Rapport



# Alphen aan den Rijn Gnephoek Laddertoets niet-wonenprogramma

11 februari 2026

SWECO

**SWECO Nederland B.V.**
**Business unit Stedelijke Planning**

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769

| | |
|---|---|
| **Onderwerp** | Gnephoek ladder voor duurzame verstedelijking (excl. wonen) |
| **Projectnummer** | 51025202 |
| **In opdracht van** | Gemeente Alphen aan den Rijn |
| **Datum** | 11 februari 2026 |
| **Projectteam** | [redacted] |
| **Voor meer informatie** | [redacted] |
| **Versie** | Definitief |

*Sweco Nederland B.V. ('Sweco') heeft zich bij het opstellen van dit document ingespannen als een goed opdrachtnemer en de nodige zorgvuldigheid in acht genomen. Dit document is uitsluitend bestemd voor Sweco's opdrachtgever en mag enkel worden gebruikt binnen diens interne organisatie. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. De interpretatie en het gebruik van dit document en de daaruit voortkomende besluiten zijn voor eigen rekening en risico. Sweco aanvaardt daaromtrent geen verantwoordelijkheid en wijst iedere aansprakelijkheid terzake af.*

# Inhoudsopgave

**Managementsamenvatting** ..... **5**

**Inleiding** ..... **8**

*Aanleiding* ..... *8*

*Uw vragen* ..... *8*

*Opbouw van dit rapport* ..... *8*

**1 Positionering en programmering Gnephoek** ..... **9**

*1.1 Positionering* ..... *9*

*1.2 Programmering* ..... *9*

*1.3 Doelgroepen en afbakening onderzoeksgebieden* ..... *10*

Demografie onderzoeksgebieden ..... 10

**Commerciële voorzieningen** ..... **14**

**2 Behoefte detailhandel** ..... **15**

*2.1 Beleidskaders en trends en ontwikkelingen* ..... *15*

*2.2 Aanbod analyse* ..... *18*

*2.3 Behoefte toets* ..... *19*

*2.4 Effectenanalyse* ..... *22*

*2.5 Conclusie* ..... *25*

**3 Behoefte overige commerciële voorzieningen** ..... **26**

*3.1 Beleidskaders en trends en ontwikkelingen* ..... *26*

*3.2 Vraag analyse* ..... *28*

*3.3 Aanbod analyse* ..... *28*

*3.4 Kwantitatieve behoefte commerciële voorzieningen* ..... *28*

*3.5 Kwalitatieve behoefte commerciële voorzieningen* ..... *31*

*3.6 Conclusie* ..... *31*

**Maatschappelijke- en werkvoorzieningen** ..... **33**

**4 Quickscan maatschappelijke voorzieningen** ..... **34**

*4.1 Zorgvoorzieningen* ..... *34*

*4.2 Cultuur, religie en bezinning* ..... *37*

*4.3 Onderwijs* ..... *38*

*4.4 (Urban) Sport en spelen* ..... *40*

**5 Quickscan kantoren** ..... **42**

*5.1 Beleidskader* ..... *42*

*5.2 Kwantitatief: Behoefte aan kantoren in de Alphen aan den Rijn* ..... *42*

*5.3 Kwalitatief: Behoefte aan moderne kantoorruimte gericht op de lokale markt* ..... *44*

*5.4 Conclusie: beoogde ontwikkeling van kantoren voldoet aan Ladder voor duurzame verstedelijking 45*

**Bijlage 1: Distributieve berekeningen ..... 46**

**Bijlage 2: Effecten omzet en leegstand detailhandel ..... 50**

**Bijlage 2: Begrippenlijst ..... 53**

# Managementsamenvatting

In onderstaande tabel zijn de uitkomsten van de behoefte onderzoeken voor de commerciële, maatschappelijke en kantoorfuncties in de Gnephoek in Alphen aan den Rijn samengevat:

| Functie | Programma | Behoefte - kwantitatief | Behoefte – kwalitatief | Conclusie en effecten |
|---|---|---|---|---|
| Supermarkt  | +2.000 m² bvo<br>(+1.600 m² wvo) | +1.240 tot 2.725 m² bvo<br>(+990 tot 2.180 m² wvo) | Supermarkten vormen een belangrijke ontmoetingsplaats in een nieuwbouwwijk en helpen dan ook bij het versterken van de sociale cohesie.<br>Realisatie van een supermarkt sluit aan bij het bestaande beleid van de gemeente voor detailhandel en voorziet in het realiseren van de 15 minutenstad zoals de gemeente dit wenst. | Programma passend binnen de marktruimte en het beleid.<br>Tast bestaande structuur niet aan.<br>Een supermarkt kan in de fasering gerealiseerd worden vóór de complete oplevering van de Gnephoek. Met goede afspraken kunnen supermarkten zich na oplevering van ca. 50-60% van de woningen vestigen in het gebied.<br>Ruimte voor een tweede supermarkt is er momenteel niet. Wel wordt geadviseerd om flexibiliteit in het plan te realiseren om op termijn, na ontwikkeling van een substantieel deel van de Gnephoek, deze beslissing te heroverwegen. Daarbij zijn er in theorie twee keuzes: realisering van de tweede supermarkt in het hart van de wijk of op een alternatieve locatie, elders in de nieuwe wijk. Voor het versterken van de het Hart van de Wijk heeft vestiging van een eventuele tweede supermarkt hier voorkeur. Vanuit het oogpunt van mobiliteitsreductie verdient die laatste de voorkeur. |
| Overig dagelijks  | +535 tot 2.160 m² bvo<br>(+430 tot 1.730 m² wvo) | +660 tot 895 m² bvo<br>(+530 tot 715 m² wvo) | Minimaal programma is realiseerbaar, onvoldoende draagvlak in de Gnephoek om maximaal programma te realiseren.<br>Samen met supermarkt vormt overig dagelijks aanbod op korte afstand een belangrijke functie voor inwoners van de wijk en helpt het bij het realiseren van de 15 minuten stad zoals de gemeente dit wenst. | Minimaal programma passend binnen de marktruimte en het beleid, maximaal programma niet passend binnen draagvlak van de Gnephoek.<br>Tast bestaande structuur niet aan.<br>Overige detailhandelsfuncties (anders dan supermarkten) vestigen zich later in een ontwikkelingsgebied, na realisering van de definitieve supermarkt. |
| Overig commercieel (recreatieve detailhandel, horeca & diensten)  | +1.365 tot 2.240 m² bvo<br>(+1.090 tot 1.790 m² wvo) | Totaal: +2.145 tot 2.990 m² bvo<br>Recreatief: +0 tot 210 m² bvo (0 tot 170 m² wvo)<br>Horeca: +1.385 tot 1.795 m² bvo<br>Diensten: +760 tot 1.025 m² bvo | Er is voldoende ruimte om het volledige programma van overige commerciële functies te realiseren. Het is echter niet mogelijk dit met slechts één van de onderzochte functies te doen. Er is altijd een mix van functies nodig.<br>Recreatieve detailhandel staat onder druk en zien we met name terug in de hoofdcentra. In de Gnephoek is realisatie van frequent benodigde detailhandel wel | Toevoeging van overig commercieel aanbod is mogelijk, belangrijk is wel dat een goede mix wordt gerealiseerd in het gebied van de verschillende functies.<br>Tast de bestaande structuur niet aan.<br>Horeca is een van de functies die zich in de fasering van het gebied snel kan vestigen. Denk hierbij aan placemakers die al voor de start van de bouw een plekje in het gebied kunnen krijgen (dit betekent niet dat alle horeca zich al zo vroeg vestigt). Horecaketens zullen zich pas later in het gebied vestigen. De overige functies zullen zich pas na volledige of bij bijna volledige realisatie van het gebied vestigen. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | mogelijk (mode & luxe niet).<br><br>Horeca en diensten versterken de functie van het winkelcluster in de wijk en zorgen voor een sterke mix aan functies. Waarbij de vestiging van horeca de levendigheid van het gebied verder versterkt. | |
| Commerciële sportvoorzieningen<br> | +2.625 m² bvo | + 1.855 tot 3.120 m² bvo | Groeiend gezondheidsbewustzijn, zowel bij inwoners als beleidsmakers.<br><br>Boetiekfitness is in opkomst. | Realisatie van commerciële sportvoorzieningen past in de huidige trends en ontwikkelingen en helpt de gemeente bij realisatie van de 15 minutenstad.<br><br>Commerciële sportvoorzieningen zullen zich naar verwachting pas in het gebied vestigen wanneer dit bijna af is. |
| Maatschappelijke voorzieningen<br> | +30.325 m² bvo<br>- 6.675 $m^2$ zorgvoorzieningen<br>- 4.500 $m^2$ cultuur en welzijn<br>- 16.050 onderwijs (3 basisscholen, 3 KDV, 3 BSO)<br>- 3.000 sporthal (1 sporthal) | + 4.400 tot 10.400 $m^2$ bvo zorgvoorzieningen<br><br>+ 2.275 tot 10.925 $m^2$ bvo cultuur en welzijn<br><br>+ 3 tot 5 basisscholen<br><br>+ 6 tot 7 BSO<br><br>+ 6 tot 8 KDV<br><br>+ 1 sporthal | Toenemende vergrijzing en vereenzaming, zorg en voor een grote zorg- en ontmoetingsbehoefte.<br><br>Er vindt een verschuiving plaats van tweedelijnszorg naar eerstelijnszorg. Dit zorgt voor een groeiende vraag aan zorgvoorzieningen in de wijk. Daarnaast dragen welzijn, cultuur en sport voorzieningen bij een preventieve zorg.<br><br>Bij de ontwikkeling van een nieuwe wijk is het van belang dat zorg, onderwijs, cultuur en welzijnsvoorzieningen goed bereikbaar zijn. De vraag naar deze functies is direct afkomstig van de inwoners van de wijk. Voor cultuur is er ook behoefte aan wijk overstijgende voorzieningen | De ontwikkeling in Gnephoek gaat uit van integrale ontwikkelingen voor de zorg, welzijn, en onderwijsfuncties. De gezamenlijke huisvesting (ZOED, IKC's en Huis van de Wijk) dragen bij aan efficiënt ruimtegebruik. Door flexibel ontwerp wordt ook de kans op toekomstige leegstand beperkt omdat de ruimtes multifunctioneel te benutten zijn.<br><br>De meeste maatschappelijke voorzieningen zijn wijk en buurt verzorgend. Bij de ontwikkeling van een nieuwe wijk zijn ze daarom essentieel. Zo blijft zorg, cultuur en onderwijs bereikbaar voor de bewoners. Ook kunnen deze functies een centrale rol spelen in het bevorderen van de sociale cohesie in een nieuwe wijk. |
| Kantoren<br> | +1.000 tot 2.000 m² bvo | +7.100 – 9.700 $m^2$ bvo (gemeente Alphen aan de Rijn<br><br>+ 14.800 – 30.700 $m^2$ bvo (regio Holland-Rijnland) | De ontwikkeling voorziet in de behoefte van kleinschalige kantoorruimte in verzamelgebouwen buiten formele werklocaties.<br><br>In de afgelopen 10 jaar richten ca. 45% van de vraag zich op ruimten onder de 1.000 m2 en 20% van de vraag buiten formele werklocaties.<br><br>Het overgrote deel van de bedrijvigheid in | De beoogde ontwikkeling in de Gnephoek van maximaal tweemaal 1.000 $m^2$ kantoren, richt zich op deze specifieke doelgroep, lokale partijen uit de wijk. Daarmee is de ontwikkeling niet concurrerend met kantoorlocaties zoals het stationsgebied waar wordt ingezet op regionale partijen. Er is voldoende kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor deze ontwikkeling.<br><br>Ook is de huidige leegstand in Alphen onder het frictieniveau en zorgt de toevoeging van slechts 2.000 $m^2$ niet voor een significante verandering van de voorraad. Het risico op onaanvaardbare |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Alphen aan de Rijn bestaat uit kleinschalige, lokale bedrijven. De ontwikkeling richt zich op deze doelgroep. | ruimtelijke effecten (leegstand) is daarmee klein. |

# Inleiding

## Aanleiding

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft plannen om aan de noordwestzijde van de stad Alphen aan de Rijn een nieuwe woonwijk te ontwikkelen, de Gnephoek. In de Gnephoek zullen ca. 5.600 woningen gerealiseerd worden de komende jaren. Daarnaast is er ook een programma voor commerciële, maatschappelijke en kantoorfuncties opgesteld en opgenomen in het Masterplan Gnephoek. De gemeente is achter de schermen druk bezig met het opstellen van het omgevingsplan voor de nieuwbouwontwikkeling in de Gnephoek. Eerdere onderzoeken hebben geleid tot het opstellen van het gewenste programma voor commerciële, maatschappelijke en kantoorfuncties. Om dit programma op te kunnen nemen in het omgevingsplan dienen de verschillende functies te worden onderbouwd.

## Uw vragen

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft Sweco gevraagd de behoefte te onderbouwen voor het niet-wonenprogramma voor de Gnephoek, te weten: detailhandel, overige commerciële voorzieningen, maatschappelijke functies en kantoren. Daarbij staan de volgende vragen centraal:

- **Afbakening van het onderzoeksgebied**. Voor welke verschillende gebieden zullen de geprogrammeerde voorzieningen een functie vervullen?
- **Beleidsanalyse**. Wat is de betekenis van de beleidsmatige context voor het plan?
- **Vraagzijde**. Wat is de huidige en de toekomstige vraag in de onderzoeksgebieden?
- **Aanbodzijde**: Welk aanbod is momenteel al gevestigd in de onderzoeksgebieden en hoe gaat dit aanbod zich de komende jaren ontwikkelen?
- **Behoefte**. Wat is de actuele en toekomstige (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte aan de verschillende voorzieningen die onderdeel zijn van het plan?
- **Effecten (voor detailhandel)**. Welke effecten heeft de realisatie van het gewenste detailhandelsprogramma op het bestaande aanbod?

## Opbouw van dit rapport

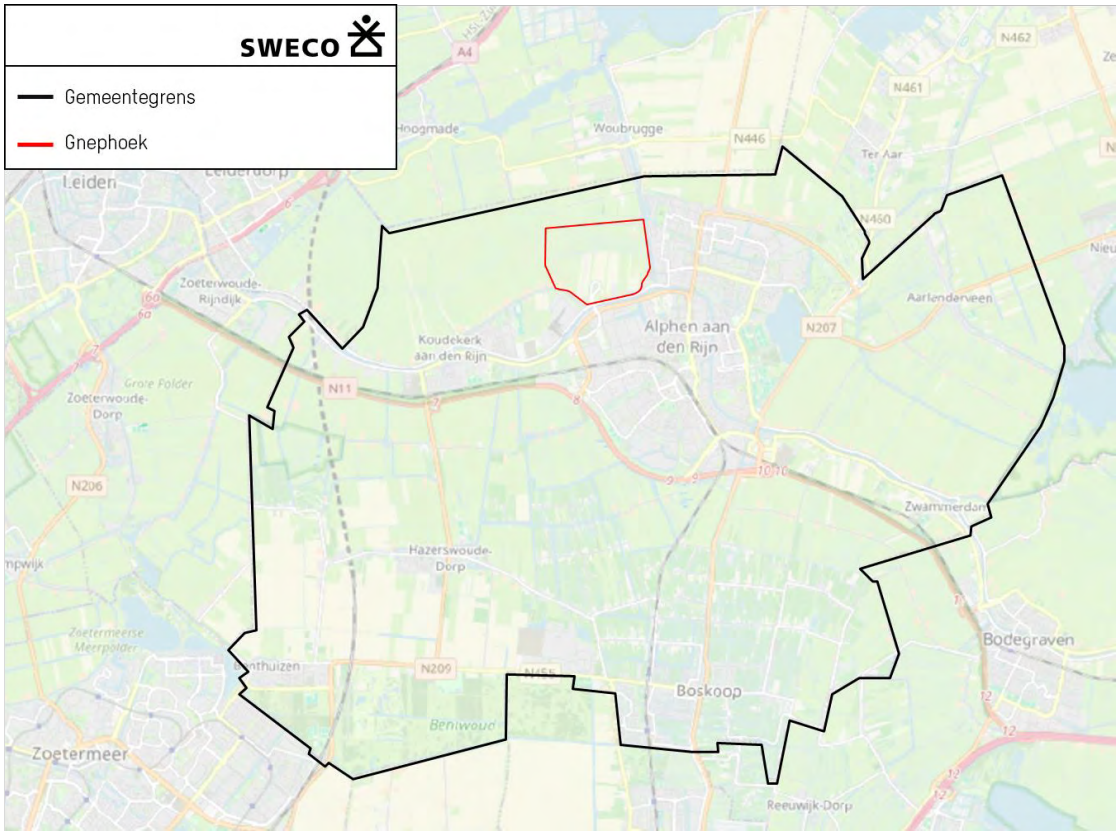
Het rapport is opgebouwd uit vijf hoofdstukken, verspreid over drie delen. In het hoofdstuk 1 schetsen we de ontwikkeling van de Gnephoek, het programma en de verschillende onderzoeksgebieden. In hoofdstuk twee is de Ladderonderbouwing voor detailhandel opgenomen. De overige commerciële voorzieningen (horeca, diensten en sportscholen) worden in hoofdstuk 3 onderbouwd aan de hand van een quickscan. In hoofdstuk 4 komt de quickscan voor de verschillende maatschappelijke functies aan bod en in hoofdstuk 5 worden de kantoren onderbouwd aan de hand van een quickscan.

In een separaat rapport wordt ook het woonprogramma in de Gnephoek getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

# 1 Positionering en programmering Gnephoek

## 1.1 Positionering

De Gnephoek is gelegen in het noordwesten van de kern Alpen aan den Rijn. Het gebied is op dit moment nog een polder, maar zal getransformeerd worden naar een gemengde wijk. Het programma biedt ruimte voor wonen (ca. 5.600 woningen), werken en zowel maatschappelijke als commerciële voorzieningen.




Figuur 1 Gemeente Alpen aan den Rijn en plangebied Gnephoek
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Sweco

## 1.2 Programmering

Naast dat er in de Gnephoek woningen worden gerealiseerd is er een breed programma opgesteld aan andere functies die van de ontwikkeling een gemengd gebied dienen te maken. In onderstaande tabel is een overzicht van de overige functies opgenomen. Dit zijn ook de functies die in de volgende hoofdstukken onderbouwd zullen worden.

| Functie | Specificatie | Omvang m² bvo |
|---|---|---|
| Detailhandel | Totaal | 2.535 tot 4.160 |
| | *supermarkt* | *2.000* |
| | *Overig dagelijks* | *535 tot 2.160* |
| Overige commerciële voorzieningen | | 1.365 tot 2.240 |
| Commerciële sportvoorzieningen | | 2.625 |
| Maatschappelijke- en sportvoorzieningen | Totaal | 82.730 |

| | | |
|---|---|---|
| | *Zorgvoorzieningen* | *6.675* |
| | *Culturele voorzieningen* | *4.500* |
| | *Onderwijsvoorzieningen* | *16.056* |
| | *Sportvoorzieningen* | *55.500*[1] |
| Kantoren | | 1.000 tot 2.000 |
| **TOTAAL** | | **90.255 tot 93.755** |
| **Oppervlakte Gnephoek** | | **3.910.000** |

Tabel 1 Programmering Gnephoek
Bron: Gemeente Alphen aan den Rijn

## 1.3 Doelgroepen en afbakening onderzoeksgebieden

De verschillende beoogde functies voor de Gnephoek hebben verschillende verzorgingsgebieden en daarmee doelgroepen. In onderstaande tabel is samengevat welk onderzoeksgebied is gehanteerd voor welke functie. De gebieden zijn afgebakend voor de regio waar mogelijke effecten van de komst van de functie wordt gevoeld.

