

LADDERONDERBOUWING KOP WEST ALPHEN AAN DEN RIJN

26 APRIL 2022



LADDERONDERBOUWING KOP WEST ALPHEN AAN DEN RIJN

26 APRIL 2022

Status:
Definitief

Datum:
26 april 2022

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
BSP@sweco.nl

Team Gebiedsontwikkeling en strategie
Annemarie van Hees MSc
Charissa Banwari MSc
Ilse de Vries MSc
Jeffrey Meinders MSc

Voor meer informatie: Annemarie van Hees MSc, annemarie.vanhees@sweco.nl

Review:
Jan Nico Wigboldus MSc

In opdracht van:
Kop West Alphen BV

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 52100316
Referentie: 52100316_Mees Ruimte & Milieu Kop West Alphen

INLEIDING EN SAMENVATTING	6
1 LOCATIE- EN PROJECT ANALYSE.....	8
2 QUICKSCAN WONEN	10
2.1 ONDERZOEKSGBIED	
2.2 VRAAG	
2.3 AANBOD	
2.4 BEHOEFTE	
3 QUICKSCAN KANTOREN/ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	15
3.1 ONDERZOEKSGBIED	
3.2 VRAAG	
3.3 AANBOD	
3.4 BEHOEFTE	
4 QUICKSCAN CREATIEVE BEDRIJVIGHEID	21
4.1 ONDERZOEKSGBIED	
4.2 VRAAG	
4.3 AANBOD	
4.4 BEHOEFTE	
5 QUICKSCAN DETAILHANDEL	27
5.1 ONDERZOEKSGBIED	
5.2 VRAAG	
5.3 AANBOD	
5.4 BEHOEFTE	
BIJLAGE 1 SBI-CODES DIE VALLEN ONDER CREATIEVE INDUSTRIE*	
BIJLAGE 2 LOCATUS BRANCHE-INDELING DETAILHANDEL	

INLEIDING EN SAMENVATTING

Kop West Alphen BV heeft in de gemeente Alphen aan de Rijn plannen voor het realiseren van een gemengd woon-werk gebied op de locatie Kop West. De ontwikkellocatie ligt in het westelijk deel van Alphen aan den Rijn aan de Rijnhaven.

De beoogde herontwikkeling van Kop West bestaat uit 330 woningen en maximaal 15.000 m² bvo aan niet-woonfuncties (Figuur 1). Bureau Stedelijke Planning is gevraagd om dit plan te onderbouwen aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder). In deze quick-scan zijn de verschillende ontwikkelingen in Kop West in beeld gebracht vanuit de eisen van de Ladder. Dit betreft een onderbouwing voor de in het plan opgenomen functies; wonen, werken en detailhandel.

Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. De Ladder vereist dan geen afweging van alternatieve locaties en dat vormt daarom geen onderdeel van deze onderbouwing.



FIGUUR 1 PROGRAMMA KOP WEST – ALPHEN AAN DEN RIJN
Bron: Mees Ruimte & Milieu

SAMENVATTING BEHOEFTE FUNCTIES >>

De conclusie is dat er **kwantitatief voldoende** behoefte is voor de ontwikkeling van de functies wonen, kantoren, creatieve bedrijvigheid en detailhandel zoals beoogd in Kop West (Tabel 1).

FUNCTIE	BEHOEFTE TOT 2032
Wonen	Kwantitatief gezien is er behoefte aan een toevoeging van 1.200 woningen in gemeente Alphen aan den Rijn tot 2032. Dit biedt voldoende ruimte voor de ontwikkeling van maximaal 330 woningen in Kop West.
Kantoren/ zakelijke dienstverlening	Kwantitatief gezien is sprake van een behoefte aan kantoren/zakelijke dienstverlening in Oost-Zuid-Holland van ca. 78.000 tot 114.000 m ² tot 2032. Dit biedt voldoende ruimte voor de ontwikkeling van maximaal 3.500 m ² kantoren/zakelijke dienstverlening op Kop West.
Creatieve dienstverlening	Kwantitatief gezien bestaat er een behoefte aan ca. 18.000 tot 19.000 m ² voor de creatieve sector in Oost-Zuid-Holland tot 2032. Dit biedt voldoende ruimte voor de ontwikkeling van maximaal 3.000 m ² voor creatieve bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw op Kop West.
Detailhandel	Gezien het kleinschalige/ondergeschikte karakter en de functie van de beoogde 1.000 m ² detailhandel verwachten we dat dit passend zal zijn op de projectlocatie. Deze detailhandel mag alleen ondergeschikt zijn en niet zelfstandig wanneer het niet gaat om volumineuze niet-woongerelateerde detailhandel of kringloopwinkels. Te meer omdat het in kwalitatieve zin een meerwaarde voor zowel de ontwikkeling als de omliggende buurt gaat hebben en naar verwachting weinig tot geen negatieve effecten zal hebben op de huidige omliggende detailhandelsstructuur. Afhankelijk van een mogelijke verplaatsing van de kringloopwinkel aan de Energieweg kan deze tevens landen op de projectlocatie. Volumineuze detailhandel (niet-woongerelateerd) is lastiger op de projectlocatie te realiseren. Deze detailhandel is vaak actief binnen de branchegroep In/Om Huis waar in de gemeente Alphen a/d Rijn geen indicatieve marktruimte voor is. Daarbij is een maximale unitgrootte van 600 m ² beperkt voor volumineuze detailhandel en zijn er op enkele honderden meters afstand reeds twee bouwmarkten en enig In/Om Huis aanbod aanwezig. De mogelijkheid voor een botenshowroom op de projectlocatie wordt als passend gezien, doordat de projectlocatie aan het water ligt en de Rijnhaven reeds botenbouwers huisvest. Hierbij zal wel onderzocht moeten worden of dit binnen de maximale unitgrootte van 600 m ² gerealiseerd kan worden.

TABEL 1 BEHOEFTE FUNCTIES KOP WEST ALPHEN AAN DEN RIJN

1 LOCATIE- EN PROJECT ANALYSE

LOCATIEBESCHRIJVING >>

De ontwikkeling Kop West, gelegen aan de Hoorn 75- 79 en de Ondernemingsweg 1A in Alphen aan den Rijn betreft een bedrijventerrein aan de Rijnhaven (Figuur 2). Kop West is onderdeel van het grotere bedrijventerrein Rijnhaven. Op dit moment bestaat Kop West uit verouderd bedrijfsvastgoed en het overig deel van het terrein is braakliggend.

Kop West is een transformatie en inbreidingsopgave in het westelijk deel van de Rijnhaven. Rijnhaven-Oost, gelegen aan de overzijde van het water, wordt de komende jaren getransformeerd tot woongebied. Om aansluiting te vinden tussen deze gebieden wordt in Kop West een woon- werkmilieu gecreëerd.

Kop West ligt op 10 minuten afstand van de binnenstad en eveneens 10 minuten fietsafstand van het IC-station Alphen aan den Rijn. Alphen aan den Rijn ligt centraal in de Randstad en is met 20 autominuten verbonden met Leiden en 25 minuten met Schiphol en Den Haag.



FIGUUR 2 LOCATIE KOPWEST IN ALPHEN AAN DEN RIJN
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van ESRI 2022

PLAN >>

De beoogde herontwikkeling van Kop West bestaat uit een gemengd programma, met 330 woningen en maximaal 15.000 m² aan niet-woon functies (Tabel 2).

PROGRAMMA KOP WEST

Woonfunctie – maximaal 330 woningen, bestaande uit appartementen in de sociale huur, middenhuur en koop en grondgebonden koopwoningen.

Niet-woon functies - maximaal 15.000 m² waarvan:

1. Bedrijvigheid t/m categorie 3.2;¹
 a. Inclusief bedrijfsgebonden kantoren
2. Maximaal 3.500m² kantoren/ zakelijke dienstverlening, waarvan maximaal 1.000 m² per vestiging
3. Maximaal 3.000m² bvo creatieve bedrijvigheid (bedrijfsverzamelgebouw)
4. Maximaal 300m² bvo horeca categorie I¹
5. Maximaal 500 m² maatschappelijk en/of sportvoorzieningen¹
6. Maximaal in totaal 1.000 m² bvo detailhandel en maximaal 600 m² per vestiging. Betreft ondergeschikte, kleinschalige, kringloopwinkel of volumineuze detailhandel.

TABEL 2 PROGRAMMA

Bron: Bureau Stedelijke Planning

¹ In het huidige bestemmingsplan (Rijnhaven uit 2015) is bedrijvigheid (t/m cat. 3.2) inclusief bedrijfsgebonden kantoren toegestaan op de huidige locatie. Voor deze categorie bedrijvigheid is geen Ladderonderbouwning noodzakelijk omdat het geen uitbreiding betreft. Dit geldt ook voor de functies; horeca en maatschappelijke en/of sportvoorzieningen. Functies met een ruimtebeslag van minder dan 500m² zijn in beginsel geen stedelijke ontwikkeling. Deze functies maken geen onderdeel uit van de Ladderonderbouwning.

