

Hendrik-Ido-Ambacht, Laddertoets Waterbusplein

Wissing B.V.



Hendrik-Ido-Ambacht, Laddertoets Waterbusplein

Wissing B.V.

Rapportnummer: P00952_2
Datum: 18 januari 2019
Opdrachtgever: Wissing B.V.
Projectteam BRO: Geri Wijnen, Jan Carel Jansen Venneboer

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

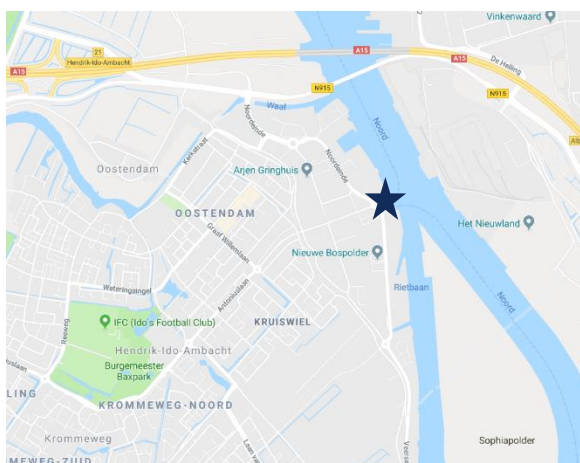
Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Leeswijzer	4
2. PROGRAMMATISCHE ANALYSE	5
2.1 Maritiem Ondernemershuis	5
2.2 Horeca	11
2.3 Zalen / congresruimten	14
2.4 Fitness, sport, wellness en health	15
2.5 Leisure	18
3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	21
3.1 Behoeft	21
3.2 Inpassing in bestaand stedelijk gebied	24
BIJLAGEN	
BIJLAGE 1: Beleidskader	1
BIJLAGE 2: Trends in de horecasector	6
BIJLAGE 3: Leisurevoorzieningen in de regio	8

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In Hendrik-Ido-Ambacht bestaat het plan om het Waterbusplein aan De Noord te ontwikkelen tot een bruisende ontmoetingsplek, als eindpunt van de Antoniuslaan en aansluitend op de halte van de Waterbus (zie figuur 1.1). Het gebied doet nu voornamelijk dienst als bedrijventerrein, maar wordt ingrijpend geherstructureerd en heringericht. Het initiatief is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Antonipolder, die ervoor gezorgd heeft dat het gehele bedrijventerrein een kwaliteitsimpuls heeft gekregen. Het betreft gerealiseerde initiatieven van o.a. Holland Marine Lifts, Bolidt, HAM Groep, Koedood, Groeneveld en een nieuw bedrijfsverzamelgebouw met daarin Deal, VHC en enkele maritiem georiënteerde bedrijven. De ontwikkeling van het Waterbusplein is het sluitstuk van deze herstructurering en omvat twee gebouwen met een totale omvang van ca. 6.730 m² bvo (zie tabel 1.1).

Figuur 1.1: Planlocatie



Figuur 1.2: Impressie planinitiatief¹



Tabel 1.1: Maximale omvang en samenstelling programma per functie

Functie	m ² vvo	m ² bvo
Maritiem ondernemershuis	3.000	3.300
Horeca	2.000	2.500
Vergaderzalen/congresruimten	500	550
Fitness, sport, wellness en health	1.500	1.650
Leisure	700	800
Totaal (maximaal)	6.225	6.730

¹ Bron: Planstudie Waterbusplein Noordkade Hendrik-Ido-Ambacht (RoosRos Architecten, 03-10-2018).

Beoogde invulling programma Waterbusplein

- **Maritiem ondernemershuis:** Bedoeling is dat grote en kleine partijen uit de maritieme sector (en gelieerd aan deze sector) hier hun plek kunnen vinden. Dus bijv. leveranciers en eigenaren van schepen, maar ook bedrijven in de bar-ging, software, ICT, refits, engineering, administratie (allen gericht op dienstverlening in de maritieme sector). Men denkt aan enkele grotere units van 500 – 600 m² en diverse kleinere units van 30 - 100 m² voor startups en kleinbedrijf. Opzet is als een business centre / broedplaats, met ook een directe koppeling met de horeca. De uitstraling is kwalita-tief hoog en duurzaam (in materiaalgebruik, gasloos).
- **Horeca:** Insteek is horeca in het midden-/hogere segment met een korrelgrootte van ca. 500 m². Bijv. grandcafe/bras-serie, hoogwaardig visrestaurant, pannenkoekenrestaurant of foodhallen-concept (verzameling van diverse kleinscha-lige horecaconcepten onder één dak).
- **Zalen/congresruimten:** Bedoeld voor de aanwezige bedrijvigheid binnen het pand en daarbuiten, maar ook voor bij-voorbeeld beroepsopleiders. Daarnaast zijn de zalen in te zetten gekoppeld aan de horeca.
- **Fitness / sport / health:** Focus op het midden tot hogere segment, zoals personal training, fysiotherapie, revalidatie, cross fit, sauna, persoonlijke verzorging, club/spa. Mogelijkheid is om het dak van het health centre in te zetten voor outdoor fitness / cross fit / personal training. Ook mogelijke koppeling met horeca.
- **Leisure:** Geen primaire functie binnen het concept, maar een toevoeging op de horecafunctie en ter versterking van de verblijfs- en beleevingsfunctie van de locatie. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld glow-in-the-dark midgetgolf, bowlen, escape rooms, game rooms, ruimtes voor dans- en dj-lessen, kleinschalige sport en spel, lokaal museum of andere concepten die passen in toekomstige leisuretrends. Nadrukkelijk wordt geen bioscoop, zwembad, solitaire indoor speeltuin, theater of vormen van verblijfsrecreatie (overnachtingen) mogelijk gemaakt.

Laddertoets benodigd: initiatief betreft nieuwe stedelijke ontwikkeling

Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzake-lijk. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) ver-plicht voor iedere ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’, als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere ste-delijke voorzieningen’. De Ladder heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Door de aard (functies) en de omvang van de ontwikkeling moet het initiatief beschouwd worden als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. De ontwikkeling is namelijk groter dan 500 m² bvo en de te ont-wikkeling functies vallen onder de noemer ‘stedelijke voorzieningen’. Zodoende is een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wettelijk verplicht.

Initiatief binnen bestaand stedelijk gebied

De locatie van de beoogde ontwikkeling bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. Daarom con-centreert dit onderzoek zich op de behoefte aan de ontwikkeling binnen het relevante verzorgingsge-bied.

Vraagstelling

De centrale onderzoeksvraag luidt:

- *In hoeverre voorziet de beoogde ontwikkeling voor de verschillende functies in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking?*

1.2 Leeswijzer

In dit rapport wordt ingegaan op de behoefte aan de verschillende functies. Daarbij wordt voor zover relevant aangesloten op de eerder door WPM uitgevoerde ruimtelijk-functionele toets voor de functies horeca, fitness, sport, wellness en health, leisure en educatie².

Verder wordt aangesloten bij de jurisprudentie omtrent de ladder voor duurzame verstedelijking. In verband hiermee wordt tevens de aanvaardbaarheid inzichtelijk gemaakt van de realisatie van de beoogde commerciële voorzieningen ten aanzien van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Hierbij zijn met name mogelijke leegstandseffecten van belang.

Alle onderdelen van het programma komen aan de orde in een programmatische analyse in hoofdstuk 2. Op basis hiervan wordt in hoofdstuk 3 per functie de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

² WPM Groep; Waterbusplein Hendrik-Ido-Ambacht, Ruimtelijk-functionele toets (september 2015).

2. PROGRAMMATISCHE ANALYSE

In dit hoofdstuk wordt nut en noodzaak onderzocht van realisatie van de verschillende onderdelen van het programma. Hierbij is tevens aandacht voor de aanvaardbaarheid van de realisatie ervan. Er wordt gebruik gemaakt van geldend overheidsbeleid, CBS, Locatus en HorecaDNA. Per functie wordt uitgegaan van het relevante verzorgingsgebied als opgenomen in tabel 2.1. De aangehouden verzorgingsgebieden zijn conservatief ingestoken. Voor het Maritiem Ondernemershuis is bijvoorbeeld ook een vraag vanuit de grotere maritieme regio (Rotterdam) denkbaar.

Tabel 2.1: Relevant verzorgingsgebied (regio) per functie

Functie	Verzorgingsgebied
Maritiem Ondernemershuis	Regio Drechtsteden
Horeca en zalen / congresruimten	Hendrik-Ido-Ambacht, Ridderkerk, Alblasserdam, Papendrecht, Zwijndrecht, Dordrecht en Barendrecht
Fitness, sport, wellness en health	Hendrik-Ido-Ambacht
Leisure	Hendrik-Ido-Ambacht, Ridderkerk, Alblasserdam, Papendrecht, Zwijndrecht, Dordrecht en Barendrecht

2.1 Maritiem Ondernemershuis

Planconcept

Op de planlocatie wordt een Maritiem Ondernemershuis ofwel een 'maritime business centre' voorzien. Dit concept is het beste te omschrijven als een plek voor ondernemerschap, creatie en educatie met een focus op de maritieme sector en het maritieme karakter van haar omgeving. Doel is de condities voor maritiem ondernemerschap in de regio te verbeteren. Het concept is op te vatten als een combinatie tussen een bedrijfsverzamelcomplex en een broedplaats, aansluitend op de positionering van het totale gebied 'Antoniapolder' als gebied waarin co-creatie, innovatie en beleving centraal staan³.

Het Maritiem Ondernemershuis moet een natuurlijk aanspreekpunt worden voor ondernemers in de maritieme sector die ruimte zoeken, opdrachtgevers en leveranciers in de maritieme sector, voor overheden en voor ontwikkelaars van nieuwe producten. Innovatie, creatie en educatie zijn er onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het Ondernemershuis biedt ruimte aan zowel ZZP-ers, startups en kleinbedrijf als aan grotere bedrijven. Hiermee wordt het mogelijk een prettige mix te realiseren van kleine creatieve bedrijven en middelgrote bedrijven. Dit bevordert de onderlinge relaties en dynamiek.

Belangrijk onderdeel van het concept zijn dan ook de gezamenlijke faciliteiten (zoals ontvangstruimte/receptie met horeca, vergaderruimten/zalen, zitjes/overlegplekken, pantry, garderobe, toiletten, buitenruimten), wat de interactie bevordert en het mogelijk maakt om ook kleinere bedrijven zeer representatief te huisvesten. De maximaal toegestane omvang van het Maritiem Ondernemershuis is

³ <http://www.area78.info/>

3.000 m² vvo (oftewel ca. 3.300 m² bvo), verdeeld in flexibel indeelbare ruimten van ca. 25 m² tot maximaal ca. 1.000 m² (ter grote van één verdieping). De te realiseren vergaderzalen zullen ook beschikbaar zijn voor verhuur door de horeca en voor gebruik door omliggende bedrijven en (mogelijk) onderwijsinstellingen.

