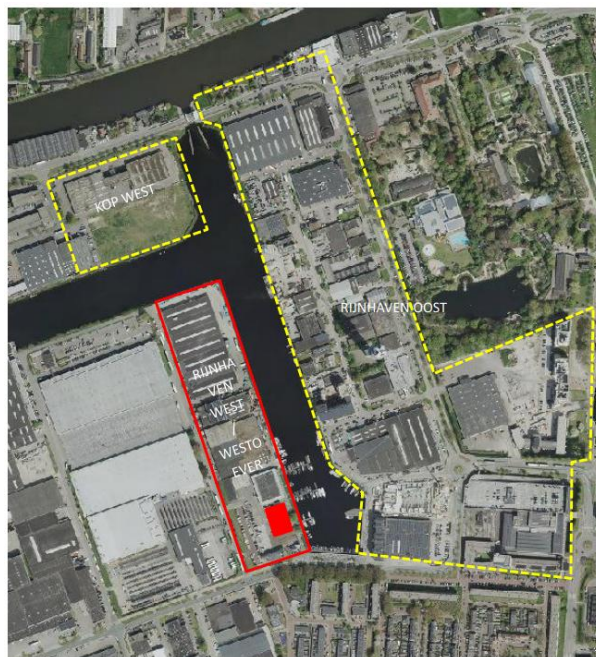


Ruimtelijke motivatie

Buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA)

Bedrijfsverzamelgebouw NOVA

Rijnhaven-West, Industrieweg 2, Alphen aan den Rijn
(V2022/1042)



BuildingResult B.V.

Ing H.E. Röling MRE MRICS

06 53 36 00 91

info@buildingresult.nl

versie 7 april 2025



Inhoudsopgave rapport

1. Achtergrond en aanleiding	3
2. Doel	3
3. Beoogde buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA)	3
3.1 Vestiging zelfstandig kantoor	3
4. Invloed op het desbetreffende gebied	4
4.1 Diversiteit en behoud werkgelegenheid	4
4.2 Laddertoets	4
4.3 Parkeernormen	5
4.4 Plattegronden	5
4.5 Participatie	5
4.6 Milieu- en overige omgevingsaspecten	5
5. Conclusie	6
Bijlage 1: Projectgebied	7
Bijlage 2: Parkeerbalans vier ondernemers Eikenlaan en Industrieweg	9
Bijlage 3: Omgevingsdialoog	10
Bijlage 4: Fietsparkeerberekening Industrieweg 2 Alphen aan de Rijn	12
Bijlage 5: Plattegronden	14

1. Achtergrond en aanleiding

Het Rijnhavengebied in Alphen aan den Rijn is oorspronkelijk een gebied voor bedrijven en zware industrie. Reeds jaren geleden is een transitie ingezet. Aan de oostelijke kant van het havengebied zijn verschillende woningprojecten opgeleverd. Er zijn verschillende projecten in voorbereiding en op dit moment worden er diverse locaties ontwikkeld en gerealiseerd, wat een (forse) uitbreiding van de woningvoorraad in dit gebied gaat opleveren.

Aan de westzijde van de haven is gestart met de omslag naar, en vernieuwing van commerciële bedrijvigheid in brede zin. Na jaren van plannen maken op verschillende locaties is het eerste nieuwbouwproject op De Werf nu in uitvoering. Het betreft het terrein dat in gebruik is geweest als wasserij. Door het historische gebruik was de grond sterk verontreinigd. De provincie en de gemeente hebben de sanering reeds uitgevoerd, zodat deze locatie nu geschikt is voor de gewenste herinvulling met een bedrijfsverzamelgebouw van circa 2.400 m² gerealiseerd verdeeld over drie bouwlagen. De vergunning hiervoor is in 2023 verleend en de realisatie is gestart (zie bijlage 1: Projectgebied).

