

Ladderonderbouwing Wonen en Toeristisch- Recreatief Programma - Natuurgoed Ziedewij

Rapportage in opdracht van:

Wissing B.V.

17 oktober 2024

Projectnummer

24.011

Ginder B.V.

Brugstraat 1a

5211 VS 's-Hertogenbosch

tel.: 088-2100 200

e-mail: info@wijzijnginder.nl

www.wijzijnginder.nl

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast.

De (gewijzigde) Ladder werd in artikel 3.1.6 Bro lid 2 vastgelegd en is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 01-01-2024 beleidsneutraal overgenomen als instructieregel onder 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het artikel stelt: *voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.*

Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling; zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, dan wel buiten het stedelijk groen, mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied c.q. stedelijk groen wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bkl opgenomen en is verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bkl 'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is'. 'Bestaand stedelijk gebied' en 'bestaand stedelijk groen', zoals genoemd in 5.129g Bkl, sluiten aan op de omschrijving uit het Bro, welke stelt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

1.2 Het plan

Natuurgoed Ziedewij bevindt zich ten zuiden van de stad Barendrecht, gelegen tegen de rivier De Waal, het spoor tussen Dordrecht en Rotterdam en met natuurgebied Zuidpolder aan de zuidzijde. Het bestemmingsplan Natuurgoed Ziedewij e.o valt uiteen in drie onderdelen:

Woonprogramma: 12 nieuwe woningen

Het plangebied is voor woningbouw onder te verdelen in vier deelgebieden, die elk woningen herbergen in de beoogde situatie:

1. Plandeel 'noord': ten zuiden van de Stationsweg 128 is naast de bestaande woning een extra woning beoogd met een zorgcomponent;
2. Plandeel 'midden': ter plaatse van het Natuurgoed Ziedewij zijn maximaal zes nieuwe polderwoningen beoogd.
3. Plandeel 'zuidelijk': aan de Noldijk 126 bevindt zich een rijks monumentale boerderij met woonhuis. Het is de bedoeling de schuur van het monument te transformeren naar drie wooneenheden. Dit betreft een inpandige verbouwing, waarbij het exterieur gehandhaafd blijft. Ook de huidige woning blijft behouden.
4. Plandeel 'zuid': aan de Noldijk zijn twee nieuwe dijkwoningen beoogd.

Daarmee omvat het plangebied in totaal twaalf nieuwe wooneenheden. De beoogde woningen bevinden zich allen in het dure koopsegment.

Polderwoningen

De polderwoningen in het middendeel zijn éénlaags (al dan niet met opbouw), waarmee ze levensloopbestendig te noemen zijn. Het betreffen bijzondere woningen die opgaan in het landschap en zeer duurzaam zijn. Navolgend is een impressie weergegeven.



Bron: Orga Architecten

Dijkwoningen

Wat betreft de twee nieuwe vrijstaande woningen aan de Noldijk valt op te merken dat nadrukkelijke aandacht is voor duurzaamheid (gebruik natuurlijke materialen, gasloos). Navolgende afbeelding toont een impressie.



Bron: Orga Architecten.

Verplaatsing hoveniersbedrijf

Met het bestemmingsplan Natuurgoed Ziedewij e.o. wordt ook de verplaatsing van het bestaande hoveniersbedrijf mogelijk gemaakt. Het gaat hier om een verplaatsing van de huidige locatie aan de Noldijk naar de locatie direct ten zuiden van de het bestaande woonperceel aan de Stationsstraat 128. Op de huidige locatie kan de bedrijfsvoering van het hoveniersbedrijf niet goed uitgevoerd worden, mede omdat de locatie grotendeels is bestemd voor 'Wonen', er geen uitbreidingsmogelijkheden zijn en de ontsluiting via de Noldijk beperkingen geeft. De verplaatsing is ook wenselijk om het onderhoud van Natuurgoed Ziedewij vanaf één locatie uit te voeren.

Het onderhoud wordt uitgevoerd door Paul Casteleijn Hoveniers bv. Om het onderhoud voor het Natuurgoed Ziedewij uit te kunnen uitvoeren komt er een Werkhof met buitenopslag en een schuur ten noorden van het parkeerterrein van het natuurgoed. Hier zullen materiaal en materieel geplaatst worden. Tegelijkertijd zal er ook materiaal en materieel bij het hoveniersbedrijf zelf aanwezig zijn. Het hoveniersbedrijf ligt niet op grote afstand van het natuurgoed, maar er is geen verbinding tussen beide functies voor autoverkeer. Men zal via Noldijk, Ziedewijdekade en ringweg naar het natuurgoed moeten komen. Dat leidt tot inefficiency en is dus kostenverhogend. Het samenvoegen van Werkhof en het hoveniersbedrijf leidt tot een logische, efficiënte bedrijfsvoering.

Door de samenvoeging ontstaat één terrein met zowel de voorzieningen voor het Natuurgoed Ziedewij als hoveniersbedrijf Paul Casteleijn Hoveniers bv. Beide zijn nog wel te splitsen in de toekomst en op dit moment wordt rekening gehouden met een werkschuur voor het Natuurgoed en een werkschuur, met ondergeschikte kantoorruimte ten behoeve van het hoveniersbedrijf. Hiertussen de buitenopslag en het parkeren voor de werknemers en materieel.

Door de verplaatsing van het hoveniersbedrijf zal eveneens het verkeer van werknemers, leveranciers en bezoekers verplaatsen van de smalle Noldijk naar de hoofdontsluiting van Barendrecht. Deze verplaatsing heeft dan ook een gunstig effect op het leefmilieu aan de Noldijk.

Het bestemmingsplan gaat, naast lichte bedrijvigheid uit categorieën 1 en 2, uit van enkel een bedrijfsbestemming voor een hoveniersbedrijf, zodat er zekerheid is voor de omgeving over het soort bedrijfsvoering dat hier plaats zal vinden. De verplaatsing van het hoveniersbedrijf maakt verder geen onderdeel uit van deze Laddertoets, omdat het reeds in het bestemmingsplan is opgenomen en dus geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, maar een interne aanpassing binnen de bestaande bestemming. Wel is reeds een Akoestisch onderzoek bedrijven en milieuzonering uitgevoerd voor de verplaatsing. Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek wordt gesteld dat de te verwachten geluidsbelasting van het hoveniersbedrijf voldoet aan de voorwaarden van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat.¹

Natuurgoed met toeristisch-recreatief programma

Daarnaast voorziet het plan in de realisatie van een toeristisch-recreatief programma. Deze bestaat uit twee onderdelen:

- Een recreatiehof bestaande uit drie volumes van maximaal 400m² per stuk. Hierin zijn beoogd o.a. horeca inclusief terras van 250m², kleinschalige detailhandel van maximaal 200m² en een natuureducatieve-, ontvangst- en beheersfunctie. Deze functies worden apart getoetst.
- Zes ecolodges van 80m² per stuk voor recreatief nachtverblijf door maximaal 50 personen.

Het totale plan laat zich aanzien in onderstaande project (de meest recente verbeelding van het bestemmingsplan is te vinden in de bijlage).

¹ Bron: Buro DB, *Bestemmingsplan Boezempad in Barendrecht Akoestisch onderzoek bedrijven en milieuzonering*, December 2022.





1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst ingegaan worden of en waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toets of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Dit wordt allereerst gedaan voor het woonprogramma (Hfst 2) en vervolgens voor het natuurgood met het toeristisch-recreatieve programma (Hfst 3). De toets aan de ladder wordt afgerond met een eindconclusie (Hfst 4).

2. Toets Ladder voor duurzame verstedelijking: Woonprogramma

2.1 Stedelijke ontwikkeling

2.1.1 Algemeen

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' wordt verstaan is in het Bkl opgenomen en is verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bkl 'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is'.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de ontwikkeling van een twaalfstal nieuwe woningen. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bkl. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan. Uit jurisprudentie² blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g van het Bkl. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling³.

Binnen het plangebied zijn zoals gesteld 12 nieuwe woningen inbestemd. Zodoende is sprake van een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in het Bkl.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling binnen het plangebied aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g van het Bkl. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

³ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953)

2.2 Verzorgingsgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

2.2.2 Toetsing

Verhuisbewegingen gemeente Barendrecht

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het verzorgingsgebied. Het verzorgingsgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per se samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente.

Uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat bijna 31,7% van de gevestigde personen in de gemeente Barendrecht uit de gemeente zelf afkomstig is. Daarnaast komt circa 60% van de verhuisbewegingen naar Barendrecht vanuit andere gemeenten. Ongeveer 8% van het totale aantal gevestigden in Barendrecht komt uit het buitenland.

Tabel 2.1: Overzicht verhuisbewegingen Barendrecht (2022)

Verhuisbewegingen Barendrecht (2022)	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Barendrecht	1136	31,7%
Vanuit andere gemeentes	2166	60,5%
Vanuit het buitenland	280	7,8%
Totaal aantal verhuizingen	3582	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek

Tabel 2.2: Overzicht verhuisrelaties Barendrecht met nabijgelegen gemeenten

Gemeente	Aantal	Aandeel
Rotterdam	810	68%
Ridderkerk	80	6,8%
Albrandswaard	70	5,9%
Capelle aan den IJssel	40	3,4%
's-Gravenhage	35	3,0%
Schiedam	35	3,0%
Nissewaard	35	3,0%
Zwijndrecht	30	2,5%
Dordrecht	25	2,1%
Hoeksche Waard	25	2,1%
Totaal	1.185	100%

Uit de hiervoor opgenomen tabel volgt dat er vooral een hele sterke verhuisrelatie bestaat met de gemeente Rotterdam. Gezien de ligging van Barendrecht nabij Rotterdam is dat te verwachten. Vanuit de in de tabel vermelde gemeenten valt op dat de gemeente Barendrecht veelal een verhuisrelatie heeft met de gemeenten op korte geografische afstand.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied voor de woningen zich zowel richt op de gemeente Barendrecht als de toevloeiing vanuit Rotterdam. Voor de zes polderwoningen kan gesteld worden dat sprake is van een bijzondere doelgroep, waar een groter marktgebied op zijn plek is: de uitbreiding met Rotterdam. Voor het overige woonprogramma van het voorliggend plan wordt zowel de gemeente Barendrecht als de regio Rotterdam als marktgebied gehanteerd voor deze toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.3 Behoefte