Beleidskaders

In bijlage 1 zijn de relevante beleidskaders uitgewerkt opgenomen. De belangrijkste conclusies met het oog op het planinitiatief zijn:

- Het Maritiem Ondernemershuis (maritime business centre / broedplaats) is een belangrijk project dat aansluit op de Ruimtelijke Strategie Drechtsteden (focus op 'Maritiem Verblijven' met mix tussen maritieme bedrijvigheid en verblijfsfuncties), het Bestuursakkoord Drechtsteden Maritieme Topregio (versterken vestigingsklimaat en cross-overs tussen bedrijfsleven, onderwijs- en kennisinstellingen en overheden) en de regionale Groeiagenda 2030 (bevorderen van nieuwe hoogwaardige bedrijvigheid, innovatiekracht stimuleren crossovers tussen sectoren, waaronder maritiem). In de uitwerking van de Groeiagenda is de ontwikkeling van de Antoniapolder en deelproject Waterbusplein ook opgenomen als een van de concrete spotlightprojecten. Specifiek is het opwaarderen van de locatie benoemd als 'poort' van de regio benoemd (waterbusplein en omliggende gebiedsontwikkeling) en het faciliteren van een broedplaats voor maakindustrie gerelateerde start- en scale-ups. Hiermee is de beoogde ontwikkeling een sleutelproject in het bereiken van de regionale ambities ten aanzien van goed wonen, goed werken en goede bereikbaarheid.
- Zouden we de beoogde ontwikkeling bezien binnen het huidige geldende beleid voor kantoren dan zou dit niet direct passen, aangezien de locatie niet bestempeld is als kantorenconcentratiegebied. Het belang van de ontwikkeling voor de (maritieme) regionale ambities is echter overduidelijk. In ontwikkeling zijnde beleidsdocumenten wordt het plan voor het Waterbusplein daarom nu overgenomen of mogelijk gemaakt:
 - a. *Nieuw concept Verordening Ruimte*: Buiten kantorenconcentratielocaties wordt een uitzondering gemaakt voor o.a. kleine kantoren en functiegebonden kantoren. Het Maritiem Ondernemershuis is zo'n functiegebonden kantoor, vanwege de nadrukkelijke relatie van de te vestigen maritieme bedrijven met de haven. Ook betreft het een zogenaamd 'klein kantoor'. Daarmee wordt namelijk ook de ontwikkeling van meerdere kleine kantoren (per stuk maximaal 1.000 m² en eventueel geschakeld) bedoeld, ten behoeve van meerdere bedrijven of ZZP-vestigingen.
 - b. *Te actualiseren Regionale Kantorenvisie*: Deze visie staat nog in de kinderschoenen, maar bedoeling is dat de meters van het Maritiem Ondernemershuis aan het Waterbusplein hierin worden opgenomen.
- Ook op gemeentelijk niveau is het initiatief ook beleidsmatig passend. Een groot deel van de beoogde herstructurering, infrastructurele ingrepen en verplaatsing van de fast-ferryhalte binnen Antoniapolder, zoals opgenomen in de Structuurvisie, zijn inmiddels gerealiseerd. De nu beoogde ontwikkeling van de planlocatie aan het Waterbusplein ten behoeve van maritieme bedrijvigheid, horeca en leisure sluit eveneens aan op de beleidsuitgangspunten uit de Structuurvisie en de Stedenbouwkundig visie Antoniapolder+. In dit laatste document is specifiek ook voorzien in kantoren/dienstverlening aan het Waterbusplein in combinatie met horeca.

Vraagzijde

Opname

- Uit de Monitor Kantorenmarkt Drechtsteden 2017 blijkt dat er in de afgelopen vijf jaar (2012-2016) in de Drechtsteden in totaal 94.000 m² aan kantoorruimte is opgenomen, waarvan 4.500 m² in Hendrik-Ido-Ambacht. In de laatste vier jaar is er jaarlijks echter niet meer dan 200 – 500 m² opgenomen. Regionaal gezien is er een licht stijgende lijn in de opname, in lijn met het landelijke beeld. In Hendrik-Ido-Ambacht is de opname stabiel ten opzichte van de vijf jaar ervoor.
- De meeste kantoorruimte wordt opgenomen op bedrijventerreinen en daarna op binnenstedelijke centrumlocatie. De laatste jaren zijn er steeds meer kleine kantoortransacties waardoor de gemiddelde transactiegrootte in de Drechtsteden verder is afgenomen naar 410 m². Dit sluit ook aan op het landelijke beeld dat er door economische groei en het grote aantal startups vooral groei is in het aantal transacties van kleine metrages.
- Uit de Behoefteraming kantoorruimte Provincie Zuid-Holland (Stec, 2018) blijkt dat het aandeel van grotere kantoorsteden in de opname toeneemt, terwijl het aandeel van de overige gemeenten gemiddeld afneemt.

Nieuwbouwvraag

- In het provinciale Programma Ruimte wordt voor de regio Zuid-Holland-Zuid uitgegaan van een nieuwbouwvraag van 59.700 m² tussen 2013-2020 en 64.300 m² tussen 2020 en 2030 (inclusief vernieuwbouw). In de Behoefteraming kantoorruimte Provincie Zuid-Holland (2018) wordt uitgegaan van een vraag die ligt tussen 23.000 en 204.000 m² tot aan 2030 (inclusief uitbreiding en vervangingsvraag).
- Ten aanzien van de 'niet-formele' kantoorlocaties in Zuid-Holland-Zuid, zoals bedrijventerrein Antoniapolder, is in de Behoefteraming kantoorruimte Provincie Zuid-Holland (2018) opgenomen dat het bestaande aanbod en de plancapaciteit voor dit type locaties groter is dan de verwachte vraag tot en met 2030. Voor kleine, lokale kantoren buiten de formele kantoorlocaties (in de kleinere gemeenten) is beperkt ruimte, zolang het maar niet om grote toevoegingen gaat. Voor deze locaties geldt veelal dat het gaat om vervanging van bestaande kantoorruimte.
- Concreet is in de Behoefteraming kantoorruimte Provincie Zuid-Holland (2018) voor Hendrik-Ido-Ambacht de totale vraag naar kantoorruimte tot en met 2030 geraamd op maximaal 3.000 m² vvo. Dit op basis van het marktaandeel (zie tabel).

Tabel 2.2: Vraag naar kantoorruimte in Zuid-Holland-Zuid t/m 2030 (x 1.000 m² vvo) (bron: Stec Groep, 2018)

Gemeente / regio	Marktaandeel	Maximale vraag	Minimale vraag
Zuid-Holland Zuid	100%	204	23
Dordrecht	60%	121	14
Sliedrecht	15%	31	3
Oud-Beijerland	6%	12	1
Hardinxveld-Giessendam	6%	12	1
Gorinchem	5%	10	1
Zwijndrecht	4%	8	1
Hendrik-Ido-Ambacht	2%	3	0
Goeree-Overflakkee	1%	2	0
Leerdam	1%	2	0
Papendrecht	1%	2	0
Alblasserdam	0%	1	0

Aanbodzijde

Voorraad⁴

- De kantorenvoorraad in de Drechtsteden heeft begin 2017 een omvang van 789.000 m² (inclusief kleine kantoren). Zo'n 5% daarvan bevindt zich in Hendrik-Ido-Ambacht (37.900 m² / 136 objecten). De kantorenvoorraad in Hendrik-Ido-Ambacht behoort voor iets meer dan de helft tot de typologie 'kantorenvoorraad in woonwijken' en voor de rest tot de typologie 'kantoren op bedrijventerreinen'. De planlocatie behoort tot de kantoortypologie 'kantoren op bedrijventerreinen'.
- Sinds begin 2015 is de voorraad met 20.000 m² gegroeid. De groei van de kantorenvoorraad in de Drechtsteden komt door de groei van de voorraad in woonwijken (+15.200 m²) en op bedrijventerreinen (+7.100 m²). De groei in woonwijken komt vooral door een toename van de voorraad in Dordrecht en Hendrik-Ido-Ambacht (o.a. door toevoeging van praktijkruimten). In totaal is de voorraad in Hendrik-Ido-Ambacht in die periode met 2.900 m² toegenomen⁵.
- Omdat er niet veel nieuwe kantoren zijn toegevoegd veroudert de kantorenvoorraad. Bijna 80% is ouder dan 15 jaar. In Hendrik-Ido-Ambacht is dat 72% (25.700 m²). Gezien de ouderdom van de voorraad in relatie tot nieuwe duurzaamheidseisen⁶ is de verwachting dat de bruikbare kantorenvoorraad in Hendrik-Ido-Ambacht zal afnemen (transformatie naar andere functies), immers niet alle eigenaren zullen bereid zijn de benodigde duurzaamheidsinvesteringen te doen. Zo zullen in de regio in ieder geval waar bestaande kantoren aan de voorraad onttrokken worden aan de Spuiboulevard in Dordrecht en de Spoorzone in Zwijndrecht.

Aanbod en leegstand⁷

- Het aanbod is regionaal gezien vrijwel gelijk gebleven. 6% van het aanbod bevindt zich in Hendrik-Ido-Ambacht. Het aanbod is daar licht gegroeid (met 4.200 m²), voornamelijk doordat Apollo Plaza (omvang 1.530 m²) in de tussenliggende periode werd aangeboden (locatie nabij Waterbusplein). Het beschikbare aanbod (9.900 m²) concentreert zich volledig op bedrijventerreinen.

⁴ Bron: Monitor Kantorenmarkt Drechtsteden 2017

⁵ Bron: Monitor Kantorenmarkt Drechtsteden 2017

⁶ Het rijk heeft het voornemen om een energielabel C verplicht te stellen voor kantoren vanaf 1 januari 2023. Voldoet een kantoor niet aan deze eis, dan is gebruik als kantoor nadien niet meer mogelijk.

⁷ Bron: Monitor Kantorenmarkt Drechtsteden 2017

- Verhoudingsgewijs is er regionaal veel aanbod aan kantoorruimte in de categorie vanaf 500 m² tot 2.500 m². Dat is ook het geval in Hendrik-Ido-Ambacht. Het aanbod aan meer kleinschalige ruimten (tot 100 m² en 100 – 250 m²) is vrij beperkt.
- In de Drechtsteden is de leegstand van kantoorruimte in de afgelopen twee jaar duidelijk afgenomen, van 156.000 m² in 2015 naar 137.000 m² in 2017. Nu staat iets meer dan 17% van de voorraad leeg, in 2015 was dat ruim 20%. In Hendrik-Ido-Ambacht bedroeg de leegstand slechts 11% van de voorraad. Door inmiddels gerealiseerde onttrekkingen in Dordrecht zal dit cijfer nog verder afnemen. In vergelijking met heel Nederland is de kantorenleegstand in de Drechtsteden iets bovengemiddeld. Het leegstandspercentage is vrijwel in alle gemeenten van de Drechtsteden gedaald, ook in Hendrik-Ido-Ambacht (-2.400 m²).
- Wel is de langdurige leegstand in de regio toegenomen. Meer dan de helft van de leegstaande kantoorruimte staat al langer dan drie jaar leeg, 39% staat al langer dan vijf jaar leeg. In Hendrik-Ido-Ambacht is dat zelfs 78% van de totale leegstand. Deze kantoren zijn sterk verouderd en voldoen niet aan de vereisten van huidige gebruikers waarbij flexibiliteit, duurzaamheid en bereikbaarheid steeds belangrijker worden. Veel van deze leegstaande kantoren kunnen als kansarm of zelfs kansloos worden bestempeld. Minder en bewuster nieuw bouwen, meer renoveren en meer onttrekken is komende jaren daarom een belangrijke opgave voor de Drechtsteden.

Plancapaciteit

- In Hendrik-Ido-Ambacht is er volgens de Monitor Kantorenmarkt Drechtsteden 2017 nog 7.000 m² aan harde plancapaciteit, waarvan 4.000 m² op Park Langesteijn en 3.000 m² op de Ambachtsezoom (beide langs de A16). Volgens de actuelere Behoefteraming kantoorruimte Provincie Zuid-Holland (Stec, 2018) is er op Park Langesteijn momenteel nog 3.000 m² aan harde plancapaciteit. Door Stec wordt in de Behoefteraming de suggestie gedaan om deze plancapaciteit te reduceren.
- Volgens de Monitor Kantorenmarkt Drechtsteden 2017 ligt de huidige plancapaciteit (114.000 m²), nog iets boven de geraamde nieuwbouwbehoefte aan kantoren tot 2030 (tussen de 87.500 en 100.000 m²). Dat is nog steeds ruim voldoende om aan de toekomstige nieuwbouwbehoefte tegemoet te komen. Nieuwbouw van kantoren zal echter wel nodig blijven, vanwege de veroudering en het incourant raken van bestaande kantoorgebouwen en kantoorlocaties. Met name goed bereikbare locaties met een groot en divers aanbod aan voorzieningen in de nabijheid hebben potentie.

