gemeente
Barneveld

Raadsmemo Supermarktnota Voorthuizen 2026

Datum:	**22 april 2026**
Onderwerp:	Supermarktnota Voorthuizen 2026
Ter attentie van:	De Raad
Afzender:	College van Burgemeester en Wethouders
Portefeuillehouder	W. Oosterwijk
Mail behandelaar	F. op de haar *Telefoonnummer 14 0342*

Samenvatting
Middels deze memo wil het college van Burgemeester en Wethouders uw raad informeren over de Supermarktnota Voorthuizen 2026, welke op 28 april door het college is vastgesteld.

De gemeente Barneveld werkt aan een omvangrijke woningbouw- en centrumontwikkeling in Voorthuizen. Tot 2040 worden ongeveer 1.600 woningen gerealiseerd, wat leidt tot een groei van ongeveer 4.300 inwoners (van 12.300 naar 16.600). Deze groei vraagt om een toekomstbestendige supermarktstructuur.
De Supermarktnota 2026 onderzoekt de gewenste ontwikkeling van het supermarktaanbod, in samenhang met de Centrumvisie Voorthuizen (2021), het Centrumplan, het Ontwikkelkader Voorthuizen-Zuid en de Omgevingsvisie 2040. Centraal staat dat nieuwe ontwikkelingen geen afbreuk mogen doen aan het centrum en moeten passen binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Analyse
Uit kwantitatieve analyse blijkt dat:
- Het huidige supermarktaanbod per 1.000 inwoners relatief beperkt is;
- Twee van de drie supermarkten relatief klein zijn;
- Er marktruimte ontstaat van circa 60 m² winkelvloeroppervlakte (wvo) in 2025 oplopend tot circa 1.420 m² wvo in 2040.

Er is daarmee ruimte voor uitbreiding, mits zorgvuldig ingepast.

Rol gemeente
Voor Zuid betreft dit op termijn één eigentijdse supermarkt van circa 1.300 m² winkelvloeroppervlakte, realisatie rond 2035, bij voldoende marktruimte en complementair aan het centrum en niet concurrerend.

Voorwaarde om deze ontwikkeling ter definitieve besluitvorming aan de raad voor te leggen is dat er een structurele oplossing is voor de al 10 jaar leegstaande supermarkt aan de Hoofdstraat nr. 168.

De nota geeft aan dat er op ruimte gaat ontstaan voor een supermarkt in Holzenbosch West vanwege de groei van de bevolking door de uitleglocaties in Zuid.
Dit is additionele supermarkt ruimte die niet te kosten gaat van het supermarkt aanbod/ruimte in het centrum.

De ontwikkellocatie is in handen van De Bunte Vastgoed en de leegstaande supermarkt ruimte in het centrum is van Van den Tweel groep. Beide partijen zijn met elkaar is gesprek maar kunnen ook separaat een ontwikkeling voor deze locaties aangaan met andere partners.
Doordat wij als gemeente duidelijkheid scheppen over de ontwikkelruimte in Zuid kunnen marktpartijen hierover met elkaar in gesprek en met een voorstel richting de gemeente

Conclusie
De gewenste supermarktstructuur bestaat uit:

- Een versterkt en compact centrum als hoofdvoorziening met een structurele invulling van de leegstand van 900m2 supermarkt aan de Hoofdstraat, supermarkt of een andere functie
- Rond 2023 één aanvullende supermarkt in Zuid.

De timing van Zuid wordt afgestemd op de ontwikkeling van het centrum, zodat een evenwichtige en toekomstbestendige supermarktstructuur ontstaat.

Doel
De raad informeren over de resultaten van het onderzoek naar de gewenste supermarktstructuur in Voorthuizen.

Inhoud memo
Inleiding
De gemeente Barneveld heeft grote ambities in Voorthuizen voor zowel woningbouw- als centrumplanontwikkelingen. In het kader van deze ontwikkelingen heeft de gemeente Barneveld behoefte aan inzicht in de gewenste ontwikkeling van de supermarktbranche in Voorthuizen.

De kaders volgen uit vier documenten, zoals de **Centrumvisie Voorthuizen.** De visie is in 2021 vastgesteld en legt volledig de focus op het centrum om in de gewenste supermarkt-dynamiek te voorzien. Onderkend werd dat de supermarkten niet optimaal gesitueerd waren in het centrum. Verplaatsing van Aldi naar het oude AH-pand werd wenselijk geacht om de leegstand op te lossen en zo het centrum compacter te maken in het kernwinkelgebied. Inmiddels staat dat pand 10 jaar leeg en is de supermarktsituatie in Voorthuizen sinds 2021 nauwelijks veranderd. Er is nog geen perspectief op verbetering. Uit de 'Centrumvisie Voorthuizen' van 2021 kwam het huidige '**Centrumplan Voorthuizen'** voort. Het raadsvoorstel Kaderstelling voorkeursscenario Centrumplan Voorthuizen is op 10 december 2025 vastgesteld en dient ook als toetsingskader voor initiatieven vanuit de markt voor uitbreiding, nieuwvestiging of verplaatsing van supermarkten en overige initiatieven in het centrum van Voorthuizen .

