

Addendum Afwegingskader De Werf Alphen aan den Rijn

Inleiding

Waarom een Addendum

'De Werf' is de benaming van de locatie in Alphen aan den Rijn waar het chemische bedrijf Biesterfeld tot 2016 gevestigd was. Deze locatie is door de gemeente aangekocht om de transformatie van Rijnhaven Oost van bedrijventerrein naar een woon-werkgebied mogelijk te maken en zorg te dragen voor verbinding met de stad. In het Afwegingskader uit 2016 wordt een herbestemming voor dit terrein geschetst welke vooral gericht is op waarde-creatie, 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. Dit Afwegingskader ging uit van de volgende aspecten:

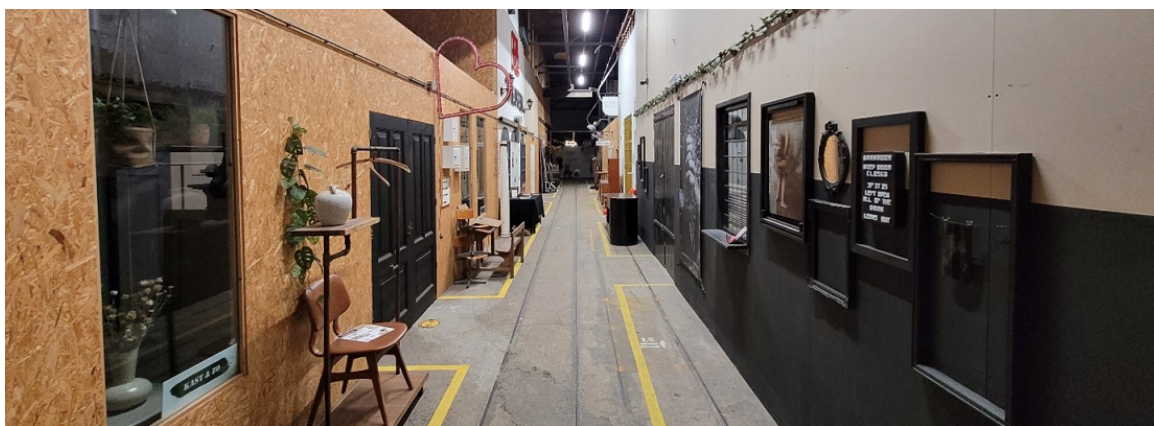
- Toegankelijk voor jonge, startende ondernemers;
- Maakindustrie (ambacht);
- Creatieve sector;
- Sociaal ondernemerschap en leerwerk bedrijvigheid;
- Commerciële watersport (gerelateerde) bedrijven;
- Passende (pop-up) horeca; en
- Aanvullend op wat reeds in Alphen aanwezig is (geen verdringing).

Op dit moment blijkt dat alleen het benoemen van deze speerpunten niet voldoende is. Er is behoefte aan een meetlat waaraan getoetst kan worden of de huidige en nieuwe ondernemers zich wel richten op de aspecten en zorgdragen voor samenwerking, groei, vernieuwing, innovatie en ontwikkeling. Het voorliggende Addendum is een toevoeging bij het Afwegingskader dat op 7 september 2016 door het college is vastgesteld.

Door dit Addendum blijven de aspecten als de watergebonden bedrijvigheid, hergebruik van leegstaande gebouwen en ruimte voor jong, innovatief ondernemerschap in onder andere de maaksector voorop staan en kunnen wij beter toetsen of de organisaties echt behoren tot de doelgroep én het culturele vestigingsklimaat op De Werf.

Terugblik afgelopen huurperiode

Nu, ongeveer halverwege de 10-jarige periode van het Afwegingskader, heeft de gemeente de balans opgemaakt. Vijf jaar geleden zijn na de inzet van het college en de gemeenteraad de eerste ondernemers gestart op De Werf. Wat we nu de gipshallen noemen waren een aantal grote open hallen. Ondernemers huren hier een aantal vierkante meters van en hebben daarvan een eigen plek gecreëerd. Iedere ondernemer heeft dat op zijn of haar eigen manier gedaan waardoor er een leuke variatie aan activiteiten is ontstaan.



Figuur 1: Impressie van de binnenkant van de Gipshallen

Direct naast de gipshallen bevindt zich het lab, dit is eveneens een gebouw wat door de gemeente wordt verhuurd aan een aantal ondernemers. Daarnaast zijn er door vier commerciële ondernemers panden aangekocht. Er zijn ook een aantal mooie gezamenlijke activiteiten ontwikkeld met de gewenste kruisbestuiving. Uit de evaluatie blijkt dat veel ondernemers er energie in willen stoppen om dit nog steviger neer te zetten.

