stec
groep

Ruimte voor bedrijvigheid in de Gnephoek

Gemeente Alphen aan den Rijn

14 mei 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

1.1 Aanleiding 3
1.2 Leeswijzer 3

2. Relevante marktregio 4

2.1 Korte beschrijving ontwikkeling Gnephoek 4
2.2 Marktregio voor Gnephoek op basis van dynamiek 5

3. Doelgroep Gnephoek 7

3.1 Van monofunctionele werklocaties naar multifunctionele werkmilieus 7
3.2 Drie typen gemengde werkmilieus die bij Gnephoek passen 7

4. Ruimtevraag vanuit de doelgroep 13

4.1 Hoe groot is de potentiële ruimtevraag? 13
4.2 Concurrerend aanbod 17
4.3 Conclusies: behoefte ruimte voor werken Gnephoek 18

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Alphen aan den Rijn groeit, onder andere met de grote gebiedsontwikkeling Gnephoek. Op dit moment bevindt deze ontwikkeling (voor circa 5.500 woningen in 2040) zich in de Masterplan-fase. Een van de vragen die nu op tafel ligt, is met welke omvang rekening gehouden moet worden voor het voorzieningenprogramma. De gemeente heeft behoefte aan inzicht in onder andere de benodigde ruimte voor werken in kleinschalige bedrijfsruimte die passend kan zijn voor de Gnephoek.

Figuur 1: Impressie van de stadsontwikkeling de Gnephoek

Bron: Gemeente Alphen aan den Rijn (2025)

1.2 Leeswijzer

We gaan eerst in op de relevante marktregio voor werkfuncties die passen bij de Gnephoek in hoofdstuk twee. Daarna definiëren we de doelgroep: welke soorten werkfuncties en -milieus vinden we passend voor de Gnephoek in hoofdstuk drie. Redenerend vanuit die doelgroep kunnen we de ruimtevraag berekenen in hoofdstuk vier. Daarvoor maken we gebruik van de laatste behoefteprognoses die zijn opgenomen in de regionale bedrijventerreinstrategie. Vervolgens confronteren we de ruimtevraag met het aanbod en trekken we onze conclusies over de resterende behoefte.

2. Relevante marktregio

2.1 Korte beschrijving ontwikkeling Gnephoek

In het Contourenplan (dat nu verder wordt uitgewerkt naar een Masterplan) wordt voor de Gnephoek rekening gehouden met de bouw van ongeveer 5.500 woningen, met aanvullend de ontwikkeling van voorzieningen en recreatiegebieden. De ontwikkeling voegt een moderne en duurzame leefomgeving toe aan Alphen aan den Rijn die goed bereikbaar is met het openbaar vervoer en waarin natuur en wonen hand in hand gaan.

Naast ruimte om te wonen wordt ook ruimte voor (maatschappelijke) voorzieningen en werken in het gebied voorzien. De nadruk ligt in dit onderzoek op de Gnephoek omdat die ontwikkeling voor u de aanleiding is om de vraag naar ruimte voor werken die past in een gemengd woon-werkgebied, in beeld te brengen. Maar de Gnephoek staat zeker niet op zich. Met deze ontwikkeling wordt een schaalsprong ingezet richting de noordzijde van Alphen aan den Rijn waar ook de Noordrand toe kan worden gerekend. In het Contourenplan wordt ook duidelijk aangegeven dat de Gnephoek een verbinding heeft met de verdere binnenstedelijke ontwikkeling van Alphen aan den Rijn. In die zin moet met de Gnephoek ook een kwaliteitssprong worden gemaakt voor een ‘levendig stedelijk lint’ met daarin onder andere de verbinding met de gebieden Rijnhaven, stationsgebied en centrum. De ontwikkeling van de Gnephoek doet ook iets met andere gebieden binnen de stad.

Figuur 2: Gnephoek onderdeel ‘levendig stedelijk lint’ binnen Alphen aan den Rijn

Bron: Contourenplan Gnephoek (2023).

We nemen hier dus de Gnephoek als uitgangspunt om de vraag vanuit werkfuncties binnen gemengde woon-werkgebieden in te schatten, maar dit betekent niet dat de vraag ook in de Gnephoek zal moeten landen. U voorziet ook dat het bestaande bedrijventerrein Rijnhaven-Oost en het gebied Euromarkt een herontwikkeling ondergaan. Daar zou mogelijk ook ruimte voor gemengde woon-werkgebieden kunnen ontstaan.

2.2 Marktregio voor Gnephoek op basis van dynamiek

Om een goede inschatting te kunnen maken van het mogelijke programma binnen de Gnephoek op basis van de behoefte aan gemengde woon-werkmilieus schatten we eerst de reikwijdte van ontwikkeling van ruimte voor werken in de Gnephoek in. Daarvoor bepalen we de relevante marktregio: waar kan de ruimtevraag vandaan komen? Voor Gnephoek schatten we die in op basis van regionale verhuisdynamiek van bedrijven. We kijken hierbij naar inkomende, uitgaande en interne verhuisbewegingen van bedrijven die passen bij de doelgroep voor Gnephoek in de gemeente Alphen aan den Rijn. Meer informatie over deze doelgroep staat beschreven in paragraaf 3.1[1].

