

Visie Detailhandel- & Horecastructuur

De raad van de gemeente Barendrecht;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 9 juli 2024;

gezien het advies van Commissie Samenleving op 8 oktober 2024;

BESLUIT:

1. De Visie Detailhandel- & Horecastructuur vast te stellen.

Context

1.1 Inleiding

Zowel de winkel- als de horecasector zijn volop in ontwikkeling, waarbij de consument zich in toeneemende mate online oriënteert en daardoor juist meer beleving verlangt in fysieke centrumgebieden. De komende jaren wordt er in de gemeente Barendrecht een snelle inwonergroei verwacht van de gemeente Barendrecht van circa 49.000 inwoners nu naar circa 56.000 in 2030^a. Dit geeft extra aanleiding opnieuw na te denken over de fysieke voorzieningenstructuur.

Aanleiding

Het voorgaande beleid voor detailhandel en horeca van de gemeente Barendrecht stamt uit respectievelijk 2009^b en 2010^c. Sindsdien zijn het consumentengedrag en de winkel- en horecamarkt significant veranderd, waardoor nieuw beleid gewenst is. Gemeente Barendrecht heeft dan ook behoefte aan een nieuwe visie op de structuur van detailhandel en horeca, om goed in te kunnen spelen op de dynamische winkel- en horecasector en de snelle inwonergroei van de gemeente. Deze visie geeft de gemeente concrete houvast in de vraag waar winkels en horeca het meest bijdragen aan het realiseren van levendige gebieden.

Doel

Doel is te komen tot een actuele en samenhangende visie op de structuur van detailhandel en horeca, die bijdraagt aan vitale en levendige centrumgebieden in leefbare wijken. Horeca en detailhandel staan immers als sectoren niet op zichzelf, maar hebben een evidente wisselwerking met andere publieksgesrichte functies.

Deze visie bepaalt op welke plekken een versterking van winkels en horeca gewenst is, en wat het toekomstperspectief is buiten deze locaties. De visie maakt duidelijk wat de hiërarchie is tussen de verschillende centrumgebieden in Barendrecht en welk aanbod aan winkels en horeca daarbij past. Daarmee biedt de visie houvast aan de gemeente bij het zorgvuldig afwegen van initiatieven vanuit de markt. Voor ondernemers brengt de visie zekerheid over waar in de gemeente investeringen gewenst zijn en beleidsmatig worden ondersteund. De visie vormt een sectorale bouwsteen voor de op handen zijnde gemeentelijke Omgevingsvisie.

a) Gemeente Barendrecht. (sept. 2023.) Bevolkingsprognose.

b) Gemeente Barendrecht (2009), Detailhandelsvisie.

c) Gemeente Barendrecht (2010), Kadernota integraal horecabeleid 2010-2014.



Nieuwe visie op winkel- en horecastructuur gewenst...



...om in te spelen op veranderend consumentengedrag

1.2 Werkwijze en proces

Aan voorliggende visie op de winkel- en horeca-structuur liggen een zorgvuldig proces en grondige analyses ten grondslag, waarbij is gesproken met partijen van diverse achtergronden.

Proces

Het proces vertrok vanuit een brede ambtelijke start, waarbij experts vanuit onder andere wonen, mobiliteit, economie en ruimtelijke ordening de relevante aandachtspunten vanuit hun werkveld voor detailhandel en horeca konden meegeven. Bij dit overleg was er veel aandacht voor onderwerpen als vergrijzing, bereikbaarheid en economische vitaliteit.

Daarna heeft tweemaal afstemming plaatsgevonden met een brede externe klankbordgroep: de eerste keer voor het toetsen van de analyse en de voorlopige richting van de visie, de tweede keer om het conceptbeleid te bespreken. In deze externe klankbordgroep namen ondernemers en vastgoedeigenaren vanuit diverse centrumgebieden en sectoren zitting. Naast ondernemers uit de detailhandel en horeca waren er bijvoorbeeld ook vertegenwoordigers uit de cultuursector aanwezig. Voorliggende visie is door deze afstemming goed inpasbaar in integrale beleidsstukken zoals de Omgevingsvisie.

Tot slot is de visie ook tweemaal bestuurlijk besproken met het college, en heeft tweemaal een bijeenkomst plaatsgevonden met de gemeenteraad, waarbij ruimte was voor vragen, aandachtspunten en toelichting.

Analyse

Achter deze nieuwe visie op de detailhandels- en horecastructuur ligt een grondige analyse van adviesbureau DTNP ten grondslag, waarbij is gekeken naar:

- De regionale positie van de gemeente Barendrecht en de daarbij behorende koopstromen uit het Koopstromenonderzoek.^a
- De huidige voorzieningenstructuur van de gemeente Barendrecht en de verhouding van dit aanbod tot de bevolkingsprognose, woningbouwplannen en demografische ontwikkelingen.
- De mate waarin de huidige voorzieningenstructuur aansluit bij ambities vanuit diverse beleidsvelden, zoals mobiliteit en wonen.
- Actuele landelijke trends en ontwikkelingen in de detailhandel en horeca die voor Barendrecht relevant zijn.
- Ontwikkeling van het lokale voorzieningenaanbod, de verhouding daarvan tot de landelijke trends en de zeggingskracht ervan voor de toekomstig verwachte ontwikkeling.
- Indicatie van het toekomstig haalbare aanbod voor detailhandel en horeca, op basis van landelijke en lokale ontwikkelingen en een marktruimteberekening voor de algehele dagelijkse winkelsector en specifiek de supermarktsector.
- Concrete uitvoeringsinstrumenten waar de diverse stakeholders (gemeente, ondernemers, vastgoed-eigenaren) direct mee aan de slag kunnen.



Een zorgvuldig proces en grondige analyse als fundament

1.3 Barendrecht in de regio

Gemeente Barendrecht ligt tussen het stedelijk netwerk van de regio Rijnmond en de Drechtsteden en het landschappelijke netwerk van de Oude Maas en Hoeksche Waard. De kern Barendrecht is als 'wereldorp' met de regio verbonden via de A15, A29 en de spoorlijn.

Barendrecht als eiland

De Oude Maas en de grootschalige infrastructuur, zoals de A15 en het spoor, vormen barrières waardoor inwoners van Barendrecht minder makkelijk buiten hun eigen kern komen, zeker te voet of te fiets. Tot op zekere hoogte functioneert de kern als een eiland. Mede hierdoor zijn Barendrechters voor de dagelijkse behoeften in sterke mate georiënteerd op de eigen gemeente. Van de bestedingen die zij doen bij fysieke dagelijkse winkels komt 92% in de eigen gemeente terecht^a.

Aantrekkingskracht van de grote stad

Voor een incidenteler 'dagje naar de grote stad' voelt Rotterdam echter altijd dichtbij. Met het OV of de auto is men binnen 15 à 20 minuten op de Coolsingel. In Rotterdam-Centrum is een veel ruimer aanbod aan niet-dagelijkse, specialistische winkels én een diverser horeca-aanbod dan in Barendrecht te vinden. Het totale pallet aan voorzieningen van de stad Rotterdam biedt meer ruimte om te 'kijken

a) I&O Research et al. (2022), Koopstromenonderzoek Randstad 2021.

a) I&O Research et al. (2021), Koopstromenonderzoek Randstad.

en vergelijken' en heeft een sterkere totaalbeleving. Van de bestedingen bij recreatieve winkels doen Barendrechters dan ook 20% in Rotterdam, tegenover 29% in de eigen gemeente en 37% online.

Regionale functie doelgerichte winkels

Andersom trekt met name het 'doelgerichte' winkelaanbod (o.a. woonwinkels en bouwmarkten) van Barendrecht veel bezoekers uit de streek. Woonboulevard Barendrecht in het noordoosten van de gemeente en het centraal gelegen Vaanpark (met Ikea) hebben een verzorgingsfunctie die de eigen kern ver overstijgt. Op de woonboulevard komt circa 75% van de winkelomzet van doelgerichte winkels van buiten de eigen gemeente, op het Vaanpark is dit zelfs zo'n 85%.

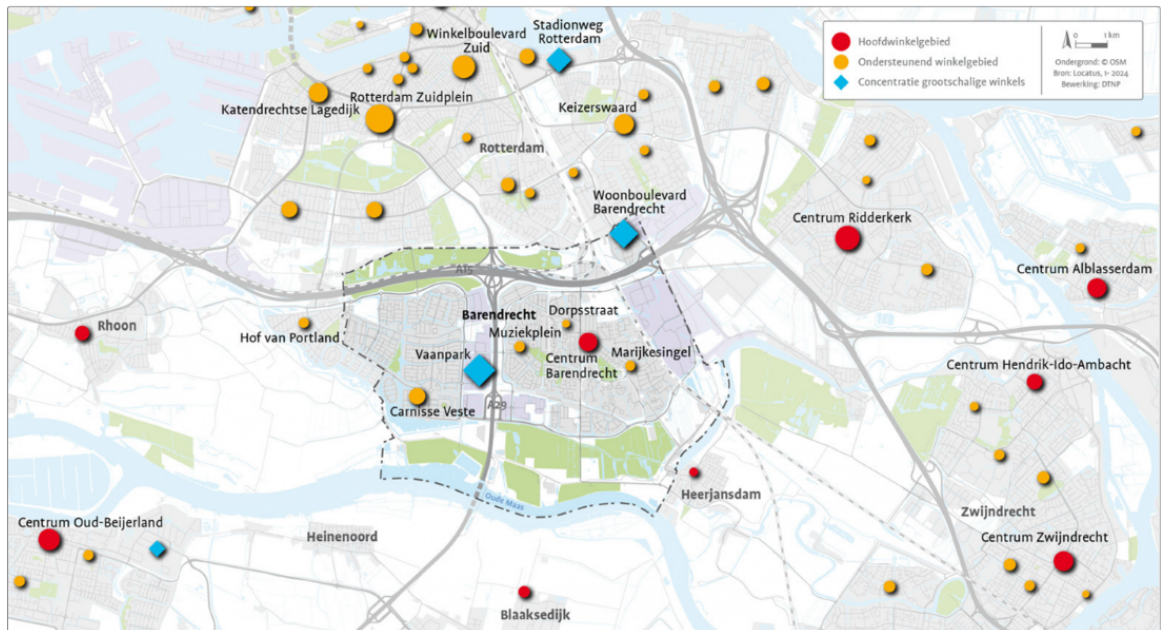


Barendrechters doen veelal lokaal boodschappen



Regionale positie Vaanpark en Woonboulevard Barendrecht

Winkelgebieden in Barendrecht en omgeving, geschaald naar omvang in **m² wvo**

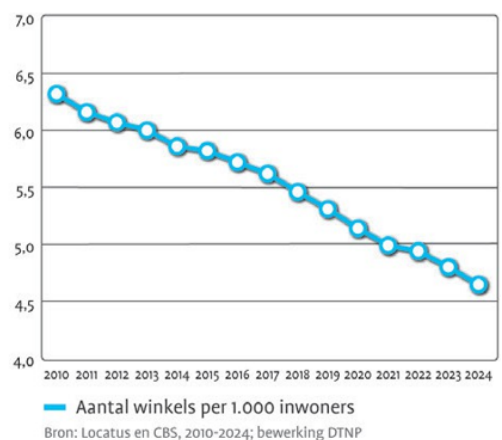
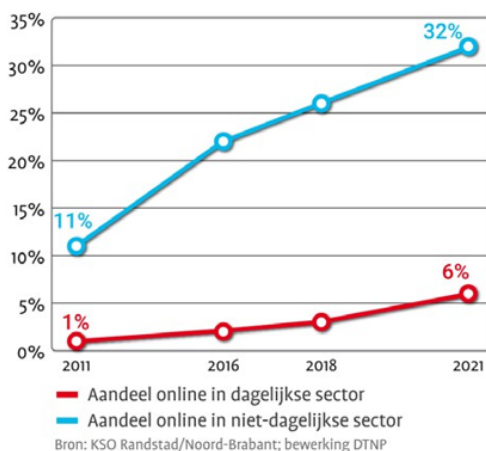
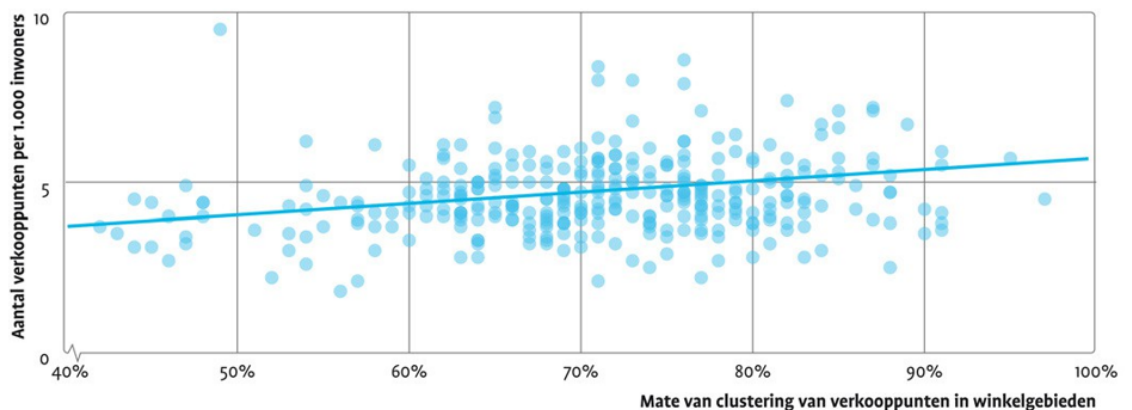


1.4 Landelijke trends

Horeca en winkels kunnen elkaar duidelijk versterken en brengen beide op hun eigen manier levendigheid in centrumgebieden. Ook hebben ze beide te maken met de toenemende concurrentie van het internet. De sectoren hebben echter ook duidelijke verschillen, die vragen om andere structuurkeuzes.

Balans tussen concentratie en spreiding

Het bepalen van de best passende structuur voor detailhandel en horeca is een balansoefening tussen concentratie en spreiding. Een compacte winkelstructuur zorgt in de regel voor een groter algemeen voorzieningenaanbod. Met name niet-dagelijkse winkels, zoals kledingzaken of cadeauwinkels, zijn in hoge mate afhankelijk van impulsaankopen en daarmee gebaat bij een hogere 'passantendichtheid'. Met het clusteren van winkels binnen centrumgebieden worden bezoekersstromen gebundeld, wat het draagvlak voor passant-afhankelijke winkels verhoogt. Dit geldt tot op zekere hoogte ook voor de horecasector. Zo draaien veel lunchrooms op centrumbezoekers die een (mid)dagje winkelen combineren met een bezoek aan de horeca, en bezoeken horecagasten graag een druk horecaplein om 'mensen te kijken'.



Daar staat tegenover dat een zekere mate van spreiding van voorzieningen ook voordelen met zich meebrengt. Zeker voor de dagelijkse boodschappen is er in tijden van vergrijzing een toenemende behoefte aan een supermarkt, apotheek, drogist en apotheek op 'rollatorafstand'.

Daarnaast is de horecasector, sterker dan de winkelsector, gebaat bij een onderscheidende plek of omgeving waar een bijzonder concept kan worden neergezet. Zo kan horeca bijvoorbeeld een eigen doelgroep bedienen, en goed functioneren bij recreatieve routes of in een afgelegen, maar karakteristiek monumentaal gebouw (bescherming van erfgoed door programmering).

Binnen een detailhandelsstructuur vervullen concentraties van grootschalige winkels op bijvoorbeeld een bedrijventerrein of woonboulevard een bijzondere positie. Deze locaties blijven relevant voor de consument en winkels. Zie voor de trends op dit type locaties bijvoorbeeld de publicaties 'Dynamiek door Beleid'^a of 'Woonwinkelclusters in de veranderende stad'^b.

Fysiek winkelaanbod blijft teruglopen

In het laatst uitgevoerde Koopstromenonderzoek Randstad (2021) was het aandeel online opgelopen naar 32% in de niet-dagelijkse winkelsector en naar 6% in de dagelijkse sector. Tijdens de coronapandemie was fysiek winkelbezoek vaak onmogelijk, wat leidde tot een hoge piek van online winkelen en een structurele uitbreiding van de logistieke infrastructuur om dit mogelijk te maken. Na de coronapandemie is er een zekere herontdekking van de 'stenen winkel', maar nog altijd loopt het aantal fysieke winkels per 1.000 inwoners gestaag terug. De verwachting is dat deze trend zich de komende jaren door zal zetten, alleen al doordat de groep die gewend is online aankopen te doen een steeds groter deel van onze samenleving zal vormen (autonome digitalisering). Het is evident dat dit uitdagingen met zich meebrengt voor het aantrekkelijk houden van centrumgebieden.

