

Zaaknummer : 406885	Opsteller : G. Castelein
Datum : 3-11-2021	
Onderwerp: Bedrijventerreinenstrategie gemeente Alphen aan den Rijn	
Besluit: <ul style="list-style-type: none"> - De bedrijventerreinenstrategie gemeente Alphen aan den Rijn voor te leggen ter vaststelling aan de gemeenteraad. 	

Publiekssamenvatting

De Bedrijventerreinenstrategie Alphen aan den Rijn wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. De bedrijventerreinenstrategie vormt het beleidskader voor de bedrijventerreinen in de gemeente Alphen aan den Rijn. Het geeft inzicht in de context en ontwikkelingen op de bedrijventerreinen, gaat in op het profiel, belang en het functioneren van de huidige Alphense bedrijventerreinenvoorraad en beschrijft de belangrijkste trends en ontwikkelingen die op de bedrijven(terreinen) af komen de komende jaren. Dit is vervolgens vertaald naar de te verwachten ruimtevraag en de belangrijkste (ontwikkel)opgaven voor de komende jaren. Op basis hiervan is een strategie uitgewerkt, die de basis vormt voor een sterke en toekomstbestendige bedrijventerreinenportefeuille die optimaal bijdraagt aan Alphen aan den Rijn als aantrekkelijke en complete woon-werkstad.

Inleiding

De gemeente Alphen aan den Rijn wordt gewaardeerd als betaalbare, gezonde en bereikbare plaats om te wonen, te werken en te recreëren. Een complete woon-werkgemeente met volop bedrijvigheid en werkgelegenheid voor onze inwoners. Werkgelegenheid vindt daarbij in grote mate plaats op onze 10 grote bedrijventerreinen. Op onze bedrijventerreinen 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. De sociaal-economische waarde van bedrijventerreinen is dus groot.

Er is sprake van toenemende druk op de schaarse ruimte. Zo is de woningbouwbehoefte groot, maar ook is de vraag naar vrij uitgeefbare percelen op de bedrijventerreinen van de gemeente in de afgelopen jaren steeds verder toegenomen en zoeken ondernemers ruimte voor (duurzame) innovaties. Dit zorgt voor druk op de ruimte en zorgvuldige afwegingen rondom bedrijventerreinen. Vanuit de raad is de behoefte naar voren gekomen aan een duidelijke visie op de bedrijventerreinen, waarin de toekomstige behoefte aan ruimte in relatie tot de economische ambities wordt geduid en waarin de (on)mogelijkheden en kansen voor functiemenging en nieuwe werkmilieus op onze bedrijventerreinen een plek hebben. Mede vanuit deze aanleiding is de

bedrijventerreinenstrategie voor Alphen aan den Rijn opgesteld, in nauwe afstemming met onze economische partners.

De strategie is in integrale samenhang tot stand gekomen met beleidskaders en ambities zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie, de Economische Agenda 2021–2025 en het programma Duurzaamheid 2021–2030. Voor de cijfermatige onderbouwing van de behoefte aan ruimte voor bedrijventerreinen is aangesloten bij de recente prognoses vanuit de provincie Zuid-Holland.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De bedrijventerreinenstrategie zet in op vernieuwing, verduurzaming en intensivering van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen. Daarmee dragen we bij aan duurzame en toekomstbestendige bedrijventerreinen in de gemeente Alphen aan den Rijn. Tevens draagt dit bij aan vertrouwen en investeringsbereidheid van ondernemers.

Kader

- Economische analyse van Ecorys (2020)
- EDBA-advies ‘van grijze middenmoot naar groene voorbeeldstad’
- De Economische Agenda Alphen aan den Rijn 2021–2025
- De ontwerp omgevingsvisie Alphen aan den Rijn: ‘Groene gemeente met lef!’
- Behoefteraming bedrijventerreinen provincie Zuid-Holland (concept).
- Het Duurzaamheidsprogramma Alphen aan den Rijn 2021 – 2030.
- Hoofdlijnenstrategie bedrijventerreinen Holland Rijnland 2019.
- Regionale Omgevingsagenda (ROA) Holland Rijnland

Argumenten

1. Bedrijventerreinenstrategie bouwt voort op bestaande visies en reeds ingezette lijn

Deze Bedrijventerreinenstrategie sluit goed aan bij de uitgangspunten van recent (vastgestelde) visies en beleidskaders. Zo is deze bedrijventerreinenstrategie een uitwerking van de strategische koers van Alphen aan den Rijn in de gemeentelijke omgevingsvisie (GOVI) voor de ontwikkelrichting ‘duurzaam ondernemen’, vormt een verdieping op de ambities en specifiek de pijler ‘Ruimte voor Bedrijvigheid’ vanuit de recent vastgestelde Economische Agenda en sluit aan bij de ambities vanuit het Duurzaamheidsprogramma 2021–2030. De kracht van deze bedrijventerreinenstrategie is de samenhang en integraliteit.

Dit heeft geleid tot de volgende uitgangspunten die zijn vastgelegd in de bedrijventerreinenstrategie:

1. Het tekort aan bedrijventerreinen tot 2030 (*conform de behoefteraming 2021 van de Provincie Zuid Holland*) moet worden opgevangen. Dit gaan we doen door in te zetten op intensivering van het ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen en 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 bedrijfstvastgoed 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.

