

Bedrijventerreinenstrategie
Gemeente Alphen aan den Rijn
11 november 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Waarom een bedrijventerreinenstrategie?	3
1.2	Proces naar deze strategie	7
1.3	Leeswijzer	7
2	Kaders en context	8
2.1	Relevant gemeentelijk beleid	8
2.2	Relevant regionaal of provinciaal beleid	10
3	Profiel en belang bedrijventerreinen Alphen	13
3.1	Alphen aan den Rijn: diverse economie, extra focus op bouw, logistiek en greenport	13
3.2	Kwaliteit en vitaliteit bestaande bedrijventerreinenvoorraad	15
3.3	Uitgifte en dynamiek op de Alphenese bedrijventerreinen	18
4	Trends en ontwikkelingen	19
4.1	Bedrijven(terreinen) 'Fit for 55' en de Next Economy	19
5	Ruimte vraag	22
5.1	Tot 2030 is er vraag naar circa 13 tot 30 hectare uitbreidingsruimte in de gemeente	22
5.2	Vervangingsvraag voor de komende tien jaar bedraagt circa 4 hectare	25
5.3	Extra ruimte vraag van circa 8 hectare om de woon-werkbalans te behouden	25
5.4	Vooraf vraag naar regulier MKB-terrein en grootschalige logistiek/productie	26
5.5	Conclusies	27
6	Strategie	28
6.1	Ruimte voor bedrijvigheid	28
6.2	Functiemenging en transformatie	33
6.3	Duurzame, toekomstbestendige bedrijventerreinen	35
6.4	Circulaire economie	36
6.5	Duurzame mobiliteit en distributiestromen	38
Bijlage 41		
Bijlage A: Gebiedsprofielen: kenmerken en strategie per bedrijventerrein		41
Bijlage B: Milieucategorieën		52
Bijlage C: Indicatieve zoeklocaties		53

1 Inleiding

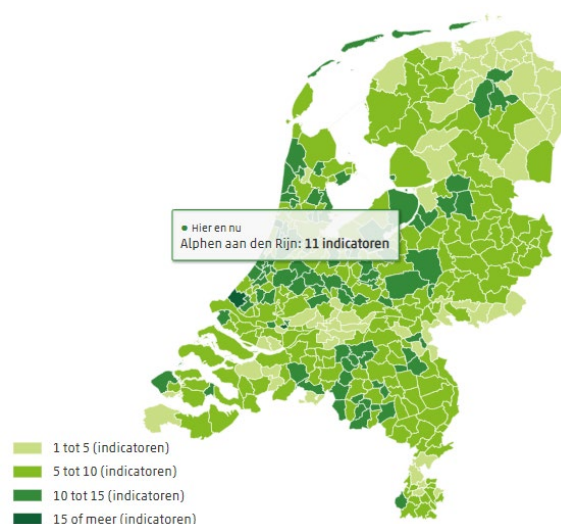
1.1 Waarom een bedrijventerreinenstrategie?

Alphen aan den Rijn is een aantrekkelijke gemeente om te wonen, te werken en te recreëren. Op de Brede Welvaart Monitor van het CBS scoort Alphen bovengemiddeld goed (zie kader). Bedrijventerreinen¹ vormen een belangrijke pijler onder de brede welvaart van Alphen. Deze gebieden zijn van groot belang voor het sterke Midden- en kleinbedrijf (MKB) in de gemeente, maar bijvoorbeeld ook voor activiteiten in de logistiek, waarvoor Alphen aan den Rijn gunstig ligt. Hierdoor genereren de bedrijventerreinen een derde van de werkgelegenheid in Alphen. Daarnaast worden er ook indirect veel banen gecreëerd door bedrijven gevestigd op de bedrijventerreinen, o.a. in de juridische, zakelijke en financiële dienstverlening of horeca. In totaal hangt 48% van de banen in Alphen aan den Rijn samen met bedrijventerreinen.

De gemeente wil uitgroeien tot een groene, vooruitstrevende gemeente 'met lef' (Ontwerp-Omgevingsvisie 1.0). Maar wat betekent dat dan concreet economisch? Welke bedrijvigheid heeft Alphen nodig, kijkende naar de woon-werkpendel, de (verwachte) ontwikkeling van de beroepsbevolking en de woningbouwopgave? Waar liggen kansen en wat zijn bedrijven met positieve effecten voor de gemeente? De gemeente stelt op dit moment een Economische Agenda op, die op dit soort vragen antwoorden moet bieden.

Het bruto binnenlands product (bbp) wordt vaak gebruikt om de welvaart van mensen te meten. Economische groei is echter niet het enige wat de welvaart van Nederlanders bepaalt. Bij Brede Welvaart gaat het om de balans tussen drie kernelementen: inkomen & arbeid, gezondheid & leefomgeving en samenleving & subjectief welzijn (de mate van tevredenheid met het leven en geluk).

In 2020 heeft het CBS voor het eerst de brede welvaart gemeten langs ruim 40 indicatoren. Anno nu scoort gemeente Alphen aan den Rijn met 11 indicatoren in de kopgroep van Nederlandse gemeenten. Bijvoorbeeld op het gebied van veiligheidsperceptie, criminaliteit, vertrouwen in instituties en broeikasgasemissies per bewoner. Naar de toekomst is werk aan de winkel: op de toekomstige brede welvaart staat Alphen nog maar met 2 indicatoren in de kopgroep. Deze indicatoren zijn sociale cohesie en het opleidingsniveau van de bevolking.



Bron: CBS, regionale Monitor Brede Welvaart 2020

¹De kaart toont het aantal indicatoren waarvoor een gemeente behoort tot het bovenste kwart van de ranglijst van gemeenten.

Specifiek speelt daarbij de vraag wat de rol van de Alphense bedrijventerreinen is naar de toekomst. Hoeveel ruimtevraag is er te verwachten en welke plekken worden daarbij gezocht? Hoe kunnen we ervoor zorgen dat de bestaande bedrijventerreinen zo goed mogelijk de vraag kunnen

¹ Onder bedrijventerreinen worden verstaan: alle aaneengesloten gebieden met (onder meer) een bedrijfsbestemming van minimaal 1,0 hectare in omvang. Deze definitie sluit aan bij de uitgangspunten die de provincie Zuid-Holland hanteert in haar provinciale vraagruiming bedrijventerreinen en omgevingsverordening.

blijven bedienen en Alphense bedrijven in staat stellen om in te spelen op de noodzakelijke transitie op het vlak van energie, klimaat, grondstoffen (circulaire economie)? Immers, binnenstedelijke bedrijventerreinenlocaties zijn in Alphen ook regelmatig in beeld voor woningbouw, bijvoorbeeld door de aantrekkelijke ligging. Dat levert een spanningsveld op en kan de economische ontwikkeling en het streven naar een gebalanceerde woon-werkstad ondermijnen. Wat is al met al een toekomstbestendige bedrijventerreinenportefeuille voor gemeente Alphen aan den Rijn en wat betekent dat voor de ontwikkelrichting per locatie? En zijn nieuwe uitbreidingslocaties op lange termijn nodig? In deze bedrijventerreinenstrategie werken we deze vraagstukken uit.

Waarom deze afbakening van de bedrijventerrein in deze strategie?

Bij de beoordeling van en advisering over bedrijfsbestemmingen gaat het regelmatig over solitaire bedrijven die in het buitengebied gevestigd zijn en willen uitbreiden. Vanuit ruimtelijke kwaliteit en verkeersafwikkeling is de uitbreiding van bedrijven op de solitaire locaties vaak niet wenselijk. Visievorming hierover wordt daarom niet in de bedrijventerreinenstrategie uitgewerkt, maar meegenomen bij de evaluatie van het beleid voor ruimtelijke kwaliteit en de Omgevingsvisie. Wel wil de gemeente Alphen aan den Rijn de gevestigde bedrijven in het buitengebied zo goed mogelijk begeleiden bij de wensen voor vernieuwing en verduurzaming van hun bedrijfsactiviteiten. Ook in het kader van de lokale economie en de gemeentelijke en regionale ambities bij circulair ondernemen zijn deze gevestigde bedrijven wel degelijk van groot belang ondanks dat zij geen onderdeel uitmaken van de reguliere bedrijventerreinen binnen de gemeente.

Figuur 1: Overzichtskaart bedrijventerreinen in de gemeente Alphen aan den Rijn



Het college formuleert de volgende ambitie en doelstelling voor haar bedrijventerreinen:

AMBITIE/DOEL:

Onze bedrijventerreinen faciliteren in 2030 maximaal de veelzijdige 'next economy' van Alphen. Het aandeel van de bedrijventerreinen in de werkgelegenheid is daarbij minimaal op niveau van 2021 (33%) en we streven naar verhoging van de jaarlijkse toegevoegde waarde met 5%-punt tot 50%. Dit doen we door focus op sectoren die voor Alphen aan den Rijn extra groeipotentie hebben: de bouw, logistiek en greenport-activiteiten. We benutten de potentie en vergroten de toegevoegde waarde van deze sectoren door koppeling met transitie-opgaven op het gebied van circulaire economie, klimaat (specifiek voor Alphen: bodemdaling), energie, en duurzame mobiliteit.

Door vernieuwing van oud vastgoed en beter gebruik te maken van maximale bouwhoogtes, en door het stapelen van verschillende bedrijfsmatige functies voor een efficiënter gebruik, willen we bestaande bedrijventerreinen hoogwaardiger en compacter inrichten.

We borgen en versterken daarbij de balans tussen wonen en werken en streven naar kwantitatief voldoende en kwalitatief passende ruimte. Daarvoor zetten we in op het toekomstbestendig maken van onze terreinen via onder meer klimaatmaatregelen en het in beeld brengen en aanjagen van circulaire kansen. Ondernemers zijn daarbij primair aan zet en we stimuleren samenwerking en organisatie om collectief sneller stappen te zetten.

Op basis van de doelstellingen van het college en het bestaande beleid kunnen we de volgende elementen herkennen als de bouwstenen voor onze bedrijventerreinenstrategie:

- Alphen aan den Rijn is een woon-werkstad: meer woningen en inwoners betekenen ook ruimte voor meer banen, en omgekeerd. Een sterke economie geeft meer onderbouwing aan ruimte voor een sterk woningbouwprogramma.
- Alphen aan den Rijn is voor behoud van voldoende ruimte voor bedrijvigheid en inzetten op een ondernemersklimaat waar ondernemers letterlijk de ruimte krijgen om te kunnen groeien, te innoveren en te verduurzamen.
- Alphen aan den Rijn zet in op efficiënter ruimtegebruik op de bedrijventerreinen.
- Alphen aan den Rijn waarborgt fysieke infrastructuur en ontsluitingsmogelijkheden.
- Alphen aan den Rijn zal nieuwe bedrijventerreinen in kaart brengen en hiervoor locaties aanwijzen.
- Alphen aan den Rijn wil gerichte kaveluitgifte koppelen aan gemeentelijke doelstellingen.
- Alphen aan den Rijn heeft bedrijventerreinen die voldoen aan de duurzaamheidsscore van minimaal 7 (DPL werkwijze).

De volgende uitgangspunten worden met deze gemeentelijke bedrijventerreinenstrategie voor Alphen aan den Rijn vastgelegd:

1. Het tekort aan bedrijventerreinen tot 2030 (conform de behoefteraming 2021 van de Provincie Zuid Holland) moet worden opgevangen. Dit gaan we doen door primair in te zetten op intensivering van het ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen en wanneer dit niet voldoende oplevert het nader onderzoeken van locaties voor het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen.
2. Bij ontwikkeling van nieuwe bedrijfskavels zal er worden getoetst op de beleidslijnen zoals vastgelegd in de Economische Agenda, de Omgevingsvisie en het programma Duurzaamheid 2021-2030.

3. Bij de afweging tussen woningbouw en bedrijvigheid wordt het uitgangspunt dat er te allen tijde een evenwichtige balans tussen wonen- en werken behouden moet worden, met daarbij tevens als inzet het verkleinen van de uitgaande pendel.
4. Bij de transformatie van reguliere bedrijventerreinen naar woningbouw zorgen we op tijd voor het vastleggen van de benodigde compensatiemogelijkheden en schuifruimte op bedrijventerreinen.
5. We gaan actief in gesprek met bedrijven en eigenaren van bedrijfspandgoed om kansen voor vernieuwing, verduurzaming en intensivering van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen in kaart te brengen.
6. We starten de verkenning voor het ontwikkelen van een circulair bedrijventerrein in combinatie met de opgaven vanuit het programma Duurzaamheid en de Omgevingsvisie.
7. We borgen voldoende ruimte op de bedrijventerreinen voor het behoud van werkgelegenheid en om ondernemers investeringszekerheid te geven. Het behoud van onze bestaande reguliere bedrijventerreinen met daarbinnen ruimte voor intensivering ruimtegebruik en het optimaal benutten van de planologische ruimte voor het uitbreiden van bedrijfsactiviteiten zijn het uitgangspunt binnen het gemeentelijk beleid.

Op deze uitgangspunten geeft voorliggende bedrijventerreinenstrategie inhoudelijk antwoord.

1.2 Proces naar deze strategie

Het vastleggen van een bedrijventerreinenstrategie voor de gemeente Alphen aan den Rijn volgt op de vastgestelde hoofdlijnenstrategie bedrijventerreinen Holland Rijnland 2019. In deze hoofdlijnenstrategie is ook de strategie voor de Rijnstreek inclusief Alphen aan den Rijn opgenomen. De raad heeft in november 2019 besloten om geen wensen en bedenkingen mee te geven aan Holland Rijnland. Het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland heeft deze strategie vervolgens op 18 december 2019 vastgesteld.

Voor Alphen aan den Rijn zijn in deze strategie de volgende punten vastgelegd:

- Faciliteren MKB op de bestaande terreinen met uitgeefbaar aanbod.
- Waar mogelijk kansen voor intensief ruimtegebruik benutten bestaande bedrijventerreinen.
- Nadere zoekgebieden bepalen en verder onderzoeken voor lange termijn (2030) bij voorkeur in de directe nabijheid en met aansluiting op de N11.
- Bepalen uitgiftestrategie en profilering bestaande bedrijventerreinen.

In deze vastgestelde strategie is vastgelegd dat Alphen aan den Rijn de bestaande, uitgeefbare bedrijventerreinen (waaronder Hoorn-West) wil behouden voor de (huidige en geraamde) ruimtebehoefte van MKB-bedrijvigheid in onze gemeente. Daarbij is een evenwichtige afweging tussen wonen- en werken meegenomen in de totstandkoming van deze strategie.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste beleidskaders en context voor de bedrijventerreinenstrategie. Daarna (hoofdstuk 3) gaan we dieper in op het profiel, belang en functioneren van de huidige Alphense bedrijventerreinenvoorraad. In hoofdstuk 4 duiden we de belangrijkste trends en ontwikkelingen die op de bedrijven(terreinen) af komen en dit vertalen we in hoofdstuk 5 naar de verwachte ruimtevraag en belangrijkste (ontwikkel)opgaven. In hoofdstuk 6 gaan we in op de strategie die we komende jaren willen voeren voor een sterke, toekomstbestendige bedrijventerreinenportefeuille die optimaal bijdraagt aan aantrekkelijke woon-werkstad.

Onder deze strategie liggen de volgende documenten als basis:

- Een brede economische analyse van Ecorys waarin de kansen zijn benoemd voor een robuuste economische groei in Alphen.
- Het advies Economische Agenda 2021–2030 van de Stichting Economic Board Alphen aan den Rijn (EDBA), dat mede gebaseerd is op het rapport van Ecorys.
- De in opmaak zijnde Economische Agenda van de gemeente.
- De Ontwerp-omgevingsvisie 1.0 Alphen aan den Rijn: 'Groene gemeente met lef!'
- De nieuwe behoefteraming bedrijventerreinen die de provincie Zuid-Holland opstelt.
- Het Duurzaamheidsprogramma 2021 – 2030.
- Metingen naar de duurzaamheidsprestatie van Alphense bedrijventerreinen (DPL-BT).
- Onderzoek op ruim 15 bedrijventerreinen in Midden-Holland, waaronder ook een aantal Alphense terreinen, naar de circulaire kansen rondom afval- en reststromen (New Economy en Stec Groep).
- De regionale bedrijventerreinenstrategie van Holland Rijnland.
- Visie op de doorontwikkeling van de bedrijventerreinen ITC en PCT.
- Analyse van de (on)mogelijkheden voor functiemenging op Alphense bedrijventerreinen.
- Hoofdlijnenstrategie bedrijventerreinen Holland Rijnland 2019.
- Kwalitatieve verdieping bedrijventerreinen Rijn- en veenstreek.

2 Kaders en context

In dit hoofdstuk geven we kort de belangrijkste beleidskaders en context mee voor deze bedrijventerreinenstrategie. We kijken daarbij op niveau van gemeente Alphen, maar ook naar de regio en provincie.

2.1 Relevant gemeentelijk beleid

Ontwerp–Omgevingsvisie “Groene gemeente met lef!” (maart 2021)

In de ontwerp–omgevingsvisie van de gemeente Alphen aan den Rijn wordt het landschap van de gemeente getypeerd als *“veelkleurige mozaïek van wonen en werken waar woongebieden, bedrijventerreinen, industrieel erfgoed, historische boerderijen en moderne agrarische complexen naast elkaar en door elkaar voorkomen”*. De bedrijventerreinen in de gemeente zijn van groot belang voor het sterke en diverse Midden- en kleinbedrijf (MKB) en de werkgelegenheid. De ligging in de Randstad en goede infrastructurele verbindingen (over de weg en over het water) bieden de gemeente een goede uitgangspositie voor onder andere de logistieke sector.

Er worden in de ontwerp–omgevingsvisie enkele aandachtspunten benoemd voor de ontwikkeling en toekomst van de bedrijventerreinen in de gemeente. Ten eerste is er ruimte nodig voor de groei van bedrijventerreinen, met name in de logistieke sector en bij bedrijven met een hogere milieucategorie. Ten tweede zet de gemeente in op het verduurzamen en circulair maken van economische activiteiten. Ten derde staat duurzaam ondernemen hoog in het vaandel, denk hierbij aan duurzame energieopwekking en vergroening van de bestaande bedrijventerreinen.

Economische Agenda

De economische agenda is het overkoepelende beleidskader voor alle werkzaamheden op economisch gebied in de periode 2022 – 2025. In de economische agenda zijn “duurzaam en circulair ondernemen”, en “ruimte voor bedrijvigheid” twee belangrijke pijlers. Bedrijven worden in de gemeente gezien als het fundament van de Alphenese economieën daarom is het van groot belang dat deze bedrijven in de gemeente blijven en de ruimte krijgen om te ondernemen en zich te ontwikkelen. Daarom wordt o.a. ingezet op het versnellen van de transitie naar een circulaire economie met specifieke kansen voor de sectoren bouw, logistiek, landbouw en sierteelt. En er wordt ingezet op toekomstbestendige werklocaties met voldoende ruimte om te kunnen ondernemen. Per thema worden ambities uitgesproken, waar de komende jaren door middel van diverse projecten aan gewerkt wordt. Hieronder staan de belangrijkste speerpunten per thema benoemd

Circulaire economie	Ruimte voor bedrijvigheid
- Ondersteuning bieden aan bedrijven die aan de slag zijn of willen met duurzaam en circulair ondernemen - Bouwsector betrekken bij transitie naar circulair bouwen en renoveren in Alphen aan den Rijn - Versnellen van de energietransitie in met name de sectoren handel & logistiek - Versnellen van de transitie naar een circulaire en afvalloze sierteelt - Zorgen voor voldoende en voldoende gekwalificeerd personeel om de economie te verduurzamen	- Behouden bestaande (uitgeefbare) bedrijventerreinen en verkenning toekomstige uitbreidingslocaties gericht op MKB, duurzame logistiek & circulair ondernemerschap - Verduurzamen bedrijventerreinen en intensiveren ruimtegebruik - Verhogen organisatiegraad en samenwerking van ondernemers op bedrijventerreinen - Behouden (voldoende) ruimte voor kleinschalige kantoren/dienstverlening - Optimaliseren van fysieke en digitale bereikbaarheid werklocaties

Duurzaamheidsprogramma 2021–2030 (april 2021)

In 2050 willen we als Gemeente Alphen aan den Rijn klimaatbestendig zijn en een goed leefklimaat bieden voor plant, dier en mens. Ook bedrijventerreinen, een combinatie van particuliere en openbare ruimte, spelen hierin een belangrijke rol. Het zijn vaak dichtbebouwde gebieden waar veel mensen dagelijks hun werk uitoefenen. Het zijn vaak bij uitstek geschikte locaties om in samenwerking met ondernemers passende klimaatadaptieve en groen-blauwe maatregelen te nemen. We willen daarom bedrijven en organisaties bewust maken van de urgentie van klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Een groener bedrijventerrein levert veel op:

- prettige werkomgeving voor medewerkers en klanten
- minder hittestress en daardoor hogere productiviteit en lager ziekteverzuim
- hogere waarde van vastgoed
- minder energiekosten voor koelen van gebouwen
- minder wateroverlast (door waterbuffering)
- groter leefgebied voor planten en dieren en meer biodiversiteit
- verbeterde uitstraling van de bedrijven en het bedrijventerrein

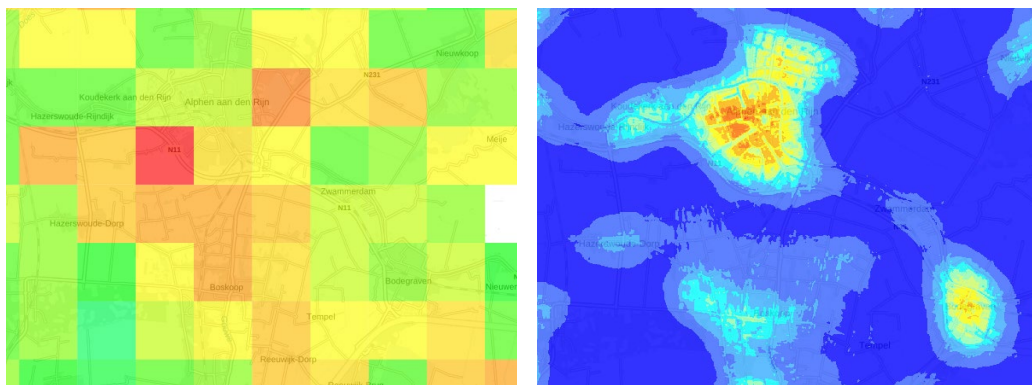
Er is een breed scala aan duurzame maatregelen mogelijk zoals de aanleg van groen-blauwe daken, inrichten van insectvriendelijke bermen, toepassen van halfopen verharding en aanplant van bomen.