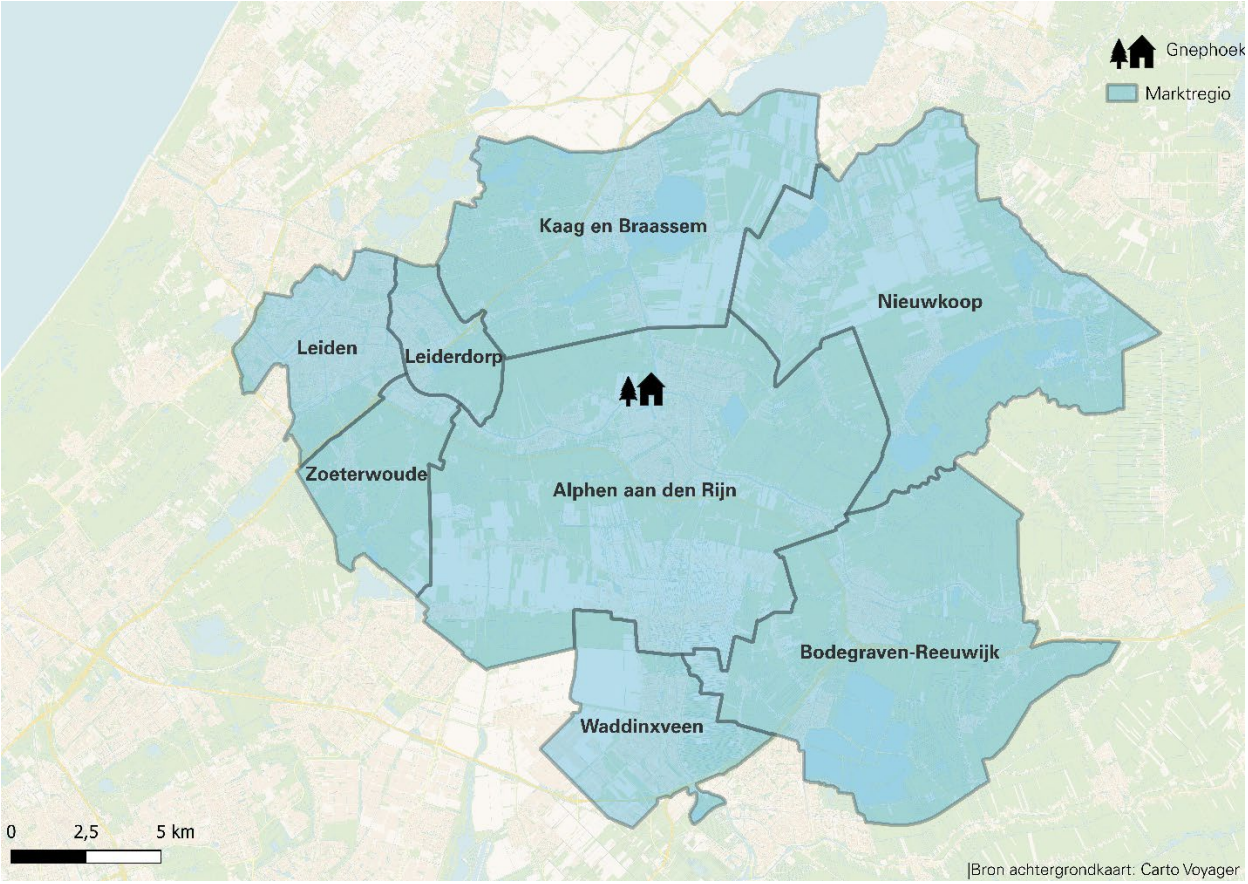
We zien sterke samenhang van verhuizingen tussen de gemeente Alphen aan den Rijn en de gemeenten Nieuwkoop, Leiden, Waddinxveen en Bodegraven-Reeuwijk. Tussen deze vier gemeenten en de gemeente Alphen aan den Rijn verplaatste in de afgelopen veertien jaar tientallen bedrijven die binnen de doelgroep vallen. We zien dat deze bedrijven zich verplaatsen van en naar zowel locaties op de bedrijventerreinen als daar buiten. Deze bedrijven zijn samen goed voor een paar honderd banen.

Gezien de ligging van Gnephoek ten noordwesten van de stad Alphen aan den Rijn en de aanwezigheid van verbinding tussen de stad en het noorden en westen via de N11/N207 nemen we ook de gemeenten Kaag en Braassem en Leiderdorp mee in de marktregio.

De totale marktregio die relevant is voor de ontwikkeling Gnephoek is dus de gemeenten Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop, Leiden, Waddinxveen, Bodegraven-Reeuwijk, Kaag en Braassem, Leiderdorp en Zoeterwoude. Vanaf hier refereren we naar deze gemeenten wanneer we het over de marktregio hebben. Alphen aan den Rijn ontwikkelt zich in noordelijke richting met de Gnephoek (en mogelijk nog verder met andere ontwikkelingen in de toekomst). Ten noorden van Alphen aan den Rijn bevinden zich met Schiphol en Amsterdam twee grote banenmotoren. We verwachten voor de doelgroep die hier centraal staat niet dat deze gebieden tot de marktregio behoren. Schiphol kent voornamelijk grootschalige bedrijven en kantoren. Amsterdam voorziet in de eigen behoefte vanuit bedrijven die passend zijn in een gemengd woon-werkgebied.

[1] Van deze doelgroep is verhuisdynamiek in de periode 2011-2024 geanalyseerd op basis van gegevens van Vastgoeddata.nl.

Figuur 3: Marktregio bedrijvigheid Gnephoek



3. Doelgroep Gnephoek

3.1 Van monofunctionele werklocaties naar multifunctionele werkmilieus

Veel bedrijvigheid is gevestigd op monofunctionele werklocaties: bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Voor de Gnephoek zijn grootschalige werkfuncties, die vaak domineren op monofunctionele werklocaties, niet passend. De Gnephoek wordt een multifunctioneel gebied. We zien drie concrete werkmilieus die bij Gnephoek passen. We beschrijven eerst de drie typen gemengde werkmilieus die passen bij Gnephoek. Voor elk van die gemengde werkmilieus beschrijven we de bijbehorende doelgroep. Vervolgens kijken we naar de ruimtevraag vanuit deze doelgroep in de marktregio. Tot slot zetten we tegen deze ruimtevraag het relevante, aansluitende aanbod af. Hiermee komen we tot een resterende potentiële behoefte (vraag minus aanbod) voor ruimte voor werken in de Gnephoek.

