

Project Capelle aan den IJssel

Publieke marktanalyse voor een nieuwe ADD-locatie met spreekkamers, behandelkamers, coachkamers en een revalidatieruimte

Publieke onderzoeksversie. Gebouwspecifieke details, contractcondities en exploitatiecijfers vallen buiten deze versie. De focus ligt op marktlogica, lokale validatie en de vraag of het concept inhoudelijk past bij Capelle aan den IJssel.

Kern van het onderzoek

De sterkste publieke basis voor dit dossier is dat ADD in Capelle aan den IJssel al zichtbaar actief is via Flex4Medics, Flex4Coaching en ADD Business Point. Daardoor hoeft het concept niet vanaf nul te worden bewezen; de lokale markt laat publiek al zien dat flexibel huren van professionele ruimten in Capelle werkt. [1]-[3]

“De businesscase in Capelle wordt vooral sterk wanneer zij wordt gelezen als verdieping van een werkend lokaal model, niet als een abstract nieuw concept.”

Publieke interpretatie op basis van [1]-[3]

Datum: 28 juni 2026

Status: publieke onderzoeksversie

Inhoud

- 01 Managementsamenvatting
- 02 Onderzoeksopzet en afbakening
- 03 Publieke ADD-validatie in Capelle aan den IJssel
- 04 Revalidatieruimte voor laagdrempelige revalidatie
- 05 Spreekkamers, behandelkamers en coachkamers
- 06 Waarom het ADD-multilabel in Capelle logisch is
- 07 Lokale fit van Capelle aan den IJssel
- 08 Risico's, aandachtspunten en conclusie
- 09 Bronnen en bronvermelding

1 Managementsamenvatting

De marktanalyse voor Capelle aan den IJssel laat drie elkaar versterkende lijnen zien. Ten eerste is er een sterke publieke lokale validatie: ADD is in Capelle aan den IJssel al zichtbaar actief via Flex4Medics, Flex4Coaching en ADD Business Point. Die bestaande lokale aanwezigheid betekent dat de stad niet als een theoretische nieuwe markt hoeft te worden benaderd. Flexibele ruimten per uur, dagdeel en dag worden er al publiek aangeboden, met dezelfde basislogica van privacy, professionele schoonmaak, lage instap en direct reserveren. [1]-[3]

Ten tweede ondersteunen de externe zorgbronnen het plan voor een revalidatieruimte. KNGF meldt dat ruim 4 miljoen patiënten fysiotherapie gebruiken, dat 38 procent van de patiënten een chronische indicatie of ziekte heeft en dat juist eenmanspraktijken en zzp'ers licht groeien. Die combinatie ondersteunt niet zozeer een simpel schaarteverhaal, maar vooral de behoefte aan flexibel inzetbare capaciteit. [4]

Ten derde sluit het concept goed aan op de bredere beweging richting preventie en begeleid bewegen. NL Actief omschrijft preventiecentra als plekken waar mensen met een verhoogd risico op chronische aandoeningen veilig en met plezier kunnen sporten, in samenwerking met huisartsen, fysiotherapeuten en gemeente. Daardoor is een laagdrempelige revalidatieruimte inhoudelijk logisch, zeker wanneer die wordt aangevuld met spreekkamers, behandelkamers en coachkamers. [6]

- Flex4Medics Capelle aan den IJssel biedt publiek al ruimten per uur, dagdeel en dag op Kanaalweg 37. [1]
- Flex4Coaching Capelle aan den IJssel toont eenzelfde lokale prijs- en boekingslogica. [2]
- ADD Business Point Capelle aan den IJssel positioneert de stad expliciet als bereikbare, betaalbare servicekantoorlocatie in de regio Rotterdam. [3]
- KNGF: meer dan 4 miljoen patiënten, 38 procent chronische indicatie of ziekte, gemiddeld 21 weken per chronische episode. [4]
- PBL/CBS: bijna 70 procent van de nationale groei tot 2035 komt in de grootste gemeenten terecht; de groei van de 20 jaar tot AOW-leeftijd concentreert zich vooral in de Randstad. [5]

Eindoordeel

De inhoudelijke kern van dit dossier is sterk: Capelle combineert lokaal publiek bewijs van een werkend flexmodel met landelijke zorg- en preventietrends die juist vragen om flexibel inzetbare revalidatie- en consultcapaciteit. Het concept wint aan kracht wanneer het wordt gepositioneerd als hybride zorg- en gesprekslocatie, niet als enkelvoudige verhuurformule.