Na de aanvraag en de verleende vergunning (V2022/1042) is het inzicht ontstaan dat een deel van het bedrijfsverzamelgebouw als zelfstandig kantoor zou kunnen worden benut in plaats van met bedrijfsgebonden kantoor. Dit beoogde, gewijzigde gebruik biedt meerwaarde en geeft een aantoonbare kwaliteitsimpuls voor de plannen ten aanzien van de verdere versterking van de werkgelegenheid en diversiteit in dit deel van het havengebied.

2. Doel

Het gebruik als zelfstandig kantoor is op grond van het omgevingsplan c.q. de verleende vergunning niet toegestaan. Deze motivering is bedoeld als onderbouwing voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) om aan te tonen dat met de beoogde zelfstandige kantoor in het reeds vergunde pand sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3. Beoogde buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA)

3.1 Vestiging zelfstandig kantoor

Het plan is om een zelfstandig kantoor van 1.387 m² BVO op de eerste verdieping en tweede verdieping van het pand te vestigen. In de vergunning betrof dit grotendeels kantoorruimte behorende bij de bedrijvigheid op de begane grond, en was die kantoorruimte conform de regels van het omgevingsplan maximaal 50% van de totale BVO van het pand. Zelfstandige kantoren zijn op grond van het omgevingsplan (onderdeel bestemmingsplan Rijnhaven 2015) niet toegestaan.

In het vergunde ontwerp van het bedrijfsverzamelgebouw was - naast bedrijfsgebonden kantoorruimte - ruimte voor een showroom opgenomen, die ongeveer een kwart van het totale oppervlak van de verdiepingen in beslag zou nemen. Deze showroom-ruimte wordt in voorliggend geval ook benut als kantoorruimte, zodat de gehele verdieping 1 en 2 in gebruik worden genomen als kantoorruimte door een zakelijk dienstverlener. Met de beoogde vestiging van de zakelijk dienstverlener op de verdieping zal de totale oppervlakte aan zelfstandig kantoor 1.387 m² gaan



bedragen. Op grond van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) zou dit niet meer dan 1.000 m² mogen zijn.

4. Invloed op het desbetreffende gebied

4.1 Diversiteit en behoud werkgelegenheid

Het op te leveren bedrijfsverzamelgebouw aan de Rijnhaven-West is zeer geschikt voor de hoogwaardige zakelijke dienstverlening. Dit blijkt o.a. uit het feit dat er belangstelling is vanuit diverse bedrijven om zich hier te vestigen. Met deze aanpassing wordt het mogelijk om bedrijven te behouden die op dit moment gevestigd zijn in de gemeente Alphen aan den Rijn en een verplaatsingswens hebben. Ook zal de aanpassing bijdragen aan het vergroten van de diversiteit van het gebied. Hoogwaardige kantoorgebruikers zijn nu nog niet in het gebied aanwezig en dragen bij aan de levendigheid en belevingswaarde.

De vestiging van de zakelijk dienstverlener op de verdiepingen van het bedrijfsverzamelgebouw heeft geen invloed op het gebruik van de begane grond: de begane grond zal – zoals reeds vergund - beschikbaar blijven voor bedrijvigheid. De vestiging van zelfstandige kantoren op de verdieping(en) leidt in zoverre niet tot afname van beschikbaar areaal voor bedrijvigheid. Het is beleidsmatig aanvaardbaar om af te wijken van het omgevingsplan en de ZHOV, omdat met de beoogde huurder Alphaplan invulling gegeven gaat worden aan het toevoegen van zakelijke dienstverlening als kenniswerkers. Met deze gebruiker wordt voldaan aan den wens van de gemeente om dit type gebruikers te behouden binnen de gemeentegrenzen.

