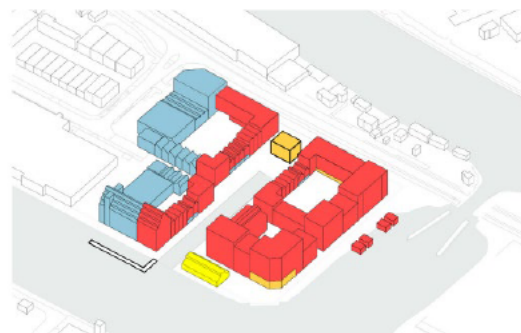


Bedrijvenvisie Kop West Rijnhaven – Alphen aan den Rijn

Inleiding

Initiatiefnemers Lingotto en [REDACTED] Projectontwikkeling gaan Kop West ontwikkelen tot een gemengd woon-werk gebied. Kop West valt binnen bedrijventerrein Rijnhaven in Alphen aan den Rijn. Kop West is een gebied met een bruto oppervlakte van zo'n drie hectare. In het noorden van het gebied staat op dit moment een grootschalig verouderd bedrijfspand, het zuiden van het gebied ligt braak. Het beoogde programma bestaat uit maximaal circa 330 woningen met verschillende eigendomsvormen en woningtypen. Daarnaast komt er ruimte voor circa 10.000 m² tot 15.000 m² bvo commercieel vastgoed (o.a. kantoor, bedrijfsruimte, kleinschalige detailhandel en horeca). Het kaartje rechts geeft een indicatie van de locatie die de verschillende functies in het gebied krijgen, de meeste bedrijvigheid zal een plaats vinden in het blauwe gebied. In deze beknopte bedrijvenvisie formuleren we onze visie op de invulling van de ruimte voor bedrijven op Kop West.

Verschillende functies op Kop West



Bron: Stedenbouwkundig plan & Beeldkwaliteitsplan Kop West (concept juni 2021)

Beschrijving huidige situatie Kop West

Bedrijventerrein Rijnhaven

Als we Rijnhaven als geheel bekijken dan zien we dat het bedrijventerrein net als veel andere bedrijventerreinen in Nederland te maken heeft met een toenemende ruimtedruk vanuit allerlei ruimtelijke domeinen. Zo speelt er bijvoorbeeld een ruimtevraag vanuit de circulaire economie (bron: Concept Bedrijventerreinstrategie gemeente Alphen aan den Rijn, 2021) en vanuit de noodzaak om te vergroenen. Ook speelt er de toenemende vraag en het afnemende aanbod van het aantal watergebonden kavels in de regio. Daarnaast is er een uitbreidings- en vervangingsvraag vanuit de ondernemers in de gemeente en daarbuiten. Ook de druk vanuit de enorme provinciale woningbouwopgave wordt in de oostelijke Rijnhaven gevoeld, dit deelgebied is in toenemende mate een mix van wonen en werken. De krapte op de Alphense bedrijventerreinenmarkt zien we ook terug in de leegstand op bedrijventerreinen in Alphen aan de Rijn. De leegstand ligt in de gemeente met gemiddeld 3,5% onder het gewenste frictieleegstandsniveau op bedrijventerreinen (circa 5%).

Toekomstige ontwikkelingen op Rijnhaven



Bron: Bedrijventerreinstrategie gemeente Alphen aan den Rijn (concept oktober 2021)

De directe omgeving van het plangebied

In de directe omgeving van Kop West zitten vooral industriële bedrijven, bedrijven in de sector 'bouw, handel en reparatie' en logistieke bedrijven. Met name industriële en logistieke bedrijven laten zich mogelijk lastig mengen met andere stedelijke functies zoals wonen. Industrie kan geluids- of stankoverlast veroorzaken. Bij logistieke bedrijven kunnen de vele verkeersbewegingen voor druk op de verkeersveiligheid zorgen. Volgens het meest recent vastgestelde bestemmingsplan zijn de kavels die grenzen aan Kop West bestemd voor bedrijven met een maximale milieucategorie van 3.2, 4.1 en 4.2. De maximale toegestane milieucategorie wordt uiteraard niet altijd behaald door het gevestigde bedrijf, maar door de vigerende bestemming wordt activiteit met een hogere milieucategorie niet uitgesloten. Hoewel

het mengen van wonen met bedrijven in een hogere milieucategorie lastiger is, zien we het in de praktijk wel gebeuren. Het is daarvoor noodzakelijk om de eventuele overlast die gecreëerd wordt door de omliggende bedrijven nader te onderzoeken en zo mogelijk in te perken.