2 Onderzoeksopzet en afbakening

Dit document is opgezet als marktonderzoek en niet als objectbrochure. Het doel is om te toetsen of een nieuwe ADD-locatie in Capelle aan den IJssel met spreekkamers, behandelkamers, coachkamers en een revalidatieruimte inhoudelijk past bij de lokale en nationale marktfactoren.

Bronnenbasis

- Publieke ADD-bronnen: Flex4Medics Capelle aan den IJssel, Flex4Coaching Capelle aan den IJssel en ADD Business Point Capelle aan den IJssel. [1]-[3]
- Externe zorg- en marktbronnen: KNGF FysioFacts, PBL/CBS en NL Actief. [4]-[6]
- Lokale overheidsbron: Gemeente Capelle aan den IJssel, Feiten en cijfers. [7]

Methodiek en afbakening

- Desk research op basis van actuele publieke bronnen.
- Toetsing van concept-market fit per ruimtecategorie.
- Expliciete scheiding tussen publiek verifieerbare gegevens en interne conceptinput.
- Geen gebouwenvelop, huurvoorwaarden of bezettingscijfers in deze publieke versie.

Onderdeel	Publiek verifieerbaar	Intern aangeleverd
Bestaande publieke ADD-aanwezigheid in Capelle	Ja	Nee
Nationale zorg- en preventietrends	Ja	Nee
Nieuwe ruimtemix Capelle-project	Nee	Ja [I1]
Gebouwspecifieke efficiëntie	Nee	Nee

3 Publieke ADD-validatie in Capelle aan den IJssel

De sterkste publiek verifieerbare factor in dit dossier is dat ADD in Capelle aan den IJssel al op drie fronten zichtbaar is. Daardoor hoeft de stad niet als onbewezen markt te worden benaderd.

Flex4Medics Capelle

De publieke Flex4Medics-pagina voor Capelle aan den IJssel meldt dat professionals op Kanaalweg 37 ruimten per uur, dagdeel of dag kunnen reserveren, met tarieven van EUR 14 per uur, EUR 45 per dagdeel en EUR 70 per dag. De pagina benadrukt privacy, professionele schoonmaak, eenvoudig reserveren en kosteloos annuleren tot 24 uur van tevoren. [1]

Flex4Coaching Capelle

De publieke Flex4Coaching-pagina voor Capelle aan den IJssel laat dezelfde lokale marktform zien. Ook hier worden coach- en consultruimten per uur, dagdeel of dag aangeboden tegen hetzelfde prijsmodel, opnieuw met privacy, schoonmaak en directe boekbaarheid als kernargumenten. [2]

ADD Business Point Capelle

ADD Business Point Capelle aan den IJssel positioneert de stad expliciet als bereikbare servicekantoorlocatie aan de rand van Rotterdam. De pagina noemt goede bereikbaarheid vanaf de snelwegen, minder parkeerdruk dan Rotterdam, spreekkamers per uur en een servicekantoor zonder langlopende vaste verplichtingen. [3]

Onderzoeksinterpretatie

Publieke ADD-aanwezigheid op drie labels in dezelfde stad verlaagt de bewijslast voor een nieuw Capelle-project wezenlijk. Het concept hoeft niet alleen theoretisch te passen; de lokale markt laat publiek al zien dat flexibel huren van professionele ruimte in Capelle werkt. [1]-[3]

4 Revalidatieruimte voor laagdrempelige revalidatie

De externe zorgbronnen ondersteunen duidelijk dat de vraag naar laagdrempelige revalidatie- en behandelcapaciteit structureel blijft. Volgens KNGF gebruiken ruim 4 miljoen patiënten fysiotherapie. Daarnaast heeft 38 procent van de patiënten een chronische indicatie of ziekte, en duurt een chronische behandelperiode gemiddeld 21 weken. [4]

KNGF meldt bovendien dat het aantal praktijken licht toeneemt, met name bij eenmanspraktijken en zzp'ers. Dat maakt de logica van gedeelde revalidatiecapaciteit sterker: hoe kleiner en flexibeler de praktijkstructuur, hoe minder rationeel het wordt om permanent eigen gespecialiseerde ruimte aan te houden. [4]

NL Actief beschrijft preventiecentra als plekken waar mensen met een verhoogd risico op chronische aandoeningen veilig en met plezier kunnen sporten, volgens een protocol en in samenwerking met huisartsen, fysiotherapeuten en gemeente. Dat sluit inhoudelijk goed aan op een revalidatieruimte die laagdrempelige trajecten faciliteert zonder dat elke professional een volledige eigen ruimte hoeft te financieren. [6]