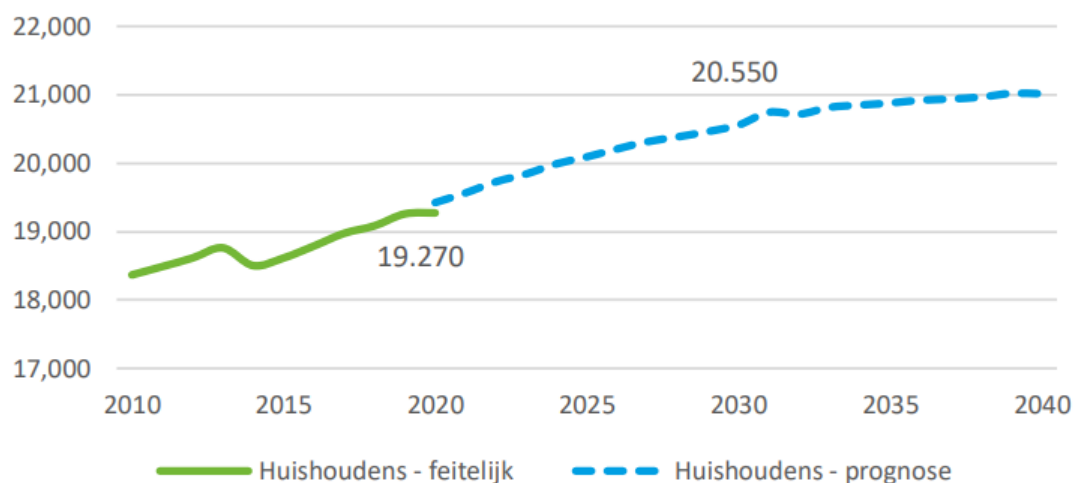
Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

2.3.1 Kwantitatieve behoefte

Kwantitatieve huishoudensontwikkeling

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Volgens de meest recente huishoudensprognose van de provincie Zuid-Holland stijgt het aantal huishoudens de komende jaren tot zo'n 20.550 in 2030, en 21.000 in 2040. Dat betekent een toename van zo'n 1.280 huishoudens in de periode van 2020 tot en met 2030 en een stijging van 450 huishoudens in de periode 2030-2040.

Grafiek 2.1: Overzicht huishoudensprognoses



Bron: Provincie Zuid-Holland (2021)

Uit het voorgaande is af te leiden dat de gemeente Barendrecht is af te leiden dat de gemeente Barendrecht de komende jaren een positieve huishoudensprognose kent en dat de stijging ook op de lange termijn blijft bestaan, zij het op een gematigder tempo.

Woonvisie Barendrecht

Gezien de enorme woningdruk in Rotterdam en de afvloeiing daarvan op de directe regio, waaronder Barendrecht, wordt er nadrukkelijk rekening gehouden met de regionale afspraken voor wat betreft woningbouw. In de woonvisie valt hier het volgende over te lezen:

Het is duidelijk dat het lokale belang en de lokale behoefte schuren met de regionale belangen. In het licht daarvan heeft Barendrecht een realistisch bod aan de regio uitgebracht. We hebben aangeboden om in de periode 2021-2031 circa 3.600 woningen te

bouwen. Dat is een fors hoger aantal dan Barendrecht zelf nodig heeft. De Stationstuinen zorgen in deze periode voor het grootste aanbod: daar liggen plannen voor circa 3.500 woningen (waarvan er tot 2031 circa 3.000 worden opgeleverd) – waarvan circa 30% in het sociale segment, 30% middelduur en 40% duur. De Provincie heeft het bod van Barendrecht goedgekeurd.

Realisatieagenda regio Rotterdam

In regionaal verband wordt de ontwikkeling van het aantal huishoudens, en de daarmee gepaard gaande woningbehoefte, hoog ingeschat. In de periode tot aan 2030 wordt ingezet op een bouwproductie van bijna 100.000 nieuwe woningen. Een groot deel hiervan (circa 44.000 woningen) landen in Rotterdam zelf, maar ook voor Barendrecht zijn, zoals reeds opgetekend in de vorige alinea, meer woningen voorzien dan voor Barendrecht zelf noodzakelijk zijn: 3.622 woningen richting 2030.

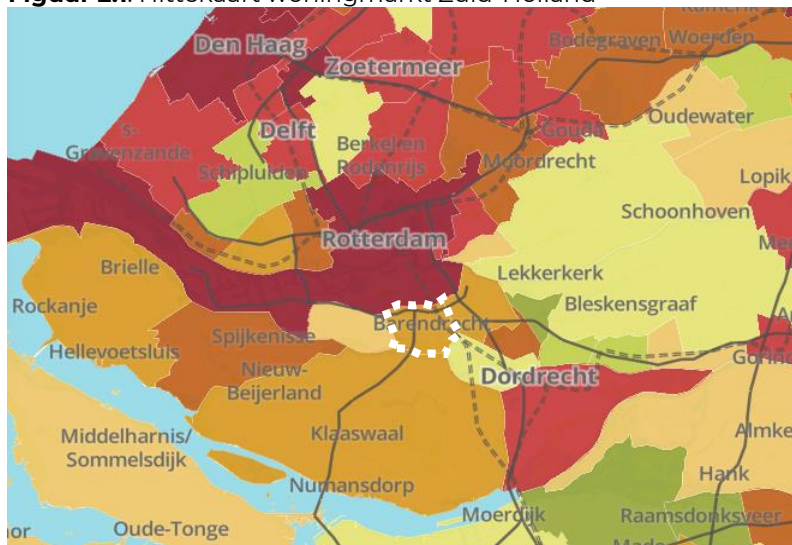
Woningmarktmonitor

De gemeentelijke woningbouwstatus is goedgevuld door de ontwikkeling Stationstuinen waarin circa 3500 woningen zijn voorzien (waarvan 3.000 woningen worden opgeleverd voor 2030). Dat betekent dat er richting 2030 nog circa 600 woningen toegevoegd dienen te worden aan de harde plancapaciteit om te kunnen voldoen aan de regionale afspraken. Aangezien de bouw van de Stationstuinen minder snel is gestart biedt dat nog meer ruimte dan de genoemde 600 woningen richting 2030.

Hittekaart woningmarkt

BPD brengt jaarlijks de hittekaart uit, die inzicht geeft in de druk op de woningmarkt. Navolgende afbeelding geeft dit weer voor 2023. Hieruit blijkt dat in de gemeente een relatief hoge woningvraag aanwezig is. Hiermee lijkt een bestaande behoefte aan de woningen binnen onderhavig plan bij voorbaat niet ter discussie te staan; zeker als het gaat om de toevloeiing vanuit Rotterdam. Desbetreffende stad staat op plek 3 in Nederland als het gaat om druk op de woningmarkt (na Amsterdam en Den Haag). Daarmee is de verwachting gerechtvaardigd dat de afvloeiing richting Barendrecht in stand blijft.

Figuur 2.1: Hitekaart woningmarkt Zuid-Holland



Conclusie

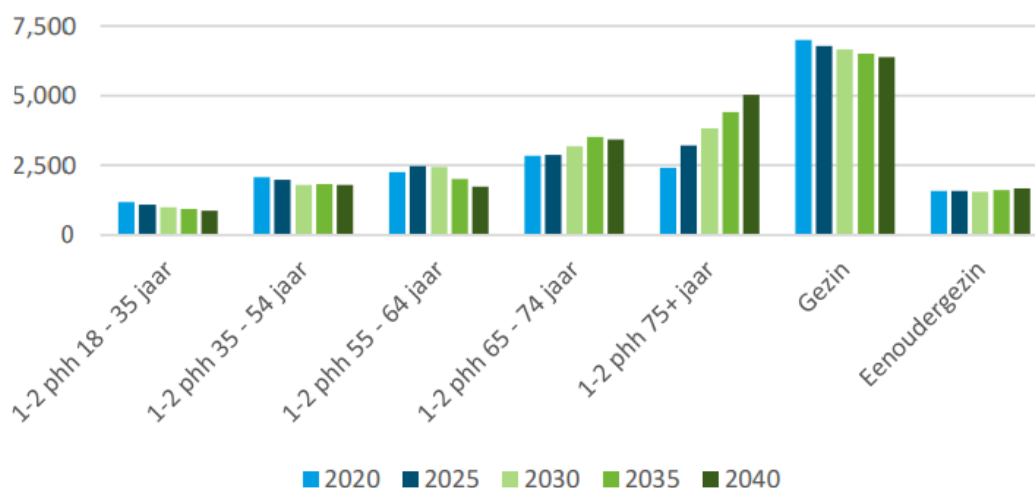
Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Barendrecht, de grote kwantitatieve opgave van de gemeente en de regio en de ontoereikende (harde) plancapaciteit binnen het marktgebied past het toevoegen van de beoogde woningen binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied. Zeker gelet op de druk op de woningmarkt in de bredere regio en de toevloeiing vanuit Rotterdam, waar met name met de polderwoningen aanspraak op wordt gedaan.

2.3.2 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve woonvraag

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. De huishoudensopgebouw in Barendrecht kent naar verwachting een trend waarbij de groep 65+ (en met name 75+) verhoudingsgewijs toeneemt, zoals navolgende afbeelding laat zien.

