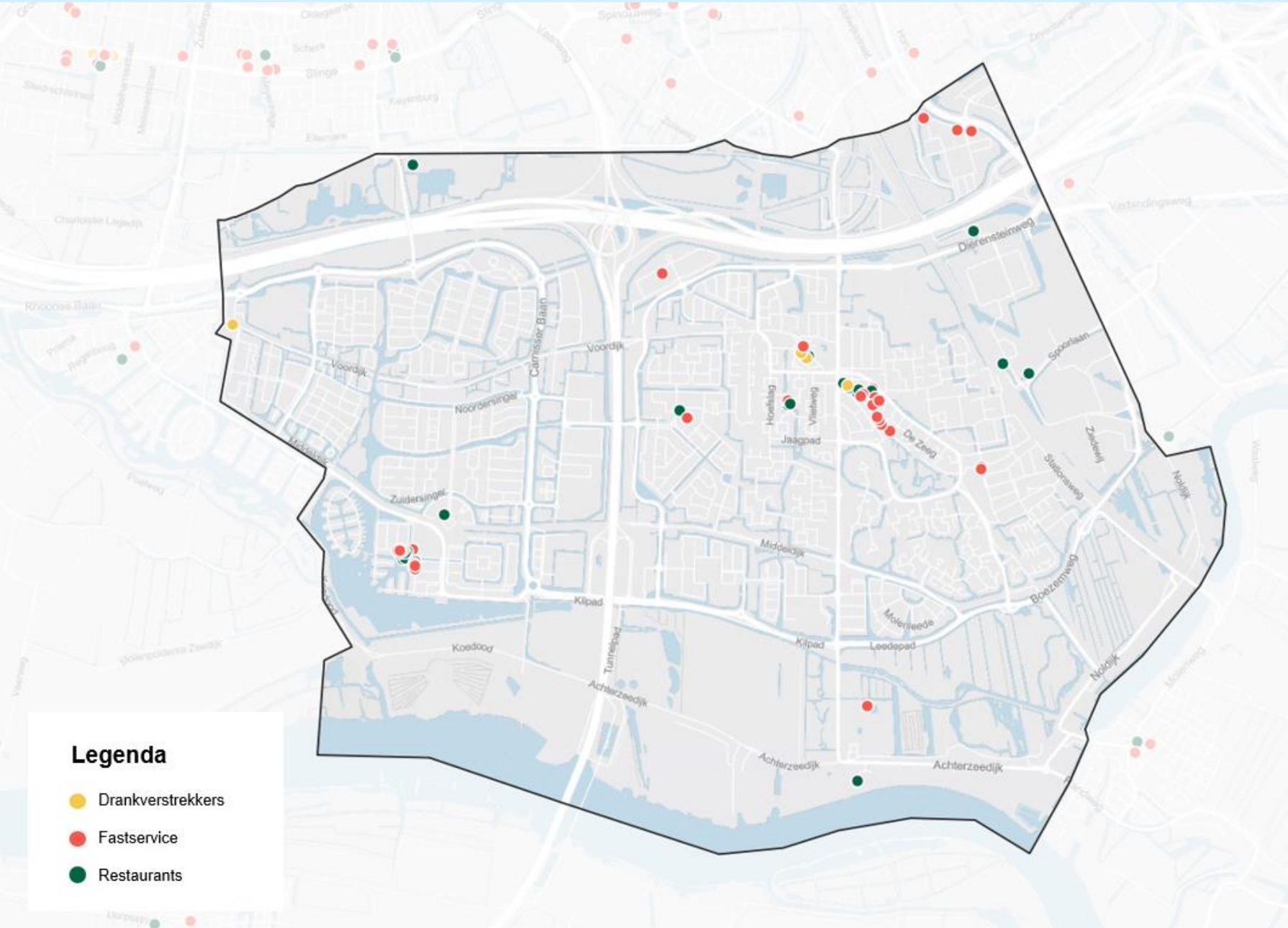
## 3.2 Behoefte

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).

### 3.2.1 Analyse bestand aanbod

In de gemeente Barendrecht zijn 59 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 (2,3). Ook de omvang per 1.000 inwoners (in wvo) is met 139 m² relatief beperkt ten opzichte van het landelijk gemiddelde van 235 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 43 m²).



Figuur 11: Horeca aanbod in de gemeente Barendrecht.

- Er zijn 30 fastservice zaken aanwezig in de gemeente. Zowel het aantal zaken (0,6) als de omvang (54 m²) per 1.000 inwoners is relatief beperkt ten opzichte van het landelijk gemiddelde (1 om 59 m²).
- Er zijn 25 restaurants aanwezig in Barendrecht. Zowel het aantal zaken (0,5) als de omvang (77 m²) per 1.000 inwoners is relatief beperkt ten opzichte van het landelijk gemiddelde (0,9 om 134 m²).
- In het plangebied zijn momenteel enkele restaurants aanwezig. Die zullen naar verwachting ook terugkomen in het plangebied.

3.2.2 Toekomstige behoefte en effecten horeca

Het aantal inwoners in de gemeente Barendrecht stijgt de komende jaren fors als gevolg van de gebiedsontwikkeling Stationstuinen. De behoefte naar horeca zal hierdoor alleen maar meer toenemen.

- Op dit moment ligt het horeca aanbod per 1.000 inwoners, zowel in aantal als in meters, al fors beneden het landelijk gemiddelde. In de toekomst zal dit beduidend meer worden door de toename van het aantal inwoners. De ontwikkeling voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte.
- Er zijn twee horecazaken gevestigd in het plangebied. Dit is een beperkt aantal. Gezien de ligging en beperkte verbinding met het westelijke deel van Barendrecht door de ligging van het spoor is het vanuit leefbaarheid belangrijk dat dit deel ook beschikt over eigen voorzieningen. Ook zal het gebied in de toekomst meer werkenden aantrekken die een eigen behoefte hebben.
- Het beoogde programma horeca is beperkt. Het centrum van Barendrecht blijft een belangrijke en krachtige trekker waar het overgrote deel van het aanbod gevestigd is. De positie van het centrum zal door deze beperkte toevoeging niet veranderen. Bovendien richt dit specifieke aanbod zich met name op de bezoekers en bewoners van de Stationstuinen.
- In de gemeente staan 8 panden leeg met een totale omvang van 1.030 m² wvo. Het leegstandspercentage in aantal verkooppunten is

Tabel 4: Aanbod Horeca in de gemeente Barendrecht en Nederland, met een doorkijk naar 2035 (Locatus, 2023).

|                     | Gemeente Barendrecht<br><i>48.810 inw.</i> |       |                | Gemeente Barendrecht 2035<br>(excl. Stationstuinen)<br><i>51.340 inw.</i> | Gemeente Barendrecht 2035<br>(incl. Stationstuinen)<br><i>58.540 inw.</i> | Nederland<br><i>17.897.051 inw.</i> |
|---------------------|--------------------------------------------|-------|----------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Branche             | Aantal zaken                               | WVO   | WVO/1.000 inw. | WVO/1.000 inw.                                                            | WVO/1.000 inw.                                                            | WVO/1.000 inw.                      |
| Drankenverstrekkers | 4                                          | 384   | 7,9            | 7,5                                                                       | 6,6                                                                       | 42,5                                |
| Fastservice         | 30                                         | 2641  | 54,1           | 51,4                                                                      | 45,1                                                                      | 58,5                                |
| Restaurants         | 25                                         | 3750  | 76,8           | 73,0                                                                      | 64,1                                                                      | 133,9                               |
| Totaal              | 59                                         | 6.755 | 138,8          | 132,0                                                                     | 115,7                                                                     | 235,3                               |

met 3,4% fors lager dan het landelijke cijfer (6%). Ook de leegstand op basis van het winkelvloeroppervlak ligt een stuk lager (2,6%) dan het landelijk gemiddelde (5,3%). Dit is een **indicatie** dat het voorzieningenaanbod naar behoren functioneert.

- Er zijn geen leegstaande panden als alternatieve locatie beter geschikt. Het plan voorziet in ondersteunende horeca voor het gebied de Stationstuinen. Een andere locatie is daarom ruimtelijk onwenselijk.

# 4    Onderwijs

## 4.1    Verzorgingsgebied

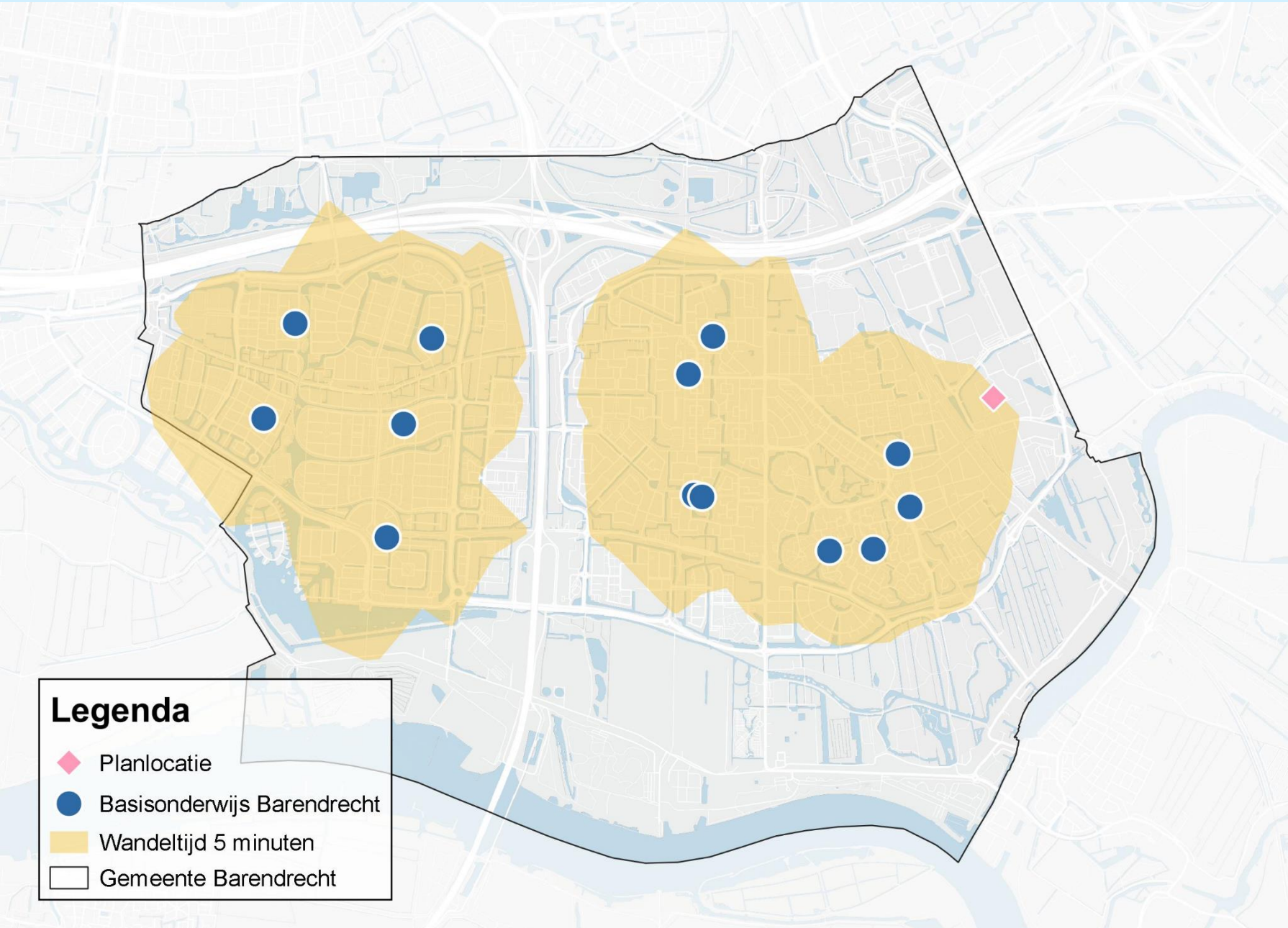
Voor onderwijsvoorzieningen is het verzorgingsgebied het gebied waarbinnen de school zijn (voornaamste) gebruikers vindt. Het verzorgingsgebied wordt globaal afgebakend door de reistijd die leerlingen bereid zijn af te leggen. De profilering, omvang en kwaliteit van het onderwijs bepalen, samen met de nabijheid en bereikbaarheid, de omvang van de acceptabele reistijd.