Behoefte

Zou de beoogde ontwikkeling gezien worden binnen het huidige geldende beleid voor kantoren en enkel vanuit de blik van 'reguliere' kantoorruimte, dan zou de ontwikkeling niet direct passend zijn. De locatie is immers niet bestempeld als kantorenconcentratiegebied en Hendrik-Ido-Ambacht heeft wat betreft vraag en aanbod ook een beperkt marktaandeel binnen de regio. Uitgaande van de recente Behoefteraming kantoorruimte Provincie Zuid-Holland (2018) is de totale vraag naar kantoorruimte in Hendrik-Ido-Ambacht tot en met 2030 geraamd op maximaal 3.000 m² vvo. De bestaande plancapaciteit op Park Langesteijn zou theoretisch in die behoefte kunnen voorzien.

De behoefte is daarom vooral een kwalitatieve, die voortkomt uit de (maritieme) regionale ambities. De ontwikkeling van het gehele bedrijventerrein Antoniapolder is daarvoor in regionaal verband namelijk van belang voor watergebonden bedrijvigheid en als onderdeel van het totale regionale maritieme cluster. De locatie Waterbusplein en meer specifiek het Maritiem Ondernemershuis is vanuit de regio

Drechtsteden en de Provincie aangewezen als een van de prioritaire projecten om de regio als maritieme topregio te blijven ontwikkelen. Het project bevordert clustervorming in de Smart Maritime Industry op een centrale plek aan de oevers en bevordert hoogtechnologische innovaties en cross overs. Het te realiseren Maritieme Ondernemershuis is daarbinnen een meetingpoint voor de maritieme industrie, uitstekend bereikbaar via het duurzame waternet en met gedeelde faciliteiten en bijbehorende voorzieningen op het gebied van horeca en leisure. Daarmee speelt de ontwikkeling in op een behoefte aan ruimte waar bedrijfsleven, onderwijs- en kennisinstellingen en overheden kunnen samenkomen om kennis en kunde op maritiem gebied met elkaar te delen en toepasbaar en toegankelijk te maken (Innovatie, creatie en educatie in fieldlabs). In ontwikkeling zijnde beleidsdocumenten wordt het plan voor het Waterbusplein daarom nu ook overgenomen of mogelijk gemaakt (o.a. Nieuw concept Verordening Ruimte en de te actualiseren Regionale Kantorenvisie).

Bestaande leegstand is daarbij geen alternatief voor het Ondernemershuis. Een groot deel van de leegstand en het bestaande aanbod is immers sterk verouderd en sluit niet meer aan bij de huidige vestigingsbehoeften (A-kwaliteit, hoogwaardig, licht, duurzaam), waardoor deze als kansarm of zelfs kansloos bestempeld moet worden. In Hendrik-Ido-Ambacht geldt dat zelfs voor driekwart van de leegstand (staat langer dan 3 jaar leeg). Daarbij komt dat ook bijna driekwart van de gehele kantorenvoorraad in Hendrik-Ido-Ambacht ouder is dan 15 jaar. Gezien de ouderdom van de voorraad in relatie tot de nieuwe duurzaamheidseisen, is de verwachting dat de bruikbare kantorenvoorraad in Hendrik-Ido-Ambacht in de komende jaren verder zal afnemen (transformatie naar andere functies), immers niet alle eigenaren zullen bereid zijn de benodigde duurzaamheidsinvesteringen te doen. Nieuwbouw van kantoren zal daarom nodig blijven. Relevant is ook dat de beoogde combinatie met andere functies (totaalconcept met horeca, zalen en sport/leisure) enkel gerealiseerd kan worden in nieuwbouw.

Voor het Ondernemershuis geldt daarbij specifiek dat de maritieme locatie cruciaal is. De diverse innovatieve bedrijven in de omgeving (o.a. het Experience & Innovation Centre van Bolidt en andere watergebondenbedrijven binnen Antoniapolder), goede bereikbaarheid (auto, bus en waterbus) en de combinatie met andere functies (horeca, zalen, fitness, leisure), maken dat het Ondernemershuis bij uitstek de functie van een belangrijk innovatief maritiem 'meeting point' kan vervullen. Door de hoogwaardige, flexibele en duurzame opzet van de kantoorruimte met eigentijdse uitstraling, combinatie met andere functies en ligging aan het water is de ontwikkeling ook in algemene zin een zeer kwalitatieve toevoeging op de bestaande kantorenvoorraad. Dat het Ondernemershuis ook kleinschalige kantoorruimten (tot 100 m² en 100 – 250 m²) biedt is daarbij positief, aangezien het aanbod in dat segment vrij beperkt is.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat met name een kwalitatieve behoefte bestaat aan moderne hoogwaardige kantoorruimte, voor de planlocatie specifiek gericht op de maritieme sector en passend binnen het profiel van het gebied als watergebonden bedrijventerrein en als belangrijk innovatief 'meeting point' gericht op de regionale ambitie van maritieme topregio. Dat wordt vastgehouden aan het totaalconcept van het Maritiem Ondernemershuis in combinatie met de andere beoogde functies (horeca en leisure) is daarvoor wel van groot belang.

2.2 Horeca

Relevante regio

De horeca aan het Waterbusplein zal zich vooral richten op de regionale bevolking. Als regio wordt in dit kader gehanteerd de gemeenten Hendrik-Ido-Ambacht, Ridderkerk, Alblasterdam, Papendrecht, Zwijndrecht, Dordrecht en Barendrecht. Vanuit deze regio is het maximaal 15 minuten reistijd per auto (daluren) naar het plangebied. Deze reistijd is voor de meeste vormen van horecabezoek realistisch.

Huidig aanbod horeca en zalenverhuur

De regio telt in totaal 484 restauratieve horecabedrijven, waarvan 154 drankverstrekkers, 188 fastfood-zaken en 142 restaurants. Dordrecht heeft veruit het ruimste aanbod, in alle branches, en wordt op ruime afstand gevolgd door Ridderkerk, Zwijndrecht en Barendrecht. De Dordtse binnenstad is het enige uitgesproken en veelzijdige uitgaansgebied in de regio. Hendrik-Ido-Ambacht beschikt over in totaal 23 horecazaken.

- Het aanbod van drankenverstrekkers ligt regionaal, met 4,5 zaken per 10.000 inwoners, ver onder het landelijk gemiddelde (9,8 zaken), maar ook onder het provinciale cijfer (8,5 zaken). In Hendrik-Ido-Ambacht is dit gemiddelde met 2,3 zaken het laagste van alle gemeenten in de regio.
- Regionaal ligt de capaciteit in de fastservicebranche met gemiddeld 5,5 zaken per 10.000 inwoners eveneens zowel beneden het landelijke als het provinciale cijfer (resp. 7,4 en 7,3 zaken). Ook hier scoort Hendrik-Ido-Ambacht weer opvallend laag, met 2,6 zaken per 10.000 inwoners. Binnen het totale regionale aanbod is 37% geregistreerd als cafetaria, 26% als lunchroom en 15% als shoarmazaak.
- Ook het aanbod van restaurants ligt regionaal, met 4,2 zaken per 10.000 inwoners opvallend beneden het landelijke en provinciale gemiddelde (resp. 6,9 en 6,4 zaken). Van de restaurants in de regio heeft 49% een Nederlands-Franse keuken en de rest (51%) een buitenlandse keuken. In deze laatste groep valt vooral het aantal Chinees-Indische restaurants op (26%). De regio beschikt over relatief weinig hoogwaardige restaurants; de meeste zaken richten zich op het midden- of lagere marktsegment. Het aantal moderne, laagdrempelige restaurantformules (een opvallende trend in de sector) is verhoudingsgewijs beperkt.
- In de markt voor zalenverhuur zijn er in de regio totaal 13 ontmoetingscentra en 5 andere zalenverhuurders/partycentra als zodanig geregistreerd⁸. Ook dit aanbod is in de regio opvallend beperkt. Verhoudingsgewijs zijn er regionaal in totaal namelijk 0,53 zalenverhuurders per 10.000 inwoners t.o.v. 1,02 zaken gemiddeld in Zuid-Holland en 1,38 landelijk.

Vraagpotentieel horeca regio

In januari 2018 bedroeg het totale inwonertal in de regio (zie boven) ca. 338.700 inwoners⁹. Hiervan woont 35% in Dordrecht en 9% in Hendrik-Ido-Ambacht. De bevolking zal de komende jaren naar verwachting nog slechts beperkt groeien, namelijk tot ca. 340.000 in 2030¹⁰. Overigens zal na Dordrecht de grootste groei (+ 2.600 inwoners) plaatsvinden in Hendrik-Ido-Ambacht. In verschillende gemeenten wordt een lichte krimp verwacht.

⁸ CBS / HorecaDNA 2018

⁹ CBS

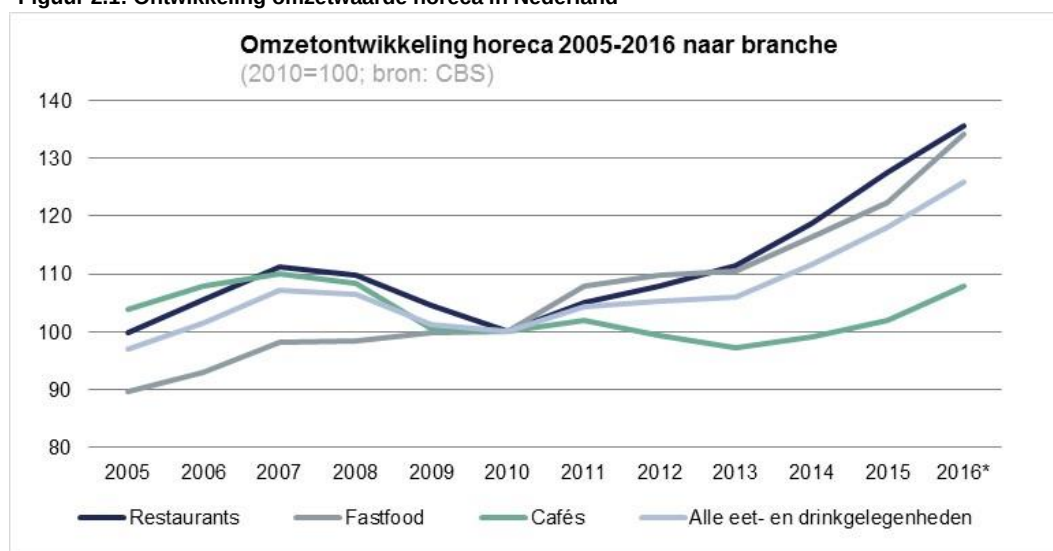
¹⁰ PBL / CBS regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2016-2040

De zakelijke markt is in de regio goed vertegenwoordigd, met in totaal 23.560 bedrijfsvestigingen en 155.200 arbeidsplaatsen¹¹. De zakelijke markt genereert een aanzienlijke vraag naar horeca en vergaderaccommodaties. Deze behoefte bestaat onder meer uit externe voorzieningen voor vergaderen, lunches en diners.

Kwalitatieve behoefte

Mensen eten steeds meer 'buiten de deur'. Deze markt is inmiddels al goed voor een derde van de consumentenbestedingen aan eten. Het gaat daarbij niet alleen om 'reguliere' horeca, maar ook om eten binnen nieuwe winkelconcepten, foodfestivals, op het werk, etc. Goede horeca is essentieel voor een sterke (toeristisch-recreatieve) gebiedsontwikkeling. Het belichaamt immers de brede toegankelijkheid, gastvrijheid en beleavingswaarde. De horecasector vertoont sinds enige jaren landelijk opvallend groeicijfers. Dit geldt met name voor de fastfoodbranche, restaurants en hotels (zie onderstaande grafiek). Alleen in de branche cafés blijft de groei wat achter.

Figuur 2.1: Ontwikkeling omzetwaarde horeca in Nederland



De horeca is dus 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. Er is in sommige gebieden en uitgaanssteden '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 watergebonden vestigingsmilieu zoals op de planlocatie, in een regio met opvallend weinig horeca in verhouding tot het inwonertal.