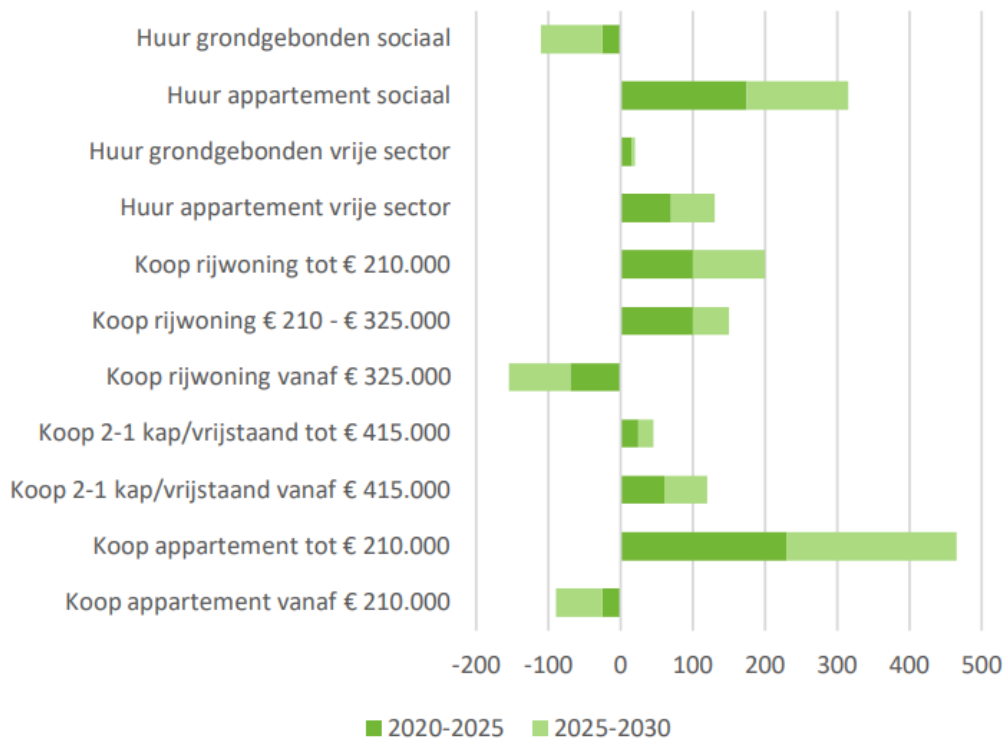
Figuur 2.2: Overzicht huishoudensopbouw gemeente Barendrecht



Bron: Provincie Zuid Holland (2021)

Als context bij bovenstaande cijfers kan het volgende worden geschetst: in eerste instantie is sprake van een toename, maar na 2030 een afname van het aantal kleine huishoudens in de leeftijd 55 tot 64 jaar. Hier zien we een eerste aanwijzing van het einde van de vergrijzingsgolf op langere termijn: een sterke toename van het aantal 1- en 2-persoons huishoudens 65- tot 74- jarigen en met name 75-plussers. Verder is er sprake van een afname van gezinnen in de komende 20 jaar. Ten slotte valt de ontgroening op: een afname van het aantal jonge huishoudens. Wanneer in kwalitatieve zin wordt gekeken naar de woningbouwbehoefte in segmentering, kunnen de volgende tekorten/overschotten worden genoteerd:

Figuur 2.3: Overzicht tekorten/overschotten woningbouwbehoeften



Bron: CBS (2021)

De 'plussen' geven een theoretisch tekort aan. De 'minnen' een theoretisch overschot. Deze data geven weer dat er overschotten te verwachten zijn (met name op komende vijf jaar) voor grondgebonden sociale huurwoningen, dure rijwoningen (koop) en dure appartementen (koop). In alle andere segmenten is een theoretisch tekort op te tekenen, waarin met name een grote behoefte bestaat aan appartementen (goedkope koop en sociale huur).

Realisatieagenda regio Rotterdam

Ook in het regionaal beleid zijn afspraken gemaakt over de segmenten waarin gebouwd dient te worden, zoals weergegeven in de navolgende tabel. Voor Barendrecht kan worden gesteld dat er 1.201 woningen in het sociale huursegment, 1.046 in het middeldure segment en 1.375 woningen in het dure segment dienen te worden gebouwd.

Figuur 2.4: Overzicht realisatieagenda regio Rotterdam

TABEL 2: Bouwproductie (opleveringen), onderverdeeld naar prijssegment regio Rotterdam 2021 tot en met 2030

Gemeente	Sociale corporatie-huurwoningen		Sociale particuliere huur- en koopwoningen		Middeldure huur- en koopwoningen		Dure huur- en koopwoningen		Bouw-productie
		%		%		%		%	
Albrandswaard	511	33%	0	0%	490	31%	566	36%	1.567
Barendrecht	1.201	33%	0	0%	1046	29%	1.375	38%	3.622
Capelle a/d IJssel	320	4%	1.021	14%	2.986	40%	3.089	42%	7.416
Krimpen a/d IJssel	175	24%	99	14%	210	29%	249	34%	733
Lansingerland	3.090	28%	0	0%	2.250	20%	5.764	52%	11.104
Maassluis	1.544	31%	0	0%	1.010	20%	2.467	49%	5.021
Nissewaard	1.200	26%	100	2%	2.000	43%	1.400	30%	4.700
Ridderkerk	1.050	39%	164	6%	858	32%	638	24%	2.710
Rotterdam *)	8.880	20%	2.220	5%	14.200	32%	18.800	43%	44.100
Schiedam	2.200	31%	700	10%	1.500	21%	2.800	39%	7.200
Vlaardingen	1.000	19%	584	11%	1.354	25%	2.450	45%	5.388
Voorne aan Zee	1.370	27%	239	5%	1.161	23%	2.310	45%	5.080
Regio	22.541	23%	5.127	5%	29.065	29%	41.908	42%	98.641

*) De bouwprognoses voor Rotterdam hebben betrekking op de periode 2020 t/m. 2030

Woonvisie Barendrecht

Vanuit de woonvisie kan verder nog worden gesteld dat er een afwegingskader wordt opgesteld om naast de 'geijkte' kwantitatieve en kwalitatieve toetsing ook andere overwegingen mee te nemen in het regievormen op woningbouwprojecten. Daarbij wordt bijvoorbeeld ook gekeken naar vragen als:

- Geeft het plan invulling aan de wens bijzondere woonvormen te realiseren?
- Wordt met het plan ingespeeld op mobiliteit, duurzaamheid, klimaatadaptatie, circulariteit en natuurinclusief bouwen?
- Wordt met het plan een ruimtelijk knelpunt opgelost?

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen kan gesteld worden dat het plan aansluit bij de demografische ontwikkelingen in het verzorgingsgebied. Op basis van regionale afspraken bestaat er de grootste bouwopgave in het dure segment. In combinatie met het gemeentelijke afwegingskader wordt er met voorliggend plan nadrukkelijk gebouwd naar behoefte. Zo is met de polderwoningen sprake van een bijzondere, nieuwe woonvorm met boven-stedelijke aantrekkingskracht, waarin zeer nadrukkelijk aandacht is voor duurzaamheid, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en het beleefbaar maken van de natuur. Het zijn ook levensloopbestendige woningen en dus geschikt voor een oudere doelgroep. Daarnaast krijgen enkele bestaande panden een toekomstbestendige invulling met woningen, zodat verloedering wordt tegengegaan. Op deze manier is het gerechtvaardigd om voorliggend plan vanuit kwalitatief oogpunt te realiseren binnen de gemaakte woningbouwafspraken.

2.3.3 Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw sluit aan op de woningbehoefte in de gemeente Barendrecht en anticipeert op de demografische ontwikkelingen door in te zetten op de kwalitatieve speerpunten, met kansen voor levensloopbestendigheid en aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie. Daarmee sluit de ontwikkeling aan op de kwalitatieve aspecten vanuit het regionaal en gemeentelijk woonbeleid. De ontwikkeling voorziet daarom in een behoefte van het marktgebied.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

2.4.1 Algemeen

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het Bkl definieert het bestaand stedelijk gebied als: Stedelijk gebied is het samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur. Het betreft het samenspel van bebouwing dat in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten. Daarnaast geldt in artikel 5.129g uit het Bkl de volgende toevoeging: Stedelijk gebied en stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied sluit aan op de omschrijving van het begrip bestaand stedelijk gebied uit het Bro.

Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

2.4.2 Toetsing

De gehele planlocatie ligt buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De beoogde functies, danwel de vorm van de functies en relatie onderling, maken dat de volledige ontwikkeling enkel buiten bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. De woning met zorgcomponent aan de noordzijde van het plangebied voegt zich logisch in het landschap, op een plek welke planologisch reeds voor woningbouw is bestemd. De polderwoningen zijn specifieke woningen die ontworpen zijn om zich te voegen in de landschappelijke setting van het gebied en zich daarin zeer ondergeschikt te tonen. De dijkwoningen bevinden zich aan de Noldijk, wat reeds jaren in transformatie is richting woonlint. Daarnaast zorgen de schuurwoningen als de ingebruikname van de Noldijk 126 als 3 wooneenheden voor een duurzame, toekomstbestendige invulling van dit monumentaal pand.. Dit tezamen maakt dat de buitenstedelijke woningbouwontwikkeling in lijn is met het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

3. Toets Ladder voor duurzame verstedelijking: Toeristisch-recreatief programma

3.1 Algemeen

Onderdeel van de ontwikkeling van Natuurgoed Ziedewij is een toeristisch-recreatief programma. Conform het nieuwe bestemmingsplan zijn de volgende functies toegestaan:

- Verblijfsrecreatie;
- Natuureducatieve-, ontvangst- en beheersfuncties ten dienste van het natuurgoed;
- Kleinschalige detailhandel in de vorm van een winkel voor de verkoop van eigen land- en streekproducten met een maximaal bruto vloeroppervlak van 200 m²;
- Horeca-activiteiten van categorie 1a en 1b zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - tevens een foodhal is toegestaan;
 - er een maximaal bruto vloeroppervlak van 250 m² geldt;
 - het een niet zelfstandige horecafunctie betreft die afhankelijk en ten dienste is van de bestemming Recreatie - Natuur, en in de geest hiervan, en de hoofdfuncties binnen de bestemming ondersteunt zodat het de kwaliteit van de hoofdfuncties binnen de bestemming vergroot of completeert;
 - de genoemde functie alleen is toegestaan als de openingstijden vallen binnen de openingstijden van de hoofdfuncties binnen de bestemming Recreatie-Natuur.

In totaal zijn er maximaal 9 volumes toegestaan en het gezamenlijke grondoppervlakte bedraagt maximaal 1.680 m². Hoewel de voorgenomen recreatieve ontwikkeling kleinschalig van aard lijkt, kan deze toch als een stedelijke ontwikkeling worden beschouwd. De reden hiervoor ligt in het feit dat de ontwikkeling een wezenlijke ruimtelijke impact kan hebben die de structuur van het gebied verandert. Daarnaast zorgt de recreatieve functie voor een toename van activiteiten en bezoekersstromen, wat invloed heeft op de bereikbaarheid, infrastructuur en voorzieningen in de directe omgeving.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling te bevatten, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De onderstaande toets voorziet in deze motivering.

