



CONCEPT

van **De Biesterfeldfabriek**
naar **De Werf**



ontwikkelingsstrategie
en afwegingskader

conceptversie 8 september 2016

Inhoud

Inhoud	2
1. Aanleiding	3
2. Visie	4
3. Ontwikkelingsstrategie.....	6
4. Gebiedsconcept De Werf	9
5. Financiële strategie	12
6. Risicoanalyse van tijdelijk gebruik en herbestemming.....	14
7. Afwegingskader	15
8. Globale planning	17
9. Vervolgproces	18
Bijlagen	19
Bijlage 1: Bouwstenen Businesscase tijdelijke exploitatie	20
Bijlage 2: Locatie beschrijving	21
Bijlage 3: Lijst met lopende bedrijfscontacten & initiatieven voor Biesterfeld	23
Bijlage 4: Lijst met maakbedrijven benaderd voor potentieel interesse	24
Bijlage 5: Inventarisatie watersport gerelateerde bedrijven in Alphen aan den Rijn.....	25
Bijlage 6: Factsheets gebouwen.....	32

1. Aanleiding

Deze notitie schetst de aanpak voor de invulling van de voormalige Biesterfeldfabriek in Alphen aan den Rijn. Het fabriekskomplex is aangekocht door de gemeente als onderdeel van de ontwikkelingsstrategie voor Rijnhaven. Biesterfeld is een voormalige chemische fabriek op het bedrijventerrein Rijnhaven. Vanaf 1960 produceerde de Biesterfeldfabriek 'regeneratie chemicaliën'.

De gemeente Alphen wil in Rijnhaven Oost ruimte bieden voor een transformatie van een bedrijventerrein naar een woon-werkgebied. In de Rijnhavenwijzer (2012) heeft de gemeente haar visie en aanpak daarvoor beschreven. Een visie waarin flexibiliteit en vraaggericht werken voorop staat binnen duidelijke kaders, met ruimte voor initiatief vanuit ondernemerschap. Het huidige Biesterfeldcomplex kan worden klaargemaakt voor verkoop als regulier bedrijventerrein of worden ingezet als placemaking voor de transformatie van Rijnhaven. In deze notitie wordt een ontwikkelingsstrategie voorgesteld waar placemaking onderdeel van uitmaakt.

Waterplein

Het Rijnhavengebied ligt tegen de stad en het stadscentrum aan en biedt uitbreidingsmogelijkheden voor stedelijke woon- en werkfuncties. De zendtoren staat prominent in het gebied en is van grote afstand een baken voor de stad. Het Rijnhavengebied heeft een grote werkhaven als aftakking van de Oude Rijn, speciaal aangelegd voor vervoer over water van en naar de bedrijven. Deze werkhaven wordt nu nog sporadisch gebruikt door vrachtschepen. Bij de transformatie van Rijnhaven Oost biedt de werkhaven, en met name de waterkom, een prachtige plek voor voor een stadshaven.



De Biesterfeldfabriek vormde met de veiligheidsrisico's en de milieuhinder een obstakel voor de gewenste nieuwe ontwikkelingen. Met het uitkopen van de Biesterfeldfabriek ontstaat er nu volop ruimte voor transformatie in Rijnhaven Oost en kan de havenkom ontwikkeld worden tot een levendig waterplein met een jachthaven, ligplaatsen voor passanten en watersport gerelateerde bedrijven en horeca.

De vraag is nu op welke wijze de invulling van dit complex een bijdrage kan geven aan de gewenste transformatie van Rijnhaven Oost met de havenkom als waterplein voor de stad.

2. Visie

Wat wil de gemeente met de invulling van de Biesterfeld-locatie bereiken?

De reden voor de aankoop van de Biesterfeldfabriek is helder, namelijk het mogelijk maken van de transformatie van Rijnhaven Oost van bedrijventerrein naar een woon-werkgebied als onderdeel van de stad. Het lijkt dan ook plausibel om ook de herbestemming van de fabriekslocatie in te zetten voor dit doel. Aan de waterzijde van het fabriekscomplex komt ruimte voor watergebonden bedrijvigheid met ook een publiekstreckende functie. De leegstaande gebouwen worden zo veel als mogelijk hergebruikt. Voor het niet-watergebonden deel van de locatie komt ruimte voor jong en innovatief ondernemerschap in ondermeer de maaksector (ambachten met nieuwe technieken). Het kantoor is de plek voor de innovatieve starters. Alphen creëert hiermee een plek waar jong ondernemerschap zich kan ontwikkelen. bewijzen en zich samen sterk maakt. Dit concept wordt hier verder uitgewerkt. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat het concept aanvullend is op het bestaande aanbod en een bijdrage levert aan de ontwikkeling van 'het Waterplein voor de stad'.

Kansen vanuit ondernemerschap

De ontwikkeling van de Biesterfeld-locatie is een stimulans voor de transformatie van Rijnhaven Oost en met name de mogelijkheid om een sfeervol waterfront voor wonen en werken te ontwikkelen, met een stadshaven. Daarvoor is sturing op de herontwikkeling van deze locatie nodig. De Biesterfeld-locatie draagt, zoals er nu bij ligt, niet bij aan de uitstraling en beleving van een waterfront en een waterplein voor de stad.

Indien de Biesterfeld-locatie als regulier bedrijventerrein wordt uitgegeven mist de gemeente de kans om specifieke bedrijven binnen te halen die de ontwikkeling van een levendige stadshaven mede mogelijk maken. Deze locatie is bij uitstek de plek voor watersport gerelateerde bedrijven, horeca en startend ondernemerschap.

Waardecreatie

Daarnaast biedt dit gebied een uitdaging op zich. Een locatie met lege fabriekshallen en werkruimtes gelegen aan een voormalige werkhaven, biedt mogelijkheden voor initiatief vanuit ondernemerschap. Ondernemerschap dat de mogelijkheden van de waterkom ten volle wil benutten en dat de kansen ziet van de potentiële ontwikkelingen aan de overzijde. En ook ondernemerschap dat zich kan bewijzen en kan doorgroeien binnen de huidige fabrieksruimtes.

De herbestemming van de Biesterfeld-locatie is dan ook gericht op waardecreatie, zowel van de fabriekslocatie zelf door ruimte te geven aan vernieuwend ondernemerschap, als de impuls die een succesvolle herbestemming kan bieden voor de transformatie van Rijnhaven Oost.

In deze notitie wordt nader ingegaan op:

- de ontwikkelingsstrategie die waardecreatie vanuit ondernemerschap mogelijk moet maken,
- een gebiedsconcept voor de herbestemming van de Biesterfeld-locatie,
- een financiële strategie,
- een afwegingskader,
- een aanzet voor het vervolgproces.

3. Ontwikkelingsstrategie

Herbestemming van de fabriek is enerzijds gericht op placemaking ten behoeve van de transformatie van Rijnhaven Oost en de Rijnhaven-oeveren tot waterplein van de stad, anderzijds op het realiseren van vernieuwend ondernemerschap op het fabriekscomplex zelf met een positieve businesscase voor de gemeente. De nieuwe functies op het fabriekscomplex zullen dan ook passen binnen en een impuls geven aan de ontwikkelingsstrategie voor Rijnhaven zoals op hoofdlijnen beschreven in de Rijnhavenwijzer.

Gezamenlijk met verschillende ondernemers en stakeholders maakt de gemeente een invulling mogelijk op basis van een **flexibele ontwikkelingsstrategie** met de combinatie van tijdelijke en permanente functies.

De ontwikkeling start met hergebruik van het vastgoed op huurbasis voor een tijdelijke exploitatie van 10 jaar. Dit leidt tot waardecreatie voor de omgeving en tot waardeontwikkeling van de grondprijs. Na de periode van 10 jaar wordt ingezet op grondverkoop aan succesvolle bedrijven. Voor bedrijven die hebben meegewerkt aan de waardeontwikkeling van het gebied worden speciale afspraken gemaakt. Het is ook mogelijk eerder tot definitieve vestiging van bedrijven over te gaan door grondverkoop. Daarvoor moet duidelijk zijn dat zo'n bedrijf past binnen het ontwikkelingsconcept voor het gebied op lange termijn. (Zie ook 5. Financiële strategie.)

Met de herbestemming van de Biesterfeld-locatie heeft de gemeente de mogelijkheid om in te zetten op waardeontwikkeling op verschillende niveaus:

1. Invulling van de Biesterfeld-locatie zelf

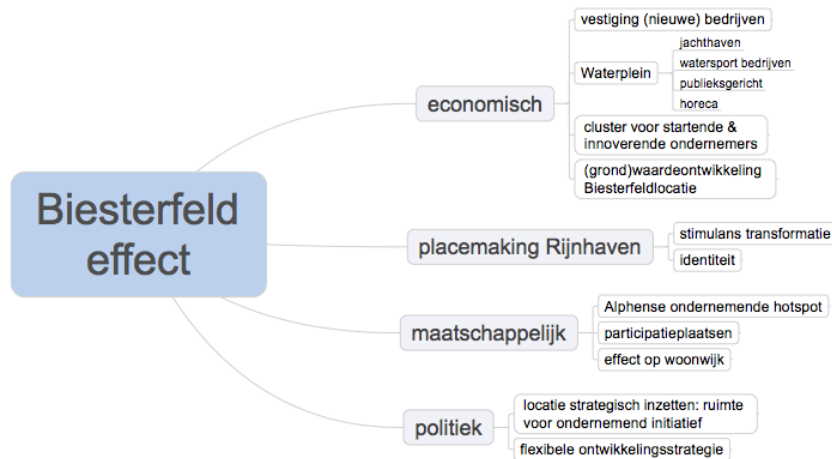
- een kwaliteitsimpuls voor het terrein met renovatie van bestaand vastgoed en nieuwbouw (waar mogelijk i.v.m. saneringsopgave)
- ontwikkeling van een waterfront toegankelijk voor publiek met bedrijven in de sfeer van watersport en -recreatie
- een kwaliteitsimpuls door vestigingen van bedrijven die een meerwaarde opleveren voor het gebied

2. Impuls voor de transformatie van Rijnhaven Oost

- placemaking
- ruimte op het terrein voor bedrijven vanuit Rijnhaven Oost die daarmee de transformatie binnen Rijnhaven Oost mogelijk maken.

3. Impuls voor de stad

- een kwaliteitsimpuls door de vestiging van bedrijven die een sociaal economische meerwaarde opleveren voor de stad. Bijvoorbeeld met vestiging van startende creatieve en ambachtelijke bedrijven
- een cluster van watersport gerelateerde bedrijvigheid die de ontwikkeling van de havenkom tot waterplein mede mogelijk maken



De **kern** van de waardecreatie strategie is om een interessante mix van tijdelijke en permanente ondernemingen naar het fabriekscomplex te halen die deels gebruik maken van de leegstaande gebouwen en deels nieuwe ontwikkelingen realiseren. Ondernemers kunnen de leegstaande gebouwen opknappen voor duurzaam hergebruik en hebben ook de mogelijkheid om nieuwe gebouwen neer te zetten. Hiermee ontstaat waarde in het gebied en 'placemaking' voor Rijnhaven Oost.

De **verwachting** is dat er vanuit en wellicht ook van buiten Alphen aan den Rijn ondernemers deze locatie gaan benutten met nieuwe initiatieven. Initiatieven gericht op de ontwikkeling aan de waterkant met watersport gerelateerde bedrijvigheid en de ontwikkeling van een jachthaven cq. passantenhaven met horeca. En initiatieven voor startende ondernemers, van bedrijven gericht op creatief ontwerpen, ict en conceptontwikkeling tot een locatie voor de innovatieve maakindustrie. Hiermee krijgt het midden en kleinbedrijf een extra impuls en leveren de ondernemers een bijdrage aan de invulling van het waterplein van de stad.