Huidig gebruik Kop West

De wens bestaat bij de initiatiefnemers om de bedrijven die momenteel op Kop West gevestigd zijn, de mogelijkheid te bieden zich in de nieuwe ontwikkeling te vestigen. Er zijn verschillende typen bedrijven momenteel gevestigd op Kop West. Zo is er bijvoorbeeld een bedrijf gevestigd dat boten repareert en onderhoudt, daarnaast huren verschillende zzp'ers ruimten in het pand. Er is een groothandelaar in auto-onderdelen gevestigd en een autobedrijf met winkelruimte. Bedrijven met een relatief beperkte omgevingshinder passen qua bedrijfsactiviteit bij de ontwikkelingen op Kop West, deze bedrijven zouden eventueel terug kunnen komen in het gebied.

Beoogde programma Kop West

Het beoogde programma voor Kop West is als volgt:

- Maximaal 330 woningen. Hier maken ook beoogde waterwoningen onderdeel van uit.
- Maximaal 15.000 m2 bvo niet-woonfuncties (inclusief (zakelijke) dienstverlening), waarvan:
 - a. Bedrijvigheid: in de bufferzone t/m categorie 3.2.; voor het overige deel maximaal categorie 2);
 - b. kantoren, behorend bij de functies als bedoeld in sub a, hiervoor geldt dat het bruto vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf.
 - c. Maximaal 3.000 m2 kantoren waarvan maximaal 1.000 m2 per vestiging.
 - d. Maximaal 3.000 m2 bvo creatieve bedrijvigheid (bedrijfsverzamelgebouw).
 - e. Maximaal 300 m2 bvo horeca categorie I.
 - f. Maximaal 500 m2 bvo maatschappelijk en/of sportvoorzieningen.
 - g. Maximaal in totaal 1.000 m2 bvo detailhandel en maximaal 600 m2 per vestiging (in de plint). Dit gaat om ondergeschikte en kleinschalige detailhandel in de vorm van een gemakswinkel of detailhandel bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen en kringloopwinkels of detailhandel in volumineuze goederen.

Toetsingskader vigerend beleid

Er is recent op gemeentelijk, regionaal en provinciaal niveau beleid opgesteld over bedrijventerreinen. In deze bedrijvensvisie wordt beoordeeld of de ontwikkeling van Kop West aansluit op het vigerende beleid op de verschillende schaalniveaus. Daarnaast is in de provinciale omgevingsverordening van Zuid-Holland (2021) in Artikel 6.12 een compensatieplicht opgenomen bij het onttrekken van bepaalde bedrijfskavels in de provincie. In Artikel 6.11 van de provinciale omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor het ontwikkelen van nieuwe kantoren. In deze bedrijvensvisie wordt beoordeeld of de ontwikkeling van Kop West voldoet aan de regels van de Omgevingsverordening.

Bedrijventerreinvisies op gemeentelijk, regionaal en provinciaal niveau

Wanneer we het beleid en de recente marktbehoefte onderzoeken op gemeentelijk, regionaal en provinciaal niveau naast elkaar leggen valt het op dat op ieder niveau de balans tussen vraag en aanbod op bedrijventerreinen een belangrijk aandachtspunt is omdat er op alle drie de schaalniveaus momenteel een tekort aan aanbod bestaat. Het gaat om de volgende beleidsstukken; Bedrijventerreinstrategie gemeente Alphen aan den Rijn (concept oktober 2021); Regionale bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland (2019); Provinciale Bedrijventerreinstrategie Zuid-Holland (2020).

Het in verhouding brengen van vraag en aanbod houdt niet alleen in dat er voldoende vierkante meters beschikbaar moeten zijn om aan de vraag te voldoen, maar ook dat het aanbod in kwalitatieve zin aansluit op de vraag. Uit de recent uitgevoerde marktbehoefte onderzoeken blijkt dat in Alphen aan den Rijn aanvullende vraag naar regulier bedrijventerrein (geschikt voor o.a. MKB) en regionaal (Holland Rijnland) een tekort aan gemengd stedelijk gebied (MKB met een lagere milieuhinder i.c.m. andere stedelijke functies) bestaat. Daarnaast is er regionaal een tekort aan kavels met kadefaciliteiten, blijkt uit het

marktbehoefte onderzoek uit de regionale bedrijventerreinenstrategie. De beoogde ontwikkeling van Kop West zal voorzien in een regionale en gemeentelijke behoefte aan bedrijfsruimte.

