

Besluitformulier

Team Projectmanagement Gebiedsontwikkeling

Zaaknummer: 3755126 Datum: 8 december 2025	Opsteller: K.W.J. Wagemakers
Onderwerp: Projectbudget haalbaarheids-/definitiefase bedrijventerrein Prinsenschouw in Alphen aan den Rijn	
Besluit: <ol style="list-style-type: none">1. Het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie voor de ontwikkeling tot bedrijventerrein van het plangebied Prinsenschouw voor € 125.000,-;2. Daartoe de raad voor te stellen een projectbudget van € 125.000,- voor de haalbaarheids-/definitiefase bedrijventerrein Prinsenschouw in Alphen aan den Rijn beschikbaar te stellen en dit bedrag initieel te dekken middels een onttrekking aan de Reserve Plankosten (R1110);3. De financiële gevolgen, die voortvloeien uit dit besluit, te verwerken in de Begroting 2026 door bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.	

Publiekssamenvatting

In de Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn en de Bedrijventerreinenstrategie Alphen aan den Rijn is het plangebied Prinsenschouw gelegen tussen Leidse Schouw, spoorlijn Utrecht–Leiden, Rijndijk en de bedrijfsbebouwing van Culvita aan Rijndijk 263A aangewezen als zoekgebied voor bedrijventerrein. Voldoende ruimte om te ondernemen en te innoveren is van groot belang voor de economische ontwikkeling, werkgelegenheid en de woon–werkbalans van Alphen aan den Rijn. Het is vanuit dit perspectief van groot belang om te onderzoeken of de ontwikkeling tot bedrijventerrein hier haalbaar is. Daarvoor dient een haalbaarheidsstudie te worden uitgevoerd. Daartoe moeten verschillende werkzaamheden worden uitgevoerd, waaruit ambtelijke kosten voortvloeien. Hiervoor is een projectbudget noodzakelijk. Om die reden wordt voorgesteld om een projectbudget beschikbaar te stellen van € 125.000 voor de haalbaarheids-/definitiefase bedrijventerrein Prinsenschouw in Alphen aan den Rijn.

Inleiding

In de Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn, de Bedrijventerreinenstrategie Alphen aan den Rijn en de Regionale Bedrijventerreinenstrategie Holland–Rijnland, is het plangebied Prinsenschouw gelegen tussen Leidse Schouw, spoorlijn Utrecht–Leiden, Rijndijk en de bedrijfsbebouwing van Culvita aan Rijndijk 263A aangewezen als zoekgebied voor bedrijventerrein. Deze locatie is daarnaast ook opgenomen op de zogenaamde 3 ha–kaart van de provincie Zuid–Holland, waarop bedrijfslocaties van 3 hectare en groter zijn opgenomen die volgens provinciaal beleid in de toekomst ontwikkeld kunnen/mogen worden.

Op basis van ons economisch beleid en de ruimtelijk–economische koers van de gemeente is het belangrijk om de potentiële ontwikkeling van dit gebied tot bedrijventerrein zorgvuldig te verkennen. De komende jaren groeit het aantal inwoners van circa 110.000 naar 140.000. Om de woon–werkbalans op peil te houden, is het essentieel dat de lokale werkgelegenheid meegroeit met de bevolkingsgroei. Bedrijventerreinen spelen daarbij een cruciale rol: zij bieden ruimte voor duurzame groei, werkgelegenheid en innovatie. Daarnaast laat de markt ook duidelijk zien dat er behoefte is aan nieuwe bedrijventerreinen. Het gebied Prinsenschouw is één van de weinige locaties binnen onze gemeente met potentie als toekomstig bedrijventerrein.

Prinsenschouw

Het gedeelte ten oosten van de Compierenade, die het plangebied doorsnijdt, is reeds sinds 2001 in ontwikkeling als bedrijventerrein (Prinsenschouw fase 1). Eigenaar en ontwikkelende partij van dit deel is De Raad Development BV uit Katwijk. Sinds 2001 is circa een derde van dit plangebied ontwikkeld/gerealiseerd. Recentelijk wordt de ontwikkeling versneld. Tussen De Raad Development en gemeente wordt gesproken over de verdere ontwikkeling van het plangebied inclusief de gronden tussen Prinsenschouw fase 1 en het bedrijf Culvita (Rijndijk 263 A), die worden aangeduid met Prinsenschouw fase 2, en de wijze van samenwerking tussen partijen. De gronden oostelijk van de Compierenade zijn in gebruik als agrarisch gebied en eigendom van particulieren. Totaal zou in Prinsenschouw circa 6 hectaren netto uitgeefbaar bedrijventerrein kunnen worden ontwikkeld:

- Prinsenschouw fase 1 (De Raad Development): 2,7 hectaren netto uitgeefbaar.
- Prinsenschouw fase 2 (gemeente): 3,3 hectaren netto uitgeefbaar.