3.2 Ecolodges

3.2.1 Omschrijving kwaliteiten concept en planlocatie

De eenheden

In het nieuwe bestemmingsplan zijn maximaal zes ecolodges voor de verhuur opgenomen. Het gaat nadrukkelijk niet om huisjes voor bewoning, maar om huisjes voor wisselende en kortdurende verhuur voor recreatie (maximaal 14 dagen aangesloten nachtverblijf). De eenheden hebben een maximaal grondoppervlakte van 80 m² per eenheid en een gezamenlijk oppervlakte van maximaal 480 m². De ecolodges zijn vrijstaand, bieden veel privacy en liggen middenin het boogde voedselbos. De ecolodges worden ecologisch en met

natuurlijke materialen gebouwd. In totaal mogen de ecolodges beschikken over maximaal 50 bedden (ca. 8 bedden per ecolodge).

Uitstraling en sfeerbeleving

Het park is gericht op een hoge kwaliteitsbeleving. Natuur, voedsel en duurzaamheid zijn belangrijke thema's. Gasten kunnen genieten van het buitenleven, maar ook de stad Rotterdam is dichtbij. Het aantal ecolodges wordt bewust kleinschalig gehouden om de natuur de ruimte te geven. Hierdoor is de natuurbelevingswaarde hoog. Er zijn weinig centrale voorzieningen beoogd specifiek voor gasten van de ecolodges. Wel kunnen gasten dineren in het restaurant als onderdeel van het beoogde recreatiehof en deelnemen aan workshops en wandelingen die georganiseerd gaan worden op het Natuurgoed. Deze zijn, gedurende de openingstijden van het Natuurgoed, ook toegankelijk voor niet-gasten.

Bredere regio

Naast een verblijf in een groene omgeving kunnen bezoekers aan Natuurgoed Ziedewij ook gemakkelijk een bezoek brengen aan steden als Rotterdam (ca. 20 minuten met de auto) en Dordrecht (eveneens ca. 20 minuten met de auto). Maar ook Nationaal Park De Biesbosch (ca. half uur reistijd) en de kust (Oostvoorne en Hoek van Holland liggen op ca. 35-40 minuten reistijd) zijn goed en vlot bereikbaar. Hoewel natuur en groen de belangrijkste motieven zijn voor een bezoek aan Natuurgoed Ziedewij, biedt de regio ook voldoende additionele bezoeksgelegenheden voor een kortverblijf.

3.2.2 Marktgebied: vraagzijde heel Nederland, aanbodzijde COROP-regio Groot- Rijnmond

De marktregio voor ecolodges is groter dan alleen de regio waarbinnen Natuurgoed Ziedewij gelegen is. Gebruikers komen immers uit een grotere regio dan alleen de gemeente Barendrecht. Cijfers van het CBS laten onder meer zien dat meer dan de helft van alle overnachtingen op huisjesterreinen in 2023 in Zuid-Holland afkomstig zijn vanuit het buitenland (ca. 56%). Hoewel de meeste bezoekers primair voor de kust komen, laten deze cijfers zien dat potentiële bezoekers bereid zijn om ver te rijden om gebruik te maken van een vakantiewoning in deze regio.

Om het marktgebied vanuit de aanbodzijde te bepalen zijn drie punten van belang:

- Welk gebied zien toeristische gasten als een bestemming voor hun vakantie? Ontwikkelingen in dit gebied hebben namelijk invloed op andere verblijfsrecreatie in het gebied.
- Hoe groot is het gebied dat een eigen kenmerkende uitstraling, identiteit en marktfocus heeft?
- Daarnaast is het belangrijk dat er voldoende gegevens beschikbaar zijn om de beschikbare marktruimte te kunnen berekenen.

COROP gebieden zijn clusters van één of meer aangrenzende gemeenten in dezelfde provincie, ontworpen voor regionaal onderzoek (CBS). Voor dit onderzoek beantwoordt deze indeling aan bovengenoemde punten. Voor het onderzoek gaan we daarom uit van COROP regio Groot-Rijnmond. Hiertoe behoren de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Capelle aan den IJssel, Goeree-Overflakkee, Hoeksche Waard, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen, Voorne aan Zee en Zuidplas.

Wellicht dat dit marktgebied nog iets te grof is, aangezien de gemeente Rotterdam en de kustgemeenten een ander toeristisch profiel hebben dan de gemeente Barendrecht en een ander type toerist aanspreken. Hier staan de stad en het strand centraal en vormen daarmee

het belangrijkste verblijfsmotief. Echter, COROP-regio's zijn het laagste schaalniveau waarop gegevens beschikbaar zijn voor 'vraag en aanbod' voor logies.

3.2.3 Onderbouwing behoefte: Kwantitatief

Prognoses zijn positief, maar met een paar kanttekeningen

In het rapport Perspectief Bestemming Nederland 2030 (NBTC) wordt de landelijke visie op toerisme in Nederland beschreven. Dit rapport is in januari 2019 uitgebracht en beschrijft de verwachte ontwikkeling van het toerisme in Nederland tot 2030. De gevolgen van de COVID-19 pandemie zijn niet meegenomen, maar de huidige overnachtingscijfers laten zien dat het niveau van voor Covid-19 weer gehaald worden. Op basis van scenarioanalyse heeft het NBTC voorspeld dat het aantal inkomende verblijfsbezoekers met minimaal 50% zal groeien van 2017 tot 2030. Dit is een gemiddelde jaarlijkse groei van 3,7% per jaar. Naar verwachting zal vooral het aantal bezoekers uit Duitsland en België fors groeien. Voor de binnenlandse markt geldt dat de jaarlijkse groeiverwachting ongeveer 1,9% is. Gemiddeld wordt er een jaarlijkse groei van 2,7% verwacht.

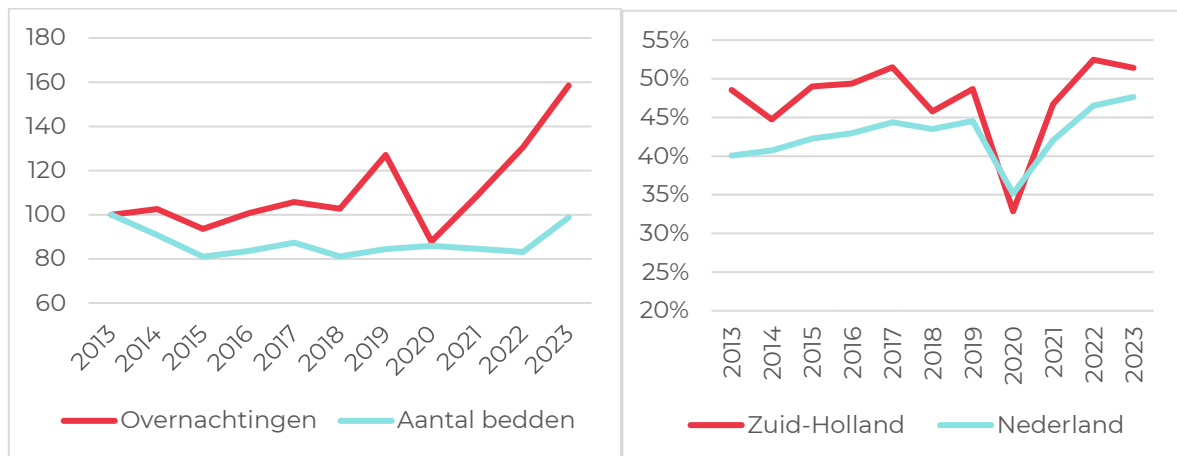
ABN-AMRO bank concludeert in de Sectorprognose Leisure 2023-2024 dat, ondanks uitdagingen zoals gestegen voedsel- en personeelskosten, de vrijetijdssector een goed jaar (2023) achter de rug heeft. De consument kiest ook in het tweede jaar na corona volop voor ontspanning en recreatie buitenshuis. Zo hebben veel Nederlanders het eigen land als populaire vakantiebestemming (her)ontdekt. Ook de terugkeer van buitenlandse toeristen pakt positief uit voor de sector. Ondanks de groei in verschillende subsectoren benadrukt ABN Amro dat de vrijetijdssector met de nodige uitdagingen kampt. Zo zijn veel vakantieparken, restaurants, hotels en vliegtickets duurder geworden, wat de groei in verschillende segmenten kan afremmen. Voor de hele sector wordt in 2024 een volumegroei van 3 procent verwacht.

In de sectorprognose van de Rabobank klinkt hetzelfde geluid door, namelijk een sterk jaar 2023 met stijgende omzetten en volumes, en een recordaantal overnachtingen. Ondanks deze positieve ontwikkelingen blijven stijgende kosten een uitdaging, waardoor marges onder druk staan. Voor 2024 verwacht Rabobank een verdere groei, vooral door een toename van buitenlandse gasten en een stijging van de koopkracht. Hotels en vakantieparken profiteren het meest van het herstel, terwijl cafés het zwaarst getroffen worden door inflatie. Hoewel het aantal faillissementen toeneemt, blijft dit relatief laag. De sector moet zich blijven focussen op kostenbeheersing om de positieve trend voort te zetten.

Vraag groeit harder dan het aanbod in COROP Groot-Rijnmond

Het is opvallend dat de vraag naar het aantal overnachtingen in de COROP-regio Groot-Rijnmond in de periode 2013-2023 relatief gezien harder is gestegen dan de groei van het aanbod van bedden (bron: Data Center Toerisme (DCT), cijfers verblijfsrecreatie, excl hotels). Het aantal overnachtingen is met ongeveer 60% gestegen in deze periode, waar de sterkste groei plaats vond in de meest recente jaren. De beddencapaciteit is in deze periode ongeveer gelijk gebleven. Deze cijfers laten zien dat de vraag naar toeristisch overnachtingen in deze regio sterker is gegroeid dan de groei van het aanbod, met betere bezettingscijfers als logisch gevolg. De bezettingscijfers op huisjesterreinen in Zuid-Holland zijn structureel hoger dan de landelijke gemiddelde bezettingscijfers.

