Plan van aanpak

Uitvoeringsstrategie Stromenbuurt en Heimanswetering

Bestandsnaam:	Plan van Aanpak
Datum aangemaakt:	22-7-2026

Alphen aan den Rijn

Inhoudsopgave

1. Inleiding 1

2. Achtergrond project 2

3. Project definitie 3

2.1 Doelstelling 3

2.2 Resultaten 3

2.2.1 Aanpak en fasering 3

2.2.2 Afbakening van het project 5

2.2.3 Randvoorwaarden en beperkingen 5

2.3 Relaties met andere projecten 6

3 Financiering 7

3.1 Financiering 7

4 Organisatiestructuur 7

4.1 Belanghebbenden analyse (stakeholders) 7

4.2 Informatie en organisatie 8

5 Projectplanning 9

5.1 Randvoorwaarden t.a.v. de planning 9

5.1.1 Projectplanning 9

6 Projectrisico's 10

7 Bijlage projectgebied 12

8 Bijlage urenraming 13

1. Inleiding

Al ruim tien jaar worden er vanuit de markt plannen gemaakt voor 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 dan 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 (2024) 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 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.

2. Achtergrond project

Het gebied (zie bijlage 1) kenmerkt zich door verschillende functies: een (watergebonden)bedrijventerrein met relatief hoge milieuzonering, woningbouw aan de zuidzijde van het bedrijventerrein en de Stromenbuurt aan de oostzijde waar de leefbaarheid onder druk staat door sociale en ruimtelijke problematiek. Dit resulteert in tegenstrijdige belangen en ambities:

Vanuit economisch perspectief:
Ondernemers op bedrijventerrein Heimanswetering hebben behoefte aan een toekomstvisie/perspectief op het bedrijventerrein voor de toekomstbestendigheid van hun eigen bedrijf. De ambities rondom woningbouw, de veranderende ligging van het bedrijventerrein (straks ingeklemd tussen twee woongebieden met komst van de wijk Gnephoek), de tunnel, en de ambities die er zijn van projectontwikkelaars hebben hier mogelijk sterke invloed op. Dat een dergelijke toekomstvisie nodig is, stond al aangekondigd in de omgevingsvisie. Ondernemers op het terrein willen daarnaast meer met elkaar samenwerken, en hebben zich inmiddels georganiseerd in een bedrijvenvereniging (in oprichting) waarmee ze samen kunnen werken en gezamenlijk kunnen investeren in een toekomstbestendig bedrijventerrein.

Woningbouwambitie
Aan de zuidzijde van bedrijventerrein Heimanswetering heeft een aantal ontwikkelaars (Niersman en Timpaan) ambitie woningbouw in dit deel te realiseren en dit deel van het bedrijventerrein te verkleuren naar wonen. De gemeente is hier al langere tijd over in overleg met deze partijen. Dit heeft nog niet geresulteerd in juridisch bindende afspraken en een concreet en haalbaar plan. De ontwikkelaars hebben wel op eigen risico grondposities verworven. Ook op andere delen van het bedrijventerrein worden ondernemers inmiddels benaderd door ontwikkelaars.
Woningbouw op deze locatie (zuidzijde) is binnen de gemeentelijke en provinciale regelgeving niet vanzelfsprekend vanwege de nabijheid van bedrijven met een (hoge) milieucategorie die woningbouw in de nabijheid onmogelijk en complex maakt. Tevens zet de provincie Zuid-Holland in op versterking en bescherming van bedrijventerreinen met een hoge milieucategorie (wat ook van toepassing is op Heimanswetering) en watergebonden bedrijvigheid. Onder andere vanuit de ontwikkeling naar een duurzame, circulaire economie. Op basis van provinciaal beleid kan een bedrijventerrein alleen (gedeeltelijk) getransformeerd worden indien er planologische compensatie is geregeld. In de regionale bedrijventerreinenstrategie is hiervoor 2,3 ha aan compensatie opgenomen door de ontwikkeling van het nieuwe, beoogde bedrijventerrein Prinsenschouw.