Deze aanpak biedt de kans om een economische spin-off te creëren voor jonge, startende ondernemers en deze ondernemers te behouden voor de stad.

Deze locatie kan de Alphense incubatorplek zijn waar:

- kleine bedrijven (eenpitters) zich verder ontwikkelen in een stimulerende omgeving
- door samenwerking elkaar versterkende concepten ontstaan
- extra arbeidsplaatsen worden gecreëerd
- ruimte en samenwerking ontstaat voor sociaal ondernemerschap
- ruimte en samenwerking ontstaat voor leerwerkbedrijven



Rol gemeente

Voor een succesvolle transformatie is het nodig om zoveel mogelijk ruimte te geven aan ondernemend initiatief en partijen daartoe uit te dagen. Het succes van de herbestemming wordt ook bepaald door de mate waarin het bijdraagt aan de hoofddoelstellingen en daarmee tevens een legitimatie levert aan de actieve rol van de gemeente als gebiedseigenaar.

Een gemeente die ondernemerschap binnen wil halen op eigen terrein moet iets neerzetten wat een toegevoegde waarde heeft voor haar omgeving:

- voor het Rijnhavengebied en daarmee voor andere eigenaren van terrein en vastgoed,
- voor de stad en daarmee een aantrekkelijke werking naar de regio.

4. Gebiedsconcept De Werf

De locatie van de voormalige Biesterfeldfabriek transformeert op basis van een nieuw concept binnen Alphen aan de Rijn. Een concept met toegevoegde waarde voor de hele stad en met de havenkom als nieuw waterplein voor de stad. Het concept krijgt de passende naam: **De Werf** (naamgeving door reclamebureau De Groep). Het concept heeft ondermeer de volgende onderdelen:

- Havengebied met watersport en waterrecreatie bedrijven. Bouw en verkoop van boten en sloepen. Aanverwante bedrijven.
- Passende Horeca
- Ambachtelijke maakbedrijven in de gipshallen. Bijvoorbeeld ambachten op basis van nieuwe technieken.
- Creatieve bedrijven in het kantoor.
- Een FabLab in samenwerking met scholen.
- Leerwerk bedrijven.
- Evenementen passend bij het type bedrijven en beleving van De Werf

Dit concept is ontstaan vanuit de visie die de gemeente heeft ingezet met de Rijnhavenwijzer uit 2012 en het Omgevingsplan Rijnhaven Oost van 2016. Een aantal ondernemers zien al kansen aan de waterzijde van De Werf. Het betreft initiatieven van bedrijven gericht op waterrecreatie en horeca aan het water. Daarnaast dienen zich voorzichtig de eerste initiatiefnemers aan voor kleinschalige ambachtelijke en of creatieve bedrijvigheid. De werkhaven is een goede locatie voor clustering van waterrecreatie bedrijven. In Alphen zijn er alleen al ruim 200 bedrijven in de sector van watersport en waterrecreatie. Een eerste inventarisatie leert dat veel kleinere maakbedrijven interesse hebben in een vestigingslocatie met meerdere startende en kleinere bedrijven die elkaar stimuleren in een uitdagende omgeving. Dergelijke initiatieven van clustering in combinatie met beleving zijn in andere steden al succesvol. Met de bundeling van bedrijven en activiteiten die elkaar aanvullen is de kans op succes van elke individuele onderneming groter.

Realisatie van dit concept is mogelijk door:

- A. ruimte te bieden aan een aantal partijen passend in het concept De Werf en die al plannen hebben uitgewerkt voor de locatie (watersport bedrijf en horeca). Criterium bij elke partij die zich op De Werf wil vestigen is dat zij meewerken aan het totaalconcept (zie ook Beheer en exploitatie).
- B. in gesprek te gaan met (door)startende bedrijven in Alphen die op zoek zijn naar betaalbare bedrijfsruimte in een omgeving met meerdere creatieve- en ambachtelijke (maak)bedrijven. Vestigingscriterium voor deze ondernemers is dat zij mee willen werken aan een broedplaats voor ondernemerschap.

- C. het uitschrijven van prijsvragen voor de realisatie van bedrijfsconcepten voor de Gipshal en voor het kantoorgebouw.
- D. het organiseren van De Werf-sessies over mogelijkheden om binnen het 'concept De Werf' leer-werkbedrijven, sociaal ondernemerschap en commercieel bedrijven met elkaar te combineren en elkaar te versterken.
- E. mogelijkheden te bieden voor tijdelijk initiatief van concepten van startend ondernemerschap die behoefte hebben aan betaalbare werkruimtes.
- F. lange termijn huur-koop constructies aan te bieden aan bestaande ondernemers die sterke commerciële concepten willen ontwikkelen.

Selectie van partijen

De selectie van partijen is van belang voor de realisatie van dit concept. Selectiecriteria zijn ondermeer:

- het type bedrijf moet passend zijn binnen het concept.
- de onderneming draagt bij aan de conceptontwikkeling door open te staan voor samenwerking met andere ondernemers, initiatieven. De onderneming werkt mee aan het stimuleren van startend ondernemerschap, leer-werk initiatieven en zoekt samenwerking met opleidingen.
- met ondernemers die zich aan de waterkant willen vestigen wordt de afspraak opgenomen dat ze deze kant toegankelijk houden voor publiek.

In de opstartfase ligt de eerste selectie bij de kwartiermaker voor De Werf. De uiteindelijke besluitvorming vindt plaats in het projectteam. De betrokkenheid van ondernemers bij de conceptontwikkeling wordt opgenomen in het huurcontract, door ondermeer verplicht lidmaatschap van de, op te richten, ondernemersvereniging De Werf.

Beheer en exploitatie

De uitwerking van het concept De Werf vraagt om een langere termijn betrokkenheid van de gemeente. De gemeente als grondeigenaar is al enige in staat om te schakelen tussen korte termijn resultaat en lange termijn waardeontwikkeling. Feitelijk betekent dit dat de gemeente het terrein voor langere termijn gaat exploiteren en tevens de conceptontwikkeling bewaakt. Dit vraagt een beheerorganisatie die:

1. contracten beheert
2. publieke ruimtes beheert en exploiteert
3. het ontwikkelingsconcept bewaakt

Door een en ander slim te combineren met een ondernemersvereniging kan een deel van deze werkzaamheden worden uitbesteed aan deze vereniging. De exploitatie van het terrein wordt bekostigd uit de opbrengsten van verhuur en verkoop van vastgoed en grond. Investerings in het gebruiksklaar maken van vastgoed worden zoveel als mogelijk door de gebruikers zelf bekostigd. Voor de exploitatie wordt een businesscase opgesteld voor een periode van 10 jaar. Afhankelijk van de

waardeontwikkeling wordt tussentijds een nieuw exploitatiemodel opgezet. (Zie bijlage: Businesscase tijdelijke exploitatie)

Branding en communicatie

Inzetten op een stevige 'branding' van het concept De Werf, voor werving van ondernemerschap en realiseren van een kwaliteitsimpuls voor het gebied. Een snelle start met een special website en facebookpagina is nodig. Kosten voor beheer worden ondergebracht in de businesscase voor de exploitatie. Een plan voor 'branding', werving en communicatie is in de maak.

5. Financiële strategie

De ontwikkelingsstrategie richt zich op waardecreatie, zowel van de fabriekslocatie zelf door ruimte te geven aan vernieuwend ondernemerschap, als de impuls die een succesvolle herbestemming kan bieden voor de transformatie van Rijnhaven Oost. Uitgangspunt is dat in het gebied op termijn waarde wordt ontwikkeld door de kwaliteit van ondernemerschap en de bijpassende ondernemende initiatieven conform het concept De Werf.

Businesscase Tijdelijke Exploitatie

De ontwikkelingsstrategie gaat tevens uit van waardeontwikkeling op termijn door vanuit een tijdelijke situatie toe te groeien naar een permanente invulling. In de opstart fase zijn de opbrengsten gerelateerd aan de businesscase. Deze businesscase gaat uit van een kostendekkende situatie voor de exploitatieperiode van 10 jaar. Investerings voor exploitatie en beheer worden terugverdiend uit de huuropbrengsten van grond en vastgoed. (zie de ook bijlage Bouwstenen Businesscase Tijdelijke Exploitatie)

Grondverkoop

Vooralsnog wordt er geen grond verkocht tenzij de juiste ondernemer zich vestigt op de juiste plek en daarmee een optimale bijdrage levert aan de ontwikkelingsstrategie. Verkoop in de opstartfase zal minder opleveren dan verkoop na waardeontwikkeling van het gebied. Dat vraagt in onderhandelingen met partijen om maatwerk. De meest voor de hand liggende sturingsinstrumenten in de opstartfasen zijn daarom tijdelijke verhuur van gebouwen en grond, eventueel met recht op koop. Er van uitgaande dat het succes van de locatie wordt bereikt over een periode van 5 tot 10 jaar. De Grex wordt daarmee onderdeel van de businesscase.

Waardeontwikkeling als 'incentive' voor goed ondernemerschap

De waardeontwikkeling van het gebied krijgt vorm door ondernemerschap. De vraag is op welke wijze een ondernemer kan meeprofiteren van die waardeontwikkeling. Dat is een belangrijk 'incentive' voor succesvol ondernemerschap.

De bepaling van de huurprijzen voor grond en vastgoed en de kooprijzen op termijn vragen om nadere uitwerking. Te denken valt aan 'drempelwaarden' voor verschillende delen van het terrein. Deze aanpak is tevens in te zetten als selectiecriteria voor ondernemers. Bij de bepaling van de uiteindelijke koopprijs kan gewerkt worden met een bandbreedte voor de grondprijs. De hoogte van de prijs wordt binnen de bandbreedte mede bepaald door de mate waarin de onderneming heeft bijgedragen aan de waardeontwikkeling van het gebied.

Voor aanvang van de eerste onderhandelingen moeten de volgende zaken zijn uitgewerkt:

- type huurcontracten
- huurkoop en/of erfpacht
- instrumenten voor waardebeoordeling
- drempelwaarde
- bandbreedte definitieve grondprijzen
- verhouding Grex en businesscase

6. Risicoanalyse van tijdelijk gebruik en herbestemming

Uitgangspunt van deze ontwikkelingsstrategie met tijdelijk gebruik is de waardecreatie op drie niveaus; de locatie, de transformatie van Rijnhaven Oost en de stad. Succes is niet verzekerd en is afhankelijk van verschillende factoren. De strategie is ook niet uniek. In verschillende steden wordt deze aanpak met succes toegepast. Veel incubators voor ondernemerschap, in binnen- en buitenland, zijn op vergelijkbare wijze ontstaan. Naast alle kansen en mogelijkheden van deze aanpak is het goed ook de risico's te benoemen.

Risico's:

1. Marktinitiatieven blijven achter.

- . Tijdelijk gebruik van bestaande gebouwen leidt niet tot de gewenste bezetting door ondernemers, gezien de staat van het gebied en de gebouwen. Extra investeren in kwaliteit leidt tot een onrendabele businesscase voor tijdelijk gebruik.

- . Concept voor het gebied wordt niet ingevuld met bijpassend ondernemerschap. Met gevolg dat het concept wordt losgelaten om de gebouwen alsnog verhuurd te krijgen

2. Waardecreatie wordt niet waargemaakt

Vooraf is geen zekerheid te geven over hogere grondopbrengst bij tussentijdse verkoop of verkoop na 10 jaar

3.. Tijdelijk gebruik is zo succesvol als concept dat:

- . na 10 jaar niet tot definitieve herbestemming wordt overgegaan. (Dit is te ondervangen met de huurtermijnen in de contracten en de tijdelijke ontheffing bestemmingsplan voor maximaal 10 jaar).