Grafiek 3.1 (links): Ontwikkeling aantal overnachtingen en bedden in COROP Groot-Rijnmond (Index; 2013 = 100); **Grafiek 3.2 (rechts):** Ontwikkeling bezetting huisjesterreinen Zuid-Holland en Nederland (2013-2023).⁴ (bron: CBS Statline, bewerking Ginder)



Weinig concurrentie in directe omgeving

In de COROP Groot-Rijnmond bedraagt het aantal toeristische bedden op huisjesterreinen ca. 11.000 (bron: CBS, cijfer voor 2018 het laatste jaar waarop het CBS dit getal op COROP niveau heeft gerapporteerd). De toevoeging van 50 extra bedden op Natuurgoed Ziedewij zal daarmee zeer beperkt effect hebben op het functioneren van de regionale verhuurmarkt.

Het meeste aanbod op huisjesterreinen is gelegen aan de kustgemeenten van COROP Groot-Rijnmond. Daarom wordt ook ingezoomd op het aanbod in de gemeente Barendrecht en de omliggende gemeenten. Deze analyse laat zien dat er in de gemeente Barendrecht weinig concurrerend aanbod gelegen is. De Oude Maas, Marina Barendrecht en Bastion Barendrecht zijn grootschalige logiesaanbieders die andere doelgroepen aanspreken dan Natuurgoed Ziedewij. Het overige aanbod bestaat uit enkele B&B's, die normaal gesproken ook een andere doelgroep aanspreken en ook niet in alle gevallen bedrijfsmatig worden geëxploiteerd.

Tabel 3.1: Overig logiesaanbod gemeente Barendrecht

Naam	Categorie	Adres	Plaats	Eenheden
B&B Het Smitshoekje	B&B	Smitshoek 3	Barendrecht	3
Bastion Barendrecht	Hotel	van der Waalsweg 27	Barendrecht	40
De Gaanderij	B&B	Wester Hordijk 215g	Barendrecht	3
De Oude Maas	Gemengd vakantiepark	Achterzeedijk 1a	Barendrecht	241
Huize Waalesteyn	B&B	Dorpsstraat 142	Barendrecht	3
Marina Barendrecht	Jachthaven	Achterzeedijk 1	Barendrecht	127

⁴ Vraagcijfers op COROP-niveau zijn alleen geclusterd beschikbaar voor huisjes-, kampeerterreinen en groepsaccommodaties gezamenlijk (bron: CBS en NRIT). Afzonderlijk zijn deze alleen beschikbaar op provincieniveau (bron: CBS).

In de buurgemeenten Albrandswaard, Ridderkerk en Zwijndrecht is het verblijfsaanbod eveneens beperkt. Hoewel hier het nodige (kleinschalige) aanbod is gevestigd in de vorm van B&B's, camperparken, jachthavens, groepsaccommodaties als onderdeel van een scoutingsvereniging en een enkel chaletpark (vaak met alleen vaste plaatsen) zijn dit andere vormen van verblijf die een andere doelgroep aanspreken. Dit geldt ook voor enkele hotels in deze gemeenten zoals, Van der Valk Ridderkerk, Van der Valk Ara Zwijndrecht (momenteel gesloten, verwachte heropening in 2027) en Het Wapen van Rhoon. Deze hotels richten zich meer op (zakelijke) gasten met een behoefte aan de nodige grootschalige en inpandige voorzieningen. De meeste van deze aanbieders zijn ook niet in een vergelijkbare groene omgeving gesitueerd.

3.2.4 Onderbouwing behoefte: Kwalitatief

Doelgroepen: Leisure Leefstijlen

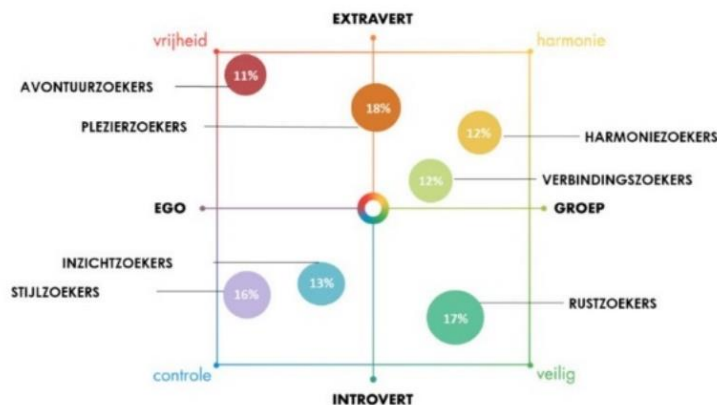
Voor de verblijfs gast is de belevingswaarde van de accommodatie een belangrijke factor. Het gaat daarbij om zaken als sfeer, inrichting, aard en omvang van de voorzieningen, kwaliteitsniveau, de dienstverlening (gastheerschap) en de omgeving. Niet iedereen stelt daaraan dezelfde eisen en wat voor de ene gast van groot belang is hoeft voor de andere juist helemaal niet. Per doelgroep kunnen de wensen aanzienlijk verschillen.

Om het onderscheid in doelgroepen te onderkennen wordt daarom steeds meer de nadruk gelegd op leefstijlkenmerken c.q. belevingswerelden in plaats van demografische en/of sociaaleconomische kenmerken als leeftijd, opleiding en inkomen. Focussen op 'gezinnen' of 'senioren' of 'jongeren' heeft alleen zin als je als aanbieder weet op welke gezinnen, welke senioren of welke jongeren je je wilt richten. Daar is kennis voor nodig over gedrag en voorkeuren van mensen. Als dat bekend is kan een logiesaanbieder daar gericht op inspelen met specifiek aanbod en zo gasten binden. Daarbij moeten keuzes worden gemaakt, want 'logies-voor-iedereen' is in de praktijk al gauw een bedrijf voor niemand.

Met behulp van het Brand Strategy Research (BSR)-model is voor de recreatiesector een Leisure leefstijlenmodel ontwikkeld: de Leefstijlvinder (SAMR, 2018; www.leefstijlvinder.nl), waarmee een goede oriëntatie op de verschillende doelgroepen mogelijk is. Hierbij worden de gasten in vier belevingswerelden en daarbinnen in zeven leefstijlprofielen ingedeeld.

Onderstaand model laat de leefstijlprofielen zien.⁵ De vermelde percentages laten zien welk percentage van de Nederlandse bevolking tot een bepaalde Leefstijl behoort.

Figuur 3.1: Overzicht Leisure Leefstijlen en verdeling Nederland



Bron: www.leefstijlvinder.nl

⁵ Meer uitleg over het model en de doelgroepen kan gevonden worden op www.leefstijlvinder.nl.

Focus op Inzicht- en Avontuurzoeker

Leisure Leefstijlen onderscheidt verschillende typen recreanten. Gezien het beoogde concept en de locatie zijn de meest logische Leefstijlen de Inzicht- en Avontuurzoekers.

Inzichtzoekers reizen vaak met een partner, en zoeken rust, natuur en verdieping. Zij waarderen een (kleinschalige) accommodatie met aandacht voor duurzaamheid, ruimte voor reflectie, en culturele of educatieve activiteiten. Ook hebben ze een sterke interesse in leren en educatie, vooral op het gebied van natuur en duurzaamheid. Ze willen leren over de lokale flora en fauna, ecologische initiatieven, en milieubewuste praktijken. Educatieve wandelingen, workshops over natuurbescherming, en informatie over de omgeving worden door hen zeer gewaardeerd. Daarnaast speelt biologisch eten een belangrijke rol in hun wensen. Ze geven de voorkeur aan accommodaties die lokaal en biologisch voedsel aanbieden, en hebben vaak een sterke interesse in gezondheid en duurzame eetgewoontes, wat een extra aantrekkingskracht biedt voor deze groep.

Avontuurzoekers zijn vaak op zoek naar uitdagende, actieve ervaringen in de natuur en reizen vaak in kleine groepen of met vrienden. Ze waarderen kleinschalige logies die avontuurlijke activiteiten zoals mountainbiken, wandelen of watersporten in de omgeving aanbieden. Ze zijn voor veel in, zolang het een nieuwe ervaring is of bijdraagt aan hun zelfontwikkeling.

Beide groepen geven de voorkeur aan eenvoudige maar comfortabele voorzieningen, zoals goede wifi en een natuurlijke omgeving. Waar ze vooral niet naar op zoek zijn, zijn massatoerisme, grote vakantieparken en te veel georganiseerde entertainment. Ze zoeken dus naar vernieuwend aanbod dat aan het begin staat van de productlevenscyclus. Dit in tegenstelling tot veel huidig logiesaanbod in de regio Barendrecht dat met name leefstijlen aanspreekt die op zoek zijn naar betaalbaar en vertrouwd aanbod. Als de ecolodges op Natuurgoed Ziedewij de inzicht- en Avontuurzoekers weet aan te spreken dan trekken ze een nieuwe doelgroep naar de regio en dragen ze bij aan het vitaal houden van de regionale logiesector.

Trends en ontwikkelingen kleinschalig verblijfsaanbod

We onderscheiden de volgende trends en ontwikkeling waar de ecolodges op kunnen inspelen:

- *Plattelandstoerisme* krijgt een aanzienlijke impuls, mede door de veranderingen in de landbouwsector. Agrarisch ondernemers worden aangemoedigd om recreatieve bedrijfsconcepten te ontwikkelen als een manier om extra inkomsten te genereren, met name kleinschalige logiesaccommodaties. Dit sluit aan bij de bredere doelstellingen van regionale spreiding van toerisme, waardoor druk op populaire toeristische gebieden wordt verminderd en minder bekende regio's worden gepromoot. Gemeenten zien dit als een manier om lokale economieën te ondersteunen en nieuwe inkomstenbronnen te creëren voor voormalige agrariërs. Dit kan variëren van minicampings, B&B's en kleinschalige vakantieparken tot avontuurlijke activiteiten en thematische verblijven. Deze herbestemmingen spelen in op de groeiende vraag naar plattelandstoerisme, waar rust en natuur centraal staan – even weg van de drukte van de stad.
- *Natuurinclusief ondernemen* is een trend die steeds meer aan belang wint, ook in de sector van kleinschalige logiesaccommodaties. Deze benadering houdt in dat bedrijven actief maatregelen nemen om de natuur en biodiversiteit te bevorderen en te integreren in hun bedrijfsvoering. Voor kleinschalige logiesaccommodaties betekent dit dat eigenaren en beheerders op zoek gaan naar manieren om hun impact op de omgeving te minimaliseren en tegelijkertijd een positieve bijdrage te leveren aan het ecosysteem.