Middelgrote centra tussen wal en schip

a) DTNP & InRetail (2021), Dynamiek door beleid. Hoe de overheid de winkelstructuur vitaal houdt.

b) DTNP & InRetail (2023), Woonwinkelclusters in de veranderende stad. Handreiking voor verstedelijking

De gevolgen van het toenemende aandeel online in de winkelsector zijn niet voor ieder type centrum hetzelfde. Internet winkelen heeft het ruimtelijk koopgedrag structureel veranderd:

- De grote stad blijft als 'rijke' aankooplocatie met specialistische winkels, een overvloed aan bekende ketens en een divers overig aanbod aan horeca en cultuur interessant voor de consument die op zoek is naar een dagje uit. De beleving in de grote stad is iets wat internet niet kan bieden.
- De lokale buurt- en wijkcentra blijven als dagelijkse aankooplocatie in trek doordat het aanwezige aanbod hier overwegend uit frequente behoeftigheden bestaat, met boodschappen als motor en stabiele basis. Voor deze winkels is online (nog) in mindere mate een concurrent en bovendien zijn deze centra vaak efficiënt ingericht met veel bezoekgemak. Ook zijn veel consumenten gehecht aan hun lokale centrum, waar zij regelmatig buurtgenoten treffen.
- Middelgrote centra vallen in dit speelveld vaak tussen de wal en het schip: ze kunnen niet de beleving en het diverse aanbod bieden van de grote stad, maar bieden ook niet de nabijheid, het bezoekgemak of de identiteit van het buurt- of wijkcentrum. Van oudsher bestond het winkelaanbod hier uit ketens uit het 'grijze middensegment', die de afgelopen decennia onvoldoende onderscheidend bleken.



Passant-afhankelijke detailhandel gebaat bij concentratie

Horeca als groeimarkt onder druk

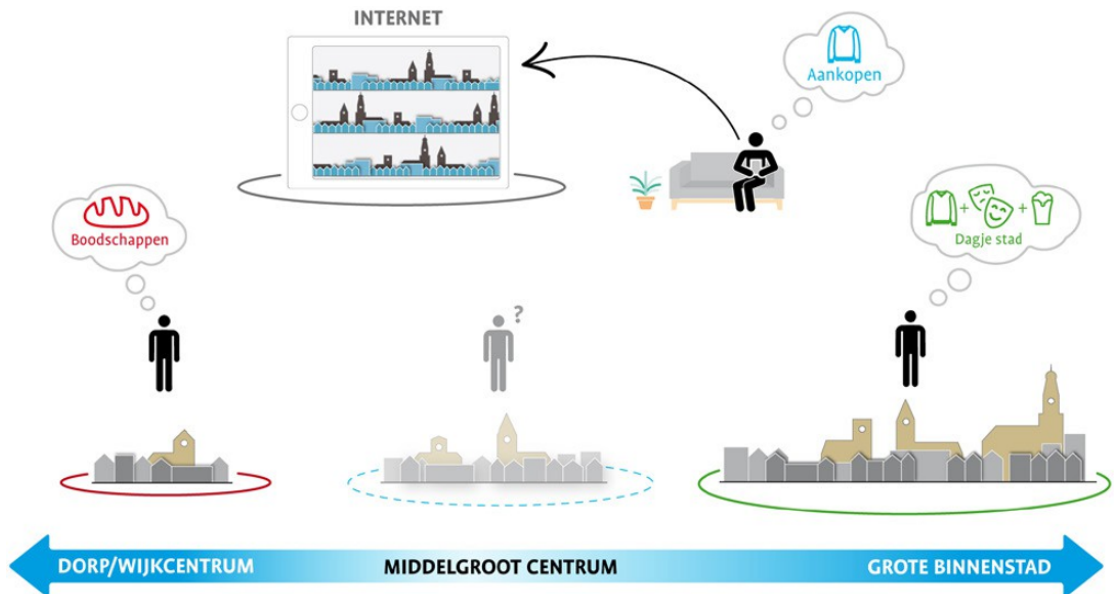
Vanaf de financiële crisis bleek horeca lange tijd een groeisector. Het aantal eetgelegenheden, fastfood-zaken en hotels nam alomd toe. De pure drankensector nam als enige af; de traditionele bruine kroeg is minder in trek bij de hedendaagse consument en veel ondernemingen transformeerden naar een eet inclusief concept.

Daarmee is horeca vaak een vanzelfsprekende invulling voor een leeggekomen winkelpand, waarmee ook nog eens de zo gewenste dagrondsfeer en levendigheid in een centrum kan worden gebracht. Deze vanzelfsprekend geworden rol van de horeca als groeimarkt staat echter sterk onder druk. De post-corona-inhaalslag is beëindigd, waardoor het omzetvolume in de sector stagneert: de prognose laat een nipte groei van 1% voor 2024 zien a. Tegelijkertijd blijven de kosten voor horecaondernemers stijgen, met name door hogere personeels- en inkoopkosten, energielasten en huurprijzen. De steeds hogere kosten kunnen niet volledig worden doorberekend aan de klant, wat ten laste komt van de winstmarge. Daar komt bij dat een op de acht horecabedrijven kampt met een problematische schuldenlast, waarbij het terugbetalen van de belastingschuld uit de coronaperiode een voorname rol speelt.

Gevolg van deze economisch lastige tijd voor de horeca is dat er meer bedrijven failliet gaan. Het aantal faillissementen in de horeca is in 2023 verdubbeld ten opzichte van 2022 en is daarmee weer op pre-corona niveau.^a Verwachting is dat het aantal bedrijfsbeëindigingen in 2024 verder zal toenemen, waarbij met name cafés en restaurants failliet gaan.^b

a) CBS (2024), Aantal faillissementen stijgt met ruim 50% in 2023.

b) ING (dec. 2023), Horeca gaat mager jaar tegemoet in 2024.



Middelgrote centra tussen wal en schip

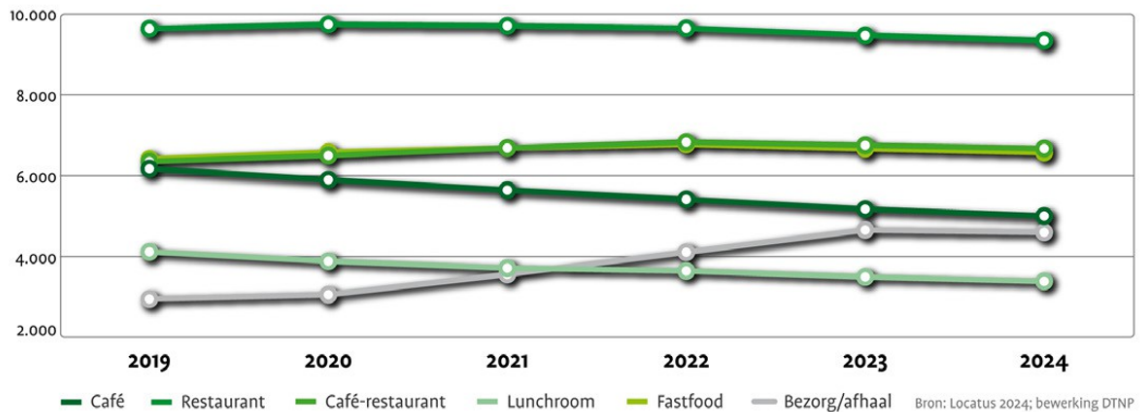
Consument zoekt vernieuwing en gemak

Ondanks dat ook voor consumenten het leven duurder wordt, blijven zij de horeca bezoeken. Met name de jongere generaties bezuinigen niet graag op gezellige ontmoetingen met vrienden en familie buiten de deur. Hierbij zoeken zij wel een unieke beleving en een bijzonder concept; men is minder verknocht aan de vaste bruine stamkroeg van weleer en het aantal pure café's loopt al jaren terug. Blurring-concepten spelen in op deze trend, door plekken te creëren die zich niet in het hokje van 'winkel' of 'horeca' laten duwen. Denk hierbij aan de boekenwinkel met koffiehoeke of de lunchroom waar je je kleding laat wassen.

Daarnaast doet de horeca die inspeelt op de behoefte van consumenten aan comfort en gemak het goed: lekker bestellen vanaf de bank. Het aantal bezorg- en afhaalzaken groeit het snelst in de horeca en is goed ingericht op de toenemende oriëntatie op online. Wel lijkt er in 2023 voor het eerst (in een regulier functionerende wereld) sprake te zijn van een daling van het omzetvolume in de fastservice-sector. Dit is mogelijk een teken dat deze markt verzadigd begint te raken



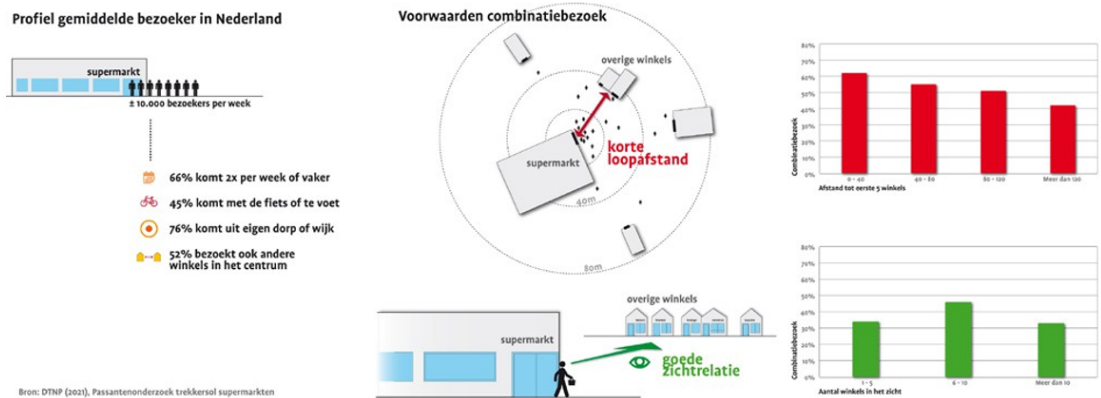
Kansen op het snijvlak van sectoren



Ontwikkeling aantal horecazaken per branche

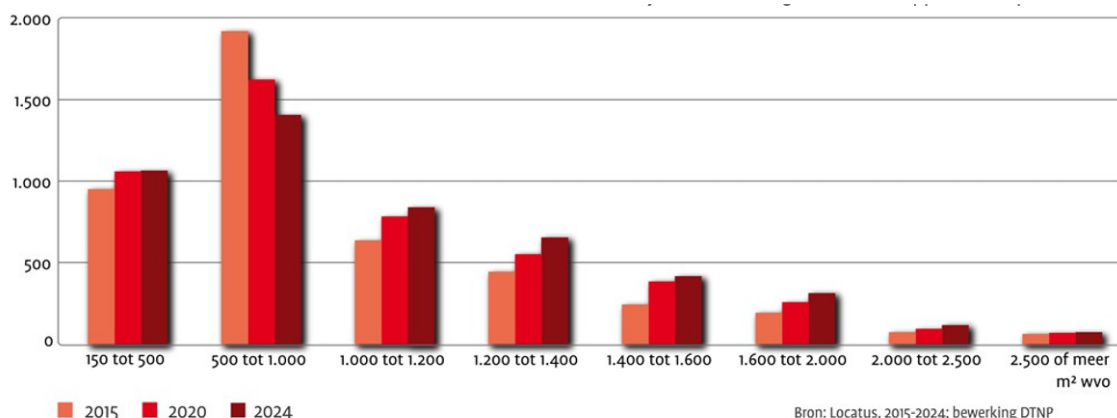
Supermarkten als kurk waar een centrum op drijft

Supermarkten zijn een bepalende functie in de keuze van de consument voor een (lokale) aankooplocatie. Een gemiddelde supermarkt trekt circa 10.000 bezoekers per week, meer dan iedere andere functie in kleine en middelgrote centra^a. Uit door DTNP uitgevoerd onderzoek^b blijkt dat circa 52% van de supermarktbezoekers het bezoek combineert met een of meer andere winkels. Een goede inpassing is hierbij belangrijk: combinatiebezoek neemt toe naarmate de andere winkels dichterbij en beter in het zicht liggen. Zo zijn supermarkten dus cruciaal voor de kansen van andere winkels, en niet alleen voor andere boodschappenwinkels. Ook niet-dagelijkse branches als sport, mode, speelgoed, et cetera, die een beperkte individuele trekkracht hebben en het meer van impulsaankopen moeten hebben, zijn vaak afhankelijk van voldoende passanten voor de deur. Supermarkten (mits goed ingepast) vervullen als geen ander de rol van passantenmotor. In deze uitdagende tijden voor de winkelsector is het, uitzonderingen daargelaten (toeristische bestemming of andere uitzonderlijke publiekstrekkingen), zonder een sterk boodschappenaanbod lastig een compleet en divers niet-dagelijks winkelaanbod overeind te houden.



a) Ter indicatie: een bakker is bijvoorbeeld al blij met 1.000 bezoekers per week; een winkel als Action trek circa 5.000 bezoekers per week

b) DTNP (2021), Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten.



Landelijke ontwikkeling winkelvloeroppervlak supermarkten

1.5 Demografie

Barendrecht telt momenteel circa 49.200 inwoners. Hiervan wonen er circa 20.900 in het stadsdeel Carnisselande (West) en 28.300 inwoners in Barendrecht-Oost. Woningbouw vindt de komende jaren met name plaats in de nieuwe wijk Stationstuinen, direct ten oosten van het station, waardoor de kern doorgroeit naar zo'n 56.200 inwoners in 2035^a.

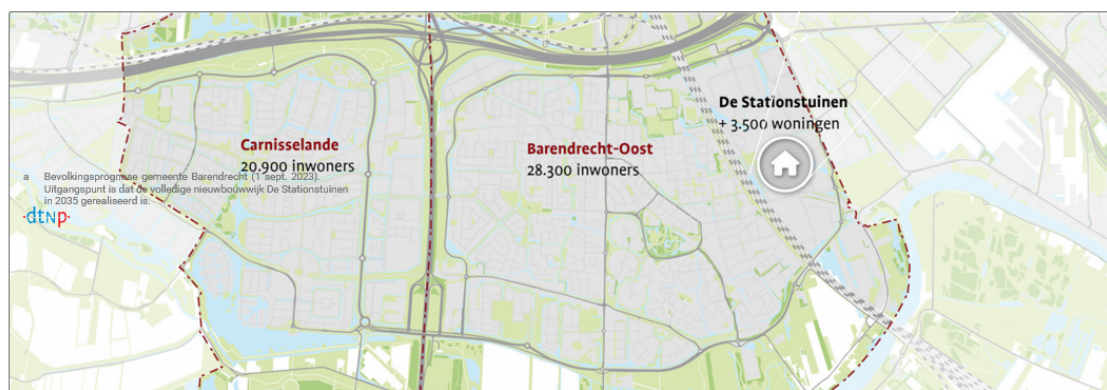
Stationstuinen

De Stationstuinen belooft een hoogstedelijke, autoluwe en gemengde woonwijk te worden, die de komende jaren vanuit het station wordt uitgerold. In de uiteindelijke wijk moeten 3.500 woningen komen, goed voor circa 5.600 bijkomende inwoners. Er is een voorzieningenaanbod bedacht gericht op de inwoners van de nieuwe wijk, met onder andere horeca, een supermarkt en overige dagelijkse winkels. Hierover meer in § 2.2 (toekomstig haalbaar aanbod).

Impressie Stationstuinen

Bron: De Schakel, 2023

Impressie Stationstuinen



a) Bevolkingsprognose gemeente Barendrecht (1 sept. 2023).

Huidig inwonertal per stadsdeel en Stationstuinen als voornaamste woningbouwlocatie

Barendrecht snel gegroeid

Tot de jaren 60 was Barendrecht nog een klein dorp in de polder, dat uitliep in een bebouwingslint langs de Voordijk. Deze historische structuur is nog altijd duidelijk zichtbaar in het hoofdcentrum, dat zich grotendeels op de dijk bevindt, en aan verschillende oude boerderij-woningen die zich langs de Voordijk of de Dorpsstraat bevinden. Zeker vanaf de jaren 70 is Barendrecht snel gegroeid van oost naar west, waarbij steeds een nieuw stuk polder is bebouwd. Hierdoor heeft iedere wijk zijn eigen kenmerkende stedenbouwkundige opzet.

Vergrijzing

Gevolg van deze wijksgewijze uitbreiding, met daarin veel dezelfde woningtypes (gezinswoningen), is dat de bevolking van de oudere wijken van Barendrecht begint te vergrijzen. Dit is met name het geval in de buurten rondom het hoofdcentrum en ten westen van het station, zoals Buitenoord of noordoost-Barendrecht. In de vergrijzende buurten treedt huishoudens-verdunning op en krimpt de bevolking wanneer er geen woningbouw plaatsvindt.