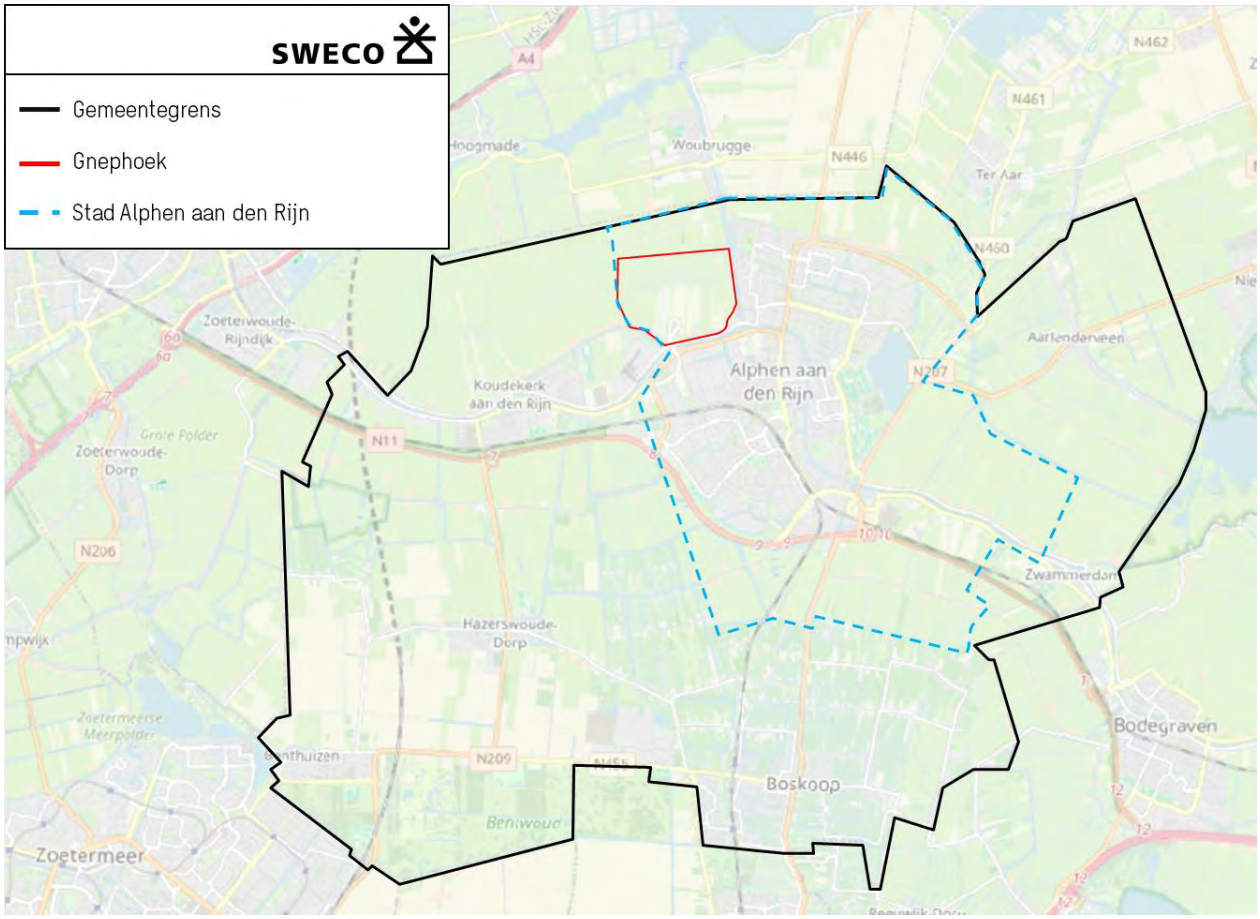
| Functie | Verzorgingsgebied |
|---|---|
| Detailhandel | **De Gnephoek en de gemeente Alphen aan den Rijn**<br><br>De detailhandel in de Gnephoek zal primair een functie vervullen voor de bewoners van de nieuwe wijk. Omdat de wijk onderdeel is van een groter gebied kijken we niet alleen naar de behoefte in de eigen wijk, maar wordt er ook gekeken naar de behoefte aan detailhandel in de gehele kern Alphen aan den Rijn. |
| Overig commercieel | **De Gnephoek en de gemeente Alphen aan den Rijn**<br><br>De overige commerciële voorzieningen in de Gnephoek zullen primair een functie vervullen voor de bewoners van de nieuwe wijk. Omdat de wijk onderdeel is van een groter gebied kijken we niet alleen naar de behoefte in de eigen wijk, maar wordt er ook gekeken naar de behoefte aan deze voorzieningen in de gehele kern Alphen aan den Rijn. |
| Maatschappelijke en sportvoorzieningen | **De Gnephoek en de gemeente Alphen aan den Rijn**<br><br>Maatschappelijke voorzieningen (huisarts apotheek en kinderopvang) zijn veelal buurt-/wijkvoorzieningen. De Gnephoek is hier het verzorgingsgebied. De grotere sport- en cultuur voorzieningen zoals een sporthal of theater hebben een verzorgende functie voor de gehele gemeente Alphen aan den Rijn. |
| Kantoor | **Gemeente Alphen aan den Rijn**<br><br>Het kantooraanbod in de Gnephoek zal bestaan uit kleinschalige kantoorruimte. Door het beperkte oppervlak zal het aanbod zich richten op kleine lokale ondernemers. Er zal daarom gekeken worden naar de behoefte van de gemeente Alphen aan den Rijn. Aanvullend daarop hanteren we de regio Holland-Rijnland als secundair onderzoeksgebied. Op dit niveau worden regionale programmeringsafspraken gemaakt. |

Tabel 2: Onderzoeksgebieden functies Gnephoek

### Demografie onderzoeksgebieden

De Gnephoek is gelegen in het noordwesten van de stad Alphen aan den Rijn en in het noorden van de gemeente Alphen aan den Rijn. De voorzieningen in de wijk zullen overwegend een functie voor de wijk hebben. Dat geldt ook voor de (kleinschalige) werkfuncties. Indirect zal het niet-wonenprogramma in de wijk ook een functie hebben voor een groter gebied. Denk aan een sporthal of theater. Om het programma in een bredere context te toetsen zijn de bovenstaande onderzoeksgebieden gehanteerd.

[1] Niet alle sportvoorzieningen zijn Ladderplichtig (denk aan speelvoorzieningen). Ook zitten hier sportvelden in, die buiten het plangebied worden gerealiseerd.




Figuur 2 Onderzoeksgebieden (wijk, stad en gemeente)
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Sweco

## Kenmerken verzorgingsgebied

- De gemeente Alphen aan den Rijn telt ca. 115.770 inwoners. Hiervan wonen er 74.215 in de stad Alphen aan den Rijn.
- De opbouw van de bevolking in de stad en de gemeente komt in grote lijnen overeen met het landelijk gemiddelde. De huishoudensgrootte in de gemeente en de stad ligt op 2,2 inwoners per huishouden, dit is iets hoger dan het landelijk gemiddelde van 2,1.
- Het gemiddeld inkomen in de gemeente ligt op € 33.800 per inwoner. Dit is 3,4% hoger dan het landelijk gemiddelde. Ook het gemiddelde inkomen per inwoner in de stad Alphen aan den Rijn ligt met € 34.000 hoger dan het landelijk gemiddelde (+4,1%).

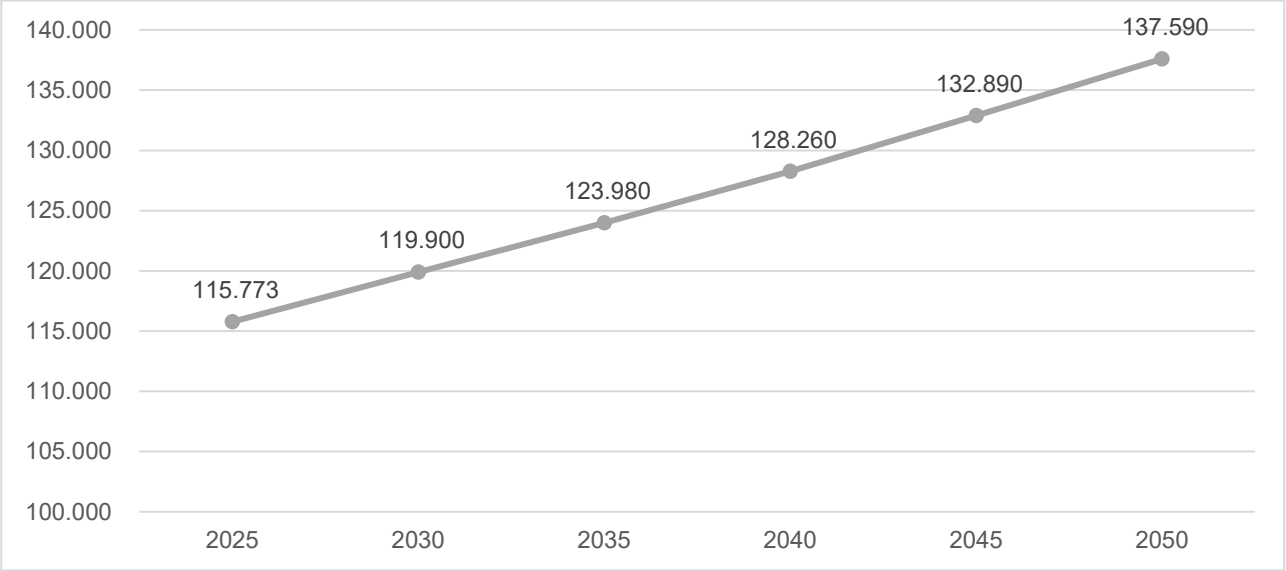
| | Inw. | % 0 - 15 | % 15-25 | % 25-45 | % 45-65 | % 65+ | Gem. hh. Grootte | Gem ink. Per inw. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nederland | - | 15% | 12% | 26% | 26% | 21% | 2,1 | € 32.700 |
| Gemeente Alphen aan den Rijn | 115.773 | 16% | 11% | 25% | 27% | 20% | 2,2 | € 33.800 |
| Alphen aan den Rijn (kern) | 74.215 | 16% | 11% | 26% | 27% | 20% | 2,2 | € 34.000 |

Tabel 3 Demografische kenmerken verzorgingsgebied
Bron: CBS Statline 2024, inkomen 2023 (meest recent)

## Bevolkingsprognose

Het inwoneraantal van de gemeente Alphen aan den Rijn zal de komende jaren flink toenemen. Naar verwachting zal het inwoneraantal in 2035 uitkomen op ca. 123.980 inwoners. Naar 2050 neemt dit aantal

verder toe, naar ca. 137.590 inwoners. Hiermee neemt de bevolking tot 2035 toe met 7,1%. De totale groei naar 2050 bedraagt 18,8%.




Figuur 3 Bevolkingsprognose gemeente Alphen aan den Rijn
Bron: Primos 2025

Wanneer we deze groei doortrekken naar de stad Alphen aan den Rijn, dan zien we het inwoneraantal richting 2035 toenemen tot ca. 79.480 inwoners. Bij deze bevolkingsgroei gaan we ervanuit dat in 2035 de Gnephoek nog niet volledig gerealiseerd is. Naar 2050 zet deze groei verder door tot ca. 88.200 inwoners.

## Woningbouwplannen

Naast de woningbouwplannen voor de Gnephoek zijn er verspreid over de gemeente verschillende woningbouwplannen. In totaal worden de komende 10 jaar (tot 2035) 8.780 woningen gerealiseerd in de gemeente, verspreid over 48 projecten[2]. Hieronder een overzicht van de woningbouw per kern in de gemeente:

- **Aarlanderveen**. Verspreid over twee projecten (Noordeinde 50 en Damveste) worden in totaal 25 woningen gerealiseerd in Aarlanderveen.
- **Alphen aan den Rijn**. Verspreid over 22 verschillende projecten worden in de stad Alphen aan den Rijn de komende 10 jaar ca. 7.245 woningen gerealiseerd (hier is een deel van de woningen van de Gnephoek al in meegenomen, niet alle[3]). De grootste projecten naast de Gnephoek zijn Euromarkt, Rijnhave Oost: Havenfront, Nieuwe Sloot, Kop West en Aarhof.
- **Benthuizen.** In Benthuizen worden ca. 400 woningen gerealiseerd verspreid over 8 verschillende projecten. Bentwijck is met ca. 212 woningen het grootste project in Benthuizen.
- **Boskoop.** Verspreid over 6 ontwikkelingen worden de komende tien jaar ca. 420 woningen gerealiseerd. De grootste ontwikkelingen in Boskoop zijn Torenpad West en Wonen op de Tuin.
- **Hazerswoude-Dorp**. In Hazerswoude-Dorp worden verspreid over 3 projecten (Voorweg 14, Voetbalveld (Oostvaarderskwartier) en Margaretha van Oostenrijklaan) ca. 135 woningen gerealiseerd.
- **Hazerswoude-Rijndijk**. Verspreid over 2 ontwikkelingen (Rijndijk 108 en Westvaartpark) worden in totaal ca. 385 woningen gerealiseerd in Hazerswoude-Rijndijk. Het Westvaartpark is de grootste ontwikkeling met ca. 360 woningen.
- **Koudekerk aan den Rijn**. In Koudekerk aan den Rijn worden verspreid over 2 projecten (De Pastorie en Tussen de kerken) ca. 95 woningen gerealiseerd de komende 10 jaar.

[2] Bron: https://www.alphenaandenrijn.nl/Bouwprojecten_en_reconstructies/Bouwprojecten/Toekomstige_woningbouwprojecten_tot_en_met_2034

[3] Verwacht wordt dat in 2035 ca. 3.000 van de ca. 5.600 woningen gerealiseerd zullen zijn.

- **Zwammerdam**. Verspreid over 3 projecten (Vinkebuurt 48-50, Spoorlaan en Vinkebuurt 116-118) worden hier ca. 140 woningen gerealiseerd. Het project aan de Spoorlaan is goed voor ca. 125 woningen.

Tot 2040 loopt het totaal aantal geplande woningen verder op naar ca. 9.107 woningen in de gemeente.

De ontwikkeling van de Gnephoek gaat gepaard met de bouw van ca. 5.600 woningen. Op basis van de gemiddelde huishoudensgrootte in de gemeente en de stad Alphen aan den Rijn betekent dit een toevoeging van ca. 12.400 inwoners[4].

[4] Toevoeging van 5.600 huishoudens met een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,2 betekent een toename van ca. 12.400 inwoners.

# Commerciële voorzieningen

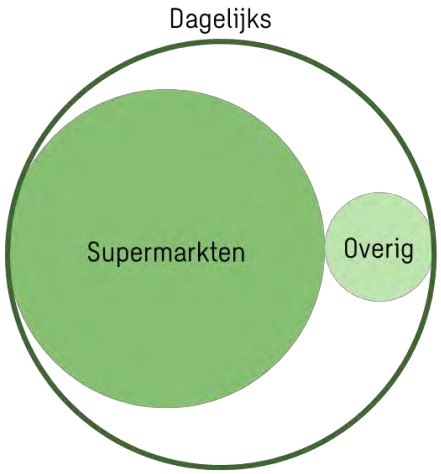
In de komende twee hoofdstukken onderbouwen we de commerciële voorzieningen voor de Gnephoek aan de hand van onderstaand programma. Onder overig commercieel aanbod vallen de functies recreatieve detailhandel, diensten en horeca. Omdat de provincie voor de detailhandel (alle vormen) een volledige ladderonderbouwing vraagt is de onderbouwing hiervan opgenomen in Hoofdstuk 2. De overige commerciële functies en de sportscholen zijn onderbouwd in Hoofdstuk 3.

| | Minimum | | Maximum | |
|---|---|---|---|---|
| | **M² bvo** | **M² wvo*** | **M² bvo** | **M² wvo*** |
| Dagelijks totaal | 2.535 m² bvo | 2.030 m² wvo | 4.160 m² bvo | 3.330 m² wvo |
| • *Supermarkt* | *2.000 m² bvo* | *1.600 m² wvo* | *2.000 m² bvo* | *1.600 m² wvo* |
| • *Overig dagelijks* | *535 m² bvo* | *430 m² wvo* | *2.160 m² bvo* | *1.730 m² wvo* |
| Overig commercieel | 1.365 m² bvo | 1.090 m² wvo | 2.240 m² bvo | 1.790 m² wvo |
| Sportscholen | 2.625 m² bvo | 2.100 m² wvo | 2.625 m² bvo | 2.100 m² wvo |
| **Totaal** | **6.252 m² bvo** | **5.220 m² wvo** | **9.025 m² bvo** | **7.220 m² wvo** |

Tabel 4 Overzicht programma commerciële voorzieningen
* de metrages in m² wvo zijn berekend aan de hand van de verhouding 1 m² bvo = 0,8 m² wvo
Bron: Gemeente Alphen aan den Rijn

## De dagelijkse sector

De dagelijkse sector bestaat voor het grootste deel uit supermarkten, en een kleiner aandeel uit andere dagelijkse winkels als versspeciaalzaken en drogisten. In de ladderonderbouwing wordt de dagelijkse sector als geheel berekend en wordt specifiek ingezoomd op de supermarktsector. De marktruimte voor het overig dagelijkse aanbod kan niet berekend worden door middel van een distributieve berekening. Dit komt omdat hier te veel verschillende sectoren samen genomen moeten worden en er geen data beschikbaar is op dat niveau. Om te komen tot de marktruimte voor de overige dagelijkse detailhandel kijken we naar het verschil tussen de dagelijkse sector en de supermarktsector. Wanneer de marktruimte in de supermarktsector groter is betekent dit dat er marktruimte is voor de supermarktsector maar niet voor overig dagelijks aanbod. Is er een verschil meetbaar dan is er ook ruimte voor overig dagelijks aanbod.




Figuur 4 Duiding dagelijkse sector
Bron: Sweco

## Overig Commercieel

Het aanbod overig commercieel wenst men vrij in te kunnen vullen met recreatieve detailhandel, horeca en diensten. Om de meters zo vrij mogelijk in te kunnen delen onderbouwen we voor elk van deze drie sectoren het volledige metrage. Wanneer het volledige metrage niet past in de marktruimte voor een bepaalde sector kan dit eventueel ingevuld worden met een andere sector, zolang de som van de verschillende sectoren bij elkaar de marktruimte niet overschrijdt.

# 2 Behoefte detailhandel

In dit hoofdstuk wordt de behoefte aan detailhandel in de Gnephoek onderbouwd. Het programma voor de Gnephoek, zoals verwoord in het Masterplan Gnephoek, omvat een aanbod van 3.900 m² bvo tot 6.400 m² bvo aan commerciële voorzieningen. Hiervan is 65% van de meters gereserveerd voor dagelijkse detailhandel, waarvan maximaal 2.000 m² bvo voor een supermarkt. De overige meters zijn vrij in te delen met overige commerciële voorzieningen (denk aan recreatieve detailhandel, horeca en diensten).

| | Minimum | | Maximum | |
|---|---|---|---|---|
| | **M² bvo** | **M² wvo*** | **M² bvo** | **M² wvo** |
| Dagelijks totaal | 2.535 m² bvo | 2.030 m² wvo | 4.160 m² bvo | 3.330 m² wvo |
| • *Supermarkt* | *2.000 m² bvo* | *1.600 m² wvo* | *2.000 m² bvo* | *1.600 m² wvo* |
| • *Overig dagelijks* | *535 m² bvo* | *430 m² wvo* | *2.160 m² bvo* | *1.730 m² wvo* |
| Overig commercieel | 1.365 m² bvo | 1.090 m² wvo | 2.240 m² bvo | 1.790 m² wvo |
| **Totaal** | **3.900 m² bvo** | **3.120 m² wvo** | **6.400 m² bvo** | **5.120 m² wvo** |

Tabel 5 Programma commerciële voorzieningen
* de metrages in m² wvo zijn berekend aan de hand van de verhouding 1 m² bvo = 0,8 m² wvo
Bron: Gemeente Alphen aan den Rijn

De wens is om het overig commerciële programma flexibel in te kunnen richten met detailhandel, horeca en diensten. Om dit mogelijk te maken onderbouwen we in dit hoofdstuk de volledige meters voor detailhandel. In hoofdstuk 3 Behoefte overige commerciële voorzieningen, onderbouwen we de horeca en diensten door middel van een quickscan voor het volledige metrage.

Naast de wens dit programma te realiseren in het winkelcluster in de Gnephoek is er de vraag of er op termijn ruimte is voor realisatie van een tweede supermarkt elders in de Gnephoek. Op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte komen we hier in dit hoofdstuk op terug.

## 2.1 Beleidskaders en trends en ontwikkelingen

In deze paragraaf komt het belangrijkste beleid en de trends en ontwikkelingen aan bod.

### Beleid

**Landelijk beleid**

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg afgekort tot Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan.

De Ladder is een onderbouwing die nodig is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit staat in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het doel is om zorgvuldig met ruimte om te gaan en leegstand te verminderen en te voorkomen. De Ladder is een motiveringsplicht. Dit betekent dat gemeenten en ontwikkelaars moeten uitleggen waarom een nieuw project nodig is door de behoefte te laten zien. Als een nieuw project buiten bestaand stedelijk gebied ligt, moet de onderbouwing ook laten zien welke andere mogelijkheden zijn bekeken binnen bestaand stedelijk gebied. De Ladder helpt om kritisch na te denken over ruimtegebruik. Als de behoefte juist is aangetoond, geeft de Ladder geen reden om een project tegen te houden het is één van de instrumenten voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)[5]. Ook als de Ladder niet van toepassing is, moet wel de evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden gemotiveerd.

Uit jurisprudentie weten we dat bij ruimtebeslag van meer dan 500 m² sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Ook in het geval dat de Ladder niet van toepassing is dient een evenwichtige toedeling van

[5] De evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) is een vervolg op de regels voor goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). ETFAL kijkt breder naar de fysieke leefomgeving, zoals beschreven in de Omgevingswet.

functies aan locaties gemotiveerd te worden. In dit voorliggende geval gaat het om een toevoeging die ruim groter is dan 500 m² bvo aan en is het verplicht om de ontwikkeling aan De Ladder te motiveren.

**Provinciaal beleid - Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) (2025)**

Het beleid vanuit de provincie wordt gevormd door de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV). Deze is vastgesteld op 15 december 2021. In de verordening zijn regels opgesteld over de fysieke leefomgeving van de provincie en geeft de verordening aan wat wel en wat niet is toegestaan. De regels zijn ingetreden met het in werking treden van de Omgevingswet op 1 januari 2024, in 2025 heeft een update van de regels plaatsgevonden.

De provincie streeft met de Omgevingsverordening naar levendige, qua functies gemengde stads- en dorpsgebieden met een aantal krachtige en kwalitatief onderscheidende centra. Het provinciale detailhandelsbeleid is gericht op een gezonde detailhandelsstructuur, waarbij leegstand, afname van de ruimtelijke kwaliteit en aantasting van het woon- en leefklimaat moet worden voorkomen. De kern van het provinciaal detailhandelsbeleid ligt in de concentratie en clustering van detailhandel in de centra van steden, dorpen en wijken. Voor alle winkelgebieden zowel regulier als perifeer, geldt dat kwalitatieve versterking een doorlopende opgave is. de omgevingsverordening stelt via regels dat een omgevingsplan enkel detailhandel voorziet in de volgende gebieden:

1. Binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
2. Binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
3. Binnen een nieuw, goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie van een centrum.

De nieuwe detailhandel behoort te voldoen aan de volgende eisen:

a. De ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Programma ruimte en de Omgevingsvisue beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te versterken centra, te optimaliseren centra en de overige centra.
b. Aangetoond is dat als gevolg van de ontwikkeling het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en er geen onaanvaardbare leegstand ontstaat.

Voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 2.000 m² bvo (bruto vloeroppervlak) binnen centra (in de binnensteden van Rotterdam en Den Haag geldt dit vanaf 4.000 m² bvo) en buiten de centra vanaf 1.000 m² bvo dient de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland een advies te geven over de ontwikkeling.

**Gemeentelijk beleid – Detailhandels- en horecavisie Alphen aan den Rijn (2025)**

Het beleid van de gemeente is in zijn algemeenheid gericht op het creëren van vitale centrumgebieden met een eigen profiel en verzorgingsfunctie. De visie stelt een nieuwe hoofdstructuur voor waarbij verspreid aanbod beperkt wordt (met eventuele uitzonderingen voor gemakswinkels en horeca bij toeristische locaties). In deze hiërarchie heeft het stadshart een overkoepelende functie, de dorpscentra primair een lokale verzorgingsfunctie, wijkwinkelcentra een boodschappenprofiel en biedt de Rijneke Boulevard ruimte aan volumineuze detailhandel.