Op de Werfoever ter plaatse van het te realiseren bedrijfsverzamelgebouw is bedrijvigheid toegestaan tot en met milieucategorie 3.1 (en milieucategorie 3.2 /4.1 in een specifiek bedrijfstype). Het totale areaal aan bedrijfsbestemming in dit gebied betreft circa 4 hectare, waarvan circa 2,3 hectare is bebouwd. In de Bedrijventerreinstrategie Holland Rijnland is voor Rijnhaven-West (Werfoever) 1 hectare aan transformatie voorzien (zie tabel 9 op pagina 37-38 van de [bedrijventerreinstrategie](#)). Dit biedt ruimte om maximaal 1 hectare in te zetten voor andere functies dan bedrijvigheid, zoals zakelijke dienstverlening. De omzetting van de bedrijfsgebonden kantoren en showroom-ruimte naar zelfstandig kantoor staat de vereiste overgebleven beschikbaarheid van minimaal 3 hectare bruto voor bedrijvigheid niet in de weg.

4.2 Laddertoets

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot onaanvaardbare leegstand elders, aangezien de beoogde gebruiker Alphaplan thans kantoor heeft in een transitiegebied aan de Henri Dunantweg in Alphen aan de Rijn. De huidige ruime bestemming op de Henri Dunantstraat maakt een nieuwe invulling en transitie goed mogelijk.

4.3 Parkeernormen

4.3.1 Autoparkeerplaatsen

Op het huidige openbare terrein van De Werf zijn 70 autoparkeerplaatsen voor gezamenlijk gebruik van vier omliggende eigenaren/ondernemers ingericht en vastgelegd via een koopovereenkomst. In de vergunning (V2022/1042) zijn daarnaast ook op eigen terrein 10 parkeerplaatsen voorzien. Deze zijn dus geen onderdeel van de 70 openbare plaatsen.

Uitgaande van 1.387 m² kantoorfunctie in het bedrijfsverzamelgebouw (dit is inclusief de voorgenomen uitbreiding) wordt voldaan aan de parkeernorm voor de vier betreffende ondernemers. Zie bijlage 2 voor de parkeerbalans, en bijlage 3 voor de omgevingsdialoog waarin verslag is gelegd van diverse gesprekken met de verschillende ondernemers op De Werf en de directe omgeving over autoparkeerplaatsen.

4.3.2 Fietsparkeerplaatsen

In bijlage 4 zijn berekeningen opgenomen voor het aantal fietsparkeerplaatsen op basis van de CROW-normeringen. Op basis van deze fietsparkeerberekening verwachten wij dat er maximaal 22 fietsparkeerplaatsen nodig zijn. Dat betekent dat in het openbaar gebied 5 fietsparkeerplaatsen extra gerealiseerd moeten worden ten opzichte van het in de reeds verleende vergunning aantal plaatsen (17). Dit verloopt in goed overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor het woonrijp maken van het openbaar gebied.

4.4 Plattegronden

De BOPA zal niets wijzigen aan de gevels en/of het vergunde gebouw als zodanig. Slechts het gebruik van de eerste en tweede verdieping wijzigt van bedrijfsgebonden kantoor en showroom naar zelfstandig kantoor. Zie bijlage 5 voor de plattegronden:

- Bestaande, vergunde situatie van de eerder verleende omgevingsvergunning
- Nieuwe, gewenste situatie

4.5 Participatie

Met de andere eigenaren/gebruikers van De Werf is afgesteld dat een deel van het bedrijfsverzamelgebouw mogelijk gebruikt gaat worden door een zakelijk dienstverlener.