Deze maatregelen kunnen bij natuurinclusieve gebiedsontwikkeling en beheer en reconstructies uitgevoerd worden.

Voor 2030 is het belangrijk om te vergroenen en reststromen en andere circulaire kansen in kaart te brengen. Om vervolgens de circulaire economie op gang te brengen zijn experimenteeromgevingen en dynamische werkomgevingen nodig. De gemeente gaat meewerken met initiatieven om locaties voor dergelijke omgevingen mogelijk te maken.

Een belangrijke initiatief op het gebied van lokale duurzame energie vindt plaats op het ITC-PCT terrein waar een lokaal elektriciteitsnetwerk gaat komen. Lokale ondernemers, de Greenport, ENGIE en de Gemeente Alphen aan den Rijn hebben de handen ineengeslagen om dit te realiseren. Dit betekent dat het bedrijventerrein zichzelf gaat voorzien van lokaal opgewekte duurzame elektriciteit uit zon en wind, onafhankelijk van het publieke elektriciteitsnet.

Figuur 2: Bodemdaling (links) en hittestress (rechts) in de gemeente Alphen aan den Rijn*



Bron: Atlas Leefomgeving (2021) *Des te roder hoe droger of warmer de locatie is.

2.2 Relevant regionaal of provinciaal beleid

Regionale bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland (december 2019)

In de regionale strategie wordt een behoefte aan 108 tot 148 hectare bedrijventerrein tot 2030 beschreven. Ongeveer een derde van deze behoefte komt voort uit vervangingsvraag doordat op bedrijventerreinen een deel van de woningbouwopgave landt. Om de vraag naar ruimte voor bedrijven te kunnen faciliteren is de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen noodzakelijk. Hierbij wordt het uitgangspunt gehanteerd dat er duurzaam met de ruimte wordt omgegaan. Ook geldt het uitgangspunt dat iedere subregio 'de eigen broek ophoudt' voor de lokale uitbreidings- en vervangingsvraag voor het MKB.

In de regionale bedrijventerreinenstrategie wordt een strategie per subregio geformuleerd. Alphen aan den Rijn is onderdeel van subregio Rijn- en Veenstreek, waar ook sprake is van een kwantitatief en kwalitatief tekort aan bedrijventerrein. Er zijn voor de subregio drie uitgangspunten geformuleerd, namelijk voorzien in de geraamde behoefte voor MKB, HMC-bedrijvigheid en gedeeltelijk voorzien in de behoefte aan regionale grootschalige logistiek.

Bedrijventerreinenstrategie Zuid-Holland (september 2020)

De nieuwste bedrijventerreinenstrategie van de provincie Zuid-Holland zet in op het in balans brengen van vraag en aanbod. Door de grote verstedelijkingsopgave waarvoor de provincie staat is er veel aandacht voor het beter benutten en functioneren van de bestaande voorraad. Nieuwe en bestaande bedrijventerreinen moeten verder worden verduurzaamd en worden voorbereid op de toekomst.

Enkele belangrijke wijzigingen die in de bedrijventerreinenstrategie zijn opgenomen/aangekondigd:

- Provincie Zuid-Holland voert periodiek een behoefteraming uit. Op dit moment is een nieuwe raming in afronding (planning eind oktober 2021 definitief). De provincie vraagt de regio's om op basis van deze raming regionale visies te maken. In de bedrijventerreinenstrategie is aangegeven dat – net als bij wonen en kantoren – de provincie toe wil naar aanvaarding van deze visies door de Gedeputeerde Staten (mits voldaan aan de provinciale uitvraag).
- In de Omgevingsverordening is onder artikel 6.12 de eis tot compensatie opgenomen voor bedrijventerreinen die worden getransformeerd. Het gaat daarbij om bedrijventerreinen groter dan 1 hectare met milieucategorie 3 of hoger en watergebonden locaties. De regeling richt zich daarbij op compensatie van de planologische mogelijkheden en 'platte hectares'. Hierdoor ligt in de huidige compensatieregeling de nadruk met name op uitleglocaties terwijl juist het streven is om eerst de bestaande voorraad beter te benutten. Om deze reden, maar ook omdat de regeling nu regelmatig onduidelijkheid met zich meebrengt, wordt gekeken naar aanpassing ervan. Voorstel is een andere manier van compenseren waarbij het doel is om vraag en aanbod in balans te krijgen of te houden. Daarbij wordt primair ingezet op beter benutten, herstructureren en de kwalitatieve (toekomst)potentie van bestaande bedrijventerreinen.
- De provincie gaat door met haar succesvolle subsidieregeling planvorming bedrijventerreinen. De subsidieregeling energie op bedrijventerreinen wordt voortgezet als onderdeel van een nieuwe regeling subsidieregeling Verduurzaming Bedrijventerreinen.

Regionale Omgevingsagenda Holland Rijnland (juni 2021)

Met de Regionale omgevingsagenda sluit men aan bij de prioriteiten zoals geformuleerd in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en de Groeiagenda Zuid-Holland. Deze omgevingsagenda staat niet op zichzelf, maar hangt nauw samen met onder meer de Regionale Strategie Mobiliteit (RSM), Regionale Energie Strategie (RES 1.0) en de actualisatie van de Regionale Woonagenda. Als vervolg op de bestaande afspraken wordt de as Katwijk-Leiden-Alphen aan den Rijn nadrukkelijk als drager voor duurzame verstedelijking in Holland Rijnland op de langere termijn aangegeven. Met de introductie van deze sterke as kunnen we inspelen op een extra vraag naar wonen en het

versterken van economische clusters met respect voor het omliggende landschap in Holland Rijnland.

Regionale Energiestrategie (RES) Holland Rijnland (mei 2020)

In de regionale energiestrategie staan de stappen die de regio moet nemen om duurzame energie grootschalig op te kunnen wekken en om energie te besparen. Het doel van de regio is om 2050 energieneutraal te zijn. Bedrijventerreinen worden aangewezen als meest geschikte plek voor grootschalige duurzame energieopwekking, bijvoorbeeld zon- of windenergie. De beoogde energiebesparing zal worden gerealiseerd door mobiliteit te verduurzamen en door te besparen op de verwarming van de gebouwde omgeving (bijvoorbeeld door isolatie van bedrijfspanden).

De energietransitie kan daarnaast ook leiden tot nieuwe activiteiten op bedrijventerreinen, zoals waterstof- en/of batterijfabrieken en noodzakelijke ruimte voor de duurzame energie-infrastructuur. Denk hierbij aan de realisatie van nieuwe onderstations (110/150 kV) waarvoor regelmatig bedrijventerreinen in beeld zijn. Of nieuwe (ondergrondse) infrastructuur voor herverdeling van restwarmte. Maar ook ruimte die nodig is voor (grootschalige) tijdelijke opslag van duurzaam opgewekte energie.

Actieprogramma Circulair Zuid-Holland

De Zuid-Hollandse economie heeft van oudsher een flink fossiel karakter, waarbij veel (eindige) grondstoffen en energie worden verbruikt en afval als eindproduct ontstaat. Dit is niet houdbaar vanwege de schade die deze traditionele economie veroorzaakt aan het klimaat, de biodiversiteit, het milieu en onze gezondheid. Bovendien worden steeds meer grondstoffen schaars en duur. Dit zet het verdienvermogen, de concurrentiekracht en het leven in Zuid-Holland onder druk.

Daarom wil provincie Zuid-Holland in 2050 100% circulair zijn. Hiervoor hebben PS in februari 2020 de strategie Circulair Zuid-Holland vastgesteld. De beleidsnotitie is een regionale uitwerking van de doelstelling van de Rijksoverheid om de Nederlandse economie circulair te maken in 2050. De provincie zet in op vier thema's: bouw, kunststoffen, biomassa & voedsel en maakindustrie. Dit zijn economische sectoren waar de provincie de meeste toegevoegde waarde kan bieden blijkt uit onderzoek. De provincie onderscheidt voor zichzelf vijf verschillende rollen in de uitvoering: het aanjagen van netwerken, het ontwikkelen van kennis en innovaties, beleid en regelgeving, inrichting van de fysieke leefomgeving en eigen inkoop en aanbesteding. Een voorbeeld is het onderzoek naar circulaire kansen rondom rest- en afvalstromen op Midden-Hollandse bedrijventerreinen dat de provincie, samen met Omgevingsdienst Midden-Holland en Groene Hart Werkt heeft laten uitvoeren. Ook een aantal Alphense bedrijventerreinen (o.a. Rijnhaven en Molenwetering) maakten deel uit van dit onderzoek.

NOVI Groene Hart (september 2021)

Het Groene Hart is benoemd tot NOVI gebied. Door de NOVI Groene Hart partners (Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten) is het belang onderkent om ruimte voor ontwikkeling in het Groene Hart te houden als zelfstandig woon, werk en leefgebied. In lijn met de Regionale Omgevingsagenda Holland Rijnland is daarom de N11 genoemd als dynamische zone voor wonen, werken en energietransitie.

INVLOED VAN DE OMGEVINGSWET OP MILIEUREGELGEVING OP BEDRIJVENTERREINEN

Het doel van de Omgevingswet is een vergaande vereenvoudiging van het huidige stelsel van wetgeving voor ontwikkeling en beheer van de leefomgeving. Met de invoering worden tientallen wetten en honderden regels gebundeld in één nieuwe wet. Al met al een ambitieus wetgevingsproject met een grote complexiteit. De Omgevingswet is nog niet van kracht, maar de verwachting is dat deze op termijn via de Invoeringswet in werking treedt (planning nu 1 juli 2022).

Het motto van de wet is: ruimte voor ontwikkeling en waarborgen van kwaliteit. De invoering van de Omgevingswet zal indirect invloed hebben op bedrijventerreinen; onder andere door de introductie van stedelijke herverkaveling, de introductie van één omgevingsplan en bijvoorbeeld ook de stuurstijl van de gemeente. Daarnaast wordt er de 'milieuzonering nieuwe stijl' geïntroduceerd, deze vervangt de huidige handreiking milieuzonering. De komst van de Omgevingswet vraagt meer dynamiek, flexibiliteit en afwegingsruimte dan de huidige handreiking milieuzonering mogelijk maakt. De VNG heeft daarom samen met Rho en RoyalHaskoning in 2019 een nieuwe stijl voor milieuzonering gepubliceerd. Deze nieuwe stijl is géén herziene versie van de huidige handreiking. De nieuwe stijl is een andere aanpak voor dezelfde opgave.

Gemeenten krijgen met de Omgevingswet meer eigen verantwoordelijkheid om te kiezen wat voor een gemeente ze willen zijn en hoe ze met inwoners, maar in het bijzonder ook bedrijven/ondernemers willen omgaan. Denk aan een meer regulerende rol, een participerende rol of juist het initiatief meer bij bedrijven/ondernemers laten. Het doel van de Omgevingswet is dat de overheid zich terugtrekt en faciliteert.

3 Profiel en belang bedrijventerreinen Alphen

In dit hoofdstuk kijken we naar de economie van de gemeente, in het bijzonder die op de bedrijventerreinen. Wat voor bedrijven zijn er gevestigd? Welke clusterings herkennen we? Hoe presteren de bedrijventerreinen en hoe is de dynamiek op de Alphense bedrijventerreinen?

3.1 Alphen aan den Rijn: diverse economie, extra focus op bouw, logistiek en greenport

Economisch onderzoeksbureau Ecorys deed in 2020 onderzoek naar het inhoudelijk fundament van de Alphense economie. Zij ondervonden dat het economisch DNA van de bedrijventerreinen in de gemeente divers is. Vanuit risicospreiding kan diversiteit een kracht zijn maar het kan ook een oorzaak zijn van de tot op heden nog maar beperkte focus op de groeisectoren. De gemeente doet het namelijk goed op het gebied van bouw, logistiek en de greenport-activiteiten. Alphen kan groeien in die drie sectoren wanneer de potentie goed benut wordt:

1. Verdere groei in de logistiek (benutting van centrale ligging en schaarste aan distributielocaties in omliggende gebieden), met name in combinatie met duurzaamheid en circulariteit;
2. Verdere groei in de bouw (zeker wanneer bodemdaling wordt omgezet van bedreiging in expertisegedee; ook circulair bouwen biedt kansen voor expertisevorming);
3. Combinatie van circulariteit en land/tuinbouw is een extra kans (Greenport Boskoop).

Bedrijventerreinen in Alphen aan den Rijn

Alphen aan den Rijn heeft een diverse bedrijventerreinenportefeuille. Op het kaartje hierna zijn de verschillende bedrijventerreinen en hun ligging in de gemeente te zien. Er zijn 11 grote, herkenbare bedrijventerreinen binnen de gemeente, waarbij er nog kansen liggen op het gebied van vernieuwen van verouderd vastgoed, intensiveren en het optimaal benutten van milieuruimte voor de bedrijven die zich slecht laten mengen met niet-bedrijven functies als wonen, maatschappelijke functies of recreatie.

De bedrijventerreinen in de gemeente kenmerken zich door een breed cluster van MKB bedrijven, waar door groei en de behoefte zich binnen de gemeente te kunnen handhaven de vraag voor vernieuwing van vastgoed en grotere percelen sterk toeneemt de afgelopen jaren. De grotere werkgevers op de bedrijventerreinen zijn meestal al lange tijd in de gemeente gevestigd, zoals Technische Unie, Electrolux, Zeeman distributie en hoofdkantoor, Jungheinrich, Duijvelaar Pompen, VBI/Spanbeton en Bakkerij Visser. Deze bedrijven hebben door hun lange geschiedenis een sterk plaatsgebonden ontwikkelbehoefte. Vooral de grote mate van opgebouwde expertise van hun personeelsbestand zorgt ervoor dat met de huidige marktomstandigheden deze grotere werkgevers aangeven hun groei binnen de gemeente te willen laten plaatsvinden.

Bedrijventerreinen op Greenport Boskoop ontwikkelen door

In het zuiden van de gemeente ligt het ITC (International Trade Center). Dit is in tegenstelling tot andere Greenport Boskoop bedrijfslocaties her bestemd tot een gemengd terrein waar ook niet-sierteeltbedrijvigheid zich mogen vestigen. Hiervoor is een visie ontwikkeld (Visie op

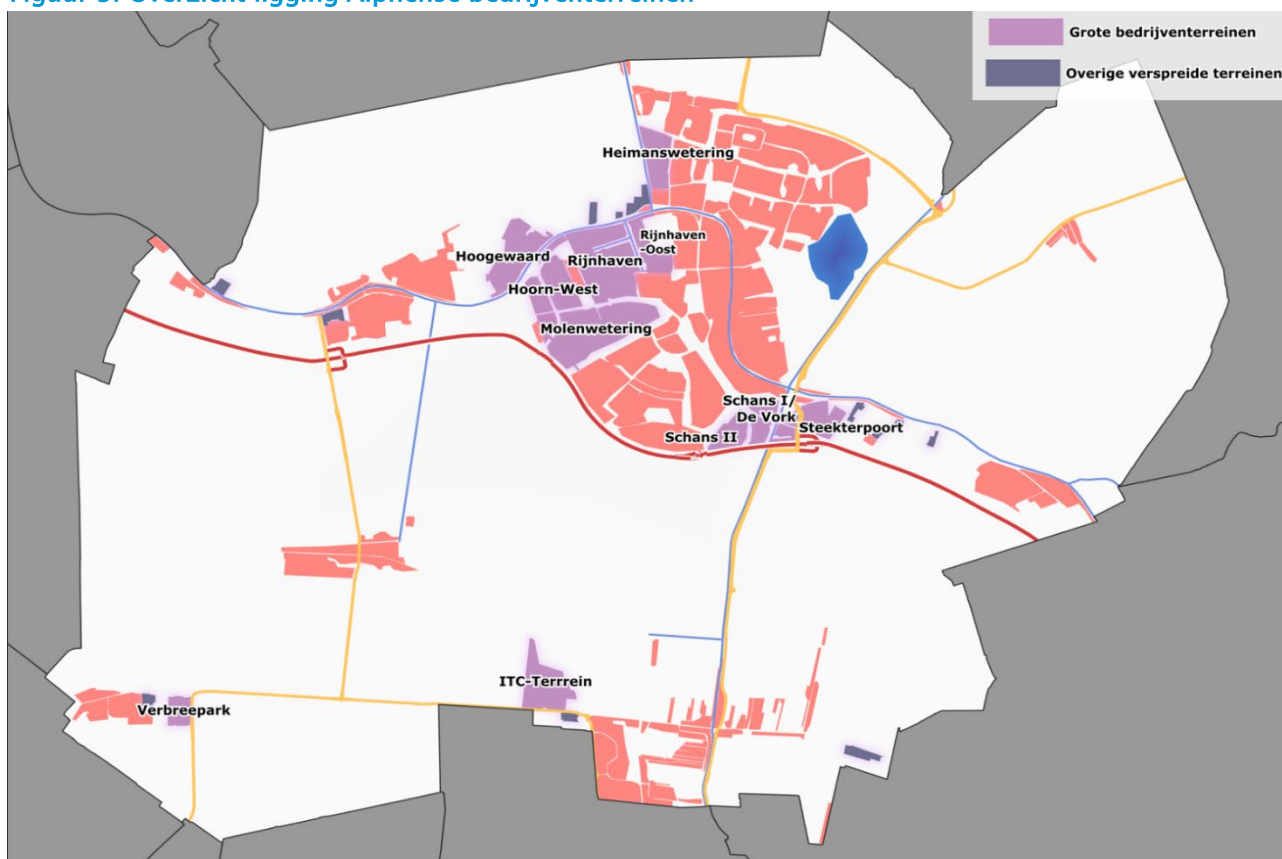
doorontwikkeling ITC en PCT, gemeente Alphen ad Rijn, 2019). Deze visie komt neer op het veralgemeniseren van het ITC (circa 30 ha) tot een algemeen bedrijventerrein. In lijn met de visie vinden er momenteel op het ITC een aantal herontwikkelingen (sloop-nieuwbouw) plaats en wordt er geïnvesteerd in de openbare ruimte (bereikbaarheid, doorstroming, verkeersveiligheid, parkeerproblematiek oplossen, uitstraling).

Het PCT (Pot- en Containerteelt Terrein) (80 ha) wordt uitontwikkeld als en blijft hét bedrijventerrein van de Greenport Boskoop. Op dit terrein zijn en worden sierteelt- en sierteeltgerelateerde bedrijven gevestigd. Het fungeert als 'draaischijf' van de Greenport Boskoop en heeft daarmee een grote (economische) toegevoegde waarde voor de Greenport. De ontwikkeling van het PCT vordert gestaag. Het deelgebied Green Tech Valley is naar verwachting in 2022 volledig uitgegeven, daarom is al gestart met de uitgifte van de tweede fase.

De provincie Zuid-Holland ziet Agrologistieke bedrijventerrein zoals de Greenport Boskoop waar PCT toe behoort als een aparte categorie in haar bedrijventerreinenbeleid. De provincie maakt voor deze terreinen een aparte raming (deze is onlangs geactualiseerd). De raming wordt onder andere gebruikt als input voor de verdere ontwikkeling(strategie) van de Greenport Zuid-Holland. De Greenport Boskoop en dus PCT vormen daar deel van uit. De agrologistieke bedrijventerreinen hebben daarmee ook een andere, aparte positie in de regionale bedrijventerreinvisies en -afspraken.

Agrologistiek zit in toenemende mate op bedrijventerreinen en dus steeds minder verspreid/solitair in het buitengebied. Daarmee valt de vraag vanuit agrologistiek naar bedrijventerreinen wel binnen de totale logistieke vraag zoals die is geraamd in de behoefte- en raming bedrijventerreinen van de provincie Zuid-Holland.

Figuur 3: Overzicht ligging Alphense bedrijventerreinen



- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Heimanswetering • Hoorn West • Hoogwaard • Molenwetering • Rijnhaven-Oost | <ul style="list-style-type: none"> • Rijnhaven • de Schans I & de Vork • de Schans II • Steekterpoort I en II • ITC • Verbreepark |
|---|---|

De bedrijventerreinen in de gemeente zijn van groot belang voor de Alphense economie

De huidige bedrijventerreinen zijn van grote (sociaal) economische waarde voor de gemeente. Op de terreinen werken in totaal zo'n 16.000 mensen, dat is één derde van de banen in Alphen aan den Rijn. Daarnaast worden er nog eens 6.800 banen indirect gecreëerd. In totaal hangt dus bijna de helft (48%) van de banen in Alphen samen met bedrijventerreinen.

In de volgende tabel is een aantal feiten weergegeven die het belang van de bedrijventerreinen voor de Alphense economie goed weergeven. Wat opvalt is dat de banendichtheid sterk verschilt tussen de bedrijventerreinen. De gemiddelde banendichtheid op bedrijventerreinen in de hele gemeente is 52 (per netto hectare). Gemiddeld zien we in Nederland een banendichtheid van 30 tot 50 op gemengde bedrijventerreinen, Alphen aan den Rijn heeft dus een relatief hoge banendichtheid. Op hoogwaardig bedrijventerrein De Schans II is de banendichtheid circa 74 banen per hectare.