Waarom dit onderdeel sterk is

- Chronische trajecten vragen langere en herhaalbare inzet van ruimte. [4]
- Solo-praktijken en zzp'ers hebben relatief veel baat bij flexibele capaciteit. [4]
- Een gedeelde revalidatieruimte kan binnen één locatie worden gecombineerd met consult- en coachruimte. [11]

“De sterkste argumentatie voor een revalidatieruimte is niet schaarste alleen, maar de combinatie van langdurige zorgvraag, praktijkfragmentatie en de behoefte aan efficiënter ruimtegebruik.”

Onderzoeksinterpretatie op basis van [4] en [6]

5 Spreekkamers, behandelkamers en coachkamers

Het Capelle-concept wint aan kracht doordat de ruimte niet eendimensionaal wordt ingezet. Spreekkamers, behandelkamers en coachkamers bedienen verschillende gebruiksmomenten en verschillende typen professionals, terwijl zij wel één operationele basis delen.

Spreekkamers

- Geschikt voor intake, evaluatie, leefstijlgesprekken en vertrouwelijke consulten.
- Sluiten direct aan op de lokale ADD-propositie waarin spreekkamers in Capelle al publiek worden genoemd. [1]-[3]
- Bieden een lage instap voor professionals die vooral consultatief werken.

Behandelkamers

- Passend voor paramedische sessies en kleinschalige hands-on behandelingen.
- Publieke Flex4Medics- en Flex4Coaching-pagina's tonen behandelkamers al als lokale ruimtecategorie in Capelle. [1][2]
- Vormen een logische aanvulling op de revalidatieruimte zonder dezelfde ruimtelijke eisen te hebben.

Coachkamers

- Ondersteunen coaching, begeleiding, mentale ondersteuning en andere 1-op-1 trajecten.
- De lokale Flex4Coaching-pagina bewijst dat coachkamers in Capelle al onderdeel zijn van de publieke marktbenadering. [2]
- Coachkamers vullen juist de rustige of consultatieve vraagmomenten op die niet per se een behandel- of oefenruimte nodig hebben.

Ruimte	Primaire gebruikers	Waardepropositie
Revalidatieruimte	Fysiotherapeuten, revalidatiecoaches	Gedeelde capaciteit voor laagdrempelige, herhaalbare trajecten
Behandeltkamer	Paramedici, therapeuten	Gebruiksklare ruimte zonder volledige eigen praktijklasten
Spreekkamer	Consultatieve professionals	Vertrouwelijke gesprekken tegen lage instap per gebruiksmoment
Coachkamer	Coaches, begeleiders	Privacy, flexibiliteit en lage vaste lasten

6 Waarom het ADD-multilabel in Capelle logisch is

Capelle is geen dossier waarin een volledig nieuw label eerst nog moet landen. De publieke bronnen laten juist zien dat ADD in dezelfde stad al werkt met Flex4Medics, Flex4Coaching en ADD Business Point. Dat is markttechnisch belangrijk, omdat het één stad verbindt met meerdere vraagstromen: zorg, coaching en zakelijk gebruik. [1]-[3]

Onderzoekslogica

- Het multilabel model spreidt de vraag over meerdere segmenten.
- Dezelfde operationele basis kan meerdere typen gebruiksmomenten dragen.
- Zakelijk gebruik via ADD Business Point ondersteunt de bredere lokale propositie. [3]
- De lokale publieke prijsstructuur is helder en laagdrempelig: EUR 14 per uur, EUR 45 per dagdeel, EUR 70 per dag. [1][2]

Sterkste investeerderspunt

De businesscase in Capelle wordt niet alleen gedragen door landelijke zorgtrends, maar vooral door het feit dat ADD in deze stad al publiek en lokaal gevalideerd is. Dat maakt een nieuwe Capelle-locatie of uitbreiding inhoudelijk geloofwaardiger dan een blanco marktintroductie. [1]-[3]

7 Lokale fit van Capelle aan den IJssel

De lokale fit van Capelle aan den IJssel is inhoudelijk sterk om drie redenen. Ten eerste ligt Capelle in de stedelijke dynamiek rond Rotterdam en profiteert zij van de bredere Randstadontwikkeling. PBL en CBS melden dat bijna 70 procent van de nationale bevolkingsgroei tot 2035 in de grootste gemeenten terechtkomt en dat de groei van de groep tussen 20 jaar en de AOW-leeftijd zich vooral in de Randstad concentreert. [5]