De kans om beter betalende huurder binnen te halen wordt verkleind.

4.. Druk vanuit de markt voor aankoop gronden zonder dat het bedrijf een bijdrage levert aan het concept van herbestemming.

5. Concept is afhankelijk van medewerking van de provincie Zuid-Holland bij tijdelijke afwijking bestemmingsplan (Bor-procedure)

6. Concept werkt niet aanvullend maar concurrerend met gevolg dat er ongewenste bedrijfsverplaatsingen plaatsvinden in plaats van een plek te bieden voor nieuwe partijen.

7. Afwegingskader

De ontwikkelingsstrategie op basis van het concept De Werf veronderstelt een aantal keuzes en uitgangspunten voor de gemeente als gebiedseigenaar, gebiedsontwikkelaar en gebiedsexploitant. Het is goed om deze keuzes en uitgangspunt expliciet te maken ten behoeve van ambtelijke en bestuurlijke afweging.

Afwegingen visie & strategie

a. Uitgaan van de visie:

- dat de herbestemming van de Biesterfeld locatie ingezet wordt als een impuls voor de transformatie doelstellingen van Rijnhaven Oost
- dat het type bedrijven op het terrein bijdragen aan de ontwikkeling van de havenkom als waterplein van de stad met jachthaven en waterrecreatie gerelateerde bedrijven
- dat op termijn (na 5 of 10 jaar) inkomsten uit verkoop van grond zijn te verwachten

b. Uitgaan van een flexibele ontwikkelingsstrategie gericht op de mogelijkheid van tijdelijk gebruik van vastgoed en grond met een geleidelijke invulling naar permanente functies en daarbij nog niet vol inzetten op verkoop.

Afwegingen waardeontwikkeling en tijdelijke businesscase

c. Ontwikkelen van een financiële strategie gericht op waardeontwikkeling op termijn waarbij de Grex onderdeel wordt van een gebiedsexploitatie op basis van een businesscase, met bijbehorende kaders en instrumentarium.

d. Uitgaan van waardeontwikkeling van de locatie en placemaking voor Rijnhaven Oost, met een prijsstelling voor verhuur van vastgoed en grond die is gericht op het binnenhalen van vernieuwende partijen en gezamenlijk werken aan waardecreatie van het terrein.

e. Het concept De Werf als uitgangspunt nemen voor een kwaliteitsimpuls van het bedrijventerrein en het creëren van een mix van ondernemende activiteiten die een toegevoegde waarde bieden aan de omgeving en de stad.

Afwegingen sanering

f. Alleen die maatregelen uitvoeren die noodzakelijk zijn voor tijdelijk gebruik van het terrein, waarmee het gebied veilig wordt opgeleverd voor publieksgerichte activiteiten. Over 10 jaar de situatie beoordelen op basis van nut, noodzaak en financiering.

Afwegingen ontwikkelingsconcept & selectie van initiatieven

g. Prijsvragen ontwikkelen voor een deel van het gebied of vastgoed als uitwerking van het concept De Werf

h. Toestaan van bedrijvigheid en functies die een bijdrage leveren aan het concept De Werf maar niet passen binnen het bestemmingsplan en daartoe inzetten op een tijdelijk ontheffing van het bestemmingsplan (Bor procedure)

i. Partijen selecteren op basis van de bijdrage die zij leveren aan de realisatie van het concept De Werf

Afwegingen beheer

j. Uitgaan van exploitatie en het beheer van het gebied voor langere termijn door de gemeente.

Afwegingen rol en houding gemeente

k. Bestuurlijk uitgangspunt is dat waarde in het gebied wordt ontwikkeld door ruimte te geven aan ondernemerschap dat een invulling geeft aan het gebiedsconcept De Werf.

l. De selectie van partijen op basis van dit uitgangspunt ligt bij de projectorganisatie.

m. voor de realisatie is samenwerking vanuit de uitvoeringsorganisatie op basis van het bestuurlijk uitgangspunt een vereiste.

8. Globale planning

Tweede helft 2016:

1. Sloop en deelsanering
2. Voorbereiding voor tijdelijk gebruik
 - vergunningverlening
 - inrichting gebied
3. Marktbenadering en contratering partijen
 - De Werf-sessies
 - prijsvragen

Eerste kwartaal 2017:

4. Vestiging eerste ondernemers op De Werf

9. Vervolgproces

Het vervolgproces richt zich op de ontwikkeling van De Werf als een interessante plek in Alphen aan den Rijn met een mix van commerciële en creatieve bedrijvigheid die tevens open staat voor publiek. Deze mix is interessant voor potentiële investeerders in de transformatie van Rijnhaven Oost en het Waterplein.

Samenwerking met maatschappelijke partners op het gebied van onderwijs en toeleiding naar werk biedt een duidelijke meerwaarde.

Dit ontwikkelingsproces wordt in gang gezet door een kwartiermaker in nauwe samenwerking met het projectteam De Werf (voorheen 'Biesterfeld').

Actiepunten zijn:

- Organiseren van het gebruiksklaar maken van het fabriekscomplex voor verhuur en voor publieksactiviteiten cq. evenementen
- Uitwerken van exploitatiemodel en bijbehorende businesscase
- Uitwerken van financiële strategie op basis van waardeontwikkeling verkoop / uitgifte van vastgoed en gronden op termijn
- Organiseren van De Werf-sessies:
 - in gesprek met initiatieven die zich aandienen en werving van initiatieven
 - sessies gericht op het uitbouwen van netwerken met partijen die een toegevoegde waarde leveren voor de ontwikkelingsstrategie voor Rijnhaven en voor de ontwikkeling van de omliggende woonbuurten
 - samenwerking met maatschappelijke partners op het gebied van onderwijs en toeleiding naar werk
- Eerste huurcontracten worden afgesloten bij zicht op een break-even in de businesscase met een acceptabel risico voor de eigenaar / verhuurder.
- Opbouw beheerorganisatie met daarbij een actieve rol voor de ondernemersvereniging van huurders op de Biesterfeld-locatie.
- Borging van het concept en de businesscase.

Bijlagen

1. Businesscase Tijdelijke Exploitatie
2. Locatiebeschrijving
3. Lijst met met lopende bedrijfscontacten & initiatieven voor Biesterfeld
4. Lijst met maakbedrijven benaderd voor potentieel interesse
5. Inventarisatie waterrecreatie en watersport gerelateerde bedrijven in Alphen aan den Rijn
6. Factsheets gebouwen

Bijlage 1: Bouwstenen Businesscase tijdelijke exploitatie

Uitgangspunt: Businesscase voor tijdelijke exploitatie voor maximaal 10 jaar draagt alleen de exploitatiekosten en investeringen die speciaal voor tijdelijk gebruik nodig zijn.

Overige investeringen vallen binnen de Grex en worden terugverdient bij grondverkoop op termijn.

Inschatting huurprijzen

Biesterfeld	Bandbreedte			
Kantoor	€ 50	€ 75		
Lab	€ 40	€ 60		
Tankenloods	€ 30	€ 40		
Spantenhallen	€ 20	€ 30		
Gipshallen	€ 15	€ 20		
Terrein	€ 5	€ 10		
Afhankelijk oppervlakte en kwaliteit van oplevering				
Onder voor behoud van taxatierapport				

Verhuurbaar oppervlakte met opbrengst indicatie op jaarbasis

	oppervlakte m2	huurprijs €	maximale jaaropbrengst	70% bezettingsgraad
Kantoor	700	65	45.500	
Lab	800	50	40.000	
Tankenloods	1050	35	36.750	
Spantenhallen / magazijn	650	25	16.250	
Gipshallen	6000	17,5	105.000	
Terrein	8000	7	56.000	
			€ 299.500	€ 209.650

Exploitatiekosten

	kosten op jaarbasis	
beheer	€ 10.000	
onderhoud	€ 10.000	

Betreft alleen de kosten voor niet verhuurde objecten. Uitgangspunt is dat exploitatielasten van de verhuurde opstallen ten lasten komen van de huurders.

Bijlage 2: Locatie beschrijving

4.1 Inventarisatie

Het fabrieksterrein heeft een oppervlakte van 23.000m² met daarop verschillende gebouwen. Aan de oostzijde ligt het terrein over de gehele lengte aan de werkhaven. Aan de westzijde grenst het terrein aan de Industrieweg. Met aan de overkant van de weg de Technische Unie en aan de noordzijde een containerreparatie bedrijf. Het kantoorgebouw van de voormalige fabriek ligt aan de zuidzijde, de Eikenlaan. Met aan de overkant van de weg een woonwijk. De binnenstad is van Alphen ligt op 5 minuten fietsafstand

Voor een deel van het terrein is er sprake van eventuele bodemverontreiniging. Deze verontreiniging is volledig in kaart gebracht. Dit brengt beperkingen met zich mee. De locatie met de verontreiniging kan worden afgedekt zodat er 'leeflaag' ontstaat waarop activiteiten mogelijk zijn. Nut en noodzaak hiervan moet nader uitgezocht worden. van de activiteiten neem ik aan???

Het vastgoed en de bouwkundige staat daarvan is zeer divers. (zie figuur ..) Gebouwen 3 & 4 worden gesloopt, waarmee een groot open terrein ontstaat. Dit is het deel waaronder de kern van de bodemverontreiniging ligt (figuur ..).

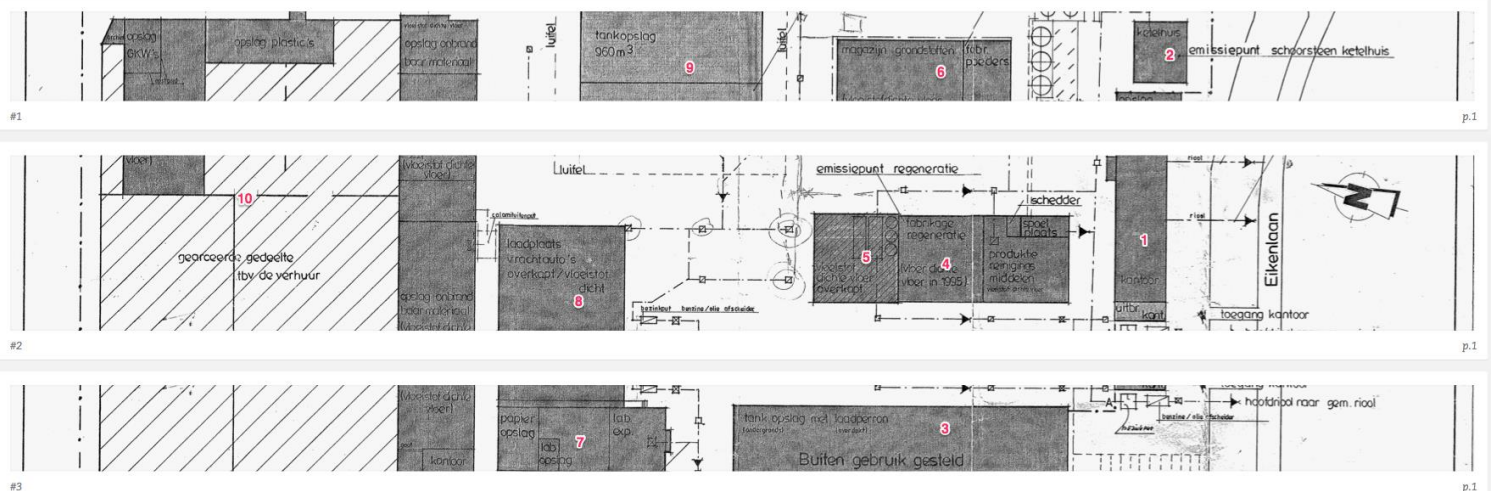
Het kantoorgebouw (1) is in goede staat en klaar voor verhuur of verkoop. In het Ketelhuis (2) zit asbest. Gebouwen 6, 7 & 9 zijn in goede of redelijke staat en geschikt voor verhuur of verkoop. Uit gebouw 9 worden de metalen vaten verwijderd t.b.v. verkoop. Uiteindelijk ontstaat daarmee een karakteristiek gebouw aan het water. De gipshallen (10) bestaat uit verschillende ruimtes die deels apart van elkaar zijn te gebruiken. De nummers 5 & 8 zijn overkappingen.