Gemiddeld hoger inkomen en autobezit

Het gemiddeld inkomen per inwoner ligt in Barendrecht circa 11% boven het landelijke niveau a. Het autobezit per huishouden is met 1,2 iets hoger dan landelijk (1,1) b.

Historische groei van Barendrecht



1.6 Relevant beleid

Voorliggende visie op de detailhandels- en horecastructuur vormt een sectorale bouwsteen voor de Omgevingsvisie van de gemeente Barendrecht. In de geest van de integrale omgevingsvisie houdt dit beleid voor winkels en horeca rekening met ambities vanuit aanpalend beleid.

Integraal horecabeleid Barendrecht 2023-2026

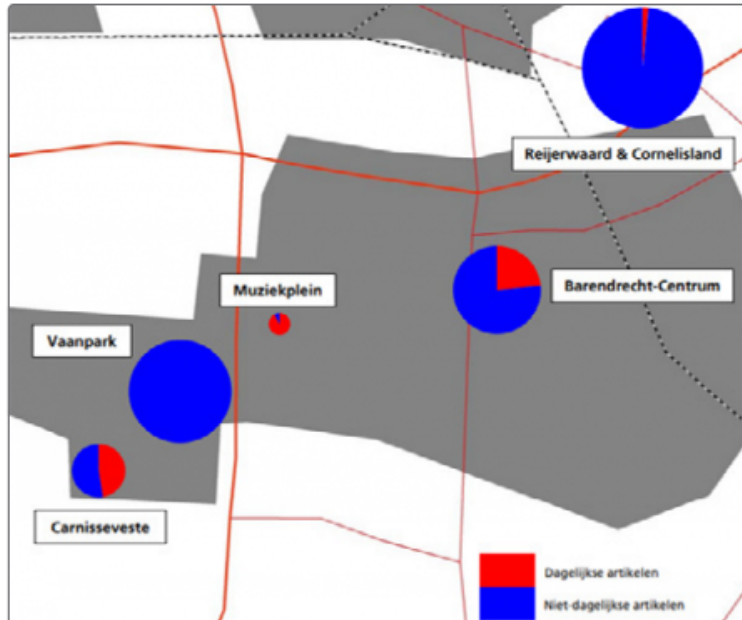
In het (concept) Integraal Horecabeleid 2023-2026 staan de beleidsregels die nodig zijn voor een goed ondernemersklimaat voor de horeca én een bescherming van het algemeen belang: op zoek naar een balans tussen leefbaarheid en levendigheid. Het betreft regels over bijvoorbeeld terrassen, vergunningen, milieu, geluid, brandveiligheid en toezicht & handhaving. Het integraal horecabeleid Barendrecht formuleert daarmee de beleidsregels die aanvullend zijn aan voorliggende ruimtelijke visie, waarin juist wordt ingegaan op de te versterken locaties voor horeca en de ruimtelijke beleidsregels.

Voorgaande detailhandelsvisie

Het voorgaande detailhandelsbeleid van de gemeente Barendrecht dateert uit 2009 b. De detailhandelssector én het consumentengedrag waren toen flink anders dan nu, maar ontwikkelingen zoals schaalvergroting, filialisering en branchevervaging waren ook toen al zichtbaar. Het internetwinkelen stond destijds nog in de kinderschoenen, waarbij werd gedacht dat "internetwinkelen niet noodzakelijkerwijs leidt tot een daling van het aantal winkelbezoeken". Belangrijke ambities uit de voorgaande detailhandelsvisie waren het bevorderen van de complementariteit van de verschillende winkelgebieden en het ruimtelijk concentreren van winkels in de centra. Mede op basis van deze ambities werden de volgende keuzes gemaakt in de detail-handelsstructuur:

- Barendrecht-Centrum: hét recreatieve winkelhart van de gemeente, waar alle recreatieve branches thuis horen inclusief grootschalige winkels.
- Vaanpark: Uitwijklocatie voor grootschalige winkels in de branches sport, outdoor, fietsen en auto-accessoires wanneer dit niet in het hoofdcentrum kan worden ingepast.
- Rijerwaard & Cornelisland: uitbreidingslocatie voor 'PDV-winkels' in specifieke artikelgroepen die lastig in reguliere centra aan te bieden zijn.

- Carnisseveste: Optimaliseren van een compleet en divers winkelaanbod op wijkniveau, ondergeschikt aan het hoofdcentrum.
- Het Muziekplein als buurtwinkelcentrum, ondergeschikt aan Carnisseveste.
- Onttrekken van De Gouwe (Marijkesingel) aan de winkelstructuur, omdat de bouwstenen voor een goed functionerend winkelcentrum hier niet meer aanwezig zijn.



Provinciaal detailhandelsbeleid

Het ruimtelijk detailhandelsbeleid^a van de provincie Zuid-Holland richt zich op het bundelen en concentreren van winkels en voorzieningen in centra. Buiten de centra krijgen alleen specifieke branches van de detailhandel de ruimte om zich te vestigen (artikelen die vanwege de aard- en omvang niet in reguliere centrumgebieden te verkopen zijn, zoals bouwmarkten, tuincentra en woonwinkels). Doel van dit beleid is 'bouwen voor leegstand' te voorkomen, en de centra van dorpen en steden in de provincie aantrekkelijk te houden. DTNP onderstreepte in 2022^b het belang van het door de provincie gevoerde concentratiebeleid voor het behouden van vitale centra, adviseerde enkele ruimtelijke beleidsregels aan te scherpen en concludeerde dat de opgaven waar deze centra voor staan in toenemende mate transformatie-opgaven zijn die ook vooral lokaal opgepakt moeten worden.

Woonvisie Barendrecht 2023-2027

Het algemene doel van de woonvisie^c is het creëren van veilige en groene buurten, waarin het fijn wonen is voor huidige en toekomstige inwoners. Barendrecht kent een relatief groot aandeel (ruime) koopwoningen. De huishoudenssamenstelling in Barendrecht verandert echter, waardoor een andere woningvraag ontstaat. Als gevolg van vergrijzing en maatschappelijke trends neemt het aandeel een- en tweepersoonshuishoudens sterk toe, met name in de groep 75+ers. Bij starters uit zowel Barendrecht zelf als uit de regio bestaat behoefte aan betaalbare woningen. De toekomstige woningbouw (en voorzieningenstructuur) zal dan ook op deze veranderende behoefte in moeten spelen.

Gemeentelijke Mobiliteitsvisie

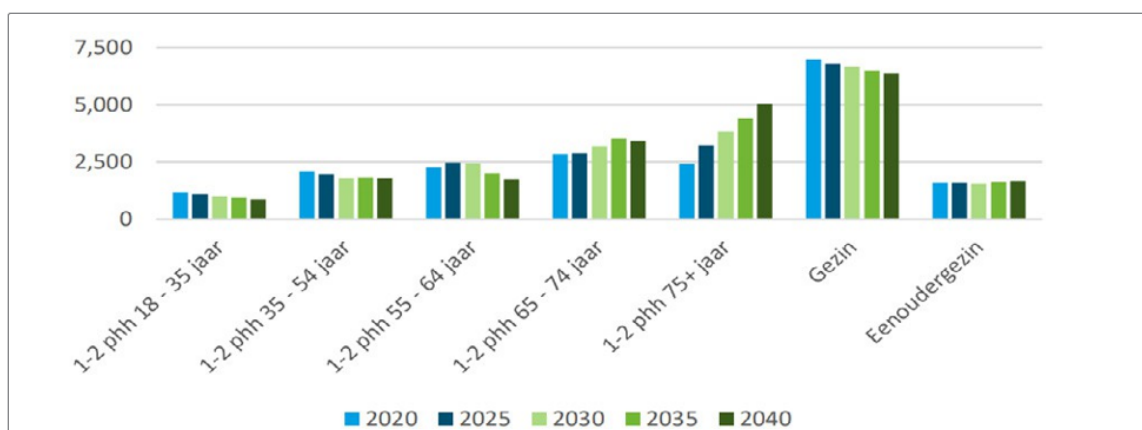
De mobiliteitsvisie van de gemeente Barendrecht maakt een viertal strategische keuzes:

1. Goed bereikbaar en toegankelijk. Een zo groot mogelijke keuzevrijheid qua vervoersmiddel.
2. Leefbare woonwijken. Auto- en vrachtverkeer, sluipverkeer en parkeeroverlast in woonwijken terugdringen.
3. Nul verkeersslachtoffers.
4. 100% duurzaam vervoer en transport. In 2030 vooral openbaar vervoer, fietsverkeer en elektrische auto's.

a) Te vinden in het provinciale 'Omgevingsbeleid', bestaande uit de Omgevingsvisie, het Omgevingsprogramma en de Omgevingsverordening.

b) DTNP. (2022). Onderzoek naar en advies over detailhandelsbeleid van de provincie Zuid-Holland.

c) Gemeente Barendrecht (2023), Woonvisie 2023-2027.



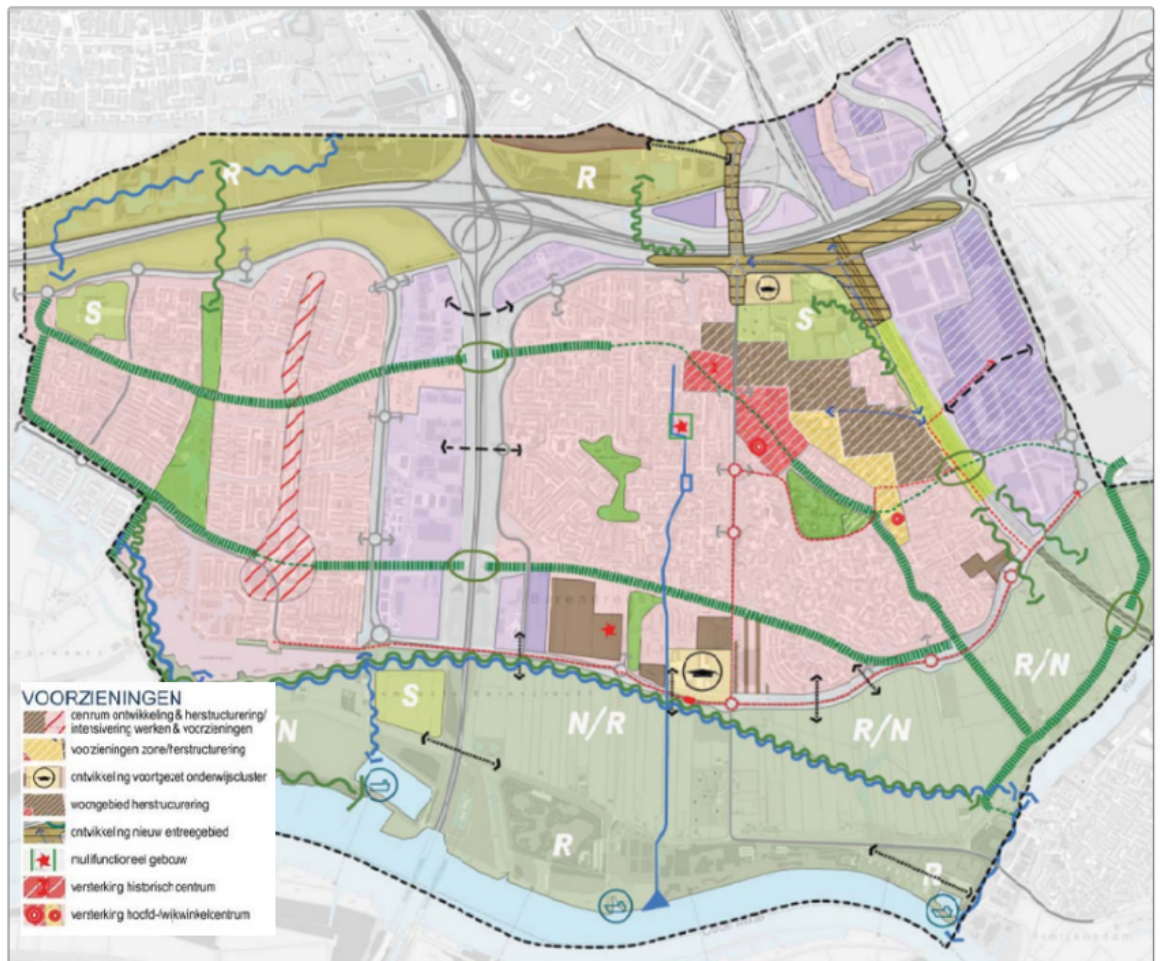
Huishoudensontwikkeling gemeente Barendrecht (Bron: Woonvisie Barendrecht 2023-2027)

Structuurvisie Barendrecht 2012

In afwachting van de nieuwe Omgevingsvisie is de Structuurvisie^a uit 2012 nog altijd de overkoepelende ruimtelijke visie op de gemeente. Relevant voor de nieuwe visie op de detailhandel- en horecastructuur is de doelstelling om te voorzien in een flexibel, passend, en toekomstgericht voorzieningenaanbod dat bereikbaar is voor alle inwoners. Om dit te realiseren wordt er ingezet op:

- Een samenhangend, levendig en gezellig hoofdcentrum met een compleet winkelaanbod. In de Structuurvisie Centrumontwikkeling Barendrecht wordt onder andere de dijkstructuur versterkt en de openbare ruimte verbeterd.
- Een integrale aanpak voor wijkwinkelcentrum Gouwe-Marijkesingel en een herontwikkeling van wijkcentrum Paddewei.
- Kwaliteitsverbetering van het historische centrum (Dorpsstraat), met kansen voor horeca en cultuur.
- Versterking van horeca, vooral in het centrum, 'Zuidpark' en Zuidelijk Randpark, ten gunste van de doelstellingen voor voorzieningen en recreatie. Doel was het 'Zuidpark' te herontwikkelen tot een locatie met een gevarieerd aanbod aan extensieve recreatie en natuur.
- Het faciliteren van uitbreiding van de grootschalige detailhandelsconcentratie op Reijerwaard.

a) Gemeente Barendrecht. (2012). Structuurvisie Deel A: Visie. Samen de Ruimte.



Structuurvisie Barendrecht 2012

Analyse

2.1 Huidig aanbod

Gemeente Barendrecht kent een geconcentreerde winkel- en horecastructuur in een vijftal centrumgebieden. Het overige voorzieningenaanbod ligt wel meer versnipperd over de gemeente.

Geconcentreerde winkel- en horecastructuur

De concentratiegraad van winkels in Barendrecht is met 83% in een winkelgebied hoog. Hierbij mag worden aangetekend dat circa 15 'verspreide' winkels zich op het Vaanpark bevinden, waardoor de gevoelsmatige winkelconcentratiegraad nog hoger ligt. Voor de horecasector bedraagt de concentratiegraad in winkelgebieden zo'n 80%, wat ook als zeer hoog mag worden beschouwd. Landelijk bevindt zo'n 79% van de winkels en 68% van de horeca zich binnen een winkelgebied. Dienstverleners en ontspanningsfuncties zijn wél regelmatig buiten de centra te vinden, zoals langs Avenue Carnisse of in de oksel van de A15/A29.

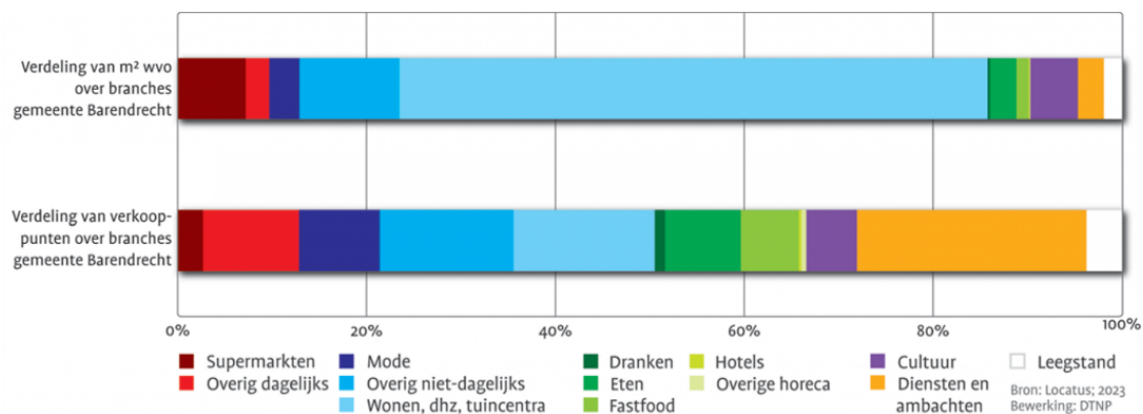
Ongeveer 190 winkels van gemiddeld grote omvang

De bijna 190 winkels in de gemeente Barendrecht zijn in totaal ruim 132.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo). De gemiddelde winkel is daarmee circa 700 m² wvo groot. Dit het vooral het gevolg van het de aanwezigheid van veel winkelaanbod in de branches wonen, doe-het-zelf (dhz) en tuincentra. Bijna tweederde van al het winkel-vloeroppervlak van de publieke voorzieningen in Barendrecht betreft een winkel in die branche, terwijl het 'slechts' 15% van het aantal verkooppunten betreft (zie grafiek). Zonder deze grootschalige branche ligt de gemiddelde winkelgrootte op een relatief normale grootte van circa 270 m² wvo.

