Besluitformulier

Team Projectmanagement Gebiedsontwikkeling

Zaaknummer: 3914815 Datum: 22 juli 2026	Opsteller: A.C.Teunissen
Onderwerp: Plan van Aanpak bedrijventerrein Heimanswetering en Stromenbuurt	
1.Besluit: 1. Plan van Aanpak vaststellen voor de visievorming van het bedrijventerrein Heimanswetering en de uitwerking van het sleutelgebied 'Stromenbuurt en Heimanswetering' in een uitvoeringsstrategie	

Publiekssamenvatting

Met dit plan van aanpak wordt er een toekomstvisie en strategie gemaakt voor het bedrijventerrein Heimanswetering en de Stromenbuurt. Voor het bedrijventerrein gelden op dit moment tegenstrijdige belangen en zijn er verschillende ambities in beleidsdocumenten vastgelegd. Er moet een integrale visie voor het bedrijventerrein ontstaan, waarmee een evenwichtige afweging gemaakt kan worden tussen verschillende ruimtelijke, economische en sociale vraagstukken in het gebied. Daarnaast moeten koppelkansen ten aanzien van vergroening, klimaatadaptatie, biodiversiteit, circulariteit en toekomstgerichte energieconcepten worden benut. Dit is ook de wens van ondernemers en projectontwikkelaars. Met de toekomstvisie wordt duidelijkheid geboden aan hen en andere belanghebbenden. De visie wordt uiteindelijk vertaalt in een uitvoeringsstrategie met concrete acties die financieel zijn uitgewerkt, geprioriteerd en uitgezet in tijd. Met de uitvoeringsstrategie kan een kwaliteitsimpuls aan het bedrijventerrein worden gegeven en een gezonder Stromenbuurt worden gerealiseerd.

Inleiding

Al enige tijd zijn twee ontwikkelaars plannen aan het maken voor de transformatie van het zuidelijk deel van bedrijventerrein Heimanswetering. De gemeente heeft vanuit onder meer de woningbouwopgave vanaf 2017 aan kaveleigenaren en ontwikkelaars signalen afgegeven dat transformatie naar wonen in dit deel wenselijk is. In de Omgevingsvisie (2021) is het bedrijventerrein Heimanswetering ook aangewezen als transformatiegebied. Op basis van de regionale bedrijventerreinstrategie Holland-Rijnland is met de provincie Zuid Holland afgesproken dat een transformatie van maximaal 2,3 hectare op Heimanswetering (milieucategorie 3.2) akkoord is als dit gecompenseerd wordt bij bedrijventerrein Prinsenschouw.

Vanuit onze bedrijventerreinstrategie 2021 en de Ruimtelijke Economische Koers 2025 wordt echter ingezet op het behoud van het bedrijventerrein Heimanswetering vanwege de nabijheid van werk en economische ontwikkeling van onze gemeente. Ook binnen het provinciale omgevingsbeleid (2026) heeft provincie aangegeven dat bedrijventerrein in milieucategorie 3 en

hoger niet meer getransformeerd mogen worden naar wonen en er geen afschaling van de bestemde milieucategorieën plaatsvindt.

In de Gebiedsstrategie Ridderveld (2025) is een toekomstperspectief voor een gezonde wijk Ridderveld gegeven. De gebiedsstrategie Ridderveld is een uitwerking van de Omgevingsvisie en de Sociale visie. Het gebied 'Stromenbuurt en Heimanswetering' is in deze strategie aangewezen als sleutelgebied. Dit betreft een integrale ontwikkelingslocatie waar verschillende opgaven (ruimtelijk, economisch en sociaal) samenkomen, die gezamenlijk moeten worden aangepakt. De opgaven vragen om een nadere uitwerking van dit gebied in zijn geheel.

Vanwege al dit strijdige beleid heeft op 6 maart 2026 wethouder Van As (vanuit de portefeuille Wonen en Economie) ingestemd met het procesvoorstel om te komen tot een nadere uitwerking van dit gebied, waarmee een heldere en integrale koers voor het bedrijventerrein wordt gemaakt. De uitwerking moet plaatsvinden in nauwe samenwerking en afstemming met diverse interne afdelingen en betrokken stakeholders, waaronder ondernemers, inwoners, projectontwikkelaars en maatschappelijke organisaties. De ondernemers, VOA en ontwikkelende partijen zijn over dit proces geïnformeerd.