Dit initiatief betreft de realisatie van een basisschool. Over het algemeen is het van belang dat kinderen en ouders niet ver hoeven te reizen naar een basisschool. De beoogde basisschool is gelegen in het ontwikkelgebied Stationstuinen. De komende jaren worden hier maximaal 4.500 woningen toegevoegd. De school moet kinderen en ouders vanuit diverse achtergronden samenbrengen, waarbij het schoolplein als het plein van de buurt fungeert. Gezien de forse woningbouwontwikkelingen in de komende jaren en de beoogde rol in de buurt, kan de Stationstuinen als verzorgingsgebied worden beschouwd. Voor het kwantitatieve onderzoek is de gemeente Barendrecht als uitgangspunt genomen.

## 4.2    Behoefte

In deze paragraaf analyseren we de behoefte naar een basisschool van het afgebakende verzorgingsgebied. De behoefte wordt bepaald door het actuele aanbod (aantal basisscholen) en de toekomstige vraag (bevolkingsgroei). Ook wordt er gekeken naar trends en ontwikkelen die spelen rondom basisscholen.

In deze paragraaf analyseren we de behoefte 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).



Figuur 12: Basisscholen in de gemeente Barendrecht.

4.2.1    **Aanbod basisscholen gemeente Barendrecht.**

In de gemeente Barendrecht zijn 14 basisscholen gevestigd. In figuur 12 zijn de basisscholen gevisualiseerd op een kaart.<sup>9</sup> Rond de planlocatie zijn er een aantal basisscholen aanwezig, echter liggen deze op redelijke afstand van het plangebied. Daarnaast ligt er een drukke weg tussen het plangebied en de basisscholen wat ook onwenselijk is. Slechts één basisschool is binnen 5 minuten wandelen bereikbaar vanuit het plangebied.

Tabel 5: Benchmark aantal potentiële leerlingen per basisschool

|                              | Aantal basis-scholen | Aantal po-tentiele leerlingen (12 of jon-ger) | Gemiddeld aantal poten-tiele leer-lingen per ba-sisschool |
|------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Gemeente Oosterhout          | 18                   | 7.443                                         | 414                                                       |
| Gemeente West-Betuwe         | 43                   | 7.450                                         | 173                                                       |
| Gemeente Roermond            | 19                   | 7.383                                         | 389                                                       |
| Gemeente Harderwijk          | 20                   | 7.183                                         | 359                                                       |
| <b>Gemeente Barendrecht</b>  | <b>14</b>            | <b>6.987</b>                                  | <b>499</b>                                                |
| Gemeente Overbetuwe          | 21                   | 6.942                                         | 331                                                       |
| Gemeente Molenlanden         | 26                   | 6.929                                         | 267                                                       |
| Gemeente Goeroe-Overflakkee  | 29                   | 6.903                                         | 238                                                       |
| Gemeente Utrechtse Heuvelrug | 22                   | 6.899                                         | 314                                                       |
|                              |                      |                                               |                                                           |
| Gemiddelde benchmark         | 24                   | 7.124                                         | 331                                                       |
| Landelijk gemiddelde         | 6166                 | 2.336.133                                     | 379                                                       |

Volgens onderwijs data van DUO telde de gemeente Barendrecht eind 2022 4.826 leerlingen in het basisonderwijs.<sup>10</sup> Er is een benchmark uitgevoerd naar het aantal potentiële leerlingen per basisschool. De gemeenten in de benchmark zijn gekozen op basis van het aantal potentiële leerlingen. Een potentiële leerling is iemand van 12 jaar of jonger.<sup>11</sup> De gemeente Barendrecht kent relatief weinig basisscholen voor het aantal potentiële leerlingen. Gemiddeld gezien kent de gemeente 499 leerlingen per basisschool. Dit ligt aanzienlijk hoger dan het landelijk ge-middelde. Daarnaast kent de gemeente Barendrecht gemiddeld gezien de meeste potentiële leerlingen per basisschool. Een teveel aantal leer-lingen per basisschool kan de kwaliteit van het onderwijs aanzienlijk be-invloeden.

**Vraag naar basis/primair onderwijs in de gemeente Barendrecht**  
Het basisonderwijs is bestemd voor kinderen van 4 tot 12 jaar in het re-guliere onderwijs. Momenteel telt de gemeente Barendrecht 4.826 leer-lingen in het primair onderwijs. Sinds 2018 is het aantal leerlingen in het basisonderwijs gedaald. In 2018 telde de gemeente 5.030 leerlingen in het basisonderwijs. Naar verwachting zal het aantal leerlingen in het basisonderwijs de komende jaren afnemen naar ca, 4.750 leerlingen in 2040, echter zijn de ontwik-kelingen van de Stationstuinen niet meegenomen in deze prognoses.

Tabel 6: Ontwikkeling gemiddeld aantal potentiële personen per basisschool gemeente Barendrecht

|  | Gemeente Barendrecht huidig<br><i>6.987 personen 12 jaar of jonger</i> |                      | Gemeente Barendrecht 2035 (excl. Stationstuinen)<br><i>6.674 personen 12 jaar of jonger</i> |                      | Gemeente Barendrecht 2035 (incl. Stationstuinen)<br><i>7.610 personen 12 jaar of jonger</i> |                      |
|--|------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|  | Basisscholen                                                           | Personen/basisschool | Basisscholen                                                                                | Personen/basisschool | Basisscholen                                                                                | Personen/basisschool |
|  | 14                                                                     | 499                  | 14                                                                                          | 477                  | 14                                                                                          | 544                  |

Hierdoor zal het aantal leerlingen gaan toenemen en daarmee de be-hoefte naar primair onderwijs. Kijkende naar de ontwikkeling van de potentiële leerlingen zien wij ook een toename. Op het moment bestaat 14,5% van het aantal inwoners van de gemeente Barendrecht uit personen van 12 jaar of jonger. Naar verwachting zal dit in de toekomst gaan dalen, voor de berekening is uit-gegaan dat in 2035 13% van het aantal inwoners bestaat uit 12-jarigen of jonger. In de gemeente is met of zonder de ontwikkeling van Stationstuinen be-hoefte aan een extra basisschool. In 2035 zonder de beoogde ontwikke-lingen zal het aantal potentiële kinderen per basisschool afnemen, maar ligt nog steeds sterk boven het landelijk gemiddelde. In het geval van de ontwikkeling van Stationstuinen neemt het aantal potentiële personen per basisschool sterk toe. Naar verwachting zal de kwaliteit van het on-derwijs ernstig gaan lijden onder de nieuwe stroom van leerlingen. Het realiseren van een basisschool in de Stationstuinen is daarmee zeer ge-wenst.

<sup>9</sup> DUO onderwijs data, alle schoolvestigingen basisonderwijs (2023)  
<sup>10</sup> DUO onderwijs data, aantal leerlingen per vestiging basisonderwijs (2022)  
<sup>11</sup> CBS, Bevolking en demografie (2023)

#### 4.2.2 Kwalitatieve behoefte

Door de ontwikkeling van de Stationstuinen is het wenselijk om een basisschool te ontwikkelen voor de nieuwe bewoners. In het beoogde gebied liggen zeer weinig basisscholen die binnen een aanzienlijke tijd en veilig te bereiken zijn. Ook vanuit de naastliggende gemeente Ridderkerk zijn er geen basisscholen binnen aanzienlijke tijd bereikt kunnen worden.

Het aantal leerlingen per basisschool ligt in de gemeente Barendrecht aanzienlijk hoog. Het niet realiseren van een nieuwe basisschool lettende op de ontwikkeling van de Stationstuinen zal naar verwachting de kwaliteit van het basisonderwijs aanzienlijk doen verlagen.

#### 4.2.3 Behoeft vanuit trend en ontwikkelingen

- Vanwege de afnemende geboorteaantallen blijft de komende jaren het aantal leerlingen landelijk gezien dalen. Toch zijn er ook gebieden, met name stedelijke gebieden, waar het aantal leerlingen blijft toenemen, zoals ook in Barendrecht. Bovendien groeit het aantal leerlingen dat een persoonlijke aanpak nodig heeft. Mede daardoor is het aantal fte in het primair onderwijs de laatste jaren gegroeid.
- Scholen krijgen er, naast hun primaire taak van het zorg dragen voor een brede persoonlijke en maatschappelijke ontwikkeling van leerlingen, steeds meer taken en verantwoordelijkheden bij. Bijvoorbeeld op het gebied van onderwijshuisvesting en passend onderwijs.
- Vooral het bieden van passend onderwijs wordt steeds belangrijker. Scholen dienen zorg te dragen voor uitdagend en toekomstgericht onderwijs dat inspeelt op de talenten en leerbehoeften van alle individuele leerlingen. Ook ouders verwachten steeds meer maatwerk in het primair onderwijs. Ze gaan zich daarin steeds meer gedragen als consument.
- Vanaf het basisonderwijs wordt ingezet op het aanleren van vaardigheden die nodig zijn in de huidige en toekomstige maatschappij (21st century skills). De schoolomgeving ondersteunt idealiter de

doorontwikkeling van het onderwijs in termen van werkvormen en bijv. ICT-vaardigheden

- Ouders vinden een goede gezondheid van hun kinderen en duurzaamheid steeds belangrijker. Bij de schoolkeuze is daarom gezonde voeding, meer bewegingsuren en een gezond en fris schoolgebouw belangrijk. Bovendien is de verwachting dat scholen met aandacht voor duurzaamheid in zowel het onderwijsaanbod als de bedrijfsvoering beter zullen presteren.
- In het kader van preventie, gezonde leefstijl en integrale benadering van gezondheid is beweging essentieel voor kinderen. Het is niet alleen van belang dat de buitenruimte uitnodigt tot bewegen, maar ook binnen in een gymzaal zodat bewegen een vanzelfsprekend onderdeel wordt van een gezonde leefstijl.
- Vernieuwing van de schoolomgeving is daarnaast ook wenselijk om aantrekkelijk te blijven voor nieuwe leraren. Goed onderwijs vraagt immers om goede leerkrachten. De verwachting is echter dat het aantal leraren in de komende jaren nog verder zal afnemen. Enerzijds als gevolg van vergrijzing en anderzijds door minder instroom van jongeren in de lerarenopleidingen. Om goede leraren aan te trekken helpt het dus wanneer er sprake is van een aantrekkelijke werkomgeving. Een aantrekkelijk schoolgebouw kan daaraan bijdragen.

# 5 Sport/Fitness

## 5.1 Verzorgingsgebied

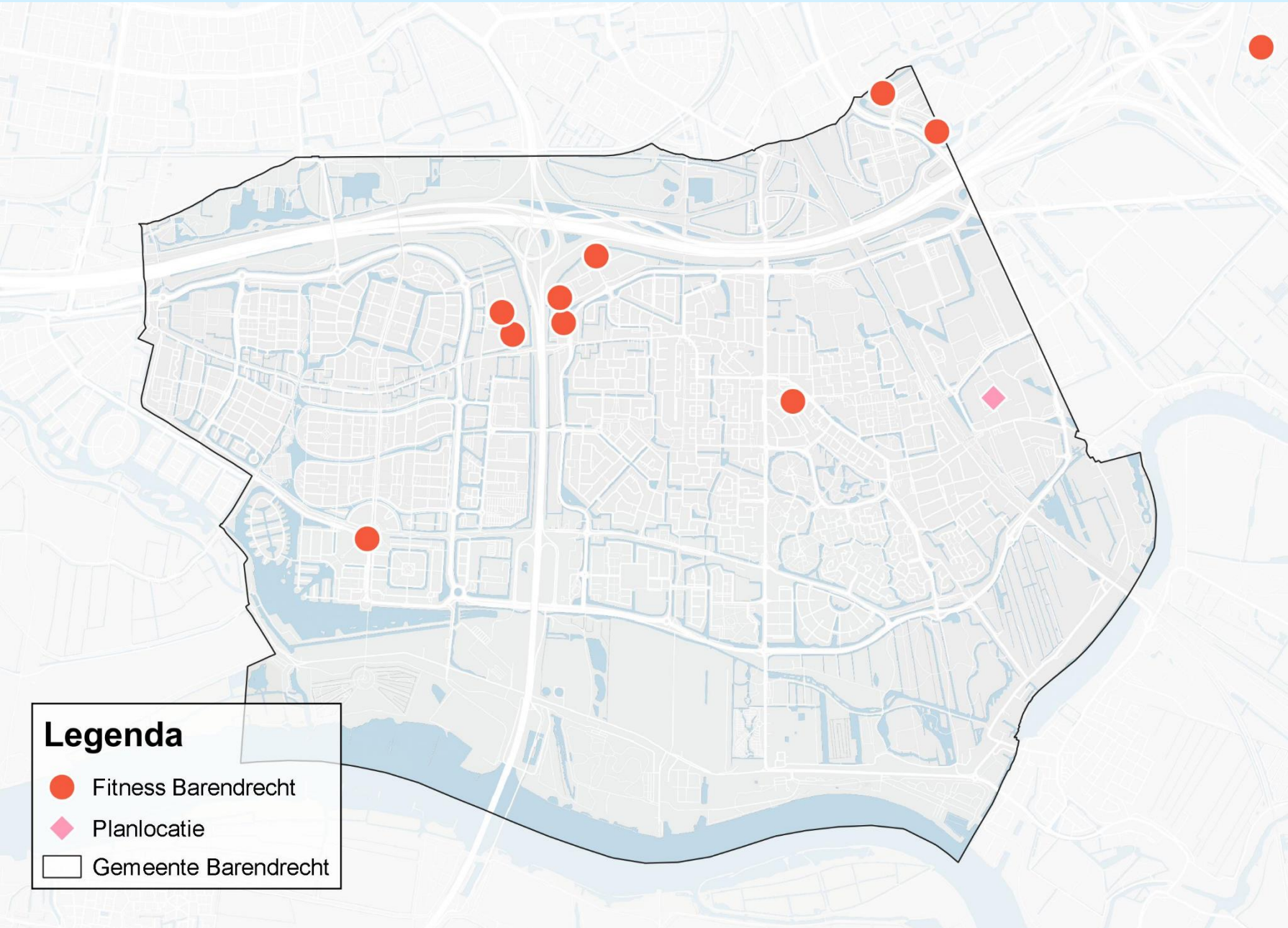
Fitnesscentra worden overwegend doelgericht bezocht en doorgaans is sprake van een relatief bescheiden reisafstand. Fitnessklanten wonen gemiddeld niet verder dan vier kilometer van zijn/haar fitnesscentrum. Circa de helft woont zelfs binnen een straal van twee kilometer. In voorliggend onderzoek is daarom de gemeente Barendrecht als (primair) verzorgingsgebied gehanteerd. Inwoners uit de omliggende kernen met weinig tot geen fitnessaanbod vormen een aanvullende doelgroep.