4.6 Milieu- en overige omgevingsaspecten

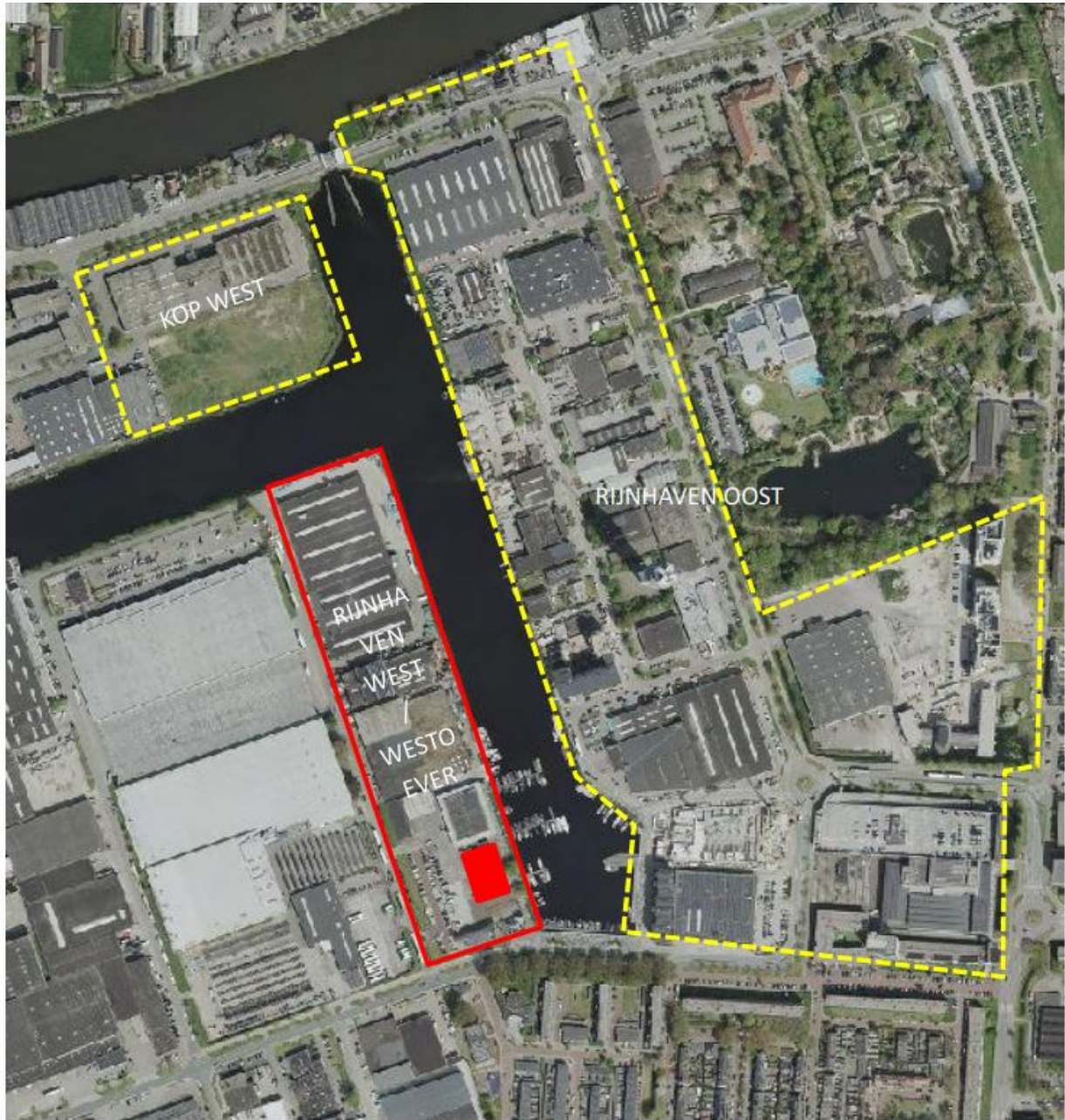
Er worden geen belemmeringen voor de milieuaspecten verwacht. Het gaat om een wijziging in het gebruik van kantoren. De kantoorruimte was al toegestaan waren op grond van het omgevingsplan en de verleende vergunning. Of het om bedrijfsgebonden kantoren gaat of zelfstandige kantoren maakt voor de milieubeoordeling geen verschil. De voorziene omzetting naar zelfstandige kantoren leidt in zoverre ook niet tot nieuwe milieubelemmeringen. Omdat het voorts gaat om een functiewijziging binnen een reeds vergund gebouw zijn aspecten als duurzaamheid, klimaatadaptatie, archeologie en de omstandigheid dat het gebouw deels is gesitueerd op een waterkering niet aan de orde. Deze aspecten zijn, voor over relevant, betrokken bij de vergunningverlening van het gebouw.