Voor de detailhandel zijn de volgende beleidsdoelen opgesteld:

- Het concentreren van de voorzieningen en het hebben van compacte en complete centrumgebieden;
- Ruimte bieden aan innovatie en vernieuwing mogelijk maken;
- Het behouden van de bestaande hiërarchische structuur;
- Gemak faciliteren voor de consument;
- Maatwerk aanbieden voor gemengde concepten.

In de Gnephoek is ruimte voor de ontwikkeling van een wijkwinkelcentrum volgens de visie. Dit wijkwinkelcentrum heeft primair een functie voor de toekomstige bewoners van de nieuwe wijk.

Naast het detailhandelsbeleid onderschrijft de gemeente in het *Programma Fietshart (2023)* om van Alphen aan den Rijn een 15-minuten stad te maken. Dit houdt in dat inwoners alle voorzieningen binnen 15 minuten fietsen moeten kunnen bereiken.

### Conclusie beleid

Op basis van het bestaande beleid is het verplicht de ontwikkeling te onderbouwen aan de hand van een Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het provinciaal beleid is terughoudend met het creëren van nieuwe detailhandelsclusters. Echter bij realisatie van een nieuwbouwwijk is het mogelijk om een nieuw cluster te realiseren wanneer in de wijk zelf voldoende draagvlak aanwezig is voor de detailhandel. Ook de gemeente Alphen aan den Rijn staat in haar beleid positief tegenover realisatie van wijkgebonden detailhandel in de Gnephoek. Het beleid houdt hier al rekening mee.

## Trends en ontwikkelingen

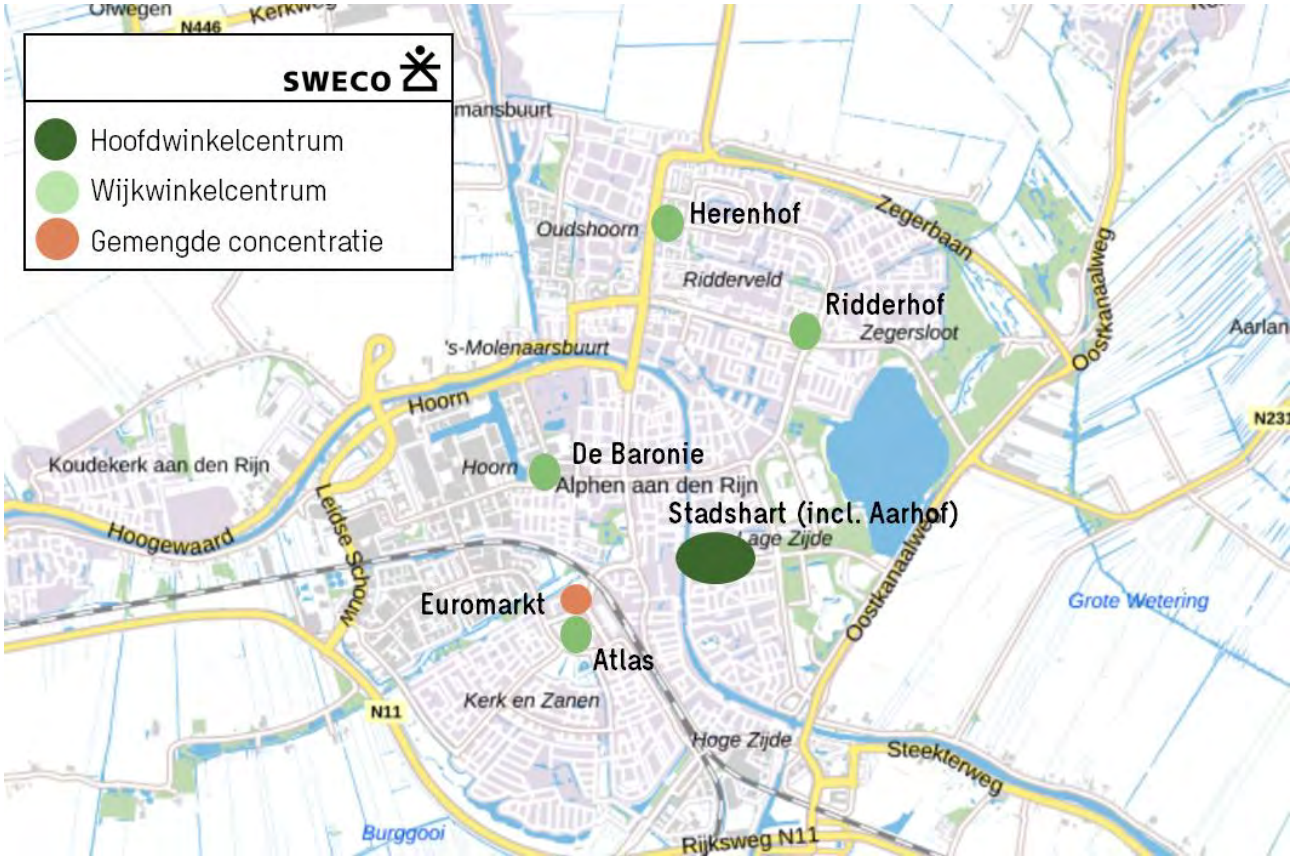
Detailhandel is een branche die altijd aan ontwikkelingen onderhevig is, denk momenteel bijvoorbeeld aan de toename van online en de effecten op de fysieke winkelstructuur. In deze paragraaf behandelen we kort de belangrijkste trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op het detailhandelslandschap en winkelgebieden.

| Landelijke trends en ontwikkelingen detailhandel, horeca en diensten | |
|---|---|
| **Dagelijkse sectoren** | |
|  | **Food wint aan belang**<br><br>Zowel in steden, kleinere woonkernen. Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op winkelgebieden. Men identificeert zich sterk en in steeds grotere mate met zijn eetgedrag (‘Food is the new fashion’) en met name jongeren leven sterk bij de dag. Ook de drang om buiten de deur te eten past hierbij. |
|  | **Nieuwkomers binnen de foodsector**<br><br>Nieuwkomers van binnen de sector komen op in de foodbranche. Aanbieders als Stach richten zich op een specifieke markt en op de consument die zich bewust is van zijn eetgewoonten en identiteit. Daarnaast zijn er nieuwkomers vanuit de horeca. Restaurants bieden hun producten aan om thuis te consumeren (Uber Eats en Thuisbezorgd.nl). |
|  | **Supermarkten als verstheaters**<br><br>Met de ontwikkeling van e-commerce zien we supermarkten steeds meer evolueren van bulksupermarkten naar zogenoemde verstheaters. Voorbeelden zijn de vestigingen van Albert Heijn XL en de Jumbo Foodmarkt. In deze vestigingen domineert het versaanbod, al dan niet in bereide vorm (maaltijden). De vermenging met horeca is in deze vestigingen groot. |
|  | **Schaalvergroting**<br><br>Minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service en discount supermarkten van minder dan 1.400 m² wvo te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om aantrekkelijk te blijven voor de consument. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie). |
|  | **Supermarkt versus speciaalzaak**<br><br>Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen onder de bevolking. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen in de detailhandel wordt gedaan in supermarkten. Steeds meer supermarkten besteden aandacht aan hun versafdelingen, vanuit de optiek van verbetering van de winstmarge en vanwege de behoefte van de consument aan one-stop-shopping. Het gevolg hiervan is dat de versspeciaalzaken al jarenlang onder druk staan (uitgezonderd gedurende de coronapandemie) en supermarkten meer ruimte nodig hebben. |
| **Niet-dagelijkse sector** | |
|  | **Non-food sector trekt zich terug**<br><br>De non-food sector trekt zich steeds meer terug uit middelgrote en kleine winkelgebieden. Jarenlang lag de nadruk op expansie en openden ketens de ene winkel na de ander, ook in kleinere winkelkernen. Momenteel maken veel ketens een pas op de plaats en investeren zij primair in een beperkt aantal vestigingen in de grootste winkelgebieden. Ook is er in deze sector sprake van veel faillissementen (Blokker, Esprit, Scotch & Soda) |

| | |
|---|---|
| | **Groei internetaankopen**<br><br>Er is een groei van internet als verkoopkanaal in de niet-dagelijkse sector, en meer recent ook in de dagelijkse sector. Deze ontwikkeling, die versterkt werd door de Coronacrisis, resulteert voor veel branches in minder bestedingen in de winkelstraat. Er is tussen branches een groot verschil in de onlinemarktaandelen en de impact op de winkelmeters. |
| **Multifunctionele winkelgebieden** | |
| | **Ontmoetingsplek binnen de buurt**<br><br>Doordat de verschillende functies in grotere mate geconcentreerd worden door onder andere de aanwezigheid van horeca worden de wijkwinkelcentra en dorpskernen steeds belangrijker als ontmoetingsplek in een wijk of kern. Daarbij wordt ook de verblijfskwaliteit door de aanwezigheid van de verschillende functies binnen winkelcentra vergroot. |
| | **Combinatie met andere (maatschappelijke) wijkvoorzieningen**<br><br>De combinatie met andere wijkvoorzieningen wordt steeds belangrijker binnen winkelkernen. Zo worden onder andere zorginstellingen, scholen en ondersteunende dienstverlening als kappers in een steeds grotere mate geconcentreerd binnen of nabij de winkelcentra. Op deze manier versterken de verschillende voorzieningen elkaar en ontstaat een kloppend hart van de wijk. |

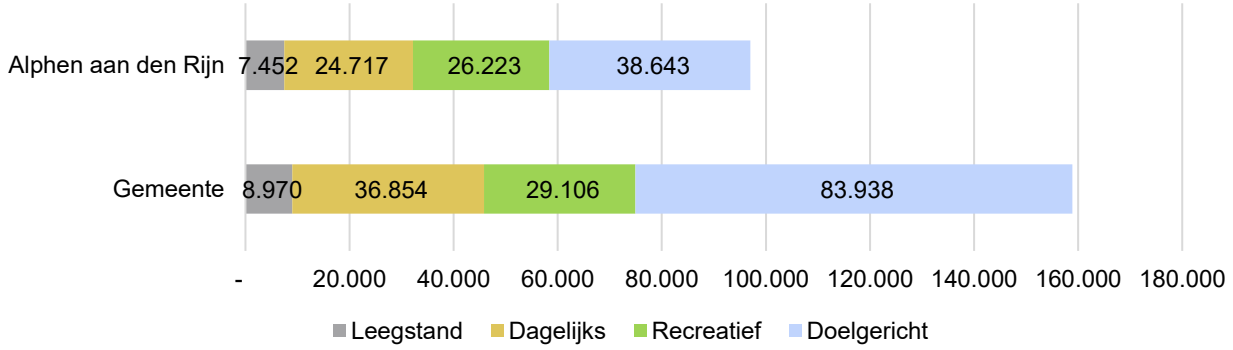
## 2.2 Aanbod analyse

De gemeente Alphen aan den Rijn kent een hiërarchische detailhandelsstructuur. Het centrum van Alphen aan den Rijn is hierin het belangrijkste winkelcluster. Daarna volgende centra van de kleinere kernen, Boskoop, Hazerswoude Dorp, Hazerswoude Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn. In de stad Alphen aan den Rijn zijn verschillende ondersteunende wijk- en buurtcentra te vinden.




Figuur 5 Detailhandelsstructuur van de stad Alphen aan den Rijn
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Sweco

Het totale detailhandelsaanbod in de gemeente telt ca. 158.870 m² wvo verspreid over ca. 470 vestigingen. Hiervan staat ca. 8.970 m² wvo leeg (59 vestigingen). Wanneer we verder inzoomen op de stad Alphen aan den Rijn, dan zien we dat de stad een detailhandelsaanbod kent van ca. 97.040 m² wvo verspreid over ca. 340 vestigingen. In de stad bedraagt de leegstand ca. 7.450 m² wvo verspreid over 44 vestigingen.




Figuur 6 Detailhandelsaanbod gemeente Alphen aan den Rijn en de stad Alphen aan den Rijn
Bron: Locatus 2025

**Ontwikkeling van het aanbod**

- De komende jaren wordt winkelcentrum Aarhof herontwikkeld. Bij het winkelcentrum worden ca. 300 woningen gerealiseerd en de uitstraling zal verbeterd worden. Daarnaast wordt er een supermarkt gerealiseerd van ca. 1.300 m² wvo (1.600 m² bvo).
- Bij de Euromarkt opent in de komende jaren ook een extra supermarkt, hier gaat het om een vestiging van ca. 1.650 m² wvo (ca. 2.100 m² bvo).

## 2.3 Behoefte toets

In dit hoofdstuk brengen we de marktruimte voor detailhandel zowel kwantitatief als kwalitatief in beeld. Dit doen we door een DPO (Distributieplanologisch Onderzoek) uit te voeren in combinatie met een dichthedenanalyse. De kwalitatieve behoefte voor het programma in de Gnephoek wordt beknopt gemotiveerd aan de hand van kwalitatieve argumenten.

### Kwantitatieve behoefte

De dichthedenanalyse en distributieve berekeningen worden uitgevoerd voor de dagelijkse sector, de supermarktsector en de recreatieve sector. De berekeningen worden op drie schaalniveaus gedaan, de gemeente Alphen aan den Rijn, de stad Alphen aan den Rijn en de Gnephoek zelf.

**Dichthedenanalyse**

- **Dagelijkse detailhandel.** De dichtheid binnen de gemeente ligt in de huidige situatie op 0,32 m² wvo per inwoner. Hiermee ligt de dichtheid onder het landelijke gemiddelde van 0,38 m² wvo. Door het toenemende inwoneraantal in de gemeente neemt de dichtheid naar 2035 af tot 0,30 m² wvo per inwoner, uitgaande van het huidige aanbod. Wanneer we kijken naar de dichtheid in de stad zien we dat deze voor de dagelijkse sector op 0,33 m² wvo per inwoner ligt, iets hoger dan in de gemeente, maar nog steeds onder het landelijk gemiddelde. Met het groeiende inwoneraantal neemt deze dichtheid naar 2035 af naar 0,31 m² wvo per inwoner, wederom uitgaande van het huidige aanbod.
- **Supermarktsector.** De dichtheid van de supermarktsector in de gemeente ligt op 0,23 m² wvo per inwoner. Hiermee ligt deze onder het landelijk gemiddelde van 0,27 m² wvo. Met het groeiende inwoneraantal neemt de dichtheid naar 2035 af naar 0,22 m² wvo per inwoner. Kijken we naar de supermarktdichtheid in de stad, dan zien we dat deze gelijk is aan die van de gemeente met 0,23 m² wvo per inwoner. De afname door de groei van het inwoneraantal is iets groter dan voor de gemeente, in 2035 zal de dichtheid uitkomen op 0,21 m² wvo per inwoner.
- **Recreatieve sector.** Voor de recreatieve sector ligt de dichtheid in de gemeente op 0,25 m² wvo per inwoner, dit is fors lager dan het landelijk gemiddelde van 0,34 m² wvo per inwoner. Met de bevolkingsgroei in de gemeente neemt de dichtheid naar 2035 af naar 0,23 m² wvo per inwoner. De

dichtheid in de stad ligt op 0,39 m² wvo per inwoner, hiermee ligt deze zowel hoger vergeleken met het landelijk gemiddelde als met het gemeentelijk gemiddelde. Met de verwachte bevolkingsgroei neemt de dichtheid af naar 0,33 m² wvo per inwoner in 2035.

| | Landelijk | Gemeente | | Stad | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **Huidige situatie (2025)** | **2035** | **Huidige situatie (2025)** | **2035** |
| Dagelijks (geheel) | 0,38 | 0,32 | 0,30 | 0,33 | 0,31 |
| Supermarkt | 0,27 | 0,23 | 0,22 | 0,23 | 0,21 |
| Recreatief | 0,34 | 0,25 | 0,23 | 0,39 | 0,33 |

Tabel 6 Dichthedenanalyse detailhandel
Bron: Locatus 2025; CBS Statline 2025; Primos 2025

### Distributieve berekening

Door middel van een distributieve berekening (DPO) kan zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een indicatieve uitspraak worden gedaan over het functioneren van de detailhandel en daarmee de ontwikkelingsmogelijkheden. Kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van het aanbod kunnen worden verklaard door een te verwachten groei van het bevolkingsdraagvlak, door een bovengemiddeld functioneren van het huidige aanbod en/of door een groei in ambitie: een hogere, maar wel te verantwoorden binding en toevloeiing. Ook een combinatie hiervan kan een “driver” zijn achter de ontwikkelingsmogelijkheden.

De distributieve berekeningen zijn uitgevoerd op drie schaalniveaus, de gemeente, de stad en de Gnephoek ontwikkeling. De berekeningen zijn te vinden in Bijlage 1: Distributieve berekeningen.

- **Dagelijkse sector.** De distributieve berekening laat zien dat er marktruimte is in de dagelijkse sector. Belangrijk hierbij is dat de supermarktsector onderdeel is van deze dagelijkse sector. Wanneer we kijken naar de programmering voor de Gnephoek dan zien we dat zowel de minimale programmering als de maximale programmering te realiseren is op het niveau van de gemeente en de stad Alphen aan den Rijn. De marktruimte in de huidige situatie bedraagt ca. 1.500 m² wvo tot ca. 2.700 m² wvo voor de totale dagelijkse sector (inclusief supermarkt). Naar 2035 neemt de ruimte toe naar ca. 4.200 m² wvo tot ca. 4.700 m² wvo (inclusief supermarkt). Dit is meer dan de totaal geprogrammeerde dagelijkse detailhandelsmeters in de Gnephoek (2.030 m² wvo tot 3.330 m² wvo[6]). Op het niveau van de Gnephoek zelf zien we dat enkel op basis van de eigen inwoners er in de Gnephoek behoefte is aan de realisatie van ruim 2.895 m² wvo aan dagelijkse detailhandel.
- **Supermarktsector.** De distributieve berekening voor de supermarktsector laat zien dat er nu en de komende jaren voldoende marktruimte is binnen de stad en de gemeente Alphen aan den Rijn om het gewenste programma te realiseren. In het programma is 1.600 m² wvo aan supermarkt opgenomen, in de huidige situatie is er een indicatieve ruimte voor uitbreiding van ca. 1.900 tot ca. 3.750 m² wvo. Deze indicatieve uitbreidingsruimte neemt naar 2035 toe tot ca. 3.500 m² wvo tot ca. 5.200 m² wvo. Wanneer we de indicatieve uitbreidingsruimte confronteren met de planvoorraad elders in Alphen (ca. 2.950 m² wvo), zien we dat er in de toekomst een indicatieve marktruimte overblijft van ca. 1.000 m² wvo tot een kleine 2.300 m² wvo. Ook dan is er nog voldoende ruimte om een supermarkt van 1.600 m² wvo te realiseren in de Gnephoek. Op het niveau van de Gnephoek zelf zien we de behoefte ontstaan voor realisatie van ruim 2.182 m² wvo aan supermarkten.
- **Overig dagelijks**. De marktruimte voor het overige dagelijkse aanbod is het verschil tussen de marktruimte van de dagelijkse sector als geheel en de marktruimte die ontstaat voor de supermarkten. Dit betekent dat er in de huidige situatie geen marktruimte is voor het overige dagelijkse aanbod. Naar de toekomst toe zien we dat een marktruimte ontstaat van maximaal 720 m² wvo. Wanneer we kijken naar de behoefte die volgt op basis van het draagvlak van de Gnephoek zelf zien we dat er een behoefte is van ca. 715 m² wvo aan overige dagelijkse voorzieningen. Het

[6] Hiervan is 1.600 m² wvo voor supermarkten en 430 tot 1.730 m² wvo overig dagelijks aanbod.

programma gaat uit van een realisatie van 430 tot 1.730 m² wvo aan overig dagelijks aanbod. Dit betekent dat aan het minimum scenario voldaan kan worden.

- **Recreatieve detailhandel.** Voor de recreatieve detailhandel zien we dat er in de huidige situatie marktruimte is voor uitbreiding. Echter door de toename van online en de druk die op de sector ligt zien we dat op het niveau van de gemeente en de stad geen kwantitatieve marktruimte beschikbaar is. Op het niveau van de Gnephoek zelf zien we dat op basis van de groei van de wijk een behoefte zal ontstaan van een schamele ca. 170 m² wvo aan recreatieve detailhandel.

| | Gemeente | | Stad | | Gnephoek |
|---|---|---|---|---|---|
| | **2025** | **2035** | **2025** | **2035** | **Volledige realisatie** |
| Dagelijkse sector | 1.490 | 4.208 | 2.741 | 4.688 | 2.896 |
| Supermarkt sector | 1.893 | 3.491 | 3.749 | 5.215 | 2.182 |
| Recreatieve sector | 16.608 | -1.054 | 12.354 | -949 | 171 |

Tabel 7 Marktruimte (in m² wvo) detailhandel naar sector op het niveau van de gemeente, de stad en de Gnephoek
Bron: Sweco

### Conclusie kwantitatieve behoefte

- Op basis van de kwantitatieve behoefte kan geconcludeerd worden dat er voldoende marktruimte is voor de realisatie van de gewenste supermarktmeters en overig dagelijkse meters. Waarbij de overig dagelijkse meters voldoen in het minimum scenario. Realisatie van het maximum scenario is niet mogelijk voor de overig dagelijkse detailhandel.
- Er is naar de toekomst toe onvoldoende ruimte om op basis van het draagvlak van de Gnephoek een tweede supermarkt te realiseren. Ook een kleinere tweede supermarkt is niet realistisch, omdat dit enerzijds niet past in de kwantitatieve ruimte maar anderzijds ook niet past bij de kwalitatieve wensen van consumenten.
- Er is voldoende draagvlak voor de realisatie van het minimum programma aan overig-dagelijks. Voor het maximum programma is geen draagvlak.
- Voor de recreatieve detailhandel is er geen kwantitatieve marktruimte in de toekomst. Eventueel kan wel gekeken worden naar de toevoeging van frequent benodigde detailhandel, dit zijn branches die niet tot de dagelijkse sector behoren maar wel vaak als toevoeging in een wijk- of buurtcentrum gevestigd zijn. Denk hierbij aan een bloemist of een lectuurwinkel (Primera bijvoorbeeld). De behoefte die ontstaat door realisatie van de Gnephoek laat zien dat er onvoldoende draagvlak wordt gecreëerd in de eigen wijk om het gewenste detailhandelsprogramma te realiseren.