Tabel 1: Facts bedrijventerreinen gemeente Alphen

	• De Alphense bedrijventerreinen huisvesten ruim 16.000 banen dit is circa 33% van het totaal aantal banen in de gemeente. Dit is nog exclusief zzp-ers die bijvoorbeeld wel bij bedrijven op de bedrijventerreinen werken, maar op het thuisadres (in de woonwijk) staan ingeschreven. Ook is dit exclusief de afgeleide werkgelegenheid in de keten; denk aan cateraars, bakker, detailhandel, accountants, juridisch adviseurs, etc. De bedrijventerreinen vormen kortom een essentieel onderdeel van het economisch ecosysteem van Alphen en daarmee van de aantekkelijkheid als woon-werkstad. • Ruim 35% van de banen op de bedrijventerreinen bevinden zich in de sector 'logistiek en groothandel'. Daarnaast zijn bijna 20% van de banen te vinden in de commerciële dienstverlening.
	• De bedrijventerreinen hebben in totaal een omvang van bijna 365 netto hectare. • Circa 310 netto hectare is daadwerkelijk uitgegeven anno 2020. • In totaal is er nog circa 24 hectare terstond uitgeefbaar. Een deel van dit areaal is momenteel in particulier eigendom, de overige hectares zijn vastgelegd met betaalde reserveringen of zijn planologisch nog niet direct beschikbaar als bedrijventerrein.
	• De arbeidsintensiviteit (aantal banen per netto hectare) loopt sterk uiteen. De toegevoegde waarde die jaarlijks wordt gegenereerd op de Alphense bedrijventerreinen bedraagt volgens onderzoek van Bureau Buiten (2020) bijna € 1,5 miljard. Dat is € 4,8 miljoen per netto hectare uitgegeven bedrijventerrein (NL: circa € 3,5 miljoen). De bedrijventerreinen zijn daarmee goed voor circa 45% van de jaarlijkse toegevoegde waarde (bruto gemeentelijk product) in Alphen (zo'n 3 tot 3,5 miljard totaal). • De Alphense bedrijventerreinen huisvesten een breed palet aan sectoren. Er is clustering te zien van bedrijven in de logistiek, sierteelt en bouw.

Bron: LISA (2019), Bureau Buiten (2020), IBIS (2020), Stec Groep (2021)

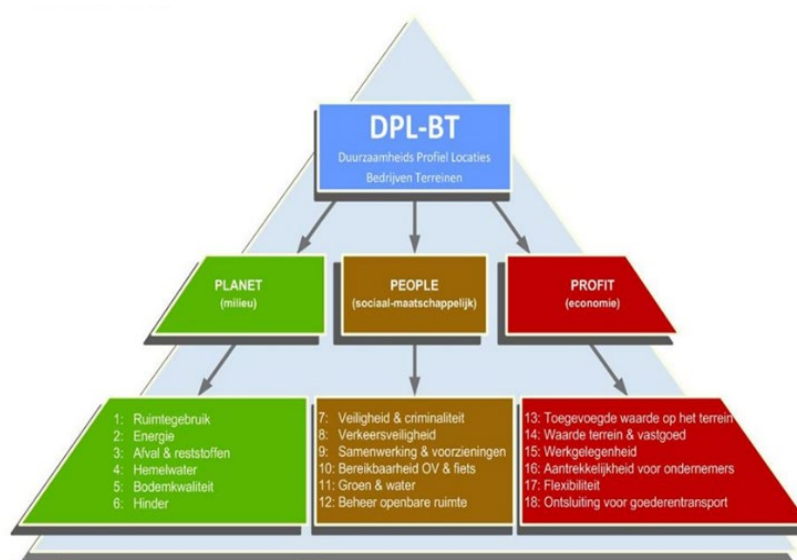
3.2 Kwaliteit en vitaliteit bestaande bedrijventerreinenvoorraad

Niet alleen de hoeveelheid bedrijfsvestigingen en banen zegt iets over de waarde van de bedrijventerreinen voor de gemeente. De kwaliteit en toekomstbestendigheid van de terreinen is minstens zo belangrijk om het bedrijventerreinenbelang voor de Alphense economie te illustreren.

Meeste bedrijventerreinen in Alphen scoren ruim voldoende op duurzaamheid

Om vast te stellen wat de prestaties van een bedrijventerrein op het gebied van duurzaamheid zijn gebruiken we de DPL methodiek (Duurzaamheidsprofiel van een locatie), ontwikkeld door TNO en IVAM². De methode gaat uit van het meten van duurzaamheid op basis van people, planet en profit (3P's). De 3P's zijn ingedeeld in 18 aspecten, zoals ruimtegebruik, energie, afval en reststoffen, veiligheid en criminaliteit, bereikbaarheid, waarde van het terrein en vastgoed en aantrekkelijkheid voor ondernemers. Per aspect wordt de huidige stand van zaken ingevuld, waarna een referentiecijfer (een cijfer ten opzichte van een score van het aspect op een vergelijkbaar bedrijventerrein) gegeven wordt. De score ligt tussen 3 en 9 (maximum).

Figuur 4: DPL-BT methode



Bron: TNO/IVAM

In de afgelopen jaren zijn voor diverse bedrijventerreinen de DPL scores vastgesteld en de kansen inzichtelijk gemaakt (tabel 2) en vervolgens met ondernemers besproken. Hieruit blijkt dat de meeste terreinen ruim voldoende scoren. Het verduurzamen en toekomstbestendig maken van de Alphense bedrijventerreinen is daarbij nadrukkelijk een gedeelde verantwoordelijkheid. Ondernemers, vastgoedeigenaren, gemeente, regio en provincie zijn allen gebaat bij een zo goed mogelijk vestigingsklimaat en de Alphense bedrijventerreinen zijn daarvan een essentieel onderdeel. Ondernemers en vastgoedeigenaren zitten daarbij echter het dichtst op de knoppen en zijn primair aan zet. De gemeente Alphen aan den Rijn faciliteert hen daarbij maximaal. Denk aan de genoemde DPL-metingen, maar ook kennisdeling, voorlichting (over regelingen, subsidiemogelijkheden, etc.) en het bij elkaar brengen partijen. Specifiek voor stappen op circulaire economie zet gemeente Alphen een (pilot) Ondernemersloket Circulaire Economie op (zie verder 6.4).

Tabel 2: DPL scores, sterke punten en kansen per terrein

Bedrijventerrein	Sterke punten	Kansen
Schans I – De Vork (DPL-score 6.9 in 2019)	- Ontsluiting voor goederentransport (weg, water) - Grote flexibiliteit / HMC aanwezig - Opwek duurzame energie (zon op dak)	- Verhogen organisatiegraad - Verkeerssituatie
Schans II (DPL-score 7.4 in 2019)	- Nieuwbouw, beveiliging & uitstraling - Ontsluiting voor goederentransport (weg, water) - Parkmanagement	- Opwek duurzame energie (zon op dak) & uitwisseling restwarmte - Vergroening
Hoogewaard (DPL-score 6.4 in 2017)	- Ontsluiting voor goederentransport (weg, water) - Grote flexibiliteit / HMC categorie aanwezig	- Opwek duurzame energie (zon op dak). - Nog kavels in HMC categorie - Betere benutting watergebonden bedrijvigheid
Molenwetering (DPL-score 7.2 in 2019)	Variatie bedrijven en hoge bezettingsgraad	- Opwek duurzame energie (zon op dak) - Verhogen organisatiegraad

² Stec Groep ontwikkelt deze methode nu met Jaap Kortman (grondlegger en eigenaar van het model) verder door. Hiervoor zijn Kortman Duurzame Gebiedsontwikkeling (DGO) en Stec Groep een samenwerking aangegaan.

	• Ontsluiting voor goederentransport (weg, water) • Grote flexibiliteit / Verzamelgebouw en HMC aanwezig	• Gezamenlijk afval inzamelen en circulair ondernemen • Beter ruimtegebruik / upgrade
Rijnhaven (DPL-score 6.8 in 2018)	• Ontsluiting voor goederen- transport (weg, water, spoor) • Grote flexibiliteit (verzamelgebouwen en HMC aanwezig)	• Opwek duurzame energie (zon op dak). • Verhogen organisatiegraad • Beter ruimtegebruik / upgrade

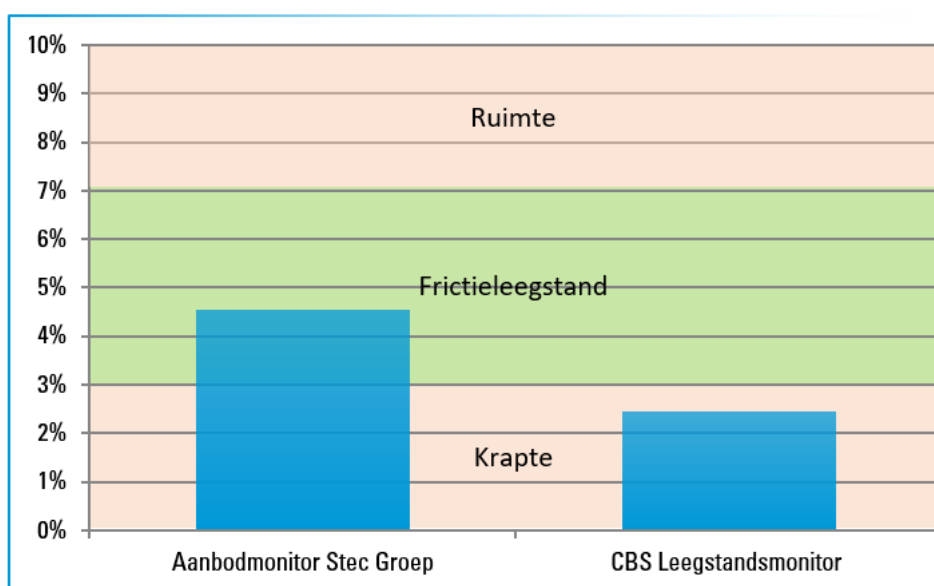
Leegstand is laag en onder frictieniveau

Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in de gemeente bedraagt circa 85.000 m² bvo (peildatum juni 2021). Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de gemeente op circa 4,5%. Aanbod is een goede graadmeter voor het leegstandspercentage maar is niet hetzelfde als leegstand. Panden kunnen aangeboden worden én nog in gebruik zijn, maar ook kunnen panden leeg staan maar niet aangeboden worden.

Naast onze eigen aanbodmonitor houdt het CBS jaarlijks een leegstandsmonitor bij. Deze monitor heeft ook een afbakening op bedrijventerreinen. Als we kijken naar de meest recente gerapporteerde leegstand op bedrijventerreinen (uit 2019) zien we voor Alphen aan den Rijn een leegstandspercentage van circa 2,4%. We merken hierbij op dat het CBS administratieve leegstand monitort. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven. Daarmee kan het voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghal huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dat dit pand als 'leeg' wordt geregistreerd.

Onze inschatting op basis van deze twee bronnen is dat de leegstand licht onder frictieleegstand zit. Er is dus sprake van krapte op de bedrijfsruimtemarkt in Alphen aan den Rijn. Lokaal kunnen uiteraard verschillen bestaan, er zijn op basis van bovenstaande analyses echter geen aanwijzingen dat er plaatselijk een problematisch hoge leegstand bestaat.

Figuur 5: Leegstand en aanbod op bedrijventerreinen in Alphen aan den Rijn



Bron: CBS (januari 2019), Stec Groep (juni 2021)

3.3 Uitgifte en dynamiek op de Alphense bedrijventerreinen

Gemiddeld zo'n 3 hectare uitgifte in de afgelopen vijf jaar

In onderstaande tabel staat de uitgifte van bedrijfskavels op bedrijventerreinen in de afgelopen vijf jaar weergegeven. Gemiddeld is bijna 3 hectare per jaar verkocht/uitgegeven. Daarnaast zien we een oplopend aantal reserveringen.

Tabel 3: Historische uitgifte op bedrijventerreinen in de afgelopen tien jaar

Jaar	Aantal m2 bedrijfsgrond		
	Reservering	Verkocht	Eindtotaal
2016		7.718	7.718
2017		20.669	20.669
2018		19.029	19.029
2019	11.645	12.632	24.277
2020*	125.732	21.781	147.513

* 2020 omvat bij reservering de Steekterpoort II (ontwikkeling van 10 ha), die al sinds 2015 als bestemmingsplan in procedure stond/

Bron: gemeente Alphen aan den Rijn (2016 t/m 2020)

Bedrijvendynamiek: gros blijft in eigen gemeente, maar duidelijke relaties omliggende gemeenten

Als bedrijven verhuizen dan zien we dat het gros binnen de gemeente Alphen blijft, maar dat er ook

tussen de omliggende gemeenten verhuisd wordt. In de afgelopen tien jaar vonden 40% van de verhuisbewegingen binnen Alphen plaats (bron: Vastgoeddata.nl). Daarmee beschikt de gemeente niet alleen over een sterke lokale economie die zorgt voor een brede werkgelegenheidsbasis voor haar inwoners, maar levert de gemeente ook een belangrijke bijdrage aan de regionale economie. Het is aannemelijk dat die regiorol komende jaren toeneemt door het flinke ruimtegebrek voor bedrijvigheid in de rest van Holland Rijnland (071-regio in het bijzonder) en omringende regio's als Midden-Holland.

Wanneer we naar de dagelijkse arbeidspendel kijken zien we ook een sterke verbinding met omliggende kernen. In onderstaande tabel is de top 10 gemeenten met een omvangrijke dagelijkse arbeidspendel weergegeven.

Tabel 4: Gemeenten met een sterke inkomende en uitgaande arbeidspendel naar Alphen aan den Rijn

Gemeente	Inkomende pendel	Uitgaande pendel	Arbeidspendel saldo
Leiden	1.400	2.700	-1.300
's-Gravenhage	900	2.800	-1.900
Haarlemmermeer	400	2.800	-2.400
Utrecht	500	2.600	-2.100
Nieuwkoop	1.800	1.200	600
Gouda	1.000	1.800	-800
Rotterdam	1.300	1.500	-200
Amsterdam	400	2.200	-1.800
Zoetermeer	1.200	1.400	-200
Bodegraven-Reeuwijk	1.300	1.100	200

Bron: CBS (2019)

4 Trends en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk beschrijven we de belangrijkste trends en marktontwikkelingen voor bedrijventerreinen in Alphen aan den Rijn.

4.1 Bedrijven(terreinen) 'Fit for 55' en de Next Economy

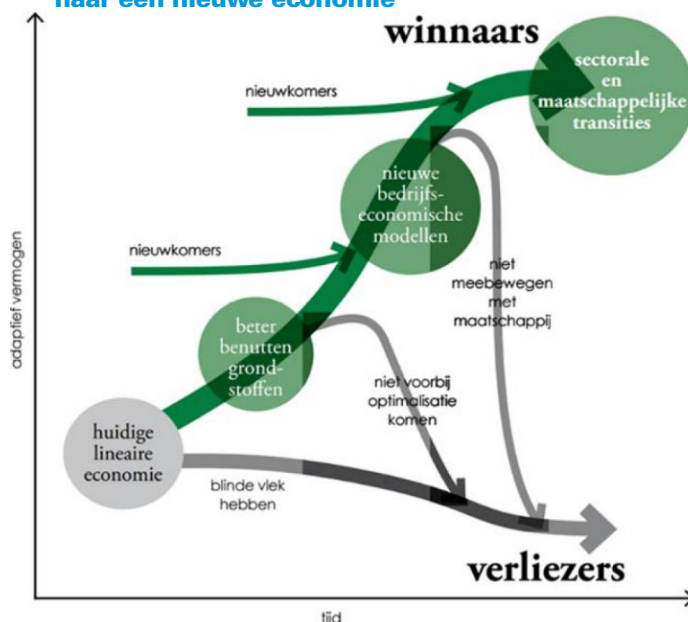
Diverse trends, ontwikkelingen en opgaven zijn direct van invloed op bedrijventerreinen. Technologische ontwikkelingen, zoals digitalisering en nieuwe productietechnieken, zorgen bijvoorbeeld voor een nieuwe investeringen en dynamiek in de locatiekeuze. Het gebruik van robots, digitale innovaties en de 'internet of things' leiden tot verhoogde productie, efficiëntie en flexibiliteit. Samenwerking, diversiteit, kennisuitwisseling en experiment zijn daarbij steeds belangrijker en doet de behoefte stijgen aan fysieke locaties waar open innovatie kan plaatsvinden.

Daarnaast spelen maatschappelijke opgaven op het vlak van klimaat, energie en de transitie naar een circulaire economie. Bedrijventerreinen hebben hierin een belangrijke rol: een groot deel van de transities moet plaatsvinden op niveau van bedrijven en bedrijventerreinen. Immers, hier zit een flink deel van de economie en er worden relatief veel energie en grondstoffen verbruikt. Naast een opgave zit hier dus gelijk ook een flinke kans voor besparing en vergroening. Bijvoorbeeld door het benutten van de flinke dakoppervlaktes voor zonnepanelen, groene daken en het verwaarden van afval- en reststromen.

Daarbij is het niet meer de vraag óf bedrijven en bedrijventerreinen hierop in moeten spelen, maar wanneer (snelheid) en hoe zij dit zo succesvol mogelijk kunnen doen. De uitstoot van broeikasgassen moet met 55% omlaag ten opzichte van 1990 en de EU wil dit realiseren met haar 'Fit for 55' pakket: tientallen wetsvoorstellen gericht op realisatie van de doelstellingen van de Green Deal. Dit geeft een extra rugwind aan het Nederlandse Klimaatakkoord en zet het toekomstperspectief van bedrijven met een fossiel en lineair businessmodel op losse schroeven. Zij raken achterop bij het verkrijgen van opdrachten en financiering en krijgen te maken met teruglopende opbrengsten en oplopende kosten (bijv. CO₂-heffing, dure en schaarse grondstoffen). Uiteindelijk betekent dit dat deze bedrijven als verliezer zullen eindigen.

Kortom, bedrijven én hun vestigingsomgeving – zoals bedrijventerreinen – zullen komende jaren maximaal adaptief vermogen moeten tonen en in moeten spelen op de doelstellingen

Figuur 6: Winnaars en verliezers van de transitie naar een nieuwe economie



Bron: Ondernemen in de circulaire economie, OPAI

voor een eerlijke, concurrerende en groene transitie. Dit is in het belang van het toekomstige verdienvermogen van de economie – de ‘next economy’ – en daarmee voor de brede welvaart in Alphen en regio.

Hieronder beschrijven we prominente ontwikkelingen hierbinnen, die naar verwachting de grootste invloed op (de vraag naar) bedrijventerreinen gaan hebben.