Annotatieoverzicht

10 annotaties van Arie-Willem Bijl

a

x10



4.2 Analyse

Het terrein is grofweg in drie delen op te delen:

1e het waterfront (westzijde van het terrein aan de werkhaven)

2e het bedrijventerrein (oostzijde van het terrein aan de Industrieweg)

3e het kantoor (zuidzijde aan de Eikenlaan)

Veiligheid

Voor de veiligheid op het terrein zijn afspraken over de wijze waarop omgegaan wordt met de bodemverontreiniging bepalend voor het gebruik en de type activiteiten die daarmee mogelijk zijn. Daarnaast is, voor afspraken over functies en noodzakelijke aanpassingen, een goede inventarisatie van de bouwkundige staat van de verschillende gebouwen noodzakelijk.

Omgeving

De bedrijfsactiviteiten en eventuele evenementen op het terrein mogen geen overlast of hinder opleveren voor de omliggende bedrijven en de aangrenzende woonwijk. Een mobiliteitsplan en evenementenplan kunnen hier op termijn duidelijkheid over bieden. Beide plannen zijn als maatwerk nader in te vullen.

Bestemmingsplan

De herbestemming van fabrieksterrein zal grotendeels worden gevuld door bedrijven passend in het bestemmingsplan. De waterzijde biedt een perfecte locatie voor horeca. Voor afwijking van het bestemmingsplan kan gebruik worden gemaakt van een tijdelijk ontheffing voor 10 jaar door een wijziging in het Besluit Omgevingsrecht (Bor). Deze regeling wordt veel ingezet bij hergebruik van leegstaand vastgoed.

Het terrein wordt momenteel beheerd door een vastgoedbeheerder.

Bijlage 3: Lijst met lopende bedrijfscontacten & initiatieven voor Biesterfeld

initiatief		
Wester-Eng	scheepswerf	
Havenclub	Horeca & evenementen	
Excosa	bierbrouwerij & proeflokaal	
The 5th factory	bedrijfsverzamel concept duurzaam en sociaal ondernemerschap	Video studio & gaming als leer-werkbedrijven
Reclamebureau de groep	reclame & promotiecampagnes	
Bluelinked	duurzame viskwekerij	
Papp BV	sport & spel	
Villen	vastgoed beheer & ontwikkeling	tijdelijk & permanent
Ik werk'centrum	initiatief voor meerdere culturele en maatschappelijke organisaties	muziek, ateliers, circusschool e.d.

Bijlage 4: Lijst met maakbedrijven benaderd voor potentieel interesse

Bedrijf	Branche	Locatie	Interesse?	Locatiebehoefte
Meubelmakerij Bohome	Meubelmaker	Ingeschreven in Alphen, werkzaam in Leiden, bedrijfsverzamelgebouw met meubelmakers	Interesse	Staat open voor benadering en een eventueel vervolg. Kosten is volgens hem een belangrijke issue, ook in die zin vormt samenwerking een interessante manier om kosten te besparen.
WAAR produkt	Meubelmaker	Thuis	Niet direct interesse	Is opgericht vanuit een hobby, is in een opstartfase en wil in eerste instantie nog geen grote investeringen doen.
Woodrulez	Meubelmaker	Thuis	Niet direct interesse	Is werkzaam vanuit huis, parallel aan zijn 'echte' baan. Heeft daarom niet direct behoefte aan nieuwe huisvesting.
De Loods Scheeps- en Interieurbetimmeringen	Interieurbouw	Ingeschreven in Alphen; werkzaam in schuur in de Meije	Interesse	Heeft behoefte aan een goedkope locatie, werkt graag zelfstandig, maar ziet samenwerking wel zitten als je gezamenlijk gebruik kan maken van machines. Ziet een ambachtelijk bedrijfsverzamelgebouw als gat in de markt.
A. Goudkuil	Meubelmaker	Eikenlaan, bedrijfspand	Geen interesse	Bestaat sinds 1995 en is gevestigd op de eikenlaan. Bedrijf heeft geen behoefte om in de nabijheid van anderen te zitten, daar het zijn eigen machines heeft.
MHD Meubel Hulp Dienst	Meubelmaker	Mobiel (auto)	Geen interesse	Heeft geen behoefte aan een bepaald type pand. Deze reparatieservice werkt vanuit de auto/thuis.
Clecon Exclusieve Betimmeringen	Interieurbetimmeringen	Thuis	Geen interesse	Heeft kortweg geen directe behoefte
IndustriePerspectief	Journalist	Werkt vanuit huis bij ouders	Interesse	Heeft niet direct behoefte, vooral vanwege de kosten. Ziet wel mogelijkheden, indien zaken goed gaan, om naar een locatie te gaan. Wel ziet de journalist van industriële tijdschriften mogelijkheden om mogelijk kleinschalige congressen en evenementen hier te organiseren, mocht daar ruimte voor zijn.
Bontje Maatwerk	Meubelmaker	Thuis	Geen interesse	Werkt hobbymatig vanuit huis en heeft geen interesse.
Jorwood Boskoop (Joris)	Meubelmaker	Thuis	Interesse	Is gestart vanuit hobbyisme. Heeft weleens gekeken naar een garagebox, maar vindt de prijs veel te duur. Gezamenlijke werkplaats is oke. Hij zoekt ruimte voor opslag en een werkplaats. Moet wel betaalbaar zijn
The Game Architect	Grafisch Design (virtual reality)	Thuis	Niet direct interesse	Heeft behoefte aan een en relatief goedkope locatie, met enige representativiteit. Vindt de nabijheid van gerelateerde bedrijvigheid/potentiele afnemers (bijv. makelaars/architecten) een pre.
Buzing Puzzels	Sport & Spel	Thuis	Geen interesse	Werkt vanuit huis, niet direct behoefte om bij andere bedrijven te zitten
Distincto Design	Grafisch Design	Thuis	Geen interesse	Werkt vanuit huis of direct bij de klant. Heeft absoluut geen interesse in een eigen pand.
Slagter Interieurbouw	Interieurbouw	Thuis	Geen interesse	Werkt vanuit huis en heeft voor nu geen interesse in een bedrijfspand
Murekla B.V.	Filmproductie (reclame)	Thuis	Interesse	Werkt vanuit huis met drie werknemers, maar er is een latente vraag aanwezig naar huisvesting. Industriële locatie spreekt zeker aan.
Slateboard B.V.	Filmproductie en montage	Thuis	Interesse	Werkt vanuit huis met drie werknemers, maar er is een latente vraag aanwezig naar huisvesting. Wens is om ook een eigen opnamestudio te hebben. Belangrijke randvoorwaarde is dat er ook een goede beveiliging is.
Mag Fanny	Meubelstoffeerder	Thuis	Interesse	Werkt vanuit huis, maar is wel geïnteresseerd in een werkplaats eventueel met showroom. Contact opnemen met magfanny48@yahoo.com
Avx Producties	Grafisch Design	Thuis	Geen interesse	Werkt vanuit huis of direct bij de klant. Heeft absoluut geen interesse in een eigen pand.
FJ Producties	Filmproductie	Molenwetering	Interesse	Werkt op Molenwetering. Zijn actief op zoek naar nieuwe locatie, maar twijfelen of ze überhaupt in Alphen aan den Rijn blijven zitten (met name problemen aantrekken van personeel). Bedrijf met 5 werknemers, wil graag op korte termijn verdubbelen.
Rijfers Metaalbewerking/Bakfietsen	Metaalproductie/ fabrikant bakfietsen	Eikenlaan	Interesse	Rijfers metaalbewerking heeft een spin-off dat bakfietsen maakt. Voor nu is er weinig ruimte in huidig kantoorpand. Koppeling gemaakt met WSP, aangezien zij met mogelijke opschaling meer ruimte nodig hebben en technisch personeel. Eventueel geïnteresseerd in de hallen.

Bijlage 5: Inventarisatie watersport gerelateerde bedrijven in Alphen aan den Rijn

Naam bedrijf	Hoofdactiviteit	Straat	Plaats
Aalsmeer Bootverhuur	Watergebonden recreatie-activiteiten	Uiterweg 27	Aalsmeer
Aalsmeer Motorjachtverhuur	Watergebonden recreatie-activiteiten	Uiterweg 426	Aalsmeer
Alphen Sloep Verhuur	Watergebonden recreatie-activiteiten	Steekterweg 78d	Alphen aan den Rijn
Alubo	Groothandel in watersportartikelen	Sternstraat	NIEUWKOOP
Assembly & Construction Service B.V.	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	De Baan	OUDE WETERING
AVR Recreatie & Service	Winkels in watersportartikelen		REEUWIJK
AVR Watersport B.V.	Winkels in watersportartikelen	Coenecoop	WADDINXVEEN
Behonek International Bait & Tackle Trading	Groothandel in watersportartikelen		ALPHEN AAN DEN RIJN
Binnenhaven Woerden	Watergebonden recreatie-activiteiten	Westdam 2	Woerden
Bob on Board	Watergebonden recreatie-activiteiten	De Kuyperij 19	Roelofarendsveen
Botenverhuur Fa. Gebr. Hoogerwerf	Watergebonden recreatie-activiteiten	Zuideinde	Nieuwkoop
Breedendam Vesper Yachts International	Bouw van sport- en recreatievaartuigen		ALPHEN AAN DEN RIJN
Broekhof Jachtbouw	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Emmalaan	WOUBRUGGE
Catsail	Winkels in watersportartikelen	Schouw	ALPHEN AAN DEN RIJN
Coen Rutjes Watersport Reeuwijk	Winkels in watersportartikelen	Oudeweg	REEUWIJK
Combinautic V.O.F.	Winkels in watersportartikelen	Verlaat	LEIMUIDEN
Coop. Expl.ver. 'Jachthaven Kaagdorp' UA	Watergebonden recreatie-activiteiten	Julianalaan	de Kaag
Coöp. Ver. Jachthaven 'De Meije' UA	Watergebonden recreatie-activiteiten	Meije	Nieuwkoop
De Cleypool Watersport	Watergebonden recreatie-activiteiten	Poeldijk	Rijpwetering
De Kaag Watersport Academy	Watergebonden recreatie-activiteiten	Wilhelminalaan	de Kaag
Dinghy4u	Winkels in watersportartikelen	Albert Schweitzerstraat	REEUWIJK
Discovery Divers	Watergebonden recreatie-activiteiten	Reeuwijkse Poort	Reeuwijk
Driehoektraining	Winkels in watersportartikelen	L. Pasteurweg	ALPHEN AAN DEN RIJN
Ensink Watersport	Winkels in watersportartikelen	Industrieweg	NIEUWKOOP
Evin	Winkels in watersportartikelen	Sternstraat	NIEUWKOOP
Fa. de Jong	Watergebonden recreatie-activiteiten	Notaris D'Aumerilaan 39	Reeuwijk
Fa. Gebr. Akerboom	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Dorpsstraat	NIEUWKOOP
Firma De Jong	Winkels in watersportartikelen	Notaris D'Aumerielaan	REEUWIJK
Gebroeders Van Dam	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Energieweg	ALPHEN AAN DEN RIJN
G-Man Watersport	Watergebonden recreatie-activiteiten	Plantage	Roelofarendsveen
Grachtenvaart Oudewater	Watergebonden recreatie-activiteiten		Oudewater
Handelsonderneming De Ruig	Winkels in watersportartikelen		TER AAR
Haven Bestevaer	Watergebonden recreatie-activiteiten	Bestevaer	Alphen aan den Rijn
Herman van Eijk Jachtbouw	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Edisonstraat	REEUWIJK
Het Groene Hart Sloepverhuur	Watergebonden recreatie-activiteiten	Zinkweg 9	Alphen aan den Rijn
Holo	Winkels in watersportartikelen	Berkenweg	ROELOFARENDSVEEN
Holst Nautic	Watergebonden recreatie-activiteiten	Huigsloterdijk Abbenes	de Kaag
ImFlo	Groothandel in watersportartikelen	Da Costaweg	WADDINXVEEN
ISloep B.V.	Groothandel in watersportartikelen	Hoorn	ALPHEN AAN DEN RIJN
ITN Elektroboten	Watergebonden recreatie-activiteiten	Zuideinde 170	Nieuwkoop
Jachtbouw F. Ligtoet	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Hoogwaardconcept v	KOUDEKERK AAN DEN RIJN