Wijkopgave Stromenbuurt
In de Stromenbuurt wonen veel kwetsbare groepen met gezondheids- en sociale problemen, waaronder bewoners die moeite hebben met rondkomen, overgewicht,

psychische klachten, broze 65-plussers en eenzame mensen. De fysieke omgeving versterkt deze problematiek door geluidsoverlast, luchtvervuiling, lage energieklasse, hitte-eiland effect, gebrek aan kwalitatieve ontmoetingsplekken, ontbrekende zorgvoorzieningen en beperkte culturele en gemeenschapsvoorzieningen. Bergingen op de begane grond en onvoldoende gebruikskwaliteit van groen dragen daarnaast bij aan onveiligheid in de buurt. Er is sprake van een onevenwichtige woningvoorraad: circa 90% van de woningen is groter dan 100 m², en kleine en grote woningen liggen ruimtelijk gescheiden. Tegelijkertijd liggen er kansen voor integrale herontwikkeling.

Het bedrijventerrein Heimanswetering is volgens de gebiedsstrategie belangrijk voor de economie van de wijk en de stad en werkgelegenheid in de nabijheid, maar momenteel slecht bereikbaar per fiets en OV. Kleinere ondernemers in o.a. de dienstverlening die nu binnen de wijk geen plek kunnen vinden, vestigen zich hier, terwijl hun bijdrage aan de levendigheid van de wijk groter kan zijn als ze een meer centrale locatie in de wijk zouden kunnen vinden.

3. Project definitie

2.1 Doelstelling

Het doel is een heldere en gedragen toekomstvisie en strategie verkrijgen voor de Stromenbuurt en het bedrijventerrein Heimanswetering. Op deze manier kunnen verschillende opgaven over bedrijvigheid en economie, woningbouw en sociale vraagstukken integraal benaderd en aangepakt worden, kunnen koppekansen ten aanzien van groen, water en bodem, energie en circulariteit worden benut en wordt duidelijkheid geboden aan de ondernemers van het bedrijventerrein, de bewoners en andere belanghebbenden, zoals de projectontwikkelaars.

2.2 Resultaten

Het eerste resultaat betreft een gedragen toekomstvisie voor het bedrijventerrein Heimanswetering. Hierin is een evenwichtige afweging gemaakt tussen de verschillende (ruimtelijke, economische en sociale) vraagstukken middels een grondige analyse en scenariostudie en zijn alle stakeholders betrokken in een participatietraject.
Voor de Stromenbuurt is geen toekomstvisie nodig, omdat deze al is opgenomen in de Gebiedsstrategie Ridderveld.

Het tweede resultaat betreft een heldere uitvoeringsstrategie met concrete acties om de ambities en doelstellingen voor de Stromenbuurt en bedrijventerrein Heimanswetering te realiseren. De maatregelen die nodig zijn, zijn financieel uitgewerkt, geprioriteerd en uitgezet in tijd.

2.2.1 Aanpak en fasering

Het opstellen van de uitvoeringsstrategie kent twee fases en start met een planologische analyse en een scenariostudie voor het bedrijventerrein om een visie te vormen. Fase 1

wordt afgerond met de bestuurlijke vaststelling van het voorkeursscenario, waarmee een visie voor dit gebied is gevormd.
Fase 2 is het uitwerken van de toekomstvisie in een uitvoeringsstrategie voor zowel het bedrijventerrein als de Stromenbuurt.

Fase 1: Visie Heimanswetering

Stap 1 Analyse: een nulmeting/data-analyse van de huidige situatie op het bedrijventerrein, de planologische (on)mogelijkheden in het omgevingsplan en vergunningen en gemeentelijke eisen/ambities/behoefte vanuit relevante beleidskaders.

Stap 2 Participatietraject: de wensen vanuit de ondernemers op Heimanswetering, projectontwikkelaars en andere stakeholders (zoals de provincie, EDBA en VOA) worden inzichtelijk gemaakt. Onderdeel van dit participatietraject is een stakeholderanalyse en participatieplan. Binnen dit participatietraject worden eigen instrumenten, zoals het bouwstenenspel/ambitieweb gebruikt.

Stap 3 Ontwikkelscenario's: het opstellen van ontwikkelscenario's waarin toekomstperspectieven worden geboden op het gebied van duurzame economie en woningbouw. Vanuit de analyse en participatie wordt het aantal en de bandbreedte van de ontwikkelscenario's bepaald. De ontwikkelscenario's kennen een stedenbouwkundige en programmatische uitwerking op hoofdlijnen en randvoorwaarden om het haalbaar te maken. Onderdeel hiervan is een SWOT-analyse en kaartmateriaal met visualisaties. In de ontwikkelscenario's worden koppelkansen meegenomen, zoals toekomstige energieconcepten en een groene, natuur inclusieve en klimaatadaptieve inrichting van het bedrijventerrein.