Tabel 5: Belangrijkste trends en hun effect voor bedrijventerreinen

Trend	Toelichting
 Energietransitie	• Duurzaamheid en de energietransitie vormen twee van de belangrijkste maatschappelijke opgaven. Doel is om fors te investeren in energiebesparing en schone, hernieuwbare energieopwekking en daarmee de uitstoot van CO₂ (broeikasgassen) en andere vervuilende stoffen drastisch te verminderen. • Bedrijventerreinen waren bij de energietransitie aanvankelijk slecht in beeld, maar daarin is verandering gekomen. Er ligt immers een flink potentieel: bedrijventerreinen huisvesten bovengemiddeld veel bedrijven met een hoog energie- en grondstoffenverbruik en afvalproductie. • Steeds nadrukkelijker wordt dan ook naar de kansen en mogelijkheden op bedrijventerreinen gekeken. In de RES van Holland Rijnland staat bijvoorbeeld het benutten van grote bedrijfsdaken voor zonnepanelen benoemd. Daarnaast is het realiseren van energiebesparing bij bedrijven een belangrijke doelstelling.
 Klimaatadaptatie en vergroening	• Klimaatverandering is realiteit geworden. We ervaren steeds vaker de effecten van bijvoorbeeld extreme droogte, hittestress en wateroverlast door extreme regenval. • Voor ondernemers wordt het thema steeds belangrijker omdat bijvoorbeeld de risico's op schade en overlast (aan pand, perceel, productie, producten en transport) door hitte en hevige neerslag toenemen. Vergroenen en klimaatadaptieve maatregelen helpen deze risico's te reduceren en zorgen ook voor besparingen in onderhoudskosten en besparingen in de energierekening voor koeling en verwarming. Maar denk ook aan baten als een hogere opbrengst van zonnepanelen in combinatie met groen en water, minder ziekteverzuim, aantrekkelijkheid/imago richting werknemers, hogere vastgoedwaarde, et cetera.
 Circulaire economie	• Circa 55 tot 65% van de emissies van broeikasgas is terug te voeren op productie van goederen (bron: Bijdrage circulaire economie aan de klimaatopgave, TNO en Ecorys, maart 2021). Dit betekent dat er een aanzienlijke potentie is om met het beleid voor circulaire economie nog meer bij te dragen aan het klimaatbeleid. • In de circulaire economie draait het om het minimaliseren van afval en waardevernietiging en het maximaliseren van de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen. De landelijke doelstelling is een 100% circulaire economie in 2050. In 2020 heeft Alphen aan den Rijn een initiatiefvoorstel aangenomen voor een circulaire economie. In het Duurzaamheidsprogramma 2021-2030 van de gemeente staat beschreven hoe de gemeente de transitie wil realiseren. • Bedrijventerreinen hebben een belangrijke positie in de circulaire economie. Dit zijn namelijk plekken waar veel stromen doorheen gaan en samenkomen. Plekken met hinderruimte en duurzame mogelijkheden voor transport, in bijzonder over water, zijn daarbinnen extra interessant. • We zien ook concreet dat de circulaire economie (CE) tot nieuwe activiteiten leidt. Sinds 2018 zien we een groei van +20% in CE-initiatieven bij bestaande en nieuwe bedrijven op bedrijventerreinen en deze groei versnelt (bron: Database Locatiebeslissingen Nederland, Stec Groep). Denk aan fabrieken voor recycling van metalen of kunststoffen, prefab-fabrieken voor circulaire woningbouw en circulaire bouw- en upcyclehubs. • Een concreet voorbeeld van een circulair bedrijf in Alphen aan den Rijn is RetourMatras. Het van origine Lelystadse bedrijf ontmantelt matrassen waarna de grondstoffen 100% worden hergebruikt.
Digitalisering (o.a. Smart industry & logistics) 	• In de productiesector en de logistiek zien we robots steeds meer (routine)werkzaamheden overnemen. Dit is nodig om de productie en toegevoegde waarde te kunnen blijven verhogen en om (internationaal) concurrerend te blijven. • Dit alles leidt tot de verdere opkomst en groei van smart industry & smart logistics. Dit betreft de koppeling van automatisering en gegevensuitwisseling aan industriële productie en logistieke processen via slimme sensoren, big data, internet of things, automatisering/robots et cetera. Bestaande producten en processen worden hierdoor slimmer en efficiënter. Er ontstaan bovendien nieuwe producten, diensten en processen. Samenwerking tussen bedrijven in de (high tech) waardeketen wordt belangrijker om innovatief en concurrerend te blijven. Op locatieniveau leidt dit o.a. tot het delen van bedrijfsgebouwen, voorzieningen en faciliteiten.
	• E-commerce is de verzamelnaam voor online handel, wat in de praktijk neerkomt op verkoop via webshops. In vergelijking met het verleden gaan veel goederen vaker door een distributiecentrum. 1x bij de producent/leverancier, 1x door het distributiecentrum van de retailer (zoals Bol.com, Wehkamp,

E-commerce	of Zalando) en tot slot voor een substantieel deel nogmaals, omdat de e-commerce grote retourstromen kent. Deze trend wordt nog versterkt omdat in e-commerce veel meer artikelen getoond worden en dus ook beleverd moeten worden. • Voor de logistieke sector is een goede ontsluiting op het wegennet een absolute must, wanneer dit gecombineerd kan worden met een overslaglocatie op het spoor of het water wordt de locatie nog aantrekkelijker. Alphen aan den Rijn beschikt voor een groot deel over deze eigenschappen.
 Verkleuring & toenemende druk vanuit de woningbouw	• De afgelopen jaren vindt een toenemende verkleuring van bedrijventerreinen plaats. Het gaat dan bijvoorbeeld om activiteiten binnen de detailhandels- en vrijetijdssector die steeds vaker op zoek zijn naar een (grootschalige) ruimte op relatief goed bereikbare locaties, bij voorkeur goedkoper dan de van oudsher populaire binnensteden of wijkcentra. Denk hierbij aan kringloopwinkels, dansscholen, kartcentra, indoor speeltuinen, maar ook vormen van persoonlijke dienstverlening zoals kappers, tandartsen, fysiotherapie en schoonheidssalons. • Voor sommige terreinen is dit een prima ontwikkeling en geeft dit een nieuwe impuls maar het wordt problematisch als hierdoor onvoldoende ruimte blijft voor de 'oorspronkelijke' bedrijfsruimtegebruiker en deze bedrijven in hun functioneren belemmerd worden (verkeers- en parkeeroverlast, klagende burens of beperkingen in de milieugebruiksruimte).

EFFECT CORONA OP BEDRIJVENTERREINEN

De coronacrisis heeft in 2020 een forse impact gehad op de Nederlandse economie. De economie kromp in 2020 met 3,7% (bron: CBS, 2021; voorlopig cijfer). Dat was de grootste krimp sinds 2009. Eerste helft 2021 heeft de economie zich echter weer razendsnel hersteld, met in het tweede kwartaal zelfs de grootste jaar-op-jaar groei ooit (9,7%). De groei komt onder meer door meer investeringen in bedrijfsgebouwen. Vooral in voor bedrijventerreinen noemenswaardige sectoren als vervoer en handel (+16%) en ook de industrie (+14%) was de groei sterk. Deze sectoren hadden dan ook een groot aandeel in de BBP toename.

We herkennen dit met het beeld uit onze eigen monitoring van locatiedynamiek. Na een korte dip eerste helft 2020 zagen we een fors herstel. De locatiedynamiek zit inmiddels alweer een aantal kwartalen op de hoge niveaus van 2018 en 2019. Daarbij zijn de vooruitzichten goed: Rabobank³ verwacht dat belangrijke sectoren voor bedrijventerreinen als de transportsector en industrie in 2021 bovengemiddeld groeien en voor de gehele economie van Holland Rijnland wordt een groei verwacht van 3,5 tot 3,8%.

Specifiek voor Alphen aan den Rijn geldt dat – net als in de crisisperiode 2008–2012 – het MKB het gemiddeld beter doet dan in veel andere regio's. De brede ketenbediening binnen Alphen, en een sterke diversiteit in klanten en activiteiten, heeft bij sommige bedrijfstakken tot een flinke groei en extra vraag naar ruimte gedurende 2020 geleid. Dit ziet de gemeente terug in de toegenomen vraag naar het vastleggen van betaalde opties van de beschikbare bedrijfspercelen.

Tot slot constateren we dat de coronacrisis vooral ook een katalysator is geweest van trends die al zichtbaar waren in de bedrijventerreinenmarkt. Voorbeelden zijn de groei van e-commerce (en daardoor versterkte groei van zowel XL- als kleinschalige stadslogistiek) en meer aandacht voor een groene, gezonde en prettige werkomgeving. Daar komt specifiek bij dat meer bedrijven kritischer kijken naar de gehele keten van productie en logistiek. Haperingen in de toeleveringsketen, oplopende transportkosten, hogere grondstofprijzen, gecombineerd met de noodzakelijke sectorale transitiepaden richting een circulaire en duurzame economie maken het voor bedrijven interessant(er) om te kijken naar meer regionale of zelfs lokaal georganiseerde ketens.

³ <https://www.rabobank.nl/kennis/s011153233-grote-regionale-verschillen-in-economisch-herstel>

5 Ruimtevrage

In dit hoofdstuk geven we inzicht in de te verwachten ruimtevrage naar bedrijventerrein in Alphen aan den Rijn komende tien jaar. Dat doen we zowel kwantitatief (omvang) als kwalitatief (type locaties/ruimte).

5.1 Tot 2030 is er vrage naar circa 13 tot 30 hectare uitbreidingsruimte in de gemeente

Vraagruiming: actuele marktvraag naar bedrijventerreinen

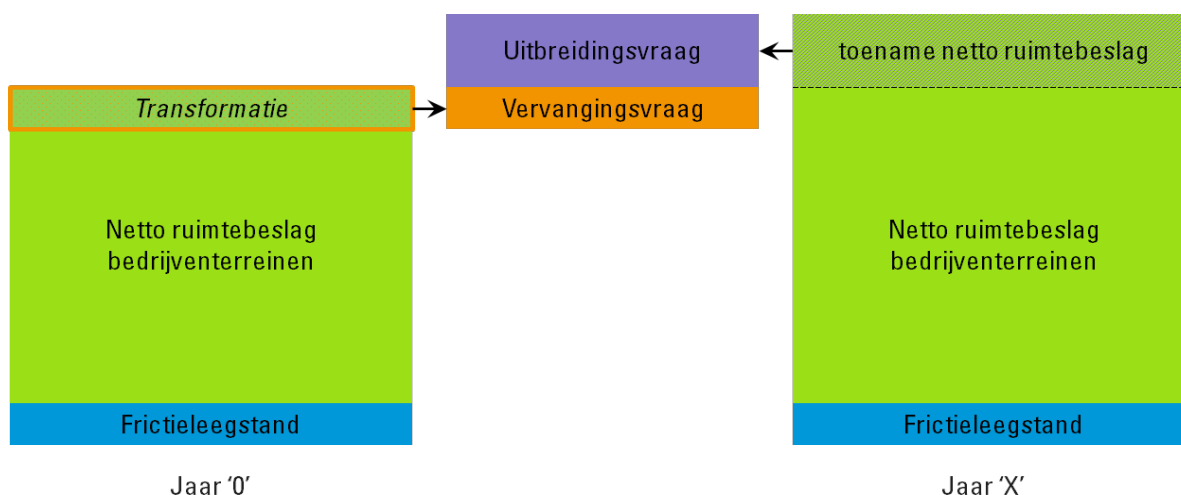
We schetsen de actuele marktvraag voor de periode 2021 t/m 2030 naar bedrijventerreinen in de gemeente. Hiervoor maken we gebruik van de in opmaak zijnde behoefteeraming van de provincie Zuid-Holland (conceptversie november, Stec Groep). De provincie werkt samen met haar vier regio's (Holland Rijnland, Midden-Holland, Metropoolregio Rotterdam Den Haag en Zuid-Holland Zuid) aan een gezonde bedrijventerreinenmarkt. De provincie stelt (tenminste) een keer per bestuursperiode een prognose op voor bedrijventerreinen.

Modelmatige berekening van de uitbreidingsvraag, vervangingsvraag op basis van inventarisatie

De modelmatige prognose voor bedrijventerreinen berekent de toename van het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen. Kortom: hoeveel extra bedrijventerrein is er nodig ten opzichte van de huidige voorraad aan bedrijventerreinen?

De extra ruimte die nodig is wordt ook wel de uitbreidingsvraag genoemd. Daarnaast kan er extra ruimtevrage ontstaan door transformatie (het onttrekken van een deel van de huidige bedrijventerreinenvoorraad, bijvoorbeeld voor woningbouw). Dit wordt vervangingsvraag genoemd. Belangrijk uitgangspunt bij zowel de raming van de uitbreidingsvraag als de vervangingsvraag is dat de leegstand op frictieniveau ligt. Immers, als de leegstand boven frictieniveau ligt dan wordt de huidige voorraad aan bedrijventerreinen niet volledig benut. Dat zou betekenen dat een deel van de uitbreidingsvraag gefaciliteerd kan worden binnen de bestaande voorraad of dat onttrokken voorraad niet vervangen hoeft te worden. In de provinciale prognose concluderen we dat de leegstand op de bedrijventerreinenmarkt in de regio Holland Rijnland rond frictieniveau zit. Dit betekent dat we de prognosecijfers niet extra hoeven te corrigeren voor een te hoge of juist heel lage leegstand.

Figuur 7: Schematische weergave uitbreidingsvraag en vervangingsvraag



Bron: Stec Groep, 2021

Vraag naar bedrijventerreinen in regio Holland Rijnland

De uitbreidingsvraag naar bedrijventerrein in regio Holland Rijnland in de periode 2021–2030 bedraagt tussen de 70 en 131 hectare netto. Er is in de prognose geen raming gemaakt op niveau van de gemeenten binnen Holland Rijnland. Om de geprognostiseerde marktvraag naar bedrijventerreinen in Alphen aan den Rijn inzichtelijk te krijgen maken we een *indicatieve geografische verdeling* van de uitbreidingsvraag in regio Holland Rijnland naar gemeentelijk niveau.

Verdeling op basis van verdeelsleutels

Om wat te kunnen zeggen over de ruimtebehoefte van een enkele gemeente kijken we welk gedeelte van de totale uitbreidingsvraag in de regio Holland Rijnland aan Alphen aan den Rijn valt toe te rekenen. Dit kunnen we (indicatief) berekenen op basis van een gemiddelde van drie verdeelsleutels, te weten:

- **Aandeel in de uitgifte bedrijventerrein (netto hectare) in de periode 2006-2019**
Deze indicator geeft een beeld van de historische uitgiftedynamiek. Een gemeente die in de afgelopen jaren bovengemiddeld in trek blijkt te zijn, krijgt hierdoor een grotere koek van de vraag toebedeeld. We kiezen bewust voor een langjarige periode, om over de conjunctuurgolven heen te kijken. Deze indicator is echter sterk afhankelijk van het beschikbaar hebben van (passend) aanbod. Immers, zonder aanbod is ook geen uitgifte mogelijk. Daarom is enkel naar deze indicator kijken onvoldoende.
- **Aandeel in het uitgegeven areaal aan bedrijventerreinen**
We kijken daarom ook naar het totale areaal bedrijventerrein dat is uitgegeven. We gaan hierbij uit van de meest actuele registratie van de IBIS database, namelijk die van 2020. De peildatum van deze versie van IBIS is 1 januari 2019.
- **Aandeel in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen (LISA 2019⁴)**
De indicator geeft een beeld van de economische positie van verschillende gemeenten en regio's op bedrijventerreinen (focusgebied van de behoefte-raming). Daarmee krijgen gemeenten en regio's met een hogere economische dynamiek op bedrijventerreinen een grotere koek van de vraag toebedeeld. Voordeel van de analyse van werkzame personen op bedrijventerreinen is dat, ook bij beperkte uitgifte (bijvoorbeeld als gevolg van beperkt uitgeefbaar aanbod), toch groei en daarmee marktdynamiek in beeld kan worden gebracht en vergeleken. Immers, het merendeel van de banen zit op bestaande bedrijventerreinen bij al gevestigde bedrijven.

We kiezen ervoor om bij de indicatieve verdeling te rekenen met een te verantwoorden gemiddelde dat zich logischerwijs bevindt tussen de uitersten van de verdeelsleutels (bandbreedte). Omdat het rekenen met verdeelsleutels altijd geënt is op historische data en niet op een gereed toekomstbeeld van de vestigingsdynamiek van het bedrijfsleven in de gemeente en regio voor de komende jaren, wordt expliciet gesproken over een *indicatieve verdeling*. De bandbreedte geeft aan dat er variatie kan zitten in de uiteindelijke uitkomst.

Alphen aan den Rijn: circa 19 tot 23% aandeel in geraamde uitbreidingsvraag voor Holland Rijnland

In onderstaande tabel staat voor de drie verdeelsleutels het aandeel van Alphen aan den Rijn binnen de regio Holland Rijnland. In de laatste kolom is het aandeel van Alphen aan den Rijn weergegeven per verdeelsleutel. Op basis van deze percentages schatten we in dat een aandeel van 19 tot 23% van de uitbreidingsvraag in de regio Holland Rijnland aan Alphen aan den Rijn toebehoort.

⁴ LISA is een databestand met gegevens over alle vestigingen in Nederland waar betaald werk wordt verricht.

Tabel 6: Aandeel Alphen aan den Rijn per indicator

Verdeelsleutel	Regio Holland Rijnland	Alphen aan den Rijn	Aandeel Alphen aan den Rijn
Uitgifte op bedrijventerreinen in de periode 2006-2019 (in netto hectare)	100	18	18,0%
Uitgegeven areaal aan bedrijventerreinen	1.291	322	24,9%
Werkgelegenheid op bedrijventerreinen in 2019 (in banen)	85.750	16.070	18,7%

Bron: Stec Groep (2021), IBIS (2007 t/m 2020) en LISA (2019)

LET OP: VERDELING MET VERDEELSLEUTELS IS INDICATIEF

We vertalen de regionale behoefteprognose naar een marktaandeel voor de gemeente Alphen aan den Rijn. We passen bovenstaande verdeelsleutel toe op de totale regionale uitbreidingsvraag in Holland Rijnland. Binnen die totale netto uitbreidingsvraag zijn er sectoren die sterk groeien, zoals:

- Logistiek & groothandel en;
- Dienstverlening en ICT

De vraag in andere sectoren zoals Landbouw en Overheid, zorg en onderwijs nemen juist erg beperkt toe. In deze vertaling van de regionale behoefteprognose voor de gemeente Alphen aan den Rijn is hiermee geen rekening gehouden. Onderstaande conclusies over de hoogte van de ruimtevraag moeten dan ook zo worden geïnterpreteerd.

Ruimtevraag Alphen aan den Rijn tussen 13 en 30 hectare netto in periode 2021–2030

Voor de geraamde ruimtevraag in provincie Zuid-Holland en regio Holland Rijnland geldt: De prognose geeft in twee scenario's (WLO Laag en WLO Hoog⁵) aan welke ontwikkelingen verwacht kunnen worden, afhankelijk van de economische conjuncturele ontwikkelingen en hoe dit dan per kwalitatief segment kwantitatief uitpakt.

Als we de hiervoor berekende aandelen (19 tot 23%) combineren met de voor Holland Rijnland geraamde uitbreidingsvraag in de twee scenario's, dan leidt dit tot het volgende beeld:

Tabel 7: Aandeel Alphen aan den Rijn in geprognostiseerde uitbreidingsvraag (2021 - 2030)*

		Alphen aan den Rijn (WLO Laag)	Alphen aan den Rijn (WLO Hoog)
Onderkant bandbreedte aandeel Alphen aan den Rijn	19%	19% * 70 ha = circa 13,3 ha	19% * 131 ha = circa 24,9 ha
Bovenkant bandbreedte aandeel Alphen aan den Rijn	23%	23% * 70 ha = circa 16,1 ha	23% * 131 ha = circa 30,1 ha

Bron: Stec Groep, 2021 * In de tabel wordt gesproken over netto hectares (ha).

De verwachte uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in gemeente Alphen aan den Rijn komt daarmee op minimaal 13 tot maximaal 30 hectare netto in de periode 2021 tot en met 2030 (10 jaar). Gezien de grote ruimtedruk in de rest van Holland Rijnland (071-regio in het bijzonder), maar ook in omringende regio's als Midden-Holland, verwachten we dat de regio van Alphen aan de Rijn toeneemt. In de provinciale behoefteprognose wordt de bovenkant van de bandbreedte (WLO Hoog) voor Holland Rijnland als aannemelijk aangemerkt op basis van de historische krapte, de plannen voor transformatie en de verwachte trends in werkgelegenheidsontwikkeling en terreinquotiënt.

⁵ Het Centraal Planbureau en het Planbureau voor de Leefomgeving stellen iedere 3 jaar twee mogelijke toekomstbeelden voor Nederland op, deze scenario's heten WLO Laag en WLO Hoog. Deze toekomstbeelden kunnen beleidsopgaven zichtbaar maken waar de samenleving de komende decennia voor gesteld wordt.

De context van een forse ruimedruk in Alphen brengt tegelijkertijd strategieën als intensivering, herstructurering en – waar mogelijk – functiemenging wellicht eerder binnen handbereik. Daarmee is extra uitbreidingsruimte te besparen. Het ene terrein leent zich daar echter beter voor dan het andere. Belangrijke factoren zijn onder meer de leeftijd van het terrein en het vastgoed, de ligging, het type gebruikers, et cetera. Dit vraagt kortom een nauwkeurige afweging en specifieke inzet (middelen, capaciteit) per locatie.

5.2 Vervangingsvraag voor de komende tien jaar bedraagt circa 4 hectare

Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen verwachten we een vervangingsvraag van maximaal circa 7,5 hectare in Alphen aan den Rijn tot en met 2040. Voor de helft van het te transformeren oppervlakte is de verwachting dat de uitvoering van de transformatie binnen nu en 5 jaar start. We nemen bij deze plannen aan dat de vervangingsvraag vóór 2031 concreet wordt, mede vanwege de verstedelijkingsambitie en woningbouwopgave in de provincie en gemeente. De vervangingsvraag tot en met 2030 bedraagt zodoende circa 3,75 hectare.

Tabel 8: Transformatieplannen gemeente Alphen aan den Rijn t/m 2040

Transformatielocatie	Start transformatie	Omvang transformatielocatie	Verwachte vervangingsvraag
Rijnhaven Oost	0 tot 5 jaar	15,0 hectare	7,5 hectare
Totaal		15 hectare	7,5 hectare

Bron: Gemeente Alphen aan den Rijn (2021)

5.3 Extra ruimtevraag van circa 8 hectare om de woon-werkbalans te behouden

Toename van circa 5.900 banen nodig om arbeidsparticipatie op peil te houden

In 2021 wonen er circa 112.550 mensen in de gemeente Alphen aan den Rijn. De huidige bruto arbeidsparticipatie ligt op circa 70,2%, dit houdt in dat circa 70% van de inwoners tot de beroepsbevolking behoort. Hiervan hebben circa 59.000 een betaalde baan of zijn actief op zoek naar een betaalde baan. Volgens LISA data zijn er in de gemeente Alphen aan den Rijn circa 48.000 banen. In 2020 ligt de verhouding werkzame beroepsbevolking tot het aantal banen dus op circa 0,8. Volgens de bevolkingsprognose van ABF (Primos 2021) zal het aantal inwoners van Alphen aan den Rijn in 2030 stijgen naar circa 119.490 personen. Daarnaast zal de groep inwoners van 75 jaar en ouder sterk toenemen. In de woningmarktregio Leiden wordt een toename van bijna 27.500 ouderen geprognosticeerd tussen 2020 en 2030. De beroepsbevolking in Alphen zal in 2030 dus uit circa 62.640 personen bestaan. Op basis van de aanname dat de verhouding van de beroepsbevolking tot de werkzame beroepsbevolking gelijk blijft, schatten we in dat de werkzame beroepsbevolking in 2030 circa 60.580 personen bedraagt. Om de verhouding banen tot werkzame beroepsbevolking te behouden zoals in 2021 is een toevoeging van circa 1.290 banen nodig tot 2030.

Tabel 9: Prognose ratio werkzame beroepsbevolking en banen

Jaar	Inwoners	Arbeidsparticipatie	Werkzame beroepsbevolking	Banen
2021	112.550	70,2%	59.000	48.000
2030	119.490	70,2%	60.580	49.280

Bron: CBS (2021), Primos (2021) & LISA (2019).