Provinciale omgevingsverordening

Artikel 6.12 Bedrijven

In de provinciale omgevingsverordening van Zuid-Holland (2021) is in Artikel 6.12 een compensatieplicht opgenomen bij het onttrekken van bedrijfskavels in de provincie. Het plangebied van Kop West is op dit moment bestemd voor bedrijven. Omdat er na voltooiing van de ontwikkeling een gemengd woon-werkgebied zal ontstaan, treed er planologisch verlies op van de beschikbare ruimte voor bedrijven. Echter zal er in vergelijking met de daadwerkelijke huidige situatie geen verlies aan ruimte voor bedrijvigheid voorkomen. Op dit moment is circa 9.100 m² bedrijfsruimte in gebruik op de kavel van Kop West. In de toekomstige situatie zal er ruimte komen voor circa 10.000 m² tot 15.000 m² bvo commercieel vastgoed.

Door multifunctioneel ruimtegebruik, intensiever bouwen (ook in de hoogte), en voor bedrijven ook een keus voor een hogere kwalitatieve en meer representatieve omgeving ontstaat er een geheel nieuw woon-werklandschap voor Alphen aan den Rijn. De herontwikkeling van de locatie leidt zo tot een betere benutting van de ruimte en de kwaliteit van de locatie, met de juiste voorwaarden voor het aantrekken van nieuwe bedrijven en meer arbeidsplaatsen per bvo. Hiermee wordt er zowel kwantitatief als kwalitatief aan de compensatieplicht invulling gegeven.

In het tweede lid van Artikel 6.12 wordt tevens bestemd dat op watergebonden kavels in hoofdzaak watergebonden bedrijven moeten worden toegelaten. De compensatieplicht uit het artikel is ook van toepassing wanneer er onttrekking van watergebonden kavels optreedt. Naar aanleiding van een zienswijze van de gemeente Alphen aan den Rijn op de ontwerp herziening 2021 van het provinciale omgevingsbeleid wordt de kaart van watergebonden bedrijvigheid aangepast waarbij voor de Rijnhaven geldt dat de watergebondenheid komt te vervallen.

Op basis van bovenstaande gegevens zou de onttrekking van de metrages voor bedrijvigheid niet hoeven worden gecompenseerd volgens dit artikel uit de provinciale omgevingsverordening. Hiermee voldoet de beoogde ontwikkeling op Kop West aan de eisen van dit artikel uit de provinciale omgevingsverordening.

Artikel 6.11 Kantoren

In de provinciale omgevingsverordening van Zuid-Holland (2021) zijn in Artikel 6.11 regels opgenomen voor het ontwikkelen van nieuwe kantoren. In het eerste lid worden drie typen gebieden genoemd waarbinnen nieuwe kantoren ontwikkeld mogen worden. Het beoogde plan op Kop West kan niet worden gekenmerkt als één van deze drie typen gebieden. In het tweede lid van dit artikel worden echter een aantal uitzonderingen genoemd waarbij niet aan het eerste lid hoeft te worden voldaan. De kantoorontwikkelingen binnen het beoogde plan van Kop West kunnen worden toegestaan op basis van lid 2b. Een aantal typen kantoor ontwikkelingen worden uitgezonderd van de regels in lid 1. In lid 2b wordt bijvoorbeeld gesteld dat kleinschalige zelfstandige kantoren met een bruto vloeroppervlakte van hooguit 1.000 m² worden uitgesloten van de regels in lid 1.

Omdat de beoogde kantoorontwikkelingen op Kop West een maximale oppervlakte van 1.000 m² bvo hebben (en daarmee als kleinschalig gekenmerkt kunnen worden) voldoet de beoogde ontwikkeling op Kop West aan de eisen van dit artikel uit de provinciale omgevingsverordening.

Artikel 6.13 Detailhandel

In de provinciale omgevingsverordening van Zuid-Holland (2021) zijn in Artikel 6.13 regels opgenomen voor het ontwikkelen van nieuwe detailhandel. In het eerste lid worden drie typen gebieden genoemd waarbinnen nieuwe detailhandel ontwikkeld mag worden. Het beoogde plan op Kop West kan niet worden gekenmerkt als één van deze drie typen gebieden. In het derde lid van het artikel worden echter een aantal uitzonderingen genoemd waarbij niet aan het eerste lid hoeft te worden voldaan. De detailhandelsontwikkelingen binnen het beoogde plan van Kop West kunnen worden toegestaan op basis

van lid 3a en 3b. In lid 3a wordt gesteld dat detailhandel in bepaalde goederen die qua aard omvang van aangeboden goederen niet (of niet goed) inpasbaar zijn in de centra worden uitgesloten van de regels in lid 1. Onder lid 3a wordt detailhandel in volumineuze goederen onder andere genoemd als detailhandel dat wordt uitgesloten van de regels in lid 1. In lid 3b wordt gesteld dat kleinschalige detailhandel in de vorm van een gemakswinkel of “bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, alsmede andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties” worden uitgesloten van de regels in lid 1. Verder wordt in lid 3c ondergeschikte detailhandel uitgesloten van de regels in lid 1. In lid 3d worden afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen op goed bereikbare locaties uitgesloten van de regels in lid 1. In lid 3e worden kringloopwinkels uitgesloten van de regels in lid 1.