Jachthaven de Aardbei	Watergebonden recreatie-activiteiten	Uiterweg 116	Aalsmeer
Jachthaven 'De Ade' B.V.	Watergebonden recreatie-activiteiten	Poeldijk	Rijpwetering
Jachthaven de Blauwe Beugel	Watergebonden recreatie-activiteiten	Uiterweg 419	Aalsmeer
Jachthaven de Bok en Meijer	Watergebonden recreatie-activiteiten	Vrouwgeestweg	Woubrugge
Jachthaven De Brasem N.V.	Watergebonden recreatie-activiteiten	Plantage	Oude Wetering
Jachthaven de Graaf	Watergebonden recreatie-activiteiten	Uiterweg 415	Aalsmeer
Jachthaven 'De Koppoel'	Watergebonden recreatie-activiteiten	Ripselaan	Rijpwetering
Jachthaven De Meerkant	Watergebonden recreatie-activiteiten	Zuideinde	Roelofarendsveen
Jachthaven de Oude Werf B.V.	Watergebonden recreatie-activiteiten	Uiterweg 127	Aalsmeer
Jachthaven Dragt	Watergebonden recreatie-activiteiten	Stommeerweg 72	Aalsmeer
Jachthaven Eijmershof	Watergebonden recreatie-activiteiten	Beatrixlaan	de Kaag
Jachthaven en Camping 'Oudendijk'	Watergebonden recreatie-activiteiten	Bateweg	Woubrugge
Jachthaven en Camping Wijde AA	Watergebonden recreatie-activiteiten	Oudlandsedijk	Woubrugge
Jachthaven- en Recreatiebedrijf 'Jacobswoude'	Watergebonden recreatie-activiteiten	Vrouwgeestweg	Woubrugge
Jachthaven Flick	Watergebonden recreatie-activiteiten	Uiterweg 251	Aalsmeer
Jachthaven Four Seasons	Watergebonden recreatie-activiteiten	Uiterweg 379	Aalsmeer
Jachthaven Furian	Watergebonden recreatie-activiteiten	Uiterweg 195	Aalsmeer
Jachthaven Gé Been	Watergebonden recreatie-activiteiten	Herenweg 68	Kudelstaart
Jachthaven het Wapen van Reeuwijk	Watergebonden recreatie-activiteiten	Notaris D'Aumerilaan 17	Reeuwijk
Jachthaven Hollandia B.V.	Watergebonden recreatie-activiteiten	Weteringpad	Woubrugge
Jachthaven 'Kaageiland'	Watergebonden recreatie-activiteiten	Julianalaan	de Kaag
Jachthaven Kudelstaart	Watergebonden recreatie-activiteiten	Kudelstaartweg 226	Kudelstaart
Jachthaven 'Le-RI-JO'	Watergebonden recreatie-activiteiten	Platteweg	Reeuwijk
Jachthaven M. Tatje B.V.	Watergebonden recreatie-activiteiten	Zuideinde	Nieuwkoop
Jachthaven Meerzicht B.V.	Watergebonden recreatie-activiteiten	Herenweg	Rijnsaterwoude
Jachthaven Molenaar	Watergebonden recreatie-activiteiten	Weteringpad	Woubrugge
Jachthaven Otto	Watergebonden recreatie-activiteiten	Uiterweg 94	Aalsmeer
Jachthaven Persoon	Watergebonden recreatie-activiteiten	Uiterweg 235	Aalsmeer
Jachthaven 't Fissertje	Watergebonden recreatie-activiteiten	Beatrixlaan	de kaag
Jachthaven van Asselt	Watergebonden recreatie-activiteiten	Julianalaan	de Kaag
Jachthaven van Poelgeest	Watergebonden recreatie-activiteiten	Burgemeester Bakhuizenlaan 26a	Leimuiden
Jachthaven Vrouwtje paling	Watergebonden recreatie-activiteiten	Europaplantsoen	Hoogmade
Jachthaven W.V.S. Vennemeer	Watergebonden recreatie-activiteiten	Vennemeer	Oud Ade
Jachthaven Woudwetering	Watergebonden recreatie-activiteiten	Weteringpad	Woubrugge
Jachthaven Zoetemelk B.V.	Watergebonden recreatie-activiteiten	Ripselaan	Rijpwetering
'Jachthaven/Jachtwerf' de Noord AA B.V.	Watergebonden recreatie-activiteiten	Europaplantsoen	Hoogmade
Jachtwerf Coen Rutjes	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Oudeweg	REEUWIJK
Jachtwerf Daniël B.V.	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Koperweg	ALPHEN AAN DEN RIJN
Jachtwerf de Nieuwe Haven	Watergebonden recreatie-activiteiten	Weteringpad	Woubrugge
Jachtwerf Hoogenboom	Watergebonden recreatie-activiteiten	Julianalaan	de Kaag
Jachtwerf Kraan	Watergebonden recreatie-activiteiten	Westerdijk	Leimuiden
Jachtwerf Reeuwijk	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Jan Tinbergenstraat	REEUWIJK
Jachtwerf Rik Homan	Watergebonden recreatie-activiteiten	Platteweg 33	Reeuwijk
Jachtwerf Van Dam & Zonen B.V.	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Westerdijk	LEIMUIDEN
Jachtwerf Van Dam & Zonen B.V.	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Westerdijk	LEIMUIDEN

Jachtwerf Van der Meer	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Plantage	OUDE WETERING
Jan Kok Scheeps- & Jachtwerf B.V.	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Kerklaan	LEIMUIDEN
Jeroen Hotze klassieke Boten	Watergebonden recreatie-activiteiten	Kromme Haven	Oudewater
Jongejans Trading V.O.F.	Groothandel in watersportartikelen	Engellandlaan	HAZERSWOUDE-DORP KOUDEKERK AAN DEN RIJN
K.B.S. Scheepsbouw	Bouw van sport- en recreatievaartuigen		
Kompas Kaag	Watergebonden recreatie-activiteiten	Julianalaan	de Kaag
Koot Jachtbouw	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Dammekant	BODEGRAVEN
Koster Jachtbouw	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Twaalfmorgen	REEUWIJK
Leon Technostation	Groothandel in watersportartikelen	Europaplantsoen	HOOGMADE
Marcapelli	Groothandel in watersportartikelen	Zwanebloem	REEUWIJK
Mark Spaargaren Watersport	Watergebonden recreatie-activiteiten	Uiterweg 294-296	Aalsmeer
Martin van Leeuwen V.O.F.	Groothandel in watersportartikelen	Zoutmansweg	REEUWIJK
Menken Maritiem B.V.	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Hoekse Aarkade	TER AAR
Molenaar Jachtbouw	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Weteringpad	WOUBRUGGE
Motech	Watergebonden recreatie-activiteiten	's-Gravenbroekseweg 14	Reeuwijk
Nautical Repair Service	Winkels in watersportartikelen	Turfeiker	WOUBRUGGE
Nikano	Watergebonden recreatie-activiteiten	Simon van Capelweg	Noorden
P.A. v.d. Laan Jacht- en Scheepswerf	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Vrouwgeestweg	WOUBRUGGE
Park Wijde AA	Watergebonden recreatie-activiteiten	Aderweg	Roelofarendsveen
Peter Schouten	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Einsteinstraat	REEUWIJK
Peters Island Divingschool	Watergebonden recreatie-activiteiten	Noordeinde	Waddinxveen
Piet Huis Jachthavenbedrijf	Watergebonden recreatie-activiteiten	Uiterweg 134	Aalsmeer
Polyvalken verhuur	Watergebonden recreatie-activiteiten	Uiterweg 417	Aalsmeer
Rederij Barbarella	Watergebonden recreatie-activiteiten	Dorpsstraat 120	Nieuwkoop
Rederij Hermaline	Watergebonden recreatie-activiteiten	Zuideinde 62J	Nieuwkoop
Rekreatiepark Aalsmeer	Watergebonden recreatie-activiteiten	Uiterweg 303	Aalsmeer
Roco Yachting V.O.F.	Winkels in watersportartikelen	Vrouwgeestweg	WOUBRUGGE
Romeins Schip Woerden	Watergebonden recreatie-activiteiten	Kerkplein	Woerden
Royal Van Lent Shipyard	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Julianalaan	KAAG KOUDEKERK AAN DEN RIJN
RVS Roeiboot	Groothandel in watersportartikelen		
Scheepswerf De Jong	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Gouwestraat	ALPHEN AAN DEN RIJN
Schellingerhoudt V.O.F.	Winkels in watersportartikelen	Ondernemingsweg	ALPHEN AAN DEN RIJN
Sloep varen in het Groene Hart	Watergebonden recreatie-activiteiten	Kanaalpad	Rijnsburg
Sportvisserij Groenendijk	Watergebonden recreatie-activiteiten	Voorweg 10	Noorden
Stichting Jachthaven 't Venegat	Watergebonden recreatie-activiteiten	Meerbon	Rijnsaterwoude
SUPventure	Watergebonden recreatie-activiteiten	Herenweg 78	Kudelstaart
t Veen Eten en Drinken	Watergebonden recreatie-activiteiten	Langeweg 16	Roelofarendsveen
Ter Aarse Machine Fabriek	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Woudsedijk	TER AAR
Van den Hoven Dienstverlening	Bouw van sport- en recreatievaartuigen		NIEUWVEEN
van der Zwaard Jachtwerf	Watergebonden recreatie-activiteiten	Uiterweg 363	Aalsmeer
van leersum Maritiem	Watergebonden recreatie-activiteiten	Boddens Hossangweg	Woubrugge
Varen met Bas	Watergebonden recreatie-activiteiten	Geestdorp 36E	Woerden
Vedette Jachtbouw	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Smidskade	TER AAR
Verschuur Watersport	Winkels in watersportartikelen		ALPHEN AAN DEN RIJN