## Kwalitatieve behoefte

- **Dagelijkse behoefte nabij woning.** Door het realiseren van dagelijkse detailhandel (ook supermarkten) en frequent benodigde detailhandel kunnen inwoners van de nieuwe wijk op korte afstand van de eigen woning hun boodschappen doen. Dit voorkomt onnodige (auto)mobiliteit en draagt bij aan het streven een 15 minutenstad te realiseren.
- **Combinatiebezoek.** Realisatie van overige detailhandel naast de supermarkt maakt combinatiebezoek voor consumenten mogelijk. Onderzoek wijst uit dat supermarkten de belangrijkste trekkers zijn van winkelgebieden. Een ligging van overig (dagelijks) detailhandelsaanbod nabij supermarkten vergroot de kans dat klanten van de supermarkt ook het overige aanbod bezoeken en er sprake is van combinatiebezoek waar deze overige detailhandel van kan profiteren.
- **Positief effect voor ontmoeting.** Supermarkten en andere (dagelijkse) detailhandel vormen in wijken en buurten belangrijke ontmoetingslocaties voor de inwoners. Omdat een volledig nieuwe buurt wordt gecreëerd op de projectlocatie kan de aanwezigheid van beide functies ervoor zorgen dat er binnen de eigen buurt een ontmoetingslocatie is voor de nieuwe bewoners.

## Fasering ontwikkeling detailhandel

Supermarktorganisaties zijn terughoudend als het gaat om de realisering van een tijdelijke of definitieve winkel in een nieuwbouwgebied als het gebied nog in ontwikkeling is. Dit omdat er veelal onvoldoende

draagvlak is voor een succesvolle exploitatie. Een supermarktketen zal echter bereid zijn om eerder in te stappen indien zij de zekerheid hebben dat zij in de eindsituatie tot een succesvolle exploitatie zullen komen. Zij zijn dan bereid om enkele jaren verliezen te dragen omdat er zicht is op een succesvolle, langjarige exploitatie bij afronding van de wijk. Als vuistregel geldt dat als er ca. 50-60% van het potentieel in het eindbeeld gerealiseerd is, supermarktformules bereid zijn in te stappen. Dit ook om de bewoners die er dan al woonachtig zijn, zo goed mogelijk aan zich te binden. Vaak komt een supermarktketen wel met eisen betreffende bijvoorbeeld de locatie, bereikbaarheid (en parkeren).

Vanuit het STOMP[7] principe dat de gemeente Alphen aan den Rijn hanteert is het wenselijk om al eerder een tijdelijke supermarktvoorziening mogelijk te maken. Deze zal om voldoende te kunnen binden, niet te klein moeten zijn en dicht bij de eerst opgeleverde woningen een plek dienen te krijgen. Ca. 1.000 m² wvo is hiervoor een passende maat. Het is van belang dat het hier om een tijdelijke voorziening gaat die weer gesloten dient te worden op het moment dat de definitieve voorzieningen op de geprojecteerde plek zijn deuren opent.

Voor de overige detailhandel geldt een vergelijkbare situatie. Zij zijn sterk afhankelijk van de trekkracht van de supermarkt, en laten zich leiden door de komst van de (definitieve) supermarkt.

Voor (een deel van) de horeca is er sprake van een andere situatie. Zij kunnen onderdeel zijn van placemaking van een nieuw ontwikkelingsgebied. Dit soort concepten zijn bereid zich te vestigen in een gebied zonder dat dit gebied zelf direct bewoond wordt. Doordat vernieuwende concepten een functie hebben voor inwoners uit een groter deel van de stad en/of voor de reeds aanwezige werknemers, zijn zij minder afhankelijk van de inwoners van het gebied. Maar klassieke horeca en ketenformules zullen in de regel wel pas later bereid zijn te vestigen in een woongebied.




Figuur 7 Schematische weergave kenmerken fasering van verschillende functies
Bron: Sweco

Uit de wens een aantrekkelijke woonwijk te creëren is het belangrijk dat het commerciële cluster (met name de supermarkten) niet pas aan het einde van de ontwikkelperiode gerealiseerd wordt. Zo raken inwoners ‘gewend’ aan het doen van hun boodschappen in de eigen wijk. Dit heeft uiteindelijk een positief effect op de leefbaarheid en het woongemak van de bewoners van de Gnephoek.

## 2.4 Effectenanalyse

In deze paragraaf staan de ruimtelijk-economische effecten van de voorgenomen ontwikkeling van een wijkwinkelcentrum met detailhandel centraal.

[7] Stappen, trappen, openbaar vervoer, mobility as a service (deelmobiliteit) en privéauto.

## Economische impuls

Realisatie van detailhandel in een wijkwinkelcentrum in de Gnephoek zorgt voor een economische impuls in de vorm van:

- **Tijdelijke effecten.** Gedurende de effectuering ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid. Maatgevend voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten.
- **Structurele effecten.** De realisatie van detailhandel in de Gnephoek brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatie, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect. De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Bekend is dat lager opgeleiden veelal dicht bij hun woning werk vinden/hebben.

## Uitstralingseffecten

Naast de eerder genoemde (kwantitatieve) economische effecten, zijn er ook andere effecten die lastig te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn:

- **Sociale functie voor de wijk**. (Dagelijkse) winkelvoorzieningen en met name de supermarkt zijn bij uitstek plaatsen waar buurtbewoners elkaar spontaan ontmoeten. De ontwikkeling van een winkelcluster in de Gnephoek zorgt ervoor dat in de nieuwbouwwijk een dergelijke ontmoetingsplek aanwezig is.
- **Versterking vestigingsklimaat in de Gnephoek**. Een aantrekkelijk winkelcluster (zowel fysiek als functioneel), draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven en daarmee aan het concurrentieprofiel van het gebied.

De invloed van de genoemde uitstralingseffecten zijn het grootst in de directe projectomgeving, maar stralen daarnaast ook uit naar het gebied daarbuiten.

## Effecten op bestaande structuur

Uiteraard zou een uitbreiding van het detailhandelsaanbod naast positieve economische en uitstralingseffecten ook verdringingseffecten kunnen hebben. Het zal immers mogelijk ook gepaard gaan met omzetverlies van ander aanbod. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het verdringingseffect.

De mate van verdringing voor individuele winkels en winkelgebieden hangt vooral af van:

| | |
|---|---|
|  | **Overlap in formule en functie:** Hoe meer gelijkenis met het formaat en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect. |
|  | **Uitbreiding dan wel nieuwvestiging** In aansluiting hierop speelt mee of het een uitbreiding ov een nieuwvestiging betreft. Bij een uitbreiding is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe winkel. Immers, een belangrijk deel van de omzet van een uit te breiden winkel is reeds aanwezig. In dit geval gaat het om realisatie van nieuwe winkels. |
|  | **Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot vestiging:** Hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project en de desbetreffende detailhandel in dezelfde sector is maatgevend. |
|  | **Het functioneren van het bestaande aanbod:** aanbod dat al matig functioneert, loopt een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben als gevolg van de nieuwvestiging, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule. |

## Omzetclaim en leegstand

De omzetclaim en leegstandstoename zullen in het geval van de Gnephoek zeer beperkt zijn. Dit heeft te maken met de forse toename van het inwoneraantal in de Gnephoek zelf. Door deze forse toename van het inwoneraantal neemt voor de verschillende detailhandelssectoren het bestedingspotentieel meer toe dan dat de omzetclaim die ontstaat bij realisatie van het totale programma. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat eventuele effecten op de omzet, of de toename van leegstand teniet worden gedaan door de forse toename van het aantal inwoners in de Gnephoek.

| | Dagelijkse sector | Supermarktsector | Recreatieve sector |
|---|---|---|---|
| Extra omzetclaim[8] | € 14.810.700 | € 14.566.400 | € 1.887.000 |
| Extra bestedingspotentieel[9] | € 25.979.700 | € 28.793.500 | € 11.546.600 |

Tabel 8 Overzicht extra omzetclaim en toename bestedingspotentieel
Bron: Sweco

Ondanks dat de toename van het bestedingspotentieel de omzetclaim teniet doet hebben we de berekeningen wel uitgevoerd. Deze zijn te vinden in Bijlage 2: Effecten omzet en leegstand detailhandel.

### Woon-, leef- en ondernemersklimaat

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort niet alleen dat het plan niet zal leiden tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. In de jurisprudentie geldt daarnaast als doorslaggevend criterium voor duurzame ontwrichting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. Zoals hierboven uitgelegde verwachten we niet dat de realisatie van de detailhandelsmeters leidt tot uitval van het huidige aanbod, laat staan dat de ontwikkeling leidt tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat.

## 2.5 Conclusie

- Uit de kwantitatieve behoeft blijkt dat er voldoende indicatieve marktruimte is voor de realisatie van het beoogde programma aan supermarkt en overig dagelijkse detailhandel. Voor de realisatie van een substantiële component recreatieve detailhandel is geen indicatieve marktruimte beschikbaar.
- Er is onvoldoende draagvlak voor de realisatie van een tweede supermarkt elders in de Gnephoek. Het metrage dat resteert voor een tweede supermarkt is te klein, en een kleine supermarktvoorziening beantwoordt niet aan de wensen van de consument. Wel wordt geadviseerd om flexibiliteit in het plan te realiseren om op termijn, na ontwikkeling van een substantieel deel van de Gnephoek, dit nog eens tegen het licht te houden. In de tijd die het kost om de volledige Gnephoek te realiseren kunnen er veel veranderingen plaats vinden in de supermarktsector. Dit kan op termijn betekenen dat er wel ruimte ontstaat voor een tweede supermarkt in de Gnephoek.
- Kwalitatief zijn er verschillende argumenten voor realisatie van het detailhandelsprogramma, de belangrijkste is de rol die een dergelijk cluster speelt in de sociale cohesie van de Gnephoek.
- Beleidsmatig is het mogelijk het cluster te realiseren. Dit omdat aangetoond kan worden dat er vanuit de Gnephoek zelf bij volledige realisatie voldoende draagvlak is om wijkgebonden detailhandel te realiseren.
- Realisatie van het programma heeft door de forse toename van het inwoneraantal en daarmee het bestedingspotentieel een zeer beperkt effect op de bestaande structuur en het aanbod, eventuele effecten zullen naar verwachting zeer klein zijn en bijna niet meetbaar. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- Kijkend naar de fasering zal specifieke horeca het eerst zijn deuren kunnen openen in het gebied. De supermarkt zal (met goede afspraken) volgen wanneer ca. 50-60% van de woningen is opgeleverd. Overig commercieel aanbod zal zich daar spoedig bij kunnen aansluiten.

[8] Zie bijlage 2
[9] Berekening: Inwoners Gnephoek * bestedingscijfer per branche

# 3 Behoefte overige commerciële voorzieningen

In dit hoofdstuk wordt de behoefte aan overige commerciële voorzieningen door middel van een quickscan onderbouwd. Het huidige programma voor de Gnephoek kent een aanbod van 3.900 m² bvo tot 6.400 m² bvo aan commerciële voorzieningen. Hiervan is 65% van de meters gereserveerd voor dagelijkse detailhandel, waarvan maximaal 2.000 m² bvo voor de supermarkt. De overige meters zijn vrij in te delen met overige commerciële voorzieningen (denk aan recreatieve detailhandel, horeca en diensten). Naast deze voorzieningen is er ook de wens voor de realisatie van een of meerdere sportscholen, hier is maximaal 2.625 m² bvo in voorzien.

| | Minimum | | Maximum | |
|---|---|---|---|---|
| | **M² bvo** | **M² wvo*** | **M² bvo** | **M² wvo** |
| Dagelijks totaal | 2.535 m² bvo | 2.030 m² wvo | 4.160 m² bvo | 3.330 m² wvo |
| • *Supermarkt* | *2.000 m² bvo* | *1.600 m² wvo* | *2.000 m² bvo* | *1.600 m² wvo* |
| • *Overig dagelijks* | *535 m² bvo* | *430 m² wvo* | *2.160 m² bvo* | *1.730 m² wvo* |
| Overig commercieel | 1.365 m² bvo | 1.090 m² wvo | 2.240 m² bvo | 1.790 m² wvo |
| **Totaal** | **3.900 m² bvo** | **3.120 m² wvo** | **6.400 m² bvo** | **5.120 m² wvo** |

Tabel 9 Programma commerciële voorzieningen
* de metrages in m² wvo zijn berekend aan de hand van de verhouding 1 m² bvo = 0,8 m² wvo
Bron: Gemeente Alphen aan den Rijn

De wens is om het overige commerciële programma flexibel in te kunnen richten met detailhandel, horeca en diensten. Om dit mogelijk te maken onderbouwen we in dit hoofdstuk door middel van een quickscan de volledige meters voor zowel de horeca als de diensten. In Hoofdstuk 2 Behoefte detailhandel onderbouwen we de recreatieve detailhandel door middel van een ladderonderbouwing voor het volledige metrage. Naast deze commerciële voorzieningen onderbouwen we in dit hoofdstuk ook de geprogrammeerde 2.625 m² bvo aan sportscholen door middel van een quickscan.

## 3.1 Beleidskaders en trends en ontwikkelingen

In deze paragraaf komt het belangrijkste beleid en de trends en ontwikkelingen aan bod.

### Beleid

Het beleid voor overige commerciële functies komt in grote lijnen overeen met het beleid voor detailhandel (zie 2.1 Beleidskaders en trends en ontwikkelingen). Hieronder noemen we enkel de verschillen, of opvallende punten:

**Provinciaal beleid - Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) (2025)**

Over horeca, diensten en overig commercieel aanbod (denk aan sportscholen) wordt in de verordening niet expliciet gesproken maar deze zijn wel duidelijk gelieerd aan het detailhandelsaanbod.

**Gemeentelijk beleid – Detailhandels- en horecavisie Alphen aan den Rijn (2025)**

Voor de horeca zijn de volgende beleidsdoelen opgesteld:

- De balans tussen leefbaarheid en levendigheid waarborgen
- Blurring met andere functies mogelijk maken binnen de wettelijke kaders
- Eerlijke concurrentie nastreven
- Aantrekkelijke terrassen stimuleren
- Samenwerkingen optimaliseren

In de Gnephoek is ruimte voor de ontwikkeling van een wijkwinkelcentrum volgens de detailhandels- en horecavisie. Dit wijkwinkelcentrum heeft primair een functie voor de toekomstige bewoners van de nieuwe wijk.

### Conclusie beleid

Op basis van het bestaande beleid is het verplicht de ontwikkelingen, wanneer meer dan 500 m² bvo van een functie wordt gerealiseerd te onderbouwen aan de hand van een Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Het provinciaal beleid is terughoudend met het creëren van nieuwe commerciële clusters. Echter bij realisatie van een nieuwbouwwijk is het mogelijk om een nieuw cluster te realiseren wanneer in de wijk zelf voldoende draagvlak aanwezig is voor de commerciële functies. Ook de gemeente Alphen aan den Rijn staat in haar beleid positief tegenover realisatie van commerciële voorzieningen in de Gnephoek. Het beleid houdt hier al rekening mee.

## Trends en ontwikkelingen

In deze paragraaf vatten we de belangrijkste trends en ontwikkelingen voor horeca en diensten op een rijtje.

| Trends en ontwikkelingen | |
|---|---|
| **Horeca** | |
|  | **Horeca onder druk**<br><br>De horecasector kende de laatste jaren een forse groei, maar dit is omgeslagen door een druk op de marges als gevolg van kostenstijgingen (grondstoffen, energie, personeel). Omdat exploitanten huiverig zijn de stijgende kosten door te belasten aan hun klanten worden de marges in de horeca steeds kleiner. Veel ondernemers stoppen vroegtijdig met hun zaak om een faillissement te voorkomen. |
|  | **Vernieuwing en blurring**<br><br>Horeca maakt meer en meer een onderdeel uit van andere sectoren. Anderzijds is er ook binnen de sector sprake van brancheverveging. Horecagelegenheden mengen verschillende functies of veranderen hun concept naar tijdstip. Bijvoorbeeld de boekhandel die ook koffie schenkt of een kledingwinkel met café. |
| **Diensten** | |
|  | **Commerciële dienstverlening onder druk**<br><br>Met name de sectoren die geen product leveren en/of vervaardigen (zakelijke dienstverlening) en goed te vervangen zijn door online diensten hebben het moeilijk. Zo bieden banken, reisbureaus, uitzendbureaus allen in steeds grotere mate hun diensten aan via internet en verdwijnen veel fysieke vestigingen. Alleen de zeer specifieke bedrijven, die zich op een speciale markt richten, blijven overeind. |
|  | **Ambachten/maatschappelijk nog steeds belangrijk**<br><br>Er zijn ook diensten die steeds belangrijker zijn voor winkelgebieden. Bijvoorbeeld de ambachtelijke commerciële diensten zoals de kapper en schoenmaker, en maatschappelijke diensten als de tandarts en het kinderdagverblijf zijn in de toekomst idealiter steeds vaker onderdeel van een cluster. Al deze voorzieningen samen trekken allemaal potentiële klanten naar een gebied. Ze zorgen ervoor dat het ontmoetingsplekken blijven en versterken elkaar. |
| **Sportscholen** | |
|  | **Boetiekfitness in opkomst**<br><br>De boetiekfitness, een kleine fitnessruimte die zich sterk richt op groepsoefeningen en sterk gespecialiseerd is in één of twee fitnessgebieden, is sterk in opkomst. Deze biedt een meer gepersonaliseerde vorm van groepsgymnastiek dan de traditionele, commerciële sportscholen. Dit helpt een gemeenschapsgevoel te creëren. Traditionele commerciële sportscholen hebben vaak minimaal 1.000 m² nodig en bieden meerdere fitnessgebieden in verschillende ruimten. Boetiekstudio's hebben de helft of minder nodig (500 m²). |
|  | **Groeiend gezondheidsbewustzijn**<br><br>Door het toenemende bewustzijn rond de persoonlijke gezondheid en welzijn is de fitnessbranche sterk gegroeid. Deze trend was voor de coronapandemie al zichtbaar, en heeft hierna stevig doorgezet. Ook de komende jaren wordt een verdere groei van de fitnesbranche verwacht. |

| | |
|---|---|
| | **Doelgroep**<br><br>Sportscholen zijn het populairst onder millennials (de leeftijdsgroep tussen de 27 en 42 jaar). Ook onder de leeftijdsgroepen boven de 42 jaar neemt het aantal bezoeken aan sportscholen/fitnesscentra toe. Dit komt doordat mensen langer gezond en lichamelijk actief willen blijven. Met een toenemende oudere bevolking groeit de behoefte aan passende sport- en beweegmogelijkheden die aansluiten bij de wensen en mogelijkheden van senioren. |
| | **Positieve gezondheid**<br><br>Positieve gezondheid kijkt breder naar de mens dan alleen de afwezigheid van ziekte; het gaat om eigen regie over een zinvol en gezond leven. Sport en bewegen dragen hieraan bij en steeds meer Nederlanders gebruiken deze activiteiten om hun gezondheid en geluk te verbeteren. Hierbij wordt sport ook een belangrijk onderdeel van persoonlijke ontwikkeling. |
| | **Digitalisering**<br><br>De coronapandemie werkte als een katalysator voor het gebruik van technologie en digitale innovaties in de fitnessbranche. Fitness-apps, draagbare apparaten en online fitnessplatforms zijn niet meer weg te denken. Ze hebben de fitness toegankelijker gemaakt voor een breder publiek ongeacht locatie en tijd. Fitnessprofessionals en sportscholen bieden ook virtuele sessies/livestreaming aan waardoor mensen vanuit huis kunnen deelnemen aan groepslessen. |

## 3.2 Vraag analyse

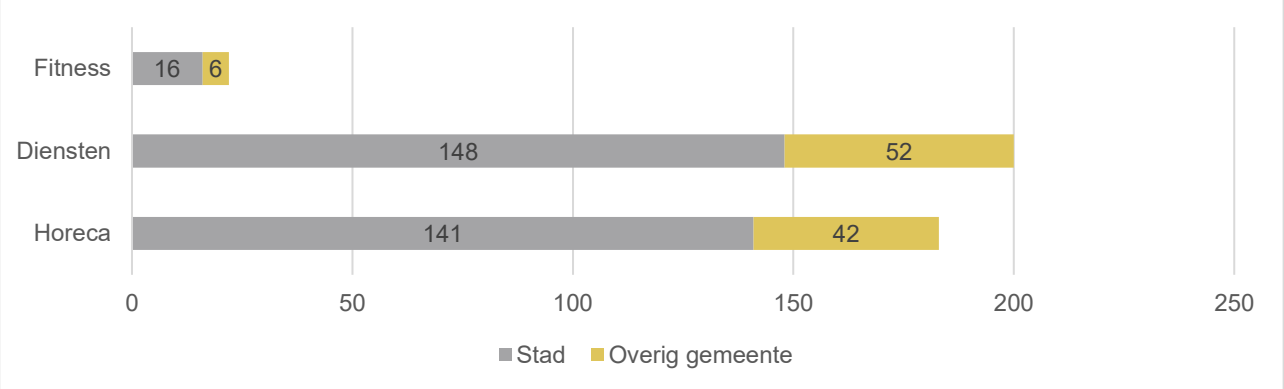
### Verzorgingsgebied

De commerciële diensten in de Gnephoek zullen primair een functie hebben voor de eigen wijk. Naast dat we kijken naar de behoefte in de eigen wijk wordt ook gekeken naar de behoefte aan commerciële diensten in de gehele kern Alphen aan den Rijn.