5. Conclusie

De voorgenomen BOPA in het reeds vergunde bedrijfsverzamelgebouw aan de Industrieweg 2 in Alphen aan den Rijn verdient toestemming, omdat:

- het meerwaarde biedt voor de economie, werkgelegenheid en diversiteit in het gebied;
- het unieke kansen biedt voor huisvesting van bedrijven uit Alphen aan de Rijn en de regio in de hoogwaardige dienstverlening;
- het niet in strijd is met de eisen van de Bedrijventerreinstrategie Holland Rijnland;
- het voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm;
- het niet leidt tot belemmering van omliggende bedrijvigheid;
- uit voorgaande motivering blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bijlage 1: Projectgebied



Ligging Rijnhaven-west/westoever. Het rode vlak is de locatie van het in aanbouw zijnde bedrijfsverzamelgebouw NOVA, Industrieweg 2.

(vervolg bijlage 1)



Het verouderde en gesloopte pand, Industrieweg 2



*Het in aanbouw zijnde bedrijfsverzamelgebouw NOVA,
hoge gevel richting Rijnhaven-oost, lessenaar-dak naar het westen*

Bijlage 2: Parkeerbalans vier ondernemers Eikenlaan en Industrieweg

Functie parkeernormen De Werf (zone C)	m2 BVO	Units	Kengetal /woning	Kengetal /unit	Parkeer behoefte norm			
Eikenlaan 20 (kantoor)	800			1,6	12,8			
Eikenlaan 18 (bijeenkomstfunctie)	181			3	5,4			
Industrieweg 2d-h Kantoor	1387			1,6	22,2			
Industrieweg 2d-h (industriefunctie) (1005 opslag)	1005			0,8	8,0			
Industrieweg 2a (industriefunctie)	997			0,8	8,0			
Totale normatieve parkeerbehoefte					56,4			
Aanwezigheidspercentages in %								
	werkdag	werkdag	werkdag	werkdag	koop	zaterdag	zaterdag	zondag
	ochtend	middag	avond	nacht	avond	middag	avond	middag
Eikenlaan 20 (kantoor)	100%	100%	5%	0%	5%	0%	0%	0%
Eikenlaan 18 (bijeenkomstfunctie)	5%	25%	90%	0%	90%	40%	100%	40%
Industrieweg 2d-h Kantoor	100%	100%	5%	0%	5%	0%	0%	0%
Industrieweg 2d-h (industriefunctie) (1005 opslag)	100%	100%	5%	0%	5%	0%	0%	0%
Industrieweg 2a (industriefunctie)	100%	100%	5%	0%	5%	0%	0%	0%
Parkeerbalans								
	werkdag	werkdag	werkdag	werkdag	koop	zaterdag	zaterdag	zondag
	ochtend	middag	avond	nacht	avond	middag	avond	middag
Eikenlaan 20 (kantoor)	12,8	12,8	0,6	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0
Eikenlaan 18 (bijeenkomstfunctie)	0,3	1,4	4,9	0,0	4,9	2,2	5,4	2,2
Industrieweg 2d-h Kantoor	22,2	22,2	1,1	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0
Industrieweg 2d-h (industriefunctie) (1005 opslag)	8,0	8,0	0,4	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0
Industrieweg 2a (industriefunctie)	8,0	8,0	0,4	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0
	51,3	52,4	7,4	-	7,4	2,2	5,4	2,2



Bijlage 3: Omgevingsdialoog

Omgeving De Werf - Nova Watersport

Achtergrond en aanleiding

Naar aanleiding van een vraag vanuit de gemeente Alphen aan den Rijn betreffende parkeren en de samenwerking in onze omgeving, hebben wij de afgelopen weken gesproken met onze omgeving/buren om te kijken naar onder andere de toekomstige parkeerbehoefte van De Werf. Dit met als doel de balans tussen bedrijvigheid, parkeergelegenheid en toegankelijkheid van het terrein te beoordelen voor de toekomst.