Aanvullend aan dit onderzoek laat u onderzoek doen naar voorzieningen zoals detailhandel. Wij laten dat hier dus buiten beschouwing. Dat geldt ook voor PDV-locaties.

3.2 Drie typen gemengde werkmilieus die bij Gnephoek passen

We onderscheiden drie typen gemengde werkmilieus die relevant zijn voor Gnephoek, namelijk Stedelijk werk- en maakmilieu, Hoogwaardig en binnenstedelijk en Centrumgebied. We beschrijven verschijningsvorm, type vastgoed, type bedrijf, omvang en effect op de omgeving van deze drie gemengde werkmilieus, vervolgens gaan we in op ‘filters’ die we hebben gebruikt om de omvang en vestigingsvoorkeuren/kwalitatieve vestigingseisen van de doelgroep in de marktregio te destilleren.

Stedelijk werk- en maakmilieu: leent zich voor kleinschalige bedrijvigheid met enig rumoer
Een werklocaties met een stedelijk werk- en maakmilieu leent zich goed voor kleinschalige bedrijvigheid tot circa 2.500 m² oppervlak (of 5.000 m² voor binnenstadslogistiek) binnen sectoren die mogelijk ook enige rumoer veroorzaken. Bedrijven die passen binnen dit milieu zijn prima mengbaar met woningen voor bijvoorbeeld jongeren. Uiteraard is hierbij wel van belang om voor de toekomstige situatie mee te nemen welke functies in de omgeving liggen of komen.

Figuur 4: Verbeelding en afwegingscriteria stedelijk werk- en maakmilieu

	Stedelijk werk- en maakmilieu
Verschijningsvorm	Kleinschalige bedrijfsgebouwen (doorgaans tot 2.500 m²) is sectoren zoals bouw, handel en reparatie of industrie. Soms gecombineerd met een woonfunctie in hetzelfde gebouw. Ambachtelijke bedrijven met hooguit 50 werknemers.
Openbare publieksfunctie/plint	Openbare functie is voor veel bedrijven van nature niet relevant. Presentatie van maakbedrijvigheid kan juist wel karakter geven aan gebied. Dus kleine omslag van denken is gewenst. Ook blurring van B2B en B2C mogelijk en dan is openbare functie wel relevant. Wel borging van enige woonkwaliteit. Voor start-ups kan clustering of gezamenlijke voorzieningen van belang zijn, voor volwassen bedrijven minder. Een bedrijfsverzamelgebouw kan voor meerdere kleine ondernemers of start-ups ook interessant zijn. Eventueel in combinatie met horeca kan dit ook een publiekstrekkende functie hebben. Vanwege de omvang zou een verzamelgebouw wel goed ingepast moeten worden. Denk aan de richting van laad- en losplaatsen ten opzichte van woningen in de buurt.
Mogelijkheden mengen wonen-werken	Op de schaal van 'rust, reuring, rumoer' zitten hier bedrijven die rumoer veroorzaken. Woningtypen waar rust bij past zijn hier daarom niet goed mogelijk, wel doelgroepen die passen bij reuring en enige rumoer en relatief weinig parkeren. Gestapelde woningen zijn logisch. Potentie voor doelgroepen zoals studenten of short- en midstay.

Bevoorrading	Kan hele dag plaatsvinden, wel kortdurend. Voor sommige bedrijven zijn expeditiestraten nodig vanwege wat grotere aantallen vrachtverkeer. Ook kleinschalige logistiek is mogelijk inpasbaar.
Geluid/hinder	Enige geluid/hinder aanvaardbaar, passend bij reuring en rumoer.
Ruimtelijke inpassing (omvang)	Omvang variërend afhankelijk van functie, hoofdzakelijk kleinschalig tot middelgroot. Vastgoed tot circa 2.500 m² en mogelijk een enkel binnenstaddistributiecentrum tot circa 5.000 m².
Aantrekking verkeer	Hoofdzakelijk auto en fiets, ook vrachtverkeer mogelijk. Verkeersstromen zoveel mogelijk scheiden van vrachtverkeer.

Bron: Stec Groep (2025).

Hoogwaardig en binnenstedelijk werkmilieu: leent zich voor bedrijven binnen de dienstensector zonder enige hinder en geluid

Deze locaties lenen zich goed voor kleinschalige bedrijven die actief zijn binnen de dienstverlening en ICT. Over het algemeen zijn dat bedrijven die vooral in kantoren gevestigd zijn en baat hebben bij een goed bereikbare, levendige omgeving waar voorzieningen in de buurt zijn. Omdat dit ook locaties zijn die bezoekers en personeel aantrekken, is het van belang dat bedrijven niet of nauwelijks rumoer veroorzaken.

Figuur 5: Verbeelding en afwegingscriteria hoogwaardig en binnenstedelijk

	Hoogwaardig en binnenstedelijk
Verschijningsvorm	Kleinschalige en hoogwaardige kantoor/bedrijfsruimte tot 2.500 m². Bedrijven met hooguit 250 werknemers.
Openbare publieksfunctie/plint	Openbare functie is cruciaal voor deze bedrijven. Niet alleen bezoekers, maar vooral ook om personeel aan te kunnen trekken. Levendige omgeving is een must. Starters hechten ook aan delen van voorzieningen met elkaar. Voor grotere bedrijven is een hoogwaardige omgeving waar 'het gebeurt' een belangrijke trekker. Personeel vraagt bijvoorbeeld om