Het verzorgingsgebied is hiermee gelijk aan dat van de detailhandel sectoren (zie 1.3)

## 3.3 Aanbod analyse

De gemeente Alphen aan den Rijn kent in totaal 200 vestigingen in de dienstensector en 183 horeca vestigingen. Het grootste aandeel van beide sectoren is gevestigd in de stad Alphen aan den Rijn. In de stad zijn 141 horecavestigingen te vinden en 148 vestigingen in de dienstensector.




Figuur 8 Aanbod Fitness, Diensten en Horeca in de gemeente en stad Alphen aan den Rijn (in verkooppunten - vkp)
Bron: Locatus 2025

## 3.4 Kwantitatieve behoefte commerciële voorzieningen

De kwantitatieve behoefte aan diensten en horeca is uitgevoerd door middel van een dichthedenanalyse. Deze is gedaan op drie schaalniveaus, de gemeente Alphen aan den Rijn, de stad Alphen aan den Rijn en de Gnephoek zelf.

## Dichthedenanalyse

- **Horeca.** Wanneer we naar de dichtheden voor de horecavestigingen kijken (aantal vestigingen per 10.000 inwoners) zien we dat deze in de gemeente (15,81 vestigingen per 10.000 inwoners) fors onder het landelijk gemiddelde (24,22 vestigingen per 10.000 inwoners) ligt. Dit verschil wordt, met een groeiend inwoneraantal in de gemeente alleen maar groter. Wanneer verder ingezoomd wordt op de stad Alphen aan den Rijn, dan zien we dat het verschil met de landelijke dichtheid hier kleiner is. In de huidige situatie kent de stad een horecadichtheid van 19,0 vestigingen per 10.000 inwoners. Deze dichtheid neemt met de groeiende bevolking in 2035 af naar 17,7 vestigingen per 10.000 inwoners.
- **Diensten**. Voor de dienstensector zien we dat het verschil tussen de gemeente (17,3 vestigingen per 10.000 inwoners) en het landelijk gemiddelde (20,0 vestigingen per 10.000 inwoners) kleiner is dan bij de horeca sector. Ook hier zien we dat het verschil, door het groeiende inwoneraantal, naar 2035 groter wordt (16,1 vestigingen per 10.000 inwoners). Wanneer we kijken naar de dichtheid voor de dienstensector in de stad Alphen aan den Rijn zien we dat de dichtheid (19,9 vestigingen per 10.000 inwoners) bijna gelijk is aan het landelijk gemiddelde. Met het groeiende inwoneraantal neemt de dichtheid in de stad af en het verschil met het landelijk gemiddelde toe.
- **Fitness**. Voor de fitnessector (waar sportscholen onder vallen) is geen landelijke dichtheid bekend. Wel zien we dat de dichtheid in de gemeente (1,9 vestigingen per 10.000 inwoners) in de huidige situatie lager ligt dan in de stad Alphen aan den Rijn (2,2 vestigingen per 10.000 inwoners). Wanneer we naar de toekomst kijken en uitgaan van een groeiende bevolking zien we dat de dichtheden in zowel de gemeente (1,8 vestigingen per 10.000 inwoners) als in de stad (2,0 vestigingen per 10.000 inwoners). afnemen door de groeiende bevolking. De afname is groter op het niveau van de gemeente.

| | Landelijk | Gemeente | | Stad | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **Huidige situatie (2025)** | **2035** | **Huidige situatie (2025)** | **2035** |
| Horeca | 24,22 | 15,81 | 14,76 | 19,00 | 17,74 |
| Diensten | 19,97 | 17,28 | 16,13 | 19,94 | 18,62 |
| Fitness | - | 1,90 | 1,77 | 2,16 | 2,01 |

Tabel 10 Dichthedenanalyse horeca en dienstensector (vestigingen per 10.000 inwoners)
Bron: Locatus 2025; CBS Statline 2025; Primos 2025

We kunnen de huidige dichtheden confronteren met inwoneraantallen van de verschillende schaalniveaus en de verschillende jaren. Hiermee kan de behoefte die er nu is, of naar de toekomst toe ontstaat in kaart worden gebracht (op basis van de dichtheden).

## Horeca

- **Op basis van landelijke dichtheid.** Op basis van de landelijke dichtheid is er op alle schaalniveaus ruimte voor uitbreiding van het bestaande horeca aanbod. Op basis van deze dichtheid is het mogelijk ca. 30 horeca vestigingen te realiseren in de Gnephoek.
- **Op basis van gemeentelijke dichtheid.** Op basis van de gemeentelijke dichtheid is er ruimte om het horeca aanbod in de gemeente uit te breiden. Omdat de dichtheid lager ligt dan in de stad, is er geen behoefte aan uitbreiding van het aanbod in de stad. Op basis van deze dichtheid is het mogelijk ca. 20 horecavestigingen te realiseren in de Gnephoek.
- **Op basis van stedelijke dichtheid.** Op het niveau van deze dichtheid kijken we enkel naar de mogelijkheden voor de stad Alphen aan den Rijn en de Gnephoek. Hieruit blijkt dat voor zowel de stad als de Gnephoek uitbreiding van het horeca aanbod mogelijk is. Op basis van deze dichtheid is het mogelijk ca. 24 horecavestigingen te realiseren in de Gnephoek.

Wanneer enkel naar de Gnephoek wordt gekeken is de uitbreidingsruimte groter dan in realiteit het geval is, echter moeten de ontwikkelingen in de bredere context van de stad en de gemeente worden geplaatst.

Op basis van de dichthedenanalyse kunnen we concluderen dat er een mogelijkheid is voor realisatie van 10 tot 13 horeca vestigingen in de Gnephoek. Op basis van het landelijk gemiddelde metrage van 139 m² bvo per horecavestiging betekent dit dat er ruimte is voor ca. 1.385 tot 1.795 m² bvo aan horeca in de Gnephoek.

| | Landelijke dichtheid | | Gemeentelijke dichtheid | | Stedelijke dichtheid |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Huidige situatie (2025)** | **2035** | **Huidige situatie (2025)** | **2035** | **2035** |
| Gemeente | 97 | 117 | - | 13 | - |
| Stad | 39 | 51 | -24 | -15 | 10 |
| Gnephoek | - | 30 | - | 20 | 24 |

Tabel 11 Marktruimte in horecavestigingen op basis van dichtheden
Bron: Sweco 2025

Op basis van deze indicatieve marktruimte is het mogelijk om het minimale programma, 1.365 m² bvo te realiseren. Voor het realiseren van het maximale programma (2.240 m² bvo), volledig gevuld met horeca, is er onvoldoende marktruimte beschikbaar.

## Diensten

- **Op basis van landelijke dichtheid.** Op basis van de landelijke dichtheid is er op alle schaalniveaus ruimte voor uitbreiding van het bestaande diensten aanbod. Op basis van deze dichtheid is het mogelijk ca. 25 vestigingen van diensten te realiseren in de Gnephoek.
- **Op basis van gemeentelijke dichtheid.** Op basis van de gemeentelijke dichtheid is er ruimte om het diensten aanbod in de gemeente uit te breiden. Doordat de dichtheid lager ligt dan in de stad, is er geen behoefte aan uitbreiding van het aanbod in de stad. Op basis van deze dichtheid is het mogelijk ca. 21 vestigingen van diensten te realiseren in de Gnephoek.
- **Op basis van stedelijke dichtheid.** Op het niveau van deze dichtheid kijken we enkel naar de mogelijkheden voor de stad en de Gnephoek. Hieruit blijkt dat voor zowel de stad als de Gnephoek uitbreiding van het diensten aanbod mogelijk is. Op basis van deze dichtheid is het mogelijk ca. 25 vestigingen van diensten te realiseren in de Gnephoek.

Wanneer enkel naar de Gnephoek wordt gekeken is de uitbreidingsruimte groter dan in realiteit het geval is, echter moeten de ontwikkelingen in de bredere context van de stad en de gemeente worden geplaatst.

Op basis van de dichthedenanalyse kunnen we concluderen dat er een mogelijkheid is voor realisatie van 10 tot 14 vestigingen in de dienstensector in de Gnephoek. Op basis van het landelijk gemiddelde metrage van 72 m² bvo per dienstenvestiging betekent dit dat er ruimte is voor ca. 760 tot 1.025 m² bvo aan diensten in de Gnephoek

| | Landelijke dichtheid | | Gemeentelijke dichtheid | | Stedelijke dichtheid |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Huidige situatie (2025)** | **2035** | **Huidige situatie (2025)** | **2035** | **2035** |
| Gemeente | 31 | 48 | - | 14 | - |
| Stad | 0 | 11 | -20 | -11 | 10 |
| Gnephoek | - | 25 | - | 21 | 25 |

Tabel 12 Marktruimte in vestigingen voor de dienstensector op basis van dichtheden
Bron: Sweco 2025

Op basis van deze indicatieve marktruimte is het niet mogelijk om het minimale programma, 1.365 m² bvo te realiseren, op basis van enkel diensten.

### Fitness

- **Op basis van gemeentelijke dichtheid.** Op basis van de gemeentelijke dichtheid is er ruimte om het fitness aanbod in de gemeente uit te breiden. Omdat de dichtheid lager ligt dan in de stad, is er geen behoefte aan uitbreiding van het aanbod in de stad. Op basis van deze dichtheid is het mogelijk ca. 2 vestigingen van fitness te realiseren in de Gnephoek.
- **Op basis van stedelijke dichtheid.** Op het niveau van deze dichtheid kijken we enkel naar de mogelijkheden voor de stad en de Gnephoek. Hieruit blijkt dat voor zowel de stad als de Gnephoek uitbreiding van het aanbod mogelijk is. Op basis van deze dichtheid is het mogelijk ca. 3 vestigingen van fitness te realiseren in de Gnephoek.

Wanneer enkel naar de Gnephoek wordt gekeken is de uitbreidingsruimte groter dan in realiteit het geval is, echter moeten de ontwikkelingen in de bredere context van de stad en de gemeente worden geplaatst. Op basis van de dichthedenanalyse kunnen we concluderen dat er een mogelijkheid is voor realisatie van 2 tot 3 vestigingen in de Gnephoek. Op basis van het gemeentelijk gemiddelde metrage van 1.188 m² bvo per fitnessvestiging betekent dit dat er ruimte is voor ca. 1.855 tot 3.120 m² bvo aan fitness in de Gnephoek.

| | Gemeentelijke dichtheid | | Stedelijke dichtheid |
|---|---|---|---|
| | **Huidige situatie (2025)** | **2035** | **2035** |
| Gemeente | - | 2 | - |
| Stad | -2 | -1 | 1 |
| Gnephoek | - | 2 | 3 |

Tabel 13 Marktruimte in vestigingen voor de fitnessector op basis van dichtheden
Bron: Sweco 2025

Op basis van deze indicatieve marktruimte is het mogelijk om programma voor sportscholen, 2.625 m² bvo te realiseren. Het programma valt binnen de marktruimte die in de toekomst beschikbaar wordt door de forse groei van het inwoneraantal.

## 3.5 Kwalitatieve behoefte commerciële voorzieningen

- **Versterken sociale functie**. Door de realisatie van verschillende commerciële functies in het hart van de wijk wordt de sociale functie van het cluster versterkt. Verschillende inwoners komen elkaar tegen bij het cluster en kunnen elkaar beter leren kennen. Met name in nieuwbouwwijken zijn ontmoetingsplekken van belang voor het creëren van sociale cohesie in wijken.
- **Mogelijk maken combinatiebezoek**. Door verschillende voorzieningen te clusteren profiteren alle voorzieningen van de meerwaarde van elkaars nabijheid.
- **Beperken verkeersbewegingen**. Door ook in de eigen wijk ondersteunende commerciële voorzieningen te realiseren kunnen inwoners op korte afstand terecht bij dergelijke voorzieningen. Dit zorgt er in het bredere kader voor dat inwoners vaker geneigd zijn de fiets te pakken of lopend te gaan.

## 3.6 Conclusie

- Op basis van de quickscans is het mogelijk het programma van overig commerciële voorzieningen (horeca en diensten) en recreatieve detailhandel van maximaal 2.240 m² bvo, in zijn geheel te realiseren. Dit kan echter alleen wanneer het programma niet volledig wordt ingevuld door een van de drie sectoren (recreatieve detailhandel, horeca of diensten). Het is van belang dat de meters gevuld worden met een mix van beide functies.
- Het programma voor sportscholen is te onderbouwen aan de hand van de quickscan. Op basis van de quickscan is er ruimte voor maximaal 3.120 m² bvo aan sportscholen in de Gnephoek. Dit is voldoende om de gewenste 2.625 m² bvo aan sportscholen te realiseren.
- Kwalitatief ondersteunt de realisatie van overige commerciële voorzieningen de sociale functie van een winkelcluster in de Gnephoek, versterkt het het detailhandelsaanbod en beperkt het eventuele verkeersbewegingen binnen de stad Alphen aan den Rijn.

- Beleidstechnisch is uitbreiding van het commerciële aanbod enkel mogelijk wanneer de behoefte voortkomt uit de nieuwe bewoners van de Gnephoek zelf. Voor alle drie de functies is aangetoond dat er in de Gnephoek voldoende draagvlak is voor realisatie van een mix van horeca, diensten en sportscholen.

# Maatschappelijke- en werkvoorzieningen

In de komende twee hoofdstukken onderbouwen we de behoefte aan de overige voorzieningen. Dit zijn de verschillende maatschappelijke voorzieningen (zorg, cultuur, onderwijs, en sport) en de kantoorfunctie. Voor deze functies voeren we een lichte laddertoets uit. Dit betekent dat de behoefte voornamelijk op basis van bestaande documenten in beeld wordt gebracht. Onderstaande tabel geeft het beoogde programma weer. Niet alle functies zijn volledig ladderplicht, omdat het niet altijd gaat over een gebouw (bijvoorbeeld speelplekken in de openbare ruimte).

| Functie | $M^2$ bvo |
|---|---|
| Zorgfunctie | 6.675 |
| Cultuur, relegie en bezinning | 4.500 |
| Onderwijs | 16.050 |
| Sport- en spelen | 13.125 |
| Kantoor | 2.000 |

Tabel 14 Overzicht programma maatschappelijke- en werkvoorzieningen
Bron: Masterplan Gnephoek, Gemeente Alphen aan den Rijn

# 4 Quickscan maatschappelijke voorzieningen

In het ruimtelijk programma van de ontwikkeling in de Gnephoek is tot maximaal 40.350 $m^2$ aan maatschappelijke voorzieningen opgenomen[10]. Het metrage bestaat uit circa 6.675 $m^2$ aan zorgvoorzieningen; 4.500 $m^2$ aan culturele voorzieningen, 16.050 $m^2$ aan onderwijsvoorzieningen en 13.125 $m^2$ aan sport- en speelvoorzieningen. Van de sport- en speelvoorzieningen zijn een groot deel geen bebouwde voorzieningen. Speelplekken en sportvelden zijn essentiële voorzieningen voor bewoners in de Gnephoek, maar niet ladderplichtig. Ook zijn bij sportvoorzieningen commerciële sportvoorzieningen meegenomen. Deze functie is onderbouwt in paragraaf 3.4.

## 4.1 Zorgvoorzieningen

| Voorziening | Aantal | BVO per voorziening ($m^2$) | Totaal BVO ($m^2$) |
|---|---|---|---|
| Apotheek | 3 | 150 | 450 |
| Diëtistenpraktijk | 5 | 75 | 375 |
| Fysiotherapiepraktijk | 3 | 0,3 m2 * 5.500 | 1.650 |
| Huisartsenpraktijk | 3 | 0,3 m2 * 5.500 | 1.650 |
| Logopediepraktijk | 2 | 75 | 150 |
| Psychologie- en psychiatriepraktijk | 7 | 75 | 525 |
| Tandarts- en mondhygiënistenpraktijk | 3 | 200 | 600 |
| Ergotherapeuten | 1 | 75 | 75 |
| Verloskundigepraktijk | 1 | 200 | 200 |
| Jeugdgezondheidszorg | 1 | 400 | 400 |
| Overige zorgvoorzieningen (bijv. hospcie) | | | 600 |
| **Totaal** | | | **6.675** |

Tabel 15: Aantal zorgvoorzieningen en bijbehorende metrages BVO, zoals opgenomen in het masterplan Gnephoek
Bron: Gemeente Alphen aan den Rijn

### Verzorgingsgebied: Zorgfuncties zijn wijkgebonden

De zorgvoorzieningen die zijn opgenomen in het ruimtelijk programma van de ontwikkeling in de Gnephoek zijn overwegend buurt- en wijkgebonden. Zo blijkt uit de Leefbarometer Zuid-Holland (2023, gebaseerd op cijfers van het CBS, 2023) dat de gemiddelde afstand tot een huisartsenpraktijk 0,8 km was in 2022. Voor een apotheek was dit ongeveer 1 km. Recentere cijfers van het CBS (2025) laten zien dat de gemiddelde afstand tot een huisartsenpraktijk inmiddels is opgelopen tot gemiddeld 1 km.

[10] Masterplan Gnephoek (2025)

| Voorziening | Verzorgingsgebied |
|---|---|
| Apotheek | 500-900 meter |
| Diëtistenpraktijk | 400-600 meter |
| Fysiotherapiepraktijk | 300-400 meter |
| Huisartsenpraktijk | 400-600 meter |
| Logopediepraktijk | 500-700 meter |
| Psychologie- en psychiatriepraktijk | 400-700 meter |
| Tandarts- en mondhygiënistenpraktijk | 300-500 meter |
| Ergotherapeuten | *Onbekend* |
| Overige zorgvoorzieningen (bijv. hospice) | *Onbekend* |
| Verloskundige praktijk | 1.100-2.700 meter |
| Jeugdgezondheidszorg | 1.500-2.400 meter |

Tabel 16: Verzorgingsgebied per zorgfunctie
Bron: Springco, 2025

Ook uit een onderzoek naar de kwantitatieve behoefte maatschappelijke voorzieningen Alphen aan den Rijn[11] blijkt dat er sprake is van een lokaal verzorgingsgebied (Tabel 16). Alleen verloskundige praktijken en locaties van de Jeugdgezondheidszorg (Centrum Jeugd en Gezin) hebben een groter verzorgingsgebied. Deze functies hebben een verzorgingsgebied op wijk- en stadsdeelniveau. Over ergotherapeuten en overige zorgvoorzieningen worden geen uitspraak gedaan. Maar vanwege de aard van de activiteiten gaan we ervanuit dat ook deze functies een verzorgingsgebied op wijk- en stadsdeelniveau hebben (ca 1,5 – 2,5 km)

## Behoefte aan zorgvoorzieningen

**Kwantitatieve behoefte: geprogrammeerde zorgvoorzieningen passen binnen de geraamde behoefte**
Het recente onderzoek naar de kwantitatieve behoefte in de gemeente Alphen aan den Rijn maakt ook een doorberekening naar de behoefte in Gnephoek.[12] In deze berekening is rekening gehouden met de toekomstige behoefte bij de ontwikkeling van 5.500 woningen[13], maar ook met de bestaande voorzieningenstructuur in omliggende wijken en kernen. Uit deze berekening komt een behoefte van 4.400 tot 10.400 m2 aan zorgvoorzieningen voor de Gnephoek. De beoogde oppervlakte in het masterplan past binnen de geraamde behoefte. Ook qua aantal geplande voorzieningen vallen de geplande voorzieningen binnen de bandbreedte, waarbij ze zich vaak aan de onderkant van de bandbreedte bevinden.

[11] Kwantitatieve behoefte maatschappelijke voorzieningen (2025), Springco in opdracht van gemeente Alphen aan den Rijn
[12] Kwantitatieve behoefte maatschappelijke voorzieningen (2025), Sprinco in opdracht van gemeente Alphen aan den Rijn
[13] Na het onderzoek is de hoeveelheid te ontwikkelen woningen naar boven aangepast: 5.600 woningen. Voor de resultaten betekent dit dat de behoefte in alle waarschijnlijkheid hoger uitvalt. Het verschil van 100 woningen is beperkt en daarom de geraamde bandbreedte hier overgenomen.

| Voorziening | Programma masterplan Gnephoek | Springco (2025) |
|---|---|---|
| Diëtistenpraktijk | 5 | 5 tot 11 |
| Fysiotherapiepraktijk | 3 | 0 tot 6 |
| Huisartsenpraktijk | 3 | 1 tot 4 |
| Logopediepraktijk | 2 | 1 tot 2 |
| Psychologie- en psychiatriepraktijk | 7 | 7 tot 11 |
| Tandarts- en mondhygiënistenpraktijk | 3 | 7 tot 13 |
| Ergotherapeuten | 1 | - |
| Verloskundigepraktijk | 1 | 2 tot 5 |
| Jeugdgezondheidszorg | 1 | 0 tot 1 |
| Overige zorgvoorzieningen (bijv. hospcie) | 1 | - |
| Totaal $m^2$ bvo | 6.675 | 4.400 – 10.400 |

Tabel 17 Kwantitatieve behoefte aan zorgvoorzieningen, bron: Springco (2025), bewerking door Sweco

**Kwalitatieve behoefte:**

- Zorgfunctie hebben een wijk- of stadsdeelverzorgende functies. Met de nieuwe ontwikkeling van Gnephoek wordt een nieuw stadsdeel gerealiseerd. Het is dan ook belangrijk dat in het gebied nieuwe zorgfuncties worden gerealiseerd om de dagelijkse toegankelijkheid te borgen en de druk op andere stadsdelen te beperken.
- De voorgenomen ontwikkelingen van een drietal Zorg Onder Een Dak (ZOED) locaties speelt in op de landelijke trends. Enerzijds draagt een ZOED bij aan efficiënt ruimtegebruik, anderzijds draagt het bij aan de bedrijfsvoering van zorgpartijen. Het vermindert de overheadkosten en zorgt voor integrale samenwerking. Daarnaast is het een aantrekkelijke bedrijfsvorm, waarbij er meer mogelijkheden zijn om als huisarts in dienst te zijn in plaats van zelf praktijk houdend, wat met name onder jongere huisartsen de voorkeur heeft.[14] Ook voor gebruikers hebben ZOED's veel voordelen. Zij hebben toegang tot alle zorg die zij (eventueel) nodig hebben op een goed bereikbare locatie. Door integrale samenwerking tussen de zorgaanbieders kunnen ze ook beter passende zorg bieden aan de zorgbenodigde. Ze krijgen zorg zo licht als mogelijk, maar zo zwaar als nodig.
- Toegankelijkheid van eerstelijnszorg staat onder druk. De Nationale Zorgautoriteit (NZa) en brancheorganisaties benadrukken opschaling en bundeling van eerstelijnsfuncties als manier om bereikbaarheid en spoed-/Avond-, nacht- en weekendzorg te borgen.
- Door vergrijzing en extramulisering (langer thuis wonen) neemt de druk op de zorg toe en wordt de zorgvraag in de wijk verhoogt. Het Rijkinsituut van Volksgezondheid en milieu (RIVM) en Nivel (kennisorganisatie voor de gezondheidszorg) signaleren een groeiende behoefte in de wijk.[15]

**Conclusie: kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan gezondheidsvoorzieningen in de wijk**

- Op basis van een recent uitgevoerde dichthedenanalyse, waarin rekening wordt gehouden met de bestaande voorzieningenstructuur, concluderen we dat er een kwantitatieve behoefte is aan zorgvoorzieningen in de wijk.
- Ook kwalitatief is er behoefte bereikbare zorglocaties in de buurt. De ontwikkeling van ZOED-locaties draagt bij aan een bereikbare en efficiënt zorgverlening, die nodig is met de toenemende

[14] Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (2022). Integraal Zorgakkoord (IZA) en NZa (2023). Monitor huisartsenzorg – toegankelijkheid, schaal en samenwerking.
[15] RIVM (2024). Volksgezondheid Toekomst Verkenning

druk op de gezondheidszorg. De ontwikkeling van de ZOED draagt bij aan de juiste zorg voor iedere patiënt. Zo licht als mogelijk, zo zwaar als nodig.