Ten tweede positioneert ADD Business Point Capelle de stad expliciet als goed bereikbare servicekantoorlocatie aan de rand van Rotterdam, met minder parkeerdruk dan in de grote stad en goede bereikbaarheid vanaf de snelwegen. [3]

Ten derde laat de gemeente op de pagina Feiten en cijfers zien dat Capelle eigen dashboards en monitors onderhoudt voor onder meer inwoners, werk, inkomen, zorg en veiligheid. Dat onderstreept dat het geen diffuus dorp is, maar een gemeente met voldoende schaal en datadichtheid om lokale beleids- en marktontwikkelingen serieus te volgen. [7]

- Randstadgroei ondersteunt de regionale gebruikersbasis. [5]
- Capelle wordt publiek gepositioneerd als bereikbare alternatief-locatie voor de regio Rotterdam. [3]
- Bestaande publieke ADD-aanwezigheid in Capelle verlaagt de onzekerheid van lokale adoptie. [1]-[3]

8 Risico's, aandachtspunten en conclusie

Belangrijkste aandachtspunten

- De publieke versie bevat geen gebouwspecifieke data, waardoor de ruimtelijke efficiëntie nog niet extern kan worden getoetst.
- Een revalidatieruimte is sterk, maar vraagt operationeel om duidelijke programmering en eventueel verwijzingslogica.
- Door de bestaande lokale ADD-aanwezigheid moet goed worden bewaakt of nieuwe capaciteit aanvullend is en niet louter verschuivend werkt.
- Coachkamers en spreekkamers zijn inhoudelijk logisch, maar vragen consistente lokale leadopvolging en heldere segmentering.

Onderzoeksconclusie

Op basis van de onderzochte publieke elementen is het Capelle-project inhoudelijk positief te beoordelen. De kracht van het dossier zit vooral in de combinatie van lokaal publiek bewijs, landelijke zorg- en preventietrends en een ruimtemix die verschillende vraagstromen onder één operationeel model samenbrengt.

Voor investeerders is juist dat onderscheid relevant: dit plan hoeft niet te worden beoordeeld als abstract idee, maar als uitbreiding of verdieping van een formule die in Capelle al publiek zichtbaar werkt. Daardoor is de businesscase vooral sterk wanneer zij wordt begrepen als voortbouwen op bewezen lokale logica, met extra capaciteit voor revalidatie, behandeling, consult en coaching.

“De overtuigingskracht van Capelle zit minder in grote beloftes dan in het feit dat de stad al publiek laat zien dat het ADD-model daar werkt.”

Eindconclusie

9 Bronnen en bronvermelding

- [1] Flex4Medics Capelle aan den IJssel, publieke locatiepagina. Geraadpleegd 28 juni 2026. <https://www.flex4medics.nl/locatie/capelle-aan-den-ijssel>
- [2] Flex4Coaching Capelle aan den IJssel, publieke locatiepagina. Geraadpleegd 28 juni 2026. <https://www.flex4coaching.nl/locatie/capelle-aan-den-ijssel>
- [3] ADD Business Point Capelle aan den IJssel, service kantoor Capelle aan den IJssel. Geraadpleegd 28 juni 2026. <https://www.addbusinesspoint.nl/service-kantoor-capelle-aan-den-ijssel/>
- [4] KNGF, FysioFacts: cijfers over fysiotherapie. Geraadpleegd 28 juni 2026. <https://www.kngf.nl/cijfers-fysiotherapie/>
- [5] PBL/CBS, Prognose: in 2035 vooral meer inwoners in en om grotere gemeenten. Geraadpleegd 28 juni 2026. <https://www.pbl.nl/nieuws/2022/prognose-in-2035-vooral-meer-inwoners-in-en-om-grotere-gemeenten>
- [6] NL Actief, Preventiecentra. Geraadpleegd 28 juni 2026. <https://www.nlactief.nl/erkend-aanbod/preventiecentra/>
- [7] Gemeente Capelle aan den IJssel, Feiten en cijfers. Geraadpleegd 28 juni 2026. <https://www.capelleaandenijssel.nl/feiten-en-cijfers>
- [I1] Interne ADD-input van opdrachtgever: nieuwe Capelle-locatie voorziet in spreekkamers, behandelkamers, coachkamers en een revalidatieruimte. Niet onafhankelijk geverifieerd.