Wij constateren dat er ook zaken minder goed zijn gegaan. Veel ondernemers hebben natuurlijk ook te kampen gehad met de maatregelen rondom Covid-19, maar ook andere aspecten hebben een rol gespeeld. Zo is in het Afwegingskader de keuze gemaakt om de ondernemers zo veel mogelijk gezamenlijk

voor een aantal aspecten te laten zorgen. In de afgelopen periode hebben we gemerkt dat dit voor veel onduidelijkheid heeft gezorgd en voor daarmee gepaard gaande strubbelingen, waar het projectteam van de gemeente mee geconfronteerd werd. Ook de verbinding met de stad is nog niet zo goed tot zijn recht gekomen waardoor de ondernemers weinig aanloop hebben van nieuwsgierige kijkers of toeristen.

Ontwikkelingen

Om bovenstaande redenen is advies gevraagd aan de oorspronkelijke kwartiermaker van De Werf: Arie-Willem Bijl. Hij heeft met ondernemers het gesprek gevoerd en onder meer op basis daarvan een aantal aanbevelingen op papier gezet. Dit advies is bijgevoegd als bijlage, onder meer omdat dit Addendum ook als antwoord dient op de aanbevelingen. Een van de aanbevelingen betrof ook een nieuwe organisatiestructuur. Omdat de huurovereenkomsten uitgingen van het bestaande afwegingskader is het voor de periode van oktober 2023 tot oktober 2028 noodzakelijk om nieuwe huurovereenkomsten af te sluiten met de ondernemers. Deze fase kan eveneens dienen als aanleiding voor de ondernemers zelf om een balans op te maken. Is de onderneming voldoende gegroeid om op een andere plek verder te gaan en is er ruimte voor nieuwe (startende) ondernemers en ambachtelijke en culturele makers om ook een kans te krijgen op deze locatie?

Een ander aspect is de in 2021 vastgestelde kunst- en cultuurvisie gemeente Alphen aan den Rijn 2021-2030. Binnen die visie wordt De Werf gezien als een potentiële locatie om ondernemerschap en creativiteit te laten samengaan. Er zou buiten de bestaande bebouwing ruimte kunnen worden gevonden voor een tijdelijke voorziening (tot 2028) waar culturele makers een extra waarde kunnen toevoegen aan de locatie om zo de aantrekkelijkheid van het gebied te kunnen ondersteunen. In de komende maanden wordt onderzocht wat er aan mogelijkheden zijn voor het toevoegen van meer kunst en cultuur op De Werf.

Addendum

A. Organisatiestructuur per 1 oktober 2023

Na het collegebesluit wordt aan de hand van de onderstaande bevindingen en aanbevelingen een nieuwe organisatiestructuur ontwikkeld. Deze nieuwe organisatiestructuur wordt onderdeel van dit Addendum. Uit de evaluatiegesprekken blijkt bij een grote meerderheid van de ondernemers de behoefte aan de volgende aspecten:

- Een onafhankelijk (rechts)persoon als verantwoordelijke die de knoop kan doorhakken (namens de gemeente). Met de volgende verantwoordelijkheden:
 - o Marketing (website/socials)
 - o Evenementen
 - o Conflictoplossing
 - o Steunpunt (bij tegenslagen, als startende ondernemer, als sparringpartner)
 - o Praktische zaken (waar regel ik dat ik op de plattegrond kom te staan);
 - o Handhaving huisregels¹;
 - o Met de gemeente inpassen van nieuwe ondernemers; en
 - o Contactpersoon tussen ondernemers en gemeente
- Ruimte voor wat kleinere ondernemers c.q. meer diversiteit in ondernemers
- Overkapping meer multifunctioneel inzetbaar
- Een duidelijke lijn waar we allemaal naartoe gaan. Als stip op de horizon
- Duidelijkheid over wat wel en niet is toegestaan.

Daarop aanvullend zijn in het advies van Arie-Willem Bijl de volgende aanbevelingen gedaan aan de gemeente:

- Stel uitgangspunten op voor placemaking (het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en het leven van de mensen die er gebruik van maken)
- Organiseer selectiegesprekken met huurders voor nieuwe huurperiode op basis van ondernemerschap, dat wil zeggen als huurder run je een onderneming, ben je aanwezig en sta je open voor bezoekers
- Bij vrijkomende ruimtes selecteer nieuwe huurder op creatieve makersconcepten
- Organiseer binnen de gemeente een projectteam met helder mandaat en budget voor sturing op ontwikkelperspectief van De Werf en organisatie van beheerdersrol
- Financier de 'beheerdersrol' deels vanuit de bijdrage vanuit het ondernemersfonds. Deze bijdrage gaat normaliter naar een ondernemersvereniging. Bij gebrek aan een functionerende vereniging organiseert de gemeente 'de beheerdersrol'