Om te onderzoeken of de ontwikkeling tot bedrijventerrein hier haalbaar is, dient een haalbaarheidsstudie te worden uitgevoerd. Daartoe moeten verschillende werkzaamheden worden uitgevoerd, waaruit ambtelijke kosten voortvloeien. Hiervoor is een projectbudget noodzakelijk. Om die reden wordt voorgesteld om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 125.000 voor de haalbaarheids–/definitiefase bedrijventerrein Prinsenschouw in Alphen aan den Rijn.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Doel is Prinsenschouw te ontwikkelen tot bedrijventerrein. Daarmee komt waardevolle en inmiddels schaarse ruimte in onze gemeente beschikbaar voor bedrijven die willen starten, groeien en innoveren. Deze ontwikkeling is belangrijk met het oog op behoud en groei van werkgelegenheid in onze gemeente. Prinsenschouw leent zich goed voor een ‘regulier werkmilieu’ waarin ruimte/mogelijkheden worden geboden voor allerlei kleine en middelgrote bedrijven. Onder andere in de economische speerpuntsectoren maakindustrie (techniek) en bouw, reparatie, productie/assemblage. Het type bedrijven wat hierbij past zijn vooral B2B, MKB, bij voorkeur lokaal gevestigd. Milieucategorie maximaal 3.2.

Doelstellingen die hiermee worden nagestreefd:

- Bijdrage aan werkgelegenheid en woon-werkbalans: bedrijven die bijdragen aan (behoud en groei van) lokale werkgelegenheid;
- Economische structuurversterking: bedrijven faciliteren en ruimte bieden die waardevolle lokale of regionale economische ketens versterken in onder andere de speerpuntsectoren bouw en maakindustrie;
- Toekomstbestendigheid: bedrijven die bijdragen aan een duurzame en toekomstbestendige economie, bijvoorbeeld omdat ze investeren in verduurzaming, vergroening, technologische of digitale vernieuwing.

Kaders

- Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn
- Economische Agenda 2021–2025
- Bedrijventerreinenstrategie Alphen aan den Rijn
- Regionale bedrijventerreinenstrategie Holland–Rijnland (2024)
- Ruimtelijk Economische Koers 2040

Argumenten, eventuele risico's en eventuele alternatieven

Er is een grote maatschappelijke behoefte aan nieuw uit te geven bedrijventerrein in onze gemeente en regio. Deze behoefte komt zowel voort uit een duidelijke markt vraag alsook uit de noodzakelijke schuifruimte voor bedrijven, bijvoorbeeld wanneer delen van bestaande bedrijventerreinen worden getransformeerd naar woningbouw. Bijvoorbeeld Rijnhaven-oost.

Risico's

Risico is dat uit de haalbaarheidsstudie blijkt dat de ontwikkeling van dit gebied (Prinsenschouw fase 2) tot bedrijventerrein financieel niet haalbaar is, doordat de kosten (o.a. van grondverwerving en bouw- en woonrijp maken) hoger zijn dan de opbrengsten.

Ander risico is dat de netcongestie de uitgifte van het bedrijventerrein bemoeilijkt c.q. vertraagd, wat zijn weerslag kan hebben op de financiële haalbaarheid. Ook de beschikbare stikstofruimte moet in kaart worden gebracht op basis van de beoogde invulling.

Duurzaamheid

We zetten in op de ontwikkeling naar duurzame, groene en klimaatadaptieve bedrijventerreinen, waar het prettig en gezond werken is. Bij de uitwerking houden we rekening met deze thema's. Ook de energievoorziening en kansen voor duurzame opwek worden integraal meegenomen in de nadere uitwerking.