De afgelopen jaren hebben wij in goed overleg met elkaar veel mooie evenementen laten plaatsvinden op de werf. Festivals, bioscoopavonden en fietstochten hebben bijgedragen aan de levendigheid van het terrein. Hoewel de druk op het terrein tijdens deze momenten soms hoog was, hebben we steeds door goede communicatie en wederzijdse aanpassingen een passende oplossing gevonden. Wij zijn ervan overtuigd dat dit in de toekomst ook goed zal blijven verlopen.

Betrokken partijen en overleg

Bij dit vraagstuk zijn de vier eigenaren rondom het centrale parkeerterrein van De Werf betrokken. In overleg met Gerard Castelein heb ik gesproken met Paul Wismeijer en Wilbert Werther. Bloemen Architecten is nog niet direct betrokken bij dit overleg, maar kan in een later stadium nog worden meegenomen.

Uit deze gesprekken is naar voren gekomen dat de toekomstige parkeergelegenheid naar verwachting voldoende zal zijn. Wel is er consensus over het belang van een afsluiting, bijvoorbeeld door middel van een slagboom of hek, zodat het terrein niet openbaar toegankelijk wordt. Dit is ook in de huidige situatie al zo geregeld, om te voorkomen dat omliggende bedrijven en bewoners het parkeerterrein structureel gaan gebruiken. Een dergelijke situatie zou de bedrijvigheid op De Werf kunnen hinderen.

Huidige en toekomstige parkeersituatie

Momenteel zijn er ongeveer 70 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen op het terrein. In de praktijk blijkt dat deze (openbare) parkeerplaatsen vaak worden gebruikt door bedrijven van buitenaf. Vaak wel 30-40 auto's extra. De toekomstige situatie blijft in grote lijnen gelijk, met opnieuw 70 parkeerplaatsen die bedoeld zijn voor gezamenlijk gebruik door de vier ondernemers op het terrein. De meningen zijn gelijk dat dat goed moet gaan want we winnen al 30-40 plekken die niet door externen worden gebruikt.

In de huidige situatie is er geen structureel parkeerprobleem. Dit komt onder andere doordat piekbelasting, zoals bij evenementen in het Ketelhuis, meestal buiten kantoortijden plaatsvindt. In die gevallen wordt in goed overleg gezocht naar flexibele oplossingen om voldoende parkeerruimte te garanderen. Dit principe zal in de toekomst behouden blijven.

Samenwerking en verwachtingen

Er is vertrouwen dat de komende jaren het terrein De Werf een bruisende plek gaat worden. Daarbij denken we dat de beoogde 70 parkeerplaatsen toereikend zullen zijn voor de vier ondernemers. Ook als nieuwe bedrijven zich vestigen in het verzamelgebouw van Nova, verwachten we geen structurele parkeerproblemen. In uitzonderlijke gevallen, zoals bij gelijktijdige evenementen of grote bezoekersaantallen, kan er flexibel worden omgegaan met de beschikbare parkeerruimte, dat doen we nu en blijven we in de toekomst ook doen.

Daarnaast zou met de gemeente kunnen worden besproken hoe de parkeerdruk in de omliggende gebieden kan worden beheerst. Dit kan onder andere door duidelijke markeringen, bewegwijzering en eventueel aanvullende maatregelen in de directe omgeving.



(vervolg bijlage 3)

Conclusie

De Werf blijft een dynamische werkomgeving waarin ondernemers en bezoekers op een efficiënte manier gebruik kunnen maken van de beschikbare parkeergelegenheid. Door de parkeervoorzieningen niet openbaar toegankelijk te maken en flexibel om te gaan met incidentele piekmomenten, blijft het terrein optimaal benut zonder dat dit tot overlast leidt voor omliggende bedrijven en bewoners. We zullen de situatie in de toekomst blijven bekijken en indien nodig in overleg met de gemeente en betrokken partijen bijsturen.

Bij vragen en/of toelichting ben ik uiteraard altijd bereikbaar via Nova Watersport of op 06-12123709.