1) Let wel: er komt geen 'politieagent' rondlopen

B. Meetinstrument

Het onderstaande 'verkeerslicht' geeft duidelijk richting aan de bedrijfsmatige, ambachtelijke en culturele activiteiten die we graag zien op De Werf. Ook is het mogelijk om uitzonderingen te maken voor diegene die we onder bepaalde voorwaarden een plek kunnen bieden. Daarnaast zal per kleur (rood, geel of groen) ook het *gedrag* expliciet benoemd worden wat wij als verhuurder willen zien van onze huurders. Alle activiteiten die binnen de rode kaders (gaan) vallen zullen wij dus niet (meer) toestaan.



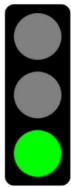
Rood zijn de activiteiten die we in ieder geval **niet** acceptabel vinden voor De Werf.

Geel zijn de activiteiten die we **onder voorwaarden** acceptabel vinden.

Groen zijn de activiteiten die thuishoren op De Werf.

NOOT: Een ondernemer hoeft niet alle 'groene' activiteiten uit te voeren om te worden gezien als 'acceptabel' op De Werf. Verder staat ook bepaald gedrag beschreven als al dan niet acceptabel. Het toetsen of een onderneming al dan niet acceptabel is op De Werf zal plaatsvinden aan de hand van de activiteiten (type bedrijf).

Groene activiteiten



Type bedrijven

Dit is het type bedrijf c.q. zijn de activiteiten die wat de gemeente betreft thuishoren op De Werf:

- Maakindustrie (ambacht)
- Creatieve ondernemingen
- Sociaal ondernemerschap en leerwerk bedrijvigheid
- Commerciële watersport (gerelateerde) bedrijven
- Passende (pop-up) horeca

Bovenstaande beschrijving van activiteiten biedt een hoop mogelijkheden. De kern is dat De Werf levendig wordt, waarbij de ondernemingen elkaar aanvullen. Dit ziet ook op het type gedrag wat we graag van onze ondernemers zien op De Werf.

Type gedrag

Dit is het type gedrag wat wij in ieder geval van de ondernemers verwachten die gevestigd zijn op De Werf:

- Samenwerking, bijvoorbeeld:
 - o Elkaar opzoeken voor een gezamenlijke activiteit
 - o Doorverwijzen van een klant
 - o Overleggen over gebruik gedeelde ruimte
 - o Elkaar helpen als ondernemer
- Respect voor elkaar als persoon en als ondernemer
- Aanwezigheid op De Werf
 - o Zonder mensen is er geen levendigheid
 - o Minimale aanwezigheid, nader af te stemmen in de huurovereenkomst

Het bovengenoemde lijstje is niet uitputtend, dat betekent dat er meer gedrag is dat thuishoort op De Werf. Veel van dat gedrag ligt in het verlengde van bovengenoemde punten. Let wel, we verwachten bijvoorbeeld **niet** dat een ondernemer per jaar met iedere andere ondernemer ten minste een keer moet hebben samengewerkt. Ook kan het zo zijn dat een onderneming niet geschikt is om samen met een andere onderneming een activiteit te ontplooiën, maar deze ondernemer kan wel op een andere manier samenwerken. Bijvoorbeeld als een sparringpartner.

Gele activiteiten



Deze categorie zijn vooral de bedrijfsactiviteiten die we alleen onder bepaalde voorwaarden zullen toestaan. Deze categorie gaat niet over het gedrag, we staan bepaald gedrag expliciet wel of niet toe.

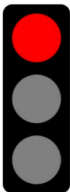
Type bedrijven

Dit gaat alleen over de type bedrijven die wat de gemeente betreft wel thuishoren op De Werf (conform de typering onder het groene stoplicht). De bedrijfsactiviteiten zullen aangepast moeten (worden) aan de voorwaarden.

Hieronder benoemen we de twee hoofdzaken die wij alleen onder voorwaarden zullen toestaan.

| Wat we liever niet zien | Wat we hiermee bedoelen | Voorwaarden waaronder we het wel toestaan |
|-----------------------------------|---|--|
| Hoofdzakelijk opslag | In de gehuurde ruimte vinden bijna geen activiteiten plaats, anders dan opslag (en overslag) van producten. | Buiten opslag om ook andere activiteiten in de gehuurde ruimte zoals bijvoorbeeld een kunstbeurs of het geven van workshops (dit zijn slechts voorbeelden) |
| Hoofdzakelijk winkelruimte | In de gehuurde ruimte worden alleen spullen verkocht die op een andere plek zijn gemaakt of vermaakt. In de gehuurde ruimte wordt niets gecreëerd of aangepast, slechts verkocht. | Artikelen die worden verkocht zijn op een of andere manier vervaardigd of aangepast in de gehuurde ruimte op De Werf. Het gebruiken van de ruimte voor een ander doel (zoals hierboven) is voor deze gele activiteit niet voldoende. |

Rode activiteiten



Type bedrijven

Dit zijn de activiteiten welke niet acceptabel zijn op De Werf. De eerste spreekt voor zich, maar is voor de volledigheid toch opgenomen.