Indicatie kwantitatieve marktruimte

De totale bestedingen in horecazaken vanuit een bepaald gebied (in dit geval de gehele regio) noemen we het '**bestedingspotentieel**'. Dit bedrag is hier berekend als de vermenigvuldiging van het regionale inwonertal en de gemiddelde besteding naar horecatype (de tweede kolom in onderstaande tabel). Deze cijfers zijn nadrukkelijk indicatief en alleen beschikbaar op landelijk en niet op regionaal

¹¹ Zowel voltijd- als deeltijdbanen. Bron: LISA 2018.

niveau. De gemiddelde besteding per Nederlander houdt bovendien geen rekening met inkomende en uitgaande horecabestedingen naar/vanuit Nederland. Cijfers hierover ontbreken. Als een gebied per saldo meer horecabestedingen aantrekt dan dat er afvloeien resulteert dat in de regel in een hoger bestedingspotentieel en dus meer ontwikkelingskansen voor horeca.

Er zijn in de regio als omschreven momenteel 154 drankenverstrekkers, 188 fastfoodzaken (snackbars, grillrooms, etc.) en 142 restaurants¹². Wanneer we hierop de gemiddelde Nederlandse omzetcijfers voor deze horecatypen (conform de indeling van HorecaDNA) toepassen, dan zijn de omzetten in de regio (de zogenaamde **omzetclaim**) als aangegeven in de derde kolom¹³:

Tabel 2.3: Indicatie marktruimte horeca in de regio 2018 (in € miljoen)

	Vraagpotentieel vanuit regio	Omzetclaim gevestigde horeca regio	Verschil (indicatie marktruimte)
Drankenverstrekkers	64,3	29,8	34,5
Fastservice sector	75,0	56,4	18,7
Restaurantsector	149,6	91,6	58,0
Totaal	288,9	177,7	111,2

Bron: CBS / HorecaDNA, 2018

De totale bestedingen in de horeca door inwoners uit de regio¹⁴ (uitgaande van de gemiddelde besteding per Nederlander) liggen met ca. € 288,9 mln aanzienlijk hoger dan de 'claim' van het gevestigde aanbod (ca. € 177,7 mln). Er is dus sprake van een relatief forse uitstroom van bestedingen vanuit de regio, namelijk met per saldo ruim € 110 mln per jaar. Deze uitstroom duidt op een forse marktruimte (behoefte). Kanttekening is wel, dat vanuit de onderhavige regio per saldo altijd wel een uitstroom van horecabestedingen zal blijven bestaan. Alleen Dordrecht kan immers worden beschouwd als een veelzijdige uitgaansstad en het veelzijdige Rotterdam ligt 'om de hoek'. Hoe dan ook is er sprake van een zeer forse marktruimte, die voor een deel kan worden ingezet voor extra horecacapaciteit, bijvoorbeeld rond het Waterbusplein. Voorwaarde is wel dat dit nieuwe aanbod inspeelt op de consumententrends en zoveel mogelijk complementair is aan het bestaande aanbod qua productformule. Hoewel er in alle horecasectoren (restaurant, fastservice en drankensector) marktruimte berekend is, is er naar verwachting met name ruimte voor enerzijds hoogwaardige restaurants en anderzijds moderne, laagdrempelige restaurantformules.

Conclusie

De beoogde 2.000 m² vvo aan horeca op de planlocatie zal, uitgaande van de landelijk gemiddelde omzet per m² verkoopoppervlak in de horeca (circa € 2.150), een 'omzetclaim' hebben van circa € 4,3 mln per jaar. Deze marktruimte is in de regio ruimschoots beschikbaar, in alle segmenten (dranken,

¹² HorecaDNA / CBS.

¹³ Normcijfer gemiddelde omzet (afgerond) per drankenverstrekker € 193.000,-, per fastfoodzaak € 300.000,- en per restaurant € 645.000,- (inclusief BTW, meest recente cijfers over 2015). Bron: CBS, bewerkt door HorecaDNA.

¹⁴ Gemiddelde bestedingen per Nederlander per jaar bij drankenverstrekkers € 190,-, fastfoodzaken € 222,- en in restaurants € 442,-.

fastservice en restaurant) zo blijkt uit de raming hiervoor. De geraamde marktruimte is nadrukkelijk indicatief. Horeca is een zeer veelzijdige en dynamische sector en sterke bedrijven c.q. ondernemers creëren in hoge mate hun eigen vraag en omzet.

Vanuit de behoefte van de regionale bevolking zijn kwaliteit, onderscheidend vermogen, productvernieuwing en bereikbaarheid in wezen belangrijker dan cijfermatige aspecten (aantal zaken, capaciteit, etc.). Relatief veel aanbod aan horeca in de regio is nogal 'traditioneel' qua opzet, inrichting en uitstraling. De regio beschikt over relatief weinig hoogwaardige restaurants en ook het aantal moderne, laagdrempelige restaurantformules is verhoudingsgewijs beperkt. De toevoeging van nieuwe, innovatieve horecaconcepten kan de sector en het aanbod in de regio als geheel versterken. Een locatie aan het water zoals aan het Waterbusplein heeft daarbij bijzondere potenties: water trekt immers altijd mensen. Door de goede bereikbaarheid en OV-functie van de waterbus ('traffic-locatie') en het feit dat de horeca onderdeel zal zijn van het beoogde Maritiem Ondernemershuis en fitnesscentrum is dat in versterkte mate het geval.

Vanuit kwalitatief perspectief levert nieuwe horeca op de planlocatie een duidelijke bijdrage aan een sterkere verzorgingsfunctie voor zowel de regionale bevolking, toeristische als zakelijke bezoekers en gebruikers. Het voorziet dus in een duidelijke behoefte, zowel kwalitatief als kwantitatief. Hierbij moet bovendien aangetekend worden dat goede horeca in belangrijke mate vaak zijn eigen behoefte creëert, zeker op bijzondere watergebonden locaties.

2.3 Zalen / congresruimten

Zoals in paragraaf 2.2 al aangegeven is ook het regionale aanbod binnen de markt voor zalenverhuur opvallend beperkt. Er zijn in de regio totaal slechts 13 ontmoetingscentra en 5 andere zalenverhuurders/partycentra als zodanig geregistreerd¹⁵.

Verhoudingsgewijs zijn er regionaal in totaal 0,53 zalenverhuurders per 10.000 inwoners t.o.v. 1,02 zaken gemiddeld in Zuid-Holland en 1,38 landelijk. Toepassing van het provinciale gemiddelde (1,02) op het inwonertal in de regio (338.700) duidt op een marktperspectief van totaal ruim 34 zalen. Er bestaat dus een duidelijke marktruimte van (indicatief) + 16 zalen (perspectief 34 zalen -/- 18 zalen nu) in de regio.

Bij het onderhavige initiatief gaat het om één zaal, primair gericht op zakelijke dienstverlening en eventueel beroepsopleiders, en in combinatie met de beoogde horeca. Vanuit kwantitatief oogpunt is er in de regio voldoende marktruimte voor het toevoegen van één zaal. Vanuit kwalitatief oogpunt hangt de behoefte sterk samen met het beoogde totaalconcept, waarin een flexibel en multifunctioneel gebruik van deze ruimte beoogd wordt. Enerzijds door de bedrijven van het Maritiem Ondernemershuis en de gevestigde horeca, maar ook voor gebruik door andere maritieme partijen, ontwikkelaars van nieuwe producten, overheden en onderwijsinstellingen.

¹⁵ CBS / HorecaDNA 2018

2.4 Fitness, sport, wellness en health

Sectorbeeld

Populaire en trendgerichte leisurefunctie

Nederland telt momenteel ca. 1.850 reguliere fitnesscentra: één op elke 9.300 inwoners¹⁶. Er was de afgelopen jaren sprake van een opmerkelijke groei in de fitnessbranche. Het aantal vestigingen is tussen 2007 en 2017 met 49 procent gegroeid (CBS). In totaal ontvangen de fitnesscentra in Nederland jaarlijks ca. 200 miljoen bezoekers. De drukste maanden voor fitnesscentra zijn oktober tot en met april. In de zomer is er bij deze accommodaties vaak sprake van een (tijdelijke) forse terugval in leden. Januari is qua ledental de topmaand. Van de leden komt driekwart er minimaal een keer per week. De gemiddelde verblijfsduur in fitnesscentra is 1,5 uur.

De drie belangrijkste gebruikersgroepen bij fitnesscentra zijn:

- Particulieren;
- Bedrijven;
- Mensen met een medische noodzaak.

Gezamenlijk behaalt de sector in Nederland jaarlijks een omzet van ca. 1,2 miljard euro.

Veel animo, beperkt verzorgingsgebied

Fitness is met ruim drie miljoen beoefenaren de populairste sport onder volwassen Nederlanders. Ongeveer 2,7 mln. mensen (16% van de Nederlanders) zijn lid van een fitnesscentrum¹⁷. Dit cijfer is in praktijk regionaal evenwel sterk afhankelijk van de leeftijdsopbouw en de keuze in fitnessaccommodaties. In grootstedelijke regio's ligt het cijfer doorgaans hoger dan in landelijke gebieden.

De meest fitness-sporters zijn tussen 26 en 55 jaar (57%), met een gemiddelde van 30 jaar. Wel is een opvallende toename zichtbaar van 55+-ers: tussen 2006 en 2010 is dit aandeel gestegen van 16% tot 26%. De leeftijdsgroep 12-25 jaar is met 17% ondervertegenwoordigd. De participatie van vrouwen is met 23% beduidend hoger dan bij mannen (16%). De belangrijkste bezoekenmotieven voor fitnesscentra zijn gezondheid, fitheid en lichaamsbeweging. Met name voor senioren is gezondheid een belangrijk thema. Bij alle gebruikersgroepen zijn 'recreatieve' motieven als plezier of sociale contacten ondergeschikt aan de gezondheid-gerelateerde bezoekenredenen¹⁸. Aspecten als een onderscheidende identiteit, klantgerichtheid, personal coaching en 'beleving' worden steeds belangrijker voor fitnesscentra. Elke formule vult dat op haar eigen manier en doelgroepgericht in.

Toekomstperspectief

Gezien de trends in sportbeoefening in het algemeen en fitness in het bijzonder is de algemene verwachting dat de vrij opzienbarende groei in de afgelopen decennia ongeveer voorbij is. De fitnessbranche wordt daardoor steeds meer een verdringingsmarkt. Met name in het budgetsegment kan dat leiden tot lagere rendementen, vanwege prijsacties richting de consument. Toekomstprognoses gaan uit van een geleidelijke stabilisatie van het ledental van fitnesscentra, al is er met name in regio's met

¹⁶ Deloitte/EuroActive

¹⁷ Rabo Cijfers en Trends 2016/2017.

¹⁸ SCP, Mulier Instituut.

weinig capaciteit en keuze nog wel groei mogelijk. Een belangrijke oorzaak van de blijvende populariteit is dat fitness bij uitstek accommodatiegebonden is. Thuis beschikken mensen meestal nauwelijks over fitnessapparatuur en er ontbreekt deskundige begeleiding. Daarin onderscheidt de sport zich ook nadrukkelijk van andere populaire 'individuele' sporten als fietsen en hardlopen. Fitness kent overigens steeds meer verschijningsvormen (bootcamp, calisthenics, crossfit en andere groepslessen) en wordt ook steeds beoefend in de openbare ruimte. Fitnesscentra en clubs spelen daarop in¹⁹.

De algemene verwachting is dat er een steeds nadrukkelijker tweedeling tussen fitnesscentra gaat ontstaan, met aan enerzijds basis- en budgetcentra en anderzijds grotere, multifunctionele centra en hoogwaardige boutiques. Bij de grotere multifunctionele centra, meer gericht op 'beleving', is een steeds grotere verstrengeling zichtbaar tussen fitness en wellness. De dominantie van grote ketens (o.a. Health City, Fitland) en low-budgetformules (o.a. Basic-Fit, Fit 4 Free) zal nog verder toenemen, ten koste van volledig zelfstandige bedrijven. Overigens zijn sommige ketens zowel in het budget- als het kwaliteitssegment actief, met verschillende formules. In het hogere segment zijn er steeds meer boutique-clubs, die een hoge kwaliteit, inzet van technologie en personal training combineren. Een bijzondere trend is de toenemende samenwerking met zorgverzekeraars en het bedrijfsleven. Zo zullen er steeds meer fitnesscentra zijn die gecombineerde leefstijlinterventies aanbieden (combinatie van voedings-, bewegings- en leefstijladvies) en combinatie met bewegingszorg (fysiotherapie, revalidatie en re-integratie). Binnen de fitness en wellness zal de focus in algemene zin ook meer op de totale gezondheidsbeleving komen te liggen met op maat gemaakte wellnessprogramma's, behandelingen en personal coaching op basis van lifestyle en gezondheidsaspecten²⁰.