We vertalen de ambitie om de ratio banen tot inwoners te behouden naar een ruimtevraag. De gemeente Alphen aan den Rijn zal in 2030 op basis van de bevolkingsprognose een toevoeging van circa 1.290 banen nodig hebben. In 2021 is circa 33% van de banen te vinden op een bedrijventerrein. Als we de aanname doen dat dit aandeel ongeveer gelijk zal blijven moeten er circa 430 banen bij kunnen komen op bedrijventerreinen. Tegen de huidige banendichtheid in Alphen aan den Rijn (gemiddeld 52 banen per hectare) zou het behalen van de ambitie een extra ruimtebeslag betekenen van circa 8,3 hectare.

5.4 Vooral vraag naar regulier MKB-terrein en grootschalige logistiek/productie

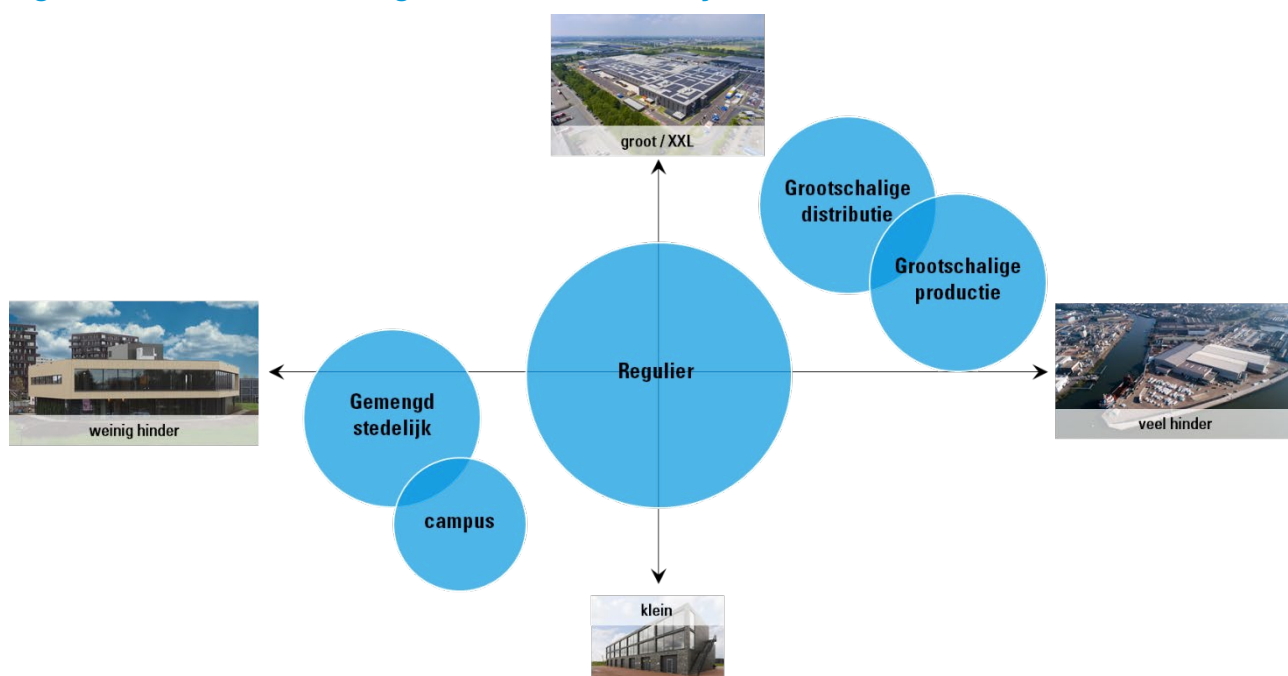
Een behoefte-raming wordt in de basis uitgesplitst naar sectoren. Per sector wordt een verwachting uitgesproken over de drie prognoseparameters (werkgelegenheid, locatietype voorkeur en terreinquotiënt) en zo wordt per sector de ruimte-vraag in beeld gebracht. Dit is de basis van de BLM-methode, ontwikkeld door het CPB/PBL. We zien echter dat het ruimtelijke en kwalitatieve onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen zich steeds minder voordoet op basis van sectorafbakening. De sector waarin een bedrijf actief is (o.b.v. SBI-codering) zegt niet altijd iets over de activiteit of het soort vestiging van het bedrijf. Bijvoorbeeld: een industriebedrijf kan ook een logistieke vestiging openen, om de distributie van de producten te verzorgen. Of een bouwbedrijf dat een prefab-fabriek (productie) begint.

Om tot een kwalitatieve uitsplitsing te komen, kijken we daarom naar andere aspecten die kwalitatief onderscheidend zijn. Wij zien twee kenmerken die het meest bepalend zijn in ruimtelijk relevant onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen:

1. De activiteit van een bedrijf, en daarmee de mate van hinder
2. De omvang van een bedrijf (klein/middelgroot versus groot/XL)

In onderstaand figuur hebben we deze twee kenmerken op twee assen uiteengezet, waarmee een matrix van typen werkmilieus ontstaat. Een indeling is nooit met een schaar te knippen, maar we zien grofweg vijf onderscheidende typen werkmilieus. Let op: een werkmilieu is niet hetzelfde als een bedrijventerrein. Er kan bijvoorbeeld ook behoefte zijn aan grootschalige productie (HMC) op een binnenstedelijk terrein.

Figuur 8: Schematische weergave werkmilieus bedrijventerreinen



Bron: Stec Groep (2021)

De hiervoor geraamde uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in Alphen vertalen we hieronder naar de deze vijf typen werkmilieus. Dit doen we alleen voor de uitbreidingsvraag in het WLO Hoog scenario.

Tabel 10: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in Alphen aan den Rijn in netto hectare, 2021 t/m 2030

Werkmilieu ▼	Scenario ►	WLO – Hoog (aandeel 19%)	WLO – Hoog (aandeel 23%)
Gemengd stedelijk		2	2
Campus		2	3
Regulier		9	11
Grootschalige distributie (XXL > 3 ha)		8	10
Grootschalige productie (HMC)		3	4
Totaal		25	30

Bron: Stec Groep (2021)

De grootste vraag doet zich dus voor naar regulier MKB-bedrijventerrein en grootschalige logistieke (distributie) locaties. Daarnaast is enige uitbreidingsvraag voorzien in het segment grootschalige productie, vooral als gevolg van de groei aan circulaire activiteiten. In beperkte mate is sprake van een additionele vraag aan gemengde, multifunctionele gebieden binnen Alphen.

Onze inschatting is dat de vervangingsvraag en de additionele vraag om de woon-werkbalans te behouden kwalitatief vergelijkbaar is.

5.5 Conclusies

- Er is in gemeente Alphen een uitbreidingsvraag van maximaal 30 hectare aan bedrijventerrein tot en met 2030. Daar komt in deze periode een vervangingsvraag van circa 4 hectare bij door onttrekking van bedrijventerreinen voor woningbouw.
- De bestuurlijke ambitie om de verhouding tussen de beroepsbevolking en het aantal banen op het huidige niveau te houden brengt daar bovenop nog een ruimtevraag van circa 8 hectare met zich mee.
- De totale ruimtevraag tot en met 2030 bedraagt dus tot 42 hectare bedrijventerrein.
- De vraag speelt feitelijk in alle werkmilieus, maar meest dominant zijn het reguliere MKB-segment (bijna 40% van de vraag) en de vraag naar werkmilieus voor grootschalige distributie (30%) en productie/HMC (10%).
- Er is in totaal nog circa 24 hectare netto bedrijventerrein terstond uitgeefbaar in Alphen zoals geconcludeerd in paragraaf 3.1. Ongeveer de helft van dat aanbod bestaat uit regulier werkmilieu. Het overige aanbod bevindt zich in het grootschalige distributie en grootschalige productie segment.
- Puur voor de verwachte uitbreidingsvraag vanuit deze segmenten zou dat aanbod dus deels toereikend moeten zijn. Er doet zich echter ook vraag naar deze typen milieus voor vanuit transformatie en de ambitie om de woon-werkbalans te behouden. Bovendien is er nog een beperkte (uitbreidings)vraag naar gemengd stedelijk milieu binnen Alphen.
- Al met al resulteert dat in een ruimtevraag van maximaal 18 hectare waar na confrontatie met het huidige aanbod nog niet in kan worden voorzien en waarvoor mogelijk additionele bedrijventerreinontwikkeling wenselijk is.
- Daarbij moet ook goed worden gekeken naar de mogelijkheden voor het beter benutten van bestaande terreinen door bijvoorbeeld intensivering en herstructurering. De context van een forse ruimtedruk in Alphen en regio zorgt ervoor dat strategieën als intensivering, herstructurering en – waar mogelijk – functiemenging wellicht eerder binnen bereik liggen. Het ene terrein leent zich daar echter beter voor dan het andere. Belangrijke factoren zijn onder meer de leeftijd van het terrein en het vastgoed, de ligging, het type gebruikers, et cetera. Dit vraag kortom een nauwkeurige afweging en specifieke inzet (middelen, capaciteit) per locatie.

6 Strategie

In dit hoofdstuk beschrijven we onze visie op en strategie voor de bedrijventerreinen in Alphen aan den Rijn voor de komende jaren. De visie bevat de belangrijkste uitgangspunten voor het beleid en ingrepen op de werklocatie voor de komende jaren.

AMBITIE/DOEL:

Onze bedrijventerreinen faciliteren in 2030 maximaal de veelzijdige 'next economy' van Alphen. Het aandeel van de bedrijventerreinen in de werkgelegenheid is daarbij minimaal op niveau van 2021 (33%) en we streven naar verhoging van de jaarlijkse toegevoegde waarde met 5%-punt tot 50%. Dit doen we door focus op sectoren die voor Alphen aan den Rijn extra groeipotentie hebben: de bouw, logistiek en greenport-activiteiten. We benutten de potentie en vergroten de toegevoegde waarde van deze sectoren door koppeling met transitie-opgaven op het gebied van circulaire economie, klimaat (specifiek voor Alphen: bodemdaling), energie, en duurzame mobiliteit.

Door vernieuwing van oud vastgoed en beter gebruik te maken van maximale bouwhoogtes, en door het stapelen van verschillende bedrijfsmatige functies voor een efficiënter gebruik, willen we bestaande bedrijventerreinen hoogwaardiger en compacter inrichten.

We borgen en versterken daarbij de balans tussen wonen en werken en streven naar kwantitatief voldoende en kwalitatief passende ruimte. Daarvoor zetten we in op het toekomstbestendig maken van onze terreinen via onder meer klimaatmaatregelen en het in beeld brengen en aanjagen van circulaire kansen. Ondernemers zijn daarbij primair aan zet en we stimuleren samenwerking en organisatie om collectief sneller stappen te zetten.

Om deze ambitie te bereiken zetten we in op de volgende beleidslijnen:

- Voldoende en passende ruimte voor bedrijven
- Duurzame, toekomstbestendige bedrijventerreinen
- Circulaire economie
- Functiemenging en transformatie
- Duurzame mobiliteit en distributiestromen

Hieronder gaan we in op de beleidslijnen.

6.1 Ruimte voor bedrijvigheid

Waarom belangrijk?

Het behoud en de groei van werkgelegenheid is een speerpunt van het economisch beleid van de gemeente Alphen aan den Rijn. Bedrijventerreinen zijn daarbinnen een stuwende kracht: een derde van de Alphenense werkgelegenheid, ofwel 16.000 arbeidsplaatsen, zit bij bedrijven op bedrijventerreinen. Inclusief spin-off effecten hangt zelfs bijna 50% van de werkgelegenheid in Alphen af van bedrijventerreinen.

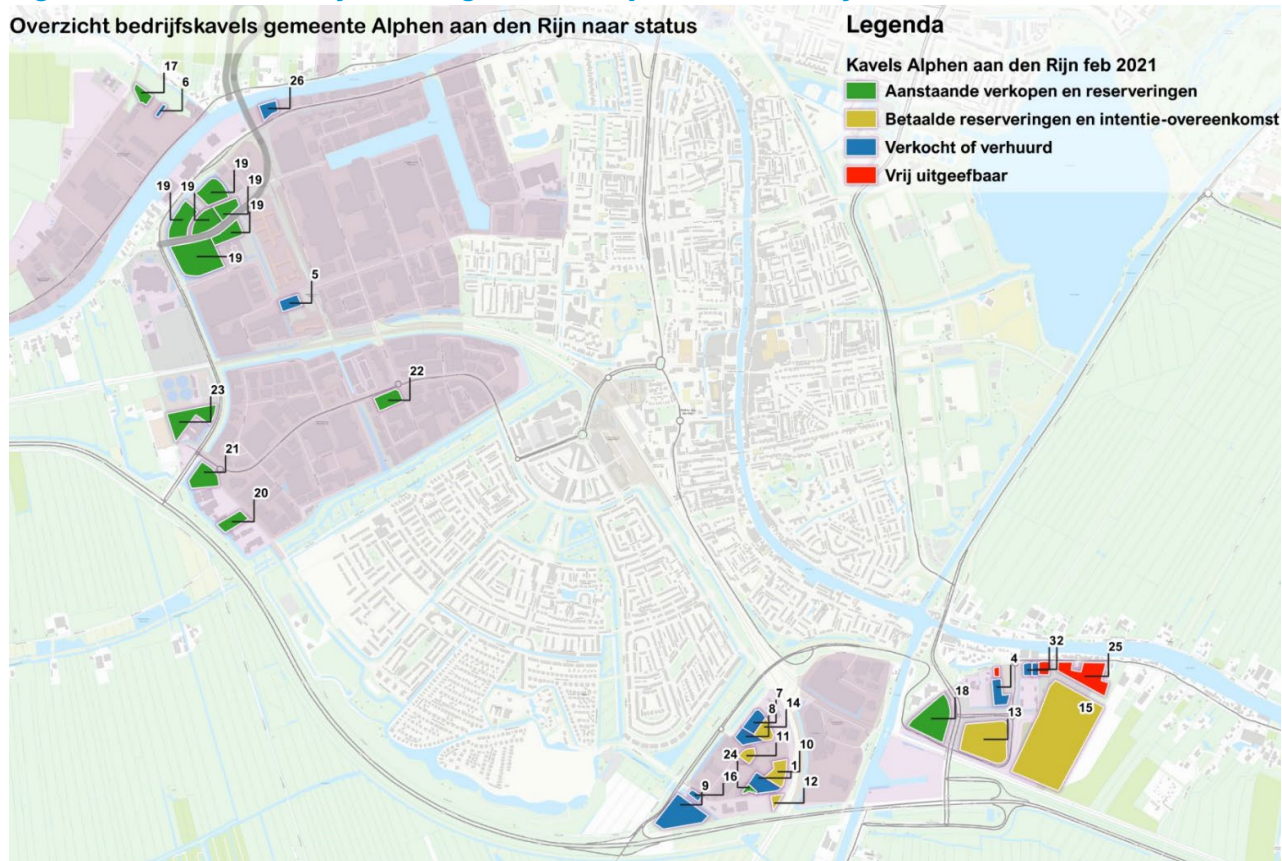
De vraag naar vrij uitgifbare percelen op de bedrijventerreinen van de gemeente is de afgelopen jaren steeds verder toegenomen. Ook gedurende 2020 bleek ondanks de coronapandemie de vraag onverminderd groot. In de regio zijn de mogelijkheden voor bedrijven om zich uit te breiden of te verhuizen naar een meer gunstige locatie steeds schaarser geworden. Veel Alphenese

bedrijven willen graag in de gemeente blijven: de gemeente Alphen aan den Rijn kent een sterke ondernemers identiteit, met veel familiebedrijven die al generaties met de regio verbonden zijn.

Er zit kortom veel autonome groeipotentie in Alphen vanuit gevestigde bedrijven. Daar komt een extra ruimtevraag bij vanuit de ambitie om de woon-werkbalans op niveau te houden en nog meer Alphenaren te binden aan banen bij Alphense bedrijven. Nu wordt 40% van de ruim 47.000 arbeidsplaatsen vervuld door werknemers uit Alphen, maar het gemeentelijk beleid richt zich op verhoging van dit percentage komende jaren.

Er is nu onvoldoende aanbod in Alphen om de autonome en vervangingsvraag te faciliteren. Gezien de ontwikkeling van de vraag naar bedrijfskavels (inclusief serieuze leads/opties) het laatste jaar is de verwachting dat eind 2023 het nu nog beschikbare aanbod geheel uitgegeven zal zijn. Bovendien heeft Alphen in toenemende mate aantrekkingskracht op grotere (logistieke) vestigers van buiten. Enerzijds door de goede propositie (multimodale bereikbaarheid, bedrijvenmix, voldoende arbeidspotentieel met goede voorzieningen voor werknemers en werkgevers), anderzijds door de ruimtetekorten in de omringende regio's. Het is aannemelijk dat door de ontwikkelingen in de regio Leiden en de verstedelijkingsas (Katwijk, Leiden, Zoetermeer en Alphen aan den Rijn) er een toenemende vraag naar bedrijventerrein in Alphen aan den Rijn kan ontstaan. Hoewel deze additionele vraag grilliger en onzekerder is, kan deze een aanvullende ruimtevraag opleveren. Alphen aan den Rijn kan hierdoor op termijn een sterkere regionale positie behalen. Dit geldt ook voor de ruimtelijke effecten van bijvoorbeeld de inzet op circulaire economie en de duurzame energiebehoefte. Zo vragen nieuwe onderstations en uitbreidingen in het bestaande energienetwerk in de regio om extra ruimte, waarbij soms ook bedrijventerreinen in beeld zijn.

Figuur 9: Overzicht bedrijfskavels gemeente Alphen aan den Rijn naar status



Bron: gemeente Alphen aan den Rijn, 2021

Kortom, willen we de sociaal-economische impact van onze bedrijventerreinen overeind houden en groeikansen verzilveren, dan is extra ruimte nodig. Als we dit niet doen dan verzwakken we op lange termijn ons economisch klimaat. Er is dan immers geen ruimte meer voor het bedrijfsleven om te kunnen starten, groeien en innoveren, met kans op het vertrek van bedrijven (en daarmee werkgelegenheid) naar andere regio's. Ruimte (blijven) bieden voor bedrijvigheid is niet alleen van belang voor werkgelegenheid in onze gemeente, maar biedt ook kansen voor duurzaamheid, duurzame mobiliteit (wonen-werken dicht bij huis), en een aantrekkelijk woonklimaat. Daarbij kijken we altijd eerst naar de mogelijkheden om de bestaande terreinen (nog) beter te benutten, voordat we nieuwe terreinen uitgeven.

Wat gaan we doen?

De gemeente wil reguliere uitgeefbare bedrijventerreinen (waaronder Hoorn-West) behouden ten behoeve van de (huidige en geraamde) ruimtebehoefte van MKB-bedrijvigheid in onze gemeente. Daarbij is een evenwichtige afweging tussen wonen- en werken van belang. Kansen voor vernieuwing en verdichting zullen in gesprek met bedrijven en eigenaren opgepakt worden. Meer gebruik maken van bouwen in de hoogte, en daarmee het stapelen van bedrijfsmatige functies of combinaties van bedrijven voor een efficiënter gebruik van de bestaande bedrijventerreinen zal waar mogelijk worden ingezet bij vernieuwing van oud vastgoed. De meerjarenonderhoudsplanung van de openbare ruimte (met name riool en wegen) en geplande reconstructies door de gemeente kunnen tevens worden ingezet als kansen voor vernieuwing van vastgoed en intensivering van het ruimtegebruik door bedrijven.

Beschikbare ongebruikte fysieke ruimte voor intensivering is beperkt aanwezig op de bestaande bedrijventerreinen (zeker nu de laatste beschikbare kavels verkocht zullen zijn medio 2023). Op het kaartbeeld in Bijlage B is de beschikbare planologische mogelijkheden op de bedrijventerreinen te zien. Zowel langs de Hoorn aan de noordzijde van het bedrijventerrein Rijnhaven als in het gebied ten zuiden van de Eikenlaan op de Hoorn-West kan er een verkenning worden gedaan naar de mogelijkheden. Andere functies zoals wonen, sport of recreatie kunnen op gespannen voet komen met de wens tot het intensiveren en verdichting van de bedrijvigheid op dergelijke locaties, maar functiemenging kan hier wel tot de mogelijkheden behoren.

Wat betreft nieuwe zoeklocaties om het te verwachten gebrek aan voldoende ruimte voor MKB, distributie en productie/HMC bedrijvigheid op te vangen is het van belang nu een eerste verkenning te doen naar de (on) mogelijkheden van nieuwe locaties. Dit is van belang voor de economische ontwikkeling van onze gemeente en de regio. De meest kansrijke locaties die de gemeente hiervoor heeft benoemd in de Omgevingsvisie en verder wil onderzoeken zijn het gebied in de Barrepolder en het gebied rondom Steekterpoort.

Bedrijventerrein Steekterpoort biedt de juiste uitgangspunten om als duurzame logistieke draaischijf vanuit het multimodale knooppunt rondom het Alpherium ook een verkenning te doen naar verdere uitbreiding van het bedrijventerrein aan de zuidkant van de N11, waarbij wordt aangesloten op een toekomstbestendige ontsluiting vanuit de Greenport Boskoop, de entree van het Alpherium en de ingezette ontwikkeling van Steekterpoort I en II.

Uit een eerste globale verkenning blijkt dat de locatie Barrepolder kansrijk is om te ontwikkelen tot nieuw circulair bedrijventerrein, en ook ruimte te bieden voor vestiging van bedrijven in hogere milieucategorieën. De Barrepolder heeft daarnaast ook de link met Heineken: vanuit hun locatie in Zoeterwoude zetten zij al jaren actief in op de vergroening van hun productie en logistieke keten⁶.