- *Unieke ervaringen en nichemarketing.* Gasten zoeken steeds meer naar unieke ervaringen en zijn bereid om hiervoor te betalen. Kleinschalige accommodaties die een persoonlijke touch en unieke thema's aanbieden, zoals thematische kamers of bijzondere locaties, kunnen zich onderscheiden in de markt. Dit sluit aan bij de bredere trend van nichemarketing, waarbij specifieke doelgroepen gericht worden bediend.
- *Ketenvorming versus individualiteit.* Er is een trend van ketenvorming, waarbij grote spelers in de markt meerdere accommodaties onder één merk verenigen om schaalvoordelen te behalen. Tegelijkertijd is er een tegenbeweging waarin kleinschalige, onafhankelijke accommodaties zich onderscheiden door hun unieke karakter en persoonlijke service.
- *We gaan vaker, korter en op wisselende momenten op vakantie.* De gemiddelde verblijfsduur per vakantie daalt. Dit geldt voor zowel het inkomende vakantieverkeer als het binnenlandse vakantieverkeer. Echter, mensen kiezen er wel voor om vaker op vakantie te gaan. Niet alleen in de zomervakantie, maar ook in het voor- en naseizoen. De coronapandemie heeft Nederlanders bewust gemaakt van de mogelijkheden in eigen land.
- *Ouderen gaan vaker op vakantie en geven meer uit.* Een opvallende trend die we zien, is dat ouderen steeds vaker en meer geld uitgeven aan vakanties, wat een aanzienlijke impact heeft op de toeristische sector. Deze verschuiving kan worden toegeschreven aan verschillende factoren, waaronder de vergrijzing van de bevolking, een groter beschikbaar budget na pensionering en een veranderende houding ten opzichte van reizen onder oudere generaties.
- *Toenemende aandacht/noodzaak voor duurzaamheid Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO)* wordt steeds belangrijker. MVO bestaat uit drie onderdelen, ook wel de 'triple-P' genoemd: profit, people, planet. Dit betekent dat bedrijven zich zeker mogen richten op het maken van winst, maar dat dit niet in té grote mate ten koste mag gaan van de maatschappij of het milieu. Zo is dit ook van belang in de toeristische sector. Ondernemers moeten rekening houden met laadpalen en zonnepanelen bij recreatiewoningen, maar ook een duurzame bouw van de woningen. Dit worden steeds vaker basisvoorwaarden.

Benchmark vergelijkbare ontwikkelingen elders

In Nederland zijn inmiddels de nodige kleinschalige vakantieparken ontwikkeld met veel aandacht voor natuurbeleving. Veel hiervan zijn gelegen buiten de Randstad. Wat opvalt is dat veel aanbieders van kleinschalige vakantieparken een verblijf in het groen combineren met wellness en activiteiten gericht op zingeving (yoga, culinair etc). Daarnaast valt op dat veel aanbieders eenheden aanbieden voor kleine groepen (vaak echtparen of gezinnen), en overwegend kleiner van volume zijn dan de beoogde eenheden op Natuurgoed Ziedewij.

Tabel 3.2: Benchmark kleinschalige vakantieparken Nederland

Naam	Plaats	Capaciteit	Omschrijving
Ecolodges 't Lennepserf	Veessen	2 - 8 personen	7 ecolodges t/m 8 personen. Sterk gericht op natuurbeleving en wellness
Noma Veluwe	Omgeving Epe	4 - 5 personen	12 huisjes voor max 5 personen met bijzondere architectuur nabij de Veluwe
Buitenplaats Peterburg	Arnhem	2 personen	vijf lodges voor 2 personen in het groen nabij Arnhem. Ook een klein hotel en restaurant
Buitenplaats Beekhuizen	Velp	2 - 7 personen	Zowel pods, lodges en cabins. In het groen met aandacht voor wellness en culinair
Voedselbron Graauw	Graauw	5 personen	Vakantiehuisje met sauna. Ook andere logies en een voedselbos
Oest Farm&Stay	Ritthem	5 personen	Ook andere vormen van logies. Veel activiteiten (bakker, yoga etc)
De Kleine Wildenberg	Diepenveen	4-8 personen	4 huisjes, van 4 tot 8 personen. Overnachten op een (zorg)boerderij
In de Heuvelrug	Hellendoorn	4-6 personen	5 huisjes voor 4 of 6 personen. Kleinschalig overnachten in de natuur
De Roek	Otterlo	2 - 6 persoons	Wat groter park met 18 natuurhuisjes t/m 6 personen. Gelegen in een bos met zorgbedrijf

3.2.5 Conclusies behoefteonderbouwing

De conclusie is daarom dat de toevoeging van zes ecolodges geen (economisch) verdringingseffect met zich mee zal brengen. Het aantal eenheden is daarvoor te beperkt, en het aanbod in de directe omgeving richt zich op andere doelgroepen. De toevoeging van de ecolodges leidt dus niet tot een ruimtelijk ongewenst verdringingseffect. De markt voor vakantiehuisjes in Zuid-Holland is sterk, met een vraag die harder groeit dan het aanbod. De ecolodges, als onderdeel van de totale ontwikkeling van Natuurgoed Ziedewij, richt zich op de toeristische markt en specifiek op de Leefstijlen Inzicht- en Avontuurzoekers. Met het onderscheidende concept hebben de ecolodges de potentie om de nodige eigen vraag te genereren, aangezien het aansluit bij de nodige trends en ontwikkelingen in de vakantiemarkt.

We adviseren wel om het aantal bedden per ecolodge te heroverwegen. De vakantiehuisjes op deze locatie, gericht op de doelgroepen Inzicht- en Avontuurzoekers, zijn van toegevoegde waarde op het moment dat ze een onderscheidende ervaring op het gebied van natuurbeleving kunnen bieden. Vergelijkbare ontwikkelingen elders in Nederland richten zich meestal op kleinere gezelschappen per eenheid. Daarmee worden eventuele risico's die samenhangen met deze ontwikkeling beperkt en wordt ervoor gezorgd dat de gastbeleving optimaal aansluit bij de locatiekwaliteiten (rust, natuurbeleving en buitenleven). Daarnaast adviseren we om zorgvuldig te overwegen (en vast te leggen) hoe de commerciële exploitatie van de ecolodges ook op lange termijn gewaarborgd kan worden, waarbij de recreatieve doelgroepen van de ecolodges consistent afgestemd moeten blijven op de natuur-recreatieve hoofdfunctie van het gebied.

3.3 Recreatiehof

Het recreatiehof bakenen we taakstellend af tot de beoogde leisurfuncties die zijn opgenomen in de nieuwe bestemmingsplanomschrijving. Leisure is immers een 'overkoepelend' begrip bestaande uit een diversiteit aan functies. Het is niet mogelijk te spreken over dé behoefte aan leisure (of aan een recreatiehof), dit moet toegesneden zijn op specifieke functies. Naar aanleiding van bestaande documentatie over Natuurgoed Ziedewij toetsen we daarom achtereenvolgens de behoefte aan drie functies: Horeca, detailhandel en een informatie- en bezoekerscentrum.

3.3.1 Horeca

3.3.1.1 Omschrijving kwaliteiten concept en planlocatie

In de plannen voor Natuurgoed Ziedewij is een horeca-verkooppunt voorzien onder 'Horeca Categorie 1: Lichte Horeca'. Specifiek gaat het dan om Horeca 1a (Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca) en 1b (Overige Lichte Horeca). In het nieuwe bestemmingsplan staat ook vermeld dat een foodhal is toegestaan, wat wordt gedefinieerd als een overdekte verzameling eetkramen waar gerechten worden besteld door middel van counterverkoop. In totaal gaat het om horeca inclusief terras van max. 250 m². Hierbij geldt ook dat het een niet zelfstandige horecafunctie betreft die afhankelijk en ten dienste staat van de bestemming Recreatie - Natuur, en in de geest hiervan, de hoofdfuncties binnen de bestemming ondersteunt zodat het de kwaliteit van de hoofdfuncties binnen de bestemming vergroot of completeert. De horecafunctie is alleen toegestaan als de openingstijden vallen binnen de openingstijden van de hoofdfunctie binnen de bestemming Recreatie-Natuur.

Over de conceptuele invulling van de beoogde horeca is nog weinig bekend, anders dan dat het waarschijnlijk een restaurant-functie betreft. Voor een solitaire horecafunctie is een onderbouwing van de Ladder naar verwachting wel noodzakelijk aangezien het hier gaat om een ruimtelijke ontwikkeling die naar verwachting mogelijke ruimtelijke effecten heeft op bestaande horeca. Er bestaat echter geen beproefde methode om de vraag naar bijvoorbeeld restaurants vast te stellen. Onderstaande behoefte-onderbouwing is vormgegeven op basis van kengetallen en een vergelijking met Nederlandse gemiddelden.

