



Alphen aan den Rijn 16 juli 2020

### **Reactie EDDBA op initiatiefvoorstel van tijdelijke woningbouw van tiny houses voor starters of alleenstaanden (op uitneembare bedrijventerreinen)**

Het bestuur van stichting Economic Development Board Alphen aan den Rijn (EDDBA) heeft kennisgenomen van het door Nieuw-Elan, CDA en GroenLinks ingediende "initiatiefvoorstel van Tijdelijke woningbouw van tiny houses voor starters of alleenstaanden (op uitneembare bedrijventerreinen)". Dit voorstel is in de raadsvergadering van 16 juli 2020 aangenomen door het college van burgemeester en wethouders.

EDDBA erkent de opgave om het woningtekort in onze gemeente op te lossen. Ook wij zien de maatschappelijke noodzaak om te investeren in woonmogelijkheden voor starters en alleenstaanden. EDDBA ziet echter, in overeenstemming met het STEC-rapport (13 april 2017) en de Ruimtelijke strategie bedrijventerreinen Holland Rijnland (20 november 2019) ook een grote behoefte aan ruimte voor economische ontwikkeling, in te vullen in de vorm van nog uit te geven bedrijventerreinen.

EDDBA constateert op basis van uw voorstel een mogelijke uitruil tussen het gebruik van bedrijventerreinen van economische- naar woonbestemming. In het belang van een evenwichtige ontwikkeling wil EDDBA de noodzaak van een integrale afweging tussen ruimte voor wonen en ruimte voor ondernemen benadrukken. Met daarbij ook aandacht voor het faciliteren van de groei van het MKB, het stimuleren van de werkgelegenheid, het realiseren van de vastgestelde bedrijventerreinenstrategie en de rol van deze gemeente bij de invulling van de regionale en provinciale economische agenda's.

EDDBA bevestigt, in overeenstemming met het initiatiefvoorstel, dat een rendabele exploitatie van tiny houses vaak een langere periode vergt dan de tien jaar van beoogde plaatsing. Bij vergelijkbare businesscases in andere steden wordt een periode van minimaal vijftien jaar gevraagd. Niet vergeten moet worden dat de juridische procedure omtrent het verwijderen van de huizen en wegnemen van eventuele bezwaren ook tijd vraagt. Bij benutting van de bedrijventerreinen voor het plaatsen van tiny houses zijn deze terreinen voor een langere periode niet beschikbaar ten behoeve van het faciliteren van ruimte voor ondernemen en het realiseren van economische groei.

Bedrijventerreinen in onze gemeente voorzien in een belangrijke werkgelegenheidsfunctie voor Alphenaren en mensen daarbuiten. De ruim 500 hectare bedrijventerreinen (circa 3,8% van de ruimte) in Alphen aan den Rijn huisvesten ongeveer 18.000 werknemers, dit is exclusief boommakerijpercelen en agrarisch gebied. Ook indirect verschaffen bedrijventerreinen veel werkgelegenheid. Zakelijke dienstverleners, zoals banken, verzekeraars, accountants en reclamebureaus, halen een groot deel van hun omzet van industriële- en handelsbedrijven. Bureau Stec heeft berekend dat het gaat om circa 9.000 banen elders in omliggende gemeenten. De toegevoegde waarde van de bedrijventerreinen aan de regionale economie (inclusief de indirecte



banen) komt daarmee in totaal neer op circa 2 miljard euro op jaarbasis. Bedrijventerreinen zijn kortom cruciaal voor de economie.

Zeker 49% van de banen in Alphen aan den Rijn, worden ook daadwerkelijk vervuld door Alphenaren (CBS, 2016). Op basis van het huidige aantal banen, betekent dit dat er zeker 20.000 Alphenaren zijn die werken in Alphen aan den Rijn. Verondersteld dat dit percentage ook geldt voor de bedrijventerrein, betekent dit dat circa 9 a 10 duizend Alphenaren werken op bedrijventerreinen. Daarnaast komt een aanzienlijk deel uit het Groene Hart (circa 25%), Noordvleugel Randstad (5%), Zuidvleugel (7%) en Leiden-Bollenstreek (6%). De bedrijventerreinen vervullen dan ook een belangrijke functie voor inwoners van Alphen aan den Rijn en omliggende gemeenten.