Het oorspronkelijke zoekgebied Prinsenschouw is een voortvloeisel van de fusie van de drie gemeenten Alphen aan den Rijn, Rijnwoude en Boskoop in 2014. Er is in Alphen de komende jaren met name vraag naar ruimte voor MKB, circulaire ontwikkelingen en grootschalige handel en

⁶ Zie: <https://www.groenecirkels.nl/heineken>

logistiek (zie de vraagraming in hoofdstuk 5). Met name voor de twee laatst genoemde typen werkmilieus is het zoekgebied Prinsenschouw vanwege haar ligging geen geschikte optie. Grootschalige ruimtegebruikers hechten namelijk waarde aan een uitstekende aansluiting op infrastructuur. Daarnaast sluit het type bedrijfstvastgoed dat bij grootschalige logistiek en handel past en de uitstraling van de meeste circulaire initiatieven niet aan bij de uitstraling van het gebied rondom Prinsenschouw. Om deze reden wordt de ontwikkeling van de Prinsenschouw als bedrijventerreinen niet meegenomen in de onderzoeken naar nieuwe locaties. In Bijlage C zijn grotere exemplaren van onderstaande kaartbeelden toegevoegd.

Figuur 10: Indicatieve zoeklocaties



We zetten in op kwaliteitsbehoud en verbetering (verduurzaming) van onze bestaande terreinen. De kernstrategie per bedrijventerrein staat in de volgende tabel.

TOELICHTING BIJ TABEL 11

Op hoofdlijnen betekent iedere kernstrategie het volgende:

- **Ontwikkeling en uitgifte voortzetten.** Deze werklocaties zijn nog volop in ontwikkeling en de uitgifte loopt. Er zijn geen redenen om het huidige profiel aan te passen daarom zetten de we ontwikkeling en uitgifte voort.
- **Consolideren.** Dit houdt in dat deze werklocatie in principe naar behoren functioneert maar sluit niet uit dat er opgaven zijn om de werklocatie te verbeteren. Op bijna iedere werklocatie kunnen bijvoorbeeld verduurzamings- of intensiveringsmaatregelen getroffen worden.

Tabel 11: Kernstrategie per terrein

Bedrijventerrein	Kaart	Toelichting
Verbreepark Kernstrategie: Consolideren		Terrein is gevuld. Veiligheid/criminaliteit is een aandachtspunt, evenals de organisatiegraad en kansen voor energieopwekking.
De Schans I/de Vork Kernstrategie: Consolideren		Terrein is gevuld, vooral bedrijven met behoefte aan voldoende milieuruimte voor geur en geluid. Ondermeer Zeeman distributie en hoofdkantoor is hier gevestigd. Indaver heeft haar locatie hier uitgebreid door de toenemende vraag naar hoogwaardige recycling van GFT reststromen en geavanceerde bio vergisting.
De Schans II Kernstrategie Ontwikkeling en uitgifte voortzetten + consolideren:		Op dit hoogwaardige bedrijventerrein zijn geen kavels meer voor uitgifte beschikbaar. De laatste kavels zijn met een betaalde reservering vastgelegd en eind 2023 zal het terrein volledig uitgegeven zijn. Vanwege de toenemende druk van het bedrijfsmatig verkeer op het terrein en groei van de bestaande bedrijven en de komst van het nieuwe Van der Valk hotel is een soepele doorstroming van en naar de N11 van groot belang. Aandachtspunt is het oneigenlijk parkeren door onder meer carpoolers op de openbare weg op het bedrijventerrein.

		De uitbreiding van Bakkerij Visser zal ook de mogelijkheid bieden tot hergebruik van bij hun bedrijfsproces vrijkomende restwarmte. Door de aanwezigheid van parkmanagement op het terrein is de organisatiegraad goed geborgd voor het gezamenlijk oppakken van initiatieven op het gebied van vergroening, veiligheid, parkeren en onderhoud van de openbare ruimte.
Heimanswetering Kernstrategie: Consolideren		Het terrein voorziet het in een duidelijke vraag voor lokale bedrijven. Mede vanwege de ligging nabij woongebieden en de op lange termijn beoogde transformatie naar 'wonen' houden we de dynamiek van bedrijven op dit bedrijventerrein nauwlettend in de gaten. Duijvelaar Pompen is hier gevestigd. Langs de Burgemeester Bruins Slotsingel zijn twee woningbouwprojecten voorzien. De effecten van deze ontwikkeling op de bestaande bedrijvigheid en het ontstaan van een mogelijke verdere transformatiedruk op het gehele bedrijventerrein zal een onderwerp moeten zijn van de verdere planvorming.
Hoogewaard Kernstrategie: Consolideren + ontwikkeling en uitgifte voortzetten		Hoogewaard is een groot bedrijventerrein dat vanwege zijn locatie perfect is voor ondernemingen in de hogere milieucategorieën. Het terrein functioneert behoorlijk goed, mede door de verbeterde ontsluiting naar de N11 en de realisatie van de Maximabrug. Er is nog zo'n 2 hectare uitgiftebaar. De watergebonden potentie van het terrein dient nog te worden verbeterd: wel zal de provincie Zuid-Holland haar nieuwe laad-en loswal aan de Hoogewaard voor gebruik door bedrijven onder voorwaarden beschikbaar stellen. Rijnpark – Hoogewaard II vormt voor de toekomst een ontwikkeling van circa 6 hectare bedrijventerrein.
Hoorn West Kernstrategie: Ontwikkeling en uitgifte voortzetten		Terrein aan de westkant van Alphen aan den Rijn van circa 30 hectare, tussen het spoor, de Leidse Schouw en de Hoorn. Rondom de aanloop van de Maximabrug ligt nog zo'n 6 hectare voor reguliere MKB bedrijfsruimtegebruikers. Verkaveling ligt niet vast en uitgifte kan dus flexibel plaatsvinden. De vraag uit de markt en vooral Alphenense bedrijven is echter zodanig hoog dat na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan begin 2022 alle kavels direct uitgegeven zullen worden. Nieuw uit te geven locatie van zo'n 6 hectare voor reguliere MKB bedrijfsruimtegebruikers. Verkaveling ligt niet vast en uitgifte kan dus flexibel plaatsvinden. De vraag uit de markt is echter zodanig hoog dat na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan begin 2022 alle kavels direct uitgegeven zullen worden. Bij deze uitgifte zal er een vorm van parkmanagement worden vastgelegd.
Molenwetering Kernstrategie: Ontwikkeling en uitgifte voortzetten + Consolideren		Het grootste terrein van Alphen aan den Rijn functioneert goed en kent de eerste investeringen in het verouderd vastgoed op dit terrein (vooral nabij de A. Einsteinweg). Door de vele bedrijvigheid en ontwikkeling van Kerk en Zanen is de ontsluiting richting de N11 onder druk komen te staan. De ontsluiting vanuit het bedrijventerrein richting de N11 zal de komende jaren daarom worden verbeterd, waarmee (vracht)verkeer beter afgewikkeld zal worden. Op het gebied van nutsvoorzieningen heeft Liander de wens om het aanwezige onderstation fors uit te breiden in de periode tot aan 2030. De nog beschikbare kavels langs de Flemingweg zullen allen in 2023 zijn gevuld.
Rijnhaven Kernstrategie: Consolideren		Rijnhaven biedt de komende jaren kansen voor intensivering, vernieuwing en verduurzaming van met name het gedateerde vastgoed. Op het terrein zijn grote werkgevers gevestigd zoals Technische Unie en Electrolux. Met name op locaties waarbij de ruimte extensief en laag bebouwd is en het vastgoed verouderd, zijn er kansen voor intensivering van het bedrijventerrein. Op sommige locaties mag tot 20 meter hoog gebouwd worden, dit biedt kansen voor verdichting en het stapelen van functies. Aan de noordzijde van het terrein is sprake van kleine versnipperde bedrijfsbebouwing, waar intensievere bedrijfsbebouwing en -gebruik mogelijk is.

Rijnhaven-Oost Kernstrategie: Ontwikkelen woon-werkgebied		Dit gebied wordt ontwikkeld tot een woon-werkgebied (circa 15 hectare). We streven daarbij nadrukkelijk naar een multifunctioneel, stedelijk gebied waarbij zoveel mogelijk economie terugkomt. Het moet op die manier een levendige, dynamische en interactief gebied worden met unieke locatiekwaliteiten, waarbij bijvoorbeeld ook ruimte is voor kleinschalige horeca en wellicht beperkte kantorenontwikkeling. Wel is met de laatste ontwikkeling de voorkeur naar wonen overgeslagen, wat heeft geleid tot een grotere schuifruimte vraag vanuit de bedrijven naar andere locaties binnen de gemeente dan voorzien.
Siereteelcentrum – ITC Kernstrategie: Ontwikkeling en uitgifte voortzetten		Het ITC betreft een terrein van circa 30 ha dat al langere tijd bestaat. In tegenstelling tot andere Greenport Boskoop bedrijfslocaties is ITC herbestemd tot een gemengd terrein waar ook niet-siereteelbedrijvigheid zich mogen vestigen. Hiervoor is een visie ontwikkeld (Visie op doorontwikkeling ITC en PCT, gemeente Alphen ad Rijn, 2019). Deze visie komt neer op het veralgemeniseren van het ITC (circa 30 ha) tot een algemeen bedrijventerrein. In lijn met de visie vinden er momenteel op het ITC een aantal herontwikkelingen (sloop-nieuwbouw) plaats, wordt er geïnvesteerd in de openbare ruimte (bereikbaarheid, doorstroming, verkeersveiligheid, parkeerproblematiek oplossen, uitstraling).
Steekterpoort I en II Kernstrategie: Ontwikkeling en uitgifte voortzetten		Steekterpoort I en II zijn in ontwikkeling; hier komen logistieke en grootschaligere bedrijven. Het plan is om komende jaren op Steekterpoort II een logistiek centrum voor grootschalig transport en logistieke bedrijven te realiseren op een totale oppervlakte van ongeveer 10,5 ha. Vanwege de omvang en de nabijheid van de containerterminal is het terrein hiervoor zeer geschikt en kan de combinatie van transport over water via het Alpherium en de weg beter worden benut. Bedrijventerrein Steekterpoort biedt de juiste uitgangspunten om als duurzame logistieke draaischijf vanuit het multimodale knooppunt rondom het Alpherium ook een verkenning te doen naar verdere uitbreiding van het bedrijventerrein aan de zuidkant van de N11, waarbij wordt aangesloten op een toekomstbestendige ontsluiting vanuit de Greenport Boskoop, de entree van het Alpherium en de ingezette ontwikkeling van Steekterpoort I en II.

In Bijlage A zijn grote exemplaren van bovenstaande kaarten weergegeven.

6.2 Functiemenging en transformatie

Waarom belangrijk?

De woningbouwopgave van Alphen aan den Rijn staat niet op zichzelf. De bouw van woningen combineren met andere vraagstukken biedt de kans om de bredere ontwikkelagenda vorm te geven. Eén van deze opgaven is de versterking van de economie. Waar mensen wonen, moeten mensen ook kunnen werken. Dit is in het belang van een aantrekkelijk stedelijk gebied, maar bijvoorbeeld ook vanuit duurzaamheid (minder pendel/vervoersbewegingen).

De druk op de ruimte die voortkomt uit de verstedelijkingsopgave vraagt de gemeente om na te denken over ruimte voor economie en vooral om de bestaande ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Door op daarvoor geschikte bedrijventerreinen functies te mengen, kan een deel van de woningbehoefte plaats vinden naast (de bestaande) economie op die plek. Belangrijke randvoorwaarde voor effectieve functiemenging (als vorm van intensivering) is dat de totale gebiedsintensiteit omhoog gaat. Door functies te mengen en te transformeren wordt ingespeeld op de hoge druk die op de schaarse ruimte ligt. Multifunctionele plekken helpen om de beschikbare ruimte zo effectief mogelijk te benutten, mits de randvoorwaarden zoals ontsluiting, type vastgoed en betaalbaarheid in orde zijn.

Het transformeren van bedrijventerreinen is nadrukkelijk geen doel op zichzelf, maar kan bijdragen aan het behalen van bredere doelstellingen (aantrekkelijke gemengde milieus, intensivering, woningbouwopgave, etc.). De gemeente vindt het belangrijk dat er voldoende ruimte

behouden én gerealiseerd wordt om toekomstige economie en groei van de economie te kunnen huisvesten. Dit betekent dat transformatie naar een gemengd woonwerk gebied alleen kan op de voorwaarde dat er gemeente breed voldoende ruimte voor bedrijven overblijft.

Wat gaan we doen?

Om de bestaande ruimte beter te gebruiken en om op de goede plekken ruimte te geven aan de woningbouwopgave in de gemeente, zetten we komende jaren in op het toevoegen van woningen op bedrijventerrein Rijnhaven Oost. Op dit terrein is de transformatie naar een gemengd woon-werkmilieu van in totaal zo'n 15 hectare al jaren geleden ingezet. We streven daarbij nadrukkelijk naar een multifunctioneel, stedelijk gebied waarbij zoveel mogelijk economie terugkomt. Het moet op die manier een levendige, dynamische en interactief gebied worden met unieke locatiekwaliteiten, waarbij bijvoorbeeld ook ruimte is voor kleinschalige horeca en wellicht beperkte kantorenontwikkeling. Zo'n prominente multifunctionele werklocatie is er binnen Alphen niet en speelt in op een groeiende doelgroep die dit soort locaties zoekt (zzp-ers, microbedrijvigheid, kleinschalige circulaire pioniers, etc.).

Verder zijn we terughoudend in transformatie en verkleuring. De werkfunctie is prioritair op onze bedrijventerreinen, ongeacht dat sommige bedrijventerreinen zich op grond van de soort bedrijvigheid best goed kunnen lenen voor menging met woningen, winkels en andere functies. Woon-werkmilieus floreren echter niet op alle locaties.

Bij een ontwikkeling als Kop West in Rijnhaven wordt vanuit de bedrijventerreinenstrategie gekeken naar kansen voor een concept dat nieuw is voor Alphen en iets (kwalitatiefs) toevoegt als woon-werklandschap. In een dergelijk woon-werklandschap is het stapelen van functies, en daarmee ook de creatie van nieuwe arbeidsplaatsen essentieel. Een dergelijke ontwikkeling van wonen en werken moet passend zijn in dit gebied, en rekening houden met de bestaande bedrijvigheid en de wens van deze bedrijven tot groei en verdichting van hun bedrijfslocaties in Rijnhaven.

Het uitgangspunt voor de gemeente Alphen is dat bestaande bedrijven op de reguliere bedrijventerreinen gebruik moeten kunnen maken van een intensivering van het ruimtegebruik (bv in de hoogte) en het optimaal benutten van de planologische ruimte voor het uitbreiden van hun bedrijfsactiviteiten. Zeker bedrijven van een bepaalde omvang of functionerend in de hogere milieu categorieën zijn aangewezen op onze reguliere bedrijventerreinen, en moeten dus op bestaande plekken die mogelijkheden kunnen benutten: menging van functies of het toevoegen van een woonbestemming mag dit niet belemmeren.

De nieuwe omgevingswet geeft meer kansen voor maatwerk maar vraagt ook om een goede participatie vooraf: initiatiefnemers zijn verplicht om tijdig direct betrokkenen in de omgeving te informeren over hun plannen. Deze informatieplicht is niet alleen een procesmatige stap maar moet ook tot de juiste inhoudelijke afwegingen leiden met aandacht voor de kwaliteit en haalbaarheid van een plan.

Helderheid over waar wel/niet gemengd of getransformeerd wordt/gaat worden is belangrijk. Onduidelijkheid kan het toekomstperspectief van ondernemers en de investeringsbereidheid doen afnemen en leiden tot extra bedrijfsverplaatsingen en vraag naar nieuwe bedrijventerreinen (uitleglocaties). Sommige ondernemers willen immers simpelweg een locatie waar ze kunnen ondernemen zonder rekening te houden met mogelijke overlast voor, en wensen en eisen vanuit, bewoners.

Verder compenseren we locaties waar nu een bedrijfsbestemming geldt en daadwerkelijke transformatie plaatsvindt. Immers, het mengen en transformeren van locaties laat het aanbod van bedrijventerreinen afnemen. Hierbij stemmen we zorgvuldig af met het Alphenese bedrijfsleven en

kijken we samen met hen naar de compensatiemogelijkheden. Voor bedrijven is het van belang om voor de investeringsbereidheid in de gemeente voldoende zicht te houden op ruimte voor nieuwe en aanvullende bedrijfsactiviteiten. Bij een verzoek tot studie naar transformatie van een bestaand bedrijventerrein kijken we naar de beschikbare schuifruimte. We zorgen in deze gevallen eerst voor fysieke schuifruimte voordat de transformatie wordt ingezet. Hiermee sluiten we ook aan op het provinciale bedrijventerreinen- en omgevingsbeleid (zie 2.2).

Hoe gaan we om met Verkleuring met detailhandel, horeca, recreatie, etc.

De ruimtelijke opgave voor het huisvesten van nieuwe detailhandel, horeca en recreatie is een stuk minder groot dan de woningbouwopgave. Bovendien willen we dit soort functies graag clusteren in onze binnenstad en andere bestaande clusters voor consumententrekkers. Op die manier kunnen we de inrichting van het gebied zo goed mogelijk afstemmen op de doelgroep. Gebieden waar veel mensen met de fiets, OV of de auto willen komen, vragen immers om een andere inrichting dan gebieden – zoals bedrijventerreinen – waar vooral veel vrachtverkeer passeert.

Daarom gaan we, met uitzondering van enkele aangewezen plekken, terughoudend om met nieuwe initiatieven van dit soort functies op onze bedrijventerreinen. We hanteren de volgende lijn:

- Op werklocaties blijft de werkfunctie prioritair en werken we aan de juiste randvoorwaarden.
- Detailhandel is niet toegestaan op de bedrijventerreinen in Alphen, met uitzondering van bouwmarkten, kringloopwinkels en andere grote detailhandel (PDV/GDV) op daarvoor geschikte plekken.
- Horeca is op werklocaties toegestaan, mits het een ondersteunende functie heeft. In principe dient het verzorgingsgebied van horeca dus primair de werklocatie zelf te zijn, bijvoorbeeld een kantine of lunchroom.
- Recreatie, zoals sportscholen, indoorspeeltuinen, etc. is alleen toegestaan op daarvoor aangewezen werklocaties.

6.3 Duurzame, toekomstbestendige bedrijventerreinen

Waarom belangrijk?

Bedrijven(terreinen) staan voor een flinke opgave om bij te dragen aan de doelen op het gebied van energie en klimaat. Zo wil de regio Holland Rijnland in 2050 een energie neutrale regio zijn en deze doelstelling geldt ook voor bedrijventerreinen. Gemeente Alphen aan den Rijn heeft dit als collegedoeel opgenomen. Daarnaast spelen allerlei technologische (zoals digitalisering, AI, 3D-printing) en maatschappelijke trends (arbeidstekorten, discussie ruimtelijke kwaliteit en verdozing, woonopgave) die direct op bedrijventerreinen inwerken. Duurzaamheid is zo gezien geen keuze of een op zichzelf staand onderdeel meer voor bedrijven maar cruciaal om naar de toekomst bestaansrecht te hebben. Dit betekent dat bedrijven moeten investeren in een duurzame energievoorziening, het reduceren, beter benutten en vervangen van grondstoffen door hernieuwbare grondstoffen of alternatieven met minder milieudruk (circulaire economie), digitalisering, klimaatadaptatie (groen, biodiversiteit, waterberging), et cetera. De bedrijfsomgeving – het bedrijventerrein – moet daaraan bijdragen.

Wat gaan we doen?

De gemeente Alphen zet in op verduurzaming en het vergroten van de toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen in nauwe samenwerking met de ondernemers. Deze ambitie voeren we uit via de DPL-methode (zie 3.2). Dit staat voor *Duurzaamheidsprofiel van een locatie* in dit geval een bedrijventerrein. Met deze methode kan de stand van zaken voor duurzaamheid op het bedrijventerrein inzichtelijk worden gemaakt gemonitord en vergeleken.

Voor vijf bedrijventerreinen hebben we zo'n DPL-meting al uitgevoerd. Hoorn-West, Heimanswetering en PCT scoren matig. Schans II en Molenwetering scoren vrij hoog. We willen de meting ook op onze andere bedrijventerreinen uitvoeren. Via deze DPL-aanpak kunnen we in samenwerking met de ondernemers kansen voor duurzame verbetering opsporen, onderzoeken en indien kansrijk oppakken (bv. zonnepanelen op dak, gezamenlijk organiseren ophalen reststromen, verbeteren veiligheid, etc.).

Het verduurzamen en toekomstbestendig maken van de Alphense bedrijventerreinen is daarbij een gedeelde verantwoordelijkheid. Ondernemers, vastgoedeigenaren, gemeente, regio en provincie zijn allen gebaat bij een zo goed mogelijk vestigingsklimaat en de Alphense bedrijventerreinen zijn daarvan een essentieel onderdeel. Ondernemers en vastgoedeigenaren zitten daarbij echter het dichtst op de knoppen en zijn primair aan zet. De gemeente Alphen aan den Rijn faciliteert hen daarbij maximaal. Denk aan de genoemde DPL-metingen, maar ook kennisdeling, voorlichting (over regelingen, subsidiemogelijkheden, zoals de provinciale bedrijventerreinensubsidies, innovatie/living labs) en het bij elkaar brengen van partijen. Specifiek voor stappen op het gebied van circulaire economie zet de gemeente een (pilot) Ondernemersloket Circulaire Economie op (zie verder 6.4).