2 QUICKSCAN WONEN

In dit hoofdstuk komt de kwantitatieve behoefte naar woningen aan bod. Hiervoor is eerst het onderzoeksgebied voor de functie wonen bepaald. Door vervolgens de vraag naar en het aanbod van woningen met elkaar te confronteren is de kwantitatieve behoefte naar woningen vastgesteld.

2.1 ONDERZOEKSGBIED

De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen, stelt het Rijk ten aanzien van de Ladder². Het onderzoeksgebied voor de functie wonen wordt afgebakend op basis van het functioneren van de woningmarkt.

- Van het totaal aantal verhuizingen tussen 2016-2020 vond 61% binnen de gemeente plaats. 39% kwam vanuit een andere gemeente (Tabel 3)³.
- Vanuit de andere gemeenten vestigden met name personen uit omliggende gemeenten en grotere stadsgemeenten in de gemeente Alphen aan den Rijn. Uit de omliggende gemeenten vestigden zich met name personen uit Nieuwkoop, Zoetermeer, Kaag en Braassem en Waddinxveen. Uit de grotere stadsgemeenten nabij vestigden zich met name personen uit Leiden, Amsterdam en Rotterdam. De instroom vanuit deze grotere stadsgemeenten hangt mogelijk samen met de druk op de woningmarkt.

	AANTAL	AANDEEL
Binnen gemeente Alphen aan den Rijn	31.812	61%
Overige gemeenten	20.528	39%

TABEL 3 VERHUIZINGEN BINNEN EN NAAR ALPHEN AAN DEN RIJN 2016 – 2020

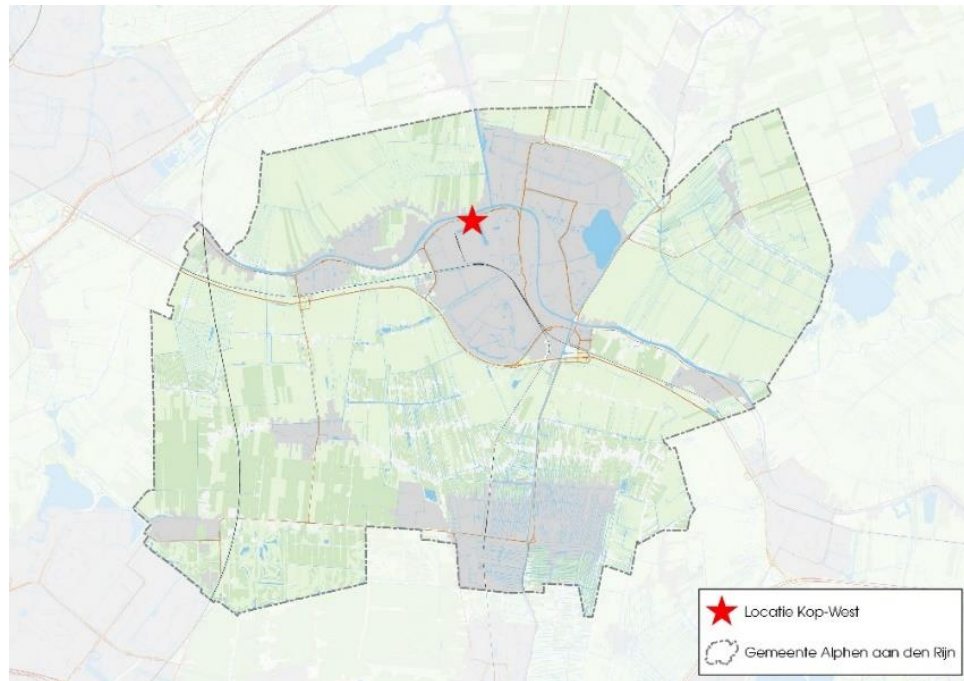
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS (2021)

Van het totaal aantal verhuizingen, verhuist 61% binnen de gemeentegrenzen. Op basis van het functioneren van de woningmarkt en de schaalgrootte van de ontwikkeling is het onderzoeksgebied voor de functie wonen de gemeente Alphen aan den Rijn (Figuur 3). Dit neemt niet weg dat de ontwikkeling van woningen in Kop West ook personen uit de omliggende gemeenten en nabijgelegen stadsgemeenten aan kan trekken. Dit sluit aan bij het beleid van de gemeente om aan te sluiten bij en aan te vullen op de regionale woningbouwopgave en versnelling⁴.

² Besluit Ruimtelijke Ordening, 2012

³ CBS (2022)

⁴ Gemeente Alphen aan den Rijn (2021): Woonvisie 2021 – 2025.



FIGUUR 3 ONDERZOEKSGBIED WONEN
Bron: Bureau Stedelijke Planning

2.2 VRAAG

Aan de hand van de Primos-huishoudensprognose en de huishoudensprognose van provincie Zuid-Holland (WBR 2019) brengen we de kwantitatieve vraag naar woningen in beeld.

- Voor de komende 10 jaar wordt volgens zowel de Primos als de provinciale prognose in de gemeente Alphen aan de Rijn een groei van circa 9% van het aantal huishoudens verwacht. Het aantal huishoudens tussen 2022-2032 neemt toe met ruim 4.700 (Tabel 4).

	2022	2032	2022-2032
Alphen aan den Rijn volgens Primos Prognose	49.733	54.438	4.705 (+9%)
Migratietrend volgens prognose Zuid Holland	49.885	54.616	4.731(+9%)

TABEL 4: HUISHOUDENSONTWIKKELING GEMEENTE ALPHEN AAN DEN RIJN

Bron: Primos Huishoudensprognose (ABF, 2021) & Provincie Zuid-Holland 2019, bewerking van Companen

2.3 AANBOD

Bestaande woningvoorraad

- De gemeente Alphen aan den Rijn heeft in 2021 een totale woningvoorraad van 48.893 woningen⁵.
- De voorraad bestaat voor 63% uit koopwoningen en voor 37% uit huurwoningen. Het aandeel koopwoningen is hoger dan het Nederlands gemiddelde van 57%.
- De voorraad bestaat voor 65% uit grondgebonden woningen en voor 35% uit appartementen. Dit is vergelijkbaar met het Nederland gemiddelde (respectievelijk 64% en 36%).

Huidig woningaanbod

- Alphen aan den Rijn ligt in COROP-gebied Oost-Zuid-Holland. In dit gebied is het aanbod van woningen die te koop staan in het vierde kwartaal van 2021 met 37% gedaald ten opzichte van het aantal te koop staande woningen in het vierde kwartaal van 2020⁶.
- Het aantal daadwerkelijke transacties is in deze periode ook met 19% gedaald. De transactieprijs is daarentegen in deze periode met 17% gestegen.
- In februari 2022 staan er in totaal in de gemeente 204 woningen te koop. Hiervan hebben 51 woningen de status 'beschikbaar' en 153 woningen de status 'in onderhandeling'. Van het totaal aantal woningen zijn 74 woningen een grondgebonden en 125 een appartement⁷. Uitgaande van de 204 te koop staande woningen staat 0,4% van het totale woningaanbod in de gemeente te koop. Dit duidt op een hoge druk op de woningmarkt.

Kwantitatief toekomstig aanbod

- Het totale planaanbod van nieuwe woningbouwplannen in het onderzoeksgebied (Alphen aan den Rijn) bestaat uit 7.806 woningen (Tabel 5).
- De harde plancapaciteit in Alphen aan den Rijn bestaat uit 3.505 woningen⁸. De zachte plancapaciteit bestaat uit 4.301 woningen.
- Van de zachte plancapaciteit is het niet zeker of en wanneer deze woningen gerealiseerd zullen worden. Daarom worden deze woningen niet meegenomen in de behoefteaming.

	HARD PLANAAANBOD	ZACHT PLANAAABOD	TOTAAL PLANAAABOD
Alphen aan den Rijn	3.505	4.301	7.806

TABEL 5 PLANAAANBOD GEMEENTE ALPHEN AAN DEN RIJN 2022-2032

Bron: Gemeente Alphen aan den Rijn (2021)

⁵ CBS (2021)

⁶ NVM & Brainbay (2021): Marktoverzicht Oost-Zuid-Holland Q4 2021.

⁷ Funda (2022) peildatum 9-02-2022

⁸ Plannen met harde planologische status

2.4 BEHOEFTE

Kwantitatieve behoefte

We brengen de kwantitatieve behoefte naar woningen tot 2032 in beeld aan de hand van de verwachte huishoudensgroei en het harde planaanbod. De kwantitatieve behoefte is bepaald door het geplande harde planaanbod af te trekken van de huishoudensgroei in de aankomende 10 jaar.

- In gemeente Alphen aan den Rijn is er tot 2032 vraag naar 4.705 woningen. Tot 2032 is er een gepland hard planaanbod van 3.505. Dit resteert in een behoefte van 1.200 woningen tot 2032 bovenop het geplande harde planaanbod (Tabel 6).
- In de ontwikkeling in Kop West zijn maximaal 330 woningen voorzien. Deze 330 woningen passen binnen de behoefte naar woningen in Alphen aan den Rijn en kunnen deels in de behoefte voorzien.