## 5.2 Kwantitatieve behoefte

### 5.2.1 Vraagpotentieel

De gemeente Barendrecht telt ca. 48.810 inwoners. Het inwonertal neemt de komende jaren toe tot ca. 51.340 in 2035. Dit is nog zonder de beoogde ontwikkeling. Met de beoogde ontwikkeling neemt het aantal inwoners naar verwachting toe tot ca. 58.540. Dit betekent een groei van 19,9%.

Tabel 7 geeft een overzicht van de voornaamste aannames ten aanzien van het vraagpotentieel voor fitnesscentra in Barendrecht. Fitness is uitgegroeid tot de meest beoefende sport in Nederland <sup>12</sup>. Ca 2,7 miljoen mensen waren lid van een sportschool in 2021 (ca. 15% van bevolking)<sup>13</sup>. Voor de toekomst wordt uitgegaan van een gemiddeld ‘animocijfer’ voor het lidmaatschap van fitnesscentra van 14 à 16% (landelijk gemiddelde 15%). Gelet op de grote variatie in ledentallen tussen regio’s wordt een bandbreedte aangehouden. Daarbij geldt als uitgangspunt dat sprake is van een optimale verzorgingsstructuur met zowel budget- als



Figuur 13: Fitness voorzieningen in de gemeente Barendrecht (Bron: Locatus)

<sup>12</sup> Gezondheidsenquête/Leefstijlmonitor CBS (2022)

<sup>13</sup> IHRSA (2020) & HIIPER (2023)

kwaliteitsfitnesscentra. In de huidige situatie bedraagt het vraagpotentieel voor fitnesscentra in de gemeente Barendrecht circa 6.800 à 7.800 consumenten. In 2035 neemt dit naar verwachting toe (afhankelijk van de ontwikkeling van de Stationstuinen) tot circa 8.200 à 9.400. Dat betekent dat er vanuit de vraagzijde duidelijk sprake is van een groeiperspectief.

### 5.2.2 Aanbod

Binnen de gemeente Barendrecht zijn momenteel 9 aanbieders van fitnesscentra gevestigd (figuur 13). Het aanbod bestaat uit een aantal zelfstandige vestigingen en formules. Twee fitnesscentra springen er wel bovenuit qua grootte. Deze zijn groter dan 1.200 m² wvo. De overige centra zitten vooral rond de 300 m² wvo.

Op figuur 13 is de ruimtelijke spreiding gevisualiseerd van het fitnessaanbod in Barendrecht. Een fitnesscentra is gevestigd in het centrum van Barendrecht (Wav-e Studios). Verder zijn er twee centra gevestigd op de woonboulevard van Barendrecht (Sportcity & BF BOX 'N FIT). Ook is er één centra gevestigd in het winkelgebied Carnisse Veste (Anytime Fitness). Wat verder opvallend is dat de overige 5 fitnesscentra zijn gevestigd op bedrijventerrein Blijdorp en Vaanpark. Over het algemeen zijn dit geen functies die plaatsvinden op bedrijventerreinen. Toch liggen de meeste fitnesscentra in Barendrecht op bedrijventerreinen. Officieel wordt de meubelboulevard ook gezien als bedrijventerrein. Er kan hier gesproken worden over een minder goede spreiding. Fitness bezoekers

op bedrijventerreinen doen geen combinatie bezoeken in het centrum of andere winkelgebieden. Daarnaast brengen fitnesscentra extra verkeersbewegingen met zich mee, wat niet wenselijk is op de bedrijventerreinen.

### 5.2.3 Aanbodclaim

Bij de raming van de marktruimte is het van belang om vast te stellen welk ledental fitnesscentra minimaal nodig hebben voor hun bedrijfsmatige continuïteit, de ‘kritische aanbodclaim’. Daarbij wordt uitgegaan van een rendabele exploitatie, voldoende (continue) productvernieuwing en professioneel ondernemerschap. Globale normcijfers voor fitnesscentra in Nederland gaan uit van 1 lid per m² publieksgericht vloeroppervlak als basis voor kostendekkende exploitatie en 1,5 lid per m² voor een commercieel duurzame exploitatie. Bij 2 leden per m² is doorgaans sprake van een uitstekende exploitatie. BRO gaat in dit kader uit van een kritisch norm van 1,5 lid per m².

Benadrukt wordt dat individuele centra in de praktijk aanmerkelijk kunnen afwijken van dit gemiddelde, bijvoorbeeld vanwege specifieke huisvestings-, personeels- of marketinglasten.

In de gemeente Barendrecht zijn momenteel zowel grotere als kleinschalige fitnesscentra gevestigd. Het totale oppervlak van de accommodaties wordt ingeschat op circa 5.420 m² bvo publieksruimte. Uitgaande

van dit oppervlak en een commercieel duurzame exploitatie bedraagt de ‘ledenclaim’ van het lokale aanbod circa 8.100 leden.

### 5.2.4 Behoefte

In Tabel 7 is een indicatieve berekening gemaakt waarbij het vraagpotentieel en de aanbodclaim in 2020 en 2035 tegen elkaar zijn afgezet. Daarbij is rekening gehouden met een minimale en een maximale variant, mede afhankelijk van wervingskracht en functioneren van het aanbod. In de huidige situatie is binnen de gemeente Barendrecht geen marktruimte voor nieuw fitnessaanbod, de komende jaren veranderd dit wel en neemt de marktruimte toe. In 2035 is er maximaal (afhankelijk van de ontwikkeling van de Stationstuinen) 1.900 m² bvo behoefte aan fitnessaanbod. Het beoogde fitnesscentra in de Stationstuinen krijgt een omvang van 600 m² en is daarmee redelijkerwijs inpasbaar binnen de marktruimte. Daarbij geldt wel het volgende: De marktruimte naar fitnessaanbod ontstaat alleen bij ontwikkeling van de Stationstuinen. In de huidige situatie en met de geprognosticeerde bevolkingsgroei tot 2035 is er al voldoende aanbod in gemeente om aan de vraag te voorzien. In deze situatie creëert de ontwikkeling de vraag.

Tabel 7: Bevolking en vraagpotentieel gemeente Barendrecht

|                           | Inwonertal verzorgingsgebied | Animocijfer (als % totale inwonertal)<br>Gemiddeld in Nederland: |      | Vraagpotentieel gemeente totaal |       |
|---------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------|-------|
| Gemeente Barendrecht      |                              | Min.                                                             | Max. | Min.                            | Max.  |
| Huidige situatie          | 48.810                       | 14%                                                              | 16%  | 6.833                           | 7.810 |
| 2035 excl. Stationstuinen | 51340                        | 14%                                                              | 16%  | 7.188                           | 8.214 |
| 2035 incl. Stationstuinen | 58540                        | 14%                                                              | 16%  | 8.196                           | 9.366 |

5.2.5      Kwalitatieve behoefte vanuit trends

Om een beeld te krijgen van de kans rijkheid van de beoogde ontwikkeling in kwalitatieve zin is gekeken naar belangrijke trends en ontwikkelingen binnen de fitnessbranche.

De consument hecht in toenemende mate belang aan een gezond en actief leven. Enerzijds is te zien bij de keuze voor gezonde voeding (minder suiker en vet). Daarnaast gaan mensen steeds meer sporten<sup>14</sup>. Fitness is al enkele jaren de meest populaire sport in Nederland en doordat de belangrijkste bezoekenmotieven in de gezondheidssfeer liggen geeft het invulling aan een bewuste levensstijl<sup>15</sup>.

De stijging van het aantal sporters gaat gepaard met de stijging van het aantal fitnesscentra. Het aantal vestigingen van fitnessbedrijven is tussen 2013 en 2023 gegroeid met 70%. Nederland kent anno 2023 3.658 fitnesscentra.<sup>16</sup>

Het aanbod binnen fitnessactiviteiten is de afgelopen jaren diverser geworden. Tien jaar geleden kon het aanbod grofweg worden gecategoriseerd in de segmenten ‘kracht’, ‘cardio’ en ‘groepslessen’. Tegenwoordig zijn legio mogelijkheden, zoals Zumba, Crossfit, aquafitness, fighting fit, bootcamp en bodystep. De fitnessactiviteiten vinden in verschillende

vormen plaats, zoals groepstraining, small group training, personal training en E-gym. De groei en diversificatie van het aanbod hangt samen met de trend van individualisering, waarbij de consument meer maatwerk verwacht.

De algemene verwachting is dat er een steeds nadrukkelijker tweedeling tussen fitnesscentra gaat ontstaan, met enerzijds de basis- en budgetcentra en anderzijds grotere, multifunctionele centra en hoogwaardige boutiques. Deze tweedeling hangt naar verwachting samen met het feit dat de fitnessdeelname de afgelopen jaren met name is gestegen bij lager- en hoger opgeleiden, respectievelijk 83% en 76%, tegenover 38% bij mensen met een midden opleidingsniveau<sup>12</sup>.

Aannemelijk is dat beide groepen op basis van hun besteedbaar inkomen andere eisen stellen aan fitness. Sporters die niet voor low-budget gaan, kiezen vaker voor een specifiek concept op basis van onder meer doelgroep, aanbod of luxe. Klassieke fitnesscentra in het middensegment hebben het door de tweedeling moeilijk en zullen in de toekomst meer moeten segmenteren<sup>17</sup>.

De focus binnen fitness en wellness zal in het algemeen meer op de totale gezondheidsbeleving komen te liggen met op maat gemaakte wellnessprogramma’s, behandelingen en personal coaching op basis van lifestyle en gezondheidscapaciteiten.

De consument is in algemene zin bovendien steeds prijsbewuster en wil graag sporten wanneer het hem of haar uitkomt. Ruime openingstijden en goedkope en flexibele lidmaatschappen of strippenkaarten worden daardoor steeds meer gewaardeerd.

Aanbod Barendrecht

Het aanbod is Barendrecht is redelijk verdeeld. De gemeente kent een aantal budget fitnesscentra, maar ook duurdere met meerdere faciliteiten. Ook kent Barendrecht een aantal gespecialiseerde fitnesscentra. Deze centra zijn met name georiënteerd op boxen, zelfverdediging en een centra die alleen toegankelijk is voor vrouwen. Wel is het aanbod geconcentreerd op bedrijventerreinen.

Tabel 8: Marktruimte fitnesscentra Barendrecht (aantal leden) in 2020 en 2035

|                           | Vraagpotentieel |       | Aanbodclaim bestaand | Saldo vraag en aanbod |       | Marktruimte in m² (1,5 lid per m²) |       |
|---------------------------|-----------------|-------|----------------------|-----------------------|-------|------------------------------------|-------|
|                           | Min             | Max   |                      | Min.                  | Max.  | Min.                               | Max.  |
| Huidige situatie          | 6.833           | 7.810 | 8.100                | -1.267                | -290  | -1.900                             | -436  |
| 2035 excl. Stationstuinen | 7.188           | 8.214 | 8.100                | -912                  | 114   | -1.369                             | 172   |
| 2035 incl. Stationstuinen | 8.196           | 9.366 | 8.100                | 96                    | 1.266 | 143                                | 1.900 |

<sup>14</sup> Rabobank – Cijfers en trends 2019

<sup>15</sup> SCP, Muller Instituut

<sup>16</sup> Locatus

<sup>17</sup> Van Spronsen, 2017

## 6 Kantoren

### 6.1 Verzorgingsgebied

Als ruimtelijk verzorgingsgebied is primair de gemeente Barendrecht aangehouden. Het primaire verzorgingsgebied is bepaald aan de hand van verhuisbewegingen<sup>18</sup> van bedrijven naar de buurt van het initiatief (gebiedsafbakening: BT Handelscentrum & BT Dierenstein).