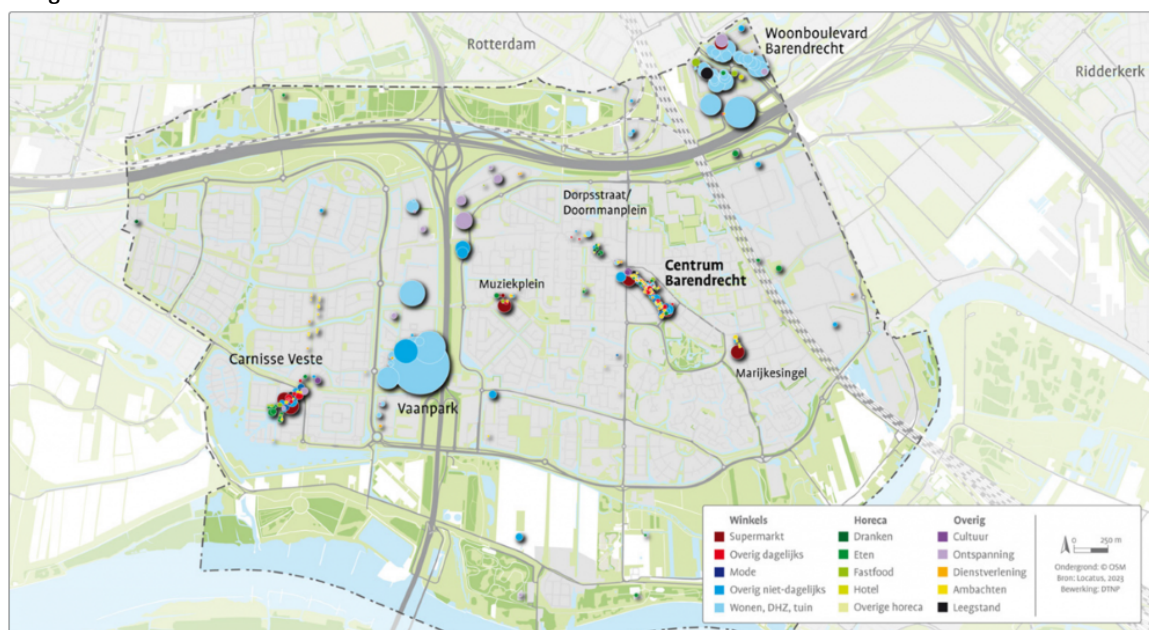
Bijna 60 horecabedrijven in Barendrecht

De bijna 60 horecabedrijven zijn samen bijna 7.000 m² wvo groot. Ruim de helft van het aanbod bestaat uit eetgelegenheden: restaurants, lunchrooms etc. Daarna is fastfood veruit de grootste branche. De gemiddelde omvang van de horecabedrijven in Barendrecht ligt op circa 116 m² wvo, met specifiek voor de branche eten een wat groter gemiddelde van circa 144 m².

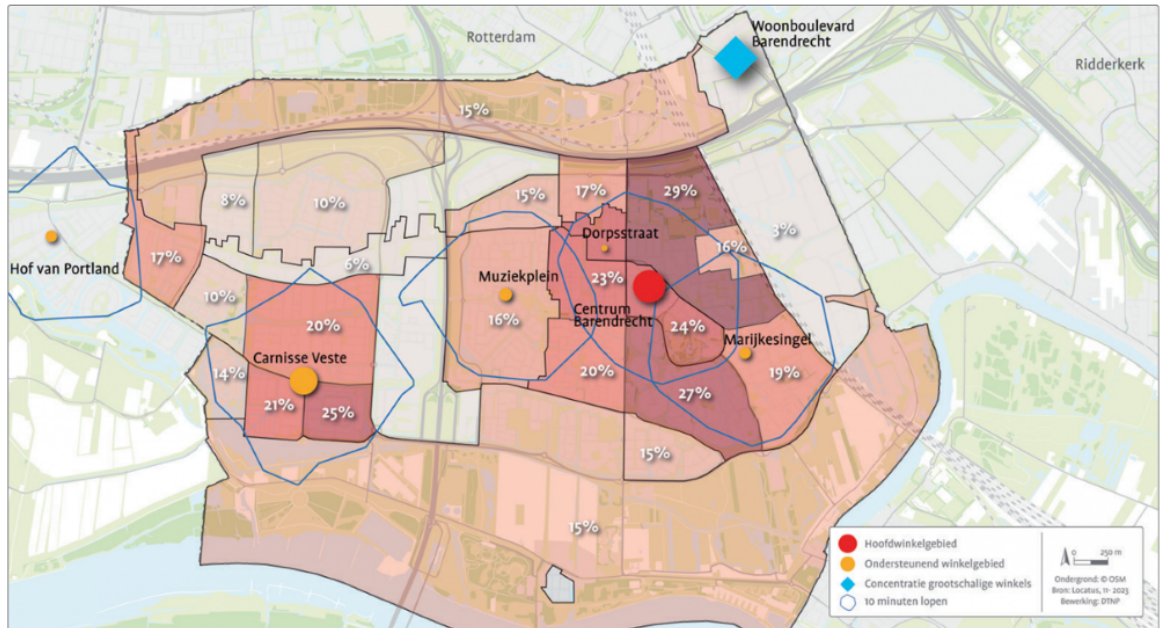
Branchebeeld van het aanbod in de gemeente Barendrecht, in m² wvo en in aantal verkooppunten



Spreiding winkels en horeca (en overige voorzieningen) in de gemeente Barendrecht, geschaald naar omvang in m² wvo



Aandeel 65+ per buurt en loopafstand naar winkelgebieden



Structuur van vijf reguliere centra

Barendrecht beschikt over een duidelijke ruimtelijke voorzieningenstructuur, die bestaat uit vijf samenhangende reguliere centrumgebieden:

- Het 'oude' centrum van Barendrecht (Middenbaan), op en rondom de dijk;
- Carnisse Veste in 'nieuw Barendrecht' Carnisselande;
- Dorpsstraat/Doormanplan, in het verlengde van de Middenbaan;
- Muziekplein in het westen van oud-Barendrecht;
- Marijkesingel, in het oosten van oud-Barendrecht.

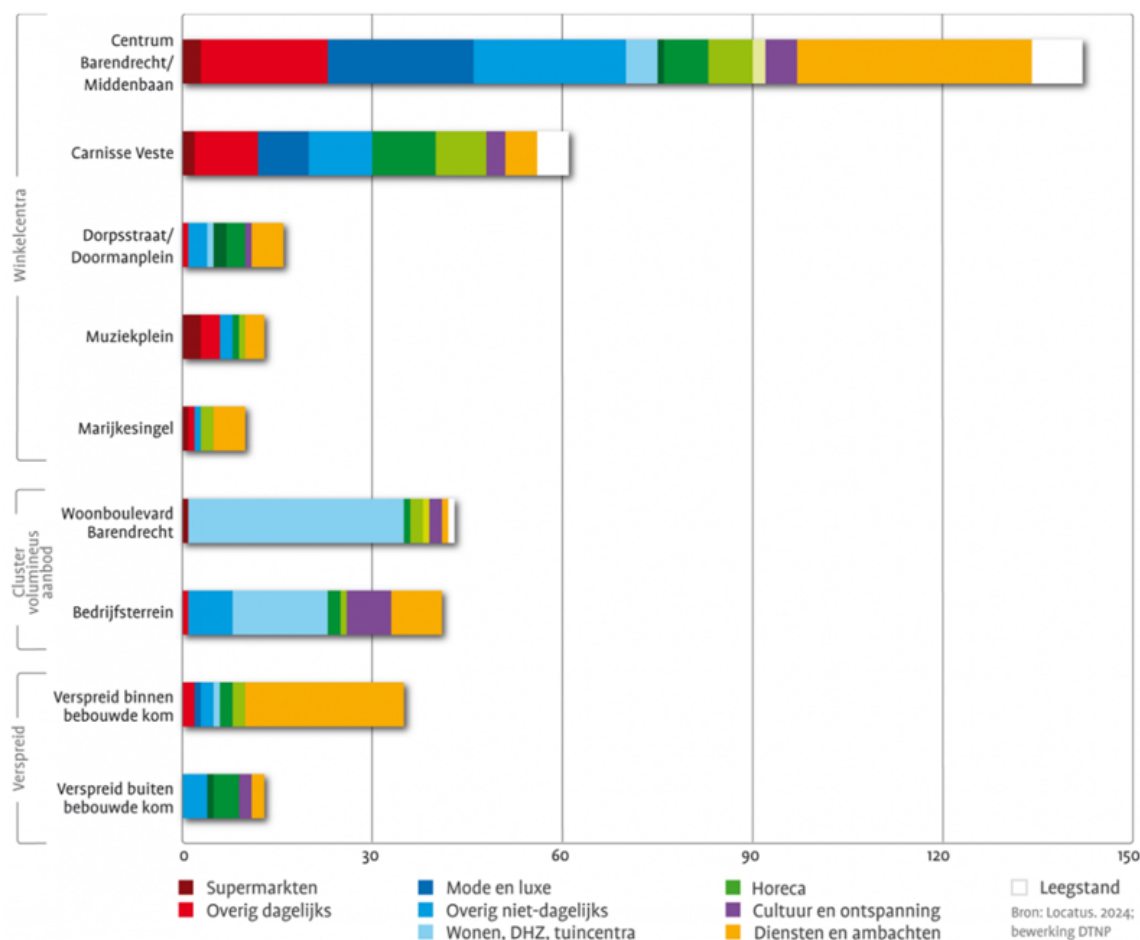
In aanvulling op deze vijf centra beschikt Barendrecht over twee clusters met volumineus winkelaanbod: Woonboulevard Barendrecht in het noordwesten van de gemeenten en bedrijventerrein Vaanpark (met IKEA).

Rollatorafstand tot volwaardige supermarkten

De vier 'reguliere' winkelgebieden (hoofdcentrum, Carnisse Veste, Muziekplein en Marijkesingel) beschikken ieder over een of meer supermarkten van 1.200 m² vwo of groter. Alle volwaardige supermarkten in de gemeente zijn daarmee reeds van een toekomstbestendige omvang.

De verschillende boodschappenlocaties zijn gelegen in de directe nabijheid van de meest vergrijsde wijken van Barendrecht (zie kaart p.18). Daarmee voorziet de huidige spreiding van het aanbod aan dagelijkse behoeften reeds goed in de toenemende vraag naar dergelijke functies op 'rollatorafstand'.

Omvang van het aanbod in **aantal verkooppunten**, in de centra en op overige locaties



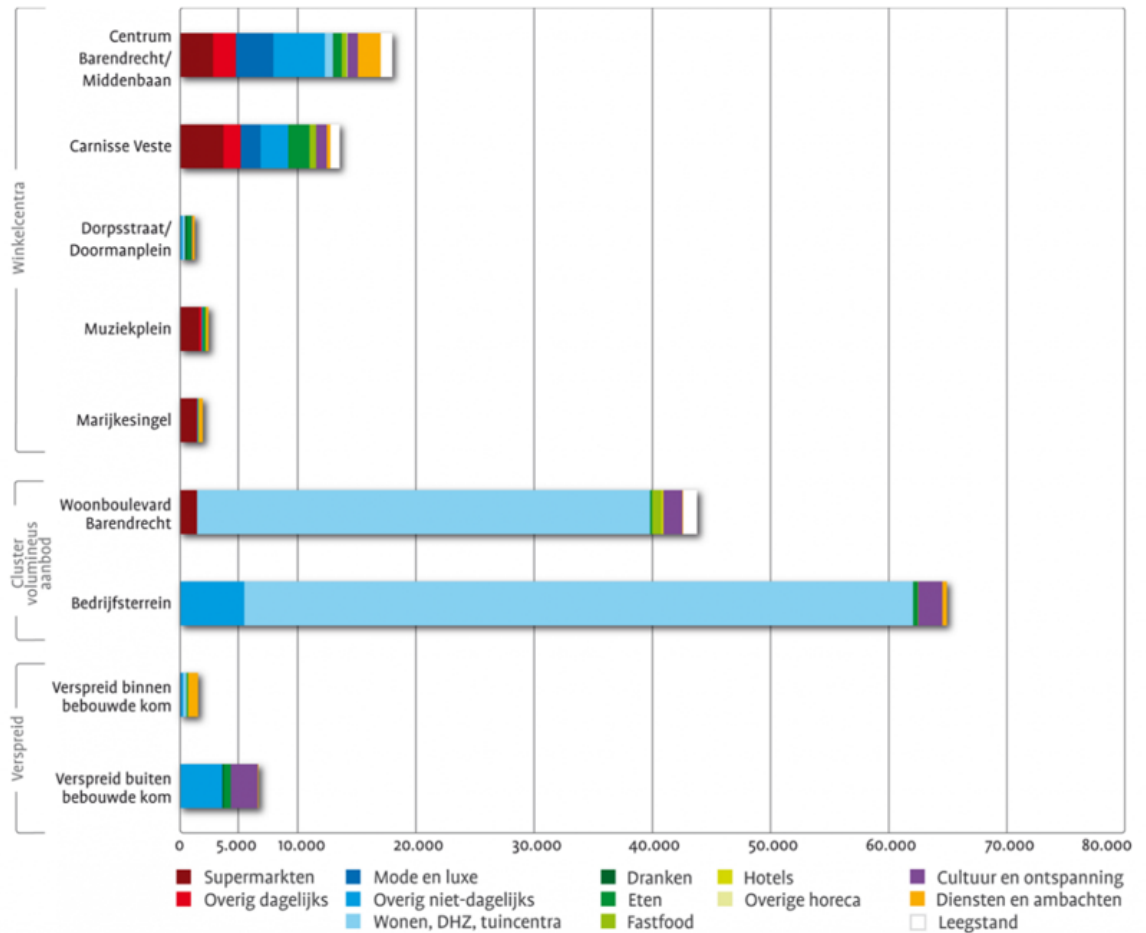
Centrum Barendrecht

In het centrum (in de volksmond Middenbaan genoemd) zijn in totaal 75 winkels en circa 15 horecabedrijven gevestigd, met een omvang van respectievelijk 13.000 m² wvo en 1.225 m² wvo. Ook is het centrum de grootste concentratie van diensten en ambachten (kappers e.d.) in de gemeente. Dat aanbod is de laatste jaren toegenomen, terwijl het niet-dagelijkse aanbod wegviel (zie grafiek op p. 23).

Het centrum heeft door de ligging op de dijk een kenmerkende lintstructuur. Min of meer aan de uiteinden van het lint zijn twee belangrijke trekkers voor het centrum gevestigd: supermarkten Albert Heijn (ca. 1.500 m² wvo) en Jumbo (ca. 1.200 m² wvo). Op de noordwestelijke kop (net voorbij Albert Heijn) is tevens een cultuurcluster gevestigd. Iedere week wordt daarnaast de warenmarkt drukbezocht en is deze een publiekstrekker voor het centrum.

Er is zowel aanbod op als tegen de dijk aan gevestigd. Op de dijk leidt dit daardoor tot een dubbelzijdig front, maar aan weerszijden van de dijk is ook beneden aanbod gevestigd. Bezoekersstromen én aanbod worden daardoor verspreid over relatief veel locaties, waardoor de druk op de markt laag is en passantstromen niet optimaal worden gebundeld.

Omvang van het aanbod in m² wvo, per centrum en locatie



Carnisse Veste

Dit planmatig ontwikkelde centrum beschikt over circa 30 winkels en bijna 20 horecazaken, met een gezamenlijke omvang van respectievelijk circa 9.200 en 2.350 m² wvo. Daarnaast zijn er bijna tien overige publieke voorzieningen en staan er vijf panden leeg. De belangrijkste publiekstrekkingen zijn Albert Heijn (ca. 2.050 m² wvo) en Jumbo (1.650 m² wvo). Net als op de Middenbaan is het aanbod op twee niveaus gevestigd: op de benedenverdieping in een vers-straat, met de twee supermarkten, die direct aantakt op een ruim parkeerterrein. Bovenop deze straat en het parkeerterrein ligt een tweede winkelstraat. Daar is vooral niet-dagelijks aanbod gevestigd, maar er wordt momenteel gewerkt aan toevoeging van een derde supermarkt: discounter Lidl (ca. 1.500 m² wvo). Deze nieuwe discount-supermarkt wordt de tweede discounter van Barendrecht en de eerste in een regulier winkelcentrum. Het tweede maaiveld is goed bereikbaar te voet en met de fiets en de tram vanuit Carnisselande. De benedenverdieping kent juist een sterke autobereikbaarheid via de Portlandse Baan. Dit maakt Carnisse Veste als geheel tot een efficiënte aankooplocatie. Aan de waterzijde, het Havenhoofd, van Carnisse Veste is een verblijfsgebied met een ruim horeca-aanbod te vinden. Bij dit Havenhoofd vindt ook iedere woensdag de warenmarkt plaats, met een divers aanbod aan met name dagelijkse producten. De markt voegt 'dorpse gezelligheid' én een aanvullend bezoeks-motief toe aan Carnisse Veste.