	VRAAG	AANBOD	TOTALE BEHOEFTE
Alphen aan den Rijn	4.705 ⁹	3.505	+ 1.200

TABEL 6 VRAAG, AANBOD EN BEHOEFTE IN ALPHEN AAN DEN RIJN

Bron: Primos huishoudensprognose (2021) & gemeente Alphen aan den Rijn (2021)

Kwalitatieve behoefte

- In Alphen aan den Rijn is voornamelijk behoefte aan huurappartementen in de sociale en midden huursector¹⁰. Daarnaast is er ook relatief grote behoefte aan appartementen en grondgebonden woningen (rij en 2-1 kap woningen) in de koopsector¹¹. Het beoogde programma op Kop West met appartementen en grondgebonden woningen in de huur en koopsector sluit aan bij deze behoefte (Tabel 7).

WONINGTYPE	AANTAL WONINGEN
Sociale huur appartementen	83
Midden huur appartementen	42
Koopappartementen	177
Grondgebonden koopwoningen	28
Totaal	330

TABEL 7 BEOOGDE PROGRAMMA KOP WEST

Bron: Stedenbouwkundig plan januari 2022

⁹ Uitgaande van de laagste prognose (Primos, 2021)

¹⁰ Woonvisie Alphen a/d Rijn 2021

¹¹ Companen (2021); Woningmarktverkenning Alphen aan den Rijn 2020

Conclusie:

Kwantitatief gezien is er behoefte aan toevoeging van 1.200 woningen in gemeente Alphen aan den Rijn. Dit biedt voldoende ruimte voor de ontwikkeling van maximaal 330 woningen in Kop West.

3 QUICKSCAN KANTOREN/ZAKELIJKE DIENSTVERLENING

In dit hoofdstuk komt de kwantitatieve behoefte naar kantoren en zakelijke dienstverlening aan bod. In het bestemmingsplan wordt onderscheid tussen deze twee functies gemaakt. Vanuit het bepalen van de kwantitatieve behoefte worden ze echter in samenhang beoordeeld. In voorliggend hoofdstuk wordt daarom uitgegaan van 3.500 m² aan kantoren/zakelijke dienstverlening. Voor de afbakening hiervan wordt verwezen naar onderstaand kader.

Afbakening kantoren/zakelijke dienstverlening

In het bestemmingsplan Kop West worden de volgende definities voor kantoren en zakelijke dienstverlening gehanteerd:

- **Kantoor:** Een ruimte, of bij elkaar horende ruimten, die bestemd zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening.
- **(Zakelijke) dienstverlening:** Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

Onder kantoren/zakelijke dienstverlening verstaan wij bedrijven die in de SBI-indeling vallen onder de sectoren:

- J: Informatie & communicatie
- K: Financiële dienstverlening
- L: Verhuur van en handel in onroerend goed
- M: Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening
- N: Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening

Om de kwantitatieve behoefte naar kantoren/zakelijke dienstverlening te bepalen, wordt eerst het onderzoeksgebied bepaald aan de hand van verhuisbewegingen. Door vraag en aanbod met elkaar te confronteren is de kwantitatieve behoefte naar kantoren/zakelijke dienstverlening in beeld gebracht.

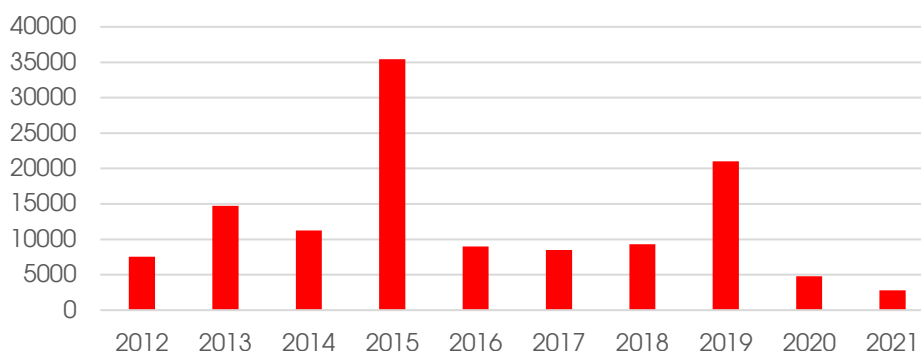
3.1 ONDERZOEKSGBIED

Het onderzoeksgebied is vastgesteld op basis van verhuisbewegingen van kantoorhoudende bedrijven. Uit diverse onderzoeken blijkt dat het merendeel van de bedrijfsmigratie plaatsvindt over korte afstand. 94% van de bedrijven verhuist binnen de eigen regio (Ruimtelijk Planbureau; Pellenbarg en Van Steen).

- Een jaarlijkse groei van ca. 1,4% betekent dat de werkgelegenheid in kantoren/zakelijke dienstverlening in het onderzoeksgebied toeneemt met ca. 4.290 banen tot 2032.
- Het kantoorquotiënt (het aantal m² vvo kantoorruimte per werkzame persoon) bedraagt in Zuid-Oost-Holland ca. 23 m².¹⁵
- Dit leidt tot een uitbreidingsvraag van ca. **98.700 m²** tot 2032.

Prognose historische opname

- In de afgelopen tien jaar was de gemiddelde opname van kantoren in de zakelijke dienstverlening in het onderzoeksgebied ca. 12.400 m² per jaar (Figuur 5). 86% van de huurtransacties betrof kantoren tot 1.000 m².
- Extrapolatie van de gemiddelde opname van kantoren in de zakelijke dienstverlening leidt tot een vraag naar ca. 124.300 m² kantoorruimte tot 2032. De opname is een combinatie van verplaatsingsvraag (de verplaatsing van bedrijven binnen de regio) en uitbreidingsvraag (nieuwe vestiging of uitbreiding). Over het algemeen betreft ca. 50%¹⁶ van de opname een uitbreidingsvraag, wat neerkomt op een uitbreidingsvraag van ca. **62.200 m²** tot 2032.



FIGUUR 5 HISTORISCHE OPNAME KANTOREN/ZAKELIJKE DIENSTVERLENING OOST-ZUID-HOLLAND 2012-2021
Bron: Vastgoeddata (2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning

Vervangingsvraag

- Naast de uitbreidingsvraag is er behoefte aan vervanging van verouderd kantoorvastgoed. Kantoren verouderen, verliezen langzaam kwaliteit en raken uiteindelijk voor gebruik ongeschikt (incourant).
- In Oost-Zuid-Holland is de gemiddelde vervangingsvraag ca. 1,75% van de voorraad per jaar.¹⁷
- Met een kantorenvoorraad¹⁸ in het onderzoeksgebied van ca. 595.000 m² bedraagt de vervangingsvraag ca. 10.400 m² per jaar. Dit betekent dat er tot 2032 sprake is van een vervangingsvraag van ca. **104.000 m²**.

¹⁵ Bron: Provincie Zuid-Holland (2018), Behoefteraming Kantoorruimte Provincie Zuid-Holland, bewerking Bureau Stedelijke Planning

¹⁶ Bron: Dynamis

¹⁷ Bron: Provincie Zuid-Holland (2018), Behoefteraming Kantoorruimte Provincie Zuid-Holland, bewerking Bureau Stedelijke Planning

¹⁸ Bron kantorenvoorraad: NVM Business (2021), Kantoren in cijfers 2021

TOTALE KWANTITATIEVE VRAAG >>

De uitbreidingsvraag bedraagt ca. 62.200 tot 98.700 m² en de vervangingsvraag 104.000 m². De totale vraag in het onderzoeksgebied bedraagt daarmee in de periode tot 2032 ca. **166.200 tot 202.700 m²**.

3.3 AANBOD

Harde plancapaciteit

- Voor de Ladder dient al het aanbod waarvoor een (ontwerp)bestemmingsplan is vastgesteld meegenomen te worden als harde plancapaciteit. Aanbod waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld geldt als zacht. Of en wanneer het zachte aanbod ontwikkeld wordt is onzeker.
- In Oost-Zuid-Holland bestaat tot 2030 ca. **38.000 m²** harde plancapaciteit (Tabel 8).
- Er is geen zachte plancapaciteit binnen het onderzoeksgebied.

GEMEENTE	LOCATIE	HARDE PLANCAPACITEIT (M2)
Alphen aan den Rijn	Stationsomgeving/Singelkwartier	15.000
Gouda	Spoorzone	12.000
Krimpenerwaard	Bedrijventerrein De Nieuwe Wetering	7.000
Waddinxveen	Gouweplein/Oude Dreef	4.000
Totaal		38.000

TABEL 8 HARD PLANAANBOD KANTOREN ONDERZOEKSGBIED TOT 2030

Bron: Behoeftesraming Kantoorruimte Provincie Zuid-Holland (2018); Monitor Kantorenmarkt Zuid-Holland 2018 (2018); Kantorenstrategie Midden Holland 2019-2024 (2019); Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland 2019-2024 (2019), bewerking Bureau Stedelijke Planning

Huidig aanbod

- Momenteel wordt in Oost-Zuid-Holland ca. 80.000 m² kantoorruimte aangeboden.¹⁹ De totale kantorenvorrada in het onderzoeksgebied bedraagt ca. 595.000 m².²⁰ De leegstand betreft hiermee ca. 13% van de voorraad.
- Een gezond leegstandsniveau bedraagt ca. 5% van de voorraad. Deze frictieleegstand is nodig om voldoende dynamiek op de kantorenmarkt te faciliteren en bedrijfsverhuizingen mogelijk te maken. Met een kantorenvorrada in het onderzoeksgebied van ca. 595.000 m² bedraagt de gewenste frictieleegstand ca. 29.750 m².
- Het aanbod minus de frictieleegstand bedraagt ca. **50.300 m²**.