Met vriendelijke groet, Kind regards,



Floris Röling
Eigenaar
Nova Watersport

+31 0172 260040
info@novawatersport.nl
www.novawatersport.nl
Industrieweg 2, Alphen a/d Rijn

April 2025

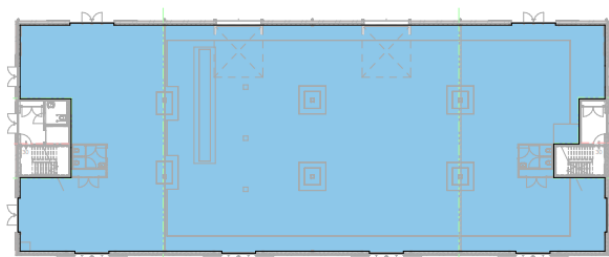
(vervolg bijlage 4)

Splitsen naar Kantoor en Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersintensief									
Functie:	Kantoor zonder baliefunctie								
Stedelijkheidsgraad:	Sterk stedelijk (Bedrijventerrein Rijnhaven-Oost)								
Stedelijke zone:	Rest bebouwde kom								
Kantoor (zonder baliefunctie)									
Parkeerkencijfers (per 100 m² bvo)									
Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied			
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	1,9	3,2	1,9	2,5	1,8	2,4	1,4	1,8	
Sterk stedelijk	1,4	2,0	1,0	1,3	0,9	1,2	0,7	0,9	
Matig stedelijk	1,3	1,6	1,0	1,3	0,9	1,2	0,7	0,9	
Weinig stedelijk	1,0	1,3	0,8	1,0	0,7	0,9	0,6	0,8	
Niet stedelijk	0,9	1,2	0,7	0,9	0,7	0,9	0,5	0,7	
Aantal fietsparkeerplekken min:	1.387 /100 =				14 x	0,9 =	12 stks.		
Aantal fietsparkeerplekken max:	1.387 /100 =				14 x	1,2 =	17 stks.		
Functie:	Bedrijf arbeidsextensief								
Stedelijkheidsgraad:	Sterk stedelijk (Bedrijventerrein Rijnhaven-Oost)								
Stedelijke zone:	Rest bebouwde kom								
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)									
Parkeerkencijfers (per 100 m² bvo)									
Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied			
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,9	1,7	0,7	1,3	0,6	1,1	0,6	1,0	
Sterk stedelijk	0,4	0,8	0,3	0,6	0,3	0,5	0,3	0,5	
Matig stedelijk	0,5	0,8	0,4	0,7	0,3	0,5	0,3	0,5	
Weinig stedelijk	0,4	0,7	0,3	0,5	0,2	0,4	0,2	0,4	
Niet stedelijk	0,3	0,6	0,3	0,5	0,2	0,4	0,2	0,4	
Aantal fietsparkeerplekken min:	1.005 /100 =				10 x	0,3 =	3 stks.		
Aantal fietsparkeerplekken max:	1.005 /100 =				10 x	0,5 =	5 stks.		
Totaal maximaal te realiseren:								22 stks.	

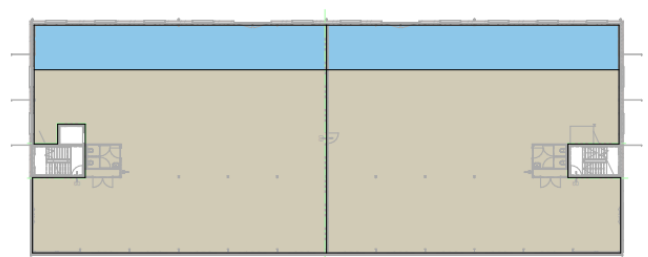
Bijlage 5: Plattegronden

Vergunde situatie:

	Industriefunctie (showroom/opslag)
	Kantoorfunctie



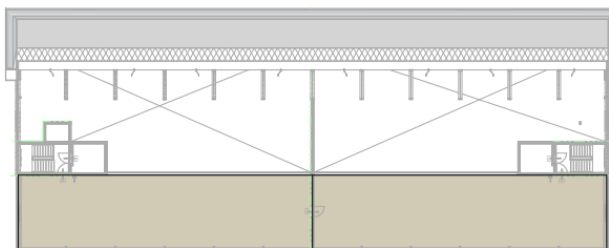
Begane grond



1e verdieping

Gebruiksfuncties

 Industriefunctie (showroom / opslag)
 Kantoorfunctie



2e verdieping

Gebruiksfuncties	
Industriefunctie (showroom / opslag)	
00 begane grond	1005.23 m²
01 eerste verdieping	104.44 m²
02 tweede verdieping	104.44 m²
Totaal	1214.11 m²
Kantoorfunctie	
01 eerste verdieping	414.69 m²
02 tweede verdieping	410.32 m²
03 derde verdieping	176.86 m²
04 vierde verdieping	176.86 m²
Totaal	1178.73 m²

Alphen aan den Rijn
 Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn met kenmerk: V2022/1042
 Datum: 7-6-2023
 7474541_1687902905160_OVG-800-Gebruiksfuncties-8

Percentage kantoorfunctie < 50 % van het totaal

Omgevingsvergunning

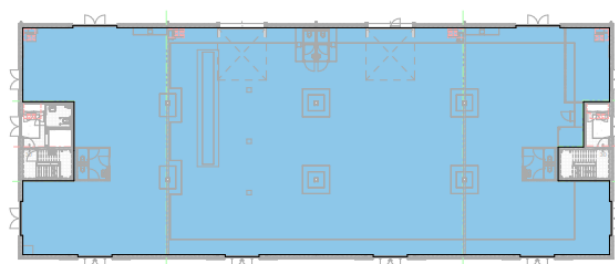
Project: NOVA Bootservice	Tekst: OVG-800	Wijz.: B	
Onderdeel: Gebruiksfuncties	Projectnr.: 3801	Schaal: 1:300	
	Datum: 2022-12-20	Wijz. datum: 2023-04-04	

T: +31 (0)10 214 08 08 | www.synrg.nl | info@synrg.nl

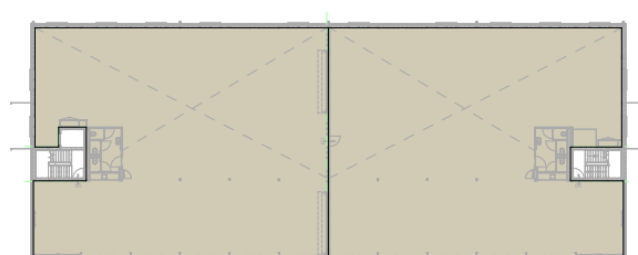
(vervolg bijlage 5)

Gewenste situatie:

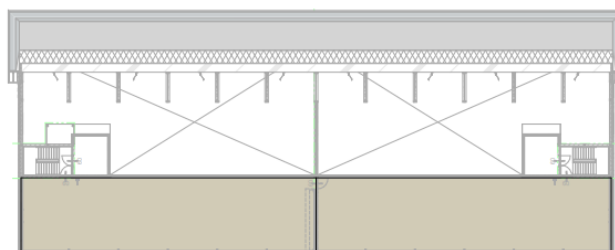
	Industriefunctie (showroom/opslag)
	Kantoorfunctie



Begane grond



1e verdieping



2e verdieping

Gebruiksfuncties

industriefunctie (showroom / opslag)

00_begane grond	1005.23 m ²
	1005.23 m ²

kantoorfunctie

01_eerste verdieping	519.13 m ²
01_eerste verdieping	514.76 m ²
02_tweede verdieping	176.86 m ²
02_tweede verdieping	176.86 m ²

Totaal	1387.61 m ²
	2392.84 m ²

Percentage van het totaal:

kantoorfunctie = 58 %

industriefunctie = 42 %

Project: NOVA Bootservice	Tekst: OVG-800	Wijz: C	SYNRG +31 (0)20 254 08 08 www.synrg.nl info@synrg.nl
Onderdeel: Gebruiksfuncties	Projectnr.: 3801	Schaal: 1:300	
	Datum: 2022-12-20	Wijz. datum: 2025-02-24	