Voorliggend Plan van Aanpak vormt een uitwerking van het procesvoorstel, waarin de scope, middelen en planning zijn bepaald.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het beoogd maatschappelijk resultaat is een heldere en gedragen toekomstvisie en strategie voor de Stromenbuurt en het bedrijventerrein Heimanswetering. Op deze manier kunnen verschillende opgaven over bedrijvigheid en economie, woningbouw, sociale vraagstukken, energie, circulariteit, vergroening en klimaatadaptatie integraal benaderd en aangepakt worden en wordt duidelijkheid geboden aan de ondernemers van het bedrijventerrein, de bewoners en andere belanghebbenden, zoals de projectontwikkelaars. De concrete maatregelen uit de uitvoeringsstrategie moeten uiteindelijk leiden tot een vitaal gezond werklandschap Heimanswetering en een gezonde wijk Stromenbuurt.

Kader

- Tijdelijke Omgevingsplan Alphen aan den Rijn (voorheen bestemmingsplan Alphen Stad)
- Omgevingsvisie
- Sociale visie
- Ruimtelijke Economische Koers
- Gebiedsstrategie Ridderveld
- Bedrijventerreinenstrategie Alphen aan den Rijn
- Provinciale omgevingsbeleid
- Coalitieakkoord 2026 – 2030
- Visie en Groeistrategie Alpen aan den Rijn 2050 (nog op te stellen)

Argumenten

<u>Eenduidige en gedragen aanpak</u>

Door dit Plan van aanpak door het college vast te laten stellen wordt er een eenduidige en gedragen aanpak voor het bedrijventerrein gehanteerd en kan er een gedegen onderzoek plaatsvinden naar de wensen en mogelijkheden voor bedrijvigheid en woningbouw.

Een heldere toekomstvisie voor bedrijventerrein Heimanswetering

Met een heldere toekomstvisie voor het bedrijventerrein Heimanswetering kunnen verschillende opgaven over bedrijvigheid en economie, woningbouw en sociale vraagstukken integraal benaderd worden. Met de visie kan een evenwichtige afweging gemaakt worden tussen de verschillende vraagstukken en koppelkansen worden meegenomen t.a.v. de energietransitie, mobiliteitstransitie, vergroening/biodiversiteit, klimaatadaptatie en circulariteit.

De toekomstvisie voor het bedrijventerrein Heimanswetering wordt afgestemd met de Groeistrategie en visie Alphen aan den Rijn 2050, die naar verwachting in 2027 wordt vastgesteld.

Een gedragen visie voor belanghebbenden

Met de toekomstvisie voor het bedrijventerrein wordt duidelijkheid geboden aan de ondernemers van het bedrijventerrein, de bewoners en andere belanghebbenden, zoals de projectontwikkelaars. Een uitvoerig participatietraject met hen moet ervoor zorgen dat alle partijen de toekomstvisie (er)kennen.

Uitvoeringsstrategie om doelen te verwezenlijken

Een heldere uitvoeringsstrategie biedt de mogelijkheid om de ambities en doelstellingen uit de toekomstvisie (voor zowel Stromenbuurt als Heimanswetering) te vertalen in concrete ontwikkelingen. De maatregelen die nodig zijn, worden financieel uitgewerkt, geprioriteerd en uitgezet in tijd.

Kwaliteitsimpuls bedrijventerrein

Het bedrijventerrein heeft een kwaliteitsimpuls nodig. Met behulp van de toekomstvisie en uitvoeringsstrategie kan het bedrijventerrein aangepakt en verduurzaamd worden. Het realiseren van een (woon-)werklandschap volgens de principes van groene, gezonde bedrijventerreinen wordt onderzocht. Hierbij wordt nagedacht over de vergroeningsopgave, mobiliteitstransitie, klimaatadaptatie, circulariteit en toekomstige energieconcepten.

Een gezonder Stromenbuurt

Met de uitvoeringstrategie kunnen wijkproblemen in de Stromenbuurt worden aangepakt door fysieke ingrepen in de wijk en kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving voor bewoners en bedrijven. De gebiedsstrategie Ridderveld heeft hier al een goede basis voor gelegd.

Duurzaamheid

De principes van ‘werklandschappen van de toekomst’ en ‘gezonde verstedelijking’ zijn leidend voor de visievorming van het bedrijventerrein en de uitvoeringsstrategie voor het bedrijventerrein en de Stromenbuurt.