¹⁹ Bron: Funda in Business, meetmoment 8 februari 2022

²⁰ Bron: NVM Business (2021), Kantoren in cijfers 2021

3.4 BEHOEFTE

Kwantitatieve behoefte

Op basis van de verwachte vraag, het huidige aanbod en de harde plancapaciteit is er in Oost-Zuid-Holland tot 2032 sprake van een **behoefte aan ca. 78.000 tot 114.000 m²** kantoren/zakelijke dienstverlening (Tabel 9).

VRAAG	HUIDIG AANBOD	HARDE PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
166.200 tot 202.700 m ²	50.300 m ²	38.000 m ²	77.900 tot 114.400 m²

TABEL 9 KWANTITATIEVE BEHOEFTE KANTOREN/ZAKELIJKE DIENSTVERLENING OOST-ZUID-HOLLAND TOT 2032

Kwalitatieve behoefte

In de Actualisatie kantorenstrategie Holland Rijnland 2019-2024 zijn regionale afspraken over de kantorenmarkt vastgelegd, waaronder voor Alphen aan den Rijn. De regionale kantorenstrategie geldt als kader voor de verantwoording van de kantorenopgave in bestemmingsplannen. De regionale afspraken zijn onder andere:

- Kwantitatief voldoende meters, alleen kwaliteit toevoegen: De regionale kantorenmarkt is overwegend een vervangingsmarkt. Kwantitatief is voldoende aanbod beschikbaar in de regio. Echter betreft dit ook incourant aanbod. Om die reden moet voldoende ruimte zijn voor kwalitatieve nieuwbouw op locaties met toekomstpotentie;
- Prioriteren van voldoende kantoormeters voor Stationsgebied Leiden Centraal;
- Specifiek voor Alphen aan den Rijn is 15.000 m² harde plancapaciteit voor het Stationsgebied opgenomen.

Gezien ontwikkelingen in de markt is echter gekozen om in het Stationsgebied primair in te zetten op woningbouwontwikkelingen. Hierdoor is het ruimtelijk niet mogelijk om de in de regionale kantorenstrategie opgenomen harde plancapaciteit op deze locatie te realiseren. Vanwege de onderstaande aspecten adviseren wij om een deel van de harde plancapaciteit voor het Stationsgebied over te dragen naar Kop West (3.500 m²). Door het overdragen van kantoormeters wordt de harde plancapaciteit opgenomen in de regionale kantorenstrategie niet overschreden.

- Met name grootschalige kantoren (zoals nationale en regionale hoofdkantoren) hebben behoefte aan stationslocaties vanwege de goede bereikbaarheid, het imago, de uitstraling en de aanwezigheid van voorzieningen. Kop West vormt een contrast met het Stationsgebied. De planlocatie wordt getransformeerd tot een onderscheidend gemengd woon-werkgebied met een uniek industrieel karakter.²¹ Dit type milieu trekt met name kleine, lokale kantoorgebruikers aan. In voorliggend rapport is ook gebleken dat voor de gemeente Alphen aan den Rijn met name een lokale

²¹ Bron: Kop West (2022), Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

(en beperkt regionale) markt en een kleinschalige vraag (tot 1.000 m²) leidend is.

- In de regionale kantorenstrategie wordt de opkomst van industriële kantoorlocaties beschreven. Een mix van (creatieve) bedrijfsruimte, kantoren, wonen en horeca in combinatie met de uitstraling maken deze locaties aantrekkelijk. Kop West voorziet in de opkomende vraag naar kantoren op gemengde, industriële locaties.
- Onder invloed van de coronapandemie is de trend richting hybride werken versneld: hybride werken wordt bij veel bedrijven de nieuwe standaard. Dit stuwt de vraag naar kantoorruimte dichtbij de woning, mede om mobiliteitsstromen en reistijd te verminderen. Anderzijds is een goede overbereikbaarheid voor kantoren nog steeds van groot belang. Een combinatie van kantoren op stationslocaties en kantoren in de wijk sluit goed aan op deze trends

Conclusie:

Kwantitatief gezien is sprake van een behoefte aan kantoren/zakelijke dienstverlening in Oost-Zuid-Holland van ca. 78.000 tot 114.000 m² tot 2032. Dit biedt voldoende ruimte voor de ontwikkeling van maximaal 3.500 m² kantoren/zakelijke dienstverlening op Kop West.

4 QUICKSCAN CREATIEVE BEDRIJVGHEID

In dit hoofdstuk komt de kwantitatieve behoefte naar creatieve bedrijvigheid aan bod. Hiervoor is eerst het onderzoeksgebied bepaald. Door vraag en aanbod met elkaar te confronteren is de kwantitatieve behoefte aan creatieve bedrijvigheid in beeld gebracht.

Afbakening creatieve bedrijvigheid

De creatieve industrie omvat diverse sectoren. Er is een indeling te maken in drie hoofddomeinen: media en entertainment (waaronder uitgeverijen, tv), creatieve zakelijke dienstverlening (waaronder reclame, vormgeving) en kunsten en erfgoed (waaronder podiumkunsten). In het bestemmingsplan Kop West wordt de volgende definitie voor **creatieve bedrijven** gehanteerd:

Bedrijven die zich hoofdzakelijk richten op:

- creatieve vormgeving; reclamebureaus, grafische bedrijven, architecten en industrieel ontwerpers;
- het ontwerpen/producen van beeld/geluid, gaming en tekst met gebruikmaking van radio, televisie, computer, internet, mobile telefonie, print en evenementen;
- toegepaste kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, ontwerp bureaus ten behoeve van mode, interieur.

Creatieve bedrijven vestigen zich zowel in bedrijfsruimten als in kantoren. Om de behoefte aan creatieve bedrijvigheid te bepalen, worden dus zowel bedrijfsruimten en kantoren geanalyseerd.

De bijbehorende SBI-codes zijn terug te vinden in 5.4Bijlage 1.

4.1 ONDERZOEKSGBIED

Wij hanteren, net als in de onderbouwing voor kantoren (Hoofdstuk 3), Corop-gebied Oost-Zuid-Holland als onderzoeksgebied. Naast de gemeente Alphen aan den Rijn betreffen dit de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Krimpenewaard, Nieuwkoop en Waddinxveen.

4.2 VRAAG

Prognose vestigingen

- In Oost-Zuid-Holland was in 2021 sprake van ca. 2.640 vestigingen van creatieve bedrijven, waarvan ca. 88% ZZP'ers en ca. 12% met 2 of meer werknemers.
- Het aantal vestigingen is in de periode 2011-2021 met ca. 111% toegenomen. Met name de creatieve zakelijke dienstverlening is in de afgelopen periode in het onderzoeksgebied toegenomen (+154%, Tabel 10).²²

SECTOR	2011	2016	2021	2011-2021
Kunsten en cultureel erfgoed	500	635	815	+63%
Media en entertainmentindustrie	305	465	695	+128%
Creatieve zakelijke dienstverlening	445	865	1.130	+154%
Creatieve bedrijvigheid	1.250	1.965	2.640	+111%

TABEL 10 AANTAL VESTIGINGEN CREATIEVE BEDRIJFVIGHEID OOST-ZUID-HOLLAND 2011-2021

Bron: CBS (2021)

- In de creatieve sector is het gemiddeld aantal banen per vestiging ca. 1,9.²³ Op basis van ca. 2.640 vestigingen komt de werkgelegenheid in 2021 neer op ca. 5.050 banen.
- De jaarlijkse groei van de werkgelegenheid in de creatieve sector in Nederland bedraagt ca. 2,4%.²⁴ Vergeleken met Nederland is de creatieve sector in Oost-Zuid-Holland ondervertegenwoordigd. Op basis van de verhouding van het aantal bedrijfsvestigingen in de creatieve sector in Oost-Zuid-Holland ten opzichte van Nederland, gaan wij uit van een jaarlijkse groei van ca. 2,1% per jaar. Hiermee neemt de werkgelegenheid in de creatieve sector in het onderzoeksgebied toe met ca. 1.180 banen tot 2032.
- Een substantieel deel hiervan vestigt zich in woningen en heeft geen behoefte aan bedrijfshuisvesting. Op basis van eerdere onderzoeken heeft ca. 49% van de werkzame personen wel behoefte aan huisvesting.²⁵ Dit zijn ca. 580 banen.
- Het ruimtegebruik per werknemer in de creatieve sector ligt gemiddeld op ca. 47 m².²⁶ De ruimtevraag voor de creatieve sector komt hiermee op ca. 27.000 m² (Tabel 11).

²² Bron: CBS (2021), Vestigingen van bedrijven; bedrijfstak, regio, bewerking door Bureau Stedelijke Planning

²³ Bron: Monitor creatieve industrie 2019 (2019), op basis van vestigingsgrootte steden, bewerking door Bureau Stedelijke Planning

²⁴ Bron: Monitor creatieve industrie 2019 (2019)

²⁵ Bron: Bureau Stedelijke Planning (2018), op basis van onderzoek voor gemeente Den Haag

²⁶ Bron: bewerking Bureau Stedelijke Planning op basis van Stec groep 2017. Dit betreft het ruimtegebruik van de creatieve sector in kantoren, bedrijfsruimten en bedrijfsverzamelgebouwen.