Succesfactor bij verduurzaming en het toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen is een goede organisatiegraad van de ondernemers. Op goed georganiseerde bedrijventerreinen is het makkelijker om de maatschappelijke opgaven en transities op te pakken. Dit levert immers schaal- en daarmee kostenvoordelen op en bovendien zijn goed georganiseerde terreinen een volwaardige en effectieve gesprekspartner voor partijen als de gemeente, provincie, maar bijvoorbeeld ook netwerkbedrijven en omgevingsdiensten. Een goede organisatiegraad is niet overal even makkelijk te bereiken. De gemeente streeft een verbetering na, ondersteunt ondernemers hierin, maar het is niet realistisch te verwachten dat op elk terrein een Bedrijven Investeringszone kan worden opgericht. De organisatiegraad moet passen bij de schaal, het typen ondernemers en vastgoedeigenaren en de opgaven op het terrein. Cruciaal is bovendien dat eerst de basis op orde is: lantaarnpalen die werken, geen gaten in de weg of scheve stoeptegels en veiligheid bijvoorbeeld. Dat verhoogt het vertrouwen van ondernemers, waardoor ook complexere thema's als duurzaamheid en 'een leven lang leren' gezamenlijk aangepakt kunnen worden.

Overigens heeft het thema duurzaamheid en toekomstbestendigheid ook relatie met de benodigde ruimte voor bedrijventerreinen in Alphen aan den Rijn. Zo zal om de bestaande terreinen te verbeteren en verduurzamen ook enige schuifruimte nodig zijn.

6.4 Circulaire economie

Waarom belangrijk?

In 2050 moet de Nederlandse economie 100% circulair zijn en in 2030 halverwege. De circulaire economie is geen nieuwe sector, maar een economisch systeem waarin geen eindige grondstofvoorraden worden uitgeput en reststoffen volledig opnieuw worden ingezet in het systeem. Alle bedrijven krijgen uiteindelijk met de circulaire economie te maken, maar bedrijventerreinen spelen in de transitie een prominente rol door het hoge grondstoffenverbruik en de concentratie van sectoren uit de circulaire transitie-agenda's⁷.

Enerzijds voor het realiseren van meer industriële symbiose, waarbij reststromen binnen het terrein worden hergebruikt (warmte, materialen, water) of waarbij bijvoorbeeld uitwisseling van restwarmte en energie met een naastgelegen woonwijk plaatsvindt. Anderzijds zijn het dé plekken die zich als inzamel-, demontage- en verwerkingslocatie lenen voor de herwinning van

⁷ De Rijksoverheid heeft samen met ondertekenaars van het Grondstoffenakkoord 5 transitieagenda's opgesteld. Gekozen is voor 5 sectoren en ketens die belangrijk zijn voor onze economie maar ook het milieu (bovenmatig) belasten. In zo'n transitieagenda staat hoe de betreffende sector circulair kan worden in 2050 en welke acties daarvoor nodig zijn. Het gaat om de sectoren/ketens: maakindustrie, kunststoffen, bouw, consumptiegoederen en biomassa & voedsel.

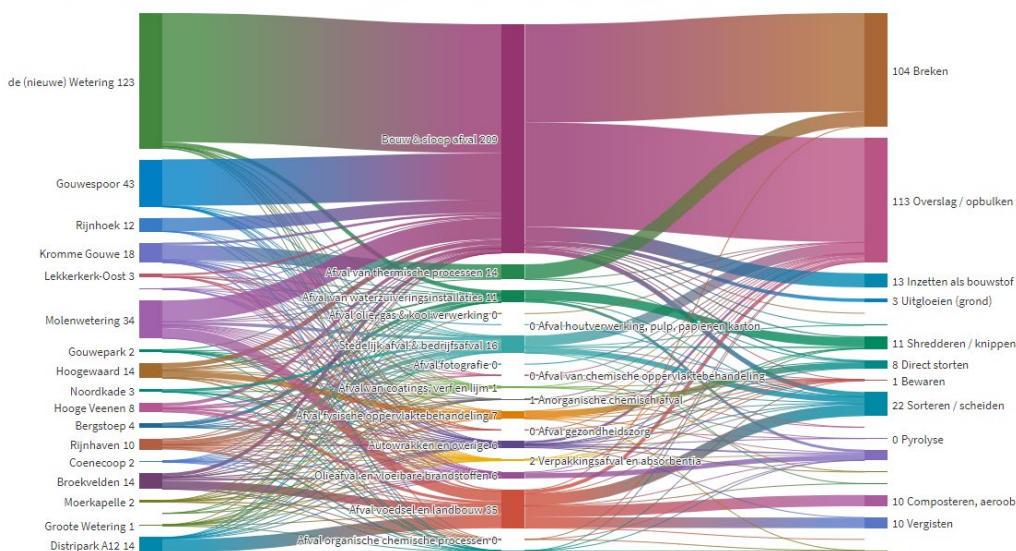
grondstoffen uit gebruikte materialen en hergebruik van reststromen. De totale 'winstpotentie' van bedrijventerreinen is daarmee zelfs nog groter dan de verduurzamingskansen die in de woningbouwvoorraad liggen.

Wat gaan we doen?

Voor het verzilveren van de winstpotentie zal door bedrijven op Alphense bedrijventerreinen een flinke slag gemaakt moeten worden in het reduceren, beter benutten en vervangen van grondstoffen door hernieuwbare grondstoffen of door alternatieven met minder milieudruk. Daarvoor is onder meer inzicht nodig in de omvang en aard van de stromen die door een terrein heen gaan. Hiervoor hebben we vorig jaar, samen met de provincie Zuid-Holland, Omgevingsdienst Midden-Holland en Groene Hart Werkt, op bedrijventerreinen in de regio een afval- en reststromenscan laten uitvoeren. De Alphense bedrijventerreinen Rijnhaven, Molenwetering en Hoogewaard maakten deel uit van dit onderzoek (zie figuur 10 en www.circulair.biz). We gaan nu via reststroomtafels aan de slag om vragers en aanbieders van reststromen bij elkaar te brengen en te komen tot kansrijke circulaire businesscases. Waar relevant rollen we de scans en gesprekken uit over de andere bedrijventerreinen.

Figuur 11: Reststromen (CE grondstoffen) op achttien bedrijventerreinen in Midden-Holland

Circulaire bedrijventerreinen Midden-Holland. Afvalstromen en verwerkingsmethoden (kton) in 2019.



Bron: www.circulair.biz, New Economy en Stec Groep samen met initiatiefnemers (2020)

Vanaf oktober 2021 gaat in Alphen aan den Rijn een pilot Ondernemersloket Circulaire Economie in de lucht. Uiteindelijke doel van dit loket is om (MKB) ondernemers te helpen bij de transitie via kennisuitwisseling, competentie-ontwikkeling en ondersteuning. In de pilot wordt gezocht naar de juiste vorm die zowel van toegevoegde waarde is voor de ondernemer die nog niet precies weet wat de circulaire economie inhoudt als de voor de ondernemer die wil weten welke kansen er zijn of hoe deze te verzilveren. Halverwege 2023 eindigt de pilot en wordt bekeken of het loket meerwaarde heeft en zo ja in welke vorm het verder operationeel kan blijven.

We geven bedrijventerreinen een centrale rol in de gemeentelijke omgevingsvisie gezien de (ruimtelijke) kansen die hier liggen op het gebied van circulaire economie, energie en klimaat. De ontwikkeling naar een circulaire economie heeft immers ook impact op de ruimte die nodig is voor bedrijven. We benoemen daarbij de belangrijkste hotspots. We zien daarbij twee typen plekken/ruimte vraag.

In de eerste plaats gaat het om strategische plekken waar bijvoorbeeld opslag en verwerking van de materiaalstromen kan plaatsvinden. Vooral de stuwende circulaire bedrijven in sectoren als industrie, maar ook de logistiek (vervoer retourstromen), zoekt naar dit soort plekken. Specifiek

met het oog op de grote woningbouwopgave gaat het in Alphen ook om het organiseren van plekken op bedrijventerreinen waar bouwlogistiek optimaal kan worden ingericht, met een verdere vermindering van verkeerstromen en betere kansen voor efficiënt (her)gebruik van materialen. De locaties voor dit soort stuwende circulaire activiteiten moeten beschikken over de volgende vestigingskwaliteiten:

- Hinderruimte – zoals geluid, stof, trillingen – die ontstaat bij de verwerking van reststromen en de relatie met afval, waardoor dit type bedrijven vaak in de hogere milieucategorie (HMC) valt. Planologisch gaat het dan om milieucategorie 4.1 en 4.2 en bij voorkeur ook 5.
- Ruime kavels met buitenopslag.
Goede multimodale ontsluiting per weg en water. Daarvoor geldt overigens dat slechts een deel ook echt een kadegebonden locatie zoekt. Voor veel bedrijven is vestiging die binnen een acceptabele straal van een overslagterminal of vestiging nabij (kadegebonden) bedrijven in de productieketen voldoende. Grofweg zoekt 30% van deze circulaire bedrijven puur een kadegebonden locatie.
- Gunstige ligging in fijnmazig logistiek netwerk en (vanuit logistieke kostenroep) centraal ten opzichte van de aanvoer, ofwel de bronnen van de reststromen, zoals consumenten, bedrijven, bouwplaatsen/-projecten.
- Voldoende praktisch opgeleid arbeidspotentieel.

Tegen deze achtergrond streven we minimaal naar behoud van de huidige milieuruimte op onze bedrijventerreinen en onderzoeken we of nieuwe locaties noodzakelijk zijn om op termijn de circulaire ambities te kunnen realiseren. Bij nieuwe locaties, maar ook locaties die nog in uitgifte zijn, kijken we meer dan voorheen naar de mate waarin bedrijven complementair kunnen zijn op basis van hun stromen. Ofwel: niet de sector of SBI-code is bepalend, maar de gevraagde en uitgaande stroom van het bedrijf. Extra aandacht hebben we daarbij voor de vestiging van logistiek. Deze activiteit neemt in de circulaire economie een prominente positie in voor de inzameling en het vervoer van grondstoffen en reststromen, maar de precieze ruimtebehoefte is daarbij divers. Soms zijn centrale, kleinere locaties dichtbij de stad aantrekkelijk, soms is het gunstig als logistieke bewegingen worden beperkt en bijvoorbeeld collectie en opslag van stromen plaatsvindt op centrale, grotere plekken. Hiermee zal gemeente Alphen aan den Rijn rekening moeten houden in de uitgifte van bedrijventerreinen. Bijvoorbeeld door partijen actief aan elkaar te verbinden of strategische ruimte te reserveren voor partijen die elkaar aanvullen.

Ten tweede vraagt de circulaire transitie een om ruimte voor allerlei verzorgende (ondersteunende) circulaire bedrijvigheid. Denk aan circulaire ambachtsbedrijven, reparatiebedrijven, handelsbedrijven en allerlei dienstverleners en bedrijven die zich bezighouden met onderzoek en innovatie rondom circulaire economie. Maar ook ruimte voor onderzoeksfaciliteiten, proeflabo's voor nieuwe technologieën en broedplaatsen voor start-ups (startende bedrijven) en scale-ups (groeibedrijven). Deze categorie circulaire bedrijven heeft een meer diverse verschijningsvorm, is regelmatig ook meer kantoorachtig, en heeft een sterkere voorkeur voor multifunctionele, gemengde plekken – inclusief experimenteerruimte – in het stedelijk gebied.

6.5 Duurzame mobiliteit en distributiestromen

Waarom belangrijk?

De verdichting van het verstedelijkt gebied en de overgang naar een (meer) circulaire economie vraagt om een visie op mobiliteit en distributiestromen in Alphen. Naast klassieke ontsluitingsvraagstukken moet hierin ook aandacht zijn voor nieuwe vormen van duurzame (stads)distributie en logistiek. Binnen de bedrijventerreinenmarkt is er de afgelopen jaren een toenemende ruimteaanvraag vanuit de logistieke sector. De verwachting is dat deze ruimteaanvraag ook de komende jaren verder toeneemt in Alphen en regio (zie concept provinciale prognose). Er is daarnaast een veranderende kwalitatieve ruimteaanvraag in de logistieke sector: enerzijds schaalvergroting van grote distributiecentra, anderzijds de behoefte aan een fijnmazig netwerk voor bevoorrading van consumenten. Door de snelle ontwikkelingen in de e-commerce en de

grote druk in de retour- en servicelogistiek wordt steeds meer geïnvesteerd in distributienetwerken, waarbij voertuigen met een kleinere actieradius (elektrische auto's, elektrische fietsen, etc.) mensen in de stad of agglomeratie voorzien van hun pakketpost en retours milieuvriendelijk en effectief verwerken.

De Rijnstreek heeft van oudsher relatief veel logistieke activiteiten, geclusterd in Alphen aan den Rijn. Dit is te danken aan de centrale ligging tussen vier grote steden, de ligging nabij de vierbaans N11 en de aanwezigheid van het Alpherium (containerterminal). Hoewel deze activiteiten in directe zin wellicht minder werkgelegenheid opleveren dan een kennisintensief bedrijf, creëert de logistiek veel indirecte werkgelegenheid en economische spin-off naar andere sectoren en bedrijven in de regio. Het gaat dan om uitbestede taken en andere functies in de productieketen: industrie, schoonmaak, reparatie en onderhoud, juridische, financiële en zakelijke diensten. Uit eerder onderzoek van Stec Groep (kwalitatieve verdieping bedrijventerreinenmarkt Rijn- en Veenstreek, 2018) blijkt dat gemiddeld één baan in de logistiek leidt tot 0,4 banen elders, waarvan circa 50% in de regio landt. Bovendien zorgen trends als robotisering, automatisering en toegevoegde waarde activiteiten ervoor dat het innovatie- en kennisniveau van de logistieke werkgelegenheid omhoog gaat. De IT-afdeling binnen de logistiek neemt een steeds prominentere rol in, met bijbehorende banen.

Wat gaan we doen?

Op dit moment is weinig ruimte beschikbaar om de vraag naar ruimte voor grootschalige logistieke bedrijvigheid (kavels > 3ha) te faciliteren. De inzet vanuit de Rijnstreek is om in te zetten op het faciliteren van logistieke bedrijvigheid die én voor distributie richting de Rijnstreek van belang is én die bijdragen aan een optimaler gebruik van overslagterminal Alpherium. Om tegemoet te komen aan deze ambitie, ontwikkelt Alphen aan den Rijn het bedrijventerrein Steekterpoort II.

Steekterpoort II zal zich vooral richten op "fulfilment". Het betreft orderpicking en het verzenden van met name last-mile pakketjes. Dit is een arbeidsintensief proces, waarbij veel werkgelegenheid gegenereerd wordt. Gemiddeld geldt voor een e-fulfilment distributiebedrijf dat de werkgelegenheid per m² bvo een factor 5-12 hoger zal zijn (afhankelijk van de concrete invulling) dan die van een 'traditionele' logistieke hal (bron: onderzoek van Ecorys uit oktober 2020 in opdracht van EDBA en gemeente Alphen aan den Rijn). Deze meetbare hogere werkgelegenheidsaantallen zijn van belang om te bepalen of dergelijke meer grootschalige logistieke ontwikkelingen voor de gemeente Alphen aan den Rijn de juiste invulling vormen.

Inzetten op deze vorm van distributie biedt ook kansen voor sociaal ondernemerschap in onze gemeente. Rijnvicus⁸ geeft aan dat de logistieke sector kansen biedt voor de werkgelegenheid voor de doelgroepen die zij begeleiden. De aard van de logistieke functies en het instaprofiel bij de logistieke ondernemers sluiten goed aan bij de competenties van haar doelgroepen. Daarnaast kent logistiek ook indirecte werkgelegenheid en creëert economische spin-off naar andere sectoren en bedrijven in de regio. Deze multiplier wordt gecreëerd door uitbestede taken en andere functies in de productieketen: industrie, schoonmaak, reparatie en onderhoud, juridische, financiële en zakelijke diensten. Uit het Stec rapport 2018 voor de Rijn- en Veenstreek wordt benoemd dat gemiddeld één baan in de logistiek leidt tot 0,4 banen elders, waarvan circa 50% in de directe regio. Daarmee leidt de ontwikkeling van Steekterpoort II ook tot een breder werkgelegenheidseffect in de regio.

Het bedrijventerrein Steekterpoort biedt voor Alphen aan den Rijn kansen om enkele ambities verder te brengen. We zetten in op de verdere ontwikkeling van Steekterpoort als bedrijventerrein

⁸ Leerwerkbedrijf en Werkgeversservicepunt van de gemeente Alphen aan den Rijn. Zie: <https://www.rijnvicus.nl>

met ruimte voor duurzame logistieke concepten, zoals waterstof, duurzame stadsdistributie, Alpherium als multimodaal knooppunt en de koppeling met het vervoer per containerschip op waterstof/elektriciteit⁹ (Streven is om – in lijn met de ontwerp omgevingsvisie ‘Groene gemeente met Lef’ – op deze plek een knooppunt te realiseren van waaruit goederen emissie loos naar Alphen en verder worden gedistribueerd. Hierbij hoort ook het faciliteren van de verdere ontwikkeling van emissie loos vervoer over water. Voor het realiseren van deze ambities zijn we ook afhankelijk van ontwikkelingen in bijvoorbeeld het duurzaam watervervoer (biobrandstoffen, elektrificatie, waterstof) en beleid (mobiliteit, waterwegen) bij de provincie. We brengen daarbij de belangen voor Alphen, regio en provincie expliciet naar voren. Zo is de (door)ontwikkeling van Steekterpoort tot duurzame logistieke draaischijf een uitwerking van de vastgestelde regionale bedrijventerreinenstrategie Holland–Rijnland, sluit deze aan bij het advies van de EDDBA (2021)¹⁰ en bij de provinciale rapportage over de ontwikkeling van logistieke knooppunten in Zuid–Holland waarin het bedrijventerrein Steekterpoort en de OTA zijn opgenomen.

⁹ ZES- zero emission services- voor verduurzaming van de binnenvaart op basis van verwisselbare batterijcontainers, zie voor meer informatie: <https://zeroemissionservices.nl/>

¹⁰ De Economic Development Board Alphen (EDDBA) heeft in haar advies aan het college van B&W over het economische beleid van de gemeente, de logistiek benoemd als belangrijke kans voor duurzame economische groei. Kansen zijn aanwezig om de ‘niche’ markten met bovengemiddeld groeipotentieel te benutten, zoals value added logistics en spin-offs van logistiek die samen nieuwe werkgelegenheid kunnen creëren. De EDDBA adviseert voor de logistiek (1) investeringen in een knooppunt aan de stadsrand voor emissieloze distributie en (2) het verder faciliteren van emissie loos vervoer over water.

Bijlage

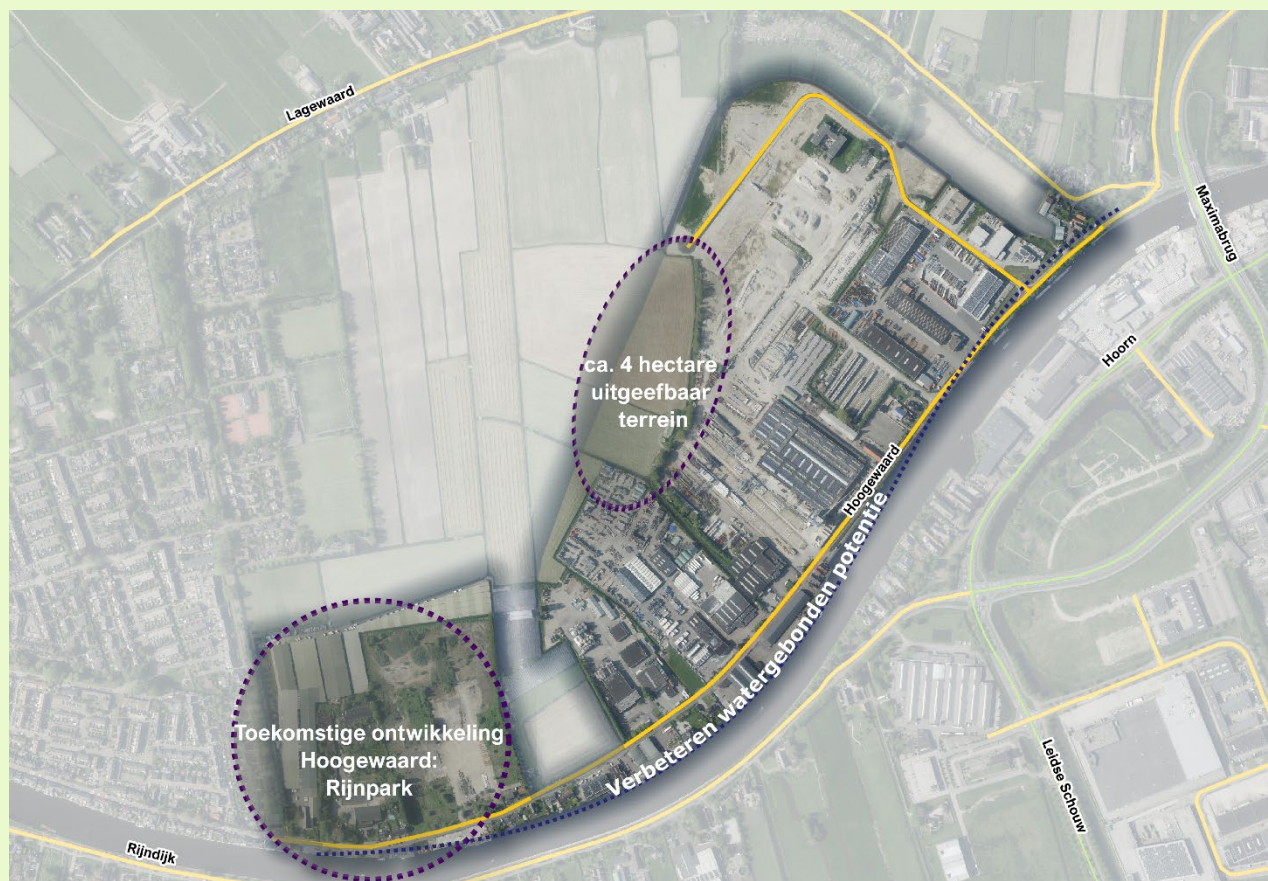
Bijlage A: Gebiedsprofielen: kenmerken en strategie per bedrijventerrein

Heimanswetering



Heimanswetering voorziet in een duidelijke vraag vanuit lokale bedrijven. Het terrein beschikt over grote gevestigde bedrijven en diverse autobedrijven en bedrijfsverzamelgebouwen. Heimanswetering kent een vernieuwingslag voor bedrijven aan de noordkant en heeft tegelijkertijd kansen voor vastgoedvernieuwing. De beoogde toekomstige oeververbinding over de Heimanswetering biedt kansen om het terrein beter te ontsluiten richting de N11. Langs de Burgemeester Bruins Slotsingel zijn twee woningbouwprojecten voorzien. De effecten van deze ontwikkeling op de bestaande bedrijvigheid en het ontstaan van een mogelijke verdere transformatiedruk op het gehele bedrijventerrein zal een onderwerp moeten zijn van de verdere planvorming.