- Illegale activiteiten
 - o Activiteiten die in de wet verboden zijn
- De gehuurde ruimte wordt alleen gebruikt voor opslag (en eventueel overslag).
 - o Er vinden geen activiteiten plaats in de ruimte, anders dan het opslaan van spullen. Hier valt ook de situatie onder dat spullen worden vervaardigd op een andere locatie en worden verscheept naar de gehuurde ruimte, om vervolgens doorgestuurd te worden.
- De gehuurde ruimte wordt uitsluitend ingezet als winkelruimte.
 - o Producten komen ergens anders vandaan (zijn ergens anders gemaakt of vermaakt) en worden te koop aangeboden in de gehuurde ruimte op De Werf.

Type gedrag

Dit is een beschrijving van gedrag wat niet acceptabel wordt geacht op De Werf. Veel hiervan zal als vanzelfsprekend worden ervaren, toch is noodzakelijk gebleken dat dit benoemd wordt:

- Elkaar uitsluiten

- In communicatie, of bij het ontplooiën van activiteiten zonder legitieme reden.²
- Traineren van initiatieven
 - Dwarszitten zonder legitieme reden.²
- Op een negatieve manier over elkaar praten/roddelen,
- Uitschelden/kleineren

Toelichting

Overzicht type bedrijven (groen, geel en rood)

Hieronder hebben wij een overzicht gemaakt van de groene, gele en rode activiteiten. Zie de voorwaarden waaronder de gele activiteiten worden toegestaan bij het desbetreffende hoofdstuk.

| Groen | Geel | Rood |
|---|----------------------------|-----------------------|
| Maakindustrie (ambacht) | Hoofdzakelijk opslag | Illegale activiteiten |
| Creatieve ondernemingen | Hoofdzakelijk winkelruimte | Uitsluitend opslag |
| Sociaal ondernemerschap en leerwerk bedrijvigheid | | Uitsluitend overslag |
| Commerciële watersport (gerelateerde) bedrijven | | |
| Passende (pop-up) horeca | | |

Het valt misschien op dat de tweede en derde activiteit uit de rode categorie ook een gele activiteit lijkt. Het verschil zit in wat de 'hoofdmoot' van het bedrijf is. Als het bedrijf de gehuurde ruimte bijvoorbeeld alleen gebruikt als opslag, dan is dit niet toegestaan. Als het bedrijf in de gehuurde ruimte ook bijvoorbeeld een dag een groene activiteit verricht, is dat niet voldoende en daarmee geel. De hoofdactiviteit kan nooit slechts opslag of winkelruimte zijn.

Voor zover nadere uitleg noodzakelijk is van wat wel of niet zal worden toegestaan of wordt bedoeld met de bovengenoemde activiteiten, laten we deze invulling over aan de in te huren externe partij (toekomstige organisatiestructuur). Dit zou nu het bestuur van de Ondernemersvereniging (ODW) zijn, voor de toekomstige situatie wordt onderzocht welke organisatiestructuur passend is. Daarbij zal expliciet worden benoemd wie of wat deze nadere invulling kan bepalen.

Huurovereenkomst

Na de (aanbevolen) selectiegesprekken zal de gemeente met de geselecteerde ondernemers een huurovereenkomst sluiten. Dit zullen huurovereenkomsten zijn voor de duur van twee (2) jaar die in beginsel niet wordt verlengd. Alhoewel het de bedoeling is geweest om de periode tot oktober 2028 te blijven verhuren, lijkt het erop dat de huidige staat van de panden een te grote investering vraagt. Daarom wordt in de periode van twee jaar samen met de dan zittende ondernemers gezocht naar een nieuwe locatie, mogelijk zelfs op De Werf in een nieuw pand.

2) Wat als legitieme reden kan worden aangemerkt is afhankelijk van het geval, waarbij een en ander primair aan het oordeel zal worden overgelaten van de in te huren externe partij (nieuwe organisatiestructuur).

2) Wat als legitieme reden kan worden aangemerkt is afhankelijk van het geval, waarbij een en ander primair aan het oordeel zal worden overgelaten van de in te huren externe partij (nieuwe organisatiestructuur).