Werklandschappen van de toekomst zijn toekomstgerichte, groene, gezonde en klimaatbestendige bedrijventerreinen. Het zijn gebieden waar ruimte is voor natuur en mensen. De terreinen zijn beter bestand tegen schade door wateroverlast, droogte en hitte en kennen toekomstbestendige energieconcepten. Daarnaast zijn werknemers gelukkiger, productiever en gezonder.

Gezonde verstedelijking houdt rekening met de gezondheid van de huidige en toekomstige bewoners. Niet de woningbouwopgave is sturend in deze benadering, maar er wordt integraal, vanuit het sociale en fysiek gekeken naar de groenblauwe structuren, de sociale context, de mobiliteitstructuur en het voorzieningenniveau.

Participatie

Voor Fase 1 ‘Visievorming van het bedrijventerrein’ wordt vanuit de gemeente een omgevingsmanager ingezet die samen met de accounthouders van de bedrijventerreinen het participatietraject gaat opstarten. Eerst wordt er een stakeholderanalyseworkshop gehouden, waarna een participatieplan wordt opgesteld. Bij alle belanghebbenden worden de wensen t.a.v. het bedrijventerrein opgehaald. Vervolgens wordt de scenariostudie van het bedrijventerrein in afstemming met de belanghebbenden opgesteld. Fase 2 ‘uitvoeringstrategie’ wordt ook in samenwerking met belanghebbenden opgesteld. De bestaande ondernemers op het bedrijventerrein willen zich gaan verenigen tot één ondernemersvereniging.

Financiële consequenties

Vanuit team Projectmanagement Gebiedsontwikkeling en team Economie wordt gezamenlijk €150.000 beschikbaar gesteld om fase 1 uit te voeren. Dit valt binnen bestaande budgetten. Het budget wordt besteed aan interne uren, de inhuur van de omgevingsmanager en de kosten voor het externe bureau die de scenariostudie gaat uitvoeren.

Realisatie

Het plan van aanpak kent twee fases. Als eerst wordt er een toekomstvisie voor het bedrijventerrein Heimanswetering opgesteld, waarin verschillende ambities en belangen worden meegenomen, ontwikkelscenario’s worden opgesteld en hierin een afweging en keuze wordt gemaakt voor een in te zetten koers op ruimtelijk, economisch en sociaal gebied. Deze fase start met een uitgebreide planologische analyse en participatietraject om de huidige wensen en mogelijkheden van de ondernemers op het bedrijventerrein, ontwikkelaars en andere belanghebbenden in beeld te krijgen. Vanuit deze analyse worden ontwikkelscenario’s opgesteld waarin toekomstperspectieven worden geboden op het gebied van duurzame economie, woningbouw, energie, vergroening en klimaatadaptie. Fase 1 wordt afgerond met de bestuurlijke vaststelling van het voorkeursscenario, waarmee een visie voor dit gebied wordt gevormd.

Fase 2 is het uitwerken van deze toekomstvisie in een uitvoeringsstrategie voor zowel het bedrijventerrein als de Stromenbuurt. Voor de Stromenbuurt is in de Gebiedsstrategie Ridderveld al een visie gevormd. In de uitvoeringsstrategie wordt beschreven hoe de doelstellingen uit de gebiedsstrategie en de toekomstvisie voor bedrijventerrein Heimanswetering worden gerealiseerd. Het omvat een concreet stappenplan met rolverdeling, middelen en acties op de korte, midden en langere termijn. De te nemen fysieke maatregelen worden geprioriteerd, financieel uitgewerkt en kwalitatief beheerst.

De concrete stappen zijn als volgt:
Fase 1

- Stap 1: Analyse (juli – december 2026)
- Stap 2: participatietraject (september – december 2026)
- Stap 3: Scenariostudie (januari – mei 2027)
- Stap 4: Besluitvorming voorkeursscenario door college en raad (juni / juli 2027)

Fase 2

- Stap 5: Uitwerken maatregelen voor Stromenbuurt uit de Gebiedsstrategie (januari – jun 2027)
- Stap 6: Uitwerken uitvoeringsstrategie voor Stromenbuurt en Heimanswetering (juli – nov 2027
- Stap 7 Besluitvorming over de uitvoeringsstrategie door het college (dec 2027)

Bijlage(n):

1. Plan van Aanpak