Hoogewaard



Hoogewaard is een groot bedrijventerrein dat vanwege zijn locatie perfect is voor ondernemingen in de hogere milieucategorieën. Het terrein functioneert behoorlijk goed, mede door de verbeterde ontsluiting naar de N11 en de realisatie van de Maximabrug. Er is nog zo'n 2 hectare uitgeefbaar.

De watergebonden potentie van het terrein dient nog te worden verbeterd: wel zal de provincie Zuid-Holland haar nieuwe laad- en loswal aan de Hoogewaard voor gebruik door bedrijven onder voorwaarden beschikbaar stellen. Rijnpark – Hoogewaard II vormt voor de toekomst een ontwikkeling van circa 6 hectare bedrijventerrein.

Hoorn-West



Terrein aan de westkant van Alphen aan den Rijn van circa 30 hectare, tussen het spoor, de Leidse Schouw en de Hoorn. Rondom de aanloop van de Maximabrug ligt nog zo'n 6 hectare voor reguliere MKB bedrijfsruimtegebruikers. Verkaveling ligt niet vast en uitgifte kan dus flexibel plaatsvinden. De vraag uit de markt en vooral Alphense bedrijven is echter zodanig hoog dat na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan begin 2022 alle kavels direct uitgegeven zullen worden. Bij deze uitgifte zal er een vorm van parkmanagement worden vastgelegd.

ITC-Terrein



Het ITC betreft een terrein van circa 30 ha. In tegenstelling tot andere Greenport Boskoop bedrijfslocaties is ITC herbestemd tot een gemengd terrein waar ook niet-sierteeltbedrijvigheid zich mogen vestigen. Hiervoor is een visie ontwikkeld (Visie op doorontwikkeling ITC en PCT, gemeente Alphen ad Rijn, 2019). Deze visie komt neer op het veralgemeniseren van het ITC (circa 30 ha) tot een algemeen bedrijventerrein. In lijn met de visie vinden er momenteel op het ITC een aantal herontwikkelingen (sloop-nieuwbouw) plaats, wordt er geïnvesteerd in de openbare ruimte (bereikbaarheid, doorstroming, verkeersveiligheid, parkeerproblematiek oplossen, uitstraling).

Molenwetering



Het grootste terrein van Alphen aan den Rijn functioneert goed en kent de eerste investeringen in het verouderd vastgoed op dit terrein (vooral nabij de A. Einsteinweg). Door de vele bedrijvigheid en ontwikkeling van Kerk en Zanen is de ontsluiting richting de N11 onder druk komen te staan. De ontsluiting vanuit het bedrijventerrein richting de N11 zal de komende jaren daarom worden verbeterd, waarmee (vracht)verkeer beter afgewikkeld zal worden.

Op het gebied van nutsvoorzieningen heeft Liander de wens om het aanwezige onderstation fors uit te breiden in de periode tot aan 2030. De nog beschikbare kavels langs de Flemingweg zullen allen in 2023 zijn gevuld.

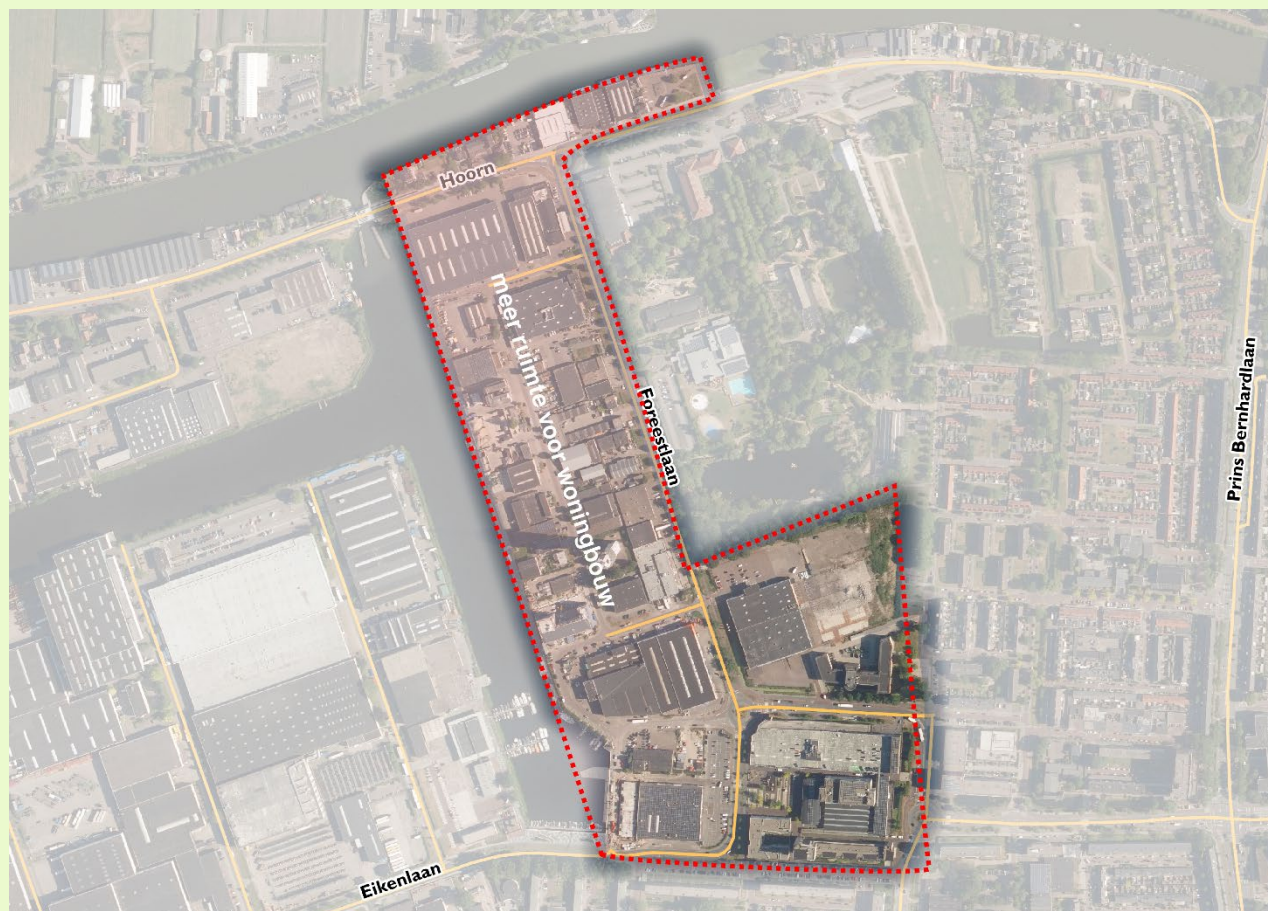
Rijnhaven



Rijnhaven biedt de komende jaren kansen voor intensivering, vernieuwing en verduurzaming van met name het gedateerde vastgoed. Op het terrein zijn grote werkgevers gevestigd zoals Technische Unie en Electrolux. Met name op locaties waarbij de ruimte extensief en laag bebouwd is en het vastgoed verouderd, zijn er kansen voor intensivering van het bedrijventerrein.

Op sommige locaties mag tot 20 meter hoog gebouwd worden, dit biedt kansen voor verdichting en het stapelen van functies. Aan de noordzijde van het terrein is sprake van kleine versnipperde bedrijfsbebouwing, waar intensievere bedrijfsbebouwing en -gebruik mogelijk is.

Rijnhaven-Oost



Dit gebied wordt ontwikkeld tot een woon-werkgebied (circa 15 hectare). We streven daarbij nadrukkelijk naar een multifunctioneel, stedelijk gebied waarbij zoveel mogelijk economie terugkomt. Het moet op die manier een levendige, dynamische en interactief gebied worden met unieke locati kwaliteiten, waarbij bijvoorbeeld ook ruimte is voor kleinschalige horeca en wellicht beperkte kantorenontwikkeling.

Wel is met de laatste ontwikkeling de voorkeur naar wonen overgeslagen, wat heeft geleid tot een grotere schuifruimte vraag vanuit de bedrijven naar andere locaties binnen de gemeente dan voorzien.

Schans I / de Vork



Op het terrein zijn hoofdzakelijk bedrijven gevestigd met een behoefte aan voldoende milieuruimte voor geur en geluid. Deze bedrijven, zoals Indaver, vervullen veelal een belangrijke rol in de omslag richting een circulaire economie. Indaver heeft haar locatie hier recent uitgebreid door de toenemende vraag naar hoogwaardige recycling van GFT reststromen en geavanceerde bio vergisting.

Tevens is Zeeman distributie en hoofdkantoor hier gevestigd: het bedrijf heeft recent haar locatie vernieuwd en duurzame investeringen toegepast.

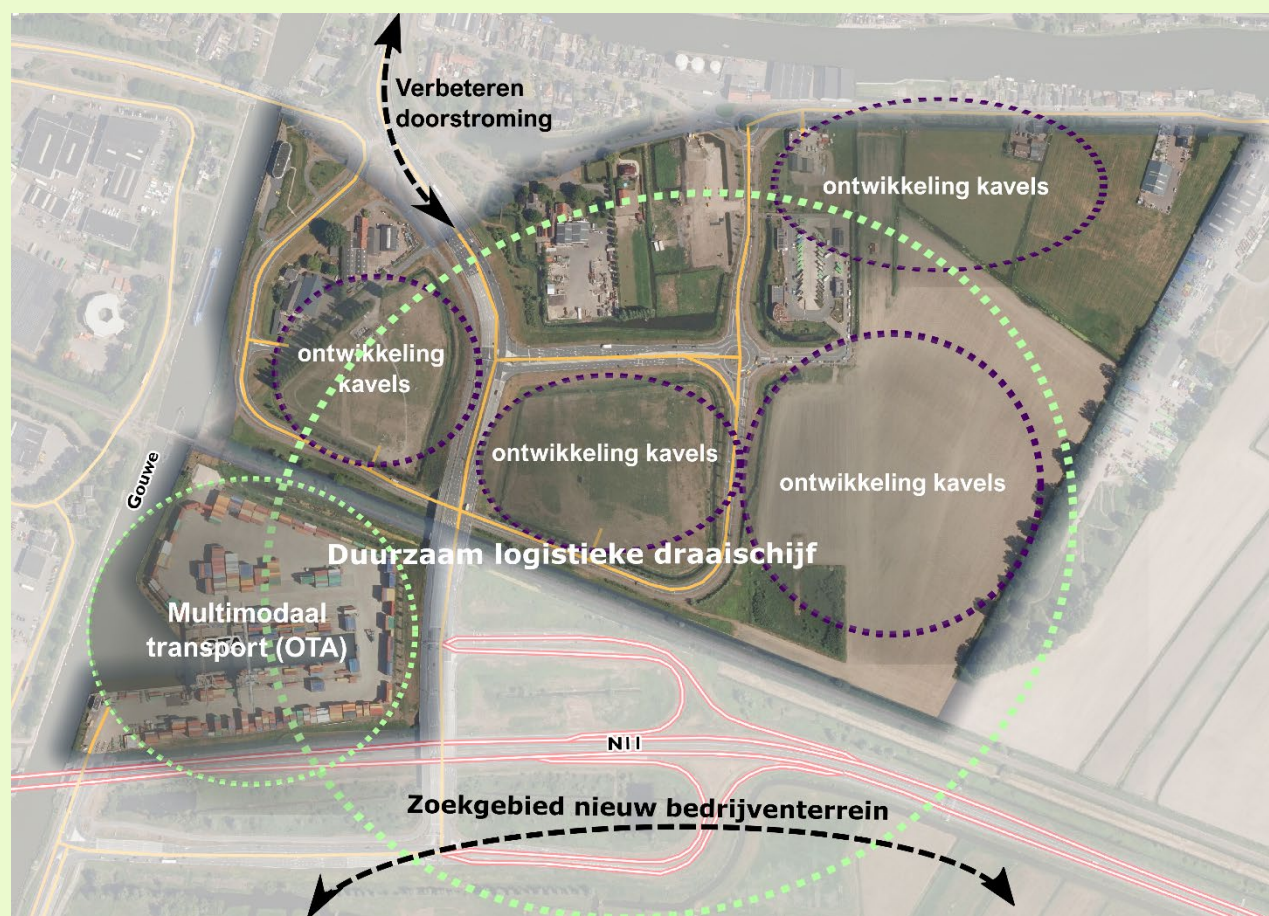
Schans II



Op dit hoogwaardige bedrijventerrein zijn geen kavels meer voor uitgifte beschikbaar. De laatste kavels zijn met een betaalde reservering vastgelegd en eind 2023 zal het terrein volledig uitgegeven zijn. Vanwege de toenemende druk van het bedrijfsmatig verkeer op het terrein en groei van de bestaande bedrijven en de komst van het nieuwe Van der Valk hotel is een soepele doorstroming van en naar de N11 van groot belang. Aandachtspunt is het oneigenlijk parkeren door ondermeer carpoolers op de openbare weg op het bedrijventerrein.

De uitbreiding van Bakkerij Visser zal ook de mogelijkheid bieden tot hergebruik van bij hun bedrijfsproces vrijkomende restwarmte. Door de aanwezigheid van parkmanagement op het terrein is de organisatiegraad goed geborgd voor het gezamenlijk oppakken van initiatieven op het gebied van vergroening, veiligheid, parkeren en onderhoud van de openbare ruimte.

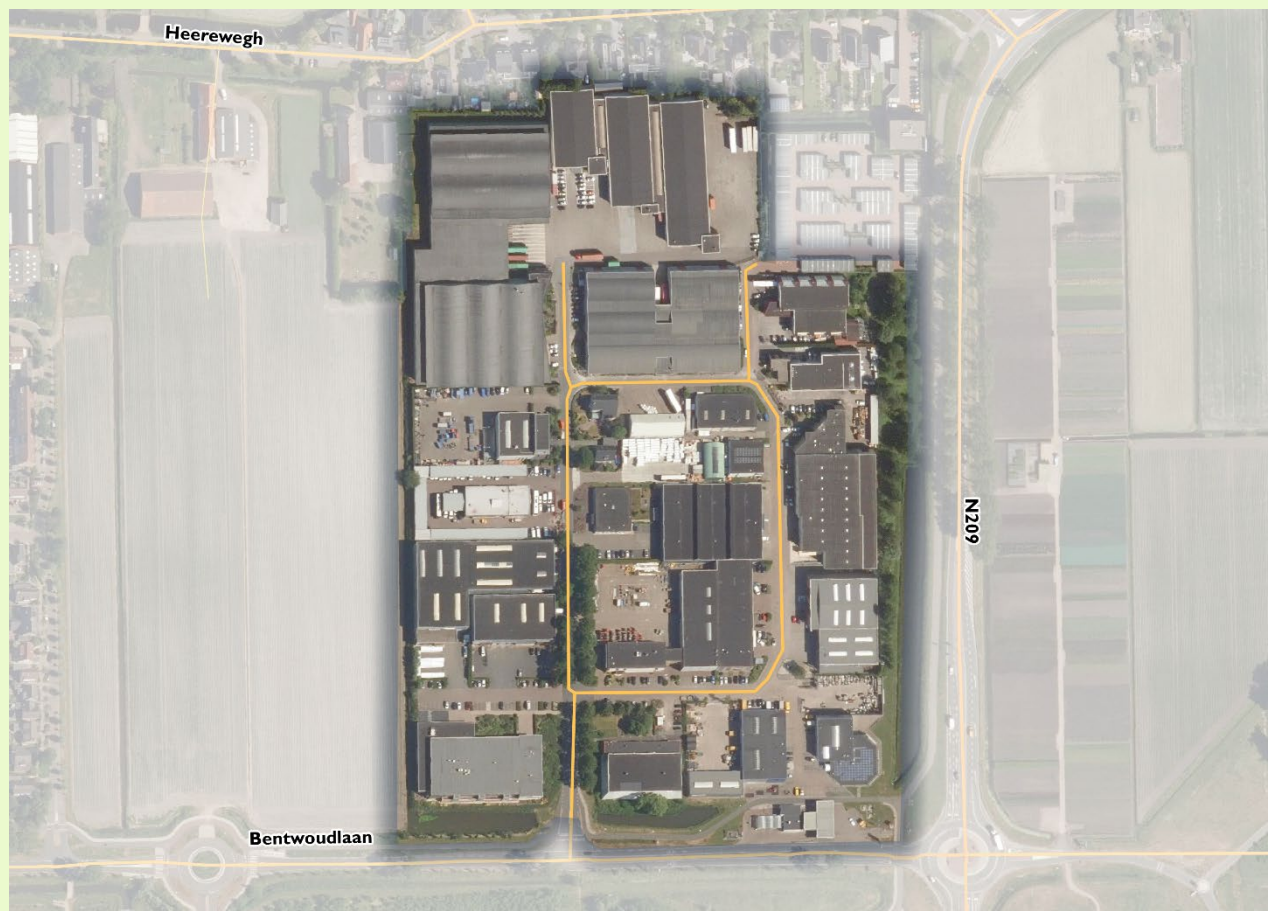
Steekterpoort I en II



Steekterpoort I en II zijn in ontwikkeling; hier komen logistieke en grootschaligere bedrijven. Het plan is om komende jaren op Steekterpoort II een logistiek centrum voor grootschalig transport en logistieke bedrijven te realiseren op een totale oppervlakte van ongeveer 10,5 ha. Vanwege de omvang en de nabijheid van de containerterminal is het terrein hiervoor zeer geschikt en kan de combinatie van transport over water via het Alpherium en de weg beter worden benut.

Bedrijventerrein Steekterpoort biedt de juiste uitgangspunten om als duurzame logistieke draaischijf vanuit het multimodale knooppunt rondom het Alpherium ook een verkenning te doen naar verdere uitbreiding van het bedrijventerrein aan de zuidkant van de N11, waarbij wordt aangesloten op een toekomstbestendige ontsluiting vanuit de Greenport Boskoop, de entree van het Alpherium en de ingezette ontwikkeling van Steekterpoort I en II.

Verbreepark



Verbreepark is het bedrijventerrein van Benthuizen gelegen aan de N209. Terrein is gevuld. Veiligheid/criminaliteit is een aandachtspunt, evenals de organisatiegraad en kansen voor energieopwekking.

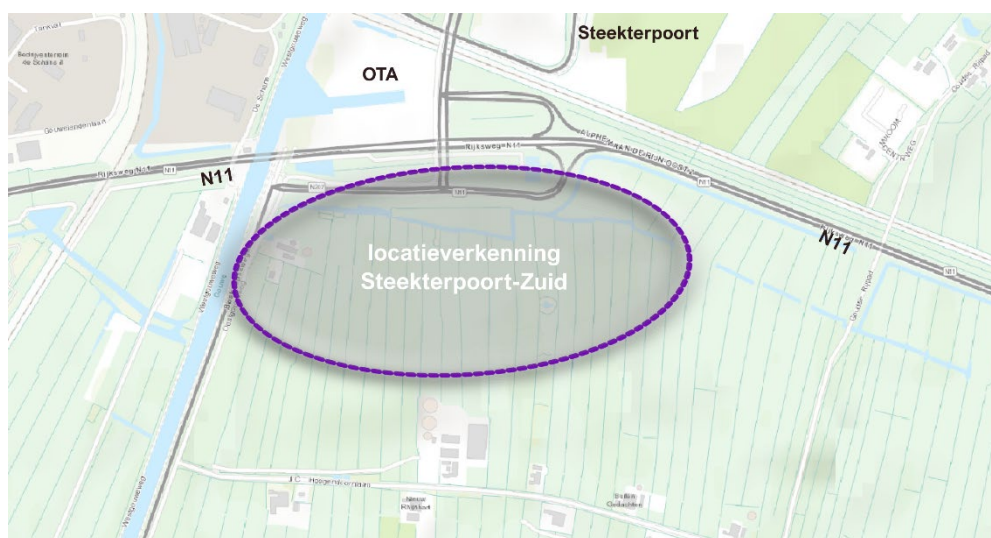
Bijlage B: Milieucategorieën



Bron: Gemeente Alphen aan den Rijn (2021)

Bijlage C: Indicatieve zoeklocaties

Zie paragraaf 6.1 voor een toelichting van de zoeklocaties



Gemeente Alphen aan den Rijn: Team Duurzaamheid en Economie
Stec Groep: Evert-Jan de Kort & Anneloes Bouma



Gemeente Alphen aan den Rijn
Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon 14 0172
gemeente@alphenaanrijn.nl
www.alphenaanrijn.nl