Daarnaast zijn in Juli 2025 twee nieuwe beleidskaders vastgesteld: Ontwikkelkader Voorthuizen-Zuid en Omgevingsvisie 2040. Het '**Ontwikkelkader Voorthuizen-Zuid**' voorziet in een groot deel van de 1.600 nieuwe woningen tot 2040. In dit kader wordt aan wijkgerichte

voorzieningen gedacht zoals een supermarkt. Dat zou in de vorm van een supermarkt kunnen zijn op de locatie Holzenbosch-West.
De '**Omgevingsvisie 2040**' biedt ook aanknopingspunten om onder de juiste voorwaarden bepaalde voorzieningen te faciliteren op wijkniveau. Zowel het Ontwikkelkader Voorthuizen-Zuid als de Omgevingsvisie 2040 geven als voorwaarde mee dat een mogelijke toekomstige supermarkt aanvullend moet zijn op het centrum en niet mag concurreren met het aanbod in het centrum. Ofwel geen afbreuk mag doen aan het centrum. Hiervoor dient vooraf onderzoek uitgevoerd te worden gedaan naar de effecten op de bestaande (supermarkt)structuur. De Supermarktnota Voorthuizen 2026 vormt dat onderzoek.

Proces
De supermarktnota is tot stand gebracht in samenspraak met het Ruimtelijk Domein (project Centrumplan Voorthuizen en Ontwikkelkader Voorthuizen-Zuid) en Economie van de gemeente. Vertegenwoordigers van Plaatselijk Belang Voorthuizen (PBV), Ondernemersvereniging Voorthuizen (OVV), Wijkplatform Centrum Voorthuizen en VisitVoorthuizen hebben de centrumambities toegelicht. De woordvoerders van supermarkten Albert Heijn, Aldi en Jumbo hebben marktinformatie verstrekt over m2 winkelvloeroppervlakte, functioneren en klantenherkomst. Met De Bunte Vastgoed Oost is gesproken over de ontwikkeling in Voorthuizen-Zuid.
In fysieke bijeenkomsten met de Regiegroep en supermarktondernemers zijn de conceptresultaten besproken. De reacties zijn verwerkt in deze supermarktnota.

Analyse kwantitatieve behoefte - huidige en toekomstige situatie
Analyses laten zien dat de bouw van circa 1.600 woningen goed is voor een stijging van de bevolkingsgroei van 12.300 in 2025/2026 naar 16.600 in 2040, wat resulteert in 4.300 inwoners erbij. Tijdens het opstellen van de Centrumvisie Voorthuizen in 2021 was zo'n groei nog niet voorzien.
Een benchmark bevestigt dat in Voorthuizen het dagelijks aanbod per 1.000 inwoners achterblijft. Twee van de drie supermarkten zijn relatief klein. En in die benchmark is nog geen rekening gehouden met de bovenlokale én toeristische verzorgingsfunctie van het centrum. In de marktruimteberekeningen is rekening gehouden met het beschikbare, leegstaande supermarktpand aan de Hoofdstraat en er blijkt extra marktruimte beschikbaar van 60 m2 winkelvloeroppervlakte in 2025 tot 1.420 m2 winkelvloeroppervlakte in 2040.
De kwantitatieve behoefte laat zien dat er marktruimte ontstaat voor uitbreiding.

Analyse kwalitatieve behoefte - afwegingskader
Om in de supermarktnota tot het juiste advies te komen wordt een kwalitatief afwegingskader toegepast. Centraal staat dat de gemeente een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) moet kunnen verantwoorden. Dit kan vertaald worden in geen afbreuk aan (en niet concurrerend met) het centrum en anderzijds een gewenst voorzieningenniveau in de wijk. Ook in het centrum zelf moet worden ingezet op evenwicht. Verder speelt de Ladder voor duurzame verstedelijking mee. Ook worden ruimtelijk-relevante aspecten geanalyseerd zoals, omvang en uitstraling, afstand, keuze, verkeer/parkeren en duurzaamheid.

Conclusie
De gewenste supermarktstructuur betreft een supermarktaanbod in het centrum en op termijn een aanvullend, complementair supermarktaanbod in Zuid. Evenwicht in de supermarktstructuur blijft behouden in het centrum en met één supermarkt van circa 1.300 m2

winkelvloeroppervlakte in Zuid bij voldoende marktruimte rond 2035. Voorwaarde voor de laatste ontwikkeling is dat er een structurele oplossing is voor de leegstaande 900m2 supermarkt aan de Hoofdstraat 168.

Vervolg

Na het college besluit zijn de marktpartijen geïnformeerd en volgen wij nauwgezet de initiatieven, scenario's waar marktpartijen mee komen om aan bovengenoemde voorwaarden te voldoen.

Bijlagen

1. Supermarktnota Voorthuizen april 2026