Afbakening regio en vraagpotentieel

De meeste fitnesscentra worden doelgericht en met een relatief bescheiden reisafstand bezocht. De fitnessklant woont gemiddeld niet verder dan vier kilometer van zijn/haar fitnesscentrum. Bijna de helft woont zelfs op minder dan twee kilometer. Diverse onderzoeken bevestigen dit beeld. Dit betekent dat we in dit kader alleen de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht als (primaire) verzorgingsgebied hanteren. In deze gemeente wonen ca. 30.100 mensen²¹. Voor de komende jaren wordt een toename verwacht tot ca. 32.700 inwoners in 2030²².

Onderstaand overzicht beschrijft de belangrijkste aannames ten aanzien van het vraagpotentieel voor fitnesscentra in Hendrik-Ido-Ambacht. Gezien de grote variatie in ledentallen tussen regio's hanteren we hiervoor een realistische bandbreedte. Voor de toekomst gaan we uit van een gemiddeld 'animocijfer' voor het lidmaatschap van fitnesscentra van de gemeentelijke bevolking van 15 à 17% (landelijk gemiddeld 16%). Uitgangspunt daarbij is een optimale verzorgingsstructuur met zowel budget- als kwaliteitscentra.

¹⁹ Fitnessbranche in Nederland 2018, Mulier Instituut

²⁰ Van Spronsen, 2015

²¹ CBS, 1 januari 2016

²² Planbureau voor de Leefomgeving/CBS regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2016-2040

Tabel 2.4: Vraagpotentieel lidmaatschap fitnesscentra in Hendrik-Ido-Ambacht in aantal leden

	Inwonertal verzorgings- gebied	Animocijfer (als % totale inwonertal) Gemiddeld NL: 16%		Vraagpotentieel gemeente totaal	
		min.	max.	min.	max.
2018	30.100	12%	15%	3.612	4.515
2030 (optimale structuur)	32.700	15%	17%	4.905	5.559

In 2018 bedraagt het totale vraagpotentieel voor fitnesscentra vanuit de gemeente, met als uitgangspunt een sterke verzorgingsstructuur en voldoende keuze, afgerond 3.600 à 4.500 consumenten. In 2030 omvat het vraagpotentieel in de optimale situatie 4.900 à 5.500 consumenten. Er bestaat dus een duidelijk groeiperspectief aan de vraagzijde.

Aanbodclaim

Bij de raming van de marktruimte is het van belang vast te stellen, welk ledental de gevestigde en nieuwe fitnesscentra *minimaal* nodig hebben voor hun bedrijfsmatige continuïteit: de 'kritische aanbodclaim'. Daarbij wordt uitgegaan van een rendabele exploitatie, voldoende (continue) product vernieuwing en professioneel ondernemerschap. Globale normcijfers gaan voor fitnesscentra in Nederland uit van 1 lid per m² *publieksgericht* vloeroppervlak als basis voor een *kostendekkende* exploitatie en 1,5 lid voor een *commercieel duurzame* exploitatie. Bij 2 leden per m² is doorgaans sprake van een *uitstekende* exploitatie. BRO gaat in dit kader uit van een kritische norm van *1,5 lid per m²*. We benadrukken dat individuele bedrijven in praktijk aanmerkelijk kunnen afwijken van dit gemiddelde, bijvoorbeeld vanwege hun specifieke huisvestings-, personeels- of marketinglasten.

In de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht zijn momenteel twee reguliere, breed georiënteerde fitnesscentra gevestigd. De grootste en best geoutilleerde is Sport Plaza Hendrik-Ido-Ambacht aan de Nijverheidsweg, nabij het Waterbusplein. WorkoutCentre Be You (Krommeweg) heeft een kleinere omvang, maar ligt wel middenin een woongebied. Daarnaast biedt het kleinschalige Fit20 geheel persoonlijke fitnessstraining aan en is op bedrijventerrein Sandelingen een cross-fit gevestigd. We ramen het totale oppervlak van de vermelde accommodaties op maximaal 1.525 m² bvo publieksruimte. Uitgaande van dit oppervlak bedraagt de 'ledenclaim' van het lokale aanbod derhalve 2.285 leden ('commercieel duurzaam').

Behoefte

Hieronder wordt het saldo berekend tussen het vraagpotentieel en de aanbodclaim voor de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht (in dit geval de relevante regio) in 2018 en 2030, wat een beeld geeft van de indicatieve marktruimte. We hanteren daarbij een minimale en maximale variant qua wervingskracht op bezoekers en functioneren van het aanbod (zie boven). Uitgangspunt bij deze raming is dat het aantal leden van buiten de gemeente grosso modo gelijk is aan de 'afvloeiing' naar buiten de gemeente. Op dit moment lijkt er sprake te zijn van een wezenlijke 'uitstroom' van fitnessgebruikers naar centra in omliggende gemeenten, met name naar Zwijndrecht.

Tabel 2.5: Marktruimte fitnesscentra Hendrik-Ido-Ambacht (aantal leden) in 2018 en 2030

	2018		2030	
	min	max	min	max
Vraagpotentieel gemeente (personen)	3.612	4.515	4.905	5.559
Aanbodclaim bestaand aanbod (personen)	2.285		2.285	
Saldo vraag en aanbod in personen (afgerond)	+ 1.325	+ 2.230	+ 2.260	+ 3.275
Marktruimte in m² als gemiddeld saldo (uitgangspunt gemiddeld 1,5 lid per m²)	+ 1.185 m² bvo		+ 1.845 m² bvo	

Er bestaat in het afgebakende verzorgingsgebied (de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht) tot 2030 een marktruimte voor nieuw aanbod van fitnesscentra van maximaal 1.845 m² bvo. Het beoogde fitnesscentrum aan het Waterbusplein zal maximaal 1.650 m² bvo (1.500 m² vvo) omvatten. Conclusie is dat deze functie ruim past binnen de marktruimte in het verzorgingsgebied en er is derhalve voldoende behoefte aangetoond, ook in de huidige situatie. Een positionering als kwaliteitscentrum (bovenzijde van de markt), waarbij de focus meer gericht is op ‘beleving’ en er verstrengeling is met wellness en gezondheid (preventie, fysiotherapie, revalidatie, leefstijladvies) is passend binnen het trendbeeld voor deze sector.

2.5 Leisure

Leisure²³ zal in het planconcept aan het Waterbusplein geen primaire functie hebben, maar een toevoeging zijn op de horecafunctie en ter versterking dienen van de verblijfs- en beleevingsfunctie van de locatie. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld glow-in-the-dark midgetgolf, bowlen, escape rooms, game rooms, ruimtes voor dans- en dj-lessen, kleinschalige sport en spel, lokaal museum of andere concepten die passen in toekomstige leisuretrends. Nadrukkelijk wordt geen bioscoop, zwembad, solitaire indoor speeltuin, theater of vormen van verblijfsrecreatie (overnachtingen) mogelijk gemaakt. Om de mogelijkheden voor leisure aan het Waterbusplein in perspectief te plaatsen wordt in onderstaande tabel een overzicht gegeven van de meest relevante leisurevoorzieningen²⁴ in de regio Hendrik-Ido-Ambacht, Ridderkerk, Alblaserdam, Papendrecht, Zwijndrecht, Dordrecht en Barendrecht. Voor de namen van de betrokken leisurevoorzieningen verwijzen we naar de bijlage.

Tabel 2.6: Aanbod leisurebedrijven in de regio naar gemeente (bron: Locatus)

Branche	Hendrik-Ido-Ambacht	Ridderkerk	Alblas-serdam	Papendrecht	Zwijndrecht	Dordrecht	Barendrecht	Totaal regio
Amusementshal						4		4
Binnenspeeltuin					1		1	2
Bowling		1		1	1	1		4
Klimwand						2		2
Lasergame						1		1
Totaal	0	1	0	1	2	8	1	13

²³ Leisure is een overkoepelende term voor alle vrijetijdsvoorzieningen en activiteiten gericht op vermaak, sport en cultuur met een publieksgerichte functie (dus incl. de meeste evenementen).

²⁴ Dit is exclusief horeca, fitness, bibliotheek, galerie, kunst-uitleen, bioscoop, theater, biljart-pool, sauna, zonnebank en zwembad.

In de regio zijn in totaal 13 leisurevoorzieningen gevestigd in de vermelde branches. Met name bowlings zijn goed vertegenwoordigd. Amusementshallen zijn er alleen in Dordrecht. Hendrik-Ido-Ambacht beschikt over geen enkele van de vermelde leisurefuncties. Naast de in Locatus opgenomen leisurevoorzieningen zijn er ook verschillende escaperooms in de regio. In ieder geval 3 in Dordrecht en 1 in Barendrecht. Ook musea behoren tot de relevante leisurefuncties. Met name in Dordrecht zijn er enkele grotere landelijk bekende musea. In Papendrecht, Ridderkerk en Zwijndrecht zijn er enkele kleinschalige lokale musea.

Tabel 2.7: Aanbod leisurebedrijven absoluut en per 10.000 inwoners naar regio (bron: Locatus)

Branche	Totaal regio	Provincie Zuid-Holland	Nederland
Amusementshal	4	26	213
Binnenspeeltuin	2	29	175
Bowling	4	27	130
Klimwand	2	9	34
Lasergame	1	3	20
Totaal	13	94	572
Aanbod per 10.000 inwoners	0,38	0,26	0,33

Het aanbod aan leisurevoorzieningen in de regio ligt boven het provinciale en (in wat mindere mate) de landelijke cijfers per 10.000 inwoners. Wel wordt het regionale aanbod sterk gedomineerd door bowlings.

Belangrijk is te vermelden dat leisure een uitermate veelzijdige sector is, die bovendien zeer trendgevoelig is. Persoonlijke voorkeuren gaan wat leisure betreft boven sociaaleconomische afkomst of inkomen. Naast de “traditionele” vermaaks- en sportfuncties (zoals fitnesscentrum, amusementshal, speelautomatenhal en bowling) komen doorlopend nieuwe segmenten op in deze sector. Te denken valt aan escaperooms, quiz-locaties, indoor skydive en trampolineparken, maar doorlopend worden nieuwe concepten gelanceerd. In algemene zin is er sprake van schaalvergroting, ketenvorming, professionalisering en doelgroepenverbreding. Leisurevoorzieningen combineren ook in sterke mate met horecavoorzieningen en zijn gericht op lokaal en regionaal goed bereikbare locaties.

Behoefte

De leisurecapaciteit in de regio komt in kwantitatief opzicht in grote lijnen goed overeen met de provinciale en landelijke referentiecijfers. In dit opzicht bestaat dan ook geen aanleiding tot een forse uitbreiding van leisure in Hendrik-Ido-Ambacht. Ook de nabijheid van Rotterdam, met leisurevoorzieningen die ook door inwoners uit de regio Drechtsteden worden bezocht speelt hierbij een rol. De veelzijdigheid en trendgevoeligheid van de leisuresector maakt echter dat er in principe altijd ruimte bestaat voor onderscheidende en innovatieve productconcepten. De goede bereikbaarheid van het Waterbusplein (per auto en openbaar vervoer: Waterbus en bus), de combinatie met horeca en ook de plek aan het water maakt dat het in de basis ook een zeer geschikte locatie is voor leisure (max. ca. 800 m² bvo).