Stap 4 Vaststellen en besluitvorming voorkeursscenario: het voorkeursscenario wordt vastgesteld door het college en de gemeenteraad en wordt stedenbouwkundig en programmatisch gedetailleerder uitgewerkt met ruimtelijke randvoorwaarden en kwaliteitskaders. Het voorkeursscenario wordt onderbouwd met een integrale ruimtelijke en economische afweging en vormt de toekomstvisie van het bedrijventerrein.

Fase 2 Uitvoeringsstrategie

Stap 5 Uitwerking gebiedsstrategie Stromenbuurt: de maatregelen voor de Stromenbuurt uit de gebiedsstrategie worden, samen met convenant partners, concreet uitgewerkt om op te nemen in de uitvoeringsstrategie. Concrete uitwerking betreft het prioriteren, plannen, financieel uitwerken en het opstellen van een planologisch/juridische strategie voor het uitvoeren van de maatregelen. Er wordt gekeken naar ontwikkelmogelijkheden voor het toevoegen van functies (wonen en maatschappelijke voorzieningen) en het kwalitatief verbeteren van de openbare ruimte.

Stap 6 Uitvoeringsstrategie: in de uitvoeringsstrategie voor het sleutelgebied Stromenbuurt en Heimanswetering wordt beschreven hoe de doelstellingen uit de gebiedsstrategie en de toekomstvisie voor 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.

Stap 7 De uitvoeringsstrategie wordt vastgesteld door het college.

2.2.2 Afbakening van het project

Het projectgebied is opgenomen in bijlage 1. Het projectgebied kan gedurende het project nog wijzigen als nieuwe ontwikkelingen hier aanleiding voor geven.

Binnen de opdracht vallen de volgende werkzaamheden:

- Opstellen opdrachtbrief en Plan van Aanpak
- Planologische analyse van omgevingsplan, relevante beleidskaders en omgevingsvergunningen van bedrijven. Het betreft een 0-meting van de huidige situatie en de planologische mogelijkheden.
- Participatietraject met belanghebbenden van het bedrijventerrein Heimanswetering.
- Scenariostudie bedrijventerrein Heimanswetering door extern bureau
- Uitwerking maatregelen Stromenbuurt uit gebiedsstrategie met convenant partners
- Opstellen uitvoeringsstrategie door extern bureau.
- Voorbereiding en advisering besluitvorming college B&W

Buiten de opdracht valt

- Uitvoering van de concrete acties uit de uitvoeringsstrategie.

2.2.3 Randvoorwaarden en beperkingen

De belangrijkste randvoorwaarden voor deze opdracht zijn:

- Er wordt rekening gehouden met de speerpunten uit het coalitieakkoord Alphen aan den Rijn 2026 – 2030.
- Het totale sleutelgebied Stromenbuurt en Heimanswetering wordt uitgewerkt middels een uitvoeringsstrategie. Hiervoor moet eerst een visie voor het bedrijventerrein Heimanswetering worden gemaakt. Voor de Stromenbuurt is er al een visie uitgewerkt in de Gebiedsstrategie Ridderveld.
- Er moet een helder overzicht ontstaan over de planologische mogelijkheden en beleidsambities over de bedrijven en (eventueel) woningbouw op bedrijventerrein Heimanswetering, voordat een visie kan worden geformuleerd.
- Vanuit regionaal en provinciale beleid is maximaal 2,3 ha aan compensatieruimte op het nog te ontwikkelen bedrijventerrein Prinsenschouw (in geval een deel van het bedrijventerrein wordt getransformeerd). Dit geldt voor bedrijven tot milieucategorie 3.2. Bedrijfskavels boven deze categorie mogen volgens het provinciale beleid überhaupt niet getransformeerd worden naar woningbouw. Er is dus minimale ruimte voor transformatie binnen het huidige provinciale ruimtelijke beleid
- De scenariostudie wordt in afstemming met de belanghebbenden opgesteld. Hiervoor wordt, naast de accountmanagers bedrijventerreinen en de

gebiedsadviseurs, een omgevingsmanager ingehuurd en wordt een stakeholderanalyse en een participatieplan opgesteld.
- Ongeacht de uitkomst van de scenariostudie heeft het bedrijventerrein een kwaliteitsimpuls nodig. Het realiseren van een (woon-)werklandschap volgens de principes van groene, gezonde bedrijventerreinen wordt onderzocht.