2. Visie en strategie noodzakelijk vanwege toenemende druk op de ruimte

De vraag naar vrij uitgeefbare 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. Medio 2023 zullen alle bedrijfskavels in eigendom van de gemeente uitgegeven zijn. In de bedrijventerreinenstrategie gaan we in de op toekomstige vraag naar ruimte, doelgroepen en hoe we zorgvuldig om willen gaan met bestaand en nieuw aanbod van bedrijventerreinen. Kortom, hoe zorgen we voor toekomstbestendige bedrijventerreinen. Daarbij is aansluiting gezocht bij de economische en duurzaamheidsambities van de gemeente, zodat deze ambities ook ruimtelijk een plek kunnen krijgen.

3. Duurzaamheid en toekomstbestendigheid centrale begrippen in bedrijventerreinenstrategie

Duurzaamheid en toekomstbestendigheid zijn belangrijke begrippen in deze bedrijventerreinenstrategie. We willen inzetten op verduurzaming en het vergroten van de toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen in nauwe samenwerking met de ondernemers. Deze ambitie voeren we uit via onder andere de DPL-methode: 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. Duurzaamheid komt ook terug in de visie en ambities rondom zorgvuldig en intensief ruimtegebruik, vergroening, verduurzaming van het bedrijfstvastgoed en in het zorgen voor een goede organisatiegraad op de bedrijventerreinen. Tevens is opgenomen dat we een verkenning starten naar het ontwikkelen van een circulair bedrijventerrein.

4. Alphen aan den Rijn zet enkel in op duurzame logistiek met meerwaarde voor economie/werkgelegenheid

Binnen de bedrijventerreinenmarkt is er de afgelopen jaren een toenemende ruimtevraag zichtbaar vanuit de logistieke sector. De verwachting is dat deze ruimtevraag ook de komende jaren verder toeneemt in Alphen en regio. Alphen aan den Rijn heeft hiervoor een goede propositie. Er is daarnaast een veranderende kwalitatieve ruimtevraag in de logistieke sector: enerzijds schaalvergroting van grote distributiecentra, anderzijds de behoefte aan een fijnmazig netwerk voor bevoorrading van consumenten. Bij logistieke e-fulfilment distributie kan werkgelegenheid

per m² bvo een factor 5–12 hoger zijn dan die van een ‘traditionele’ logistieke hal (bron: onderzoek van Ecorys, oktober 2020). 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 kunnen vormen in relatie met de kansen van een ontwikkeling van een duurzame logistieke draaischijf op het bedrijventerrein Steekterpoort.

5. Bedrijventerreinenstrategie biedt helderheid over (on)mogelijkheden menging/transformatie met/naar wonen

De grote woningbouwopgave en de focus op binnenstedelijke locaties zorgt voor druk op de bedrijventerreinen. Het biedt potentiële plekken waar functiemenging met wonen mogelijk is. Dit is echter niet overal mogelijk en wenselijk. Zo kan functiemenging voor sommige sectoren in onze gemeente ook een belemmering betekenen in het functioneren van bedrijven. Bijvoorbeeld voor de sectoren (circulaire) industrie, (stads)logistiek en andere bedrijven met een grote verkeer aantrekkende functie of een hoge mate van omgevingshinder. Voor sommige ondernemers zijn gemengde milieus steeds meer in trek en sommige (delen van) bedrijventerreinen bieden hiervoor ook kansen. Weer andere ondernemers willen simpelweg een locatie waar ze kunnen ondernemen zonder rekening te houden met mogelijke overlast voor en wensen en eisen vanuit bewoners. In deze strategie bieden we daarom helderheid/duidelijkheid over de ontwikkelrichting van onze bedrijventerreinen en waar wel/niet gemengd of getransformeerd kan worden. Dit kan de investeringsbereidheid van ondernemers ten goede komen en voorkomt extra bedrijfsverplaatsingen en vraag naar nieuwe bedrijventerreinen (uitleglocaties). De bedrijventerreinenstrategie biedt een houvast bij nieuwe ontwikkelingen en vormt input voor het omgevingsplan.

Duurzaamheid

De bedrijventerreinenstrategie zet in op vernieuwing, verduurzaming en intensivering van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen. Daarmee dragen we bij aan duurzame en toekomstbestendige bedrijventerreinen in de gemeente Alphen aan den Rijn.

Participatie

Bij de totstandkoming van de bedrijventerreinenstrategie is input meegenomen van VOA, EDBA en EDBA platform-partners, provincie Zuid-Holland en omliggende gemeenten (Holland Rijnland, Rijn- en Veenstreek).

Financiële consequenties

Geen.

Voor de uitvoering en uitvoeringsprojecten wordt gekeken naar bestaande budgetten, waaronder het beschikbare budget voor de Economische Agenda 2021–2025 en het duurzaamheidsprogramma 2021–2030 waar het verduurzamingsprojecten betreft.

Realisatie

Na vaststelling vormt de bedrijventerreinenstrategie input voor het omgevingsplan daar waar het de reguliere bedrijventerreinen betreft.

Tevens geldt dit als input voor de op termijn te actualiseren regionale bedrijventerreinen strategie Holland Rijnland.

Bijlage(n):

- Bedrijventerreinenstrategie gemeente Alphen aan den Rijn
- Reactie EDBA en EDBA-platform op concept bedrijventerreinenstrategie Alphen a/d Rijn