Dorpsstraat/Doormanplein

De Dorpsstraat is een uitloper van de Middenbaan. Er zitten verspreid circa 15 kleinschalige voorzieningen (samen goed voor 'slechts' 1.270 m² wvo). De verdeling tussen winkels, horeca en overige voorzieningen is gelijk, waarbij zich rondom het Doormanplein een duidelijke concentratie horeca (met terrassen) bevindt. Doordat dit pleintje echter ook gebruikt wordt voor parkeren, wordt de potentie voor een sfeervol horecaplein niet optimaal benut.

Muziekplein

Het Romeins aandoende Muziekplein ligt centraal in de wijk Nieuweland, net ten oosten van de A29, en bestaat in totaal uit bijna 15 voorzieningen (waarvan ruim de helft winkels), met een gezamenlijke omvang van circa 2.450 m² wvo. Supermarkt Dirk (ca. 1.425 m² wvo) is veruit de grootste winkel en publiekstrekking van Muziekplein. De voorzieningen zijn vooral geconcentreerd rondom een centraal plein, waar ook de supermarkt haar entree heeft.



Niet-dagelijks aanbod op verdieping Carnisse Veste



Horeca langs historische Dorpsstraat

Marijkesingel

De Marijkesingel ligt in het oosten van Barendrecht, tussen het centrum en het spoor. Het aanbod bestaat in totaal tien voorzieningen (bijna 2.000 m² wvo groot). Daarvan zijn er drie een winkel en twee een fastfood-zaak. De overige betreffen vooral dienstverleners. Supermarkt Boon's Markt (ca. 1.435 m² wvo) is veruit de grootste winkel en publiekstrekker van de Marijkesingel. Die winkel heeft echter een ingang en eigen parkeerterrein die afzijdig liggen van de overige voorzieningen, waardoor er nauwelijks meer sprake is van een samenhangend centrumgebied.

Woonboulevard Barendrecht

De Woonboulevard van Barendrecht ligt in het noordoosten van de gemeente, aan de 'overkant' van de A15. De woonboulevard is niet als één project ontwikkeld, maar bestaat uit meerdere delen die na elkaar zijn ontwikkeld en van elkaar zijn gescheiden door grootschalige infrastructuur. Grofweg zijn er drie deelgebieden: één deel ten zuiden van de IJsselmondse Randweg (bij het meubelplein), en twee delen ten noorden van die weg: één deel ten oosten van de Euroweg (de 'meubel-strip') en één deel ten westen van de Euroweg (de 'keu-kenstrip'). Er zijn in totaal 34 woonwinkels (met samen ruim 38.000 m² wvo leidt dat tot een gemiddelde grootte van ruim 1.100 m² wvo), vier horecabedrijven (twee fastfood, één lunchroom en één hotel, allemaal in het zuidelijke deel), en drie dienstverleners. Daarnaast is naast de keukenstrip supermarkt Lidl (ca. 1.450 m² wvo) gevestigd. Door de ligging hiervan heeft deze supermarkt een belangrijke voorzieningenfunctie voor Rotterdam. Doordat dit tot de opening van de nieuwe

vestiging in Carnisse Veste de enige discountsupermarkt is in Barendrecht (en de directe regio) trekt deze supermarkt, ondanks de perifere ligging, ook veel bezoekers uit Barendrecht.

Bedrijventerreinen en verspreidgelegde aanbod

In totaal liggen er buiten de hiervoor beschreven locaties nog bijna 90 voorzieningen verspreid over Barendrecht. Bijna de helft daarvan ligt op een bedrijventerrein (ca. 40 voorzieningen, primair volumineus winkelaanbod). Het bedrijventerrein met veruit het meeste winkelaanbod is Vaanpark. Daar zijn enkele (zeer) grootschalige winkels gevestigd, waaronder Ikea (ca. 26.000 m² wvo), Babypark (ca. 8.000 m² wvo), Outdoor-XL (ca. 4.500 m² wvo) en bouwmarkten Praxis (ca. 5.000 m² wvo) en Karwei (ca. 3.600 m² wvo). Andere grote aanbieders in deze 'overige categorie' zijn bouwmarkt Karwei (ca. 3.400 m² wvo) en verlichtingswinkel Straluma (ca. 7.500 m² wvo), die beide solitair op bedrijventerrein Reijerwaard gevestigd zijn (nabij het meubelplein).

Naast het aanbod op de bedrijventerreinen zijn er nog circa 50 overige voorzieningen versnipperd aanwezig. Het betreft een breed palet aan vooral dienstverlenende bedrijven, waarbij de 'verspreide concentratie' aan de Avenue Carnisse (langs de trambaan) opvalt. Ook het voorzieningencluster Paddewei, waar zich met name fastfoodzaken bevinden, valt onder het 'ver-spreidgelegde aanbod'.

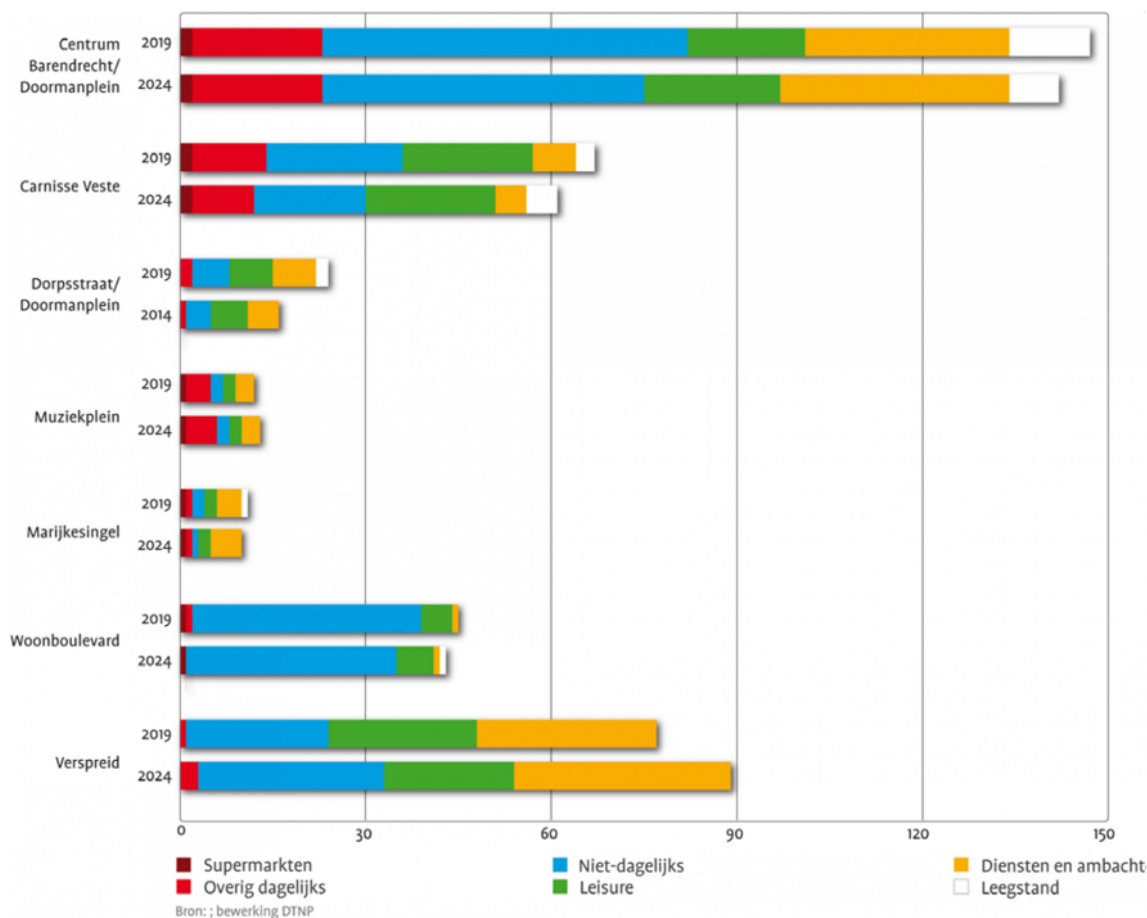


Buurtcentrum aan het 'Romeinse' Muziekplein

Ontwikkeling aanbod sinds 2019

In de grafiek hiernaast is de ontwikkeling van het voorzieningenaanbod sinds 2019 weergegeven. Het volgt in belangrijke mate de landelijke trends en ontwikkelingen, waarbij het niet-dagelijkse winkelaanbod afneemt. Wel is het verspreidgelegde winkelaanbod toegenomen. In het hoofdcentrum van Barendrecht is de terugloop van het niet-dagelijkse winkelaanbod bijna één op één vervangen door diensten en ambachten. In de Dorpsstraat is het algehele aanbod aan publieke functies de afgelopen jaren teruggevallen. Dit 'centrumgebied' verkleurt zo langzaam tot een gemengde woonstraat met een horecaplein.

Ontwikkeling van het voorzieningenaanbod in **aantal verkooppunten**, per centrum en locatie



2.2 Toekomstig haalbaar aanbod

Het toekomstig haalbare dagelijkse winkelaanbod kan worden ingeschat op basis van een distributieve marktruimteberekening. Voor het niet-dagelijkse winkelaanbod en het horeca-aanbod is dit weinig zinvol (zie p. 23). Het haalbare aanbod voor deze sectoren wordt ingeschat op basis van landelijke en lokale trends en ontwikkelingen.

Marktruimteberekening dagelijkse winkelsector

De kwantitatieve marktruimteberekening toont de balans tussen vraag en aanbod voor dagelijkse winkels (supermarkten, versspecialzaken, drogisterijen) in de gemeente Barendrecht.

Variabelen vraagzijde

De vraagzijde van de som wordt bepaald door het aantal inwoners in het primaire verzorgingsgebied (de gemeente Barendrecht), het inkomensniveau van deze inwoners, de mate waarin zij hun boodschappen in de eigen gemeente (koopkrachtbinding) en online doen, en de mate waarin dagelijkse winkels in de gemeente Barendrecht er in slagen boodschappenbestedingen van buitenaf aan te trekken (koopkrachttoevloeiing).

Demografie en online

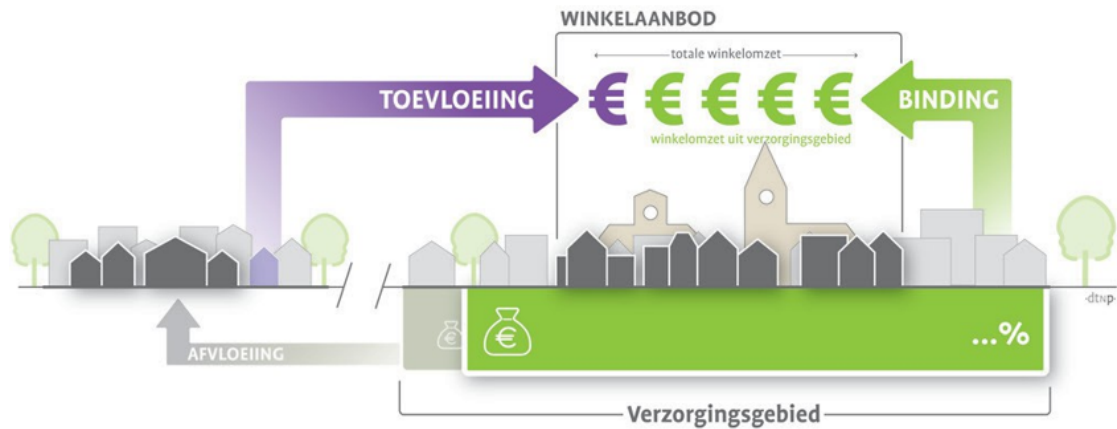
De gemeente Barendrecht telt op dit moment circa 49.200 inwoners. Dit inwonertal zal de komende jaren doorgroeien naar circa 56.200^a, met name dankzij de ontwikkeling van nieuwbouwwijk De Stati-onstuinen.

Het inkomensniveau in Barendrecht ligt circa 11% boven het landelijk gemiddelde. Dit wordt meegewogen in de geschatte huidige besteding per hoofd per jaar in de dagelijkse winkelsector van €2.846. Ook het online boodschappen doen is verrekend in deze besteding per hoofd. In het meest recente Koopstro-menonderzoek Randstad (KSO)^b

a) Gemeente Barendrecht. (2023). Bevolkingsprognose gemeente Barendrecht

b) I&O Research. (2021). Koopstromenonderzoek Randstad.

ligt het gemeten aandeel online op circa 8%, wat boven het landelijke niveau ligt van circa 5%. Voor 2030 wordt uitgegaan van een groei van online in de dagelijkse winkelsector naar circa 10% en voor 2035 naar 12%, waardoor de besteding per hoofd terugloopt naar € 2.722 per jaar.



Koopkrachtbinding en -toevloeiing

In het in 2021 uitgevoerde KSO werd een koopkrachtbinding van 92% van inwoners uit de gemeente Barendrecht aan fysieke dagelijkse winkels in hun gemeente gemeten. Circa 22% van de boodschappenbestedingen in Barendrecht komt van buiten de eigen gemeente (toevloeiing). Voor de situatie in 2035 houden we de absolute toevloeiing naar Barendrecht gelijk.

Ontwikkeling dagelijks boodschappenaanbod

De komende jaren wordt het dagelijkse winkelaanbod in Barendrecht uitgebreid met maximaal 3.950 m² wvo aan harde plannen door onder meer de toevoeging van twee supermarkten. Het dagelijkse winkelaanbod in de gemeente neemt daardoor toe naar circa 16.375 m² in 2030 (toevoeging Lidl Carnisse Veste) en 18.875 m² wvo in 2035 (toevoeging buurtcentrum De Stationstuinen).

- In Carnisse Veste worden op de eerste verdieping vijf winkelpanden samengevoegd om hier een Lidl-supermarkt van circa 1.450 m² wvo te realiseren.
- In De Stationstuinen wordt ingezet op een voorzieningenaanbod dat zich richt op de inwoners van de nieuwbouwwijk, met onder meer een supermarkt en enkele overige dagelijkse winkels. In totaal is circa 2.500 m² wvo aan (dagelijkse) winkelmeters bedacht (3.500 m² bvo detailhandel totaal a).

Potentieel dagelijks winkelaanbod

Rekening houdend met voorgaande variabelen worden de totale bestedingen in de boodschappensector in de gemeente Barendrecht geraamd op circa €180,5 miljoen euro. Wanneer we dit bedrag delen door de gemiddeld benodigde vloerproductiviteit in de dagelijkse winkelsector van €8.025 per m² resulteert dit in een potentieel dagelijks winkelaanbod van circa 20.575 m² wvo in de huidige situatie. Als daarbij ook rekening wordt gehouden met de geschatte toename van het aandeel online naar 12% in 2035 én de toename van het inwonertal in de gemeente, dan loopt dit potentiële dagelijkse winkelaanbod op naar circa 21.975 m² wvo in 2035.

Conclusie marktruimteberekening

In de huidige situatie is er een uitbreidingsruimte beschikbaar van circa 5.650 m² voor de dagelijkse winkelsector in de gemeente Barendrecht. Daardoor functioneren de huidige dagelijkse winkels circa 38% boven het landelijk gemiddelde. Door de toevoeging van dagelijkse winkelmeters in Carnisse Veste en De Stationstuinen loopt deze marktruimte terug naar circa 3.100 m² wvo in de gemeente Barendrecht, waarmee de dagelijkse winkels nog altijd circa 16% bovengemiddeld kunnen functioneren.

Dit betekent dat er ook in de toekomst economische ruimte is om dagelijkse winkelmeters toe te voegen zonder dat dit het gezonde functioneren van het huidige aanbod zou bedreigen. Het eventueel benutten van de marktruimte dient strategisch te gebeuren en is bovenal geen doel op zich. Hierover meer in hoofdstuk 3 (Toekomstvisie).