3.3.1.2 Verzorgingsgebied bestaat uit de gemeente Barendrecht

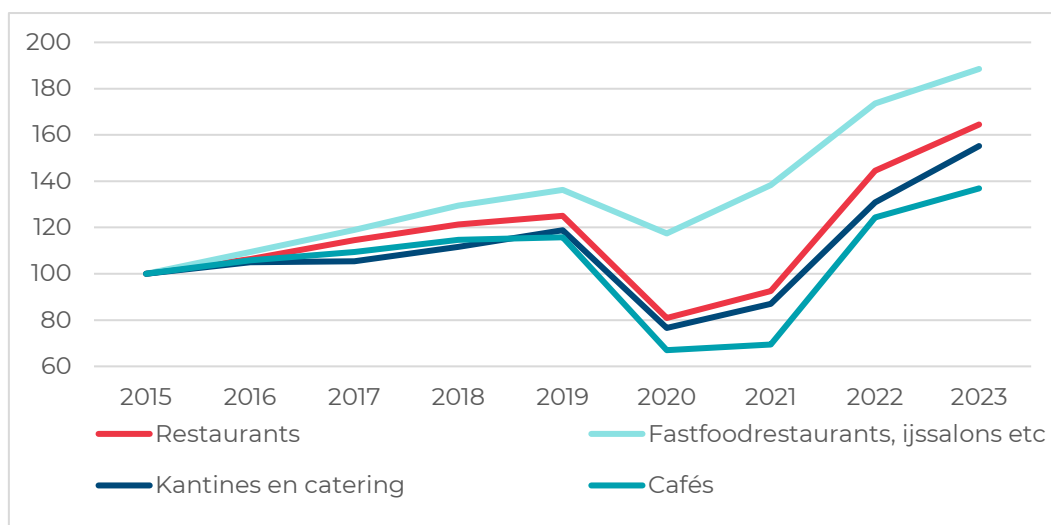
Het verzorgingsgebied voor de functie horeca is afhankelijk van de reisbereidheid van bezoekers in combinatie met het oriëntatiegebied van de horecafunctie. De horeca die mogelijk wordt gemaakt in het plan Natuurgoed Ziedewij zal zich vooral richten op buurt-/wijkbewoners en gasten die op het Natuurgoed overnachten in de ecolodges. Er wordt namelijk geen groot horecacluster mogelijk gemaakt in het plan. Het restaurant/terras kan als trekker wel bezoekers van buiten de buurt/wijk trekken, maar door de beperkte schaal zal deze reikwijdte zich naar verwachting niet verder strekken dan de gemeente. We gaan daarom uit van de gemeente Barendrecht als verzorgingsgebied voor de functie horeca.

3.3.1.3 Huidige marktsituatie en -behoefte

De horecamarkt is een groeimarkt. De omzetontwikkeling in de horecasector nam tot en met 2019 (précorona periode) flink toe, zo blijkt uit gegevens van het CBS (2023). Mensen eten steeds vaker 'buiten de deur'. Het gaat daarbij niet alleen om 'reguliere' horeca, maar ook om eten binnen nieuwe winkelconcepten, foodfestivals, op het werk, etc. Tussen 2015 en 2019 is de omzet in de horecasector hard gegroeid. Binnen de sector is met name een omzetgroei zichtbaar bij restaurants (+25%) en fastfoodconcepten (+35%). Beide sectoren spelen sterk in op het veranderende eetpatroon van de consument, nieuwe eetconcepten en gemak.

De horeca is in het voorjaar van 2020 echter hard getroffen door de uitbraak van het coronavirus. Horecagelegenheden zijn lange tijd gesloten geweest. De verwachte hoge groei voor 2020 en 2021 is hierdoor niet gehaald, maar de sector is in 2023 grotendeels hersteld (in termen van omzet). Inspelen op de veranderende horecabehoeft van de consument is juist nu extra belangrijk voor een gezonde bedrijfsvoering én een gezonde marktsituatie. Het functioneren van horeca (en daarmee de marktbehoefte aan horeca) hangt echter sterk af van het concept en bijbehorende menukaart en is daarom niet zomaar modelmatig te bepalen.

Grafiek 3.3: Ontwikkeling omzet horeca (Index; 2015 = 100) (Bron: CBS Statline)



3.3.1.4 Benchmark

Het aantal verkooppunten (VKP) horeca in de gemeente Barendrecht is relatief laag in vergelijking met het landelijke en provinciale gemiddelde (omgerekend naar aantal VKP per 1.000 inwoners). Dit ligt ongeveer op de helft van het landelijke en provinciale gemiddelde. Een verklaring hiervoor is de nabijheid van enkele grote stedelijke centra, waar veel horeca geconcentreerd zit. Maar ook in vergelijking met de buurgemeenten Zwijndrecht en Ridderkerk heeft de gemeente Barendrecht (iets) minder horeca per 1.000 inwoners dan mag worden verwacht. Ditzelfde patroon geldt voor het aantal winkerverkoopvloeroppervlak (WVO) horeca, deze blijft in de gemeente Barendrecht iets achter bij de buurgemeenten. Met de nabijgelegen ontwikkeling van De Stationstuinen Barendrecht, waar de komende jaren ca. 3.500 woningen worden gerealiseerd en 65.700 m2 aan voorzieningen, zullen deze verhoudingen in de nabije toekomst waarschijnlijk wel gaan veranderen. Het is daarom belangrijk dat de horeca op Natuurgoed Ziedewij onderscheidend is en over voldoende eigen trekkracht beschikt om ook in de toekomst volgende gasten te kunnen aanspreken.

Tabel 3.3: Aantal VKP en m2 WVO per 1.000 inwoners, per hoofdbranche (bron: Locatus)

Gemeente/Regio	VKP's: 59-Horeca	WVO: 59-Horeca
Albrandswaard	0,7	93
Barendrecht	1,2	143
Ridderkerk	1,4	184
Zwijndrecht	1,7	159
Zuid-Holland	2,4	245
Nederland	2,5	271

3.3.1.5 Perspectief voor onderscheidende horeca

De horeca is een veerkrachtige sector. Het feit dat veel zaken desalniettemin matig functioneren, komt voor een belangrijk deel doordat deze zich onvoldoende van elkaar onderscheiden in hun product, doelgroepen en marketing. Het is 'teveel van hetzelfde'. Voor onderscheidende horecaformules (in het hogere en lagere segment), die creatief inspelen op de gebiedskwaliteiten en consumententrends bestaat nog steeds veel groeiperspectief. Dit geldt zeker voor een vestigingsmilieu in een aantrekkelijke en groene omgeving zoals geldt voor Natuurgoed Ziedewij.

Een horecazaak met terras in een natuurgebied met een voedselbos biedt aanzienlijke toegevoegde waarde door lokale en duurzame producten te gebruiken. Hierdoor ondersteunt de horecazaak niet alleen de korte voedselketen, maar stimuleert het ook bewustwording bij bezoekers over duurzaamheid en lokale voeding. Daarnaast kan de horecazaak een educatieve functie vervullen door informatie te verschaffen over het voedselbos en regeneratieve landbouw, waardoor bezoekers meer leren over de natuur tijdens hun verblijf.

De aanwezigheid van een terras verbetert de totale bezoekerservaring, omdat het een rustpunt biedt waar men kan genieten van het landschap en de omgeving terwijl ze verse, lokaal geproduceerde gerechten proeven. Dit verlengt de verblijfsduur van de bezoekers, wat niet alleen bijdraagt aan hun recreatieve ervaring, maar ook de binding met het voedselbos versterkt. Daarnaast versterkt het de aantrekkelijkheid van de ecolodges, door ook een eetgelegenheden aan te bieden nabij hun verblijf.

3.3.1.6 Conclusies behoefteonderbouwing

Horeca is een zeer veelzijdige en dynamische sector en sterke zaken c.q. ondernemers creëren in hoge mate hun eigen vraag en omzet. Ook in Natuurgoed Ziedewij bestaan hiertoe goede mogelijkheden, gegeven de bijzondere gebiedskwaliteiten. In het Natuurgoed bestaan in elk geval kansen voor de volgende vormen van 'lichte' horeca:

- Laagdrempelige brasserie (feitelijk tussenvorm restaurant en café) met terras;
- Theehuis met theetuin;
- Hoogwaardig restaurant.

Dit overzicht is zeker niet volledig: bijzondere initiatieven vanuit 'de markt' kunnen eveneens kansrijk zijn, mits ze passen binnen de ruimtelijk-functionele randvoorwaarden van de locatie. Vanuit de behoefte van de regionale bevolking zijn kwaliteit, onderscheidend vermogen, product vernieuwing en bereikbaarheid in wezen belangrijker dan cijfermatige aspecten (aantal zaken, capaciteit, etc.). Relatief veel aanbod aan horeca in de regio is 'traditioneel' qua

opzet, inrichting en uitstraling. Hoewel dit deels als een kernkwaliteit kan worden beschouwd, kan de toevoeging van nieuwe, innovatieve horeconconcepten, bijvoorbeeld met een sterke relatie met de natuur, de sector als geheel versterken.

Wel bevelen de ontwikkelaar aan om de horeca-functie verder conceptueel uit te werken, met specifieke aandacht voor het type menukaart, de openingstijden, de gewenste uitstraling en beleving (*look & feel*), aangezien deze details essentieel zijn voor een eventuele verfijning van de Laddertoets, die momenteel gebaseerd is op de informatie zoals opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Een aantrekkelijke groene omgeving trekt altijd mensen en Natuurgoed Ziedewij biedt in dat opzicht een bijzonder vestigingsmilieu voor horeca, in samenhang met de andere recreatiefuncties ter plekke. Vanuit kwalitatief perspectief levert nieuwe horeca in het gebied derhalve een bijdrage aan een sterkere verzorgingsfunctie voor zowel de lokale bevolking als de gasten van de ecolodges. Het voorziet dus in een behoefte, zeker ook omdat het horeca-aanbod in Barendrecht momenteel lager is dan wat landelijk gezien verwacht mag worden. De reële omvang voor (lichte) horeca op Natuurgoed Ziedewij is maximaal 250m² bvo. Gezien de beperkte schaal en de locatie van de horeca verwachten we daarom geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten elders.

3.3.2 Detailhandel

3.3.2.1 Omschrijving kwaliteiten concept en planlocatie

Voorgenomen op Natuurgoed Ziedewij is kleinschalige detailhandel in de vorm van een winkel voor de verkoop van eigen land- en streekproducten met een maximaal bruto vloeroppervlak van 200 m². Over de nadere invulling van de detailhandel is nog weinig bekend, alleen dat het vooral ondersteunend moet zijn aan de hoofdfunctie van Natuurgoed Ziedewij.

3.3.2.2 Verzorgingsgebied bestaat uit de gemeente Barendrecht

De functie detailhandel heeft doorgaans een lokaal verzorgingsgebied. Dit komt doordat de meeste consumenten gemak en nabijheid zoeken bij dagelijkse aankopen, zoals boodschappen en kleine benodigdheden. Voor deze producten is reistijd een belangrijke factor, waardoor mensen vaak winkels binnen hun eigen gemeente bezoeken. Daarnaast speelt de schaal van lokale winkeliers mee: ze hebben doorgaans beperkte marketingbudgetten en logistieke capaciteit om klanten buiten hun directe omgeving aan te trekken. Ook bieden ze vaak producten en diensten die specifiek zijn afgestemd op de behoeften van de lokale gemeenschap, wat hun aantrekkingskracht buiten de regio beperkt. We hanteren daarom de gemeente Barendrecht als verzorgingsgebied. Aanvullend vindt via de gasten van de ecolodges enige mate van toevloeiing plaats.