Bij voorkeur is een eventuele leisurefunctie aan het Waterbusplein gekoppeld aan de horeca en speelt deze in op de kernkwaliteiten van de locatie: de ligging aan het water, de goede bereikbaarheid, synergie met het thema 'Maritiem' en/of functie sport / wellness, wat veel extra wervingskracht kan genereren. De geschetste mogelijke concepten (glow-in-the-dark midgetgolf, escape rooms, game rooms, ruimtes voor dans- en dj-lessen, kleinschalige sport en spel, lokaal museum) zouden daarmee allen passend kunnen zijn. Bij kleinschalige sport- en speelvoorzieningen zou ook koppeling met de openbare (buiten)ruimte gemaakt kunnen worden. Een bowling zou, gezien het bestaande aanbod aan bowlings in de regio, minder voor de hand liggend zijn. Indien het echter een innovatief concept betreft, zou het echter ook een interessante aanvulling kunnen vormen op de het bestaande traditionelere aanbod.

3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

In dit hoofdstuk worden de conclusies van de analyse gegeven aan de hand van de relevante aspecten uit de ladder: behoefte, aanvaardbaarheid van de effecten en inpassing in bestaand stedelijk gebied.

3.1 Behoefte

Uit de analyses in dit rapport volgt dat er een behoefte bestaat aan het totale programma aan functies zoals dat beoogd is op het Waterbusplein. De belangrijkste conclusies van het behoefteonderzoek zijn per functie weergegeven in tabel 3.1 en daarna per functie kort beschreven.

Tabel 3.1: Overzicht behoefte programma Waterbusplein Hendrik-Ido-Ambacht

Functie	Programma		Behoefte
	m ² vvo	m ² bvo	
Maritiem ondernemershuis	3.000	3.300	Kwalitatieve behoefte aan moderne hoogwaardige kantoorruimte, voor de planlocatie specifiek gericht op de maritieme sector en passend binnen het profiel van het gebied als watergebonden bedrijventerrein en als belangrijk innovatief 'meeting point' gericht op de regionale ambitie van maritieme topregio. Vasthouden aan het totaalconcept van het Maritiem Ondernemershuis i.c.m. de andere beoogde functies (horeca en leisure) is van groot belang.
Horeca	2.000	2.500	Marktruimte ruim meer dan 2.000 m ² vvo. Kwalitatief ruimte voor onderscheidende concepten, hoogwaardige restaurants en moderne, laagdrempelige restaurantformules. Versterkend voor verzorgingsstructuur door ligging aan het water, koppeling met andere functies en goede bereikbaarheid.
Vergaderzalen/congresruimten	500	550	Indicatieve marktruimte van ca. 16 zalen. Sterke kwalitatieve behoefte vanuit combinatie met overige programma.
Fitness, sport, wellness en health	1.500	1.650	Marktruimte circa 1.185 - 1.845 m ² bvo. Positionering in hogere segment is passend in trendbeeld sector.
Leisure	700	800	Locatie is passend voor leisure vanwege bereikbaarheid, koppeling met horeca en ligging aan water. Kwalitatieve behoefte voor innovatieve concepten, bij voorkeur inspelend op kernkwaliteiten van de locatie: ligging aan het water, goede bereikbaarheid, synergie met thema 'Maritiem' en/of sport / wellness.
Totaal (maximaal)	6.225	6.730	

Behoefte Maritiem Ondernemershuis

Er is vooral een kwalitatieve behoefte aan hoogwaardige, moderne kantoorruimte binnen de specifieke watergebonden setting van het Waterbusplein, die voortkomt uit de (maritieme) regionale ambities en de wens van bedrijfsleven, onderwijs- en kennisinstellingen en overheden om kennis en kunde op maritiem gebied met elkaar te delen en toepasbaar en toegankelijk te maken (Innovatie, creatie en educatie in fieldlabs). De locatie Waterbusplein en meer specifiek het Maritiem Ondernemershuis is vanuit de regio Drechtsteden en de Provincie dan ook aangewezen als een van de prioritaire projecten om de regio als maritieme topregio te blijven ontwikkelen (Ruimtelijke Strategie Drechtsteden, het Bestuursakkoord Drechtsteden Maritieme Topregio en de regionale Groeiagenda 2030). Het project bevordert clustervorming in de Smart Maritime Industry op een centrale plek aan de oevers en bevordert hoogtechnologische innovaties en cross overs. Het te realiseren Maritieme Ondernemershuis is daarbinnen een meetingpoint voor de maritieme industrie, uitstekend bereikbaar via het duurzame waternet en met gedeelde faciliteiten en bijbehorende voorzieningen op het gebied van horeca en leisure. De ontwikkeling wordt ook opgenomen in de Regionale kantorenvisie Drechtsteden. Ook is de ontwikkeling passend binnen de (nieuwe concept) Verordening Ruimte: Het Maritiem Ondernemershuis betreft een functiegebonden kantoor, vanwege de onlosmakelijke relatie met de haven en het water. Ook betreft het een zogenaamd 'klein kantoor' (schakeling van enkele kleine kantoren van maximaal 1.000 m² ten behoeve van meerdere bedrijven of ZZP-vestigingen).

Daarnaast bestaat er in algemene zin een kwalitatieve behoefte aan moderne hoogwaardige kantoorruimte binnen de regio, mede gezien de sterke veroudering van het kantorenbestand, waardoor de ontwikkeling niet passend is in bestaande leegstand. Zoals aangegeven is de behoefte voor de planlocatie specifiek gericht op de maritieme sector en passend binnen het profiel van het gebied als watergebonden bedrijventerrein en als belangrijk innovatief 'meeting point' / broedplaats gericht op de regionale ambitie van maritieme topregio. Dat wordt vastgehouden aan het totaalconcept van het Maritiem Ondernemershuis in combinatie met de andere beoogde functies (horeca en leisure) is daarvoor wel van groot belang.

Behoefte horeca en zalenverhuur

De horecasector kent landelijk een enorme dynamiek, zowel aan de vraag- als aanbodzijde. Er bestaat in kwantitatief opzicht ruim voldoende regionale behoefte (marktruimte) voor extra horeca op de locatie Waterbusplein, in alle branches. Zie voor een nadere toelichting het beschreven onderzoek.

Vanuit de behoefte van de regionale bevolking zijn kwaliteiten in algemene zin, onderscheidend vermogen, productvernieuwing en bereikbaarheid in wezen belangrijker dan cijfermatige aspecten (aantal zaken, capaciteit, etc.). Relatief veel aanbod horeca in de regio is nogal 'traditioneel' qua opzet, inrichting en uitstraling. De nieuwe ontwikkeling kan, mede door de ligging aan het water, de koppeling met andere functies en de goede bereikbaarheid, dus versterkend zijn voor de verzorgingsstructuur.

Ook voor zalenverhuur ten behoeve van de particuliere en/of zakelijke markt (incl. onderwijs) is ruim voldoende behoefte aanwezig in de regio. Ook bij deze functie biedt de synergie met het overige programma extra ontwikkelings- en exploitatiekansen.

Behoeft fitness/sport en leisure

Er bestaat een grote behoefte aan (nieuwe) fitnessvoorzieningen in Hendrik-Ido-Ambacht, zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief perspectief. Een positionering als kwaliteitscentrum (bovenzijde van de markt), waarbij de focus meer gericht is op 'beleving' en er verstrengeling is met wellness, is passend binnen het trendbeeld voor deze sector.

In wat mindere mate is er ook behoefte aan andere leisurefuncties, maar met de kanttekening dat in deze zeer dynamische groeisector bijzondere ontwikkelingskansen bestaan voor concepten met een onderscheidend en innovatief karakter, dan wel een duidelijke relatie met het water. Synergie met het thema 'Maritiem', de beoogde horeca en de functie sport/wellness kan op de planlocatie veel extra wervingskracht genereren.

Aanvaardbaarheid van de effecten

De herontwikkeling van het Waterbusplein is primair gericht op een sterkere ontmoetings- en verblijfsfunctie van de locatie en een grotere belevingswaarde van 'het water' (de Noord). Het plangebied zal in ruimtelijk-functionele zin beter worden geïntegreerd binnen het stedelijk gebied van Hendrik-Ido-Ambacht. Het wordt veel meer dan nu een 'verblijfsplek' voor recreanten, zakelijke en andere bezoekers. Het beoogde programma vervult hierin een wezenlijke functie, waarbij de verschillende functies elkaar onderling versterken, wat kan leiden tot additionele vraag voor de verschillende functies (behoefte) van binnen en buiten de regio. De horeca heeft binnen het concept een belangrijke verbindende functie, als 'gastheer' voor de bezoekers.

Voor alle functies is er sprake van een duidelijke behoefte. Er is namelijk voldoende 'vraag' (kwantitatief en/of kwalitatief) naar de ontwikkeling.

- Voor horeca, zalen, sport/wellness, leisure betekent dit dat er ook na realisatie van de beoogde ontwikkeling voor alle relevante aanbieders in het verzorgingsgebied nog voldoende omzet te behalen blijft voor economisch-duurzaam functioneren. Het leegkomen van een aanbieder als gevolg van de ontwikkeling is op voorhand dan ook niet te verwachten. Mocht door de toegenomen concurrentie een bedrijf in de relevante sectoren leegkomen, dan nog is er geen sprake van een onaanvaardbare situatie. Het zal, mede gezien het bovenstaande, in alle gevallen gaan om een enkele aanbieder.
- Voor het Maritiem Ondernemershuis geldt wel dat er (deels) kantoorpanden elders leeg zouden kunnen komen als gevolg van de ontwikkeling. De te vestigen kleinschalige bedrijven, ZZP'ers en zullen voor een belangrijk deel nu nog niet elders ruimten huren en dus ook geen leegstand achterlaten. Voor zover dat wel het geval is, zullen verplaatsingen gezien het ruimtebeslag van deze bedrijven, naar verwachting niet leiden tot een dusdanige leegstand dat sprake is van een onaanvaardbare situatie. Voor de handvol grotere bedrijven geldt dat zij een uitbreidingsvraag zullen hebben, waardoor dat zij hoe dan ook genooddaakt zijn het huidige kantoor te verlaten (staat los van de ontwikkeling Waterbusplein). Voor courante kantoorpanden zal herinvulling dan geen probleem zijn. Indien dit oudere, incurante kantoorpanden betreft, dan kan het achterlaten van de panden leiden tot leegstand. Mogelijk dat het investeringen van de vastgoedeigenaar vergt om tot een herinvulling te komen (bijv. verduurzaming van het pand of transformatie). Dit zal naar verwachting echter niet leiden tot een onaanvaardbare situatie. Het betreft immers slechts enkele bedrijven/panden die momenteel op verschillende locaties gevestigd zijn.

De effecten van de beoogde nieuwe functies zijn per saldo derhalve positief en richten zich vooral op de lokale en regionale economische (zakelijke) en toeristisch-recreatieve structuur. Er worden geen substantiële (negatieve) effecten verwacht op de betrokken functies in de regio en geen (onaanvaardbare) toename van de leegstand in deze sectoren. Bestaande aanbieders zullen nauwelijks tot geen effecten ondervinden van de beoogde structuurversterking, mede door de relatief grote marktruimte in de meeste functies. Voorwaarde is uiteraard wel goed en proactief ondernemerschap en dat wordt vastgehouden aan het beoogde (maritieme en watergerichte) totaalconcept.

De ontwikkeling heeft kortom vooral positieve effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de regio.

Tenslotte: kwaliteit boven kwantiteit

De aangegeven kwantitatieve marktruimte (regionale behoefte) is het resultaat van berekeningen gebaseerd op beschikbare cijfers en diverse aannames. Bovendien zijn de data over vraag, aanbod en trends afkomstig uit diverse bronnen en onderzoeken. De behoefte aan en effecten van nieuwe voorzieningen zijn in hoge mate afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen en die kunnen nooit exact worden voorspeld. De uitkomsten van de ramingen mogen daarom niet als normatief, maar slechts als *indicatief* worden beschouwd. Het gaat bij de Ladder voor duurzame verstedelijking in essentie om de *ruimtelijke* effecten.