De beoogde typen detailhandel op Kop West vallen door de uitzonderingen genoemd in lid 1 in lid 3a, 3b, 3c, 3d en 3e binnen de eisen van dit artikel uit de provinciale omgevingsverordening.

Marktanalyse: invulling programma commerciële functies

Verschillende soorten MKB bedrijven passen qua formaat, uitstraling en omgevingshinder binnen de ontwikkeling van Kop West. Op basis van marktonderzoek uitgevoerd door Stec Groep voorzien we echter dat niet alle bedrijven die zich willen vestigen in de Rijnhaven de huurprijzen in een relatief hoogwaardige nieuwbouwlocatie als Kop West kunnen veroorloven. Dit risico proberen we te ondervangen door verschillende prijzen voor verschillende soorten afwerkingsniveaus aan te bieden. De argumentatie hierbij is dat we op deze manier ruimte bieden aan de huidige (type) bedrijvigheid op Kop West en Rijnhaven die genoeg neemt met een laagwaardigere afwerking in ruil voor een lagere prijs. Deze afweging zien wij vaker op de bedrijventerreinenmarkt, vooral op oudere bedrijventerreinen zoals Rijnhaven.

Wanneer verschillende prijsniveaus gehanteerd worden, vindt er ook menging van typen bedrijvigheid plaats. Denk hierbij aan een menging tussen maakindustrie, dienstverlening, kantoren, showrooms, speciaalzaken, et cetera. Bedrijven die veel bezoek van klanten ontvangen (bijvoorbeeld showrooms en winkels) hechten meer waarde aan de representativiteit van de bedrijfsruimte en zijn bereid daar meer voor te betalen. Menging van bedrijfsruimte met andere stedelijke functies zoals wonen zorgt voor een echt gemengd gebied waar verschillende typen bedrijven zich kunnen en willen vestigen.

Beoogd programma bedrijfsruimte past binnen kaders provinciale behoefteraming bedrijventerreinen

Het beoogde plan op Kop West biedt ruimte voor ontwikkeling van bedrijfsruimte. Volgens de recent vastgestelde behoefteraming voor bedrijventerreinen in Zuid-Holland is er een groot tekort aan ruimte op bedrijventerreinen in de regio Holland Rijnland in het hoge scenario. Dat wil zeggen dat er veel meer vraag is naar bedrijventerreinen dan dat er hard (plan)aanbod is in de regio. In het lage scenario zijn vraag en aanbod vrijwel in balans. Er is in het lage scenario een licht overaanbod van circa -2 hectare aan bedrijventerreinen en in het hoge scenario een fors tekort van 59 hectare bedrijventerrein tot en met 2030. Voor vraag naar gemengd stedelijke bedrijventerreinen (het type werkmilieu dat met Kop West wordt beoogd) is er zelfs helemaal geen aanbod in de regio. De beoogde ontwikkeling van bedrijfsruimte op Kop West past dus naar verwachting ruim binnen de behoefte naar bedrijventerreinen op regioniveau.

Beoogde kantoren passen binnen vigerend beleid, hoogwaardige kantoren kunnen vraag uitlokken

Het beoogde plan op Kop West biedt ruimte voor ontwikkeling van in totaal maximaal 3.000 m² bvo kantoren met een maximale vloeroppervlak van 1.000 m² bvo per kantoor. Volgens de omgevingsverordening voor Zuid-Holland zijn kantoren tot 1.000 m² bvo toegestaan op plekken die niet zijn aangegeven als “grootstedelijke top- en centrumlocaties”, “OV-knooppuntlocaties en centrum- en (intercity)stationslocaties” en “bijzondere locaties”. Aangezien de beoogde kantoren niet groter zijn dan 1.000 m² bvo zijn is ontwikkeling hiervan op Kop West toegestaan. De afgelopen tien jaar wordt er jaarlijks circa 6.700 m² kantoor opgenomen op de kantoorruimtemarkt in de gemeente Alphen aan den Rijn (bron: Vastgoeddata, januari 2022). Door de opkomst van transformatie van kantoren naar woonruimte slinkt het beschikbare aanbod en de leegstand van bedrijventerreinen. Opname van maximaal 3.000 m² kantoren op Kop West past hier ruim binnen. Wij adviseren kwalitatief hoogwaardige kantoren te realiseren op Kop