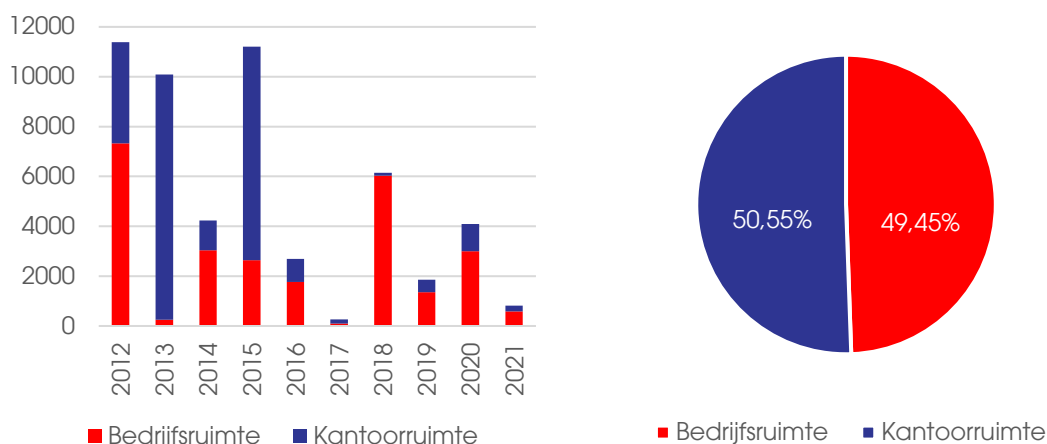
	TOENAME BANEN	EXCLUSIEF THUISWERKERS	RUIMTEGEBRUIK PER WERKNEMER	VRAAG IN M ²
Creatieve bedrijvigheid	1.180 banen	49%	47 m ²	27.000

TABEL 11 VRAAG CREATIEVE BEDRIJVIGHEID O.B.V. WERKGELEGENHEID TOT 2032

Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van Stec groep (2017), onderzoek voor gemeente Den Haag (2018) en Monitor creatieve industrie (2019)

Prognose historische opname

- In de periode 2012-2021 bedroeg de gemiddelde opname van creatieve bedrijven in het onderzoeksgebied ca. 5.300 m² per jaar. De verdeling van de opname tussen bedrijfsruimten en kantoren in de afgelopen periode is nagenoeg gelijk (Figuur 6).²⁷
- Extrapolatie van de gemiddelde opname levert een vraag van ca. 52.800 m² tot 2032. De opname is een combinatie van verplaatsingsvraag (de verplaatsing van bedrijven binnen de regio) en uitbreidingsvraag (nieuwe vestiging of uitbreiding). Over het algemeen betreft ca. de helft²⁸ van de opname uitbreidingsvraag, wat neerkomt op een uitbreidingsvraag van ca. **26.000 m²** tot 2032.



FIGUUR 6 HISTORISCHE OPNAME CREATIEVE BEDRIJVIGHEID OOST-ZUID-HOLLAND 2012-2021

Bron: Vastgoeddata (2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning

De totale vraag naar vastgoed voor creatieve bedrijvigheid in het onderzoeksgebied bedraagt daarmee ca. **26.000 tot 27.000 m²** voor de periode tot 2032.

4.3 AANBOD

De creatieve sector is divers en vestigt zich in verschillende typen vastgoed. Naast thuiswerkers bevinden creatieve bedrijven zich onder andere in kantoren, bedrijfsruimten, bedrijfsverzamelgebouwen, broedplaatsen en op flexplekken. De

²⁷ Bron: Vastgoeddata 2022

²⁸ Bron: Dynamis

creatieve sector landt ook in vastgoed dat niet specifiek is bestemd voor deze sector, zoals op tijdelijke plekken. Om deze reden is het aanbod voor deze sector zeer diffuus en niet makkelijk te typeren.

Vestigingscriteria creatieve bedrijven

De belangrijkste vestigingscriteria voor creatieve bedrijven (die buitenshuis (willen) werken) zijn:

- De sector heeft met name behoefte aan betaalbare en kleinschalige huisvesting.
- Creatieve bedrijven floreren met name in een stedelijke, dynamische context en hebben behoefte aan een goede ruimtelijke kwaliteit en uitstraling en eigenheid van een locatie. Een werkklimaat met voldoende voorzieningen en levendigheid draagt bij aan een inspirerende creatieve werkomgeving.
- Daarnaast bestaat de sector uit veel zelfstandigen die behoefte hebben aan clustering met andere creatieve bedrijven. Clustering zorgt voor gemakkelijker netwerken en uitwisseling van kennis.
- Bedrijfsverzamelgebouwen zijn in trek bij creatieve bedrijven. Het vormen hotspots van creatieve bedrijven en het is vaak betaalbare huisvesting. Ook zijn historische gebouwen vaak gewild door de specifieke uitstraling.
- Tot slot is een goede bereikbaarheid (auto en ov) van de locatie van belang.

Bedrijventerreinen en kantoorlocaties

De behoefte van creatieve bedrijven bestaat vooral uit kleinschalige en betaalbare huisvesting. Gezien het belang van betaalbaarheid sluit plancapaciteit op bedrijventerreinen en kantoorlocaties onvoldoende aan bij de vestigingscriteria van creatieve bedrijven. De aankoop van een kavel en de ontwikkeling van een eigen gebouw is voor creatieve bedrijven veelal niet haalbaar. Daarnaast sluiten monofunctionele bedrijventerreinen niet goed aan op de behoefte van creatieve bedrijven aan een stedelijke, dynamische omgeving.

Huidig aanbod

De creatieve industrie vestigt zich voornamelijk in bestaand vastgoed. Het overgrote deel hiervan sluit echter niet aan op de vestigingscriteria van de creatieve industrie. Het huidige aanbod van kantoren en bedrijfsruimten in het onderzoeksgebied is op basis van de volgende criteria geanalyseerd:

- **Betaalbaarheid als doorslaggevende factor.** Wij analyseren om die reden het bedrijfs- en kantooraanbod in het onderzoeksgebied tot een huurprijs van 110 euro per m² per jaar.
- **Vraag naar kleinschalig vastgoed.** De vraag in de creatieve sector richt zich op (zeer) kleinschalig vastgoed. Wij hanteren een maximale oppervlakte van (units van) 250 m².

Het aanbod van kantoren met een metrage tot 250 m² en voor maximaal 110 euro per m² per jaar bedraagt ca. 4.800 m² in het onderzoeksgebied. Het aanbod

van bedrijfsruimten met een metrage tot 250 m² en voor maximaal 110 euro per m² per jaar bedraagt ca. 3.400 m² in het onderzoeksgebied.²⁹ Het totale aanbod bedraagt hiermee ca. **8.200 m²**.

(Tijdelijke) broedplaatsen

In Oost-Zuid-Holland is een aantal broedplaatsen voor de creatieve sector gevestigd, waaronder:

- Firma van Drie in Gouda biedt een podium voor diverse kunstenaars uit Gouda en omgeving. Het is een broedplaats voor talent en een ontmoetingsplek voor kunstenaars en publiek. Op dit moment zijn 109 kunstenaars aangesloten bij Firma van Drie.
- GOUDasfalt in Gouda biedt tijdelijk onderdak aan kleinschalige, creatieve ondernemingen op de voormalige Koudasfaltlocatie. Daarnaast worden evenementen georganiseerd op het terrein.
- De Werf op Rijnhaven in Alphen aan den Rijn, ten zuidoosten van het plangebied. Dit betreft een tijdelijke invulling van voormalige fabriekshallen bestaande uit creatieve ondernemers en evenementen. Op dit moment is ca. 95% van de ruimtes is verkocht, verhuurd of in optie.³⁰

De bovenstaande voorbeelden illustreren dat het aanbod voor creatieve bedrijven zeer diffuus is. Daarnaast is het aanbod voor creatieve bedrijven veelal op tijdelijke plekken gevestigd, waardoor leegstand vaak niet duidelijk in beeld is.

Twee van de bovenstaande voorbeelden bieden tijdelijke huisvesting voor creatieve bedrijven aan. Uit onderzoek van Bureau Buiten (2019)³¹ blijkt dat een tijdelijke situatie ongewenste onzekerheid oplevert voor creatieve bedrijven, terwijl creatieve bedrijven wel vaak op tijdelijke plekken zijn gevestigd vanwege de betaalbaarheid. De uitdaging is een groter deel van het aanbod voor creatieve bedrijven voor een langere termijn of vast aan te bieden.

4.4 BEHOEFTE

Op basis van de verwachte vraag, het huidige aanbod en de harde plancapaciteit is er in Oost-Zuid-Holland tot 2032 behoefte aan ca. **18.000 tot 19.000 m²** voor creatieve bedrijvigheid (Tabel 12).