Bij de ontwikkeling van (commerciële) publieksfuncties zijn de kwalitatieve aspecten in wezen bovendien belangrijker dan de kwantitatieve marktruimte. Een nieuwe ontwikkeling kan de voorzieningenstructuur een kwaliteits- en vernieuwingsimpuls geven door het bieden van een ontbrekend marktsegment, productformule of een oriëntatie op nieuwe doelgroepen. Met name in leisure en horeca creëert sterk, marktgericht aanbod in praktijk vrijwel altijd extra behoefte.

3.2 Inpassing in bestaand stedelijk gebied

De planlocatie is onderdeel van het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Momenteel zijn hier al stedelijke functies (voornamelijk bedrijven) aanwezig. Om die reden is een verdere motivering op dit punt niet noodzakelijk. Bovendien betreft de locatie een herstructurering van een het bestaande bedrijventerrein Antoniapolder, waarmee wordt aangesloten op het doel van de Ladder namelijk duurzaam ruimtegebruik.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: BELEIDSKADER

B1.1 Provinciaal

Programma Ruimte & Verordening Ruimte (geconsolideerde versie, in werking 29 juni 2018)

Het geldende Programma Ruimte hanteert vier rode draden, die de gewenste ontwikkeling van de provincie beschrijven en voortkomen uit de Visie Ruimte en Mobiliteit. Het betreft:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is
2. vergroten van de agglomeratiekracht
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Waterbusplein

De planlocatie van het Waterbusplein is aangemerkt als watergebonden bedrijventerrein, stads-of dorpsrand en grenzend aan een stedelijke waterstructuur.

- *Stads- en dorpsranden:* Op deze locatie wil de provincie meer sturen op ruimtelijke kwaliteit. Als richtpunt geldt dat ontwikkelingen bijdragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). De hoogwaardigheid van de beoogde ontwikkeling aan het Waterbusplein sluit daarop aan.
- *Watergebonden bedrijvigheid:* Ten aanzien van watergebonden bedrijventerreinen is opgenomen dat watergebonden bedrijven (o.a. in de maritieme sector) van groot belang zijn voor de economie en een bijdragen leveren aan duurzame mobiliteit. De ruimte voor watergebonden bedrijventerreinen staat echter onder druk, vooral door transformatie naar aantrekkelijk gelegen woningbouwlocaties. Planologische bescherming van de watergebonden bedrijventerreinen is daarom nodig. Uitgangspunt voor bestemmingsplannen is dat in hoofdzaak alleen watergebonden bedrijven worden toegelaten. Voor het Waterbusplein is in dit kader relevant dat het Maritiem Ondernemershuis zich specifiek richt op kantoorgebruikers in deze sector.
- *Stedelijke waterstructuur:* Deze structuur draagt bij aan behouden en versterken van de leefkwaliteit. De provincie wil de stedelijke groen- en waterstructuur beschermen en versterken. Binnenstedelijke herstructureringsprojecten moeten de groenblauwe structuur respecteren en waar mogelijk bijdragen aan de verdere realisatie daarvan. Ontwikkelingen moeten bijdragen aan het behouden en versterken daarvan, waarbij het gaat om de recreatieve kwaliteit (recreatieve gebruiks- en belevingswaarde), de bijdrage aan klimaatbestendigheid en de verbinding tussen stad en land. De beoogde ontwikkeling aan het Waterbusplein sluit hierop aan.

Kantoren

Daarnaast is het volgende relevant voor kantorenontwikkelingen.

- Specifiek is voor kantoren opgenomen dat wordt gewerkt met regionale kantorenvisies ten behoeve van afstemming van vraag en aanbod met andere gemeenten. Voor kantoren gelden in het Programma ruimte vastgestelde totalen als behoefteraming per gebied. Provinciaal is het uitgangspunt om kantoren te concentreren op centrale locaties met goed hoogwaardig openbaar vervoer (HOV). Daarnaast is het streven leegstand te beperken door plancapaciteit te reduceren. Daarnaast willen de Provincie vanuit het principe van de uitgestoken hand een bijdrage leveren

aan het verminderen van de leegstand door het herstructureren of transformeren van bestaande leegstaande kantoren.

- Ten aanzien van nieuwbouwbehoefte in Zuid-Holland gaat de provincie uit van een maximale vraag van 1,1 miljoen m² bruto vloeroppervlak (bvo) voor de periode 2013-2020. Voor de periode 2020-2030 gaat de provincie voorlopig uit van een maximale vraag van 1,2 miljoen m² bvo. De ingangsdatum behoefteraming voor kantoren gaat uit van 1 januari 2013. In 2017 is de provincie gestart met het, samen met de regio's, opstellen van nieuwe behoefteramingen voor kantoren.
- De in het programma ruimte opgenomen nieuwbouwvraag is geldend voor de lopende regionale kantorenvisies (looptijd is verlengd tot 1 juli 2019). Voor de actualisering van deze regionale kantorenvisies zullen de nieuwe behoefteramingen als basis dienen. Deze nieuwe behoefteramingen zullen medio 2018 door Gedeputeerde Staten worden vastgesteld in samenhang met voorstellen voor het nieuwe kantorenbeleid en het verzoek aan de regio's tot actualisering van de huidige regionale kantorenvisies 2015-2019.
- De focus op reductie concentratiegebieden betekent niet dat harde plancapaciteit buiten de concentratiegebieden niet meer gerealiseerd kan worden. Bestemmingsplannen kunnen worden uitgevoerd. Aanpassing daarvan is pas aan de orde indien de locaties niet worden opgenomen in de te actuele kantorenvisies.
- Overige uitzonderingen op de kantorenlocaties worden gemaakt voor onder meer kleinschalige, zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m² per vestiging, kantoren met een lokaal verzorgingsgebied zoals banken en gemeentehuizen en bedrijfsgebonden kantoren.

Nieuw concept Verordening Ruimte

Momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe Verordening. Ten aanzien van kantoren is de nieuwe concept tekst voor wat betreft uitzonderingen als volgt:

- *Buiten de hierboven bedoelde locaties is kantoorvestiging alleen bij uitzondering toegestaan. Het gaat daarbij allereerst om kantoren die zijn gericht op de lokale omgeving, bijvoorbeeld gemeentehuizen en bankfilialen. Ook geldt een uitzondering voor **kleine kantoren**, bedrijfsgebonden kantoren en **functiegebonden kantoren**.*
- *De maximale omvang van kleine kantoren buiten de concentratielocaties voor kantoren bedraagt 1.000 m². De verordening sluit niet uit dat **twee of meer kleine kantoren geschakeld worden gerealiseerd**. Ook kunnen zich in een klein kantoor **meerdere bedrijven of ZZP'ers vestigen**. Het is echter niet de bedoeling dat teveel geschakelde bouweenheden leiden tot een fors volume dat concurrerend kan zijn met (leegstaande) kantoren op de concentratielocaties.*
- *Functiegebonden kantoren zijn nauw verbonden met een veiling, **een haven** of een luchthaven. In het bestemmingsplan moet de koppeling tussen **functie en kantoor nadrukkelijk worden onderbouwd** en vastgelegd om te voorkomen dat ook gewone kantoren zich op deze locaties kunnen vestigen.*

Discussienota kantoren Zuid-Holland 2018

De discussienota vormt de basis om het gesprek aan te gaan over de kaders voor het nieuwe provinciale kantorenbeleid en de te actualiseren regionale kantorenvisies. Daartoe is de Behoefteraming Kantoren Zuid-Holland (Stec Groep, 2018) opgesteld. Uit de Behoefteraming blijkt dat er nog steeds een overmaat aan plannen en bestaande voorraad op incurante locaties is. In de besprekpunten worden daarom voorzetten gedaan voor aanpassing van provinciaal beleid om te komen tot een gezonde kantorenmarkt en goede kwantitatieve en kwalitatieve balans tussen vraag en aanbod.

Punten uit de nota die relevant zijn voor de ontwikkeling aan het Waterbusplein (Maritiem Ondernemershuis) zijn:

- In de Behoefteraming is een voorstel gedaan voor een nieuwe hoofdstructuur voor kantoren in Provincie. Bedrijventerrein Antoniapolder en locatie Waterbusplein valt binnen die structuur in de categorie 'kleinschalige kantoorruimte in kleinere kantoorgemeenten en/of bedrijventerreinen'. Voor dat type locaties is de strategie: verdunnen met ruimte voor lokaal maatwerk.
- Minder focus op nieuwbouw maar meer inzetten op vernieuwing van incourant vastgoed op courante locaties.
- Om leegstand te bestrijden is de Provincie voornemens om op minder goede locaties, met de nieuwe kantorenhoofdstructuur, de kraan voor het toevoegen van nieuwe kantoren verder dicht te draaien.
- Overwogen wordt om gemeenten meer eigen afwegingsruimte te geven voor lokale/kleine kantoren (< 1.000 m² bvo) wanneer een eindgebruiker in beeld is en/of slechts enkele objecten mogelijk gemaakt worden in een bestemmingsplan.

Bestuursakkoord Drechtsteden Maritieme Topregio (2016)

In mei 2016 sloten de provincie Zuid-Holland en de Drechtsteden een bestuursakkoord om tot aan 2020 intensiever samen te werken om samen de Drechtsteden als maritieme topregio te versterken. Zo willen de Provincie en de Drechtsteden burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties beter in staat stellen om de kansen te pakken en zo de Drechtsteden vitaler en sterker te maken. Dit gaan de provincie en regio doen met afspraken over de realisatie van een aantal gezamenlijke doelen. Succes kan worden bereikt als deze doelen in de domeinen economie, energie, wonen, bereikbaarheid en ruimte in samenhang worden opgepakt.

- Een vitaal maritiem cluster (strekt zich uit van de Nieuwe Waterweg tot aan Gorinchem) is randvoorwaarde voor het verder realiseren van de Maritieme Topregio Drechtsteden. Centraal staat daarom het versterken van vestigingsklimaat. Opgaven kunnen liggen op het gebied van onderwijs en arbeidsmarkt, innovatie en R&D-faciliteiten, effectiever instrumentarium, bereikbaarheid, de aansluiting op transportcorridors en ruimtelijke kwaliteit.
- Een belangrijke opgave ligt in het beter faciliteren van opleidingsfaciliteiten en de aansluiting op de behoefte in het bedrijfsleven. Een tweede belangrijke opgave ligt in een goede communicatie over en promotie van de kansen en (innovatieve) uitdagingen in deze sector.
- Er wordt een vraag gezien naar meer ruimte waar bedrijfsleven, onderwijs- en kennisinstellingen en overheden kunnen samenkomen om kennis en kunde met elkaar te delen en toepasbaar en toegankelijk te maken (fieldlabs). Plekken die leiden tot innovaties en nieuwe (cross-sectorale) toepassingen van innovaties. Zo leent de regio zich per uitstek voor showcases waarbij de waterveiligheidsopgaven en innovaties samenkomen.
- Wat betreft het thema Kennis en innovatie voor de nieuwe economie zijn concreet afspraken gemaakt:
 - Inzetten op een gezamenlijke innovatiestrategie met focus op cluster en hotspots van de maritieme en maritiem gerelateerde maakindustrie: benutten van het innovatiepotentieel door stimulering van de samenwerking tussen ondernemers, kennisinstellingen en overheid.
 - Ontwikkeling vraaggericht bedrijventerreinstrategie: inzetten op de doorontwikkeling van bedrijventerreinen vanuit de behoefte van bedrijven met gebalanceerde aandacht voor behoud van de basiskwaliteit en de versterking van het ondernemersklimaat.

- Relatie economie-arbeidsmarkt-onderwijs / duurzame werkgelegenheid: Wij zetten in op een betere aansluiting van vraag en aanbod op de arbeidsmarkt én op het behouden c.q. groeien van (duurzame) werkgelegenheid.

B1.2 Regionaal

Ruimtelijke Strategie Drechtsteden (2014)

De Ruimtelijke Strategie Drechtsteden (januari 2014) ziet voor Henrik-Ido-Ambacht een belangrijke bijdrage aan de regio op het vlak van 'Maritiem Verblijven' aan de Noordoever, met een mix tussen maritieme bedrijvigheid en verblijfsfuncties.