In de periode april 2017 – Oktober 2023 hebben er in totaal 69 bedrijfsverhuizingen plaatsgevonden in de gebiedsafbakening. Hierbij gaat het om verhuizingen binnen de gebiedsafbakening en verhuizingen van bedrijven die naar de gebiedsafbakening zijn verhuisd.

Van de 69 verhuizingen zijn er 36 afkomstig uit de gemeente Barendrecht. Dit is 52% 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 eerdergenoemde 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 verhuizingen 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.

### 6.2 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 kantorenlocaties niet alleen per auto, maar ook met het ov en langzaam verkeer goed bereikbaar zijn.

Door de coronapandemie is er een nieuwe vorm van werken ontstaan, namelijk het hybride werken. Een aantal dagen per week op kantoor werken en een aantal dagen per week thuis werken is de nieuwe standaard geworden. Uit onderzoek blijkt dat ongeveer twee derde van de forensen na de corona-pandemie één tot drie dagen per week thuis verwacht te werken<sup>19</sup>. Dit houdt ook in dat er anders naar kantoorpanden gekeken gaat worden, de behoefte wordt daarentegen niet minder. Kantoren worden meer een plek waar men elkaar ontmoet en waar creativiteit de boventoon voert. Daarbij kiezen bedrijven vaker voor enkele kleinere, goed bereikbare locaties met spreiding over het land. Bij deze panden is bereikbaarheid zeer belangrijk. Treinstationslocaties bieden op dit vlak de beste mogelijkheden. Daarnaast neemt de vraag naar monofunctionele 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 alleen gewerkt wordt door de hedendaagse kantoorgebruiker. Daarnaast is de

zichtbaarheid en uitstraling van het kantoorland van belang. Bedrijven willen graag zichtbaar zijn voor de buitenwereld.

De vraag naar kantoren richt zich steeds meer op kantoren die zich kenmerken door hoge kwaliteit en lage energiekosten. De beschikbaarheid van deze objecten neemt af en nieuwbouw komt nauwelijks op gang door de gestegen rente en opgelopen bouwkosten. De verwachte afstoting van kantoorruimte als gevolg van hybride werken is voorlopig nog niet zichtbaar en hierdoor ontstaat geen nieuw aanbod. Door de krappe arbeidsmarkt eisen medewerkers de beste werkplekken op goed bereikbare locaties. Minder energiezuinige gebouwen op onaantrekkelijke locaties raken hierdoor steeds meer uit beeld.<sup>20</sup>

In het afgelopen jaar is de opname van kantoorruimte uitgekomen op 1,34 miljoen m<sup>2</sup>. Vergeleken met het voorgaande jaar is het opnameniveau 14% gedaald. De meeste dynamiek is afkomstig van kleinere organisaties. Opnames van kleinschalige metrages tot 1.000 m<sup>2</sup> zijn goed voor 82% van het aantal opnames en 43% van de totale opname in vierkante meters. Maar ook in de oppervlakteklasse tussen 1.000 en 5.000 m<sup>2</sup> zien we verscheidene opnames van grotere MKB'ers. De vraag naar grotere metrages boven 5.000 m<sup>2</sup> ligt al jarenlang op een laag niveau, waarbij vooral boven de 10.000 m<sup>2</sup> sprake is van een opdrogende vraag.

Kantoorgebruikers worden geconfronteerd met hogere kosten van het kantoorgebruik. Allereerst zijn de gebruikskosten van kantoren omhooggeschoten door de explosief gestegen energieprijzen in 2022. Energie maakt deel uit van de servicekosten en samen met de huur vormen zij de totale gebruikskosten. In energiezuinigegebouwen zijn de servicekosten veel minder hard toegenomen dan oudere gebouwen waar veel meer energie nodig is om bijvoorbeeld een gebouw te verwarmen. Hoewel de energieprijzen begin 2023 weer dalen, blijft de verwachting dat er een sterke voorkeur blijft voor energiezuinige kantoren. Overigens geldt

<sup>18</sup> Vastgoeddata, (geraadpleegd oktober 2023)

<sup>19</sup> Stadszaken (2021), Zo veranderd het kantoorvestigingsmilieu rondom OV-knooppunten

<sup>20</sup> NVM (2023), Stand van zaken kantorenmarkt

dat vanaf 1 januari 2023 kantoren minimaal een energielabel C of beter nodig hebben. Kantoren met een label D of lager mogen niet meer gebruikt worden. Kantoren die een nieuwe gebruiker of eigenaar willen, moeten dus nu de stap naar minimaal een energielabel C maken. Door de huidige krapte op de arbeidsmarkt doen organisaties veel moeite om medewerkers aan te trekken en te behouden. Het investeren in moderne huisvesting, met gezamenlijke ruimte op de best ontsloten locaties hebben daarbij een duidelijke voorkeur

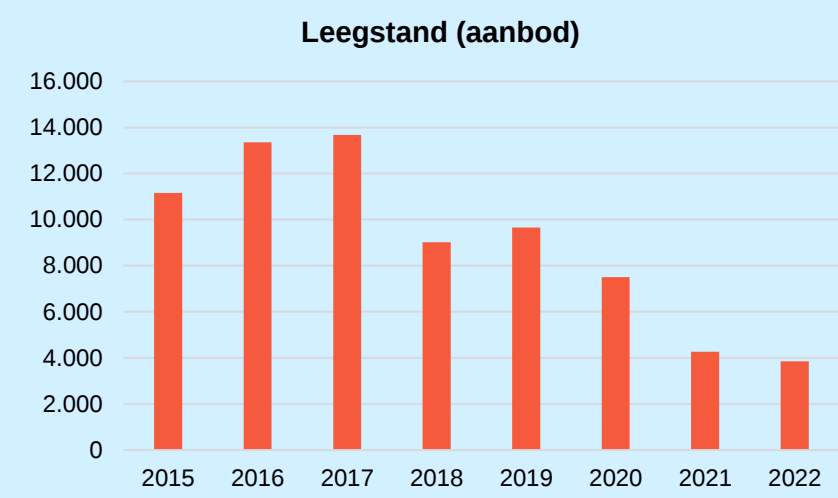
6.3 Ontwikkeling kantorenaanbod

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 behoefteaming 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.

6.3.1 Ontwikkeling kantoorvoorraad Barendrecht

De kantoorvoorraad (aantal kantoorpanden) in Barendrecht is sinds 2017 met 5,4% gestegen. Vanaf 2018 steeg de kantoorvoorraad aanzienlijk met de toevoeging van 21 kantoorpanden. Het aantal onttrekkingen is door de jaren heen redelijk stabiel gebleven. Barendrecht kent in 2022 350 kantoorpanden met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 150.000 m².<sup>21</sup>

Het kantorenaanbod loopt sinds 2017 sterk terug in de gemeente Barendrecht. In het jaar 2019 is er een lichte stijging waar te nemen. In 2022 stond er minder dan 4.000 m² leeg. Naar verwachting zal een gedeelte van dit aanbod ook incourant zijn. In 2022 stond ca. 3.000 een jaar eerder ook leeg. Dit duidt op incourant vastgoed. In 2022 bedroeg de omvang aan beschikbare kantoorruimte ca. 4.000 m². Dit maakt ongeveer 2,6% van de kantorenvoorraad<sup>22</sup>. 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.



Tabel 9: Ontwikkeling kantoorvoorraad Barendrecht

| Periode | Beginstand voorraad | Nieuwbouw | Overige toevoegingen | Sloop | Overige onttrekkingen | Correctie | Saldo voorraad | Eindstand voorraad |
|---------|---------------------|-----------|----------------------|-------|-----------------------|-----------|----------------|--------------------|
| 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                |
| 2022    | 350                 | 1         | 1                    | 7     | 0                     | 0         | -5             | 345                |

<sup>21</sup> CBS 2023, Voorraad woningen en niet-woningen & CBS 2022 Landelijke leegstandsmonitor

<sup>22</sup> CBS, 2022 Landelijke Leegstandmonitor

### 6.3.2 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 kantoometers opgenomen in Barendrecht. Ten tijde van financiële onzekerheid (corona-crisis) werden er nog steeds kantoometers 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 meter.<sup>23</sup>

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 kan-

toren. Nadruk komt te liggen op moderne duurzame gebouwen op toplocaties in binnensteden met een goede bereikbaarheid en hoogwaardige voorzieningen en faciliteiten.<sup>24</sup>

### 6.4 Kwantitatieve behoefte

Voor de kwantitatieve behoefte gaan wij uit van de meest recente behoefteraming. Deze is uitgevoerd in 2018 door Stec<sup>25</sup> en de behoefteraming van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag<sup>26</sup>. Uit deze berekeningen blijkt dat er in de Regio Rotterdam een vraag naar kantoorruimte ligt van maximaal 1.450.000 m<sup>2</sup> en minimaal 647.000 m<sup>2</sup>. Barendrecht kent een marktaandeel van 2%. Hiermee zal de ruimtevraag naar kantoren komen te liggen tussen de 34.000 m<sup>2</sup> (scenario hoog) en de 15.000 m<sup>2</sup> (scenario laag) in de periode 2018 tot en met 2030. Dit komt neer op een gemiddelde opname van 1.150 – 2.600 m<sup>2</sup> bvo per jaar. **Voor de periode 2023 – 2030 komt dit neer op een additionele ruimtevraag naar kantoren in Barendrecht van 9.200 tot 20.800 m<sup>2</sup> bvo.**

Werkgelegenheidsprognoses De ramingen zijn in 2018 opgesteld. Hierdoor zijn de prognoses waarmee gerekend is tamelijk verouderd. De berekeningen gaan uit van het WLO-scenario's. Dit houdt in dat er naar verwachting het aantal arbeidsplaatsen per jaar groeit met 0,3% in de regio MRDH in het lage scenario en met 0,8% in het hoge scenario. In tabel 10 staat de daadwerkelijke historische groei beschreven. De gemiddelde jaarlijkse groei van de afgelopen 5 jaar ligt in de regio MRDH op 2,2%. Dit is aanzienlijk hoger dan de prognoses uit de WLO-scenario. Hiermee zal naar de verwachting de ruimtevraag in 2030 ook hoger liggen. Ook in de gemeente Barendrecht is het aantal banen sneller gestegen dan de prognose<sup>27</sup>.

In Barendrecht ligt de gemiddelde jaarlijkse banengroei de afgelopen 5 jaar op 1,2%. 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, waardoor de economie wel wil groeien, maar dit simpelweg niet kan. Meer recent beginnen de gestegen energie- en materiaalkosten, het lage consumentenvertrouwen en de oplopende rente ondernemers steeds meer parten te spelen. Voor de komende jaren wordt een

Tabel 10: Ontwikkeling arbeidsplaatsen regio MRDH

| Jaar | Arbeidsplaatsen MRDH | Procentueel verschil | Arbeidsplaatsen Barendrecht | Procentueel verschil |
|------|----------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|
| 2018 | 1.132.810            |                      | 26.170                      |                      |
| 2019 | 1.163.060            | 2,7%                 | 27.100                      | 3,6%                 |
| 2020 | 1.185.350            | 1,9%                 | 26.740                      | -1,3%                |
| 2021 | 1.202.270            | 1,4%                 | 27.150                      | 1,5%                 |
| 2022 | 1.238.420            | 3,0%                 | 27.430                      | 1,0%                 |

<sup>23</sup> NVM (2022), Stand van zaken kantorenmarkt

<sup>24</sup> Cushman & Wakefield (3-1-2022), Grote krapte op kantorenmarkt dreigt

<sup>25</sup> Stec (2018), behoefteraming kantoorruimte provincie Zuid-Holland

<sup>26</sup> MRDH (2018), Strategie Werklocaties 2019-2030

<sup>27</sup> LISA (2023)

gematigde werkgelegenheidsgroei voorzien. Met name de krapte op de arbeidsmarkt zal waarschijnlijk blijvend zijn als gevolg van de vergrijzing van de beroepsbevolking.