VRAAG	HUIDIG AANBOD	HARDE PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
26.000 tot 27.000 m ²	8.200 m ²	0	17.800 tot 18.800 m ²

TABEL 12 KWANTITATIEVE BEHOEFTE KANTOREN OOST-ZUID-HOLLAND TOT 2032

²⁹ Bron: Funda in Business, meetmoment 14 februari 2022

³⁰ <https://www.firmavandrie.nl/de-firma/>; GOUDasfalt - is een levendige stadsoever; De Werf - Vernieuwend Ondernemerschap in Alphen aan den Rijn

³¹ Bron: Bureau Buiten (2019), Huisvesting Culturele en creatieve sector Arnhem

Conclusie

Kwantitatief gezien bestaat er een behoefte aan ca. 18.000 tot 19.000 m² voor de creatieve sector in Oost-Zuid-Holland tot 2032. Dit biedt voldoende ruimte voor de ontwikkeling van maximaal 3.000 m² voor creatieve bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw op Kop West.

5 QUICKSCAN DETAILHANDEL

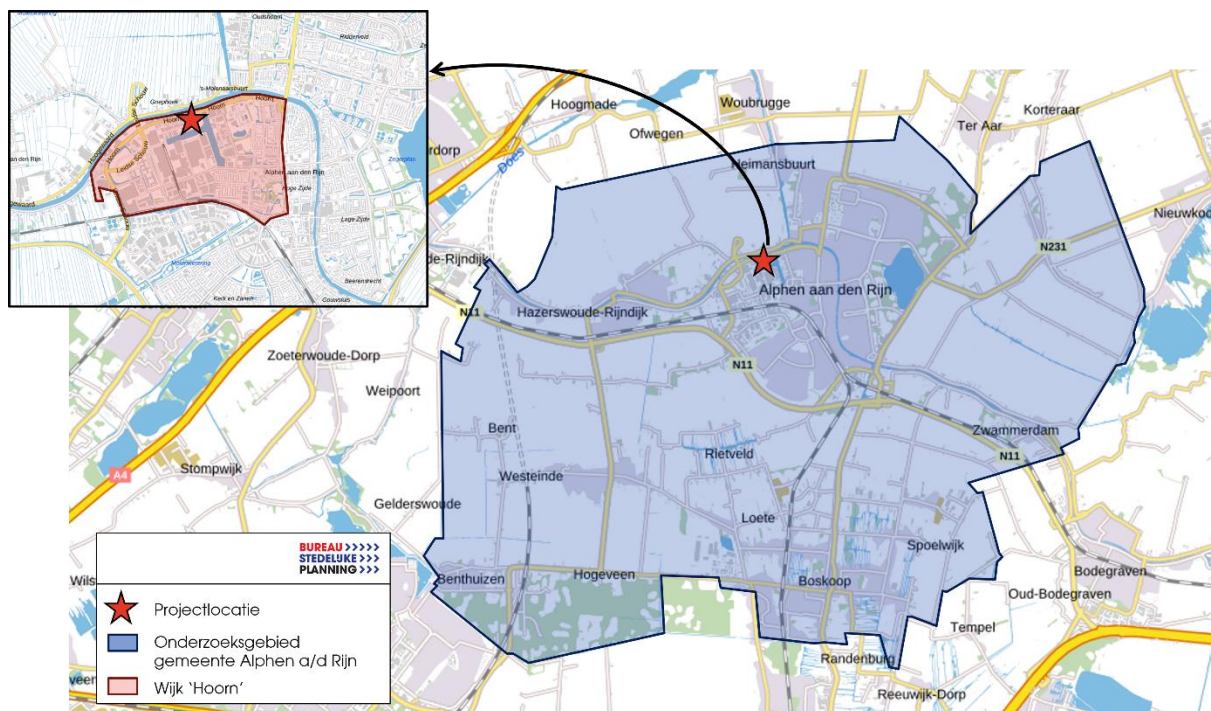
In dit hoofdstuk komt de kwantitatieve en kort de kwalitatieve behoefte voor detailhandel aan bod. Op de projectlocatie is binnen het bestemmingsplan 1.000 m² detailhandel mogelijk waarvan maximaal 600 m² per unit. Toegestaan is 1) kleinschalige detailhandel bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, 2) ondergeschikte detailhandel (in ter plaatse vervaardigde goederen bij productiebedrijf, of bij beroep aan huis, of ambachtelijk/dienstverlenend bedrijf met assortiment die aansluit op hoofdbestemming), 3) kringloopwinkels, 4) volumineuze detailhandel (echter met uitzondering van alle woongerelateerde detailhandel: meubelzakenbedrijven, keukens, badkamers, vloeren, zonnewering en jacuzzi's). Binnen deze quickscan detailhandel wordt gekeken of er een kwantitatieve behoefte is voor de binnen het bestemmingsplan toegestane 1.000 m² detailhandel. Kort samengevat is met uitzondering van volumineuze detailhandel in niet-woongoederen en kringloopwinkels **geen zelfstandige detailhandel toegestaan**. Deze zal dan namelijk ondergeschikt moeten zijn, en aansluiten op de hoofdbestemming.

Ondanks dat niet alle branchegroepen binnen detailhandel toegelaten zijn op de projectlocatie, gaan we in deze quickscan voor een volledig beeld uit van vier branchegroepen vanuit de Locatusindeling: Dagelijks, Mode & Luxe, Vrije Tijd en In/Om Huis (zie bijlage 2 voor nadere toelichting branchegroepen)³². Door op gemeentelijk niveau vraag en aanbod met elkaar te confronteren is een indicatieve kwantitatieve behoefte naar detailhandel in beeld gebracht. Deze kwantitatieve behoefte is daarna kort vertaald naar een kwalitatieve behoefte voor de projectlocatie.

5.1 ONDERZOEKSGEBIED

Voor de quickscan detailhandel kijken we naar de kwantitatieve behoefte in de gemeente Alphen a/d Rijn. Hiervoor is zowel recente aanboddata vanuit het koopstromenonderzoek 2021 beschikbaar alsmede bevolkingsprognoses. Doordat ondergeschikte en kleinschalige detailhandel vaak een buurt/wijkfunctie heeft zoomen we ook kort in op het detailhandelsaanbod in de woonkern Alphen a/d Rijn en de wijk Hoorn, waarin het plangebied ligt.

³² Locatusindeling gaat uit van vijf branchegroepen binnen detailhandel: Dagelijks, Mode & Luxe, Vrije Tijd, In/Om Huis en Overig Detailhandel. Deze laatste groep wordt over het algemeen niet meegenomen binnen marktruimteberekeningen, omdat het vaak niche winkels zijn of slechts een beperkte doelgroep aanspreekt.



FIGUUR 7 ONDERZOEKSGEBIED GEMEENTE ALPHEN A/D RIJN EN WIJK 'HOORN'

Bron: PDOK Achtergrondkaart, bewerking: Bureau Stedelijke Planning

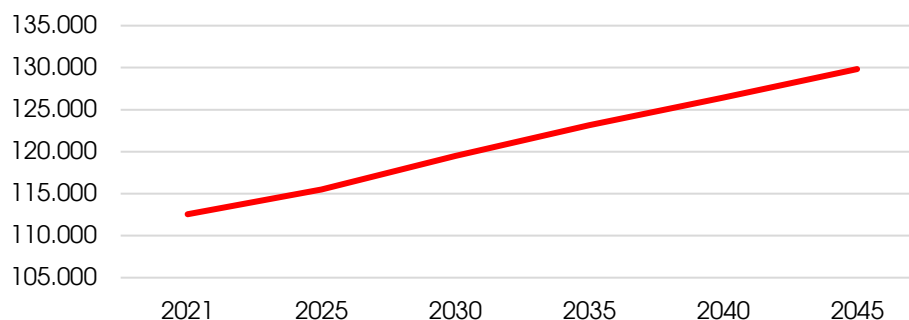
5.2 VRAAG

	INW	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65 +	GEM. HH GROOTTE	GEM. INK. PER INW.
Gemeente Alphen a/d Rijn	112.587	16	12	25	28	19	2,3	€ 28.200
Woonplaats Alphen a/d Rijn	73.855	16	11	26	28	19	2,3	€ 28.300
Wijk 'Hoorn'	4.755	12	9	29	26	23	1,9	€ 25.500
Nederland		16	12	25	28	19	2,1	€ 27.000

TABEL 13 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN VERZORGINGSGBIED

Bron: CBS Statline 2021, inkomen betreft 2019 (meest recente cijfers)

- In de gemeente Alphen a/d Rijn zijn op dit moment circa 112.590 inwoners woonachtig. Daarvan wonen circa 73.860 mensen in de woonkern Alphen a/d Rijn. De projectlocatie ligt in de wijk Hoorn, welke op dit moment voornamelijk bestaat uit een bedrijventerrein. De wijk heeft dan ook slechts circa 4.760 inwoners, welke voornamelijk aan de oostkant van de wijk woonachtig zijn;
- De gemeente Alphen a/d Rijn groeit de komende jaren in aantal inwoners. Tot 2030 stijgt het aantal inwoners met ca. 6% tot ruim 119.000 inwoners. Tot 2040 neemt het aantal inwoners t.o.v. de huidige situatie toe met 12% naar ruim 126.000 inwoners;