West waarmee vraag tot in totaal maximaal 3.000 m² uitgelokt kan worden. Daarnaast is het belangrijk voor nieuwe kantoorontwikkelingen dat er voldoende parkeeraanbod beschikbaar is. Zet dus in op een kwalitatieve aanvulling van de bestaande kantorenvoorraad in Alphen aan den Rijn. Dit kan hoogwaardige en karakteristieke kantoren van middelgrote omvang en (eventueel) een enkele multi-tenant concept te realiseren.

Potentiële bezoekers horecavoorzieningen Kop West drieledig

Het beoogde plan biedt ook ruimte voor ontwikkeling van horecafuncties. De potentiële bezoekers (marktpotentie) voor de beoogde horecaontwikkelingen verwachten we vanuit drie doelgroepen: de (toekomstige) (1) bewoners van Kop West, (2) inwoners van de rest van de gemeente (in bijzonder de toekomstige inwoners van Rijnhaven-Oost) en (3) mensen die werkzaam zijn op het bedrijventerrein Rijnhaven (inclusief de toekomstige bedrijvigheid op Kop West). We gaan hieronder in op deze drie groepen:

1. De toekomstige bewoners van Kop West vormen een belangrijke doelgroep voor de beoogde horecagelegenheid. Er worden maximaal circa 330 woningen gerealiseerd op Kop West. Een gemiddelde huishoudensomvang van 2,3 personen in de gemeente Alphen aan den Rijn (bron: CBS) in 2021 resulteert in een toekomstig inwonersaantal van een kleine 760 personen op Kop West.
2. Ervan uitgaande dat niet alleen inwoners van Kop West, maar ook inwoners van omliggende wijken zoals het transformatiegebied Rijnhaven-Oost gebruik gaan maken van de nieuwe horecagelegenheden, stijgt het aantal potentiële horecabezoekers. In dit gebied worden er de komende jaren maximaal 2.000 woningen gerealiseerd. Een gemiddelde huishoudensomvang van 2,3 personen in de gemeente in 2021 resulteert in een toekomstig inwonersaantal van circa 4.600 personen.
3. In de omgeving van Kop West zijn veel bedrijven gevestigd, het personeel van deze bedrijven kunnen ook potentiële horecabezoekers zijn. De leegstand op Rijnhaven is laag, net als in de rest van de gemeente. Het bedrijventerrein is volledig uitgegeven. In totaal werken er ruim 4.100 mensen op het bedrijventerrein. Er is momenteel een zeer beperkt aanbod aan horeca aanwezig op en rondom het bedrijventerrein.

In de provincie Zuid-Holland zijn er circa 28 horecavestigingen (excl. hotels en partycatering) per 10.000 inwoners (Vastgoeddata, 2021). Binnen dit gemiddelde kunnen horecavestigingen met verschillende metrages en concepten voorkomen. Naar verwachting past horeca met een relatief beperkt ruimtelijk verzorgingsgebied (denk aan horeca categorie 1 zoals koffietentjes, een lunchroom of een café) het best bij Kop West. Dit aangezien horeca met een groter verzorgingsgebied met het centrum van Alphen a/d Rijn zal concurreren, het centrum heeft een hogere aantrekkingskracht voor horecabezoeken. We zien dat dit type horeca (categorie 1) doorgaans een omvang beslaan van circa 50 tot 300 m² bvo met uitschieters groter dan 300 m² bvo. Wanneer we de toename van de hoeveelheid potentiële horecabezoekers rondom Kop West en het gemiddelde aantal horecavestigingen in de provincie doorrekenen voorzien we een vraag naar circa 15 kleinschalige horecagelegenheden. Hierbij is de potentiële klandizie van de werknemers op het bedrijventerrein nog niet meegenomen. Kortom: er is cijfermatig alleen al voldoende te verwachte vraag aan horecagelegenheid op Kop West op basis van de toename van huishoudens in het gebied, zelfs als de gemiddelde huishoudensomvang op en rond Kop West lager uitpakt.

Potentiële bezoekers detailhandel Kop West drieledig

Het beoogde plan biedt ook ruimte voor ontwikkeling van detailhandel. Dit gaat om ondergeschikte en kleinschalige detailhandel in de vorm van een gemakswinkel of detailhandel bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen en kringloopwinkels of detailhandel in volumineuze goederen. Onze inschatting is dat een gemakswinkel de meest passende vorm van detailhandel is voor Kop West. Daarnaast past andere ondergeschikte detailhandel en/of specifieke soorten volumineuze detailhandel ook bij de beoogde ontwikkeling.