Groeiagenda Drechtsteden 2030 (2018)

In de Groeiagenda 2030 van de Regio Drechtsteden wordt als één van de drie belangrijkste thema's de ambitie 'Goed Werken' genoemd. De regio wil dit thema invullen door o.a. het bevorderen van nieuwe hoogwaardige bedrijvigheid, stimuleren innovatiekracht, 'groen, digitaal en innovatief' en stimuleren crossovers tussen sectoren, onderwijs en zorg. Centraal staat het faciliteren en aanjagen van de transformatie van de maakindustrie (Smart Industry 4.0). Hiertoe worden economische hotspots doorontwikkeld naar een ecosysteem van samenhangende innovatiemilieus. Naast maritiem ook inzet op logistiek, leisure/retail en zorg alsmede banen aan zowel de boven- als de onderkant van de markt.

In de uitwerking van de Groeiagenda is de ontwikkeling van de Antoniapolder en deelproject Waterbusplein opgenomen als een van de concrete spotlightprojecten. Specifiek is het opwaarderen van de locatie benoemd als 'poort' van de regio benoemd (waterbusplein en omliggende gebiedsontwikkeling) en het faciliteren van een broedplaats voor maakindustrie gerelateerde start- en scale-ups.

Regionale kantorenvisie Drechtsteden (2015)

Noot: De looptijd van de huidige visie is verlengd tot aan 1 juli 2019. Vanuit provinciaal beleid volgt dat de bedoeling is de komende tijd toe te werken naar een actualisering van de huidige regionale kantorenvisies 2015-2019. Deze visie staat nog in de kinderschoenen, maar bedoeling is dat de meters van het Maritiem Ondernemershuis aan het Waterbusplein hierin worden opgenomen.

B1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hendrik-Ido-Ambacht (2009)

Bedrijventerreinen

Alle huidige bedrijventerreinen zowel de bestaande (met uitzondering van Veersedijk) als de geplande terreinen moeten naar het oordeel van de gemeente vanuit een economisch en werkgelegenheidsperspectief worden bestendigd. Het optimaal benutten van de bestaande bedrijventerreinen is een regionale opgave, die is vastgelegd in de Bedrijventerreinenstrategie voor de Drechtsteden. Relevant daarin is Hendrik-Ido-Ambacht de aanpak van milieuproblematiek zijn, herstructurering, aansluiting van de terreinen op hun stedelijke omgeving en optimaliseren van de bereikbaarheid.

Antoniapolder

De planlocatie is onderdeel van bedrijventerrein Antoniapolder. Ten aanzien van dit terrein is specifiek opgenomen dat daar op termijn andere functies ook een plek te kunnen krijgen in het gebied, te denken valt aan leisure-functies en horeca. De begaanbaarheid van met name de oever dient te worden geoptimaliseerd, zonder dat dit te koste gaat van de watergebonden bedrijvigheid, die hier het primaat heeft. Maritiem georiënteerde scholing en opleiding is een kans die in de toekomst op het terrein kan worden vormgegeven. Delen van het terrein worden gerevitaliseerd en geherstructureerd, waarbij vooral de watergebonden activiteiten prioriteit hebben. In combinatie met de herstructurering wordt gezocht naar een meer geschikte locatie voor de fast-ferryhalte, aansluitend op het ov-netwerk binnen Hendrik-Ido-Ambacht. Ook wordt onderzocht of de ontwikkeling van horeca langs de rivier de Noord mogelijk is.

Stedenbouwkundige visie Antoniapolder+ (2012)

Deze gebiedsvisie vormt de basis voor een eventueel nieuw op te stellen bestemmingsplan voor de verschillende plandelen. Ten aanzien van het Waterbusplein is opgenomen dat deze plek de nieuwe voordeur van Hendrik-Ido-Ambacht vanaf de rivier zal vormen. Het plein vormt een belangrijke knoop binnen de Antoniapolder: dorp en bedrijven ontmoeten elkaar hier aan de waterrand van de rivier.

Aan het Waterbusplein is in de stedenbouwkundige visie ook voorzien in bijzondere bebouwing, kantoren / dienstverlening en horeca. Specifiek is opgenomen dat het voor de sociale controle op deze plek wenselijk zou zijn om op of nabij het plein ook een horecavoorziening te realiseren, die ook in de avonduren bezoek aantrekt. Daarnaast is het van belang dat ruimte voor gereserveerd voor een beschutte en droge wachtplaats en het stallen van fietsen.

Figuur: Stedenbouwkundige visie Antoniapolder+



BIJLAGE 2: TRENDS IN DE HORECASECTOR

Er hebben zich de afgelopen jaren veel ontwikkelingen voorgedaan in de (restaurantieve) horeca, zowel aan de vraag- als de aanbodzijde. We beperken ons in dit overzicht tot de hoofdlijnen, aangezien er in en rond de zeer veelzijdige horecasector vele trends spelen, zowel op macro- als microniveau.

Er zijn in Nederland ca. **41.375 horecazaken**, waaronder bijna 17.000 drankverstrekkers, 12.700 fast-service-zaken (snackbars, etc.) en 11.775 restaurants. In 2016 realiseerde de restaurantieve horeca (dus excl. hotels) een totale omzet van **ca. 134,7 miljard euro**. Hoewel de bestedingen in de sector de afgelopen jaren fors zijn gestegen en de **toekomstverwachting** eveneens **positief** is, bestaat er landelijk een overaanbod van 'traditionele' horeca. Er is 'teveel van hetzelfde'. Anno 2018 bestaan er vooral ontwikkelingskansen voor zaken die zich qua thema, product, service en marketing sterk en onderscheidend profileren.



In toenemende mate wordt het **economisch en sociaal-maatschappelijk belang** van een sterke horecasector erkend, ook door overheden. Horeca richt zich steeds meer op **vermaak en beleving** en moderne zaken zijn actief bezig met productontwikkeling, marketing en organisatie van activiteiten en arrangementen. Sterke horeca zet een gebied op de kaart, ook voor bovenlokale bezoekers. Dit heeft ook effecten op de ruimtelijke eisen en structuur van de sector.

De **vrijtijds economie** toont nog steeds een sterke expansie. Vrijwel elke Nederlander bezoekt tegenwoordig weleens een horecazaak, in welk verband en met welk motief dan ook. Bovenal verwacht men een aantrekkelijke, al dan niet bijzondere '**beleving**' en men is in het algemeen bereid daarvoor een faire prijs te betalen. Daarnaast laten steeds meer mensen zich echter leiden door kortingsacties. De groeiende groep (**koopkrachtige**) **ouderen** wil optimaal genieten van haar ruime vrije tijd. Ook het groeiende aantal kleine huishoudens leidt tot extra consumptie buitenshuis. Het aantal dagelijkse 'eetmomenten' neemt nog steeds toe. Tenslotte leveren de sterk toenemende overnachtingen van **buitenlandse toeristen** veel extra vraagpotentieel voor de horeca.

De belangrijkste trends in de horecasector:

- **Multifunctionaliteit:** horecabedrijven bieden een steeds bredere menukeuze, met per dagdeel soms verschillende doelgroepen. Ook worden vaker recreatieve en culturele activiteiten georganiseerd.
- **Vervlechting horeca, detailhandel en cultuur:** Traditioneel baseren bestemmingsplannen zich primair op hoofdfuncties als horeca (al dan niet met verkoop alcoholhoudende dranken), cultuur of

detailhandel. Mede door de veranderende consumentenwensen, multifunctionaliteit en 'blurring' ontstaan steeds meer combinatievormen. Bijvoorbeeld een dagelijkse of niet-dagelijkse winkel (mode, woninginrichting, boeken, etc.) of bibliotheek met gelegenheid voor koffiedrinken of lunchen. Vanuit de landelijke regelgeving is hier overigens in principe alleen consumptie van niet-alcoholhoudende dranken toegestaan.

- **Schaalvergroting:** de ruimtebehoefte van horecazaken neemt toe, vanwege de gewenste multifunctionaliteit, consumentenbehoefte en/of omzeteisen. De opkomst van de zogenaamde Wereldrestaurants (grootschalige buffetrestaurants met een mondiale keuken) en andere 'fast casual'formules (La Place, Happy Italy, Vapiano) vormen de meest recente exponenten hiervan.
- **Opkomst traffic-locaties:** doelgericht bezochte horecaketens gericht op fastservice en 'casual dining' (met doorgaans een relatief grote ruimtebehoefte) oriënteren zich steeds meer op lokaal en regionaal goed bereikbare voorzieningenconcentraties met ruime parkeergelegenheid. Vaak betreft het locaties langs snelwegen of andere regionale hoofdroutes.
- **Vestiging horeca in industrieel of militair erfgoed:** De robuuste, ongepolijste en 'stoere' uitstraling van dit soort vastgoed, beschikbare ruimte en parkeerruimte bieden bijzondere kansen voor bijzondere horecaconcepten en aanverwante activiteiten. Ook wel gekenschetst als 'Nouveau Ruig'.
- **Opkomst drankspecialiteiten:** Cafés waren in Nederland van oudsher sterk gericht op het schenken van bier, met een beperkte keuze aan andere dranken. Hoewel speciaalbieren ('Craft Beers') weer in opkomst zijn, is ook de groeiende populariteit van wijn en gedestilleerd (cocktails, whiskey, gin) opvallend. Soms betreft het zelfstandige horecazaken. Het aantal koffiezaken groeit sterk, met landelijke spelers als Starbucks en Coffeecompany. Voor jongeren en ZZP-ers hebben deze zaken vaak een belangrijke ontmoetingsfunctie. Voor de vermelde horecatypen is vooral de binnenstad een kansrijk vestigingsmilieu.
- **Opkomst horeca met maatschappelijke betrokkenheid** en inzet van personeel met een achterstand tot de arbeidsmarkt. Voorbeelden zijn Brownies&downies, The Colour Kitchen en Bakkerij/lunchcafé Driekant te Zutphen. Restaurant Instock kookt alleen met voedseloverschotten of producten met een afwijkende maat of uiterlijk. Mede vanwege de maatschappelijke functie zijn deze zaken soms zeer populair.
- **Toenemende betekenis buitenfestivals met een accent op het thema food.** Vaak zijn er foodtrucks aanwezig en wordt vooral vers, biologisch en 'streekeigen' voedsel aangeboden, binnen een breed programma met entertainment, muziek en cultuur.
- Opvallend is de recente opkomst van (soms grootschalige) **buffetrestaurants, tapasformules, rooftop-restaurants, koffieformules en Craft bier/zelftap concepten.**

BIJLAGE 3: LEISUREVOORZIENINGEN IN DE REGIO²⁵

Amusementshal

Dordrecht (4): Fair Play Casino, Flash Casino's, Casino de Wereld, Casino Jackpot

Binnenspeeltuin

Zwijndrecht (1): Familieparadijs

Barendrecht (1): Avontura

Bowling

Dordrecht (1): Merwehal

Zwijndrecht (1): Palm Party

Papendrecht (1): Wok Planet & The Bridge

Ridderkerk (1): De Theetuin

Klimwand

Dordrecht (2): Klimhal Mountain Network, Pentagon Sport- en Gezondheidscentrum

Lasergame

Dordrecht (1): Go-Kart-In

Museum

Dordrecht (6): Onderwijsmuseum, Museum 1940-1945, Simon van Gijn Museum aan Huis, Dordrechts Museum, Het Hof van Nederland, Sterrenwacht Mercurius

Papendrecht (1): Museum Dorpsbehoud Papendrecht

Ridderkerk (1): Stichting Oud Ridderkerk

Zwijndrecht (2): Tris Museum en De Vergulde Swaen

Escape room

Dordrecht (3): Real Escape Room, Escape @ Lizz, MJ Escape

Barendrecht (1): Escape Room Barendrecht

²⁵ Dit is exclusief horeca, fitness, bibliotheek, galerie, kunst-uitleen, bioscoop, theater, biljart-pool, sauna, zonnebank en zwembad.