Participatie

De ontwikkeling van bedrijventerrein Prinsenschouw wordt in overleg met De Raad Development BV ter hand genomen. Deze ontwikkelaar is eigenaar van de gronden van Prinsenschouw fase 1 ten oosten van de Compierenade.

Ook wordt overleg gevoerd met het bedrijf Culvita, dat westelijk van het plangebied Prinsenschouw gevestigd is. De ontwikkeling van het bedrijventerrein maakt het mogelijk dat dit bedrijf (Handelend in potgrond) op de huidige locatie kan uitbreiden door het vrachtwagenverkeer in de toekomst via het nieuwe bedrijventerrein naar de Leidse Schouw te laten lopen, zodat de Rijndijk niet verder wordt belast.

Participatie met andere belanghebbenden, met name bewoners van woningen langs de Rijndijk zal verder worden uitgewerkt in een participatie- en communicatieplan.

Afstemming met het Hoogheemraadschap vindt plaats over de op te stellen visie en Nota van uitgangspunten.

Financiële consequenties

Met de aanvraag van het projectbudget van € 125.000 wordt invulling gegeven aan de planvoorbereiding van bedrijventerrein Prinsenschouw. Het projectbudget is voor de dekking van de inzet van eigen personeel, diverse onderzoeken (o.a. planologische quick scan), planvorming en haalbaarheidsanalyses (o.a. globale financiële haalbaarheid en verkeerskundige haalbaarheid).

Het BBV stelt in artikel 60 als voorwaarde voor het mogen activeren van kosten van onderzoek en ontwikkeling voor een bepaald actief (cf. art. 34 BBV), dat het moet gaan om kosten van voorbereiding *van al redelijk omliggende en met zekerheid uitvoerbare investeringen* waarbij die investeringen op zichzelf overigens ook activeerbaar moeten zijn onder het regime van het BBV. Omdat de (financiële) haalbaarheid van het beoogde bedrijventerrein Prinsenschouw op voorhand niet vaststaat en juist moet blijken uit de middels dit voorstel uit te voeren haalbaarheidsstudie mogen de hiermee gepaard gaande kosten op voorhand niet als voorbereidingskrediet voor een immaterieel actief van 'kosten van onderzoek en ontwikkeling' op de balans van de gemeente opgenomen worden.

Voor de dekking van het projectbedrag wordt derhalve € 125.000,- aan de Reserve Plankosten (R1110) onttrokken. Het saldo van deze reserve bedraagt *voor onttrekking* € 144.000,- op 31-12-2025.

Dit is een raadsvoorstel met neutrale gevolgen voor het begrotingsaldo, leidt tot een verhoging van zowel het lasten- als het batentotaal van programma 5 (budgetrecht raad) en bevat reservemutaties (budgetrecht raad). De raad wordt derhalve via dit voorstel mede voorgesteld de financiële gevolgen, die voortvloeien uit dit besluit, te verwerken in de Begroting 2026 op basis van bijgevoegde begrotingswijziging.

Risico's

Indien de voorbereiding niet leidt tot het ontwikkelen van het plangebied en de grondexploitatie Prinsenschouw niet wordt vastgesteld dan komen deze kosten ten laste van de Reserve Plankosten.

Realisatie

In het tweede kwartaal 2026 worden de resultaten van de haalbaarheidsstudie (globale haalbaarheidsberekening op basis van stedenbouwkundig schetsontwerp) en verkeerskundige haalbaarheidsstudie teruggedoppeld naar college en raad. Bij een positieve uitkomst zal de raad worden voorgesteld om een grondexploitatie te openen. Tevens zal dan de Nota van Uitgangspunten ter vaststelling worden voorgelegd.

Voor het vervolg van de ontwikkeling wordt een participatie- en communicatieplan opgesteld. Tevens wordt een verwervings- en ontwikkelstrategie opgesteld conform deze strategie word contact opgenomen met de betrokken marktpartijen (De Raad Development BV en Culvita).

Als het project haalbaar blijkt te zijn, dan kunnen Nota van Uitgangspunten en grondexploitatie worden vastgesteld door de raad, waarna het ontwerptraject kan worden vervolgd en de omgevingsplanprocedure kan worden gestart.

Bijlage(n):

- Bijlage 1: Raadsvoorstel
- Bijlage 2: Tekening
- Bijlage 3: Begrotingswijzig 2026 - Z3755126 Haalbaarheidsstudie bedrijventerrein Prinsenschouw