Onderstaande marktruimteberekening is gemaakt voor de dagelijkse winkelsector als geheel. Een marktruimte-tegenrekening specifiek voor de supermarktsector leidt overigens tot vergelijkbare resultaten, en is te vinden in de bijlage.

Indicatieve marktruimteberekening dagelijkse sector gemeente Barendrecht*

		Gemeente Barendrecht		
		2024	2030 excl. De Stationstuinen	2035 incl. De Stationstuinen
a	Aantal inwoners gemeente Barendrecht	49.180	ca. 49.250	ca. 56.250
b	Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet), gecorrigeerd voor gemiddeld inkomen	€ 2.846	€ 2.784 online aanbod 2,1% (9% naar 20%)	€ 2.722 online verkoop 20% (20% naar 40%)
c	Koopkrachtbinding	92%	92%	92%
d	Verwachte winkelomzet uit verzorgingsgebied (excl. btw)	a * b * c	€ 126,2 mln	€ 140,8 mln
e	Koopkrachtoevloeiing	22%	22%	20%
f	Totale winkelomzet (excl. btw)	d / (1 - e)	€ 161,7 mln	€ 176,4 mln
g	Gemiddelde winkelomzet per m² wvo (excl. btw)	€ 8.025	€ 8.025	€ 8.025
h	Potentieel winkelaanbod	f / g	ca. 20.575 m² wvo	ca. 21.975 m² wvo
i	Winkelaanbod in m² wvo	ca. 14.925 m² wvo	ca. 16.375 m² wvo +1400 m²	ca. 18.875 m² wvo +2500 m²
j	Indicatie uitbreidingsruimte in m² wvo	h - i	ca. 3.775 m² wvo	ca. 3.100 m² wvo
k	Functioneren t.o.v. landelijk gemiddelde (g)	+38%	+23%	+16%

* Voor een toelichting op de achtergronden van deze berekening verwijzen we naar de publicatie van Retail Insiders (2023), 'Omzetkengetallen 2022 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

Toekomstvisie

3.1 Uitgangspunten en ambities

De gemeente Barendrecht streeft naar een zo aantrekkelijk en divers mogelijk winkel- en horeca-aanbod voor haar inwoners. Binnen vitale centra krijgen ondernemers de beste kansen om te ondernemen.

Uitgangspunten

De gemeente kent de volgende uitgangssituatie:

- Het komende decennium groeit het aantal inwoners in de gemeente van circa 49.000 naar circa 56.000. De grootste inwonergroei vindt plaats in De Stationstuinen, de nieuwe wijk ten oosten van het spoor en treinstation.
- De vergrijzing van de bevolking zal in de gemeente Barendrecht de komende jaren doorzetten. Oudere inwoners hebben behoefte aan dagelijkse voorzieningen (en een ontmoetingsplek) dicht bij huis.
- Na realisatie van de derde supermarkt in Carnisse Veste zijn er in Barendrecht 8 supermarkten. Er is kwantitatief marktruimte voor uitbreiding van het dagelijkse aanbod, zowel in de nieuwe wijk De Stationstuinen, als in de huidige kern Barendrecht.
- Het niet-dagelijkse winkelaanbod in de gemeente is de laatste jaren afgenomen. De forse bevolkingsgroei in Barendrecht is welkom als 'buffer' tegen de trend van een teruglopende behoefte aan fysieke detailhandel per hoofd van de bevolking. Er is dan ook geen aanleiding om extra niet-dagelijkse winkelmeters te realiseren in de gemeente.
- De omvang van het horeca-aanbod is de laatste jaren vrij constant gebleven, maar de sector kampt met uitdagende tijden. Ondanks de gemeentelijke bevolkingsgroei is er dan ook geen aanleiding om aan aanzienlijke toevoegingen te denken.

Ambities

Rekening houdend met de genoemde uitgangspunten en met de doelstellingen vanuit vigerend beleid (zie paragraaf 1.5) zijn de ambities voor de detailhandels- en horecastructuur als volgt:

Hoofdambitie detailhandel | het behouden van een zo divers mogelijk winkelaanbod in de gemeente, door het concentreren van winkelontwikkelingen in een structuur van vitale winkelgebieden. Door een hoge mate van concentratie (bundeling van bezoekersstromen, synergie tussen functies) ontstaan de beste kansen voor een diversiteit aan ondernemers en concepten. Zo kunnen inwoners van Barendrecht ook in de toekomst voor zo veel mogelijk aankopen binnen de gemeentegrenzen terecht.

Sub-ambitie detailhandel | het voorzien in dagelijkse benodigdheden nabij huis, om bij te dragen aan de leefbaarheid in de gemeente, onder andere in het licht van de vergrijzing en het stimuleren van duurzame en gezonde mobiliteit (acceptabele fietsafstand). Deze ambitie vraagt om een winkelaanbod op maat voor de verschillende delen van de gemeente. Een te grote ontwikkeling kan de hoofdambitie (concentratie) of ambitie voor dagelijkse voorzieningen elders in de structuur namelijk ook in de weg zitten.

Hoofdambitie horeca | het bieden van een aantrekkelijk en divers horeca-aanbod in de voorzieningen-centra van de gemeente Barendrecht. Concentratie van horeca draagt bij aan duidelijk herkenbare horecaclusters, die goed kunnen functioneren. Horeca kan zo bijdragen aan de levendigheid in centrumgebieden, waarbij de ambitie is de leefbaarheid niet aan te tasten.

Sub-ambitie horeca | op bijzondere plekken buiten de voorzieningencentra horecabedrijven faciliteren die de beleveringswaarde ter plaatse vergroten, in aanvulling op het aanbod in de centra.

3.2 Gewenste structuur

De gemeente Barendrecht zet in op een winkel- en horecastructuur met een zo vitaal mogelijk hoofdcentrum van Barendrecht en een krachtig wijkcentrum in Carnisselande, met in aanvulling daarop buurtcentra, zodat iedere inwoner een supermarkt in de buurt heeft. Ook wordt ingezet op aantrekkelijke horecaconcentraties en -locaties voor de eigen inwoners en de recreatieve bezoekers.

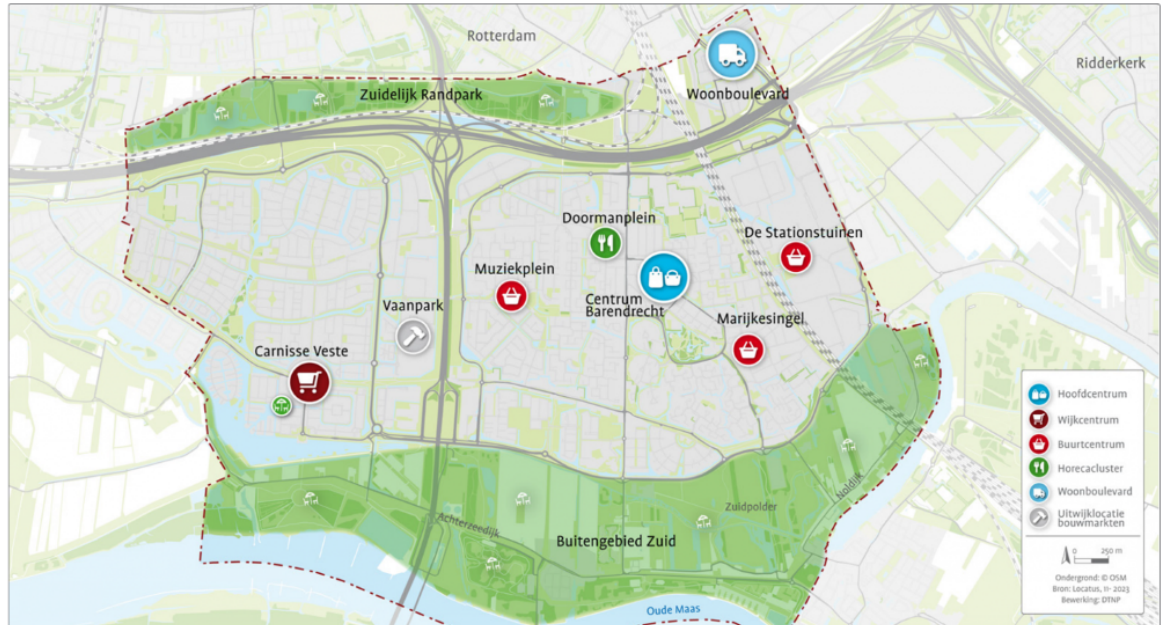
Gewenste structuur

De gewenste voorzieningenstructuur bestaat uit centra en gebieden die cruciaal zijn voor een vitale winkel- en horecastructuur in de gemeente. Dit zijn dé locaties waar het winkel- en horeca-aanbod geconcentreerd wordt. Voor deze locaties zet de gemeente actief in op het zo sterk mogelijk houden en maken van het aanbod, mits passend bij de gewenste functie en positie (verzorgingsgebied, etc.). In deze gebieden werkt de gemeente mee aan initiatieven die een bijdrage leveren aan behoud en versterking van de functie en positie van de locatie. Tevens zet de gemeente zich in deze gebieden in om de randvoorwaarden voor winkels en horeca daar te optimaliseren. Centra en gebieden die onderdeel zijn van de gewenste structuur zijn:

- **Hoofdcentrum Barendrecht-Centrum** | Dit is het hoofdcentrum en het economische en sociale hart van de gemeente, waar het doel is een gemeente-verzorgende aantrekkingskracht te behouden. Hier hoort het meest uitgebreide en diverse winkel-, horeca- en overige voorzieningenaanbod bij. Versterking van dit centrum, zowel programmatisch als ruimtelijk, is gewenst. Hierbij kan verder onderzoek worden verricht naar een herstructurering om een derde centrumsupermarkt mogelijk te maken.
- **Wijkcentrum Carnisse Veste** | Dit is het efficiënte wijkcentrum voor de relatief grote wijk ten westen van de A29. Hier kunnen alle boodschappen worden gedaan, en is overig niet-dagelijks aanbod aanwezig, gericht op de inwoners van Carnisselande. Winkelbezoek kan hier goed worden gecombineerd met een hapje en een drankje; bij het Havenhoofd vindt men een rijk aanbod aan eet- en drinkgelegenheden.
- **Buurtcentra Muziekplein, Marijkesingel en De Stationstuinen** | Buurtcentra met aanbod gericht op de direct omliggende buurt. Het gaat in elk buurtcentrum om maximaal één moderne supermarkt (in omvang afgestemd op de omvang van de buurt), aangevuld met enkele overig-dagelijkse winkels en maximaal enkele frequentbezochte horeca- en dienstverlenende zaken (zoals een cafetaria en een kapper). Voor De Stationstuinen is het advies bij de ontwikkeling uit te gaan van een compact centrumgebied, waarbinnen voorzieningen van elkaars nabijheid kunnen profiteren doordat consumenten deze gemakkelijk combineren. De Stationstuinen is vanwege haar ligging aan het station Barendrecht ook een logische plek in de gemeente om eventueel een hotel toe te voegen.
- **Woonboulevard Barendrecht** | Voor de woonboulevard is de ambitie de positie als regionaal onderscheidend woonwinkelcluster te behouden. Daarvoor is het concentreren van winkels binnen het thema wonen, en dus het vasthouden aan het heldere profiel als woonwinkelcluster, uitgangspunt. De woonboulevard is géén onderdeel van de reguliere structuur, maar geldt als uitzonderingslocatie voor de verkoop van volumineuze artikelen (die vanwege het volume niet eenvoudig binnen de reguliere centrumgebieden te verkopen zijn). Uitbreiding met niet-volumineuze branches is hier niet mogelijk.
- **Bouwmakelocatie Vaanpark** | Het Vaanpark geldt in de toekomst als uitwijklocatie voor winkels met volumineuze artikelen. In aanvulling op de woonboulevard en omwille van de spreiding, kunnen hier in de toekomst bouwmarkten gevestigd worden. Andere winkels die daar gevestigd zijn behouden hun bestaande rechten, en verplaatsen (zover het winkels in de volumineuze branches betreft) bij voorkeur naar de woonboulevard. Daar hebben ze meerwaarde voor het grotere geheel. Voor veel van die bedrijven, zoals bijvoorbeeld Ikea, zal verplaatsing echter niet reëel zijn.
- **Horecaplein Doormanplein** | Het Doormanplein is, zeker in potentie, een sfeervol horeca- en terrasplein in een historische setting, met een divers aanbod aan eetgelegenheden en cafés. Hier liggen kansen om de verblijfskwaliteit te verhogen, door de pleinruimte te vergroenen en de parkeerfunctie terug te dringen.
- **Horeca in recreatiezones** | De zone ten zuiden van het stedelijk gebied van Barendrecht, richting de Oude Maas, heeft, met o.a. de Zuidpolder, Achterzeedijk, Noldijk en Wevershoek, veel (potentiële) recreatieve waarde. Dit geldt ook voor het Zuidelijk Randpark, gelegen ten noorden van de A15, met onder meer de Pendrechtse Molen en de zwemplas. Horeca gericht op deze recreatieve functie, zoals een theehuis in de polder of een lunchroom langs de dijk, is hier van toegevoegde waarde, mits passend bij de landschappelijke kwaliteiten. Dit betekent dat het hier enkel om lichte horeca kan gaan, en dat de omvang van een eventuele nieuwe horecazaak hier niet meer

dan 125 m² wvo mag bedragen (een gemiddelde horecazaak in de gemeente is nu ca. 110 m² wvo).

Beoogde structuur voor detailhandel en horeca in Barendrecht



Uitwerking supermarktstructuur

Als voornaamste publiekstrekkingen (zie paragraaf 1.3) zijn supermarkten van groot belang voor de winkelstructuur en verdienen ze speciale aandacht in de vertaling van de visie. De verdeling van het aantal en de omvang van de supermarkten is bepalend voor het consumentengedrag (keuze voor winkelgebied) en daarmee voor de winkelstructuur. Een grotere supermarkt heeft vaak een grotere en meer bovenlokale aantrekkingskracht. Kleinere (< 1.000 m² wvo) supermarkten zijn kwetsbaar en vallen soms weg uit de structuur. In Barendrecht heeft alleen Jumbo in het centrum met ruim 1.200 m² wvo een relatief kleine maat. Alle andere supermarkten in Barendrecht zijn groter dan 1.400 m² wvo en hebben daarmee al een moderne maat. Ze zijn dan ook in beginsel toekomstbestendig, maar de bereikbaarheid (m.n. in het centrum) is niet overal voldoende eenvoudig. Daarnaast heeft het centrum van Barendrecht 'maar' twee supermarkten, terwijl Carnisse Veste er binnenkort drie heeft. Voor een gemeenteverzorgende functie is voor het centrum een sterke positie ten opzichte van Carnisse Veste, en dus een toevoeging van een derde supermarkt gewenst. Er is nader onderzoek nodig om te bepalen of dit ook ruimtelijk goed inpasbaar is.



Marijkesingel onderdeel van de te versterken hoofdstructuur

Rekening houdend met het aanwezige marktpotentieel (zie paragraaf 2.2), en zoekend naar een balans tussen concentratie en spreiding wordt ingezet op de volgende hiërarchische supermarktstructuur:

Hoofdcentrum Barendrecht-Centrum: 2 of 3 supermarkten

In aanvulling op de twee huidige supermarkten kan een derde centrumsupermarkt worden toegevoegd. Dit kan, meer dan andere functies, helpen bij het toevoegen van dagelijkse trekkracht, en daarmee nieuw economisch perspectief voor het centrum als geheel. De derde supermarkt is bij voorkeur een complementaire formule (discounter). Supermarkten in het centrum kunnen een omvang van circa 1.600 m² wvo hebben. Toevoeging van een extra supermarkt aan Barendrecht-Centrum is complex en vraagt om een herontwikkeling. Essentiële aandachtspunten daarbij zijn een goede inpassing van de supermarkt (ingang moet relatie hebben met de Middenbaan), en een goede algehele bereikbaarheid (met name parkeervoorzieningen voor fiets en auto). De herontwikkeling kan tevens kansen bieden om nieuwe woningen aan het centrum toe te voegen (wonen direct bij voorzieningen is aantrekkelijk voor senioren en starters).

Vuistregel supermarkten

Voor een supermarkt van ongeveer 1.200 m² wvo zijn, om voldoende draagvlak te realiseren, circa 5.000 à 6.000 inwoners nodig in een wijk.

Wijkcentrum Carnisse Veste: 3 supermarkten

Met de actuele toevoeging van de derde supermarkt (Lidl van circa 1.450 m² wvo) ontstaat in Carnisse Veste al het sterkste supermarktaanbod in de gemeente. Alle supermarkten hebben bovendien een toekomstbestendige maat en de bereikbaarheid is reeds goed. Hier zijn geen verdere wijzigingen nodig.