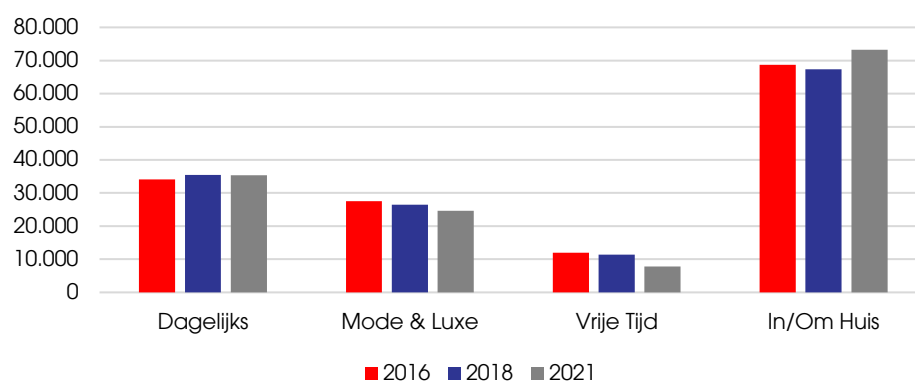


FIGUUR 8 INWONERSPROGNOSE GEMEENTE ALPHEN A/D RIJN

Bron: Primos 2021, bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- De grootste inwonersgroei komt met name ten goede van de grootste woonkern in de gemeente, namelijk Alphen a/d Rijn. Een van de locaties waar onder andere woningbouw plaats gaat vinden, of al gestart is, is in de wijk Hoorn. Deze wijk, welke nu voornamelijk bedrijventerrein is, transformeert aan de oostzijde van de Rijnhaven naar een gemengde woon-werklocatie. Hier kan tevens gerecreëerd worden. In het gebied Rijnhaven-Oost is juridisch-planologisch ruimte voor maximaal 2.000 woningen. Reeds meerdere woningbouwprojecten rondom de Rijnhaven zijn in aanbouw of zullen nog gerealiseerd worden. De projectlocatie Kop West is daar met 300 woningen onderdeel van. De komende jaren neemt de wijk Hoorn dan ook verder in inwonertal toe.

5.3 AANBOD



FIGUUR 9 VERANDERING DETAILHANDELSAANBOD IN M² WVO PER BRANCHEGROEP GEMEENTE ALPHEN A/D RIJN

Bron: Koopstromenonderzoek 2021, bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- De gemeente Alphen a/d Rijn heeft in totaal ca. 158.100 m² winkelvloeroppervlakte (wvo) detailhandel. De helft van het aanbod bevindt zich binnen de branchegroep In/Om Huis. Dit zijn doelgerichte, vaak volumineuze branches. Deze branches zijn vooral geconcentreerd op de Rijneke Boulevard in Zoeterwoude en op de Euromarkt in Alphen a/d Rijn zelf. De andere helft bestaat voornamelijk uit dagelijkse branche

bouwmarkt Karwei en zijn op slechts enkele honderden meters van de projectlocatie aan de Van Foreestlaan de bouwmarkt Praxis, enkele sanitair/keukenwinkels, een kringloopwinkel en een hengelsportwinkel gesitueerd.

5.4 BEHOEFTE

KWANTITATIEF >>

Voor de kwantitatieve behoefte wordt zowel naar het marktruimteonderzoek van de provincie Zuid-Holland gekeken als op basis van detailhandelsdichtheden een indicatie van de behoefte aan detailhandel binnen de gemeente Alphen a/d Rijn gegeven. Zowel het marktruimteonderzoek als de dichthedenanalyse geven slechts een algehele indicatie op gemeenteniveau. Met name omdat de beoogde ontwikkeling van detailhandel van de projectlocatie slechts kleinschalig en/of ondergeschikt is en maximaal 1.000 m² beslaat, dient de kwantitatieve analyse slechts als 'high-over' beeld.

Uit het marktruimteonderzoek uit 2019 van de provincie Zuid-Holland³³ blijkt dat voor zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse sector tot 2025 geen marktruimte is voor uitbreiding van winkels in de gemeente Alphen a/d Rijn. Zo is er voor zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse sector een negatieve uitbreidingsruimte van ca. - 1.000 - -5.000 m² wvo. Ook als de niet-dagelijkse sector uitgesplitst wordt naar de branchegroepen Mode & Luxe, Vrije Tijd en In/Om Huis, is er een negatieve uitbreidingsruimte voor Mode & Luxe en In/Om Huis. Enkel Vrije Tijd laat een indicatieve marktruimte voor 2025 zien van -1.000 – 1.000 m² wvo;

Aan de hand van dichtheden (aantal m² wvo/inwoner) kan ook een indicatieve behoefte berekend worden voor de grootste branchegroepen binnen detailhandel voor Alphen a/d Rijn. De dichtheden in de detailhandel zijn onderstaand vergeleken met de gemiddelde landelijke dichtheid voor de branchegroepen. Op basis van een vergelijking tussen de dichtheden van Alphen a/d Rijn en landelijk is voor de huidige situatie en voor 2030 een indicatieve marktruimte in m² wvo te geven. De dichtheden voor Alphen a/d Rijn zijn afkomstig uit het recente Koopstromenonderzoek 2021.

³³ Bron: Koopstromenonderzoek 2021, factsheet gemeente Alphen a/d Rijn

BRANCHEGROEP	DICHTHEDEN (M² WVO/ INWONER)			
	GEMEENTE ALPHEN A/D RIJN	LANDELIJK	HUDIGE INDICATIEVE MARKTRUIMTE	INDICATIEVE MARKTRUIMTE 2030
Dagelijks	0,31	0,33	ca. 800 m²	ca. 4.000
Mode & Luxe	0,22	0,24	ca. 2.000 m²	ca. 4.000
Vrije Tijd	0,07	0,10	ca. 3.000 m²	ca. 4.000
In/Om Huis	0,65	0,61	-	-

TABEL 14 DICHTHEDEN (M² WVO/INWONER) BRANCHEGROEPEN DETAILHANDEL GEMEENTE ALPHEN A/D RIJN'
Bron: KSO 2021, Locatus 2020.

Uit de dichthedenanalyse blijkt dat binnen de dagelijkse branche, Mode & Luxe en Vrije Tijd nog indicatief marktruimte aanwezig is. Richting 2030 groeit deze marktruimte in de gemeente Alphen a/d Rijn voor deze branchegroepen door inwonerstoename. Voor In/Om Huis is echter reeds een overaanbod in de gemeente aanwezig. Dit overaanbod blijft gehandhaafd, ondanks inwonersgroei, naar de toekomst toe.

KWALITATIEF >>

- De ontwikkeling van detailhandel op de projectlocatie gaat om een kleinschalige ontwikkeling van maximaal 1.000 m². Deze ontwikkeling, wat voornamelijk kleinschalige en/of ondergeschikte detailhandel betreft, heeft geen zelfstandig trekkende werking. Het bedient inwoners en gebruikers van de projectlocatie en omliggend gebied. Daarnaast is het bedoelt om meerwaarde aan de projectlocatie en het gebied te geven. We verwachten daarom dat realisering van dergelijke kleinschalige/ondergeschikte detailhandel geen kwaad aan andere winkelgebieden en de winkelstructuur in Alphen a/d Rijn doet;
- De combinatie van gemiddeld lagere detailhandelsdichtheden dan landelijk en het kleinschalige detailhandelsprogramma op de projectlocatie zorgt ervoor dat er geen grote effecten voor andere, bestaande, detailhandel in de omgeving ontstaat;
- Binnen de projectlocatie zien we dan ook mogelijkheden om in te zetten op een kleinschalige ondergeschikte detailhandelsconcepten die passen bij de ontwikkelvisie voor de projectlocatie. Blurring is hierbij mogelijk een optie, waarbij detailhandel met horeca, of bedrijvigheid wordt gecombineerd. Als het niet gaat om volumineuze, niet-woongerelateerde detailhandel, of kringloopwinkels, mag detailhandel echter niet zelfstandig zijn en moet het ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming.
- Een kringloopwinkel zoals in bestemmingsplan mogelijk is, is reeds vlakbij op de Energieweg aanwezig. Afhankelijk van of deze kringloopwinkel mogelijk moet vertrekken door transformatie van het gebied, kan deze landen op de projectlocatie (verplaatsing). Tevens is volumineus binnen het bestemmingsplan mogelijk (niet-woongerelateerde detailhandel). Echter is

de unitgrootte hiervoor met 600 m² beperkt en bevindt zich op enkele honderden meters een bouwmarkt Praxis. Volumineus aanbod heeft daarom niet direct de voorkeur om op de projectlocatie te laten vestigen.

- Binnen de ontwikkeling Kop West worden tevens mogelijkheden onderzocht voor een botenshowroom. Deze vallen onder zogenoemde 'ABC-goederen'³⁴ wat de grootste vorm van volumineuze goederen betreft en daarom binnen het bestemmingsplan passen. Kwalitatief wordt een botenshowroom passend gezien door de ligging van de ontwikkeling Kop West aan het water (Rijnhaven) en doordat botenbouwers reeds onderdeel van de Rijnhaven zijn. Er zal wel onderzocht moeten worden of een botenshowroom in te passen is binnen de relatief kleine unitgrootte van 600 m².