6.4.1 Vraagraming

Het aantal banen (specifiek gezegd het aantal kantoorbanen) is leidend voor de benodigde aantal kantoometers. 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  
In Barendrecht ligt de verdeling van het aantal banen anders dan in Regio Rotterdam. In Rotterdam is procentueel de kantoor gebonden 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 kantoor gebonden 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. Deze sectoren zijn goed vertegenwoordigd in Barendrecht. De sectoren die gekoppeld zijn aan kantoor gebonden werkgelegenheid met name de sectoren informatie en communicatie, Specialistische zakelijke dienstverlening en verhuur en overige zakelijke diensteverlening zijn sterk gegroeid de afgelopen 5 jaar.<sup>28</sup>

Als volgende stap moet bepaald worden hoeveel vierkante meter er benodigd is per kantoorgebruiker. 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.

Met de ontwikkeling van de Stationstuinen worden er maximaal 4.500 woningen gerealiseerd in het plangebied. Met een gemiddelde huishoudgrootte van 1,6 betekent dit dat er ca. 7.200 inwoners in de gemeente bijkomen. Deze inwoners zijn nog niet meegenomen in de prognoses. Van alle werknemers in Barendrecht komt woont ongeveer 20% in Barendrecht zelf. Naar verwachting zal ook een gedeelte van de nieuwe inwoners ook gaan werken in Barendrecht, voor dit onderzoek houden wij de 20% aan. Dit komt neer op ca. 1.440 werknemers. Deze nieuwe werknemers worden verrekend samen met het scenario WLO hoog. Zoals eerder is vermeld is het scenario historische groei niet realistisch voor de toekomst. Het scenario WLO hoog geeft een goed beeld van de groei van het aantal banen in de toekomst.

|                                        | Aantal banen |        | Aantal kantoorbanen (23%) |       | Behoefte kantoor m² (23 m²) |         | Voorraad (incl. harde plancapaciteit) | Uitbreidingsvraag kantoren 2023-2030<br><i>(Behoefte - voorraad)</i> |
|----------------------------------------|--------------|--------|---------------------------|-------|-----------------------------|---------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|                                        | 2022         | 2030   | 2022                      | 2030  | 2022                        | 2030    | 2022                                  |                                                                      |
| Aantal banen                           | 27.430       |        | 6.310                     |       | 145.100                     |         | 150.000                               |                                                                      |
| Historische groei (1,2%)               |              | 30.540 |                           | 7.020 |                             | 161.550 | 150.000                               | 11.550                                                               |
| WLO Hoog (0,8%)                        |              | 29.470 |                           | 6.780 |                             | 155.890 | 150.000                               | 5.890                                                                |
| WLO Laag (0,3%)                        |              | 28.180 |                           | 6.480 |                             | 149.070 | 150.000                               | 0                                                                    |
| Ontwikkeling Stationstuinen + WLO Hoog |              | 30.910 |                           | 7.110 |                             | 163.510 | 150.000                               | 13.510                                                               |
| WLO Hoog (STEC 2018)                   |              |        |                           |       |                             |         |                                       | 20.800                                                               |
| WLO Laag (STEC 2018)                   |              |        |                           |       |                             |         |                                       | 9.200                                                                |

<sup>28</sup> LISA (2022), Zuid-Holland In Zicht, Arbeidsplaatsen, naar sector Barendrecht

### 6.4.2 Plancapaciteit kantoren

De jurisprudentie schrijft voor dat in een behoefteraming rekening gehouden moet worden met plancapaciteit voor kantoren. Dit zijn enerzijds (harde) plannen voor nieuwe kantoren. Anderzijds moet rekening gehouden worden met planologische mogelijkheden voor horeca. Hierbij gaat het om benutte en onbenutte plancapaciteit. Kantoren zijn vaak op bedrijventerreinen toegestaan. Ook zijn kantoren vaak binnen gemengde bestemmingen toegestaan. Het is echter onrealistisch dat deze plancapaciteit volledig wordt ingevuld met kantoren. Vaak zijn hier namelijk al andere voorzieningen aanwezig.

Op basis van artikelen en bekendmakingen is geanalyseerd welke harde en zachte plannen er bestaan die relevant zijn voor de behoefte en effecten. In het verzorgingsgebied zijn geen planinitiatieven (op het beoogde initiatief na) betreft kantoren bekend.

### 6.4.3 Vraag-aanbodconfrontatie

Voor de gemeente Barendrecht 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 voorgaande tabel. 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 kantoor gebonden zijn mede verantwoordelijk. In het lage scenario is er geen uitbreidingsvraag naar kantoren, maar ook geen krimp. In het hoge meest realistische scenario is er een uitbreidingsvraag van ca. 6.000 m<sup>2</sup>. Met de ontwikkeling van de Stationstuinen groeit de uitbreidingsvraag naar ca. 13.500 m<sup>2</sup>. De raming van STEC uit 2018 vallen wat hoger uit voor de periode

2022-2030, echter kan er geconcludeerd worden dat **er behoefte is aan kantoorruimte. Zeker met de ontwikkelingen rondom Stationstuinen.**

### 6.4.4 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. 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.<sup>29</sup>

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 jaar<sup>30</sup>. 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.

### 6.4.5 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

<sup>29</sup> MRDH (2018) Strategie Werklocaties

<sup>30</sup> 16 Syntrus (september 2019), De Nederlandse kantorenmarkt 2020-2022

kantoorpanden in het primaire ruimtelijke verzorgingsgebied (peildatum: oktober 2023). Daarnaast is er ook gekeken naar de landelijke monitor leegstand. Deze monitor laat het verschil zien tussen de leegstand van kantorenpanden 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 kantorenpanden in Nederland ligt dat op 10%. In Barendrecht ligt het leegstandspercentage van kantorenpanden 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 leegstaan relatief hoog. Ongeveer 75% 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 Amsterdam, is er een analyse van het aanbod op Funda in Business uitgevoerd (peildatum: 23 oktober 2023). Hierbij zijn alle aangeboden kantoorruimten in Barendrecht geanalyseerd. Het kan voorkomen dat één kantoorpand twee keer is opgenomen (Bijvoorbeeld één keer met de totale m² en één keer met verdeelde m² in units). Dit zorgt wel voor wat ruis op de lijn, echter geeft het verkocht/verhuurde wel de absolute aantallen weer. 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.<sup>31</sup>

De dynamiek vindt met name plaats in de kantoren met een metrage van minder dan 500 m². Over het algemeen wordt in deze metrage meer opgenomen dat dat er aanbod is.

In de middelgrootte metrages is er relatief veel aanbod, terwijl hier weinig wordt opgenomen. Deze panden liggen met name op bedrijventerreinen rondom de snelwegen. Vanaf de afbeeldingen kan er worden afgeleid dat het om oudere panden gaat die naar verwachting niet meer courant zijn. In dit metrage zijn ook een aantal recente panden opgeleverd. Deze kennen echter een hoge huurprijs en zijn daarmee minder interessant voor de markt.

In de hogere metrages is er geen aanbod in Barendrecht, naar verwachting ligt hier ook minder behoefte naar.

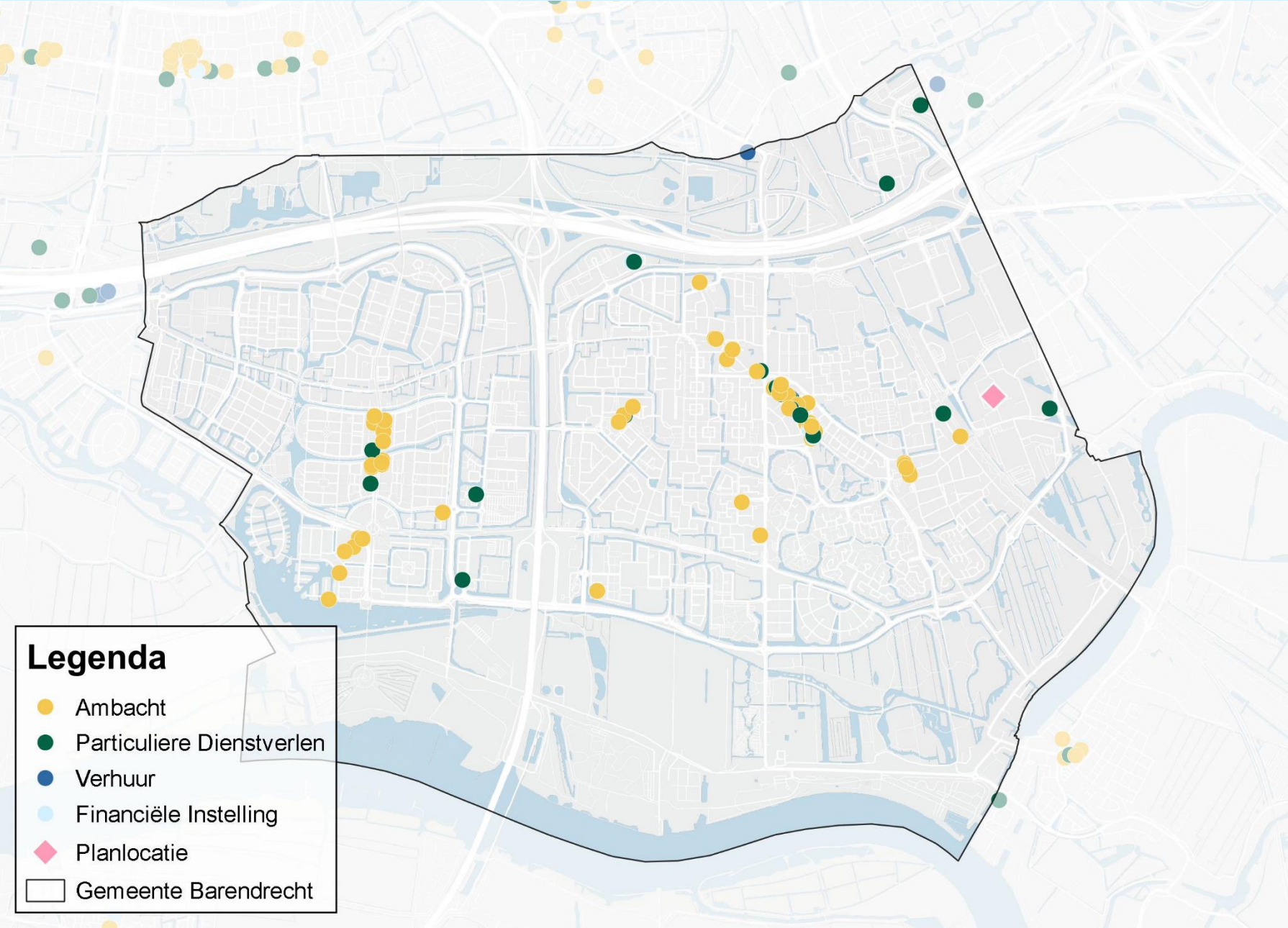
| Metrage          | Aanbod | Verkocht/verhuurd |
|------------------|--------|-------------------|
| 0-200 m²         | 12     | 15                |
| 200-500 m²       | 9      | 8                 |
| 500-1.000 m²     | 4      | 1                 |
| 1.000-3.000 m²   | 6      | 0                 |
| 3.000 – 7.500 m² | 0      | 0                 |
| 7.500 m² of meer | 0      | 0                 |

<sup>31</sup> Funda in Business (2023) Peildatum 23-10-2023

# 7 Dienstverlening

## 7.1.1 Verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied voor dienstverlening (persoonlijke verzorging, ambachtelijke dienstverlening<sup>32</sup>, 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). De analyses zijn uitgevoerd op het schaalniveau van gemeente Barendrecht.



*Figuur 14: Fitness voorzieningen in de gemeente Barendrecht (Bron: Locatus)*

<sup>32</sup> 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.).

### 7.1.2 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. informatieverstrekking, advisering, verhuur, bezorging, afhaalmogelijkheden en retournering, etc. en bijvoorbeeld het aanbieden van producten via leaseconstructies en abonnementsvormen.