## 4.2 Cultuur, religie en bezinning

| Voorziening | Aantal | BVO per voorziening | Totaal BVO |
|---|---|---|---|
| Huis van de buurt + (cultuur-, kunst-, horeca, bibliotheek en toekomstige cultuurfuncties) | 2 | 1.750 | 3.500 |
| Religie en bezinning | 2 | 500 | 1.000 |
| **Totaal** | | | **4.500** |

Tabel 18: Aantal culturele en religieuze voorzieningen met bijbehorende metrages BVO, zoals opgenomen in het masterplan Gnephoek
Bron: Gemeente Alphen aan den Rijn

### Huis van de buurt

In het programma van de Gnephoek is 3.500 m² gereserveerd voor een 'Huis van de Buurt'. Het huis van de buurt bestaat uit een ruimte waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten, maar dient ook als plek waar kunst en cultuur samenkomen. Het huis van de buurt heeft een maatschappelijke functie in combinatie met cultuur en/of een ondergeschikte commerciële functie zoals horeca.

**Kwantitatieve behoefte Huis van de Buurt**
Het onderzoek van Springco (2025) toont aan dat er in Alphen aan den Rijn tot 2040 een tekort is aan metrages voor buurthuizen (2.150 – 5.850 $m^2$). Specifiek voor de Gnephoek ramen zij dit tekort op 1.650 – 2.900 $m^2$, bestaande uit 4 tot 7 voorzieningen. De ruimtevraag is gebaseerd op een benchmark van vergelijkbare gemeenten.

Naast de behoefte naar buurtfuncties is er ook onderzoek gedaan naar culturele functies. Zo wordt de behoefte voor Gnephoek voor culturele buurfuncties (bibliotheek, cultuureducatie, cultuurhuis) geschat op 1.125 tot 1.725 $m^2$. Gecombineerd levert dit een kwantitatieve behoefte aan welzijn en cultuurfuncties van 2.775 en 4.625 $m^2$. Het voornemen van 1 tot 2 'huizen van de Buurt' past daarmee binnen de bandbreedte. Aanvullend daarop blijkt er behoefte aan wijkoverstijgende cultuurfuncties zoals theater of podia in voor Gnephoek. Ook deze functies worden deels gehuisvest in een huis van de buurt.

**Kwalitatieve behoefte**

Een (semi-)publiek buurthuis sluit aan bij de in de gemeentelijke Omgevingsvisie opgenomen hoofddoel "Samen sterker". Waarin de gemeente inwoners wil "stimuleren om de gemeente nog mooier, leuker en gezelliger te maken. Bijvoorbeeld door samen met omwonenden en lokale gebruikers onze openbare ruimte aantrekkelijker te maken, door te vergroenen, ruimte voor kunstuitingen te bieden of op basis van lokale behoefte nieuwe buurtvoorzieningen toe te voegen". Belangrijke opgaven daarbij zijn om in te zetten op ruimte voor cultuur en sociale initiatieven gericht op reuring en ontmoeting. Specifiek spelen "naast de openbare ruimte, multifunctionele accommodaties een belangrijke rol".

Dit past ook binnen de landelijke trend van het tegengaan van eenzaamheid. Ontmoetingsfuncties en cultuur spelen een belangrijke rol in faciliteren van ontmoeting tussen mensen. Door cultuur te combineren met ontmoeten wordt er een grotere doelgroep aangesproken dan een traditioneel buurthuis, waar vaak alleen een specifieke doelgroep op af komt (ouderen, jongeren, etc.). Specifiek in nieuwe wijken kan een dergelijke locatie een belangrijke rol spelen in het versterken van de sociale cohesie.

Een specifieke marktruimtebehoefte voor een buurthuis is echter lastig te vatten in een kwantitatieve berekening. We verwachten we dat er concreet behoefte is aan buurthuizen binnen de Gnephoek. We baseren ons hierbij op enkele constateringen:

1. De intrinsieke aantrekkingskracht van het buurthuis is hoog door de combinatie van verschillende functies in een multifunctionele accommodatie.
2. Sociale cohesie en ontmoeting wordt steeds belangrijker doordat inwoners steeds vaker op zichzelf zijn aangewezen. Er komt meer terecht op het bord van de inwoner zelf. Een ontmoetingsplek zoals een buurthuis zorgt voor het versterken van de (lokale) sociale netwerken.

3. In de Omgevingsvisie is specifiek ingezet op ‘Samen sterker’. Aansluitend bij de visie, vraagt dit ook om plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Een buurthuis biedt inwoners een plek.

### Religie en bezinning

In de programmering wordt uitgegaan van twee locaties voor Religie en Bezinning, samen goed voor 1.000 $m^2$ bvo. In de behoefteraming voor voorzieningen in Alphen aan de Rijn wordt een opgave voor Gnephoek verwacht van 0 tot 6.300 $m^2$ aan religieuze voorzieningen. Het verzorgingsgebied van religieuze voorzieningen bedraagt in stedelijk gebied 500 meter. Het is daarom kwalitatief goed denkbaar dat in een nieuw te ontwikkelen wijk minstens twee religieuze voorzieningen worden gerealiseerd. Het is dan ook aannemelijk dat de behoefte aan de bovenkant van de bandbreedte ligt. De geprogrammeerde voorzieningen passen binnen de bandbreedte.

## 4.3 Onderwijs

| Voorziening | Aantal | BVO per voorziening | Totaal BVO |
|---|---|---|---|
| Basisonderwijs | 3 | 4.500 | 13.500 |
| Buitenschoolse opvang | 3 | 426 | 1.278 |
| Kinderdagverblijf | 3 | 426 | 1.278 |
| **Totaal** | | | **16.056** |

Tabel 19: Aantal onderwijsvoorzieningen en bijbehorende metrages BVO, zoals opgenomen in het masterplan Gnephoek
Bron: Gemeente Alphen aan den Rijn

### Verzorgingsgebied onderwijs: buurt- en wijkniveau

De gemiddelde afstand tot het primair onderwijs in Alphen aan den Rijn is 870 meter (DUO, 2025). Exclusief de dorpen ligt de gemiddelde afstand op 1 kilometer. Daarmee heeft het primair onderwijs een verzorgingsgebied op buurt- en wijkniveau. Het onderzoek van Springco (2025) houdt een verzorgingsgebied van 300 tot 400 meter aan. Ditzelfde geldt voor kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang. Deze functies worden steeds vaker bij realisatie van een locatie voor het primair onderwijs - in hetzelfde pand gerealiseerd. Ook daarvoor geldt dat deze functies een verzorgingsgebied op buurt- en wijkniveau hebben.

### Primair onderwijs

**Programmering past binnen de kwantitatieve behoefte**

- In de handreiking voor het voorzieningenniveau van een gezonde leefomgeving, hanteert de provincie 1 school per 2.000 woningen als richtlijn. Een gemiddelde basisschool heeft daarbij een oppervlakte van 4.000-5.000 $m^2$ bruto vloeroppervlakte per basisschool, exclusief buitenruimte[16]. In de Gnephoek volgt een toevoeging van 5.600 woningen, dit leidt tot een vraag van 2,8 basisscholen en een bandbreedte van 11.200 tot 14.000 $m^2$. De geraamde 13.500 $m^2$ valt binnen die bandbreedte.
- In de huidige situatie bestaat 8,5% van het totaal aantal inwoners in Alphen aan den Rijn uit de leeftijdscategorie 4 tot en met 11 jaar + 30% van de 12 jarigen. Als we de huidige verhouding van het aantal kinderen in de leeftijdscategorie voor het basisonderwijs toepassen op het aantal huishoudens in de Gnephoek betekent dit dat er ongeveer 1.055 kinderen in de leeftijdscategorie van het basisonderwijs vallen
- De gemiddelde grootte van een basisschool in Nederland bedraagt 224 leerlingen[17]. Dat betekent een vraag naar 4,7 basisscholen. Het geprogrammeerd aantal locaties voor het basisonderwijs in het plangebied, is lager dan deze vraag.

[16] Provincie Zuid-Holland & GGD (2024), Handreiking voorzieningenniveau voor een gezonde leefomgeving. https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/gezonde-en-veilige-leefomgeving/gezonde-leefomgeving/
[17] Ministerie van OCW (2023), Omvang van scholen in het primair onderwijs. https://www.ocwincijfers.nl/sectoren/primair-onderwijs/instellingen/omvang-van-scholen-in-het-primair-onderwijs

- De gemeente gaat in haar prognose voor leerlingen in de Gnephoek uit van 1.310 leerlingen in 2045. Dit zijn ca. 5,8 basisscholen op basis van landelijke gemiddelde. Echter wordt in het masterplan Gnephoek uitgegaan van 4.500 $m^2$ bvo per basisschool. Dit zijn grote scholen. Het de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) adviseert een vaste voet van 200 m2 plus 5,03 $m^2$ per leerling. Bij een gemiddeld leerlingenaantal is dit 1.400 $m^2$. De scholen in de Gnephoek (4.500 $m^2$ per school) zitten hier ruim boven.
- Het Springco (2025) onderzoek wijst uit dat er voor de Gnephoek vraag is naar 0 tot 5 locaties voor het primair onderwijs. Op basis van onze eigen vraagberekening concluderen we dat op basis van het toekomstig aantal kinderen er een marktvraag is van 4,7 basisscholen. Doordat er op dit moment geen aanbod is van locaties voor het primair onderwijs in de Gnephoek, concluderen we dat er voldoende behoefte is.

## Buitenschoolse opvang (bso)

**Behoefte buitenschoolse opvang**

- In de handreiking voor het voorzieningenniveau van een gezonde leefomgeving, hanteert de provincie 426 $m^2$ buitenschoolse opvang per 1.845 inwoners.[18] Voor de Gnephoek betekent dit een totale vraag van 6,7 vestigingen en een totale oppervlakte van 2.865 $m^2$ op basis van 12.400 inwoners.
- Op basis van analyse van het Landelijk Register Kinderopvang (LRK) blijkt dat er gemiddeld 249 plaatsen voor buitenschoolse opvang per 1.000 4 t/m 11 jarigen zijn in Nederland. Als we dit toepassen op de Gnephoek, betekent dit een vraag naar 262 kindplaatsen. In de handreiking maatschappelijke voorzieningen van het VNG wordt uitgegaan van 6-7 $m^2$ bvo per kind in een multifunctionele accommodatie (realisatie van bso gezamenlijk in een pand met het primair onderwijs). Uitgaand van het gemiddelde van 6,5 $m^2$ bvo per kind komt dat neer op een ruimtevraag van 1.705 $m^2$.
- Op basis van het landelijke totaal aantal kindplaatsen en het aantal vestigingen buitenschoolse opvang, zijn er gemiddeld per locatie 44 kindplaatsen. Op basis van het gemiddeld aantal kindplaatsen per locatie, betekent dit een vraag naar 6 locaties voor kinderopvang. Ook het onderzoek van Springco (2025) toont een vraag aan van 7 vestigingen voor buitenschoolse opvang, met een bijbehorende ruimtevraag van 2.450 $m^2$.
- De geprogrammeerde 3 locaties met een geprogrammeerd metrage van 1.278 $m^2$ voor de buitenschoolse opvang in de Gnephoek, zijn lager dan de geraamde ruimtevraag van tussen de 1.705 – 2.865 $m^2$. Daarmee is er voldoende vraag naar locaties voor buitenschoolse opvang binnen het plangebied.
- Het Springco (2025) onderzoek wijst uit dat er voor de Gnephoek vraag is tot 7 locaties voor buitenschoolse opvang. Op basis van onze eigen vraagberekening concluderen we dat er op basis van het toekomstig aantal kinderen er vraag is naar 6 tot 6,7 locaties voor buitenschoolse opvang. Op dit moment is er geen aanbod van locaties voor buitenschoolse opvang, concluderen we dat er voldoende behoefte is.

## Kinderdagverblijf (kdv)

- In de handreiking voor het voorzieningenniveau van een gezonde leefomgeving, hanteert de provincie 426 $m^2$ buitenschoolse opvang per 1.845 inwoners. Voor de Gnephoek betekent dit een totale vraag van 6,7 vestigingen en een totale oppervlakte van 2.865 $m^2$.
- Op basis van analyse van het Landelijk Register Kinderopvang (LRK) blijkt dat er gemiddeld 466 plaatsen voor kinderdagopvang per 1.000 0 t/m 3 jarigen zijn in Nederland. In de handreiking maatschappelijke voorzieningen van de VNG wordt uitgegaan van 10 $m^2$ bvo per kind in zelfstandige accommodaties en 9 $m^2$ bvo per kind in multifunctionele accommodaties. Uitgaand van het gemiddelde van 9,5 $m^2$ bvo per kind komt dat neer op een ruimtevraag van 4.756 $m^2$.
- Op basis van het landelijke totaal aantal kindplaatsen en het aantal vestigingen buitenschoolse opvang, zijn er gemiddeld per locatie 35 kindplaatsen. Op basis van het gemiddeld aantal kindplaatsen per locatie, betekent dit een vraag naar 7,4 locaties voor kinderopvang. Ook Springco

[18] Provincie Zuid-Holland & GGD (2024), Handreiking voorzieningenniveau voor een gezonde leefomgeving. https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/gezonde-en-veilige-leefomgeving/gezonde-leefomgeving/

(2025) toont een vraag aan van 8 vestigingen voor kinderdagopvang, met een bijbehorende ruimtevraag van 2.900 m$^2$.
- De geprogrammeerde 3 locaties met het totale metrage van 1.278 m$^2$ voor de buitenschoolse opvang in de Gnephoek zijn lager dan de geraamde ruimtevraag van tussen de 2.865 en 4.756 m$^2$. Daarmee is er voldoende vraag naar locaties voor kinderopvang binnen het plangebied.
- Het Springco (2025) onderzoek wijst uit dat er voor de Gnephoek vraag is tot 8 locaties voor buitenschoolse opvang. Op basis van onze eigen vraagberekening concluderen we dat er op basis van het toekomstig aantal kinderen er vraag is naar 6,7 – 7,4 locaties voor kinderopvang. Op dit moment is er geen aanbod van locaties voor kinderopvangopvang in de Gnephoek. Hieruit concluderen we dat er voldoende behoefte is.

### Kwalitatieve behoefte onderwijsfuncties

- Onderwijs is een basisvoorziening. Alle kinderen in de leeftijd 4-12 jaar gaan naar de basisschool. De aanwezigheid van scholen biedt kinderen en jongeren toegang tot onderwijs, wat cruciaal is voor hun ontwikkeling.
- In de ontwikkeling van Gnephoek wordt uitgegaan van de realisatie van Integrale Kindcentra (IKC). De ontwikkeling van IKC's past bij de landelijke trend. Het meervoudige ruimtegebruik zorgt voor betere benutting van de beschikbare ruimte. De gemeente heeft de ambitie om in te zetten op dubbelgebruik van de ruimte voor BSO's en basisonderwijs.
- Gnephoek heeft de ambitie om scholen het centrale punt van de wijk te laten zijn. Op een plek waar kinderen en hun ouders veilig (bij voorkeur autovrij) naar school kunnen komen, waardoor lopen en fietsen de vanzelfsprekende keuze wordt.
- Het meervoudig gebruik van onderwijsvoorzieningen is ondersteunend aan de ambitie om communities te realiseren waar jeugdigen en gezinnen centraal staan. Zo draagt de huisvesting bij aan samenwerking tussen onderwijs, educatie, zorg en welzijn. Heel praktisch zitten de basisschool, de kinderopvang en de BSO bij elkaar in één gebouw en maken gebruik van elkaars (groen/blauwe) schoolpleinen.

## 4.4 (Urban) Sport en spelen

| Voorziening | Aantal | BVO per voorziening | Totaal BVO |
|---|---|---|---|
| Sporthal en gymzaal | 1 | 3.000 | 3.000 |
| Sportschool[19] | 3 | 875 | 2.625 |
| Speelvoorzieningen[20] | 12 | 625 | 7.500 |
| **Totaal** | | | **13.125** |

Tabel 20: Aantal sport- en speelvoorzieningen met bijbehorende metrages BVO, zoals opgenomen in het masterplan Gnephoek
Bron: Gemeente Alphen aan den Rijn

### Verzorgingsgebied sporthal en gymzalen

Om te kunnen voorzien in het bewegingsonderwijs voor het primair onderwijs is het realiseren van gymzalen in de Gnephoek vereist. Het KVLO hanteert een adviesnorm van maximaal 750 meter tussen de locatie van het bewegingsonderwijs en het primair onderwijs[21]. Wettelijk gezien is de maximale afstand 1 kilometer. Dit betekent dat er in de Gnephoek verplicht gymzalen moeten worden gerealiseerd, afhankelijk van het aantal onderwijslocaties en de behoefte vanuit het bewegingsonderwijs. Hieruit concluderen we dat een gymzaal een wijk- of buurtgericht verzorgingsgebied heeft.

[19] De behoefte aan sportscholen is onderbouwd in hoofdstuk 3 Behoefte overige commerciële voorzieningen
[20] Speelvoorzieningen in de openbare ruimte zijn geen ontwikkelingen die volgens de ladder dienen te worden gemotiveerd.
[21] KVLO (2019), Handboek huisvesting bewegingsonderwijs. https://www.kvlo.nl/themadownload/191129-Handboek%20huisvesting%20bewegingsonderwijs.pdf

Idealiter worden gymzalen ook door sportverenigingen gebruikt. Daarom wordt er door gemeenten bij nieuwbouw in sommige gevallen gekozen voor het realiseren van een sporthal in plaats van een gymzaal. Een sporthal heeft grotere veldoppervlakten, waardoor deze ook volgens de richtlijnen van de sportbonden gebruikt mogen worden voor wedstrijden. Dit kan soms leiden tot een betere (of efficiëntere) exploitatie. Uit het Masterplan Gnephoek blijkt dat er één locatie is geprogrammeerd met 3.000 $m^2$. Door de afmeting van 3.000 $m^2$ concluderen we dat er sprake is van één geprogrammeerde sporthal. Doordat sporthallen ook door sportverenigingen worden gebruikt, is het verzorgingsgebied voor een sporthal groter dan alleen de wijk. Beoefenaars van sport zijn bereid om verder te reizen voor het gebruik van hun sportaccommodatie.

## Sporthal en gymzaal

Het Mulier Instituut hanteert in een stedelijke context een draagvlak van 10.000 tot 17.500 inwoners; in een minder stedelijke context is dit 6.250 tot 12.500 inwoners[22]. Uitgaande van de bandbreedte van 6.250 – 17.500 inwoners betekent dit een vraag van 0,7 tot 2 locaties. De geprogrammeerde sporthal in de Gnephoek past binnen deze bandbreedte. Een sporthal met drie zaaldelen, die kunnen worden gescheiden door akoestische scheidingswanden, heeft een oppervlakte van 47 x 26 meter[23]. Dit betekent een totale zaaloppervlakte van 1.222 $m^2$. Naast gymzaaldelen zijn er nog kleed- en wasruimten nodig en is er ruimte nodig voor inrichting en inventaris. Als we kijken naar de bestaande sporthallen in de kern Alphen zien we dat de metrages voor deze locatie rond de 3.000 $m^2$ liggen (Rijnstreekhal is 2.744 $m^2$;  de Arena is 3.136 $m^2$, BAG). Sportzalen en gymzalen zijn kleiner. In de programmering van het Masterplan Gnephoek is daarmee rekening gehouden met de maximale variant van een sporthal.

**Behoefte sporthal en gymzaal**

Het onderzoek van Springco (2025) wijst uit dat er op moment sprake is van een voldoende bezetting van de bestaande sporthallen. De gemeente heeft op basis van inwonersgroei behoefte aan een 10$^e$ sporthal bij 125.000 inwoners (vermoedelijk in 2030-2032) en een 11$^e$ sporthal bij 141.000 inwoners. Met de groei van 12.180 inwoners in de Gnephoek groeit de gemeente door de grens van 125.000 inwoners heen. Met het ontbreken van gymzalen of sporthallen in de Gnephoek, en een voldoende bezetting in de bestaande sporthallen binnen de gemeente, concluderen we dat er voldoende behoefte is aan een nieuwe sporthallocatie.