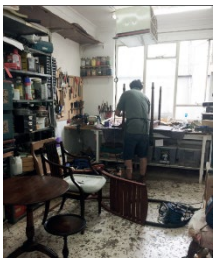
	mogelijkheden voor sporten, 'bier en bitterballen' en gezonde lunches.
Mogelijkheden mengen wonen-werken	Menging heel goed mogelijk. Combinatie van reuring en rust. Voorzieningen zoals horeca en parkeren kunnen ook uitstekend gedeeld worden. Parkeren kan ook in hubs.
Bevoorrading	Kan hele dag plaatsvinden, wel kortdurend. Voor grotere kantoren kan expeditie nodig zijn.
Geluid/hinder	Nauwelijks hinder en geluid.
Ruimtelijke inpassing (omvang)	Omvang hoofdzakelijk kleinschalig, kantoren tot 250 m² maar dat is dan alleen vervangingsvraag en geen uitbreidingsvraag. Kantoren kunnen zowel in nieuwbouw als in bestaand vastgoed met karakter en uitstraling.
Aantrekking verkeer	Hoofdzakelijk fiets en lopen. Autoverkeer beperken tot randen van gebied (in parkeerhubs). Vrachtverkeer mogelijk en nodig voor bevoorrading kantoren en horeca.

Bron: Stec Groep (2025).

Centrumgebied: leent zich voor publiek aantrekkende bedrijvigheid

Dit type werkmilieu is vooral kenmerkend voor subcentra/winkelcentra binnen de stad of door de ligging tegen het centrum. Er zijn voornamelijk bedrijven gevestigd die profiteren van de centrale ligging en spin-off van het centrum. De passantenstromen zijn relatief beperkt in vergelijking met de kernwinkelstraten. Dominante functies voor dit type werkmilieu zijn dienstverleners en kleinschalige kantoren met een publieke functie (zoals makelaars, uitzendbureaus, reisbureaus). Kleinschalige ambachtelijke maakbedrijven en sportvoorzieningen kunnen het gebied verder versterken. Detailhandel in dit gebied dient zoveel mogelijk beperkt te worden, zodat het primaat voor winkelen in het kernwinkelgebied blijft. PDV heeft hier vanwege de veel grotere verschijningsvorm ook geen plek.

Figuur 6: Verbeelding en afwegingscriteria centrumgebied



	(Schil) Centrum
Verschijningsvorm	Publiek aantrekkende dienstverlenende bedrijven met hooguit 10 werknemers. Vaak in een plint of op een

	verdieping gevestigd, vastgoedomvang van tot circa 500 m².
Openbare publieksfunctie/plint	Werkfunctie in combinatie met verkoop en/of etalage. Zoveel mogelijk aan pui-zijde.
Mogelijkheden mengen wonen-werken	Wonen mogelijk, maar voldoende ruimte voor werken blijven borgen. Oppassen voor 'gatenkaas'.
Bevoorrading	Korte tijd parkeren voor de deur gewenst voor laden & lossen.
Geluid/hinder	Beperkt vanwege consumentenbeleving.
Ruimtelijke inpassing (omvang)	In te passen in bestaande winkelpanden (groot en klein).
Aantrekking verkeer	Hoofdzakelijk bereikbaar per voet en fiets, auto parkeren van korte duur.

Bron: Stec Groep (2025).

Afbakening doelgroep voor Gnephoek binnen de marktregio

Nu de verschijningsvorm, type vastgoed, type bedrijf, omvang en het effect op de omgeving van deze drie gemengde werkmilieus duidelijk is, inventariseren we de omvang van deze doelgroepen in de marktregio en de gemeente Alphen aan den Rijn. Dit doen we door het vestigingenbestand van de gemeenten in de marktregio te trechteren op basis van een aantal filters, zie onderstaande tabel. Hiermee kunnen we een aantal kengetallen over de doelgroepen die bij de drie werkmilieus passen in de marktregio distilleren.

Tabel 1: Criteria voor afbakenen doelgroepen per werkmilieu

Criterium	Stedelijk werk- en maakmilieu	Hoogwaardig en binnenstedelijk	Centrumgebied
Aantal werknemers	1 tot 50	1 tot 250	1 tot 10
Oppervlak	Tot 2.500 m² bedrijfsvastgoed. Met uitzondering tot 5.000 m² voor (binnenstads)logistiek	Tot 2.500 m²	Tot 500 m²
Sectoren	Afval, energie en water	Dienstverlening en ICT	Dienstverlening en ICT
	Bouwnijverheid		
	Groothandel		
	Handel en reparatie		Detailhandel (deels, geen dagelijks verzorgend, kleding et cetera)
	Industrie		
	Vervoer en opslag		
Huidig werkmilieu bedrijventerreinen zoals in de prognose	Campus		
	Gemengd stedelijk		
	Regulier		

Bron: Stec Groep (2025).

Omvang van de doelgroep binnen voorraad bedrijven op de bedrijventerreinen in de marktregio