Conclusie:

- Vanuit de dichthedenanalyse is voor de branchegroepen Dagelijks, Mode & Luxe en Vrije Tijd nog enige marktruimte in de gemeente Alphen a/d Rijn. Gezien het kleinschalige/ondergeschikte karakter en de functie van de beoogde 1.000 m² detailhandel op de projectlocatie verwachten we echter dat er geen grote effecten zullen ontstaan op bestaande detailhandel. Met name niet omdat de gemeentelijke detailhandelsdichtheden voor deze drie branchegroepen lager zijn dan de landelijke gemiddelden.
- Binnen de projectlocatie is de beoogde 1.000 m² kleinschalige/ondergeschikte detailhandel dan ook passend, te meer omdat het in kwalitatieve zin een meerwaarde voor zowel de ontwikkeling als de omliggende buurt gaat hebben. De detailhandel mag echter niet zelfstandig zijn wanneer het niet gaat om volumineuze niet-woongerelateerde winkels of kringloopwinkels. Er zal daarom goed gelet moeten worden of de detailhandel als ondergeschikte functie aansluit bij de hoofdbestemming.
- Afhankelijk van mogelijke verplaatsing van de kringloopwinkel aan de Energieweg kan deze landen op de projectlocatie.
- Volumineuze detailhandel (enkel niet-woongerelateerd) is lastiger op de projectlocatie te realiseren. Deze detailhandel is vaak actief binnen de branchegroep In/Om Huis waar in de gemeente Alphen a/d Rijn geen indicatieve marktruimte voor is. Daarbij is een maximale unitgrootte van 600 m² beperkt voor deze sector (zoals bouwmarkten en tuincentra) en zijn er

³⁴ ABC-goederen staan voor Auto's, Boten en Caravans en worden als specifieke detailhandelsbranche aangemerkt. Volgens de definities van de Provinciale Omgevingsverordening vallen ABC-goederen onder 'detailhandel in volumineuze goederen'.

op enkele honderden meters afstand reeds twee bouwmarkten en enig In/Om Huis aanbieders actief.

- De mogelijkheid voor een botenshowroom op de projectlocatie wordt als passend gezien doordat dit binnen het bestemmingsplan past, de projectlocatie aan het water ligt en de Rijnhaven reeds botenbouwers huisvest. Hierbij zal wel onderzocht moeten worden of dit binnen de maximale unitgrootte van 600 m² gerealiseerd kan worden.

BIJLAGE 1 SBI-CODES DIE VALLEN ONDER CREATIEVE INDUSTRIE*

Kunsten en cultureel erfgoed

- Podiumkunsten – producenten van podiumkunst (SBI 90012)
- Scheppende kunsten – schrijven en overige scheppende kunst (SBI 9003)
- Overige kunst en erfgoed:
 - Informatieverstrekking op het gebied van toerisme (SBI 7990)
 - Dienstverlening voor uitvoerende kunst (SBI 9002)
 - Steunfondsen (niet op het gebied van welzijnszorg (SBI 94993)
 - Vriendenkringen op het gebied van cultuur, fanclubs en overige kunstbevordering (SBI 94994)

Media en entertainmentindustrie:

- Radio en televisie
 - Productie van televisieprogramma's (SBI 59112)
 - Facilitaire diensten voor film, tv (SBI 5912)
 - Radio-omroepen (SBI 6010)
 - Televisieomroepen (SBI 6020)
- Persmedia:
 - Uitgeverijen van kranten (SBI 5813)
 - Uitgeverijen van tijdschriften (SBI 5814)
 - Persagentschappen (SBI 6391)
 - Overige dienstverlenende activiteiten op het gebied van informatie n.e.g. (SBI 6399)
 - Fotografie (SBI 74201)
- Film:
 - Productie van films (geen televisiefilms) (SBI 59111)
 - Distributie van films en televisieproducties (SBI 5913)
- Muziekindustrie:
 - Maken en uitgeven van geluidsopnamen (SBI 5920)
- Boekenindustrie:
 - Uitgeverijen van boeken en databanken (SBI 5811)
- Overige uitgeverijen:
 - Overige uitgeverijen (niet van software) (SBI 5819)
 - Uitgeverijen van computerspellen (SBI 5821)
 - Overige uitgeverijen van software (SBI 5829)

Creatieve zakelijke dienstverlening:

- Vormgeving en ontwerp
 - Architecten (geen interieurarchitecten) (SBI 71111)
 - Interieurarchitecten (SBI 71112)

- Communicatie- en grafisch ontwerp (SBI 74101)
- Industrieel en productontwerp (SBI 74102)
- Interieur- en ruimtelijk ontwerp (SBI 74103)
- Communiceren en informatie:
 - Public relationsbureaus (SBI 7021)
 - Reclamebureaus (SBI 7311)
 - Handel in advertentieruimte en -tijd (SBI 7312)
 - Organiseren van congressen en beurzen (SBI 8230)

*Deze definitie sluit aan bij de door TNO ontwikkelde en door CBS gehanteerde definitie van de creatieve industrie (zie o.a. CBS 2011 - Onderzoeksrapportage creatieve industrie), minus de volgende SBI-codes, die zijn uitgezonderd omdat deze niet in kantoren of bedrijfsruimten zijn gehuisvest: 90011 Beoefening van podiumkunst; 90041 Theaters en schouwburgen; 91022 Kunstgalerieën en -expositieruimten; 91011 Openbare bibliotheken; 91012 Kunstuitleencentra; 91019 Overige culturele uitleencentra en openbare archieven; 91021 Musea; 9103 Monumentenzorg; 5914 Bioscopen; 90013 Circus en variété; 93211 Pret- en themaparken; 93212 Kermisattracties

BIJLAGE 2 LOCATUS BRANCHE-INDELING DETAILHANDEL

BRANCHEGROEP	HOOFDBRANCHE	BRANCHES
Dagelijks	Levensmiddelen	Diepvriesartikelen, Groente/Fruit, Bakker, Vlaaien, Buitenlands overig, Toko, Chocola, Koffie/thee, Delicatessen, Kaas, Minisuper, Nachtwinkel, Poelier, Reform, Slagerij, Slijter, Supermarkt, Tabak/Lect, Tabak speciaalzaak, Vis, Zoetwaren, Ziekenhuis winkel, Levensmiddelen overig
	Persoonlijke Verzorging	Apotheek, Drogist, Parfumerie, Haarproducten, Persoonlijke Verzorging overig
Mode & Luxe	Warenhuis	Warenhuis
	Kleding & Mode	Beenmode, Bont, Bruidskleding, Damesmode, D&H Mode, Herenmode, Kindermode, Leermode, Lingerie, Modeaccessoires, Sportkleding, Textielsuper, Modewarenhuis
	Schoenen & Lederwaren	Lederwaren, Schoenen
	Juwelier & Optiek	Juwelier, Uurwerken, Optiek
	Huishoudelijke- & Luxe Artikelen	Glas/Aardewerk, Huishoudelijke artikelen, Huishoudelijke linnen, Cadeau artikelen, Kookwinkel, Rotan/Rietwerk
	Antiek & Kunst	Antiek, Kunsthandel
Vrije Tijd	Sport & Spel	Buitensport, Ruitersport, Speelgoed, Modelbouw, Sportzaak, Hengelsport, Watersport, Sport Speciaalzaak
	Hobby	Electronica, Foto/Film, Handvaardigheid, Wol/Handwerk, Munten/Postzegels, Muziekinstrumenten, Naaimachines, Stoffen
	Media	Boekhandel, Stripboeken, Beeld/Geluid, Software/Games, Kantoorartikelen, Poster/Kaart, Boek&Kantoor, Inktvullers
In/Om Huis	Plant & Dier	Aquariums, Bloem/Plant, Dibevo, Tuinartikelen, Tuincentrum, Tuinmeubelen
	Bruin & Witgoed	Radio & Tv, Computers, Huishoudelijke onderdelen, Telecom, Witgoed, Electro
	Auto & Fiets	Automaterialen, Car HiFi, Rijwielen

	Doe-Het-Zelf	<i>Bouwmarkt, Bouwmateriaal, Sauna/Zwembad, Deur/Kozijn, Breedpakket, Hout, IJzerwaren&Gereedschappen, Sanitairmaterialen, Verf/Behang</i>
	Wonen	<i>Babywoonwinkel, Slaapkamers/Bed, Keukens, Meubelen, Woonwarenhuis, Oosterse Tapijten, Keukens/Badkamers, Badkamers, Verlichting, Parket/Laminaat, Tegels, Woninginrichting, Woningtextiel, Woondecoratie, Zonwering</i>
Detailhandel Overig	Detailhandel Overig	<i>Diversen, Kleding, Boeken, Automatiek, Partijgoed, Legerdump, Feestartikelen, Paramedisch, Hoortoestel, New Age, Growshop, Erotica, Sportprijzen, Souvenirs, Odd Shops, Haarden/Kachels, Natuursteen, Non Food Overig</i>

TABEL 15 LOCATUS BRANCHE-INDELING DETAILHANDEL
Bron: Locatus, 2022