### 7.1.3 Aanbod dienstverlening

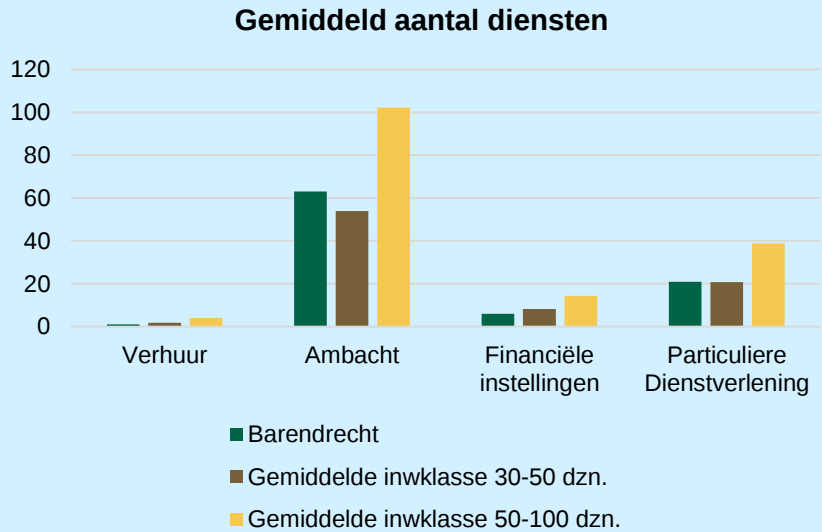
De gemeente Barendrecht telt volgens Locatus 91 dienstverleners met een gezamenlijke oppervlakte van 4.253 m² vvo. Hiervan zijn er 63 zaken in ambachtelijke dienstverlening, 21 zaken particuliere dienstverlening, 6 financiële instellingen, en 1 verhuurder.

Het dienstenaanbod in Barendrecht is vergelijkbaar ten opzichte van het gemiddelde aanbod in gemeenten met een vergelijkbaar inwonertal (30.000-50.000 inwoners). Het aanbod qua ambachten ligt wel hoger. Dit komt door een ruim aanbod aan kappers en schoonheidssalons. Het

aanbod financiële instellingen en particuliere dienstverlening is in vergelijking minder.

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.



7.1.4 Behoefte vanuit benchmark

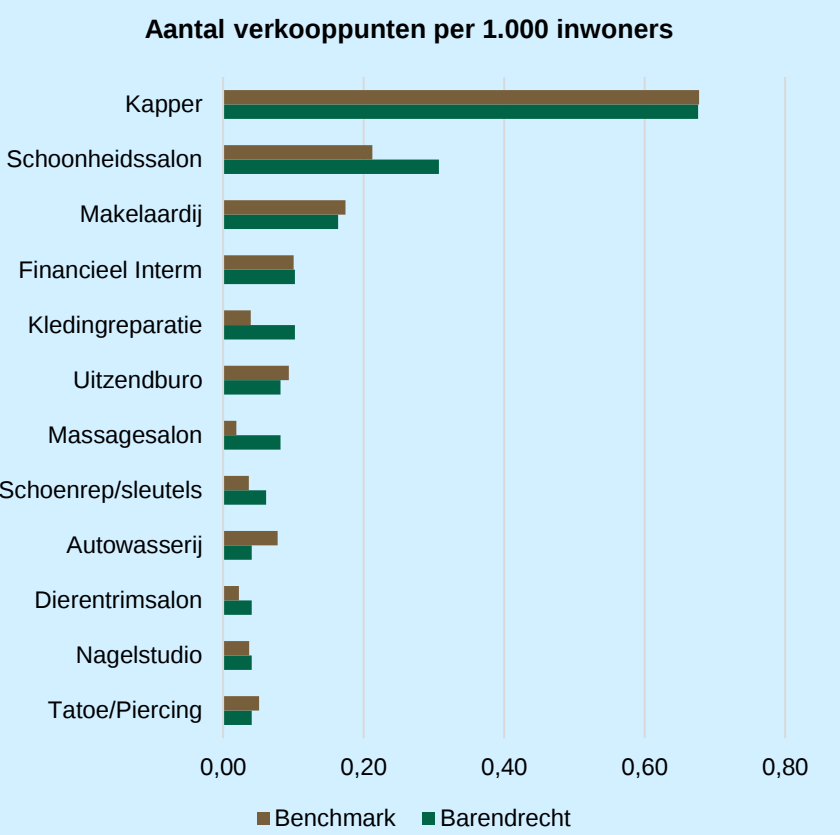
Om de behoefte aan dienstverlening in Barendrecht in te kunnen schatten, is een benchmark gemaakt op basis van het aantal dienstverleners per 1.000 inwoners in de gemeenten Barendrecht en een aantal benchmark gemeenten<sup>33</sup>. De gemeenten kennen een vergelijkbaar huidig en toekomstig inwoneraantal. In tabel 11 en 12 is het huidige aanbod per 1.000 inwoners te zien.

Kijkende naar het totaal aantal diensten per 1.000 inwoners in vergelijking met de benchmark gemeenten is er te zien dat er in de huidige situatie in Barendrecht minder diensten aanwezig zijn. Dit zit met name in de sectoren verhuur, financiële instelling en particuliere dienstverlening. Ook ligt Barendrecht qua dienstverlening onder het landelijk en provinciaal gemiddelde.

Naar mate het inwonertal groeit zal ook het draagvlak voor dienstverlening groeien. Lettende op de bevolkingsgroei in 2035 inclusief de ontwikkeling in Stationstuinen is er een sterke kwantitatieve behoefte naar dienstverlening in Barendrecht. In 2035 kent een inwoner in Barendrecht 73 m² wvo aan dienstverlening. De inwoners in de benchmark gemeenten kennen 105 m² wvo aan dienstverlening.

Naar alle soorten dienstverlening is in 2035 een aanvullende behoefte. Voor de ambachtelijke dienstverlening kan hierbij gedacht worden aan elektrische reparatie voorziening, een edelsmid of een drukwerk/copyshop. Dit zijn voorzieningen die in mindere mate in de gemeente Barendrecht aanwezig zijn t.o.v. van de benchmark gemeenten. Bij verhuur en financiële dienstverlening kan hierbij gedacht worden aan een bank, verzekering of een auto- en fietsverhuur. Bij particuliere dienstlening kan er gedacht worden aan een autowasserij, stomerij, uitzendbureau en een makelaardij.

Daarnaast ligt er in de buurt van de planlocatie een autowasserij, en een fietsenstalling/fietsenmaker. Door de ontwikkeling van maximaal 4.500 woningen ontstaat er een nadrukkelijke behoefte aan diensten in de Stationstuinen. De nieuwe inwoners willen immers ook op acceptabele afstand naar verschillende diensten reizen.



Tabel 11: Benchmark publieksgerichte dienstverlening naar wvo per 1.000 inwoners

|                              | Gemeente Barendrecht<br>48.810 inwoners |       |                | Gemeente Barendrecht 2035<br>(excl. Stationstuinen)<br>51.340 inw. | Gemeente Barendrecht 2035<br>(incl. Stationstuinen)<br>58.540 inw. | Benchmark      | Provinciaal<br>3.804.906 | Nederland<br>17.897.051 inw. |
|------------------------------|-----------------------------------------|-------|----------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------|------------------------------|
| Diensten                     | Aantal zaken                            | WVO   | WVO/1.000 inw. | WVO/1.000 inw.                                                     | WVO/1.000 inw.                                                     | WVO/1.000 inw. | WVO/1.000 inw.           | WVO/1.000 inw.               |
| Verhuur                      | 1                                       | 30    | 1              | 1                                                                  | 1                                                                  | 7              | 2                        | 4                            |
| Ambacht                      | 63                                      | 2.913 | 60             | 57                                                                 | 50                                                                 | 61             | 65                       | 63                           |
| Financiële instelling        | 6                                       | 305   | 6              | 6                                                                  | 5                                                                  | 10             | 9                        | 10                           |
| Particuliere dienstverlening | 21                                      | 1.005 | 21             | 20                                                                 | 17                                                                 | 26             | 31                       | 30                           |
| Totaal                       | 91                                      | 4.253 | 87             | 83                                                                 | 73                                                                 | 105            | 107                      | 107                          |

<sup>33</sup> De benchmark gemeenten zijn: Middelburg, Waalwijk, Noordoostpolder, Hollands Kroon, Harderwijk, Overbetuwe, Zutphen, Het Hogeland, Ridderkerk en Schagen

# 8 Gezondheidscentrum

## 8.1 Verzorgingsgebied

Voor een volledig voorzieningenaanbod zijn (paramedische) zorgvoorzieningen wenselijk, in beginsel eerstelijnszorgaanbod (bijvoorbeeld huisarts, fysiotherapie, tandarts, ergotherapie, apotheek, wijkverpleging/thuiszorg). Het initiatief realiseert een gezondheidscentrum met huisartsenzorg. Gemiddeld gezien bevinden huisartspraktijken zich op 1,1 kilometer van de woonomgeving. In gemeente Barendrecht ligt het gemiddelde op 1,3 kilometer. Dit komt mede door de mindere mate van verstedelijking in de gemeente. Ook voor andere eerstelijns zorgaanbod is er een gemiddeld grotere afstand in de gemeente Neder-Betuwe dan landelijk.

Voor dit initiatief wordt het verzorgingsgebied voor eerstelijnszorgvoorzieningen (zoals huisarts, fysiotherapie, tandarts, ergotherapie, apotheek, wijkverpleging/thuiszorg) afgebakend op de gemeente Barendrecht.

## 8.2 Trends en ontwikkelingen

- Door de toenemende levensverwachting, innovatie in de zorg en de vergrijzing verandert de zorgvraag en neemt de zorgvraag toe. Veel mensen willen hun leven ook op hogere leeftijd graag voortzetten

zoals zij gewend zijn. Zorg en ondersteuning zal vaker dichtbij of aan huis verleend worden.<sup>34</sup>

De vergrijzing zorgt direct voor een toenemende vraag naar zorgvoorzieningen. Specifiek de oudere bevolkingsgroepen (met name 65+ers) hebben een bovengemiddelde (eerstelijns)zorgvraag ten opzichte van andere leeftijdscategorieën. Voor huisartsenzorg blijkt dit bijvoorbeeld op te lopen tot twee- à driemaal de gemiddelde vraag naar huisartsenzorg<sup>35</sup>. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat ook andere (eerstelijns)zorgvoorzieningen hierdoor in kwantiteit zullen groeien de komende jaren.

De zorg raakt overbelast. Dit resulteert in lange wachttijden bij de specialistische zorg (ziekenhuizen, ggz-instellingen, de jeugdzorg, verzorgingshuizen, etc.). De mensen die hier niet terecht kunnen komen naar de huisarts toe. De artsen hebben het hiermee erg druk en kunnen hiermee niet alle patiënten helpen.

Ook zijn er minder huisartsen in opleiding. Door vergrijzing gaan veel huisartsen met pensioen, en er zijn te weinig nieuwe huisartsen opgeleid. Bovendien werken minder huisartsen fulltime dan vroeger.<sup>36</sup> Om de zorgvraag te kunnen beantwoorden is innovatie nodig. Dit zorgt voor efficiëntere en effectievere bediening van patiënten, waardoor huisartsen op termijn meer patiënten kunnen bedienen. Zo helpen productinnovaties en e-health bijvoorbeeld met het creëren van meer inzicht bij patiënten in hun eigen gezondheid en zorgen procesinnovaties voor een betere taakdelegatie naar wijkverpleegkundigen en praktijkondersteuners<sup>37</sup>.

Daarnaast is de verwachting dat er steeds meer grotere praktijken komen met meer artsen en meer specialismen in steeds grotere werkgebieden<sup>38</sup>. Er komt een toename van groepspraktijken met samenwerking van branches zoals apotheken, fysiotherapeuten, medisch specialisten en thuiszorg. Daarnaast is in algemene zin de laatste jaren de ruimtebehoefte per werkzame huisarts toegenomen, terwijl het aantal werkzame personen per praktijk niet is afgenomen en zelfs op veel plekken toeneemt. De groeiende zorgbehoefte gaat dan ook zonder meer gepaard met een groeiende oppervlaktevraag.

De stijgende zorgvraag en toenemende zorgkosten vragen om verandering. Door de toenemende concurrentie en kostendruk wordt het onderscheidend vermogen van de zorgaanbieder steeds belangrijker. Ook schaalvergroting speelt in de gezondheidszorg<sup>39</sup>. Daardoor is er een toenemende behoefte aan moderne, centraal gelegen, geclusterde gezondheidscentra waar behalve de huisarts en apotheek ook andere zorgfuncties gehuisvest worden bijvoorbeeld therapeuten, masseurs, orthodontie, logopedie, psychologisch zorg, verloskunde, ergotherapie, chiropractie, diëtist of een thuiszorgvestiging.<sup>40</sup>

## 8.3 Kwantitatieve behoefte

Om de behoefte naar een gezondheidscentrum kwantitatief te onderbouwen is er gekeken naar een aantal voorzieningen die vaak een plek hebben in een gezondheidscentrum. Voor dit onderzoek er is gekeken

<sup>34</sup> Rabobank (2019). Cijfers & Trends, Gezondheidszorg

<sup>35</sup> NIVEL, 2014

<sup>36</sup> Volkskrant (1-7-2022) Huisartsen hebben al te weinig tijd

<sup>37</sup> Rabobank (2019). Cijfers & Trends, Gezondheidszorg

<sup>38</sup> Rabobank (2019). Cijfers en Trends Gezondheidszorg.