Vlasveld Watersport	Winkels in watersportartikelen	Steekterweg	ALPHEN AAN DEN RIJN
Vrouw Fortuna	Watergebonden recreatie-activiteiten	Plantage	Oude Wetering
W. Tijsterman en Zn	Watergebonden recreatie-activiteiten	Dorpsstraat	Nieuwkoop
Watersport Toon Rijnbeek	Winkels in watersportartikelen		NIEUWKOOP
Watersportcentrum Braassemermeer B.V.	Watergebonden recreatie-activiteiten	Plantage	Oude Wetering
Watersportvereniging de Gouwe	Watergebonden recreatie-activiteiten	Berkenweg 110	Boskoop
Weco B.V.	Groothandel in watersportartikelen	Heiligegeestlaan	RIJNSATERWOUDE
Wet 'n Wild	Watergebonden recreatie-activiteiten	Sportlaan 5	Alphen aan den Rijn
Winterstalling en bootverhuur Dieperzicht	Watergebonden recreatie-activiteiten	Julianalaan	de Kaag
Woubrugse Jachtwerf G. van Wijk en Zoon	Watergebonden recreatie-activiteiten	Boddens Hosangweg	Woubrugge
WV Alphen aan den Rijn	Watergebonden recreatie-activiteiten	Schoener 42	Alphen aan den Rijn
WV de Greft	Watergebonden recreatie-activiteiten	s Gravensloot 35	Woerden
WVR Reeuwijk	Watergebonden recreatie-activiteiten	Notaris D'aumerielaan 37	Reeuwijk
Zeilschool Aalsmeer	Watergebonden recreatie-activiteiten	Kudelstaartseweg 64	Aalsmeer
Naam bedrijf	Hoofdactiviteit	Straat	Woonplaats
Aalsmeer Bootverhuur	Watergebonden recreatie-activiteiten	Uiterweg 27	Aalsmeer
Aalsmeer Motorjachtverhuur	Watergebonden recreatie-activiteiten	Uiterweg 426	Aalsmeer
Alphen Sloep Verhuur	Watergebonden recreatie-activiteiten	Steekterweg 78d	Alphen aan den Rijn
Alubo	Groothandel in watersportartikelen	Sternstraat	NIEUWKOOP
Assembly & Construction Service B.V.	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	De Baan	OUDE WETERING
AVR Recreatie & Service	Winkels in watersportartikelen		REEUWIJK
AVR Watersport B.V.	Winkels in watersportartikelen	Coenecoop	WADDINXVEEN
Behonek International Bait & Tackle Trading	Groothandel in watersportartikelen		ALPHEN AAN DEN RIJN
Binnenhaven Woerden	Watergebonden recreatie-activiteiten	Westdam 2	Woerden
Bob on Board	Watergebonden recreatie-activiteiten	De Kuyperij 19	Roelofarendsveen
Botenverhuur Fa. Gebr. Hoogerwerf Breedendam Vesper Yachts International	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Zuideinde	Nieuwkoop
Broekhof Jachtbouw	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Emmalaan	WOUBRUGGE
Catsail	Winkels in watersportartikelen	Schouw	ALPHEN AAN DEN RIJN
Coen Rutjes Watersport Reeuwijk	Winkels in watersportartikelen	Oudeweg	REEUWIJK
Combinautic V.O.F.	Winkels in watersportartikelen	Verlaat	LEIMUIDEN
Coop. Expl.ver. 'Jachthaven Kaagdorp' UA	Watergebonden recreatie-activiteiten	Julianalaan	de Kaag
Coöp. Ver. Jachthaven 'De Meije' UA	Watergebonden recreatie-activiteiten	Meije	Nieuwkoop
De Cleypool Watersport	Watergebonden recreatie-activiteiten	Poeldijk	Rijpwetering
De Kaag Watersport Academy	Watergebonden recreatie-activiteiten	Wilhelminalaan	de Kaag
Dinghy4u	Winkels in watersportartikelen	Albert Schweitzerstraat	REEUWIJK
Discovery Divers	Watergebonden recreatie-activiteiten	Reeuwijkse Poort	Reeuwijk
Driehoektraining	Winkels in watersportartikelen	L. Pasteurweg	ALPHEN AAN DEN RIJN
Ensink Watersport	Winkels in watersportartikelen	Industrieweg	NIEUWKOOP
Evin	Winkels in watersportartikelen	Sternstraat	NIEUWKOOP
Fa. de Jong	Watergebonden recreatie-activiteiten	Notaris D'Aumerielaan 39	Reeuwijk
Fa. Gebr. Akerboom	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Dorpsstraat	NIEUWKOOP
Firma De Jong	Winkels in watersportartikelen	Notaris D'Aumerielaan	REEUWIJK

Gebroeders Van Dam	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Energieweg	ALPHEN AAN DEN RIJN
G-Man Watersport	Watergebonden recreatie-activiteiten	Plantage	Roelofarendsveen
Grachtenvaart Oudewater	Watergebonden recreatie-activiteiten		Oudewater
Handelsonderneming De Ruig	Winkels in watersportartikelen		TER AAR
Haven Bestevaer	Watergebonden recreatie-activiteiten	Bestevaer	Alphen aan den Rijn
Herman van Eijk Jachtbouw	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Edisonstraat	REEUWIJK
Het Groene Hart Sloepverhuur	Watergebonden recreatie-activiteiten	Zinkweg 9	Alphen aan den Rijn
Holo	Winkels in watersportartikelen	Berkenweg	ROELOFARENDSVEEN
Holst Nautic	Watergebonden recreatie-activiteiten	Huigsloterdijk Abbenes	de Kaag
ImFlo	Groothandel in watersportartikelen	Da Costaweg	WADDINXVEEN
ISloep B.V.	Groothandel in watersportartikelen	Hoorn	ALPHEN AAN DEN RIJN
ITN Elektroboten	Watergebonden recreatie-activiteiten	Zuideinde 170	Nieuwkoop
Jachtbouw F. Ligtfoot	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Hoogewaard	KOUDEKERK AAN DEN RIJN
Jachthaven de Aardbei	Watergebonden recreatie-activiteiten	Uiterweg 116	Aalsmeer
Jachthaven 'De Ade' B.V.	Watergebonden recreatie-activiteiten	Poeldijk	Rijpwetering
Jachthaven de Blauwe Beugel	Watergebonden recreatie-activiteiten	Uiterweg 419	Aalsmeer
Jachthaven de Bok en Meijer	Watergebonden recreatie-activiteiten	Vrouwgeestweg	Woubrugge
Jachthaven De Brasem N.V.	Watergebonden recreatie-activiteiten	Plantage	Oude Wetering
Jachthaven de Graaf	Watergebonden recreatie-activiteiten	Uiterweg 415	Aalsmeer
Jachthaven 'De Koppoel'	Watergebonden recreatie-activiteiten	Ripselaan	Rijpwetering
Jachthaven De Meerkant	Watergebonden recreatie-activiteiten	Zuideinde	Roelofarendsveen
Jachthaven de Oude Werf B.V.	Watergebonden recreatie-activiteiten	Uiterweg 127	Aalsmeer
Jachthaven Dragt	Watergebonden recreatie-activiteiten	Stommeerweg 72	Aalsmeer
Jachthaven Eijmershof	Watergebonden recreatie-activiteiten	Beatrixlaan	de Kaag
Jachthaven en Camping 'Oudendijk'	Watergebonden recreatie-activiteiten	Bateweg	Woubrugge
Jachthaven en Camping Wijde AA	Watergebonden recreatie-activiteiten	Oudlandsedijk	Woubrugge
Jachthaven- en Recreatiebedrijf 'Jacobswoude'	Watergebonden recreatie-activiteiten	Vrouwgeestweg	Woubrugge
Jachthaven Flick	Watergebonden recreatie-activiteiten	Uiterweg 251	Aalsmeer
Jachthaven Four Seasons	Watergebonden recreatie-activiteiten	Uiterweg 379	Aalsmeer
Jachthaven Furian	Watergebonden recreatie-activiteiten	Uiterweg 195	Aalsmeer
Jachthaven Gé Been	Watergebonden recreatie-activiteiten	Herenweg 68	Kudelstaart
Jachthaven het Wapen van Reeuwijk	Watergebonden recreatie-activiteiten	Notaris D'Aumerilaan 17	Reeuwijk
Jachthaven Hollandia B.V.	Watergebonden recreatie-activiteiten	Weteringpad	Woubrugge
Jachthaven 'Kaageiland'	Watergebonden recreatie-activiteiten	Julianalaan	de Kaag
Jachthaven Kudelstaart	Watergebonden recreatie-activiteiten	Kudelstaartweg 226	Kudelstaart
Jachthaven 'Le-RI-JO'	Watergebonden recreatie-activiteiten	Platteweg	Reeuwijk
Jachthaven M. Tatje B.V.	Watergebonden recreatie-activiteiten	Zuideinde	Nieuwkoop
Jachthaven Meerzicht B.V.	Watergebonden recreatie-activiteiten	Herenweg	Rijnsaterwoude
Jachthaven Molenaar	Watergebonden recreatie-activiteiten	Weteringpad	Woubrugge
Jachthaven Otto	Watergebonden recreatie-activiteiten	Uiterweg 94	Aalsmeer
Jachthaven Persoon	Watergebonden recreatie-activiteiten	Uiterweg 235	Aalsmeer
Jachthaven 't Fissertje	Watergebonden recreatie-activiteiten	Beatrixlaan	de kaag
Jachthaven van Asselt	Watergebonden recreatie-activiteiten	Julianalaan	de Kaag
Jachthaven van Poelgeest	Watergebonden recreatie-activiteiten	Burgemeester Bakhuizenlaan 26a	Leimuiden

Jachthaven Vrouwtje paling	Watergebonden recreatie-activiteiten	Europaplantsoen	Hoogmade
Jachthaven W.V.S. Vennemeer	Watergebonden recreatie-activiteiten	Vennemeer	Oud Ade
Jachthaven Woudwetering	Watergebonden recreatie-activiteiten	Weteringpad	Woubrugge
Jachthaven Zoetemelk B.V.	Watergebonden recreatie-activiteiten	Ripselaan	Rijpwetering
'Jachthaven/Jachtwerf' de Noord AA B.V.	Watergebonden recreatie-activiteiten	Europaplantsoen	Hoogmade
Jachtwerf Coen Rutjes	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Oudeweg	REEUWIJK
Jachtwerf Daniël B.V.	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Koperweg	ALPHEN AAN DEN RIJN
Jachtwerf de Nieuwe Haven	Watergebonden recreatie-activiteiten	Weteringpad	Woubrugge
Jachtwerf Hoogenboom	Watergebonden recreatie-activiteiten	Julianalaan	de Kaag
Jachtwerf Kraan	Watergebonden recreatie-activiteiten	Westerdijk	Leimuiden
Jachtwerf Reeuwijk	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Jan Tinbergenstraat	REEUWIJK
Jachtwerf Rik Homan	Watergebonden recreatie-activiteiten	Platteweg 33	Reeuwijk
Jachtwerf Van Dam & Zonen B.V.	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Westerdijk	LEIMUIDEN
Jachtwerf Van Dam & Zonen B.V.	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Westerdijk	LEIMUIDEN
Jachtwerf Van der Meer	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Plantage	OUDE WETERING
Jan Kok Scheeps- & Jachtwerf B.V.	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Kerklaan	LEIMUIDEN
Jeroen Hotze klassieke Boten	Watergebonden recreatie-activiteiten	Kromme Haven	Oudewater
Jongejans Trading V.O.F.	Groothandel in watersportartikelen	Engelandlaan	HAZERSWOUDE-DORP
K.B.S. Scheepsbouw	Bouw van sport- en recreatievaartuigen		KOUDEKERK AAN DEN RIJN
Kompas Kaag	Watergebonden recreatie-activiteiten	Julianalaan	de Kaag
Koot Jachtbouw	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Dammekant	BODEGRAVEN
Koster Jachtbouw	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Twaalfmorgen	REEUWIJK
Leon Technostation	Groothandel in watersportartikelen	Europaplantsoen	HOOGMADE
Marcapelli	Groothandel in watersportartikelen	Zwanebloem	REEUWIJK
Mark Spaargaren Watersport	Watergebonden recreatie-activiteiten	Uiterweg 294-296	Aalsmeer
Martin van Leeuwen V.O.F.	Groothandel in watersportartikelen	Zoutmansweg	REEUWIJK
Menken Maritiem B.V.	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Hoekse Aarkade	TER AAR
Molenaar Jachtbouw	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Weteringpad	WOUBRUGGE
Motech	Watergebonden recreatie-activiteiten	's-Gravenbroekseweg 14	Reeuwijk
Nautical Repair Service	Winkels in watersportartikelen	Turfeiker	WOUBRUGGE
Nikano	Watergebonden recreatie-activiteiten	Simon van Capelweg	Noorden
P.A. v.d. Laan Jacht- en Scheepswerf	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Vrouwgeestweg	WOUBRUGGE
Park Wijde AA	Watergebonden recreatie-activiteiten	Aderweg	Roelofarendsveen
Peter Schouten	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Einsteinstraat	REEUWIJK
Peters Island Divingschool	Watergebonden recreatie-activiteiten	Noordeinde	Waddinxveen
Piet Huis Jachthavenbedrijf	Watergebonden recreatie-activiteiten	Uiterweg 134	Aalsmeer
Polyvalken verhuur	Watergebonden recreatie-activiteiten	Uiterweg 417	Aalsmeer
Rederij Barbarella	Watergebonden recreatie-activiteiten	Dorpsstraat 120	Nieuwkoop
Rederij Hermaline	Watergebonden recreatie-activiteiten	Zuideinde 62J	Nieuwkoop
Rekreatiepark Aalsmeer	Watergebonden recreatie-activiteiten	Uiterweg 303	Aalsmeer
Roco Yachting V.O.F.	Winkels in watersportartikelen	Vrouwgeestweg	WOUBRUGGE
Romeins Schip Woerden	Watergebonden recreatie-activiteiten	Kerkplein	Woerden
Royal Van Lent Shipyard	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Julianalaan	KAAG
RVS Roeiboot	Groothandel in watersportartikelen		KOUDEKERK AAN DEN RIJN