Buurtcentra Muziekplein en Marijkesingel: 1 supermarkt

In beide centra is één supermarkt gewenst voor de dagelijkse boodschappen van de bewoners van de omliggende buurten. In beide centra zijn de supermarkten reeds circa 1.400 m² wvo en toekomstbestendig. Er is, behalve het verbeteren van de algehele uitstraling van deze locaties, geen aanleiding tot wijzigingen.

Buurtcentrum De Stationstuinen: 1 supermarkt

Deze nieuwe wijk met circa 3.500 woningen en 5.600 inwoners in het oosten van Barendrecht wordt autoluw ontwikkeld. Door de geïsoleerde ligging van de wijk wordt bij de ontwikkeling ervan uitgegaan van een boodschappenvoorziening, zodat inwoners in hun eigen wijk, net als bij Muziekplein en Marijkesingel, in de nabijheid van hun huis dagelijkse boodschappen kunnen doen. Het is beleidsmatig nadrukkelijk niet gewenst dat deze supermarkt ook bestedingen van buiten de wijk aantrekt. Daarom geldt

voor deze locatie een maximale omvang van 1.200 à 1.600 m² wvo^a, waarbij de onderkant van deze bandbreedte beter aansluit bij de beoogde verzorgingsfunctie. Met 1.200 m² wvo is een toekomstbestendige supermarkt te realiseren (vergelijkbaar met de huidige Jumbo in Barendrecht-Centrum), wordt invulling gegeven aan de ambitie inwoners dicht bij huis hun boodschappen te kunnen laten doen en wordt de balans met het hoofdcentrum bewaard.



Buurtsupermarkt Muziekplein



De Stationstuinen: een passend lokaal aanbod

Supermarkt woonboulevard

Met de ontwikkeling van een derde supermarkt in Barendrecht-Centrum en Carnisse Veste, waarbij in beide gevallen een discounter gewenst geacht wordt, verliest de supermarkt bij de woonboulevard voor Barendrecht haar functie. De functie voor Rotterdam blijft echter wel bestaan. Gelet op de huidige omvang en het parkeren wordt deze functie op dit moment prima vervuld en is er geen reden tot wijziging. Deze supermarkt wordt beleidsmatig geconsolideerd.

Buiten de structuur

a) Aansluitend bij het concept bestemmingsplan De Stationstuinen fase 2, dat uitgaat van 1.500 m² bedrijfsvloeroppervlakte (bvo). voor de supermarkt. Het bestemmingsplan maakt een afwijking mogelijk tot maximaal 2.000 m² bvo. (NL.IMRO.0489.BPBTO20230003-ON01).

Om de gewenste structuur te faciliteren, wordt buiten deze structuur in beginsel niet meegewerkt aan nieuwe initiatieven. Ook wordt daar niet meegewerkt aan verbetering of instandhouding van de randvoorwaarden voor een goed winkel- en horecaklimaat. Verplaatsing van ondernemingen van buiten deze structuur naar de gewenste structuur acht de gemeente gewenst. Bij leegstand van winkel- en horecaruimtes buiten de gewenste structuur is transformatie van die ruimtes naar andere, op die locatie passende alternatieve functies, zoals wonen, gewenst. Dit zorgt op de lange termijn voor bundeling van de bezoekersstromen binnen de gewenste structuur, wat bijdraagt aan de ambities voor het behouden van een zo divers mogelijk aanbod.

Wijzigingen ten opzichte van voorgaand beleid

Voorliggende visie volgt in grote lijnen de structuurkeuzes uit het Integraal Horecabeleid en het voorgaande detailhandelsbeleid, maar concreet zijn er de volgende wijzigingen:

- Aan de detailhandelsstructuur worden met de Marijkesingel en De Stationstuinen twee buurtcentra toegevoegd. Hiermee speelt de beoogde structuur in op de toenemende maatschappelijke behoefte aan dagelijkse voorzieningen dichtbij huis.
- Vaanpark blijft enkel nog een vestigingslocatie voor bouwmarkten, alhoewel rechten van bestaande winkels in andere branches blijven behouden. Doel hiervan is potenties zoveel mogelijk te benutten voor reguliere centrumgebieden zoals de Middenbaan en Carnisse Veste. Een outdoorwinkel past qua assortiment immers ook goed in reguliere winkelgebieden.
- In de 'recreatieve zones', tussen kern en Oude Maas en ten noorden van de A15, kan worden meegedacht met passende horecainitiatieven. Hiermee wordt ingespeeld op de recreatieve ambities van de gemeente voor deze gebieden en de toenemende behoefte van de consument aan beleving.

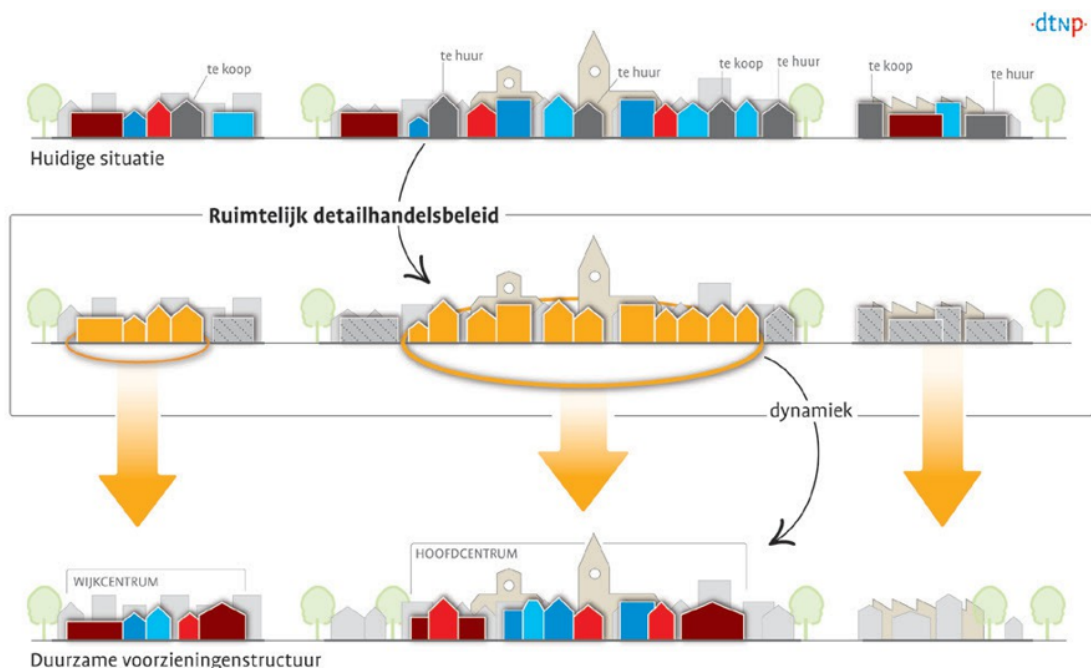
Beleidskader

4.1 Dynamiek door beleid

Een consequent en duidelijk gemeentelijk detailhandels- en horecabeleid zorgt ervoor dat ondernemers weten waar zij aan toe zijn. Zo worden er investeringen uitgelokt op de juiste locaties en ontstaan aantrekkelijke centrumgebieden: dynamiek door beleid.

Duidelijke kaders cruciaal voor investeringen

De visie biedt de kaders voor het toetsen van markt-initiatieven en het creëren van de juiste randvoorwaarden, en daagt uit tot investeringen op de gewenste locaties. Vasthouden aan de gewenste structuur voor detailhandel en horeca, en daar ook naar handelen (o.a. toetsing initiatieven, handhaving beleidsregels) biedt helderheid en duidelijkheid voor alle marktpartijen, zodat er voor deze partijen zekerheid ontstaat en ze van de gemeente weten waar ze van uit mogen gaan als ze overwegen te (blijven) investeren in een van de centra. De gewenste investeringen en versterkingen zullen alleen van de grond komen als er een duidelijk beleid wordt gevoerd en daar helder over wordt gecommuniceerd.



4.2 Ruimtelijke beleidsregels

Om de ruimtelijke visie daadwerkelijk te doen slagen is het van belang deze door te vertalen in juridische sturingsinstrumenten en concrete beleidsregels die handhaafbaar zijn.

Vertaling naar omgevingsplan en omgevingsvisie

Om succesvol ruimtelijk detailhandelsbeleid te kunnen voeren, is het van belang dat deze visie wordt verwerkt in de gemeentelijke omgevingsvisie en wordt vertaald naar het nieuwe omgevingsplan. Het omgevingsplan is het meest krachtige instrument dat de gemeente tot haar beschikking heeft om ruimtelijk beleid te voeren. In het omgevingsplan wordt bepaald waar detailhandel en horeca wel of niet worden toegestaan. De gemeente kan hierin bepalen welke typen horeca en detailhandel mogen vestigen in de verschillende gebieden, en in welke gebieden geen (uitbreiding van) detailhandel of horeca is toegestaan.

Het beleid voor horeca en detailhandel is zo integraal mogelijk opgesteld, zodat inpassing in de nieuwe omgevingsvisie zo soepel mogelijk verloopt. Gemeente Barendrecht is momenteel druk bezig om deze Omgevingsvisie op te stellen.

Voorliggend beleid kan als onderdeel van de hoofdvisie of als een apart programma 'horeca en detailhandel' worden ingepast.

Voor de uitvoeringspraktijk wordt voorliggende visie uitgewerkt naar definities en concrete regels voor detailhandel en horeca in de gemeente Barendrecht.

De basisregel

Winkels en horeca horen thuis in centrumgebieden. Daarom worden er geen winkel- en horecaontwikkelingen (nieuw of uitbreiding) toegestaan buiten de gewenste locaties (zie §3.2), omdat een te grote spreiding en/of vergroting van het detailhandels- en horeca-aanbod buiten deze gebieden de gemeentelijke ambities tegenwerkt. Omwille van specifieke ruimtelijk-relevante redenen zijn een aantal uitzonderingen mogelijk. Die worden verderop in deze paragraaf behandeld. Eerst de basis:

Winkels en horeca in centra

Winkels horen thuis in de reguliere winkelgebieden die zijn aangewezen in paragraaf 3.2. Daarbinnen geldt de huidige contour van de centrum- dan wel de detailhandelsbestemming. In sommige gevallen kan gemotiveerd afgeweken worden van dit principe, maar bij elke vergunningaanvraag is dit het vertrekpunt.

In de basis hoort ook horeca thuis in de aangewezen centrumgebieden, en wordt er buiten deze locaties niet meegewerkt aan nieuwvestiging of uitbreiding van horecazaken. In deze visie is echter aan de voorkant de 'recreatieve zone' tussen de kern Barendrecht en de Oude Maas als uitzonderingslocatie aangemerkt (zie voor specificering §3.2).



Basisregel: winkels en horeca horen in centrumgebieden

Wat is detailhandel?

Wat wel of niet detailhandel is, is niet voor iedereen altijd direct duidelijk. Voor de planologische vertaling naar het omgevingsplan zijn de ruimtelijke effecten (op beoogde winkelstructuur, aantrekkende wer-

king consumentenverkeer) en verschijningsvorm (ruimtegebruik, uitstraling, reclame) relevant. De betaling ter plaatse is, met de mogelijkheden voor online/digitale betaling, niet meer relevant voor ruimtelijk beleid. Van een detailhandelsactiviteit is in ieder geval sprake wanneer er een ruimte is die gericht is op/en of toegankelijk is voor consumenten (winkelruimte, showroom, afhaalpunt).

Ook fenomenen als pop-upstores, flitsverkoop en afhaalbedrijven van maaltijden niet voor consumptie ter plaatse vallen daarmee onder de definitie van detailhandel (en horen dus plaats te vinden binnen reguliere winkelgebieden). Met het inrichten van een ruimte voor consumenten is het aannemelijk dat detailhandel een wezenlijk onderdeel is van de bedrijfsvoering. Daarnaast is zichtbaarheid van een verkoopfunctie vanaf de openbare weg een duidelijk kenmerk van detailhandel.

Wat is horeca?

Net als voor detailhandel is het niet altijd direct duidelijk wanneer planologisch sprake is van horeca. Voor de planologische vertaling naar omgevingsplannen zijn ook bij de horeca de ruimtelijke effecten (op beoogde horecastructuur, aantrekkende werking consumentenverkeer) en verschijningsvorm (ruimtegebruik, uitstraling, reclame) relevant. Van horeca is sprake wanneer er eten en/of drinken wordt aangeboden voor directe consumptie ter plaatse en/of wanneer logies verstrekt wordt. Het al dan niet schenken van alcohol bepaalt dus niet of er sprake is van horeca. Bedrijven die alleen gericht zijn op maaltijden afhalen en bezorgen zijn dus juridisch gezien géén horeca, maar detailhandel, ondanks dat het in de praktijk wel (afhaal-/bezorg) horeca wordt genoemd.



Uitzonderingslocatie voor winkels met volumineuze artikelen

Openingstijden horeca

Voor de openingstijden van de horeca verwijzen we naar de bepaling die in de APV (Algemene Plaatselijke Verordening) is opgenomen. Hieronder staan de tijden die op het moment van opstellen van onderhavig beleidsplan gelden:

Horecabedrijven moeten in beginsel van maandag t/m vrijdag tussen 01.00 uur en 07:00 uur gesloten zijn. Uitzondering is het weekend (zaterdag en zondag): de openbare inrichtingen moeten dan gesloten zijn tussen 2.00 uur en 07.00 uur. De burgemeester kan op basis van artikel 2.31 van de APV voor één of meer horecabedrijven tijdelijk andere sluitingsuren vaststellen of tijdelijke sluiting bevelen.

Perifere locaties: aard en omvang van goederen

De aard of omvang van goederen die winkels verkopen is ruimtelijk relevant wanneer het gaat om volumineuze goederen. De uitstalling van volumineuze artikelen is vaak moeilijk inpasbaar in reguliere centrumgebieden. Onder andere winkels binnen de volgende branches hebben daar mee te maken:

- detailhandel in volumineuze woninginrichtingsartikelen, zoals keukens, badkamers, sanitair, vloeren, zonwering, meubels en jacuzzi's;
- bouwmarkten en andere allround doe-het-zelf-zaken;
- tuincentra;
- andere detailhandel in uitsluitend zeer volumineuze artikelen (> 1 m³), zoals speeltoestellen;
- detailhandel in grove bouwmaterialen.

Het is niet wenselijk zomaar overal dit type winkels toe te staan. Veiligheid is, met consumentenverkeer op bedrijventerreinen, bijvoorbeeld een zorg. Op de aangewezen locaties de Woonboulevard en het Vaanpark is dit type bedrijven wel goed inpasbaar (reeds ingericht op en in gebruik door winkels).

De genoemde branches zijn in principe ook in centra inpasbaar. Om in aanmerking te komen voor vestiging op het bedrijventerrein moeten ze daarom voldoen aan de volgende criteria:

- van een grote omvang zijn (> 1.000 m² winkelvloer-oppervlak);
- niet dan wel beperkt branchevreemd aanbod verkopen en dit aanbod moet passen bij het hoofdassortiment. Dit nevenassortimentsdeel neemt niet meer ruimte in beslag dan 250 m² wvo of 20% van het netto winkelvloeroppervlak. Bovendien mag één afzonderlijke hoofdbranche (zoals mode of speelgoed) niet meer dan 50 m² wvo bedragen. De reden hiervoor is dat een oppervlak van 250 m² wvo alsnog zelfstandige aantrekkingskracht uitoefent en dat is niet in lijn met de basisprincipes van het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Ongebreidelde verkoop van branchevreemde artikelen op perifere locaties buiten de centra dient te worden voorkomen.

Winkels in de branches wonen en doe-het-zelf kunnen zich in Barendrecht vestigen op de woonboulevard of bij wijze van uitzondering voor bouwmarkten op het Vaanpark. Voor tuincentra en andere winkels in zeer volumineuze goederen kan naar solitaire perifere locaties worden gekeken als de behoefte daarvoor is aangetoond (regionale afstemming). Hiervoor dient een maatwerkafweging te worden gemaakt.

Internetverkoop

Naast de traditionele winkel met verkoop ter plaatse zijn er allerlei nieuwe vormen van bedrijven waar consumenten producten kunnen zien, afhalen en/of laten bezorgen. Wanneer de consument ter plaatse komt, is er in beginsel sprake van een ruimtelijke detailhandels-/winkelactiviteit, die planologisch als zodanig wordt beoordeeld. Afhaalpunten van internetwinkels zijn derhalve net als elke andere detailhandelsactiviteit alleen toegestaan in de reguliere winkelcentra. Deze activiteiten passen tenslotte goed binnen de gewenste winkelstructuur. De gebieden binnen die structuur zijn bovendien al ingericht op consumenten(verkeer) en zorgen voor een fijnmazige spreiding over de gemeente. De andere functies in de winkelcentra hebben er bovendien baat bij dat hier regelmatig consumenten komen. De vestiging van afhaalpunten draagt in de winkelgebieden daarmee bij aan een economisch vitale winkelstructuur.