Bedrijvigheid biedt ook kansen voor het realiseren van SROI/arbeidsmarktplaatsen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Het bedrijfsleven heeft daarmee een belangrijke sociaal-economische functie voor de gemeente, en is daarmee een belangrijke pijler van het aantrekkelijke woonklimaat van de gemeente.

EDBA is ermee bekend dat voor veel van de nog niet bebouwde percelen onderhandelingen gaande zijn en reserveringsovereenkomsten zijn gesloten. De druk op ruimte voor bedrijventerreinen in de regio betekent dat er voor de beschikbare kavels in Alphen aan den Rijn veel animo bestaat bij bedrijven uit de gehele regio. Daarnaast hebben recent ook lokale bedrijven overeenkomsten met de gemeente gesloten (zoals de aanstaande uitbreiding van Bakkerij Visser op De Schans II en de geplande bouw van een Van der Valk-hotel op de Schans II). De inschatting is dat deze ontwikkeling tot 1500-2000 extra directe arbeidsplaatsen voor de gemeente op gaat leveren.

Blijvend ruimte bieden op onze reguliere bedrijventerreinen en de bereidheid tot het ondersteunen van de investeringsbereidheid is van groot belang voor de ontwikkeling van de lokale economie. Dit kan alleen structureel plaatsvinden op basis van een breed draagvlak. Het realiseren van woningbouw op reguliere bedrijventerreinen, zonder een integrale afweging van de effecten hiervan op het ondernemersklimaat en de werkgelegenheid is niet in lijn met de ambitie van deze gemeente zich te profileren als "beste gemeente voor ondernemers".

EDBA acht het derhalve van belang ten aanzien van het initiatiefvoorstel te benadrukken dat;

- 1) De EDBA zal adviseren de huidige economische plannen, de met bedrijven gesloten intentieovereenkomsten voor vestiging op de bedrijventerreinen en de huidige bedrijventerreinenstrategie mee te nemen in de beoordeling (door het college) van het initiatiefvoorstel van GroenLinks, CDA, Nieuw- Elan en anderen.
- 2) In het kader van de zoektocht naar extra ruimte voor wonen de EDBA zal adviseren geen concessies te doen in het huidige beschikbare aanbod aan netto uit te geven vierkante meters bedrijventerrein thans beschikbaar als ruimte voor ondernemen.
- 3) De EDBA zal adviseren de discussie over dit onderwerp in een breed perspectief te voeren en te starten met de vraag: Op welke manier gaat de gemeente de huidige beschikbare ruimtes opvullen met het oog op de grote vraag naar ruimte voor ondernemen en de grote vraag naar ruimte voor wonen. Maar ook rekening houdend met andere maatschappelijke opgaven, zoals de verduurzaming van onze economie en de invulling van de regionale energietransitie.



Wij vertrouwen erop dat dit memo een eerste aanzet kan zijn voor het voeren van een brede discussie over de economische ontwikkeling van onze gemeente. Een afschrift van dit memo is 16 juli 2020 verzonden aan opstellers van initiatiefvoorstel en het college van burgemeester en wethouders.

Stichting Economic Development Board Alphen aan den Rijn

Joost Berkhout  
Programmadirecteur

Noot:

Op 16 juli 2020 heeft EDDBA in antwoord onderstaande reactie ontvangen;

*Het lijkt ons goed om met elkaar het gesprek aan te gaan en te verkennen waar de mogelijkheden en bedenkingen zitten. De integrale benaderingswijze spreekt ons aan. Wij staan nu aan het begin van een proces, waarbij het college de gelegenheid krijgt haar wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Met uw reactie en de wensen en bedenkingen van het college in handen is er wat ons betreft zeker gelegenheid is met elkaar van gedachten te wisselen.*

*Met vriendelijke groet,  
Mede namens Marijke Kottenhagen (GroenLinks) en Evon Zevenbergen (Nieuw Elan)*

*Jeroen van Gool  
Raadslid CDA Alphen aan den Rijn*