



**Tabel 1: Kernstrategie per terrein (aanpassing Hoogwaard vet gedrukt)**

Bedrijventerrein	Kaart	Toelichting
<p><b>Verbreepark</b></p> <p><b>Kernstrategie:</b> <b>Consolideren</b></p>		<p>Terrein is gevuld. Veiligheid/criminaliteit is een aandachtspunt, evenals de organisatiegraad en kansen voor energieopwekking.</p>
<p><b>De Schans I/de Vork</b></p> <p><b>Kernstrategie:</b> <b>Consolideren</b></p>		<p>Terrein is gevuld, vooral bedrijven met behoefte aan voldoende milieuruimte voor geur en geluid. Ondermeer Zeeman distributie en hoofdkantoor is hier gevestigd. Indaver heeft haar locatie hier uitgebreid door de toenemende vraag naar hoogwaardige recycling van GFT reststromen en geavanceerde bio vergisting.</p>
<p><b>De Schans II</b></p> <p><b>Kernstrategie</b> <b>Ontwikkeling en uitgifte voortzetten + consolideren:</b></p>		<p>Op dit hoogwaardige bedrijventerrein zijn geen kavels meer voor uitgifte beschikbaar. De laatste kavels zijn met een betaalde reservering vastgelegd en eind 2023 zal het terrein volledig uitgegeven zijn. Vanwege de toenemende druk van het bedrijfsmatig verkeer op het terrein en groei van de bestaande bedrijven en de komst van het nieuwe Van der Valk hotel is een soepele doorstroming van en naar de N11 van groot belang. Aandachtspunt is het oneigenlijk parkeren door onder meer carpoolers op de openbare weg op het bedrijventerrein.</p> <p>De uitbreiding van Bakkerij Visser zal ook de mogelijkheid bieden tot hergebruik van bij hun bedrijfsproces vrijkomende restwarmte. Door de aanwezigheid van parkmanagement op het terrein is de organisatiegraad goed geborgd voor het gezamenlijk oppakken van initiatieven op het gebied van vergroening, veiligheid, parkeren en onderhoud van de openbare ruimte.</p>
<p><b>Heimanswetering</b></p> <p><b>Kernstrategie:</b> <b>Consolideren</b></p>		<p>Het terrein voorziet het in een duidelijke vraag voor lokale bedrijven. Mede vanwege de ligging nabij woongebieden en de op lange termijn beoogde transformatie naar 'wonen' houden we de dynamiek van bedrijven op dit bedrijventerrein nauwlettend in de gaten. Duijvelaar Pompen is hier gevestigd. Langs de Burgemeester Bruins Slotsingel zijn twee woningbouwprojecten voorzien. De effecten van deze ontwikkeling op de bestaande bedrijvigheid en het ontstaan van een mogelijke verdere transformatiedruk op het gehele bedrijventerrein zal een onderwerp moeten zijn van de verdere planvorming.</p>
<p><b>Hoogwaard</b></p> <p><b>Kernstrategie:</b> <b>Consolideren + ontwikkeling en uitgifte voortzetten</b></p>		<p>Hoogwaard is een groot bedrijventerrein dat vanwege zijn locatie geschikt is voor bedrijven in de hogere milieucategorieën. Het terrein functioneert goed, mede door de verbeterde ontsluiting naar de N11 en de realisatie van de Maximabrug. Er is nog zo'n ca. 4 hectare uitgeefbaar. De watergebonden potentie van het terrein dient nog te worden verbeterd: wel zal de provincie Zuid-Holland een nog aan te leggen laad-en loswal aan de Hoogwaard voor gebruik door bedrijven onder voorwaarden beschikbaar stellen. <b>Rijnpark – Hoogwaard II vormt voor de toekomst</b></p>

		<p>een ontwikkeling van circa 6 hectare bedrijventerrein. Daarnaast is er in overleg met diverse grondeigenaren de ambitie uitgesproken om ook de aangrenzende hectares te ontwikkelen tot bedrijventerrein. Het realiseren van een interne ontsluiting over het gehele bedrijventerrein is onderdeel van de verdere integrale ontwikkeling van het bedrijventerrein Hoogewaard.</p>
<p><b>Hoorn West</b></p> <p><b>Kernstrategie: Ontwikkeling en uitgifte voortzetten</b></p>		<p>Terrein aan de westkant van Alphen aan den Rijn van circa 30 hectare, tussen het spoor, de Leidse Schouw en de Hoorn. Rondom de aanloop van de Maximabrug ligt nog zo'n 6 hectare voor reguliere MKB bedrijfsruimtegebruikers. Verkaveling ligt niet vast en uitgifte kan dus flexibel plaatsvinden. De vraag uit de markt en vooral Alphense bedrijven is echter zodanig hoog dat na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan begin 2022 alle kavels direct uitgegeven zullen worden. Nieuw uit te geven locatie van zo'n 6 hectare voor reguliere MKB bedrijfsruimtegebruikers. Verkaveling ligt niet vast en uitgifte kan dus flexibel plaatsvinden. De vraag uit de markt is echter zodanig hoog dat na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan begin 2022 alle kavels direct uitgegeven zullen worden. Bij deze uitgifte zal er een vorm van parkmanagement worden vastgelegd.</p>
<p><b>Molenwetering</b></p> <p><b>Kernstrategie: Ontwikkeling en uitgifte voortzetten + Consolideren</b></p>		<p>Het grootste terrein van Alphen aan den Rijn functioneert goed en kent de eerste investeringen in het verouderd vastgoed op dit terrein (vooral nabij de A. Einsteinweg). Door de vele bedrijvigheid en ontwikkeling van Kerk en Zanen is de ontsluiting richting de N11 onder druk komen te staan. De ontsluiting vanuit het bedrijventerrein richting de N11 zal de komende jaren daarom worden verbeterd, waarmee (vracht)verkeer beter afgewikkeld zal worden.</p> <p>Op het gebied van nutsvoorzieningen heeft Liander de wens om het aanwezige onderstation fors uit te breiden in de periode tot aan 2030. De nog beschikbare kavels langs de Flemingweg zullen allen in 2023 zijn gevuld.</p>
<p><b>Rijnhaven</b></p> <p><b>Kernstrategie: Consolideren</b></p>		<p>Rijnhaven biedt de komende jaren kansen voor intensivering, vernieuwing en verduurzaming van met name het gedateerde vastgoed. Op het terrein zijn grote werkgevers gevestigd zoals Technische Unie en Electrolux. Met name op locaties waarbij de ruimte extensief en laag bebouwd is en het vastgoed verouderd, zijn er kansen voor intensivering van het bedrijventerrein.</p> <p>Op sommige locaties mag tot 20 meter hoog gebouwd worden, dit biedt kansen voor verdichting en het stapelen van functies. Aan de noordzijde van het terrein is sprake van kleine versnipperde bedrijfsbebouwing, waar intensievere bedrijfsbebouwing en -gebruik mogelijk is.</p>