[22] Mulier (2020), Binnensportaccommodaties in Nederland. https://www.mulierinstituut.nl/publicaties/25976/binnensportaccommodaties-in-nederland/

[23] Kennisbank Sport en Bewegen, De moderne gymzaal, sportzaal en sporthal https://www.kennisbanksportenbewegen.nl/?file=11089&m=1671523334&action=file.download

# 5 Quickscan kantoren

In het ruimtelijk programma van de ontwikkeling in de Gnephoek is tot maximaal 2.000 m$^2$ bvo zelfstandige kantoren/kantoorruimte opgenomen. De kantoorruimte moet ruimte bieden aan lokale, kleinschalige kantoorgebruikers. Bijvoorbeeld in kleinschalige multitenant kantoorpanden met daarin unitverhuur of flexibele kantoorruimten. De doelgroep bestaat uit kleine bedrijven, zzp'ers en (maatschappelijke) dienstverleners. De panden worden in het omgevingsplan gemaximeerd op 1.000 m$^2$ per gebouw. In dit hoofdstuk onderbouwen we de behoefte aan kantoorruimte.

## 5.1 Beleidskader

**Provinciale omgevingsverordening (2025, laatst gewijzigd 01-07-2025)**

- In de provinciale omgevingsverordening is onder artikel 7.51 (kantoren) opgenomen dat gemeenten in hun omgevingsplan kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto-vloeroppervlakte van 1.000 m$^2$ per vestiging kunnen opnemen, voor zover er geen cluster van meer dan vijf kantoren ontstaat. Kantoren van groter dan 1.000 m$^2$ dienen regionaal te worden afgestemd.

**Provinciale behoefteraming kantoren (2023)**

- In 2023 heeft de provincie Zuid-Holland de provinciale behoefteraming kantoren geactualiseerd. Daaruit blijkt een uitbreidingsvraag van 11.100 m$^2$ tot 12.700 m$^2$ tot en met 2035 voor Alphen aan den Rijn. Naast een uitbreidingsvraag heeft Alphen aan den Rijn een vervangingsvraag van 19.500 m$^2$.

**Regionale kantorenstrategie Holland Rijnland (2025)**

- In 2025 heeft de regio Holland Rijnland haar kantorenstrategie geactualiseerd, passend binnen de kaders van de behoefteraming van de provincie Zuid-Holland. Daaruit blijkt een harde plancapaciteit van 3.000 m$^2$ tot en met 2035. Rekening houdend met onttrekkingen en de opgave uit de behoefteraming blijkt dat er een resterende ontwikkelruimte is van 13.500 m$^2$.
- In de kantorenstrategie zijn ook afspraken gemaakt over het realiseren van nieuwe kantoren. Per ontwikkeling wordt gekeken naar de locatiekwaliteit. Bij voorkeur worden nieuwe kantoren ontwikkeld op locaties met een bovengemiddelde score. Alphen aan den Rijn is op dit moment het stationsgebied de enige locatie met een locatiekwaliteit van bovengemiddeld. Volgens de afspraken is dit dé aangewezen locatie voor kantoren groter dan 1.000 m$^2$.
- Kantoren kleiner dan 1.000 m$^2$ kunnen in principe worden ontwikkeld. In de kantorenstrategie is opgenomen dat er geen solitaire kantoren meer op bedrijventerreinen worden ontwikkeld.

## 5.2 Kwantitatief: Behoefte aan kantoren in de Alphen aan den Rijn

### Voldoende marktvraag naar kantoren in Alphen aan den Rijn

De provincie Zuid-Holland heeft in 2023 de provinciale behoefteraming geactualiseerd[24]. De provinciale behoefteraming maakt gebruik van de model-leegstand. Dit betekent dat in de uitbreidingsvraag al rekening wordt gehouden met de gewenste frictieleegstand.

- In de regio Holland-Rijnland is er een totale ontwikkelpotentie van 189.500 tot 205.400 m$^2$ tot 2035. Dit is opgebouwd uit een uitbreidingsvraag van 58.600 tot 74.500 m$^2$ en een vervangingsopgave van 130.900 m$^2$.
- Voor de gemeente Alphen aan de Rijn wordt de ontwikkelpotentie op 30.600 tot 32.200 m$^2$ tot 2035. geschat. Dit is opgebouwd uit een uitbreidingsvraag van 11.100 – 12.700 m$^2$ en een vervangingsopgave van 19.500 m$^2$. Een deel van deze vraag moet volgens de provinciale behoefteraming landen in het stationsgebied en het centrum.

[24] Behoefteraming kantoren provincie Zuid-Holland (2023), provincie Zuid-Holland

## Beperkt geschikt aanbod in Alphen aan den Rijn

**Leegstand op het frictieniveau**

- In de provinciale behoefteraming[25] wordt uitgegaan van een kantorenvoorraad in 2023 van 143.300 $m^2$ met een leegstand van 2,9% in Alphen aan de Rijn. In de regio Holland-Rijnland bedroeg 5,8%.
- De regionale kantorenmonitor Holland Rijnland 2025 constateert een leegstand van 5,8% in Alphen aan de Rijn en een leegstand van 7,6% in de regio.[26]
- Daarmee ligt de leegstand in beide bronnen binnen het gewenste frictieniveau. De verschillen zijn te verklaren door verschillende onderliggende bronnen uit beide onderzoeken.
- De regionale leegstand uit de kantorenmonitor ligt boven het frictieniveau, deze leegstand is vooral terug te vinden in de gemeenten met een kleine kantorenmarkt. In de drie gemeenten met de meeste kantoren (Alphen aan de Rijn, Leiden en Noordwijk) is de leegstand onder het frictieniveau.

**Een groot deel van het aanbod is gevestigd op bedrijventerreinen**

- Een groot deel van de aangeboden kantoorruimte[27] is gevestigd op bedrijventerreinen (19 panden, 8.120 $m^2$).
- Daarnaast betreft een groot deel van de aangeboden objecten kleinere metrages onder de 250 $m^2$ (20 van de 32 panden, 2.170 $m^2$).

**Beperkte plancapaciteit kantoren in Alphen aan den Rijn**

- Het Omgevingsplan voor ontwikkelgebied Rijnhaven-West (Kop West) beschikt over 3.000 $m^2$ hard planaanbod voor kantoorruimte met een maximering van 1.000 $m^2$ per kantoor. Uit de regionale behoefteraming blijkt dat er tot 2035 verder geen harde plancapaciteit is vastgelegd in bestemmings- en omgevingsplannen.

**Onttrekkingen door transformatie van circa 5.400 m2 tot 2035**

- Ook blijkt uit de regionale behoefteraming dat er tot 2035 nog 5.400 $m^2$ kantoren worden onttrokken. Een van de grotere panden die wordt onttrokken aan de voorraad is het Raoul Wallenbergplein 5-9. Dit pand wordt getransformeerd naar wonen. Deze plannen zijn nog niet definitief vastgesteld.

## Voldoende behoefte aan kantoren binnen Alphen aan den Rijn

Als het harde planaanbod (3.000 $m^2$) wordt geconfronteerd met de totale vraag naar kantoren (11.100 tot 12.700 $m^2$). Er resteert een kwantitatieve behoefte van 7.100 tot 9.700 $m^2$ kantoren. De provinciale behoefteraming gaat aanvullend daarop ook nog uit van een vervangingsopgave en onttrekkingen. Deze plannen zijn echter nog niet allemaal definitief vastgesteld. De daadwerkelijke behoefte zal waarschijnlijk daardoor nog hoger uitvallen. Ook op regioniveau is er een uitbreidingsbehoefte van 14.800 tot 30.700 m2.

| Onderzoeksgebied | Vraag | Harde plancapaciteit | Behoefte | Vervangingsopgave |
|---|---|---|---|---|
| *Alphen aan den Rijn* | *11.100 – 12.700* | *3.000* | *7.100 – 9.700* | *19.500* |
| *Holland Rijnland* | *58.600 – 74.500* | *43.800* | *14.800 - 30.700* | *130.900* |

Tabel 21 Confrontatie vraag en aanbod kantoorruimte
Bron: Behoefteraming kantoren provincie Zuid-Holland (2023), provincie Zuid-Holland

De voorgenomen ontwikkeling van kantoren in de Gnephoek voorziet daarmee in een lokale en regionale kwantitatieve behoefte.

[25] Behoefteraming kantoren provincie Zuid-Holland (2023), provincie Zuid-Holland
[26] Kantorenmonitor 2025 (2025), Holland Rijnland & gemeente Leiden
[27] FundaInBusiness (2025), peildatum 28 oktober 2025

## 5.3 Kwalitatief: Behoefte aan moderne kantoorruimte gericht op de lokale markt

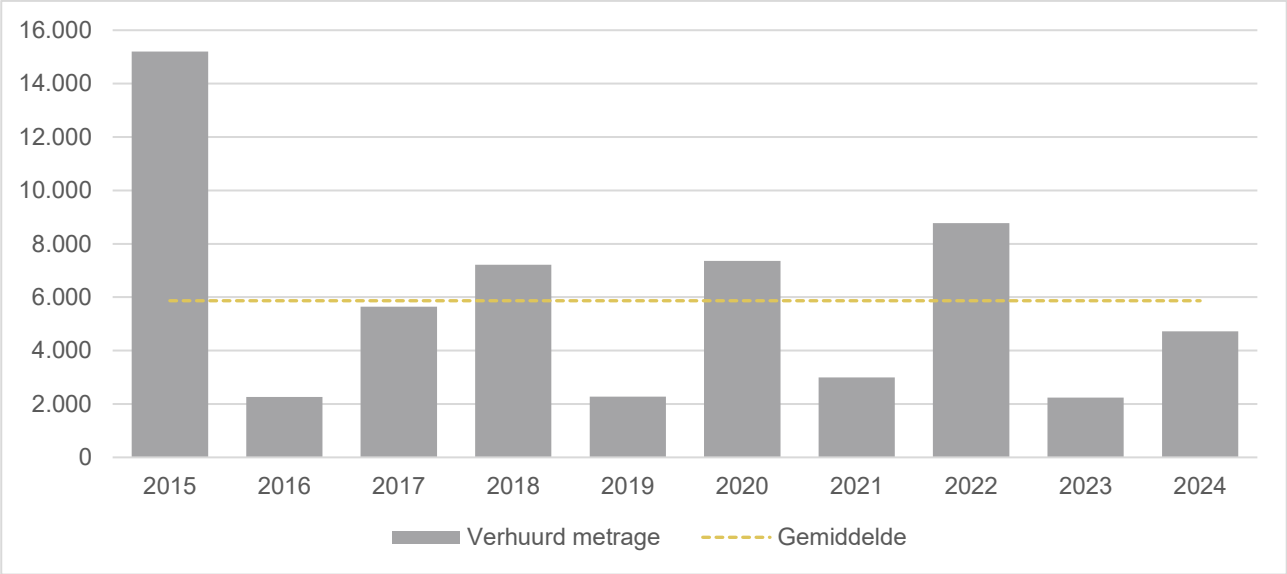
**Beperkt aanbod van duurzame kantoorruimte**
Sinds 1 januari 2023 geldt een label-C verplichting voor kantoorpanden. Van de 32 aangeboden objecten hebben 7 panden een label A of hoger, 3 panden label B en 4 panden label C[28]. Van de overige panden is niet bekend wat het energielabel is, of vallen onder de uitzonderingscategorie. Panden met een kantooroppervlakte van 100 $m^2$ of minder en panden waarvan de gebruiksoppervlakte < 50% is van het totale oppervlakte van het gebouw, vallen buiten de label-C verplichting. Hieruit concluderen we dat er sprake is van een beperkt aanbod van hoogwaardige, moderne, duurzame kantoorruimte.

Uit de regionale kantorenstrategie blijkt dat het toevoegen van modern kantorenvastgoed bijdraagt aan een verduurzamingsslag van de voorraad. Het beperkte aanbod van kantoorpanden met label A of hoger vraagt om enerzijds het realiseren van nieuw modern kantorenvastgoed en tegelijkertijd om onttrekking van incourante kantoren op incourante locaties.

**Transactiedynamiek en vraag veelal vanuit kleine bedrijven, 20% buiten bestaande werklocaties**

- Uit de provinciale kantorenmonitor (2024) blijkt ook dat van alle Zuid-Hollandse regio's, regio Holland Rijnland het hoogste aandeel bedrijven heeft bestaande uit 1 persoon (82,3%) en het laagste aandeel bedrijven in de categorie 10-99 werknemers (2,6%)[29]. Hieruit concluderen we binnen de regio voornamelijk kleinere bedrijven zijn gevestigd.
- De beoogde ontwikkeling van een kantoorverzamelgebouw in de Gnephoek speelt in op de vraag die met name vanuit kleinere bedrijven komt.
- Ook als we kijken naar de gemiddelde huurtransacties[30] zien we dat er in de afgelopen jaren, gemiddeld bijna 6.000 $m^2$ per jaar is verhuurd. Dit is gemiddeld 400 $m^2$ per transactie (Vastgoeddata, 2025). Als we specifiek inzoomen op de regionale kantorentransacties, is de opname gedaald van 2.500 $m^2$ in 2023 naar slechts 800 $m^2$ in 2024.
- Van alle transacties waren er slechts 11% transacties met een oppervlakte boven de 1.000 $m^2$. 63% van de transacties gingen over panden kleiner dan 250 $m^2$.
- Naast het aantal transacties is ook het volume in oppervlakte van de transacties relevant. Hieruit concluderen we dat 43% van de totale oppervlakte betrokken bij huurtransacties voortkomt uit panden kleiner dan 1.000 $m^2$.
- De ontwikkeling van kleinschalige kantoren tot 1.000 $m^2$ in de vorm van een kantoorverzamelgebouw is passend bij de historische trendvraag.
- De meeste transacties vinden plaats op bedrijventerreinen. Van alle huurtransacties vonden er 47% plaats op een bedrijventerrein, 33% op een kantoorlocatie en 20% buiten formele werklocaties.

[28] FundaInBusiness (2025), peildatum 28 oktober 2025
[29] Cushman & Wakefield en Provincie Zuid-Holland (2024), Kantorenmarkt Zuid-Holland, trendrapportage april 2025.
[30] Vastgoeddata (2025)




Figuur 9 Verhuurd metrage kantoren per jaar in Alpen aan den Rijn
Bron: Vastgoeddata, 2025

**Conclusie kwalitatieve behoefte: vraag naar kleinschalige kantoorruimte buiten werklocaties**

- Op basis van de historische transactiegegevens verwachten we ook een kwalitatieve behoefte aan de kantoorontwikkeling in Gnephoek. Uitgaande van 20% van de vraag buiten formele werklocaties is dit een vraag van 2.200 tot 2.500 m$^2$ aan kantoorruimte buiten formele werklocaties in Alphen aan de Rijn. De ontwikkeling in de Gnephoek kan voorzien in deze behoefte.

## 5.4 Conclusie: beoogde ontwikkeling van kantoren voldoet aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Er is momenteel onvoldoende hard (plan)aanbod om in de behoefte van kantoorruimte in Alphen aan den Rijn te voorzien. Dat houdt in dat er meer kantoormeters nodig zijn binnen de gemeente. De ontwikkeling van tweemaal 1.000 m$^2$ kantoren in de Gnephoek past zowel kwantitatief als kwalitatief binnen de behoefte van 7.100 tot 9.700 m$^2$ tot en met 2035. Zeker omdat er ook nog een aanzienlijke vervangingsopgave speelt in de gemeente.

De kantorenmarkt in Alphen aan den Rijn (en de regio Holland Rijnland) is grotendeels lokaal georiënteerd. Dit blijkt uit de lage gemiddelde transactiegrootte van verhuurde metrages. Ook blijkt dit uit het gemiddeld hoge aandeel kleinere bedrijven, waaronder zzp'ers en mkb'ers. De beoogde kantoorontwikkeling in de Gnephoek speelt in op deze vraag met het concept van een kantoorverzamelgebouw met daarin unitverhuur en kleinschalige, flexibele werkplekken en gedeelde voorzieningen. De beoogde ontwikkeling in de Gnephoek van maximaal tweemaal 1.000 m$^2$ kantoren, richt zich op lokale partijen uit de wijk. Daarmee is de ontwikkeling niet concurrerend met kantoorlocaties zoals het stationsgebied waar wordt ingezet op regionale partijen. Ook is de huidige leegstand in Alphen onder het frictieniveau en zorgt de toevoeging van slechts 2.000 m$^2$ niet voor een significante verandering van de voorraad. Het risico op onaanvaardbare ruimtelijke effecten (leegstand) is daarmee klein.

# Bijlage 1: Distributieve berekeningen

## Dagelijkse sector

Bij de distributieve berekening voor de dagelijkse sector zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- **Draagvlak.** Voor het draagvlak voor de gemeente gaan we uit van een inwoneraantal van 115.773 inwoners in 2025. Naar 2035 neemt dit verder toe naar 123.980 inwoners. Voor de stad Alphen aan den Rijn gaan we uit van een huidig inwoneraantal van 74.215. Dit neemt toe naar 79.476 inwoners in 2035. Bij volledige realisatie van de Gnephoek gaan we uit van een groei van 12.400 inwoners.
- **Bestedingen.** Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.954 per persoon in fysieke winkels in de dagelijkse sector (exclusief BTW). Deze cijfers zijn gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van InRetail & Panteia (Omzetkengetallen, 2024). Het gemiddelde inkomen per persoon ligt in de gemeente 3,4% boven het landelijk gemiddelde en in de stad 4,1%. Hierdoor ligt het feitelijke bestedingsbedrag in de dagelijkse sector van inwoners iets hoger. De bestedingen zijn hiervoor gecorrigeerd (met een prijselasticiteit van 0,4 voor de dagelijkse sector). De bestedingen worden constant verondersteld richting 2035.
- **Koopkrachtbinding.** De koopkrachtbinding betreft de mate waarin inwoners van een gebied voor dagelijkse aankopen georiënteerd zijn op winkels in dat gebied. Op basis van (verdiepte) cijfers van het KSO 2021 ligt de koopkrachtbinding voor de gemeente op 88% (gecorrigeerd voor online). Voor de stad Alphen aan den Rijn ligt de koopkrachtbinding op 94% (gecorrigeerd voor online). De binding voor de Gnephoek kiezen we terughoudend op 60%, dit is gebaseerd op eerdere ervaringen en ander onderzoek[31]. We veronderstellen dat de koopkrachtbinding naar de toekomst toe gelijk blijft.
- **Koopkrachttoevloeiing.** De toevloeiing bedraagt het deel van de winkelomzet van dagelijkse winkels in de gemeente of stad dat afkomstig is van inwoners van buiten de gemeente of stad. Op basis van de (verdiepte) cijfers van het KSO 2021 ligt de koopkrachttoevloeiing voor de gemeente op 7% en voor de stad op 11%. Voor de Gnephoek zelf gaan we uit van een maximale koopkrachttoevloeiing van 10% (gebaseerd op eerdere ervaringen en ander onderzoek[32]). We veronderstellen dat de koopkrachtbinding naar de toekomst gelijk blijft.
- **Vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde fysieke winkel per jaar en per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector € 9.104 per m² wvo (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van InRetail en Panteia (Omzetkengetallen, 2024)
- **Huidig aanbod.** Binnen de gemeente is momenteel een dagelijks aanbod van 26.996 m² wvo gevestigd. Voor de stad Alphen aan den Rijn geldt een dagelijks aanbod van 16.939 m² wvo.

| | Gemeente | | Stad | | Gnephoek |
|---|---|---|---|---|---|
| | **2025** | **2035** | **2025** | **2035** | **Volledige realisatie** |
| Inwoners | 115.773 | 123.980 | 74.215 | 79.476 | 12.400 |
| Bestedingen per hoofd in € (Panteia, 2024) | € 2.954 | € 2.954 | € 2.954 | € 2.954 | € 2.954 |
| Bestedingspotentieel in € mln. | € 342 | € 366 | € 219 | € 235 | € 37 |
| Bestedingspotentieel in € mln. incl. inkomenscorrectie | € 347 | € 371 | € 223 | € 239 | € 37 |
| Koopkrachtbinding (gecorrigeerd voor online, KSO 2021) | 88% | 88% | 94% | 94% | 60% |
| Gebonden bestedingen in € mln. | € 306 | € 327 | € 209 | € 224 | € 22 |
| Koopkrachttoevloeiing (KSO 2021) | 7% | 7% | 11% | 11% | 10% |

[31] Bron: Advies Programma Gnephoek, Alphen aan den Rijn BRO (april 2025)
[32] Bron: Advies Programma Gnephoek, Alphen aan den Rijn BRO (april 2025)

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Omzet door toevloeiing in € mln. | € 23 | € 25 | € 26 | € 28 | € 2 |
| Totale bestedingen in € mln. | € 329 | € 352 | € 235 | € 252 | € 25 |
| Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo (Panteia, 2024) | € 8.571 | € 8.571 | € 8.571 | € 8.571 | € 8.571 |
| Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren | € 8.918 | € 9.550 | € 9.522 | € 10.197 | - |
| Haalbaar aanbod in m² wvo | 38.344 | 41.062 | 27.458 | 29.405 | 2.896 |
| Gevestigd aanbod in m² wvo | 36.854 | 36.854 | 24.717 | 24.717 | - |
| **Uitbreidingsruimte in m² wvo** | **1.490** | **4.208** | **2.741** | **4.688** | **2.896** |

Tabel 22 Distributieve berekening dagelijkse sector
Bron: Sweco

## Supermarktsector

Bij de distributieve berekening voor de supermarktsector zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- **Draagvlak.** Voor het draagvlak voor de gemeente gaan we uit van een inwoneraantal van 115.773 inwoners in 2025. Naar 2035 neemt dit verder toe naar 123.980 inwoners. Voor de stad Alphen aan den Rijn gaan we uit van een huidig inwoneraantal van 74.215. Dit neemt toe naar 79.476 inwoners in 2035. Bij volledige realisatie van de Gnephoek gaan we uit van een groei van 12.400 inwoners.
- **Bestedingen.** Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.364 per persoon in fysieke winkels in de dagelijkse sector (exclusief BTW). Deze cijfers zijn gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van InRetail & Panteia (Omzetkengetallen, 2024). Het gemiddelde inkomen per persoon ligt in de gemeente 3,4% boven het landelijk gemiddelde en in de stad 4,1%. Hierdoor ligt het feitelijke bestedingsbedrag in de dagelijkse sector van inwoners iets hoger. De bestedingen zijn hiervoor gecorrigeerd (met een prijselasticiteit van 0,4 voor de dagelijkse sector). De bestedingen worden constant verondersteld richting 2035.
- **Koopkrachtbinding.** De koopkrachtbinding betreft de mate waarin inwoners van een gebied voor dagelijkse aankopen georiënteerd zijn op winkels in dat gebied. Op basis van (verdiepte) cijfers van het KSO 2021 ligt de koopkrachtbinding voor de gemeente op 88% (gecorrigeerd voor online). Voor de stad Alphen aan den Rijn ligt de koopkrachtbinding op 94% (gecorrigeerd voor online). De binding voor de Gnephoek kiezen we terughoudend op 60%, dit is gebaseerd op eerdere ervaringen en ander onderzoek[33]. We veronderstellen dat de koopkrachtbinding naar de toekomst toe gelijk blijft.
- **Koopkrachttoevloeiing.** De toevloeiing bedraagt het deel van de winkelomzet van dagelijkse winkels in de gemeente of stad dat afkomstig is van inwoners van buiten de gemeente of stad. Op basis van de (verdiepte) cijfers van het KSO 2021 ligt de koopkrachttoevloeiing voor de gemeente op 7% en voor de stad op 11%. Voor de Gnephoek zelf gaan we uit van een maximale koopkrachttoevloeiing van 10% (gebaseerd op eerdere ervaringen en ander onderzoek[34]). We veronderstellen dat de koopkrachtbinding naar de toekomst gelijk blijft.
- **Vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde fysieke winkel per jaar en per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector € 8.571 per m² wvo (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van InRetail en Panteia (Omzetkengetallen, 2024)
- **Huidig aanbod.** Binnen de gemeente is momenteel een dagelijks aanbod van 36.854 m² wvo gevestigd. Voor de stad Alphen aan den Rijn geldt een dagelijks aanbod van 24.717 m² wvo.