<sup>39</sup> Rabobank, Cijfers en trends, Gezondheidszorg.

<sup>40</sup> PBL (2018). Wat zijn de gevolgen van de vergrijzing?

naar huisartsen, fysiotherapeuten en apotheken. Hieruit blijkt het volgende:

In de gemeente Barendrecht zijn er ca. 20 huisartsen, 39 fysiotherapeuten en 4 apotheken<sup>41</sup>. Voor de behoefte onderbouwing zijn er ervanuit gegaan dat de mensen fulltime werken, oftewel één huisarts of fysiotherapeut staat gelijk aan één fte. Is werkelijk zal dit aantal lager liggen, aangezien de druk op zorg zo hoog is dat huisartsen en andere zorgverleners vaak niet meer fulltime werken.

Om de behoefte voor de huisarts te berekenen wordt er uitgegaan van een gemiddeld aantal patiënten/cliënten per fte. Voor de huisarts betreft dit 2.095 patiënten per fte.<sup>42</sup>

De norm voor fysiotherapeuten ligt op 1.000 patiënten per fte.<sup>43</sup>

Het aantal inwoners per apotheek ligt gemiddeld in Nederland op 6.700. in vergelijking met andere Europese landen is dit een zeer hoog gemiddelde.<sup>44</sup>

Op basis van het huidige inwonertal in het verzorgingsgebied is er behoefte aan ca. 23 fte aan huisartsen. Dit betekent dat het huidige huisartsenaanbod niet in balans is met de behoefte. Er ligt nog een behoefte aan ca. 3 fte huisarts.

Ook het aanbod fysiotherapeuten en het aanbod apotheken is niet toereikend voor het aantal inwoners in de gemeente Barendrecht.

Het aantal inwoners neemt de komende jaren toe in de gemeente Barendrecht. Zeker als de ontwikkeling van maximaal 4.500 woningen gaat plaatsvinden in Barendrecht. Hierdoor neemt de behoefte aan gezondheidsvoorzieningen sterk toe. In de huidige situatie is er niet voldoende aanbod om in de vraag te kunnen voorzien. Dit wordt alleen meer naar mate de toekomst. In het geval van de ontwikkeling van Stationstuinen is er behoefte aan 28 fte huisartsen en 59 fte fysiotherapeuten. Deze zullen een plek moeten krijgen binnen de gemeente.

### 8.3.1 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van o.a. de cijfers van het RIVM en het CBS:

De gemeente Barendrecht vergrijst. Het aandeel mensen van 65 jaar of ouder neemt toe in Barendrecht. De overige groepen nemen in aandeel af. Een hoger aandeel mensen die 65 jaar of ouder zijn betekent per saldo ook meer behoefte aan eerstelijnszorg voorzieningen.<sup>45</sup>

Er is behoefte aan meer huisartsen. De zorg is sterk aan het veranderen in Nederland door de vergrijzing wordt er meer gevraagd van eerstelijnszorg zoals huisartsen. Hierdoor komen er ook meer patiënten op een huisarts af. Veel huisartsen hanteren al een patiëntenstop in Nederland,

om het aantal huisartsen te beperken en de zorg te verbeteren. Dit lukt echter niet altijd. Door de ontwikkelingen in de Stationstuinen is het zeer reëel dat de nieuwe inwoners geen plek kunnen vinden bij de bestaande huisartsen, hiervoor is het gewenst om nieuw aanbod te creëren.

Huisartsen vervullen ook steeds meer een managende rol. Huisartsen voeren overleggen met de wijkverpleging, ziekenhuizen en ggz-instellingen om complexere patiënten die hulp nodig hebben op de juiste plek te krijgen. Ook onderhandelen de artsen met zorgverzekeraars dit kost veel tijd. Op het moment dat er veel zorgverleners onder één dag zitten zal dit naar verwachting minder tijd gaan kosten.

Het gezondheidscentrum gaat verschillende zorgverleners huisvesten. Hierdoor is het voor de patiënt efficiënter om te bezoeken. In plaats van naar de huisarts op de ene locatie en naar de apotheek op de andere locatie, bevinden zich veel zorgverleners op een plaats. Dit komt ten goede van de zorg.

Tabel 12: Extra behoefte zorgvoorzieningen op basis van het aantal fte.

|                | Norm aantal inwoners per fte | Aantal (fte) huidig<br><i>48.810 inwoners</i> | Huidig aanbod (fte) | Tekort of overschot huidig | Aantal (fte) 2035<br><i>51.430 inwoners</i> | Aantal (fte) 2035 incl. Stationstuinen<br><i>58.540 inwoners</i> |
|----------------|------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------|----------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Huisarts       | 2.095                        | 23                                            | 20                  | -3                         | 25                                          | 28                                                               |
| Fysiotherapeut | 1.000                        | 49                                            | 39                  | -10                        | 51                                          | 59                                                               |
| Apotheek       | 6.700                        | 7                                             | 4                   | -3                         | 8                                           | 9                                                                |

<sup>41</sup> ZorgkaartNederland (geraadpleegd 25-10-2023)  
<sup>42</sup> Medisch contact (2017), normpraktijk huisarts zakt naar 2095  
<sup>43</sup> Rabobank cijfers en trends Fysiotherapie (2016)  
<sup>44</sup> Marktdata (2022), Apotheken in Nederland  
<sup>45</sup> Statistisch Zakboek Provincie Gelderland (2022)

# 9 Kinderdagverblijf

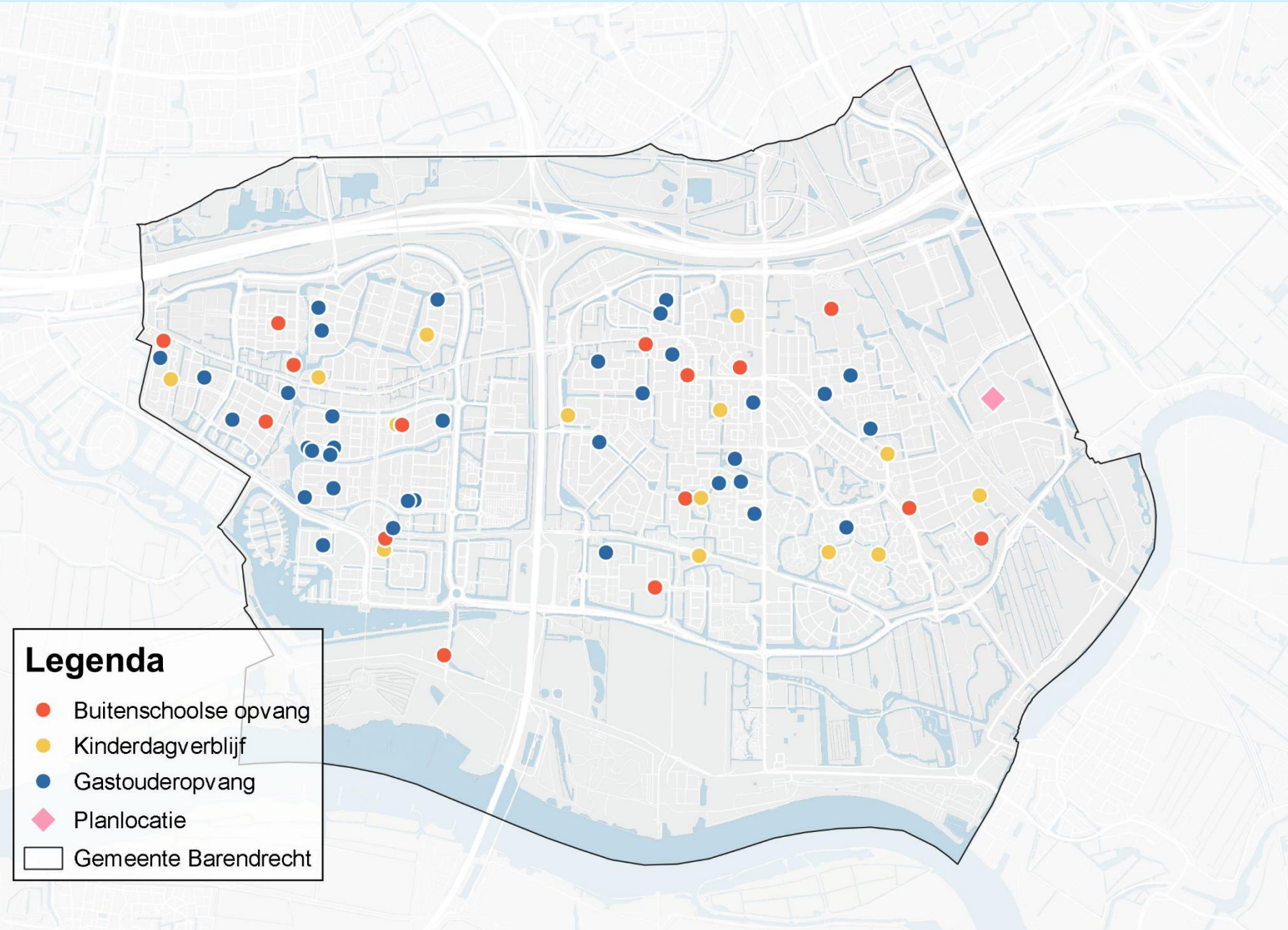
## 9.1 Verzorgingsgebied

Voor onderwijsvoorzieningen is het verzorgingsgebied het gebied waarbinnen de school zijn (voornaamste) gebruikers vindt. Het verzorgingsgebied wordt globaal afgebakend door de reistijd die leerlingen bereid zijn af te leggen. De profilering, omvang en kwaliteit van het onderwijs bepalen, samen met de nabijheid en bereikbaarheid, de omvang van de acceptabele reistijd.

Dit initiatief betreft de realisatie van een kinderdagverblijf. Over het algemeen is het van belang dat kinderen en ouders niet ver hoeven te reizen naar een kinderdagverblijf. De beoogde basisschool is gelegen in het ontwikkelgebied Stationstuinen. Dit kan worden gezien als het verzorgingsgebied. Voor het kwantitatieve gedeelte van dit onderzoek is de gemeente Barendrecht als uitgangspunt genomen.

## 9.2 Trends en ontwikkelingen

De sector kinderopvang heeft te maken met een groot tekort aan personeel. Dit neemt alleen maar toe door de grotere vraag naar kinderopvang. Vanaf 2023 is de hoogte van de kinderopvangtoeslag namelijk niet meer afhankelijk van het aantal gewerkte uren van de minst-werkende ouder. Kinderen mogen de hele dag naar de opvang als de ouder die dag minimaal één uur werkt. Daarnaast wordt de kinderopvang voor werkende ouders vrijwel gratis. Vanaf 2025 vergoedt de overheid 95% van de kinderopvang. Hierdoor neemt de vraag naar kinderopvang nog verder toe. De sector moet daardoor nieuw personeel zien aan te trekken. Aan het eind van 2031 zijn ongeveer 50.000 nieuwe medewerkers nodig.<sup>46</sup>



Figuur 15: Kinderopvang locaties in de gemeente Barendrecht (Bron: Locatus)

<sup>46</sup> Trends in de kinderopvang (2022), ABAB

### 9.3 Aanbod

De gemeente Barendrecht kent 87 verschillende kinderopvang locaties<sup>47</sup>. Deze 87 locaties zijn onder te verdelen naar 26 buitenschoolse opvang locaties, 25 kinderdagverblijven en 36 gastouder opvang locaties. Kinderdagverblijven zijn grotendeels bedoeld voor kinderen in de leeftijd 0 tot 4 jaar. De buitenschoolse opvang locaties en gastouder opvanglocaties zijn bedoeld voor kinderen in de leeftijd 4 tot 12. Al deze opvang bieden plaats aan 2.563 kinderen. De ruimtelijke spreiding is gevisualiseerd in figuur 15. De meeste kinderopvang locaties bevinden zich in het westen en het midden van de gemeente. In de buurt van het plangebied zijn er minder kinderdagopvang locaties beschikbaar. Op 5 minuten fietsen afstand zijn er slechts 5 kinderopvang locaties bereikbaar.

### 9.4 Vraag

In 2020 zaten circa 55% van de kinderen van 1 t/m 3 jaar op een kinderdagverblijf<sup>48</sup>, wat bij een gemeente met 1.814 kinderen neerkomt op ongeveer 998 kinderen. Ongeveer 35% van de kinderen in de leeftijd 4 tot 12 zaten op een bso of gastouder opvang locatie. Dit komt neer in Barendrecht op 1.591 kinderen. Gelet op de toekomst groeit het aantal kinderen in de gemeente Barendrecht. Het toekomstig aantal kinderen is afgezet tegen het huidige aanbod.