2.3 Relaties met andere projecten

Lopende projecten

- Reconstructie Kalkhovenweg
- Andere geplande reconstructies (nog uitwerken). Regisseur openbare ruimte is betrokken.
- Woningbouwinitiatieven van ontwikkelaars Niersman en Timpaan.
- Woningbouwplan The Winston
- Ontwerp en uitvoering aquaduct en fietsbrug naar Gnephoek
- Ontwikkeling van de Gnephoek (andere kant van het water)
- Duurzaamheidsopgave van woongebouwen van Woonforte
- Haalbaarheidsonderzoek aardwarmte als duurzame warmtebron voor Alphen Noord en uitbouw Warmtebedrijf
- Toekomstbestendige energieconcepten en energiearmoede in Ridderveld

Koppelkansen

Grootste koppelkans is het realiseren van een (woon-)werklandschap volgens de principes gezonde bedrijventerreinen waarbij het bedrijventerrein opgeknapt en verduurzaamd wordt. Hierbij wordt gekeken naar het vergoenen van het bedrijventerrein, een klimaat adaptieve inrichting van het bedrijventerrein, toekomstbestendige energieconcepten en circulaire economie. Daken van bedrijven kunnen bijvoorbeeld hierbij multifunctioneel worden ingezet.

Het bedrijventerrein biedt kansen voor maakbedrijven, een koppeling van jongeren aan de arbeidsmarkt, broedplaatsen voor energietransitie en groene verbindingen.

Voor de Stromenbuurt gelden intensiveringskansen voor woningen en voorzieningen door het invullen van ‘gaten’ langs de Eisenhowerlaan, het splitsen van woningen, optoppen en het verplaatsen van parkeerplaatsen naar parkeerhubs. De sociale cohesie in de wijk kan worden versterkt door plinten te activeren en ontmoetingsplekken in de openbare ruimte toe te voegen. Daarnaast kan meer gebruiksgroen worden toegevoegd.

Visie en groeistrategie Alphen aan den Rijn 2050

Alphen aan den Rijn staat voor meerdere grote transities tegelijk: groei van het aantal inwoners, voldoende en passende werkgelegenheid, schaarse ruimte, de energietransitie en net congestie, veranderingen op de arbeidsmarkt en een klimaatbestendige leefomgeving. Deze opgaven vragen om duidelijke keuzes en een heldere koers. In 2027 wordt daarom een Groeistrategie richting 2040 vastgesteld als opmaat naar Omgevingsvisie 2.0. De visie en uitvoeringsstrategie voor Heimanswetering en de Stromenbuurt zal worden afgestemd met deze groeistrategie.

3 Financiering

3.1 Financiering

Maximaal €150.000, waarvan 50% vanuit bestaand budget van team Economie en 50% vanuit het voorbereidingsbudget team Gebiedsontwikkeling. Dit budget dekt alleen fase 1 Visie Heimanswetering. Bij de besluitvorming over het voorkeursscenario (einde fase 1) wordt budget geregeld voor fase 2.

4 Organisatiestructuur

4.1 Belanghebbenden analyse (stakeholders)

Projectteam

Benoem de collega's die een actieve bijdragen moeten leveren aan het project

Naam	Functie
Rutger van der Pijl	Ambtelijk opdrachtgever / programmamanager Ridderveld
Lisanne Teunissen	Ambtelijk opdrachtnemer / Projectmanager Gebiedsontwikkeling
Diana Stolk	Projectondersteuner
Elbrich Postma	Adviseur Economie
Johan van Veen / Gerard Castelein	Accounthouders bedrijventerreinen / circulair ondernemen
Rinke van der Veen	Omgevingsmanager
Roel Wierink / Abdel Ahalli	Gebiedsadviseurs Alphen Noord
Marcel van der Veen	Regisseur openbare ruimte
David de Graaf	Planjurist
Lex van Doorn / Marc Georges	Planeconoom

Interne betrokkenen

Benoem de collega's die belang hebben bij het project

Naam	Functie
Ton Wetselaar	Adviseur Sociaal domein
Frank van der Prez	Projectmanager Gebiedsontwikkeling voor ontwikkelaars in gebied
Sigrid Beuving	Adviseur Wonen
Simone Kraan-de Groot, Maarten Eijkelestam	Team vastgoed en circulariteit
Monika Meijer/Dennis van Schijndel / Alicia Overbeek / Arjen Pilot	Team Groen, water, bodem, circulariteit
Maarten Hogenes / Angela Vos / Meryem Karabay	Programmateam energie
Denijs van Roijen	Adviseur mobiliteit