Scheepswerf De Jong	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Gouwestraat	ALPHEN AAN DEN RIJN
Schellingerhoudt V.O.F.	Winkels in watersportartikelen	Ondernemingsweg	ALPHEN AAN DEN RIJN
Sloep varen in het Groene Hart	Watergebonden recreatie-activiteiten	Kanaalpad	Rijnsburg
Sportvisserij Groenendijk	Watergebonden recreatie-activiteiten	Voorweg 10	Noorden
Stichting Jachthaven 't Venegat	Watergebonden recreatie-activiteiten	Meerbon	Rijnsaterwoude
SUPventure	Watergebonden recreatie-activiteiten	Herenweg 78	Kudelstaart
t Veen Eten en Drinken	Watergebonden recreatie-activiteiten	Langeweg 16	Roelofarendsveen
Ter Aarse Machine Fabriek	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Woudsedijk	TER AAR
Van den Hoven Dienstverlening	Bouw van sport- en recreatievaartuigen		NIEUWVEEN
van der Zwaard Jachtwerf	Watergebonden recreatie-activiteiten	Uiterweg 363	Aalsmeer
van leersum Maritiem	Watergebonden recreatie-activiteiten	Boddens Hossangweg	Woubrugge
Varen met Bas	Watergebonden recreatie-activiteiten	Geestdorp 36E	Woerden
Vedette Jachtbouw	Bouw van sport- en recreatievaartuigen	Smidskade	TER AAR
Verschuur Watersport	Winkels in watersportartikelen		ALPHEN AAN DEN RIJN
Vlasveld Watersport	Winkels in watersportartikelen	Steekterweg	ALPHEN AAN DEN RIJN
Vrouw Fortuna	Watergebonden recreatie-activiteiten	Plantage	Oude Wetering
W. Tijsterman en Zn	Watergebonden recreatie-activiteiten	Dorpsstraat	Nieuwkoop
Watersport Toon Rijnbeek	Winkels in watersportartikelen		NIEUWKOOP
Watersportcentrum Braassemermeer B.V.	Watergebonden recreatie-activiteiten	Plantage	Oude Wetering
Watersportvereniging de Gouwe	Watergebonden recreatie-activiteiten	Berkenweg 110	Boskoop
Weco B.V.	Groothandel in watersportartikelen	Heiligegeestlaan	RIJNSATERWOUDE
Wet 'n Wild	Watergebonden recreatie-activiteiten	Sportlaan 5	Alphen aan den Rijn
Winterstalling en bootverhuur Dieperzicht	Watergebonden recreatie-activiteiten	Julianalaan	de Kaag
Woubrugse Jachtwerf G. van Wijk en Zoon	Watergebonden recreatie-activiteiten	Boddens Hosangweg	Woubrugge
WV Alphen aan den Rijn	Watergebonden recreatie-activiteiten	Schoener 42	Alphen aan den Rijn
WV de Greft	Watergebonden recreatie-activiteiten	s Gravensloot 35	Woerden
WVR Reeuwijk	Watergebonden recreatie-activiteiten	Notaris D'aumerielaan 37	Reeuwijk
Zeilschool Aalsmeer	Watergebonden recreatie-activiteiten	Kudelstaartseweg 64	Aalsmeer

Bijlage 6: Factsheets gebouwen



De Werf gezien vanuit vogelvlucht

De Werf

Industriële locatie voor maak en vermaak

De werf, een industrieel complex gelegen aan de Rijnhaven, is in 2015 bezit van gemeente Alphen aan den Rijn om ruimtelijke ontwikkeling in het Rijnhavengebied mogelijk te maken. In het eerste kwartaal van 2016 zijn er stappen gezet om het terrein en de gebouwen geschikt te maken voor een nieuwe functie. Daarmee zijn de eerste stappen gezet om tot een passende en bedrijfsmatige invulling van het terrein te komen.

Op het terrein staat een variëteit aan gebouwen, waarvan de mogelijkheden erg verschillen. De invulling van de betreffende locaties is direct afhankelijk van de bodem- en pandgesteldheid, de grootte en de fysieke uitstraling van het pand. Insteek is om het complex zodanig te ontwikkelen dat ondernemers de ruimte wordt geboden om de huidige gebouwen op te knappen, te hergebruiken of compleet te vernieuwen. Creatieve en ambachtelijke bedrijven die passen binnen een dynamische omgeving, zijn de gewenste partijen die het karakter en de levendigheid van het terrein kunnen versterken.

In het geschetste toekomstbeeld wordt de Werf in de hoofdmoot een omgeving waar gemaakt en gecreëerd wordt, met ruimte voor het nodige vermaak. De beoogde toekomstige jachthaven en horeca voorzien in de mogelijkheid tot ontspanning en interactie. De combinatie van maak en vermaak werkt versterkend en vormt daarom het uitgangspunt voor de Werf; de invulling hiervan dient in een creatief proces tussen burgers, ondernemers en overheid tot stand te komen. Dus heeft u een concreet plan, een nog uit te werken idee of gewoon interesse, neem dan contact op!



Factsheet

Oppervlakte: 2.2 hectare

Gebouwen:

1. De hallen
2. Het lab
3. De tankenloods
4. Het magazijn
5. Het kantoor
6. Het ketelhuis



De Werf gezien vanaf de Rijnhaven



Uitzicht vanuit achterkant kantoor



Ligging de werf in Alphen aan den Rijn

Alphen aan den Rijn

Neem nu contact op voor meer informatie:

Gemeente Alphen aan den Rijn
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon 14 0172
bedrijventerreinen@alphenaandenrijn.nl
www.alphenaandenrijn.nl



concept versie 6 september 2016



Hal L

1. De hallen

Mogelijkheden alom, maar maatwerk vereist

De hallen zijn gesitueerd aan de noordzijde van het terrein. Tezamen beslaan zij circa 6.000 vierkante meter, goed voor een kwart van het totale terrein. De hallen werden gebruikt voor de opslag van stoffen, verpakkingen en spuitbussen. Gezien hun grootte zijn de hallen geschikt voor ruimtebehoevende activiteiten. De diverse hallen zijn aan elkaar geschakeld middels open doorlopen. Afhankelijk van de ligging is het bespreekbaar om deze ingangen af te sluiten. Enkele andere hallen staan solitair en hebben de beschikking over een eigen ingang.

De hallen zijn technisch in verhuurbare staat, al is er op termijn onderhoud nodig. Diverse boeiboorden zijn beschadigd en in enkele hallen zijn er lekkages in het dak waarneembaar. Ook zijn in sommige hallen de dakramen dichtgetimmerd, wat ten koste is gegaan van de natuurlijke belichting. In andere hallen is de oorspronkelijke situatie nog behouden en zijn de industriële accenten nog duidelijk zichtbaar. Hoewel er dus tal van mogelijkheden zijn, dienen de wens van de gebruiker en de staat van de diverse hallen goed tegen elkaar afgezet te worden. Omdat de hallen een grote ruimte is met vele mogelijkheden, wordt een prijsvraag uitgezet onder burgers en bedrijven uitgezet over de invulling hiervan. Insteek is om ruimte te bieden aan ondernemerschap, maar de manier waarop staat open voor creativiteit. Zelf een idee, een wens of een plan? Schroom dan niet en neem contact op!



Factsheet

Grootte: Totaal 6.000 m², hallen variërend van 220m² tot 1.300m².

Nutsvoorzieningen: water, gas en elektra.

Status: afhankelijk van hal direct (tijdelijk) verhuurbaar

Gewenst gebruik: ambachtelijke maakindustrie met enige ruimtegebruik; prijsvraag wordt uitgezet onder burgers en bedrijven over invulling hiervan...

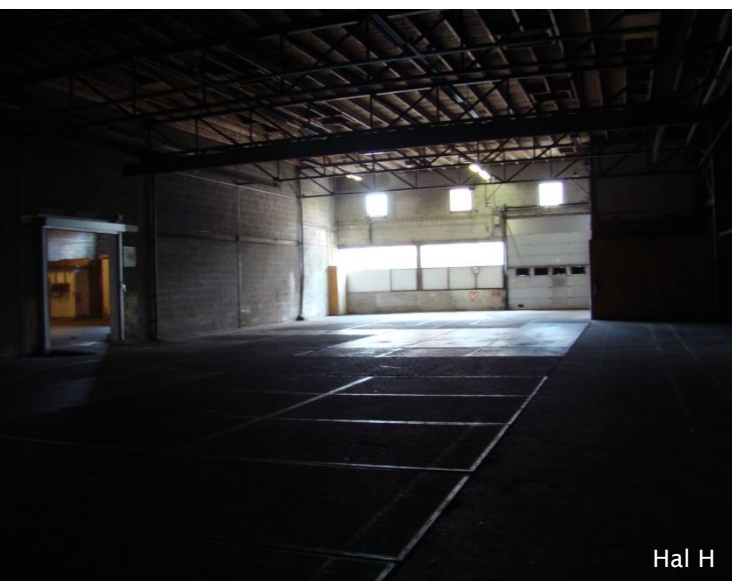
Prijsrichting: 20 tot 40€ per m² per jaar.

Gewenst gebruik: ambachtelijke maakindustrie met enige ruimtegebruik. Andersoortig gebruik is bespreekbaar.

Prijsrichting: 20 tot 40€ per m² per jaar.