### 9.5 Behoefte

In de huidige situatie is er te zien dat het aanbod kinderdagopvang en de vraag naar kinderdagopvang goed in evenwicht zijn. Er licht een zeer kleine vraag naar plaatsen in de kinderopvang, maar deze vraag is zeer klein van omvang en geeft geen aanleiding om nieuw aanbod te creëren. Gekeken naar de toekomst ligt er zeker behoefte voor nieuw aanbod. Met de groei van het aantal kinderen ontstaat er behoefte aan

meer plekken voor kinderopvang in de gemeente Barendrecht. In 2035 zonder de ontwikkelingen van de Stationstuinen groeit deze behoefte naar ca. 165 extra plaatsen. Gelet op het gemiddeld aantal kinderen per kinderopvang in Barendrecht (73) komt dit neer op ca. 2 extra kinderopvang locaties in de gemeente. In de situatie dat de Stationstuinen ontwikkeld wordt stijgt deze behoefte aanzienlijk. Naar ca. 7 nieuwe kind opvang locaties in de gemeente. De meest efficiënte plek voor het realiseren van deze kind opvang locatie is nabij de Stationstuinen. In dit gebied komen aanzienlijk veel nieuwe mensen te wonen en daarmee dus ook kinderen. Deze zullen op korte afstand geaccommodeerd moeten worden, daarvan is op het moment geen sprake.

Tabel 2: Behoefte naar kinderdagverblijven in Barendrecht 2035

|          | Barendrecht huidig<br><i>48.810 inwoners</i> |                      |                                 |                                  |          | Gemeente Barendrecht 2035<br>(excl. Stationstuinen)<br><i>51.340 inw.</i> | Gemeente Barendrecht 2035<br>(incl. Stationstuinen)<br><i>58.540 inw.</i> |
|----------|----------------------------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Leeftijd | Aantal kinderen                              | Aandeel kinderopvang | Aantal kinderen in kinderopvang | Huidig aanbod in aantal plaatsen | Behoefte | Behoefte                                                                  | Behoefte                                                                  |
| 0 tot 4  | 1814                                         | 55%                  | 998                             | 996                              | -2       | -55                                                                       | -201                                                                      |
| 4 tot 11 | 4547                                         | 35%                  | 1591                            | 1567                             | -24      | -110                                                                      | -342                                                                      |

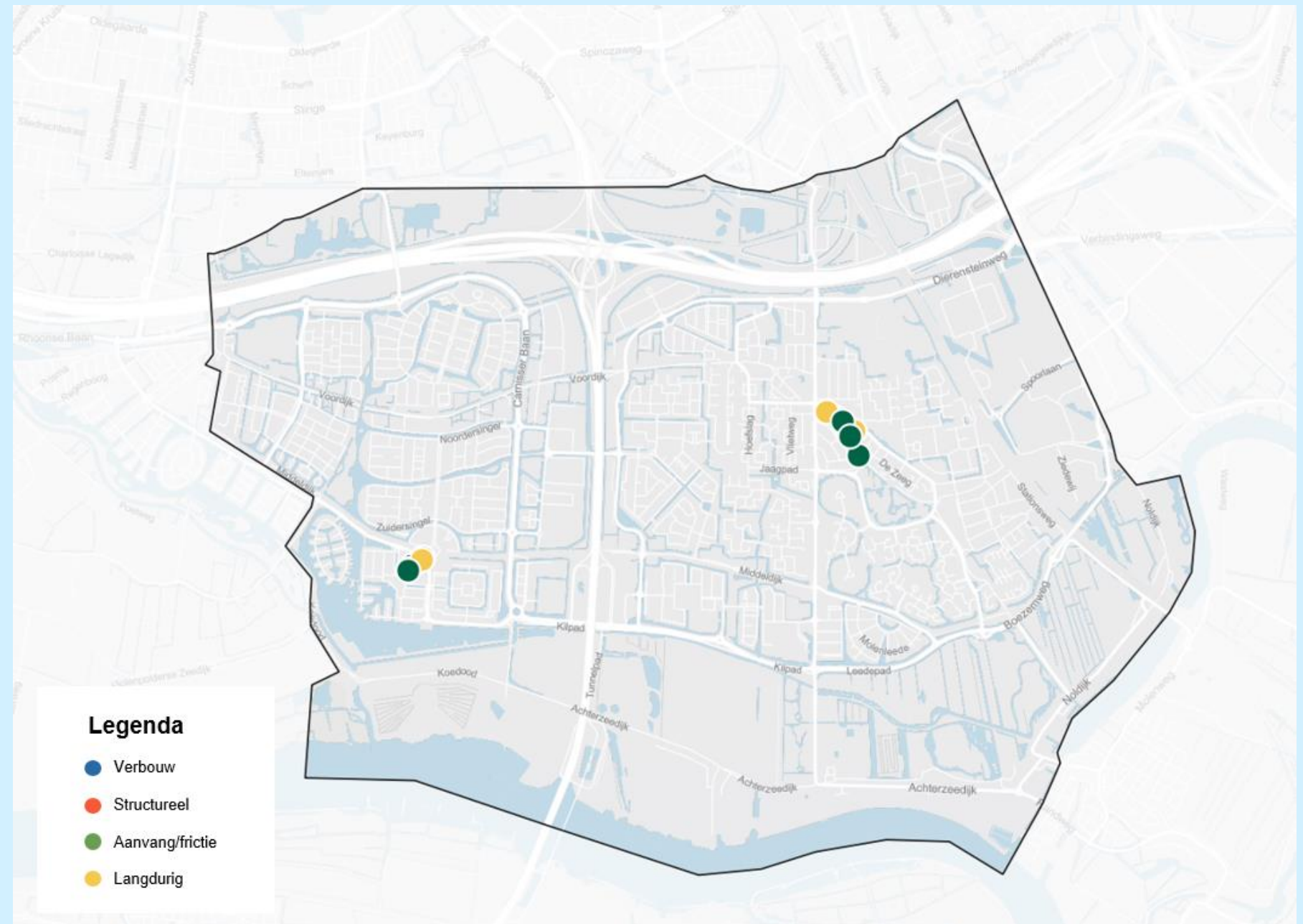
<sup>47</sup> Kinderopvang locaties LRK

<sup>48</sup> Cijfers maatschappelijke kinderopvang (2022)

## 10 Leegstand

In de gemeente Barendrecht staan 8 panden leeg met een totale omvang van 1.030 m<sup>2</sup> wvo. Het leegstandspercentage in aantal verkoop-punten is met 3,4% fors lager dan het landelijke cijfer (6%). Ook de leegstand op basis van het winkelvloeroppervlak ligt een stuk lager (2,6%) dan het landelijk gemiddelde (5,3%).

- Het grootste leegstaande pand in Barendrecht heeft een omvang van 235 m<sup>2</sup> wvo.
- De leegstaande panden bevinden zich in het centrum van Barendrecht en winkelcentrum Carnisse Veste.



Figuur 16: Leegstand gemeente Barendrecht.

# 11 Beleidskaders

In deze bijlage is het kaderstellend beleid van provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis van dat beleid wordt voorliggend initiatief afgewogen.

## Rijk

De NOVI streeft naar kwaliteit van leven in stedelijke en landelijke regio's. Hierbij wordt benadrukt dat wonen, werken, natuur, landschap en voorzieningen meer met elkaar verweven zullen worden. De nabijheid van verschillende functies, zoals kinderdagopvang en buitenschoolse opvang (voorzieningen), is van belang. Hierbij moet er niet alleen gestreefd worden naar nabijheid van voorzieningen in de stad, maar ook in dorpse en/of landelijke gebieden.

Het landelijk beleid zet in op het binnenstedelijk bouwen van woningen, bedrijven en voorzieningen. Pas wanneer dit niet mogelijk is kan realisering aan de randen van verstedelijkt gebied geaccepteerd worden. De ruimtelijke kwaliteit dient behouden te worden als er in niet-stedelijk gebied wordt gebouwd.

## Provincie

### Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019, geconsolideerd 1 april 2023)

- 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. Door clustering wordt de detailhandelsstructuur verder versterkt. Verspreid liggend aanbod draagt niet bij aan het clusteren en concentreren van het detailhandelsaanbod en tast de detailhandelsstructuur in ruimtelijke zin (afname ruimtelijke kwaliteit, toename leegstand) aan.

- Het provinciale beleid is erop gericht om de detailhandels-structuur zoveel mogelijk kwalitatief te versterken en de beschikbaarheid en bereikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen te garanderen.

### Omgevingsverordening (2019, geconsolideerd 1 april 2023)

In de omgevingsverordening is, ten aanzien van detailhandel, met name artikel 6.13 relevant.

#### Artikel 6.13 Detailhandel

- Een bestemmingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel op gronden:
  - binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
  - binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
  - binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.
- De nieuwe detailhandel, bedoeld in het eerste lid, voldoet aan de volgende eisen:
  - de ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Programma ruimte en de Omgevingsvisie beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te versterken centra, te optimaliseren centra en de overige centra;
  - aangetoond is dat als gevolg van de ontwikkeling het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat;
  - voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 4.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak in de binnensteden van Rotterdam en Den Haag of 2.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak in de andere centra, is mede met het oog op de eisen onder a en b, advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.
- Het eerste lid is niet van toepassing op een bestemmingsplan dat voorziet in de volgende nieuwe detailhandel:

- detailhandel in goederen die qua aard of omvang van de aangeboden goederen niet of niet goed inpasbaar is in de centra:

- 1°.detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- 2°.detailhandel in volumineuze goederen;
- 3°.meubelbedrijven, inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, alsmede 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 plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II;
- 4°.tuincentra;
- 5°.bouwmarkten;

- kleinschalige detailhandel:

- 1°.in de vorm van een gemakswinkel;
- 2°. bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, alsmede andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties;

- ondergeschikte detailhandel:

- 1°. in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf;
- 2°.bij een beroep aan huis of bij een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit bij de hoofdbestemming;
- 3°.bij een agrarisch bedrijf met een assortiment van producten uit eigen teelt;

- 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.

4. Het bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a en f, als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Mede met het oog hierop is advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland, voor zover het gaat om de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a, onderdelen 3, 4 of 5, of bedoeld in het derde lid, onder f, en voor zover die nieuwe detailhandel een omvang heeft van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak.

5. Een bestemmingsplan dat voorziet in detailhandel als bedoeld in het derde lid, onder a stelt de volgende voorwaarden aan de nevenassortimenten:

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

### Provincie

De MRDH en de provincie Zuid-Holland hebben een restrictief en consistent detailhandelsbeleid om de winkelstructuur te behouden. Dit betekent sturen op vraag en aanbod, en lokaal maatwerk op voorwaarde van ruimtelijke inpasbaarheid en regionale afstemming<sup>49</sup>. Het beleid van de MRDH is gebaseerd op het kwalitatief en kwantitatief versterken en optimaliseren van winkelgebieden binnen de bestaande hoofdstructuur van detailhandel. Ten aanzien van detailhandel gelden enkele beleidsuitgangspunten, waaronder:

- Het centrale beleidsuitgangspunt is het in stand houden en versterken van de bestaande winkelstructuur.
- Clustering van detailhandel in centra is van belang om verspreide bewinkeling terug te dringen. Nieuwe ontwikkelingen worden bij voorkeur gefaciliteerd in- of aangrenzend aan de bestaande winkelgebieden en themacentra.

In het regionale beleid is tevens een afwegingskader opgenomen voor nieuwe ontwikkelingen. Hieruit blijkt onder meer het volgende:

- Initiatieven groter dan 1.000 m<sup>2</sup> bvo in de periferie worden voorgelegd aan de regio en positief advies door de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland is noodzakelijk.
- Als een ontwikkeling past binnen het regionale beleid, maar niet plaatsvindt in of nabij een bestaande winkelconcentratie moet worden aangetoond dat er geen sprake is van blijvende negatieve effecten op de bestaande (of beoogde) detailhandelsstructuur.

### 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 passende omvang van vraag, (plan)aanbod en voorraad is dan ook een kwalitatieve benadering op zijn plaats. Hiermee kan invul-

ling 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 kantorenvorraad 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

<sup>49</sup> Metropoolregio Rotterdam Den Haag (2018), Strategie Werklocaties 2019-2030.

schaarde 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.

### Gemeente

#### 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.

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.

#### **Vorbereidingsbesluit supermarkten Barendrecht (2023)**

- Het voorbereidingsbesluit heeft tot doel om de benodigde tijd te creëren om samen met de stakeholders en belanghebbenden in de gemeente Barendrecht een passende regeling te maken voor supermarkten in het bestemmingsplan, danwel omgevingsplan.
- Het voorbereidingsbesluit geldt voor één jaar, met een verlenging van anderhalf jaar bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

#### **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:

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

# 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](mailto:info@bro.nl)  
[www.bro.nl](http://www.bro.nl)