Peter Klompen en Josine Overbeek	Programmamanagers Gnephoek
José Geers	Projectleider IB
Floris van den Dool	Assetmanager beheer
Anne van Egmond / Marion de Heer	Inkoop
Yvonne Peters	Wethouder RO / Wonen
Gert-Jan Schotanus	Wethouder bedrijventerreinen

Externe betrokkenen

Benoem de personen of partijen buiten de organisatie die betrokken worden bij het project

Organisatie	Functie
Ondernemers Heimanswetering	Bedrijven op bedrijventerrein
Bedrijvenvereniging Heimanswetering (in oprichting)	Selectie van bedrijven op bedrijventerrein
Niersman en Timpaan	Projectontwikkelaars
Bewoners Heimanswetering en Stromenbuurt	Bewoners
Woonforte	Woningbouwcoöperatie
VVE's Stromenbuurt	Vereniging van bewoners
EDBA	Onafhankelijke adviesorganisatie voor bedrijven, overheden en onderwijs
VOA	Vereniging ondernemingen van Alphen aan den Rijn
Maatschappelijke organisaties in de omgeving	Maatschappelijke organisaties
Provincie Zuid-Holland	Provincie
ODMH	Omgevingsdienst, welke gemeente adviseert.

4.2 Informatie en organisatie

Voor fase 1:

- Het projectteam vergaderd elke 4 weken. De projectteamleden praten elkaar bij over de stand van zaken van alle werkzaamheden.
- De analyse wordt opgepakt door een interne planjurist, adviseurs economie en samenwerking met de omgevingsdienst Midden Holland.
- Het participatietraject wordt opgepakt door omgevingsmanager en accounthouders. De omgevingsmanager start met een stakeholderanalyse en een participatieplan. In het participatieplan wordt beschreven hoe de omgeving wordt betrokken en hoe communicatie met hen gaat plaatsvinden.
- De scenariostudie wordt uitgevoerd door een n.t.b. extern bureau, die samen met de gemeente en de omgeving ontwikkelscenario's uitwerkt.
- De ambtelijk opdrachtgever wordt bijgepraat door projectleider tijdens tweewekelijkse bila (die al staat)

- Het bestuur wordt door projectleider om besluitvorming gevraagd voor de het eindproduct van deze fase: het voorkeursscenario voor het bedrijventerrein Heimanswetering.

De informatie en organisatie voor fase 2 wordt gedurende fase 1 opgezet.

5 Projectplanning

5.1 Randvoorwaarden t.a.v. de planning

Randvoorwaarden van deze planning zijn:

- Geen meervoudig onderhandse aanbesteding nodig voor opdracht aan externe bureaus (opdrachtsom < €55.000,-)
- Geen aanvullende analyse nodig
- Goed afgerond participatietraject
- Geen uitval van collega's
- Positief besluit college of raad over toekomstvisie
- Positief besluit college over uitvoeringsstrategie

5.1.1 Projectplanning

Benoem wat de startdatum en einddatum van het project is en wat doorlooptijd is in maanden.

Periode (week/maand)	Acties	Verantwoordelijke
Mei – juli 2026	• Interne projectopdracht en plan van aanpak	Projectleider
Juli – december 2026	• Stap 1 Analyse	Planjurist
September	• Vaststelling plan van aanpak door college	Projectleider
September – december 2026	• Stap 2 participatietraject	Omgevingsmanager
Januari – mei 2027	• Stap 3 uitvraag, selectie en opstellen scenariostudie	Projectleider
Juni / Juli (voor zomerreces) 2027	• Stap 4 College- en raadsbesluit voorkeursscenario	Projectleider / ambtelijk opdrachtgever
Januari – juni 2027	• Stap 5 Uitwerken maatregelen Stromenbuurt	Projectleider
Juli – november 2027	• Stap 6 Uitvraag, selectie en opstellen Uitvoeringsstrategie	Projectleider
December 2027	• Stap 7 Collegebesluit uitvoeringsstrategie	Projectleider / ambtelijk opdrachtgever

6 Projectrisico's

Beschrijf mogelijke risico's en beheersmaatregelen ten aanzien van het project.