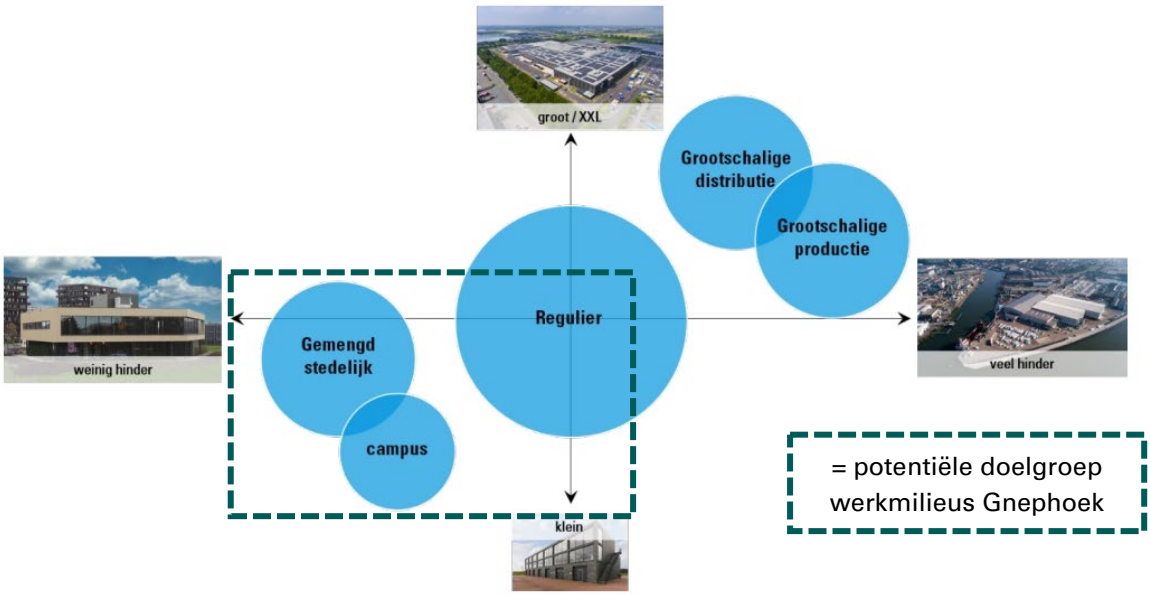
In totaal zijn er op de bedrijventerreinen in de marktregio bijna 3.800 bedrijven gevestigd. In totaal zijn al die bedrijven goed voor ruim 65 duizend banen. Wanneer we bovenstaande filters van de drie doelgroepen op al deze bedrijven loslaten zien we dat bijna twee derde van het aantal bedrijven op bedrijventerreinen bij minimaal één van deze doelgroepen past. Wanneer we dit aandeel in aantal banen uitdrukken past ongeveer een kwart van de banen op bedrijventerreinen in de marktregio bij minimaal één van deze doelgroepen.

4. Ruimtevraag vanuit de doelgroep

De komende jaren verwachten we een aanzienlijke ruimtevraag naar bedrijventerreinen en bedrijfsruimten in Alphen aan den Rijn en in (delen van) de regio's Holland Rijnland en Midden-Holland.

In de provinciale prognose bedrijventerreinen wordt de ruimtevraag verdeeld op basis van vijf prognosewerkmilieus, Gemengd stedelijk, Campus, Regulier, Grootschalige distributie en Grootschalige productie. De uitbreidingsvraag waar we hier op inzoomen spitst zich toe op het reguliere, campus en gemengd stedelijke werkmilieu, zie onderstaand figuur. Een deel van deze vraag kan namelijk - vanwege de aard en omvang van de activiteiten - ook in de Gnephoek landen. Omdat de bedrijventerreinen in de marktregio voor een aanzienlijk deel gevuld zijn met bedrijven in de doelgroep en passend binnen (een van de) gemengde werkmilieus. In onderstaande figuur geven we *indicatief* weer welk deel van de ruimtevraag naar prognosewerkmilieus zou kunnen landen op Gnephoek.

Figuur 7: Indeling naar werkmilieus uit de provinciale behoefteprognose bedrijventerreinen en vraag naar welke werkmilieus in Gnephoek zou kunnen landen



Bron: Stec Groep (2021), bewerking Stec Groep (2025)

4.1 Hoe groot is de potentiële ruimtevraag?

We maken een inschatting hoeveel van de ruimtevraag naar de drie relevante werkmilieus (zoals gehanteerd in de provinciale prognose) passend zou kunnen zijn bij Gnephoek. Dat hangt af van hoe groot het aandeel van bij Gnephoek passende bedrijvigheid in de totale ruimtevraag naar gemengd stedelijke, campus en reguliere bedrijventerreinen is. Met andere woorden: hoe groot is het aandeel van bedrijven die ook passend zijn in een gemengd werkmilieu, binnen de ruimtevraag naar regulier, gemengd stedelijk en campusmilieu.

Om passende doelgroepen voor Gnephoek te definiëren kijken we naar sectoren, werknemers en omvang van bedrijven

We kunnen de doelgroepen die passen binnen de drie kansrijke gemengde werkmilieus op verschillende manieren definiëren en filteren (zie tabel 1 voor criteria die we hanteren om de doelgroepen te bepalen per werkmilieu). Uiteraard zijn de verschillende doelgroepen niet exact met een schaar te knippen en zal er enige overlap zijn. We hanteren drie verdeelsleutels om de doelgroepen van elkaar te scheiden.

Toepassing van de filters die bij de doelgroepen horen levert het volgende inzicht op. We zien dat er per 100 bedrijven op bedrijventerreinen in de marktregio er 73 bij de doelgroep Stedelijk werk- en maakmilieu passen, 27 bij de doelgroep van Hoogwaardig en binnenstedelijk passen en 23 bij Centrumgebied passen. Deze aandelen tellen niet op tot 100%. Er zit overlap tussen de werkmilieus omdat bedrijven in een bepaalde sector en van een bepaalde omvang in meerdere werkmilieus zouden kunnen landen. Dienstverlening en ICT met name kent overlap tussen hoogwaardig en binnenstedelijk en centrum(schil). We weten nu het aandeel dat passende bedrijvigheid nu inneemt binnen de bedrijventerreinen in de marktregio en de gemeente Alphen aan den Rijn in het bijzonder. We gaan er vervolgens van uit dat dit aandeel ook het aandeel is binnen de toekomstige vraag naar werkmilieus.

Tot circa 35.900 m² toekomstige ruimtevraag is potentieel op Gnephoek te faciliteren t/m 2040

De regio Holland Rijnland (waar de gemeente Alphen aan den Rijn toe behoort) schrijft in haar regionale bedrijventerreinstrategie te willen streven naar het faciliteren van de vraag in het hoge scenario. De totale vraag die voorkeur heeft voor het prognosewerkmilieu gemengd stedelijk, campus en regulier zoals beschreven in de provinciale prognose bedraagt in 2025 t/m 2040 zo'n 64 hectare in het hoge scenario (WLO Hoog) in de marktregio.