Hal M



Hal H



Aangrenzende hal

Alphen aan den Rijn

Neem nu?? contact op voor meer informatie:

Gemeente Alphen aan den Rijn
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon 14 0172
bedrijventerreinen@alphenaandenrijn.nl
www.alphenaandenrijn.nl



concept versie 6 september 2016



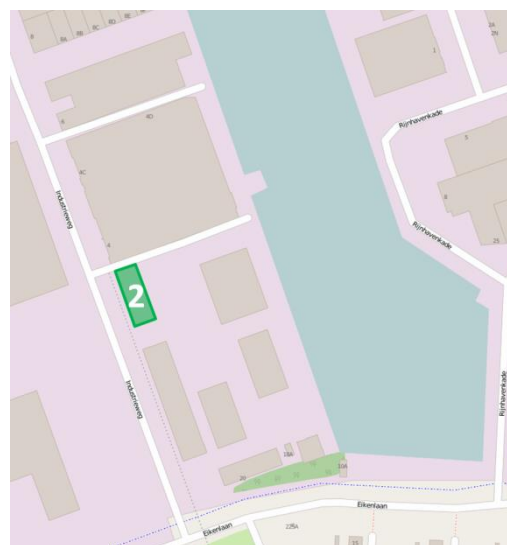
Grote laboratorium

2. Het lab

Een experimentele ruimte voor het kleinbedrijf

Het laboratorium is gelegen aan het centrale plein van de werf. In het pand zijn diverse ruimten; een omkleedruimte voor laboratoriummedewerkers, het lab en een wachtruimte voor vrachtwagenchauffeurs. De oorspronkelijke functie van deze ruimten is terug te vinden in de typerende elementen van de kamers. In het proeflab hangen nog steeds de veiligheidsborden, zijn de afgekoppelde gasaansluitingen zichtbaar en ligt er een vloeistofkerende vloer. De wachtkamer bezit nog steeds het originele interieur.

Het lab is economisch (tijdelijk) verhuurbaar. Net als in de hallen, zijn ook hier de boeiboorden her en der beschadigd. Ook de gasaansluitingen in het grote lab (150 m²) dienen verwijderd te worden, mocht men de beschikking willen hebben over een egaal vloeroppervlak. De wachtruimte in het lab (24 m²), het kleine laboratorium (34 m²) en het kantoor op de eerste verdieping 30 m² zijn direct beschikbaar. Het laboratorium is met haar kleinere ruimten ideaal voor kleine en startende ondernemers die in een experimentele ruimte werkzaam willen zijn.



Factsheet

Grootte: totaal circa 800m²

Wachtruimte: 24 m²

Klein laboratorium: 34 m²

Groot laboratorium: 150 m²

Expeditekantoor: 30 m²

Nutsvoorzieningen: gas, water en elektra

Status: economisch (tijdelijk) verhuurbaar

Kostprijs: 40 tot 60 € per m²

Gewenste invulling: creatieve en ambachtelijke bedrijven. Andersoortig gebruik bespreekbaar.



Wachtruimte



Kantoor laboratorium



Zijaanzicht lab met aangrenzende hal

Alphen aan den Rijn

Neem nu contact op voor meer informatie:

Gemeente Alphen aan den Rijn
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon 14 0172
bedrijventerreinen@alphenaandenrijn.nl
www.alphenaandenrijn.nl



concept versie 6 september 2016



3. De Tankenloods

Moderne loods aan de oever van de Rijnhaven

Het meest recente gebouw op het complex is gelegen tussen de hallen en het magazijn. Aan de oevers van de Rijnhaven vormt dit moderne pand een opvallende verschijning met haar groengele raamwerk, zowel vanaf de overkant als op de Werf zelf. In technische zin is het gebouw in goede staat, enkel in het gebouw zelf zijn maatregelen benodigd voordat tot verhuur kan worden overgegaan. Met het verwijderen van de aanwezige tanks in de loods ontstaat een grote hal die bereikbaar is via overhead-deuren. Dankzij deze overhead-deuren leent het gebouw zich goed voor bedrijven met een zekere vrachtvraag. In combinatie met de ligging aan de kade, is het gebouw bij uitstek geschikt voor watersportgerelateerde bedrijvigheid. Bedrijvigheid in de verhuur, opslag, bouw en verblijf van recreatievaart kunnen hier de link leggen met het karakter van Rijnhaven.



Factsheet

Grootte: 1.050 m²

Nutsvoorzieningen: afgekoppeld, maar indien gewenst mogelijk om aan te sluiten.

Status: direct (tijdelijk) verhuurbaar.

Gewenst gebruik: maritiem/ maakindustrie met enige ruimtegebruik. Andersoortig gebruik is bespreekbaar.

Prijsrichting: 30 tot 40€ per m² per jaar

Alphen aan den Rijn

Neem nu contact op voor meer informatie:

Gemeente Alphen aan den Rijn
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon 14 0172
bedrijventerreinen@alphenaandenrijn.nl
www.alphenaandenrijn.nl



Alphen aan den Rijn

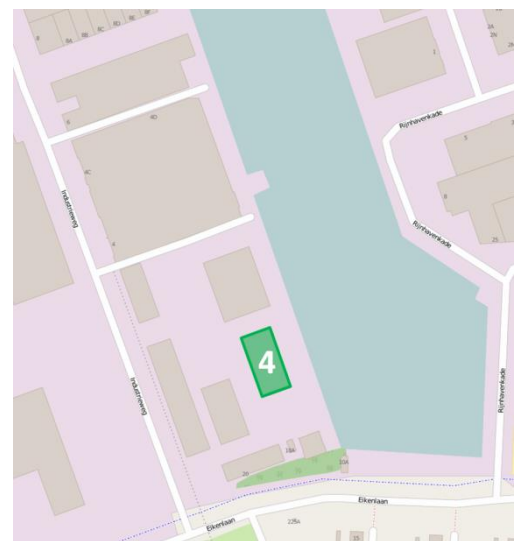


Magazijn

4. Het magazijn

Een industriële hal centraal op de werf

Het magazijn is een gebouw centraal gelegen op het complex dat voorheen gebruikt werd als opslag voor grondstoffen. Het gebouw van circa 650 m² is qua stalen constructie in prima staat. De buitenmuren laten te wensen over, deze zijn voorzien van houten stutten. De buitenmuur dient daarom vervangen of gesloopt te worden. Er liggen hier mogelijkheden voor activiteiten die onder buitentemperaturen kunnen plaatsvinden en toch graag onderdak hebben. Mocht het hebben slechts een overkapping niet tot de wensen behoren, dan is het mogelijk om zijmuren te plaatsen. Van binnen heeft het gebouw een industrieel uiterlijk, ingegeven door de stalen draagconstructie. De enkele hal is geschikt voor diverse initiatieven die een behoorlijke ruimtevraag hebben.



Factsheet

Grootte: 650 m²

Status: muren worden gesloopt, overkapping blijft staan. Economisch (tijdelijk) verhuurbaar.

Gewenst gebruik: maakindustrie of leisure. Andersoortig gebruik bespreekbaar.

Prijsrichting: 20 tot 30€ per m² per jaar

Alphen aan den Rijn

Neem nu contact op voor meer informatie:

Gemeente Alphen aan den Rijn
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon 14 0172
bedrijventerreinen@alphenaandenrijn.nl
www.alphenaandenrijn.nl



Alphen aan den Rijn



Vergaderzaal

5. Het kantoor

Zakelijke werkplek in een industriële setting

Het kantoor is voor passanten het meest in het oog springende gebouw, daar zij langs de Eikenlaan is gelegen. Het kantoor dateert uit 1970 en heeft sindsdien geen grootschalige renovatie gehad. Dit betekent dat, hoewel de bedrijfsruimten zich prima lenen voor direct gebruik, de isolerende werking van het gebouw enigszins verouderd is. De energiekosten zullen daardoor hoger uitvallen dan de energiekosten van een modern pand, daartegenover staan lagere huurprijzen. De indeling van het kantoor laat ruimte voor flexibiliteit, aangezien het mogelijk is om diverse tussenwanden toe te voegen of te slopen.

Het kantoor heeft een begane grond met receptieruimte, een kantine en diverse kantoor- en vergaderzalen. Op de eerste verdieping zijn er kantoor- en vergaderruimten. De meeste ruimten zijn voorzien van tapijt, enkele zijn voorzien van zeil. Met toegang tot de werf en een uitzicht over de Rijnhaven vormt het kantoor een geschikte uitvalsbasis voor creatieve en zakelijke bedrijven die graag werkzaam zijn in een industriële omgeving.



Factsheet

Grootte: Totaal 700m², Kamers variërend van 16 m² tot circa 50 m², maatwerk mogelijk.

Nutsvoorzieningen: water, gas en elektra.

Prijsrichting: 50 tot 75 € per m² per jaar.

Gewenst gebruik: creatieve en zakelijke bedrijvigheid. Andersoortig gebruik bespreekbaar.



Uitzicht achterkant kantoor
Uitzicht achterkant kantoor



Kantine en kantoor vanaf achterzijde



Receptieruimte

Alphen aan den Rijn

Neem nu contact op voor meer informatie:

Gemeente Alphen aan den Rijn
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon 14 0172
bedrijventerreinen@alphenaandenrijn.nl
www.alphenaandenrijn.nl



concept versie 6 september 2016



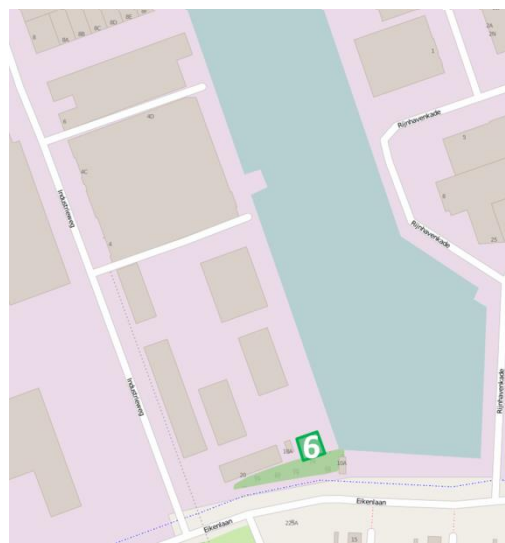
Ketelhuis

6. Het ketelhuis

Een markant gebouw aan de Rijnhaven

Het kleine ketelhuis verzorgde de energievoorziening voor het gehele complex. Het bakstenen pand met haar herkenbare schoorsteen is gelegen tussen het kantoor en de Rijnhaven. De aanwezige leidingen die lopen vanaf dit gebouw wijzen nog steeds op de cruciale rol die dit gebouw destijds innam. De ruimte in het pand beslaat circa 150 m². Er dienen hier maatregelen genomen te worden, mocht hier tot verhuur of verkoop worden overgegaan. Zo dienen de installaties nog verwijderd te worden (o.a. ketelinstallatie) en moet het exterieur vernieuwd worden (o.a. nieuwe ramen).

Het ketelhuis is daarmee een optie voor partijen die geïnteresseerd zijn in een karakteristiek pand, zonder daarbij een acute huisvestingsbehoefte te hebben. Met name partijen die iets bakken, brouwen of fabriceren kunnen het karakter van het ketelhuis levendig houden.



Factsheet

Grootte: 150 m²

Status: niet direct verhuurbaar; interieur (o.a. ketelinstallatie) dient gesaneerd te worden en exterieur vernieuwd (ramen kapot).

Nutsvoorzieningen: Dient aangesloten te worden.

Kostprijs: in overleg

Gewenst gebruik: creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid.

Andersoortig gebruik bespreekbaar.

Alphen aan den Rijn

Neem nu contact op voor meer informatie:

Gemeente Alphen aan den Rijn
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon 14 0172
bedrijventerreinen@alphenaanrijn.nl
www.alphenaanrijn.nl



Alphen aan den Rijn