Opkomst flits- en maaltijdbezorging

Flits- en maaltijdbezorgingsdiensten vestigen zich in toenemende mate in winkel- en horecagebieden. Dit is een onwenselijke ontwikkeling die de beleving van deze gebieden niet ten goede komt. Het leidt onder meer tot een verrommeling in de buitenruimte (bijvoorbeeld slordig gestalde fietsen en scooters), verkeers- en geluidshinder en een verslechtering van de levendigheid (afgeplakte ruiten).

Flitsbezorgdiensten en pure bezorghoreca zijn daarom ongewenst in het hart van centrumgebieden en zeker in voetgangersgebieden. Locaties aan de rand van een centrumgebied zijn beter passend bij de vestigings-wensen en ruimtelijke effecten van dit type bedrijven.

In algemene zin geldt dat een flitsbezorgdienst of bezorghoreca-vestiging zonder consumentenfunctie moet passen binnen de toegestane activiteiten op de betreffende locatie (wonen, bedrijf, kantoor,

agrarisch, etc.). Zo is een distributiecentrum van een flitsbezorger net als ieder ander logistiek bedrijf op een locatie met de bestemming bedrijf toegestaan, zolang hier geen consumenten ter plaatse komen.

Ondergeschikte nevenactiviteiten

Van oudsher vindt detailhandel plaats als ondergeschikte nevenactiviteit bij andere bedrijfsactiviteiten. De afgelopen jaren is deze brancheervaging ook sterk aanwezig tussen horeca en andere bedrijfsactiviteiten.

Vaak gaat het dan om detailhandel, maar ook steeds vaker om bijvoorbeeld dienstverlening en ambachten. Dit wordt ook wel blurring genoemd.

Brancheervaging in centra meestal niet problematisch

In centrumgebieden leidt brancheervaging in beginsel niet tot problemen, doordat daar de afzonderlijke activiteiten meestal ook mogelijk zijn volgens het bestemmingsplan.^a Brancheervaging is daar voor ondernemers een goede mogelijkheid om onderscheidende concepten neer te zetten en in te spelen op veranderende consumentenvoorkeuren.

Op locaties buiten centrumgebieden of daar waar niet alle afzonderlijke activiteiten zijn toegestaan, kan brancheervaging tot ongewenste activiteiten leiden.

Regulering van brancheervaging

De vraag die zich bij dit soort brancheervaging voordoet, is in hoeverre de detailhandels- of horeca-activiteit ondergeschikt is en/of deze noodzakelijk en/of gebruikelijk is voor de hoofdactiviteit. Voor de planologische vertaling in het omgevingsplan zijn vooral de ruimtelijke effecten en verschijningsvorm relevant.

De volgende vormen van ondergeschikte nevenactiviteiten worden toegestaan:

- **Detailhandel bij non-food-productiebedrijf** | Bij een productiebedrijf wordt in beperkte mate detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan ('productiegebonden detailhandel'). Belangrijk is dat deze detailhandel de verkoop betreft van door het bedrijf/op het perceel zelf geproduceerde of bewerkte producten. Een voorbeeld hiervan is het laten maken van een kentekenplaat bij een autogarage. Er is geen uitstraling als winkel of geen verkeersaantrekkende werking.
- **Agrarisch bedrijf (boerderijwinkels)** | Vanuit de ambities voor een levendig, economisch gezond en toeristisch aantrekkelijk buitengebied is in beperkte mate verkoop mogelijk bij agrarische bedrijven. Deze vorm van detailhandel is voor ondernemers een extra inkomstenbron en is aantrekkelijk voor recreanten in het buitengebied, zoals langs de Achterzeedijk. Daarom is hier wel een uitstraling als verkooppunt toegestaan. De verkochte artikelen dienen primair lokaal vervaardigd te zijn.
- **Horeca als nevenactiviteit** | Horeca kan een belangrijke toegevoegde waarde hebben als ondersteunende functie bij de hoofdactiviteit. Het kan bijvoorbeeld gaan om een koffiehoeke bij een boekhandel, kapper of kringloopbedrijf. Horeca als ondergeschikte nevenactiviteit dient uiterlijk om 20.00 uur gesloten te zijn (of eerder indien de hoofdactiviteit al eerder sluit). Ook mag er bij horeca als ondergeschikte nevenactiviteit geen alcohol worden geschonken.
- **Detailhandel en horeca op trafficlocaties** | Op trafficlocaties (bijvoorbeeld een tankstation, treinstation) is ondergeschikte detailhandel en horeca mogelijk, indien het assortiment gericht is op de directe behoefte van de reiziger, bijvoorbeeld motorolie, een flesje drinken of een belegd broodje, en dus geen droge pasta of pakken melk.

Om het ondergeschikte karakter van de bovenstaande vormen van detailhandel en horeca te waarborgen, wordt een maximum oppervlakte van de activiteit gehanteerd. Dit is goed meetbaar en transparant voor iedereen. Voor alle vormen van detailhandel en horeca als ondergeschikte nevenactiviteit wordt een maximale oppervlakte gehanteerd van 125 m² wvo voor de afzonderlijke activiteit, tot maximaal 20% van het bedrijfs-vloeroppervlak^a.

Horeca bij maatschappelijke functies (para-commercie)

Voor verenigingen en stichtingen (paracommercie) die alcohol schenken gelden andere regels en voorwaarden. Dit is geregeld in separaat beleid voor de para-commerciële inrichtingen. In dit beleid zijn onder meer de volgende regels van belang:

-
- a) Indien horeca onderdeel uitmaakt van het concept is relevant of er sprake is van horeca als ondergeschikte nevenactiviteit of dat horeca een substantieel onderdeel uitmaakt van de bedrijfsactiviteit. Bedrijven waar horeca een substantieel onderdeel van de bedrijfsvoering uitmaakt, dienen zich te houden aan alle regels die gelden voor horeca.
- a) Voor detailhandel en horeca op trafficlocaties geldt alleen de grens van 100 m² wvo en niet de grens van 10% van het bedrijfs-vloeroppervlak.

- er zijn binnen de vereniging of stichting minstens twee leidinggevenden met een SvH-diploma. Zij moeten vermeld staan op de Alcoholvergunning.
- Alle namen van de barvrijwilligers die een Instructie Verantwoord Alcohol (IVA) schenken hebben gevolgd, staan op een lijst die bij de bar beschikbaar is.
- Wanneer er alcohol wordt geschonken moet er minimaal één IVA-geïnstreerde aanwezig zijn.
- De uren waarop alcohol wordt geschonken en de leeftijdsgrens is op een goed zichtbare plek opgehangen.
- De huisregels rondom alcoholgebruik en verantwoord alcohol schenken staan in het bestuursreglement.

De grondslag voor deze regels en voorwaarden komen in de APV te liggen.

Op basis van het huidige artikel 4:3 APV mogen inrichtingen maximaal 12 incidentele festiviteiten per kalenderjaar organiseren.

4.3 Uitvoering en instrumenten

Om ambities voor de detailhandels- en horecastructuur ook daadwerkelijk te realiseren, is het gewenst de visie direct door te vertalen in concrete acties en instrumenten waar de diverse stakeholders mee aan de slag kunnen. Zo wordt de 'theoretische werkelijkheid' van de visie op de structuur zo snel mogelijk zichtbaar in levendige en vitale centrumgebieden van Barendrecht.

De basis: practice what you preach!

De kern van het realiseren van vitale en levendige centrumgebieden ligt in het voeren van een consequent ruimtelijk detailhandels- en horecabeleid, of simpelweg gezegd het vaststellen en **naleven van de keuzes in de visie op de winkel- en horecastructuur**. Dat betekent dat de gemeente behulpzaam en meedenkend optreedt bij initiatieven vanuit de markt binnen de te versterken structuur, en ook helder 'nee' verkoopt tegen initiatieven daarbuiten. Zo weten ondernemers ook waar zij aan toe zijn en komen investeringen terecht op de plekken waar deze de meeste meerwaarde hebben, namelijk in centrumgebieden. Als gemeente kun je deze boodschap ook kracht bij zetten door bijvoorbeeld op korte termijn te **investeren in de publieke ruimte** van te versterken centrumgebieden.

Aantrekkelijk functiebeeld Middenbaan

De Middenbaan is hét karakteristieke winkelgebied van de gemeente Barendrecht. Mede door landelijke trends, als een toename van online winkelen, is menig authentieke modewinkel hier echter vervangen door een dienstverlener zoals een kapper of schoonheidssalon. De gemengde centrumbestemming maakte deze ontwikkeling ook mogelijk. De sfeer en uitstraling van de Middenbaan als aantrekkelijk en aaneengesloten winkelgebied staat mede door deze 'verkleuring' onder druk. Om deze ontwikkeling een halt toe te roepen kunnen onder meer de volgende acties worden ondernomen:

- Op basis van de juiste ruimtelijke argumenten is het mogelijk een divers functiebeeld te waarborgen in het **Omgevingsplan**. Dit kan bijvoorbeeld door maximaal twee niet-winkel of horecafuncties naast elkaar toe te staan. Een dergelijke planologische beleidsregel vraagt om nader onderzoek op het vlak van haalbaarheid (o.a. inschatting plan-schaderisico) en uitvoerbaarheid, maar is niet uniek in Nederland^a.
- Het 'verkleuren' van het aanbod op de Middenbaan is deels ook het gevolg van een gebrek aan 'druk op de markt', waardoor huurniveaus dalen en interessant worden voor dienstverleners die normaal gesproken geen kans maken op een dergelijke locatie. Om deze druk op de markt weer te verhogen is het van belang het **centrum compacter te maken** en het totaal aan beschikbare winkelmeters in Barendrecht-Centrum terug te dringen. Dit vraagt om een nadere uitwerking van de gewenste centrumstructuur en het beoogde functiebeeld per deelgebied daarvan. Zo kunnen bijvoorbeeld aan de randen waar in de toekomst geen winkels meer gewenst zijn de planologische mogelijkheden worden verbreed met de optie tot wonen of maatschappelijke functies op de begane grond, waardoor de kans op transformatie toeneemt.
- In die toekomstig gewenste centrumstructuur is het toevoegen van nieuwe functies en bezoekmotieven aan het centrum belangrijk. Zo wordt de aantrekkingskracht van het centrum groter. Het gaat in beginsel om alle vormen van publieksgericht programma, maar de mogelijke inpassing van een **derde centrumsupermarkt** heeft daarin wel een voorname rol. Mits dit op een kwalitatieve manier gebeurt (o.a. randvoorwaarde entree op de dijk aan de Middenbaan), kan hiermee hernieuwde dagelijkse traffic voor het centrum worden gegenereerd. Het inpassen van een derde supermarkt vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke uitwerking, waarbij mogelijk ook de huidige Jumbo-locatie in de totale puzzel kan worden betrokken.

Carnisse Veste Vitaal

a) Zie bijvoorbeeld de beleidsregel 'Functionele Zonering' voor het centrum van Oud Rijswijk

Het aanbod in Carnisse Veste is, zeker met de komst van de derde supermarkt, goed op orde. Uit de buurt komen echter zorgen over het gebrek aan levendigheid. De samenhang tussen het Havenhoofd, het winkelcentrum én het Middeldijkerplein kan sterker. Ondernemers vinden dat de vernieuwing van het Havenhoofd te lang op zich laat wachten. Om dergelijke zaken aan te pakken is er reeds het traject '**Carnisse Veste Vitaal**' gestart vanuit de MRDH en Gemeente Barendrecht, onder begeleiding van bureau Così.

Verbeteren samenwerking door oprichten BIZ

Levendige en vitale centra maak je samen! Daarom is het cruciaal deze samenwerking tussen ondernemers ook te versterken en op een structurele manier vorm te geven, waarbij iedereen een bijdrage levert. Een effectieve manier hiervoor is het **oprichten van een BIZ** (bedrijveninvesteringszone) voor alle ondernemers en eigenaren uit een centrumgebied. Binnen het BIZ-gebied levert iedereen een jaarlijkse financiële bijdrage, die bijvoorbeeld kan worden gebruikt voor gezamenlijke evenementen of een verbeterde uitstraling van het centrum (denk aan verlichting, vergroening of versiering). Een BIZ voorkomt zogenaamd 'free-riders-gedrag' en kan het samenhorigheidsgevoel in een centrum aanzienlijk verbeteren.

Verkennen subsidiemogelijkheden

De gemeente kan overwegen subsidies in te voeren die effectief bijdragen aan de beoogde voorzieningstructuur met vitale centrumgebieden. Enkele voorbeelden zijn:

- Een **gevelsubsidie** kan ondernemers/eigenaren een duwtje in de rug geven hun pand weer van een vers likje verf te voorzien of grondiger te renoveren.
- Een **verplaatsingssubsidie** kan ondernemers die zich buiten de beoogde structuur bevinden helpen te verhuizen naar een pand binnen de beoogde structuur. Een verhuizing betekent immers voor een ondernemer ook een forse investering.
- Een groen centrum is niet alleen klimaatbestendig maar oogt ook vriendelijker en aantrekkelijker, waardoor bezoekers geneigd zijn er langer te verblijven. Doormiddel van bijvoorbeeld een **geveltuinsubsidie** kunnen ondernemers worden gestimuleerd om tegels te wippen en de eerste strook voor hun pand te voorzien van bloemen en planten. Wanneer meerdere ondernemers dit doen ontstaat al snel een vrolijk en uitnodigend straatbeeld!

Aan de slag!

Voorliggende visie op de winkel- en horecastructuur is het eindproduct voor een goed beleid op hoofdlijnen, maar hopelijk vooral het beginpunt van een voortvarende uitvoering en nadere uitwerking ervan. Deze paragraaf gaf daarom een eerste handreiking om direct samen aan de slag te gaan met de visie, maar het betreft nadrukkelijk geen uitputtend overzicht van de talloze mogelijkheden die er zijn. Het vervolg ligt nu bij de betrokken ondernemers en eigenaren van Barendrecht, met een faciliterende en stimulerende rol voor de gemeente.



Investeren in publieke ruimte en nadenken over subsidies

Aldus besloten in de vergadering van de gemeenteraad Barendrecht van 5 november 2024

*De griffier,
mw. C.M. Krouwel*

*De voorzitter,
drs. R.E. Schneider*

Bijlage 1: Indicatieve marktruimteberekening supermarktsector

Evenals voor de gehele dagelijkse winkelsector is er ook een vergelijkbare indicatieve markt-ruimte-berekening gemaakt specifiek voor de supermarktsector. Hierbij is uitgegaan van dezelfde koopstroom-cijfers (binding en toevloeiing) als voor de gehele dagelijkse sector.

In de som is rekening gehouden met het toevoegen van een supermarkt in Carnisse Veste van 1.450 m² wvo voor 2030 en een supermarkt van 1.600 m² in de Stationstuinen voor 2035. Dit is de maximale oppervlakte die de afwijking in het bestemmingsplan voor De Stationstuinen toelaat.

Indicatieve marktruimteberekening supermarktsector gemeente Barendrecht*

		Gemeente Barendrecht		
		2024	2030 excl. De Stationstuinen	2035 incl. De Stationstuinen
a	Aantal inwoners gemeente Barendrecht	49.180	ca. 49.250	ca. 56.250
b	Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet), gecorrigeerd voor gemiddeld inkomen	€ 2.282	€ 2.232 online-aandeel van 8% naar 10%	€ 2.182 online-aandeel van 10%
c	Koopkrachtbinding	92%	92%	92%
d	Verwachte winkelomzet uit verzorgingsgebied (excl. btw)	a * b * c	€ 103,7 mln	€ 101,6 mln
e	Koopkrachtoevloeiing	22%	22%	20%
f	Totale winkelomzet (excl. btw)	d / (1 - e)	€ 132,9 mln	€ 130,2 mln
g	Gemiddelde winkelomzet per m ² wvo (excl. btw)	€ 8.589	€ 8.589	€ 8.589
h	Potentieel winkelaanbod	f / g	ca. 15.475 m ² wvo	ca. 15.150 m ² wvo
i	Winkelaanbod in m ² wvo	ca. 11.100 m ² wvo	ca. 12.550 m ² wvo +1.450 m² wvo Carnisse Veste	ca. 14.150 m ² wvo +1.600 m² wvo Stationstuinen
j	Indicatie uitbreidingsruimte in m ² wvo	h - i	ca. 4.375 m ² wvo	ca. 2.600 m ² wvo
k	Functioneren t.o.v. landelijk gemiddelde (g)	+40%	+21%	+17%

* Voor een toelichting op de achtergronden van deze berekening verwijzen we naar de publicatie van Retail Insiders (2023), 'Omzetkengetallen 2022 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.