We schatten op basis van bureauexpertise in dat circa 30% van de totale vraag tot en met 2040 buiten formele bedrijventerreinen is te faciliteren. Hierin wegen we mee:

- De aard en omvang van bedrijfsactiviteiten.
- De schaarste aan ruimte op bedrijventerreinen en in kantoren in de marktregio.
- De grote voorkeur (padafhankelijkheid) die bedrijven nog steeds hebben voor een vestigingslocatie op een bedrijventerrein.

In totaal is er in de marktregio dus ruim 19 hectare netto ruimtevraag die binnen een gemengd werkmilieu kan landen. Om deze ruimtevraag in kavelomvang (hectare netto) om te rekenen naar een ruimtevraag in vastgoedomvang (vierkante meter bvo) doen we een inschatting van de gemiddelde Floor Space Index (FSI) per prognosewerkmilieu (zoals gedefinieerd in de provinciale prognose). Onderstaande FSI per prognosewerkmilieu is berekend op basis van kengetallen voor heel Nederland, vervolgens hebben we de FSI's iets naar boven bijgesteld. We gaan er van uit dat in een nieuwe gebiedsontwikkeling efficiënter ruimtegebruik kan plaatsvinden dan bij een bestaande situatie.

Tabel 2: FSI per prognosewerkmilieu (zoals gedefinieerd in provinciale prognose)

Werkmilieu	FSI
Campus	0,92
Gemengd stedelijk	0,85
Regulier	0,51

Bron: Stec Groep (2025)

Ruimtevraag vanuit de marktregio als bovengrens van de vraag naar Gnephoek

De conversie van de vraag naar kavels naar de vraag in vierkante meters vastgoed in de hele marktregio staat uitgesplitst in tabel 3. De totale vraag in de marktregio vormt de bovengrens van de bandbreedte van de vraag. Dat komt neer op circa 117.600 m² t/m 2040.

Ruimtevraag vanuit de gemeente als ondergrens van de vraag naar Gnephoek

Ook de conversie van de vraag naar kavels naar de vraag in vierkante meters vastgoed vanuit alleen de gemeente Alphen aan den Rijn staat uitgesplitst in tabel 3. De ruimtevraag die voort komt vanuit de gemeente zelf vormt een robuuste ondergrens van de vraag naar ruimte voor bedrijvigheid in de Gnephoek. Dat komt neer op circa 35.900 m² t/m 2040.

Formule vraagraming Gnephoek

Ruimtevraag vanuit de prognosewerkmilieus Regulier, Gemengd Stedelijk en Campus (in ha)
x
Aandeel van de ruimtevraag die past bij Gnephoek (in %)
x
Floor space index (FSI) per werkmilieu
=
Ruimtevraag per werkmilieu (in m²)

Tabel 3: Omvang van vraag naar Gnephoek in 2025 t/m 2040 (WLO Hoog)

Werkmilieu	Ondergrens: vraag vanuit de gemeente Alphen aan den Rijn	Bovengrens: vraag vanuit de marktregio
Stedelijk werk- en maakmilieu	26.200 m²	85.800 m²
Hoogwaardig en binnenstedelijk	9.700 m²	31.800 m²
Centrumgebied	7.800 m²	27.000 m²
Totaal Gnephoek	**35.900 m² (6,0 ha kavel)**	**117.600 m² (19 ha kavel)**

Bron: Stec Groep (2025)

NB: De optelling van de omvang van de vraag naar de drie typen gemengde werkmilieus komt hoger uit dan de totale ruimtevraag naar Gnephoek. Dit komt doordat de drie gemengde werkmilieus een zekere mate van overlap met elkaar hebben. De onderstaande cijfers geven de maximale vraag per werkmilieu weer, in de precieze invulling van het programma naar werkmilieu kunnen dus nog keuzes gemaakt worden.

Vraag kan ook hoger uitpakken als de gemeente aan juiste knoppen draait

De omvang van deze ruimtevraag is uiteraard een inschatting. We baseren ons deels op de ruimte die bedrijven nu innemen op de bedrijventerreinen in de marktregio en doen een beredeneerde aanname over hoeveel ruimte-intensiever bedrijven zouden kunnen zijn. Of de ruimtevraag ook echt in binnenstedelijke, gemengde woonwerklocaties landt is voor een belangrijk deel ook afhankelijk van de factoren en beleid. Deze omvang is zeker realistisch en we vinden dit ook wat de gemeente Alphen aan den Rijn minimaal mogelijk zou moeten maken. De

ruimte voor werken is namelijk schaars. Als de gemeente stevig programmeert op ruimte voor bedrijvigheid in de Gnephoek en tegelijk op bestaande bedrijventerreinen de lat hoger legt voor welke functies zich er kunnen vestigen, kan die vraag ook veel hoger uitpakken.

Transformatie van bestaande bedrijventerreinen of andere werklocaties stuwt de vraag
Wanneer (delen van) bedrijventerreinen in de gemeente transformeren naar één of meer andere, niet economische, functies kan daarbij ruimte voor economie verloren gaan. In de gemeente Alphen aan den Rijn spelen er verschillende transformatie initiatieven (Kop West, Rijnhaven Oost en Heimanswetering langs de Burgemeester Bruins Slotsingel). Daarnaast is er in het plangebied op dit moment een formeel bedrijventerrein gelegen, mogelijk moet er ruimte beschikbaar komen voor de verplaatsing van bedrijven op dit terrein.

4.2 Concurrerend aanbod

Om de resterende behoefte naar ruimte voor werk in de Gnephoek te kunnen berekenen moeten we de vraag confronteren met het aanbod. We kijken hierbij naar ruimte op de bedrijventerreinen en ruimte daar buiten.