Risico	Beheersmaatregel
Geen gedragen visie (verschillende belangen) en uitvoeringsstrategie en wantrouwen / slechte relatie met ondernemers, verenigingen en inwoners.	Visie en uitvoeringsstrategie worden in samenwerking met belanghebbenden opgesteld. Er komt een uitvoerig participatietraject met een ingehuurde omgevingsmanager. Ook de accounthouders van het bedrijventerrein worden hierbij betrokken.
Verdeeldheid onder de ondernemers op het terrein over de gewenste toekomstvisie	De bedrijvenvereniging i.o. nauw betrekken bij het proces.
Onvoldoende capaciteit om eindproduct en tussenproducten op te stellen.	Extern bureau inhuren. Intern projectteam met vooral toetsende rol en aanleveren van informatie.
Onvoldoende geld om eindproduct (uitvoeringsstrategie) op te stellen	Vroegtijdig bestaande middelen bundelen.
Financiële haalbaarheid uitvoeringsstrategie.	Externe expertise inhuren om ons te helpen bij de financiële uitwerking van de uitvoeringsstrategie. Intern een planeconoom aanhaken.
Geen planologische mogelijkheden (omgevingsplan / beleid) om woningbouw te realiseren en beperkte schuifruimte voor bedrijven.	Uitvoerige planologische analyse en scenariostudie waarin mogelijkheden worden onderzocht, ook als (gedeeltelijke) transformatie niet haalbaar blijkt te zijn.
Korte termijnvisie van ondernemers / inwoners versus lange termijnvisie van gemeente.	Samen in een participatietraject de visie voor het bedrijventerrein en de uitvoeringsstrategie opstellen.
Juridische procedures (handhaving, ondermijning, ontwikkelaars) aan de hand van de uitvoeringsstrategie.	Risico's opnemen in de uitvoeringsstrategie, incl. beheersmaatregelen.
Geen sturings-instrumenten / financiën om kwaliteitsimpuls op bedrijventerrein te bewerkstelligen.	Uitwerken in uitvoeringsstrategie.

Politiek risico door eerdere toezeggingen richting ontwikkelaars.	Wethouder, college en raad goed betrekken bij uitwerken visie en uitvoeringsstrategie.

De risico's worden verder uitwerken in een risicosessie tijdens het project.

7 Bijlage projectgebied

8 Bijlage urenraming

				10 maanden		6 maanden		
				37,5 week	(netto 45 weken / 12 maanden * 10 maanden)			
					Fase I		Fase II	
	Functie	Naam	Tarief	Uren	Totaal	Uren	Totaal	Totaal
Intern	Projectmanager	Lisanne Teunissen	€ 80,00	225	€ 18.000	135	€ 10.800	€ 28.800
	Projectassistent	Diane Stolk	€ 73,00	46	€ 3.358	28	€ 2.044	€ 5.402
	Planeconoom	Lex van Doorn / Marc Georges	€ 80,00	36	€ 2.880	36	€ 2.880	€ 5.760
	RO Planjurist	David de Graaf	€ 80,00	36	€ 2.880	24	€ 1.920	€ 4.800
	Inkoop	Anne van Egmond / Marion de Heer	€ 80,00	8	€ 640	8	€ 640	€ 1.280
	Overhead		€ 58,50	351	€ 20.534	231	€ 13.514	€ 34.047
Totaal intern					**€ 48.292**		**€ 31.798**	**€ 80.089**
					Fase I		Fase II	
	Functie	Naam	Tarief	Uren	Totaal	Uren	Totaal	Totaal
Extern	Programmamanager	Rutger van der Pijl	€ 114,50	24	€ 2.748	50	€ 5.725	€ 8.473
	Stedenbouwkundige	Job Lee	€ 130,00	48	€ 6.240	24	€ 3.120	€ 9.360
	Omgevingsdienst	Milieuonderzoek	€ 80,00	24	€ 1.920			€ 1.920
	Omgevingsmanager	Rinke van der Veen	€ 115,00	300	€ 34.500	48	€ 5.520	€ 40.020
	Overhead		€ 58,50	396	€ 23.166	122	€ 7.137	€ 30.303
Totaal extern					**€ 68.574**		**€ 21.502**	**€ 90.076**
					Fase 1		Fase 2	Totaal intern / extern
			Interne kosten		€ 116.866		€ 53.300	€ 170.165
			Extern bureau		€ 50.000			
			Totaal per fase		€ 166.866			

Alphen aan den Rijn

Gemeente Alphen aan den Rijn
Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon 14 0172
gemeente@alphenaandenrijn.nl
www.alphenaandenrijn.nl