De potentiële bezoekers (marktpotentie) voor de beoogde ontwikkelingen verwachten we vanuit drie doelgroepen: de (toekomstige) (1) bewoners van Kop West, (2) inwoners van de rest van de gemeente (in bijzonder de toekomstige inwoners van Rijnhaven-Oost) en (3) mensen die werkzaam zijn op het bedrijventerrein Rijnhaven (inclusief de toekomstige bedrijvigheid op Kop West). We gaan hieronder in op deze drie groepen:

1. De toekomstige bewoners van Kop West vormen een belangrijke doelgroep voor de beoogde detailhandel ontwikkeling. Er worden circa 330 woningen gerealiseerd op Kop West. Een gemiddelde huishoudensomvang van 2,3 personen in de gemeente Alphen aan den Rijn (bron: CBS) in 2021 resulteert in een toekomstig inwonersaantal van een kleine 760 personen op Kop West.
2. Ervan uitgaande dat niet alleen inwoners van Kop West, maar ook inwoners van omliggende wijken zoals het transformatiegebied Rijnhaven-Oost gebruik gaan maken van de nieuwe detailhandel, stijgt het aantal potentiële klanten. In dit gebied worden er de komende jaren maximaal 2.000 woningen gerealiseerd. Een gemiddelde huishoudensomvang van 2,3 personen in de gemeente in 2021 resulteert in een toekomstig inwonersaantal van circa 4.600 personen.
3. In de omgeving van Kop West zijn veel bedrijven gevestigd, het personeel van deze bedrijven kunnen ook potentiële klanten zijn. De leegstand op Rijnhaven is laag, net als in de rest van de gemeente. Het bedrijventerrein is volledig uitgegeven. In totaal werken er ruim 4.100 mensen op het bedrijventerrein.

In de provincie Zuid-Holland bevindt zich in 2021 circa 11.700 m² wvo detailhandel van hetzelfde type² als wordt beoogd op Kop West per 10.000 inwoners (Locatus, 2021). Wanneer we de toename van de hoeveelheid potentiële klanten rondom Kop West en de gemiddelde hoeveelheid vierkante meters detailhandel (van dezelfde typen als wordt beoogd op Kop West) in de provincie doorrekenen voorzien we een vraag naar circa 6.270 m² wvo. Hierbij is de potentiële klandizie van de werknemers op het terrein nog niet meegenomen. Kortom: er is cijfermatig alleen al voldoende te verwachten vraag naar detailhandel op Kop West op basis van de toename van huishoudens in het gebied, zelfs als de gemiddelde huishoudensomvang op en rond Kop West lager uitpakt.

Conclusies marktanalyse en beleidsmatige analyse

- Deze bedrijvensvisie voor de ontwikkeling op Kop West sluit aan bij het bestaande beleid op de drie schaalniveaus. Ons inziens ontstaat er geen noemenswaardige onttrekking van bedrijfsruimte bij ontwikkeling van Kop West. Ook sluit de ontwikkeling aan op de eisen die worden gesteld door de Omgevingsverordening.
- De ontwikkeling van Kop West zal voorzien in aanbod van een werkmilieu op een bedrijventerrein waar regionaal (kwantitatief) en lokaal (kwalitatief) vraag naar is.
- Door kwalitatief hoogwaardige kantoren te realiseren kan vraag naar kantoorruimte uitgelokt worden op Kop West.
- De huishoudenstoename in de directe omgeving van Kop West zal vraag naar horeca, detailhandel, maatschappelijke en recreatie voorzieningen genereren.

Visie op Kop West als succesvol gemengd woon-werkgebied

Een gemengd woon-werkgebied past goed op de locatie van Kop West, ten oosten van het gebied wordt bedrijventerrein getransformeerd naar woongebied en ten westen van Kop West ligt bedrijventerrein Rijnhaven. Kop West ligt dus in een overgangsgebied tussen een woongebied en een bedrijventerrein. Zoals weergegeven in het Stedenbouwkundig Plan & Beeldkwaliteitsplan worden de commerciële functies van Kop West grotendeels aan de westkant van de ontwikkeling gesitueerd. Hierdoor fungeren de bedrijven als bufferzone tussen het woongebied en de relatief zware bedrijvigheid. Op Kop West zetten we

² Het gaat om de categorieën Dagelijks, Vrije Tijd, In & Om het Huis en Cultuur & Ontspanning en de subcategorie Tweedehandse detailhandel binnen de categorie Overige Detailhandel

in op een nieuw soort dynamisch gemengd gebied die waarde toevoegt aan Rijnhaven (maar ook Alphen aan den Rijn als geheel) en niet enkel als functionele buffer fungeert.