Circa 11.000 m² ruimte voor werken op bedrijventerreinen in de Gnephoek-doelgroep

In totaal is er in de marktregio bijna 11 hectare netto aanbod uitgeefbaar op de bedrijventerreinen, zie onderstaande tabel.

Tabel 4: Uitgeefbaar aanbod op alle bedrijventerreinen in de marktregio

Gemeente	Plannaam	Uitgeefbaar aanbod (netto hectare)	Concurrerend met Gnephoek?
Alphen aan den Rijn	Molenwetering	1,8	Nee
	Hoorn-West	4,4	Nee
	Hoogewaard	2	Nee
	De Schans II	0,7	Nee
Waddinxveen	Park Triangel	1,8	Ja

Bron: IBIS (2023)

De meerderheid van dit aanbod bevindt zich op een bedrijventerrein in de gemeente Alphen aan den Rijn. Dit aanbod concurreert niet met de ruimte voor bedrijvigheid in de Gnephoek. De bedrijventerreinen Molenwetering, Hoorn-West en De Schans II zijn voornamelijk monofunctionele bedrijventerreinen. Hoogewaard is ook een monofunctioneel bedrijventerrein maar biedt ook ruimte voor zwaardere bedrijven (met een hogere milieucategorie). Het aanbod op deze terreinen concurreert dus niet direct met de te ontwikkelen ruimte voor bedrijvend in de Gnephoek.

Park Triangel in de gemeente Waddinxveen biedt wel een vergelijkbaar profiel als Gnephoek. Deze kleine bedrijventerreinontwikkeling hoort bij de grootschalige gebiedsontwikkeling met dezelfde naam. Dit terrein biedt ruimte voor bedrijven met een lagere milieu categorie. Er komt een mix van bedrijfsruimte en kantoorruimte. In Park Triangel is er ruimte voor 1,8 hectare aan werkruimte, omgerekend naar omvang van vastgoed is dit circa 11.000 m².

Ruimte voor de Gnephoek-doelgroep buiten de bedrijventerreinen bedraagt max. 1.000 m²

Naast aanbod voor de doelgroep die past bij Gnephoek op de bedrijventerreinen in de marktregio kan aanbod op andere nieuw te ontwikkelen of te transformeren woon-werkgebieden ook concurreren met de ruimte op Gnephoek. Binnen de gemeente Alphen aan den Rijn gaat het concreet over de gebieden Rijnhaven Oost, Kop West en de Euromarkt.

Rijnhaven Oost is een bedrijventerrein dat getransformeerd wordt naar een gemengd woon-werkgebied. In het bestemmingsplan worden allerlei verschillende functieaanduidingen mogelijk gemaakt (maatschappelijk, detailhandel, wonen, PDV, etc.). Het is nog niet duidelijk in welke verhouding tot elkaar deze functies een plek gaan krijgen in Rijnhaven Oost, een programma (in m²) ruimte voor bedrijven ontbreekt dus nog. Daarnaast is nog niet duidelijk in hoeverre deze ruimte voor bedrijven bestaat uit nieuw te realiseren werkruimte of uit bestaande bedrijven op het terrein.

Kop West is ook een gebied in de gemeente Alphen aan den Rijn dat getransformeerd gaat worden naar een gemengd woon-werkgebied. Het programma en specifiek de ruimte (in m²) voor bedrijvigheid die terug keert in dit gebied na de transformatie is nog grotendeels onduidelijk. Daarnaast is nog niet duidelijk in hoeverre deze ruimte voor bedrijven bestaat uit nieuw te realiseren werkruimte of uit bestaande bedrijven op het terrein.

De **Euromarkt** is een ander gemende werklocatie met onder andere ruimte voor PDV die wordt getransformeerd naar een gemengd woon-werkgebied. In dit gebied is straks ruimte voor 5.000m² bvo (maatschappelijke en commerciële) voorzieningen, waarvan circa 3.000 m² wordt ingevuld door twee supermarkten (waarvan één bestaande) en 1.000 m² door een (reeds gevestigde) fysiotherapeut. Voor de overige 1.000 m² zal planologisch worden vastgelegd dat deze ingevuld kunnen worden door PDV-bedrijven, maatschappelijke- en commerciële dienstverleners en lichte vormen van bedrijvigheid tot categorie 2. Ruimte voor dienstverlening heeft raakvlakken met de doelgroep voor Gnephoek, deze maximale mogelijke ruimte van 1.000 m² rekenen we dus mee.

Naast direct uitgeefbaar aanbod hebben we ook gekeken in hoeverre de passende werkmilieus al in de marktregio voorkomen. Met name het terrein Leidse Schans in Leiden heeft een vergelijkbaar werkmilieu als Gnephoek. Op de Leidse Schans zijn veelal kleine bedrijven gevestigd en bestaat er een mix tussen wonen en werken.

Bedrijven die passen bij de doelgroep voor Gnephoek kunnen zich ook buiten de bedrijventerreinen vestigen. Het is daarom ook relevant om te kijken of er veel aanbod in de vorm van leegstand voor de doelgroep is in de kantoren- en winkelvoorraad in de gemeente. De leegstand op de kantorenmarkt in Alphen aan den Rijn ligt in januari 2025 met 5,8% in de buurt van frictieniveau (bron: Kantorenmonitor Holland Rijnland). Op de markt voor winkelvastgoed ligt het leegstandspercentage in januari 2025 met 7% iets hoger, wel zien we in de afgelopen jaren een dalende trend (bron: Locatus). De leegstand op deze twee vastgoedmarkten is niet dusdanig hoog dat het benodigd is om het leegstaande vastgoed mee te tellen als aanbod.

In totaal is er in de marktregio dus maximaal 12.000 m² concurrerend aanbod aanwezig.