[33] Bron: Advies Programma Gnephoek, Alphen aan den Rijn BRO (april 2025)
[34] Bron: Advies Programma Gnephoek, Alphen aan den Rijn BRO (april 2025)

| | Gemeente | | Stad | | Gnephoek |
|---|---|---|---|---|---|
| | **2025** | **2035** | **2025** | **2035** | **Volledige realisatie** |
| Inwoners | 115.773 | 123.980 | 74.215 | 79.476 | 12.400 |
| Bestedingen per hoofd in € (Panteia, 2024) | € 2.364 | € 2.364 | € 2.364 | € 2.364 | € 2.364 |
| Bestedingspotentieel in € mln. | € 274 | € 293 | € 175 | € 188 | € 29 |
| Bestedingspotentieel in € mln. incl. inkomenscorrectie | € 277 | € 297 | € 178 | € 191 | € 30 |
| Koopkrachtbinding (gecorrigeerd voor online, KSO 2021) | 88% | 88% | 94% | 94% | 60% |
| Gebonden bestedingen in € mln. | € 245 | € 262 | € 168 | € 180 | € 18 |
| Koopkrachttoevloeiing (KSO 2021) | 7% | 7% | 11% | 11% | 10% |
| Omzet door toevloeiing in € mln. | € 18 | € 20 | € 21 | € 22 | € 2 |
| Totale bestedingen in € mln. | € 263 | € 282 | € 188 | € 202 | € 20 |
| Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo (Panteia, 2024) | € 9.104 | € 9.104 | € 9.104 | € 9.104 | € 9.104 |
| Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren | € 9.742 | € 10.433 | € 11.119 | € 11.907 | - |
| Haalbaar aanbod in m² wvo | 28.889 | 30.937 | 20.688 | 22.154 | 2.182 |
| Gevestigd aanbod in m² wvo | 26.996 | 26.996 | 16.939 | 16.939 | - |
| **Uitbreidingsruimte in m² wvo** | **1.893** | **3.941** | **3.749** | **5.215** | **2.182** |

Tabel 23 Distributieve berekening Supermarkt sector
Bron: Sweco

## Recreatieve sector

Bij de distributieve berekening voor de recreatieve sector zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- **Draagvlak.** Voor het draagvlak voor de gemeente gaan we uit van een inwoneraantal van 115.773 inwoners in 2025. Naar 2035 neemt dit verder toe naar 123.980 inwoners. Voor de stad Alphen aan den Rijn gaan we uit van een huidig inwoneraantal van 74.215. Dit neemt toe naar 79.476 inwoners in 2035. Bij volledige realisatie van de Gnephoek gaan we uit van een groei van 12.400 inwoners.
- **Bestedingen.** Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 1.053 per persoon in fysieke winkels in de recreatieve sector (exclusief BTW). Deze cijfers zijn gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van InRetail & Panteia (Omzetkengetallen, 2024). Het gemiddelde inkomen per persoon ligt in de gemeente 3,4% boven het landelijk gemiddelde en in de stad 4,1%. Hierdoor ligt het feitelijke bestedingsbedrag in de recreatieve sector van inwoners iets hoger. De bestedingen zijn hiervoor gecorrigeerd (met een prijselasticiteit van 0,7 voor de recreatieve sector). Door de toename van online aankopen in de sector veronderstellen we dat de bestedingen naar 2035 met 10% zullen afnemen. Hiermee komen de bestedingen in 2035 uit op € 948 per persoon (exclusief BTW).
- **Koopkrachtbinding.** De koopkrachtbinding betreft de mate waarin inwoners van een gebied voor recreatieve aankopen georiënteerd zijn op winkels in dat gebied. Op basis van (verdiepte) cijfers van het KSO 2021 ligt de koopkrachtbinding voor de gemeente op 67% (gecorrigeerd voor online). Voor de stad Alphen aan den Rijn ligt de koopkrachtbinding op 74% (gecorrigeerd voor online). Op basis van ervaringen elders en KSO data over winkelclusters in de gemeente stellen we voor de Gnephoek een binding van 5% vast. We veronderstellen dat de koopkrachtbinding naar de toekomst toe gelijk blijft.
- **Koopkrachttoevloeiing.** De toevloeiing bedraagt het deel van de winkelomzet van dagelijkse winkels in de gemeente of stad dat afkomstig is van inwoners van buiten de gemeente of stad. Op basis van de (verdiepte) cijfers van het KSO 2021 ligt de koopkrachttoevloeiing voor de gemeente op

28% en voor de stad op 39%. Op basis van ervaringen elders en KSO data over andere winkelclusters in de gemeente stellen we in de Gnephoek een toevloeiing van 5% vast. We veronderstellen dat de koopkrachtbinding naar de toekomst gelijk blijft.

- **Vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde fysieke winkel per jaar en per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in de recreatieve sector € 2.528 per m² wvo (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van InRetail en Panteia (Omzetkengetallen, 2024). Naar de toekomst stellen we door het veranderende klimaat binnen de recreatieve sector dat de huidige vloerproductiviteit de norm is. Dit betekent dat de vloerproductiviteit voor de gemeente in 2035 uitkomt op € 3.970 per m² wvo, voor de stad komt deze uit op € 3.719 per m² wvo.
- **Huidig aanbod.** Binnen de gemeente is momenteel een recreatieve aanbod van 29.106 m² wvo gevestigd. Voor de stad Alphen aan den Rijn geldt een recreatieve aanbod van 26.223 m² wvo.

| | Gemeente | | Stad | | Gnephoek |
|---|---|---|---|---|---|
| | **2025** | **2035** | **2025** | **2035** | **Volledige realisatie** |
| Inwoners | 115.773 | 123.980 | 74.215 | 79.476 | 12.400 |
| Bestedingen per hoofd in € (Panteia, 2024) | € 1.053 | € 948 | € 1.053 | € 948 | € 948 |
| Bestedingspotentieel in € mln. | € 122 | € 117 | € 78 | € 75 | € 12 |
| Bestedingspotentieel in € mln. incl. inkomenscorrectie | € 125 | € 120 | € 80 | € 77 | € 12 |
| Koopkrachtbinding (gecorrigeerd voor online, KSO 2021) | 67% | 67% | 74% | 74% | 5% |
| Gebonden bestedingen in € mln. | € 83 | € 80 | € 59 | € 57 | € 1 |
| Koopkrachttoevloeiing (KSO 2021) | 28% | 28% | 39% | 39% | 5% |
| Omzet door toevloeiing in € mln. | € 32 | € 31 | € 38 | € 37 | € 0 |
| Totale bestedingen in € mln. | € 116 | € 111 | € 98 | € 94 | € 1 |
| Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo (Panteia, 2024) | € 2.528 | € 3.970 | € 2.528 | € 3.719 | € 3.719 |
| Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren | € 3.970 | € 3.827 | € 3.719 | € 3.584 | - |
| Haalbaar aanbod in m² wvo | 45.714 | 28.052 | 38.577 | 25.264 | 171 |
| Gevestigd aanbod in m² wvo | 29.106 | 29.106 | 26.223 | 26.223 | - |
| **Uitbreidingsruimte in m² wvo** | **16.608** | **-1.054** | **12.354** | **-949** | **171** |

Tabel 24 Distributieve berekening recreatieve sector
Bron: Sweco

# Bijlage 2: Effecten omzet en leegstand detailhandel

## Omzetclaim

### Omzetclaim overig dagelijkse detailhandel

De voorgenomen toevoeging van overige dagelijkse detailhandel (niet zijnde supermarkt) omvat een maximale toevoeging van 1.730 m² wvo. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.571 per m² wvo[35] betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 14,8 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een theoretische additionele omzet van circa € 284.800 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de omzetclaim van het huidige dagelijkse aanbod in de stad Alphen aan den Rijn gaat het om een additionele claim van 7,0%[36].

Uit ervaring bij soortgelijke situaties elders weten we dat maximaal de helft[37] van de additionele omzetclaim die afkomstig is van inwoners van de stad (€ 14,8 miljoen) te traceren is als omzetverlies bij het nu gevestigde dagelijkse aanbod in de stad. Het theoretische verdringingseffect bedraagt dan maximaal € 7,4 miljoen op jaarbasis[38].

Geprojecteerd op het totale dagelijkse aanbod van 24.717 m² wvo in de stad Alphen aan den Rijn is er sprake van een theoretisch verdringingseffect van 3,5%[39]. Dit effect zal voornamelijk voelbaar zijn voor het dagelijks aanbod dat het dichtstbij de ontwikkeling gevestigd is (het aanbod van de Herenhof en de Baronie) maar zal zich verder spreiden over het gehele aanbod in de stad. Door deze spreiding over een groot geografisch gebied zal het effect in de individuele dagelijkse winkels nauwelijks worden opgemerkt.

Voor de goede orde: dit zijn de effecten met alleen de beoogde toename van het aanbod, zonder bevolkingsaanwas. Zoals in het hoofdrapport uitgelegd zijn de werkelijke effecten van een geheel andere orde, gelet op het feit dat het nieuwe aanbod primair een functie zal vervullen voor de nieuwe inwoners van het plangebied.

### Omzetclaim supermarkten

De voorgenomen toevoeging van supermarktmeters omvat een toevoeging van 1.600 m² wvo. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 9.104 per m² wvo[40] betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 14,6 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een theoretische additionele omzet van circa € 280.100 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de omzetclaim van het huidige supermarktaanbod in de stad Alphen aan den Rijn gaat het om een additionele claim van 9,4%[41].

Uit ervaring bij soortgelijke situaties elders weten we dat maximaal de helft[42] van de additionele omzetclaim die afkomstig is van inwoners van de stad (€ 14,6 miljoen) te traceren is als omzetverlies bij het nu gevestigde supermarktaanbod in de stad. Het theoretische verdringingseffect bedraagt dan maximaal € 7,3 miljoen op jaarbasis[43].

Geprojecteerd op het totale supermarkt aanbod van 16.939 m² wvo in de stad Alphen aan den Rijn is er sprake van een theoretisch verdringingseffect van 4,7%[44]. Dit effect zal voornamelijk voelbaar zijn voor het supermarktaanbod dat het dichtstbij de ontwikkeling gevestigd is (supermarkten in de Herenhof en de Baronie) maar zal zich verder spreiden over het gehele aanbod in de stad. Door deze spreiding over een groot geografisch gebied zal het effect in de individuele supermarkten nauwelijks worden opgemerkt.

---

[35] Omzetkengetallen 2024, Panteia en INretail
[36] Bestaande wvo = 24.717 m² wvo, extra wvo = 1.730 m² wvo; Berekening: 1.730/24.717 = 7,0%
[37] De andere helft is (versnipperd) afkomstig van buiten het verzorgingsgebied, van andere type aanbieders en kanalen en van marktverruiming
[38] Berekening: 0,5 * 14,8 miljoen = 7,4 miljoen
[39] Berekening: € 14,8 miljoen/(24.717 m² wvo * € 8.571 gemiddelde vloerproductiviteit dagelijks) = 3,5%
[40] Omzetkengetallen 2024, Panteia en INretail
[41] Bestaande wvo = 16.939 m² wvo, extra wvo = 1.600 m² wvo; Berekening: 1.600/16.939 = 9,4%
[42] De andere helft is (versnipperd) afkomstig van buiten het verzorgingsgebied, van andere type aanbieders en kanalen en van marktverruiming
[43] Berekening: 0,5 * 14,6 miljoen = 7,3 miljoen
[44] Berekening: € 14,6 miljoen/(16.939 m² wvo * € 9.104 gemiddelde vloerproductiviteit supermarkten) = 4,7%

Voor de goede orde: dit zijn de effecten met alleen de beoogde toename van het aanbod, zonder bevolkingsaanwas. Zoals in het hoofdrapport uitgelegd zijn de werkelijke effecten van een geheel andere orde, gelet op het feit dat het nieuwe aanbod primair een functie zal vervullen voor de nieuwe inwoners van het plangebied.

**Omzetclaim recreatieve detailhandel**

De voorgenomen toevoeging van recreatieve detailhandel omvat een maximale toevoeging van 1.792 m² wvo. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 1.053 per m² wvo[45] betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 1,9 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een theoretische additionele omzet van circa € 36.300 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de omzetclaim van het huidige recreatieve aanbod in de stad Alphen aan den Rijn gaat het om een additionele claim van 6,8%[46].

Uit ervaring bij soortgelijke situaties elders weten we dat maximaal de helft[47] van de additionele omzetclaim die afkomstig is van inwoners van de stad (€ 1,9 miljoen) te traceren is als omzetverlies bij het nu gevestigde recreatieve aanbod in de stad. Het theoretische verdringingseffect bedraagt dan maximaal € 943.500 op jaarbasis[48].

Geprojecteerd op het totale recreatieve aanbod van 26.223 m² wvo is er sprake van een theoretisch verdringingseffect van 3,4%[49]. Dit effect zal voornamelijk voelbaar zijn voor het recreatieve aanbod dat het dichtstbij de ontwikkeling gevestigd is (aanbod in Herenhof en de Baronie) maar zal zich verder spreiden over het gehele aanbod in de stad. Door deze spreiding over een groot geografisch gebied zal het effect in de individuele winkels nauwelijks worden opgemerkt.

Belangrijke nuance bij de recreatieve sector is dat naar alle verwachting nooit de maximale meters worden gerealiseerd. In deze meters wenst men ook horeca en andere commerciële diensten te realiseren. Hiermee zal het verdringingseffect lager uitvallen dan hierboven berekend is. Echter om een eerlijk beeld te geven van de mogelijke effecten is gekozen de berekening uit te voeren voor de maximaal mogelijk te realiseren meters.

Voor de goede orde: dit zijn de effecten met alleen de beoogde toename van het aanbod, zonder bevolkingsaanwas. Zoals in het hoofdrapport uitgelegd zijn de werkelijke effecten van een geheel andere orde, gelet op het feit dat het nieuwe aanbod primair een functie zal vervullen voor de nieuwe inwoners van het plangebied.

## Leegstand

De gemiddelde winkelleegstand in gemeente Alphen aan den Rijn bedraagt 6,0%[50] van de winkelvloeroppervlakte, in de stad Alphen aan den Rijn is de leegstand iets groter, 8,3%[51] van het winkelvloeroppervlakte. Dat is beiden onder het landelijk gemiddelde van 11,3%[52].

Voor de toename van leegstand gaan we er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzetderving leidt tot een leegstandstoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzetderving gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van de leegstand. Dit komt doordat bij een (kleine) omzetdaling ondernemers er alles aan doen d exploitatie te verbeteren door kostenreductie (bijvoorbeeld door verlaging van huisvestigings- of personeelslasten of ondernemersfee en/of verhoging van de omzet). Mocht het aanbod (Q) toenemen, dan daalt de prijs (P) van vastgoed vermoedelijk, wat weer (meer) vraag oproept. Dit staat bekend als de prijselasticiteit.

[45] Omzetkengetallen 2024, Panteia en INretail
[46] Bestaande wvo = 26.223 m² wvo, extra wvo = 1.790 m² wvo: Berekening: 1.790/26.223 = 6,8%
[47] De andere helft is (versnipperd) afkomstig van buiten het verzorgingsgebied, van andere type aanbieders en kanalen en van marktverruiming
[48] Berekening: 0,5 * 1,9 milljoen = 943.500
[4949] Berekening: € 1,9 miljoen/(26.223 m² wvo * € 1.053 gemiddelde vloerproductiviteit recreatief) = 3,4%
[50] Locatus 2025
[51] Locatus 2025
[52] Locatus 2025

- Dagelijkse detailhandel. Een indicatieve omzetverdringing van 3,5% kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandstoename van maximaal 432 m² wvo[53].
- Supermarkten. Een indicatieve omzetverdringing van 4,7% kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandstoename van maximaal 400 m² wvo[54].
- Recreatieve detailhandel. Een indicatieve omzetverdringing van 3,4% kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandstoename van maximaal 448 m² wvo[55].

In totaal betekent dit een mogelijke toename van de leegstand in Alphen aan den Rijn met 1.280 m² wvo. Deze leegstandsmeters verspreiden zich over het totale aanbod van de stad Alphen aan den Rijn en zullen daarom geen structuur verstorende werking hebben of 'duurzame ontwrichting' veroorzaken. Toevoeging van de meters is er juist op gericht de nieuwe inwoners van de Gnephoek een detailhandelsaanbod aan te bieden waar zij hun dagelijkse en frequent benodigde boodschappen kunnen doen dat op een gelijk niveau ligt als dat voor de rest van de stad Alphen aan den Rijn.

Voor de goede orde: dit zijn de effecten met alleen de beoogde toename van het aanbod, zonder bevolkingsaanwas. Zoals in het hoofdrapport uitgelegd zijn de werkelijke effecten van een geheel andere orde, gelet op het feit dat het nieuwe aanbod primair een functie zal vervullen voor de nieuwe inwoners van het plangebied.

[53] Berekening: 0,5 * 3,5% * 24.717 = 432 m² wvo
[54] Berekening: 0,5 * 4,7% * 16.939 = 400 m² wvo
[55] Berekening: 0,5 * 3,4% * 26.223 = 448 m² wvo

# Bijlage 2: Begrippenlijst

## Bedrijfsoppervlakte (bvo)

De bedrijfsoppervlakte (bvo) is de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel, bedrijf of voorziening met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

## Dagelijkse detailhandel

Winkels in Levensmiddelen en Persoonlijk verzorging. Dit betreft onder meer supermarkten, versspeciaakzaken, drogisterijen, parfumeries en apotheken.

## Diensten (commercieel)

Tot de diensten behoren de hoofdbranches Verhuur, Ambacht, Financiële instelling en Particuliere dienstverlening hiertoe vallen de volgende verkooppunten: Videotheek, Autoverhuur, Rijwielverhuur, Gereedschap verhuur, Verhuur overig, Edelsmid, Schoenreparatie/Sleutels, Kapper, Tattoo/Piercing, Schoonheidsspecialist, Kledingreparatie, Stoffeerderij, Kleermaker, Pottenbakker, Electro reparatie, Drukwerk, Foto-ontwikkelen, Dierentrimsalon, Lijstenmaker, Ambacht overig, Financiële intermediair, Verzekeringswerk, Bank, Postkantoor, Bellen/Internet, Fotostudio, Makelaardij, Autowasserij, Autopoetsbedrijf, Fietsenstalling, Stomerij/Wassalon, Reisbureau, Uitzendbureau, Uitvaart en Diensten overig.

## Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij gevestigde winkels buiten dat gebied of naar online kanalen.

## Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

## Koopkrachttoevloeiing

Aandeel van de omzet die van bewoners komt die buiten een bepaald gebied wonen.

## Marktruimte (o.b.v. distributieve berekening)

Een veelgebruikt rekeninstrument om het huidige functioneren en eventuele indicatieve markt voor detailhandel in de toekomst te kunnen duiden is de distributieve berekening. Hierin wordt het huidige gevestigde aanbod in een specifieke branche (bijvoorbeeld dagelijkse detailhandel) in een afgebakend gebied vergeleken met het landelijk gemiddelde. daarbij wordt de gemiddelde vloerproductiviteit van het in het gebied gevestigde aanbod berekend. Het verschil tussen de gerealiseerde vloerproductiviteit en de landelijke gemiddelde vloerproductiviteit bepaalt of de desbetreffende branche boven- of onder gemiddeld functioneert. Het verschil tussen de gerealiseerde en gemiddelde vloerproductiviteit kan worden opgevat als indicatieve uitbreidingsruimte (positief of negatief)

## Recreatieve detailhandel

De recreatieve sector is onderdeel van de niet-dagelijkse sector en bevat kledingwinkels, warenhuizen, winkels in huishoudelijke artikelen, schoenenwinkels, etc.

## Supermarkten (volgens Locatus)

Winkel met een minimaal 5 verschillende soorten dagelijkse artikelen, die elk minimaal 5% van de omzet generen. Dagelijkse artikelen vormen meer dan 50% van de omzet, maar geen van de groepen levert an sich meer dan 50% van de omzet. Oppervlakte van de winkel is minimaal 150 m².

## Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² verkoopoppervlak (wvo).

## Winkelvloeroppervlakte

Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.)