In een gemengd woon-werkgebied is de exterieure uitstraling van bedrijfstvastgoed nog belangrijker dan op een regulier bedrijventerrein. Omdat er gewoond gaat worden moet de omgeving aantrekkelijk zijn. Op Kop West moeten zich in ieder geval bedrijven gaan vestigen die bereid zijn te investeren in een hoogwaardigere en aantrekkelijke uitstraling. De hoogwaardige uitstraling kan gecombineerd worden met bedrijvigheid met een 'rauwere' uitstraling. Bij voorkeur wordt de hoogwaardige uitstraling op de hoeken van het gebied, dus bij de entrees, gerealiseerd. Hierdoor fungeren de meest aantrekkelijke ruimtes als uitnodigend visitekaartje naar de omgeving.

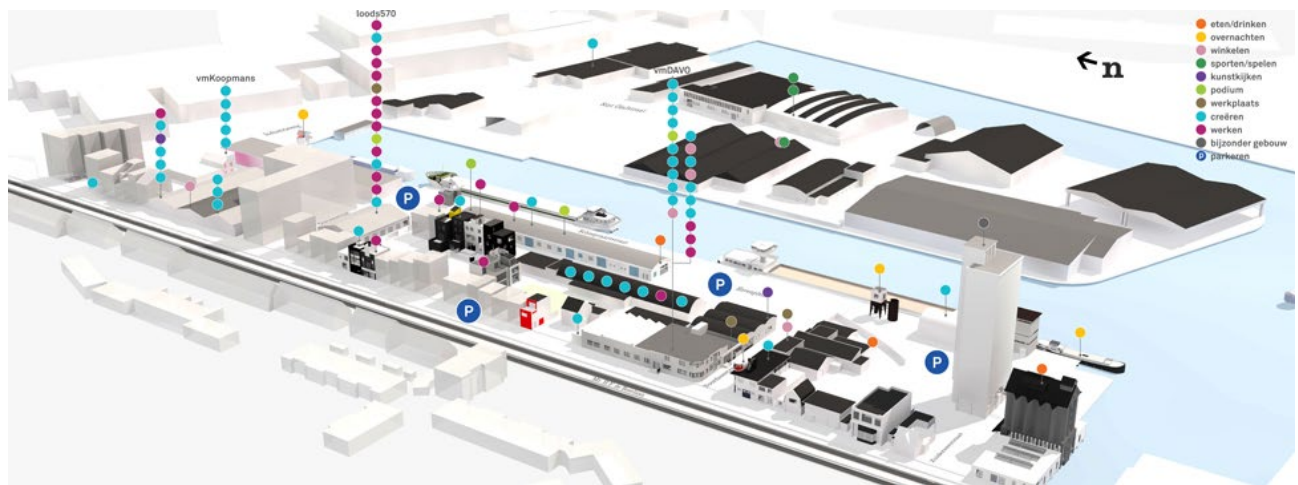
Het behoud en de groei van werkgelegenheid is een speerpunt van het economisch beleid van de gemeente Alphen aan den Rijn. Daarom is het belangrijk dat de ruimte voor bedrijven in Kop West banen kunnen opleveren. Een divers profiel van het typen bedrijven op Kop West zorgt voor een robuuste uitgangspositie en verkleint het risico op leegstand (met op termijn verloedering als gevolg) bij mindere economische tijden. Als het commerciële programma van Kop West gevuld is dan verwachten we dat Kop West intensiever wordt benut dan nu, zowel qua banen als qua vastgoed. Ook voegt de ontwikkeling op Kop West iets toe aan Rijnhaven als bestaand bedrijventerrein. Door toevoeging van horeca en andere ontmoetingsplekken wordt de verblijfskwaliteit op Rijnhaven verbeterd.

Het beoogde programma op Kop West past binnen het vigerende beleid op gemeentelijk, regionaal en provinciaal niveau. Ook is er voor de verschillende commerciële functies binnen het beoogde programma voldoende vraag te verwachten op basis van bovenstaande analyses.