4.3 Conclusies: behoefte ruimte voor werken Gnephoek

We constateren een ruimtevraag naar gemengde werkmilieus van circa 36.000 m² tot circa 118.000 m² vastgoed. Hiertegenover staat een aanbod van circa 12.000 m². Als we die met elkaar confronteren komen we op een aanvullende behoefte van circa 24.000 tot 106.000 m².

Advies: zet in op een programma voor werken van hooguit circa 65.000 m²

De boven- en ondergrens van de bandbreedte van de behoefte naar ruimte voor werken in de Gnephoek is breed. De bovenkant van de bandbreedte is ongeveer een viervoud van de onderkant van de bandbreedte. Concreet adviseren we een programma voor ruimte voor werken vanuit de Gnephoek-doelgroep van hooguit 65.000 m². Bij deze omvang van het programma wordt uitgegaan van het midden van de bandbreedte, ongeveer de helft van de 'boven-lokale' vraag vanuit de marktregio wordt meegerekend. Indicatief kan hierbij uitgegaan worden van circa 3/5e van deze ruimtevraag naar een Stedelijk werk- en maakmilieu, 1/5e naar een Hoogwaardig en binnenstedelijk werkmilieu en 1/5e naar een Centrumgebied werkmilieu.

Over het algemeen is de doelgroep die bij de Gnephoek past honkvast. De bedrijven hebben te maken met de woonplaats van hun werknemers, lokale klantenbinding en nabijheid van vaste leveranciers en afnemers. Verhuizing van het bedrijf over een gemeentegrens is daardoor vaak niet vanzelfsprekend. De Gnephoek-doelgroep is daarom doorgaans alleen bereid buiten de eigen gemeentegrenzen te verhuizen, wanneer de beschikbare plek dusdanig onderscheidend is dat die

plek niet beschikbaar is dichterbij. Het onderscheid kan hem zitten in excellente bereikbaarheid, hoge mate van aantrekkelijkheid (beleving, recreatie, ruimte voor groen, etc.), aanwezigheid van verschillende prijssegmenten, focus op een bepaalde sector, etc.

Hoe onderscheidend de ruimte voor bedrijven op de Gnephoek dus wordt heeft invloed op het aandeel van de behoefte uit de marktregio die dus in de Gnephoek kan gaan landen. Voor nu gaan we er vanuit dat ongeveer de helft van de 'boven-lokale' vraag vanuit de marktregio in de Gnephoek kan landen. We gaan dus precies in het midden van de bandbreedte zitten. Daarmee kom je op een programma van circa 65.000 m².

Het is belangrijk om in de regio, en in ieder geval van de andere gemeenten die tot de marktregio voor de Gnephoek behoren (gemeenten Nieuwkoop, Leiden, Waddinxveen, Bodegraven-Reeuwijk, Kaag en Braassem, Leiderdorp en Zoeterwoude) af te stemmen óf en zo ja wát voor zachte plannen zij hebben die eventueel kunnen concurreren met de ruimte voor bedrijven in de Gnephoek. Door onderscheidend aanbod te creëren wordt onnodige onderlinge concurrentie voorkomen en kan een complementair aanbod voor de doelgroep in de marktregio ontstaan.

Ruimte voor bedrijven in de Gnephoek kan ruimte bieden aan 500 tot 2.000 banen

De bedrijven die op dit moment actief zijn binnen de marktregio en die passen binnen één van de doelgroepen gebruiken nu zo'n 50 m² per werknemer. Wanneer we aannemen dat het ruimtegebruik per baan gelijk blijft betekent dit dat deze aanvullende behoefte gepaard gaat met een toename in werkgelegenheid van grofweg 500 (bij een programma voor werken van 24.000 m²) tot 2.000 banen (bij een programma voor werken van 106.000 m²).

Er kan nog invloed worden uitgeoefend op de vraag- en aanbodzijde van de behoefteraming

Uiteraard zijn er veel knoppen om aan te draaien die effect kunnen hebben op zowel de vraag- als aanbodzijde van deze vergelijking. In de laatste alinea van paragraaf 4.1 gingen we hier al op in. We geven enkele eerste adviezen hoe u met uw beleid (deels) zou kunnen sturen:

- Hoeveel alternatief aanbod is er en op welke plekken? De ruimtevraag is voor het grootste deel afkomstig van bedrijven die nu op bedrijventerreinen gevestigd zijn. Bij voldoende aanbod op nieuwe bedrijventerreinen zal een aanzienlijk deel van deze ruimtevraag weer op een bedrijventerrein (willen) landen. Als er alternatief aanbod wordt voorzien in gemengde gebieden zal een deel van deze ruimtevraag ook daar kunnen landen.
- Tegelijk kunnen de vestigingsmogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen worden aangescherpt. Zodat bedrijven die ook in gemengde gebieden kunnen vestigen (lagere milieucategorieën, een bepaalde omvang vastgoed, dienstverlenende bedrijven die in zelfstandige kantoren zitten, et cetera) zich dáár niet meer kunnen vestigen. Dit zal ook meer vraag naar gemengde gebieden opleveren.
- We hebben nu de uitbreidingsvraag van bedrijven als uitgangspunt voor het berekenen van de ruimtevraag genomen. Als u werk maakt van bedrijven verleiden te verplaatsen van bedrijventerreinen of elders in de stad naar de Gnephoek kan dit leiden tot meer ruimtevraag. Hoeveel ruimtevraag deze 'juiste bedrijf op de juiste plek'-strategie oplevert is uiteraard afhankelijk van hoeveel bedrijven dit betreft, uw (ambtelijke en financiële) inzet en ook van vestigingsmogelijkheden op andere plekken (zie ook bullets hiervoor).

Colofon

Datum: 14 mei 2025
Projectnummer: 24.394
Opdrachtgever: Gemeente Alphen aan den Rijn
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs: Jasper Beekmans, Anneloes Bouma & Thomas de Ruiter

Stec Groep
Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00
info@stec.nl
www.stec.nl