3.3.2.3 Huidige marktsituatie en -behoefte

Wat opvalt in de gemeente Barendrecht is dat de leegstand van commercieel vastgoed relatief laag is. Zowel in termen van VKP en WVO liggen de landelijke en provinciale gemiddelde leegstandscijfers hoger, evenals de gemiddelde leegstand in de buurgemeenten Ridderkerk en Zwijndrecht. Een laag leegstandscijfer wordt vaak gezien als een teken van een gezond lokaal economisch klimaat, waarin winkels goed presteren en er voldoende vraag is naar commerciële ruimtes.

Afhankelijk van de precieze invulling van de detailhandel in Natuurgoed Ziedewij zal deze vallen in de categorie 'Dagelijks' of 'Detailhandel overig' (conform indeling Locatus). Voor

beide categorieën valt op dat het aanbod in de gemeente Barendrecht (zowel in VKP als WVO) relatief laag is in vergelijking met de landelijke en provinciale gemiddelden.

Tabel 3.4: Aantal VKP en m2 WVO per 1.000 inwoners, per hoofdbranche (bron: Locatus)

Gemeente	VKP: 00- Leegstand	VKP: 11- Dagelijks	VKP: 38- Detailhandel Overig	WVO: 00- Leegstand	WVO: 11- Dagelijks	WVO: 38- Detailhandel Overig
Albrandswaard	0,3	1,2	0,1	36	311	14
Barendrecht	0,3	1	0,1	36	306	28
Ridderkerk	0,6	1,3	0,2	105	382	42
Zwijndrecht	0,4	1,5	0,2	87	434	31
Zuid-Holland	0,7	1,6	0,3	112	355	55
Nederland	0,7	1,5	0,3	135	385	73

3.3.2.4 Perspectief voor lokaal geproduceerd voedsel en streekproducten

De groeiende vraag naar lokale- en streekproducten is een directe reactie op de toenemende aandacht voor duurzaamheid, transparantie en kwaliteit binnen de voedselketen.⁶ Consumenten tonen een toenemende voorkeur voor producten die lokaal zijn geproduceerd, waarbij de herkomst duidelijk is en de ecologische voetafdruk minimaal blijft. Deze marktontwikkeling wordt verder gedreven door de wens om lokale economieën te ondersteunen, de voedselketen te verkorten, en de consumptie van seizoensgebonden en milieuvriendelijke producten te stimuleren.

Binnen de ontwikkeling van Natuurgoed Ziedewij met een voedselbos vormt de verkoop van lokale- en streekproducten een logische aanvulling. Een voedselbos produceert een diversiteit aan gewassen op een duurzame manier en in harmonie met de natuurlijke omgeving. Door de producten van het voedselbos te koppelen aan de groeiende vraag naar lokale producten, ontstaat er een logische synergie tussen ecologische productie en consumentenbehoeften. Dit draagt niet alleen bij aan de economische levensvatbaarheid van het Natuurgoed, maar versterkt ook het duurzame imago en de educatieve waarde van het gebied. De integratie van deze producten biedt bovendien kansen voor samenwerking met andere lokale producenten van (biologische) streekproducten.

3.3.2.5 Conclusies behoefteonderbouwing

Het mogelijk maken van 200 m2 bvo detailhandel zal voornamelijk tot gevolg hebben dat het Natuurgoed Ziedewij versterkt wordt. De ontwikkeling is beperkt van schaal, de leegstand in de gemeente Barendrecht is relatief beperkt en de ontwikkeling sluit goed aan bij de huidige maatschappelijke trend naar lokaal geproduceerd voedsel. We verwachten daarom dat de toevoeging van de detailhandelsmeters in het plan Natuurgoed Ziedewij niet voor onaantoonbare ruimtelijk effecten elders zal zorgen.

⁶ Zie bv: <https://www.distrifood.nl/166900/supermarktondernemers-omzetaandeel-streekproducten-verdubbelt> en <https://evmi.nl/nieuws/consumenten-kopen-meer-biologische-producten>

3.3.3 Informatie- en bezoekerscentrum

Het nieuwe bestemmingsplan biedt ruimte aan een natuureducatieve-, ontvangst- en beheersfunctie ten dienste van het natuurgood. De verdere invulling van deze mogelijkheid is nog niet verder geconcretiseerd, maar het is de intentie om een (ontvangst)ruimte te realiseren met informatie over het Natuurgoed en waar bijvoorbeeld ook educatieve elementen aan worden toegevoegd (voor bezoekers en bv. schoolklassen). Dit kan gezien worden als nevenactiviteit naast de hoofdfunctie van Natuurgoed Ziedewij. De zelfstandige trekkracht van een kleinschalig solitair informatie- en bezoekerscentrum is nihil.

3.3.3.1 Behoeftte onderbouwing

Een informatie- en bezoekerscentrum voor een nieuw te realiseren natuurgood vervult een ondersteunende functie door bezoekers te informeren over de ecologische, recreatieve en educatieve waarde van het Natuurgoed. Het centrum biedt ruimte voor voorlichting over de biodiversiteit, het beheer van het natuurgood en de rol van duurzame landbouw. Daarnaast fungeert het als startpunt voor wandelroutes en andere activiteiten, wat de bezoekerservaring verrijkt en de toegang tot het natuurgebied structureert.

Gecombineerd met kleinschalige horeca en detailhandel, die eveneens ondersteunend zijn aan het Natuurgoed, draagt het informatie- en bezoekerscentrum bij aan een integraal bezoekersaanbod. De horeca en detailhandel kunnen lokale en duurzame producten aanbieden, waardoor een samenhangend geheel ontstaat dat zowel bijdraagt aan de educatieve als recreatieve doelstellingen van het Natuurgoed. Hierdoor wordt een duurzame, kleinschalige ontwikkeling gewaarborgd die aansluit bij de waarden van het gebied.

In de regio zijn meer bezoekers- en informatiecentra rondom het thema natuur te vinden. Deze zijn nagenoeg altijd onderdeel van een naastgelegen natuurgebied. Sommige zijn klein van schaal en beperkt geopend, andere zijn iets groter en vormen het startpunt van wandelroutes en andere activiteiten. In een enkel geval is het ook mogelijk een kop koffie te krijgen. Een combinatie met (avond)horeca en ondersteunende detailhandel is vooralsnog niet aanwezig in de regio.

Tabel 3.5: Benchmark overige bezoekers- en informatiecentra regio Barendrecht

Naam	Plaats	Omschrijving
De Schone Nes	Zwijndrecht	Startpunt voor wandel- en fietsroutes en natuuractiviteiten
't Weetpunt	Zwijndrecht	Startpunt voor wandel- en fietsroutes en natuuractiviteiten
De Kleine Duiker	Barendrecht	Recreatieboerderij met o.a. voedselbos, streekmarkt, kanoverhuur, kinderfeestjes en beperkte horeca
Bezoekerscentrum de Ijvogel	Rijsoord	Informatie over de Rijsoordse Molen, het Waalbos en natuurgebieden in de omgeving. Ook startpunt van routes, verkoop natuurproducten, kleine natuurmarkt en organisatie workshops
Bezoekerscentrum Sophiapolder	Hendrik-Ido-Ambacht	Informatiepunt met start routes, koffieverkoop, workshops en ruimte voor kleinschalige bijeenkomsten
Natuurbezoekerscentrum Klein Profijt	Oud-Beijerland	Herbergt permanente en wisselende exposities en veel activiteiten voor jeugd

3.3.3.2 Conclusie

Het belang van een informatie- en bezoekerscentrum voor Natuurgoed Ziedewij ligt in de educatieve focus op duurzame voedselproductie en biodiversiteit. Door dit profiel heeft het centrum geen negatieve impact op vergelijkbare centra in de regio, omdat het zich onderscheidt door zijn specifieke focus en ondersteunende rol binnen het Natuurgoed. De zelfstandige trekkracht is daarmee nihil.

3.4 Toetsing bestaand stedelijk gebied

Zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand zijn uitgangspunten voor de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit is beoordeeld aan de hand van een kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de planlocatie. Dit geeft een goed beeld, maar is niet gebaseerd op een uitputtende analyse. De gehele planlocatie ligt buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De ecolodges en het recreatiehof, in de vorm van de individuele functies en relatie onderling. Het beoogde toeristisch-recreatieve programma is ondersteunend aan de hoofdfunctie van de planlocatie en draagt bij aan de beleving van het groene buitengebied en aan een beter en zorgvuldiger ruimtegebruik. Het draagt aantoonbaar bij aan het fysiek versterken van de omgevingskwaliteit van het gebied door ontwikkeling en verbetering van de landschapskwaliteit. De planontwikkeling is zo vormgegeven dat de landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied. De eenheden/volumes wordt zo gesitueerd dat flora en fauna zoveel mogelijk behouden blijft. De beleving van de locatie (groen, rust en buitenleven) past goed bij de wensen en behoeften van de toeristische vraag, wat maakt dat de ontwikkeling enkel buiten bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden.

4. Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte die niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien. De buiten bestaand stedelijk gebied gelegen ontwikkeling is daarmee gerechtvaardigd. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking

De ontwikkeling van Natuurgoed Ziedewij, met de integratie van wonen, ecolodges en een recreatiehof, sluit goed aan bij de woningbehoefte en demografische ontwikkelingen in Barendrecht, waarbij nadruk wordt gelegd op levensloopbestendigheid, duurzaamheid en klimaatadaptatie. De woningen, waaronder zorgwoningen en polderwoningen, passen naadloos in de landschappelijke omgeving en dragen bij aan de transformatie van het gebied. Tegelijkertijd voorziet de toevoeging van zes ecolodges in een specifieke toeristische vraag, zonder verdringingseffecten, en biedt het recreatiehof een kans op versterking van de regionale recreatieve sector. Deze functies versterken elkaar, dragen bij aan een duurzame economische ontwikkeling en sluiten aan op trends in natuurbeleving en lokaal voedsel. De ontwikkeling past daarmee binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking, en is daarmee ruimtelijk gerechtvaardigd en haalbaar.

Verbeelding bestemmingsplan (d.d.oktober 2024).