Bijlage: Succesvolle gemengde gebieden elders

Een goed voorbeeld van een geslaagd woon-werkgebied zoals Kop West is het Havenkwartier³ in Deventer. In dit gebied is een combinatie van recreatie, maakindustrie, kantoorruimte, cultuur en horeca gecreëerd. Zie onderstaand kaartje voor een indicatie van de verspreiding van de verschillende functies en activiteiten. Belangrijk verschil is dat er in het Havenkwartier een combinatie van nieuwbouw en transformatie van bestaand vastgoed heeft plaatsgevonden, op Kop West zal alleen nieuw worden gebouwd.

Figuur 1: Havenkwartier Deventer



Bron: havenkwartierdeventer.com (2021)

Succesfactoren gemengde gebieden

- **Couleur locale;** Lokale ontwikkelaar die de markt goed kent en positie ingenomen heeft, er wordt vastgehouden aan een keuze voor een bepaalde sfeer of profiel van het gebied
- **Dynamische mengvormen;** De combinatie van verschillende mengrichtingen (horizontaal of verticaal) geeft een aantrekkelijke mix.
- **Aantrekkelijke openbare ruimte;** de uitstraling van het gebied en het straatbeeld kan zorgen voor eenheid en samenhang in het gebied.
- **Broedplaatsvorming;** Community building op het werk wordt steeds belangrijker; in een gebouw kunnen allerlei soorten bedrijven zitten, klein en (middel)groot en zzp'ers die faciliteiten met elkaar kunnen delen. Zo kan er een gewild economisch ecosysteem ontstaan.
- **Passende bereikbaarheid;** Ligging van herontwikkellocaties nabij infrastructuur die aansluit bij de wensen van de ondernemers. Voor kantoren is dit vaak een goede OV ontsluiting, voor bedrijfsruimte gebruikers is dit vaker een verbinding met een provinciale- of rijksweg, het spoor of het water.

³ Zie voor meer informatie: <https://www.havenkwartierdeventer.com/>

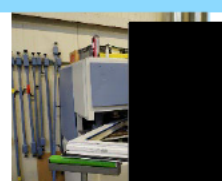
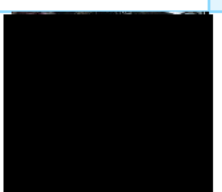
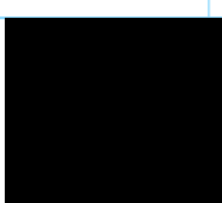
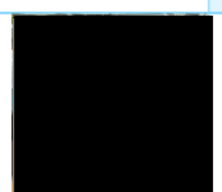
Bijlage: Indicatief programma bedrijfs- en kantoorruimte o.b.v. markanalyse

Tabel 1 geeft een o.i. een realistische indicatieve invulling van het programma voor bedrijfsruimte en kantoren. Hierbij houden we rekening met de ligging op de Rijnhaven en de bredere context van de gemeente Alphen aan den Rijn en de regio Holland Rijnland. In tabel 2 werken we het indicatieve programma verder uit met voorbeelden van bedrijven die passen bij de verschillende omvang en type vastgoedcombinatie uit het programma voor Kop West.

Tabel 1: Indicatief programma bedrijvigheid Kop West

Aantal	Omvang	Type vastgoed
Circa 3x	1.000 tot 2.500 m ²	Bedrijfsruimte
Circa 15x	200 tot 1.000 m ²	Bedrijfsruimte
		Kantoorruimte
Circa 6x	25 tot 200 m ²	Bedrijfsruimte
		Kantoorruimte
Totaal	10.000 tot 15.000 m ²	

Tabel 2: Voorbeelden per omvang en type vastgoedcombinatie

Vastgoed (bvo)	Afwerkings-niveau	Type bedrijf	Fysieke eigenschappen	Banen indicatie
 Bedrijfsruimte 1.000 tot 2.500 m ²	Laag/midden	Kunststof en aluminium kozijnenproducent	- Overhead deur 4 meter hoogte - Ruimte voor laden en lossen	30 tot 60
 Bedrijfsruimte 200 tot 1.000 m ²	Midden	Koffiebranderij met ondergeschikte horeca ruimte	4 meter hoogte voor opslagsilo's - Ruimte voor laden en lossen - Deel kantoor/horeca	20 tot 40
 Kantoorruimte 200 tot 1.000 m ²	Hoog	Flexkantoor met vergader- en ontmoetingsruimtes	- Flexibele ruimte - Dynamische indeling - Diverse ruimte	10 tot 30
 Bedrijfsruimte 25 tot 200 m ²	Hoog	Technische 3D-printer start-up	- Goede netcapaciteit - Representatief ontvangst	10 tot 30
 Kantoorruimte 25 tot 200 m ²	Hoog	Zorg aan huis scale-up	Representatief ontvangst	20 tot 40 (klein deel op locatie)